

# A N E X O A L

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 55

FASCICULO I

8 DE MARZO DE 2011

### ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

### ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter urgente será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

### ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.–Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

### PAGOS POR ADELANTADO

## AYUNTAMIENTOS

### TALAVERA DE LA REINA

Mediante Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 25 de enero de 2011 (DOCM número 23, de 3 de febrero de 2011), en relación con la Orden de 29 de junio de 2010, se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan.

Talavera de la Reina 4 de febrero de 2011.–El Alcalde, por delegación de firma (Resolución de 20 de junio de 2007), la Concejala Delegada de Urbanismo y Vivienda, María Angeles García Gómez.

### NORMAS URBANISTICAS

#### Capítulo 1. GENERALIDADES

#### Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial (OE).

1. El presente documento constituye el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (en adelante POM) con el contenido y el alcance previstos en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre (en adelante, TRLOTAU), y en el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley, Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre (en adelante RP-LOTAU).

2. El Plan de Ordenación Municipal comprende la totalidad de los terrenos pertenecientes al término municipal de Talavera de la Reina, y define para éste su ordenación estructural.

#### Artículo 2. Vigencia (OE).

El POM entra en vigor desde la fecha de publicación del documento de aprobación definitiva íntegro, y de acuerdo con la legislación urbanística, su vigencia es indefinida. El Ayuntamiento de Talavera de la Reina podrá proceder a la innovación de la ordenación urbanística, revisión o modificación de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

#### Artículo 3. Condiciones de revisión del POM (OE).

1. Deberá revisarse el POM cuando se den las causas establecidas en el artículo 40.1 del TRLOTAU modificado por la

Ley 2 de 2009, de medidas urgentes en materia de urbanismo y suelo o cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a. Elección de un modelo territorial distinto del previsto en el presente instrumento de ordenación.

b. Cuando una innovación conlleve un incremento superior al 20 por 100 de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

c. En el caso en que se acumulen modificaciones puntuales de las determinaciones del POM que amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de los elementos estructurales definidos en el presente documento.

d. Si durante la ejecución del plan se hace necesario una ampliación de los criterios u objetivos adoptados en el planeamiento que, aunque confirmen el modelo de ordenación previsto inicialmente, requieran una reconsideración global de la lógica secuencial establecida para la ejecución del POM.

e. Cuando sea necesario iniciar acciones que impliquen inversiones no contempladas en el documento, que produzcan alteraciones sustanciales sobre las previsiones y sobre la ordenación estructural y que requieran una reconsideración global de la lógica secuencial establecida para la ejecución del POM.

f. Que hayan sido aprobados planes parciales en suelo urbanizable que sumen conjuntamente más de tres cuartas partes de la oferta del suelo urbanizable total definida en este POM.

g. Que no se asegure la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

2. No obstante el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la Revisión del POM en el momento en que se cumplan doce años desde la aprobación definitiva del presente documento, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, tomando de referencia las condiciones expuestas anteriormente.

3. Se procederá a la revisión del POM en base al mantenimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible. El modelo territorial adoptado debe propiciar en todo momento el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre los ciudadanos, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

#### Artículo 4. Condiciones de revisión de la priorización de acciones del POM (OE).

El Ayuntamiento de Talavera revisará la priorización de las acciones programadas en el POM cuando el Ayuntamiento u otros

organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en él, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

### **Artículo 5. Contenido documental del Plan de Ordenación Municipal y valor relativo de sus elementos (OE).**

1. Los distintos documentos del POM integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del plan. A los efectos del desarrollo y aplicación del POM, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan en los números siguientes.

2. La Memoria Informativa analiza las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración del POM y se completa con la documentación recogida por el documento de Evaluación Ambiental.

3. La Memoria Justificativa describe y fundamenta el modelo territorial a implantar, señala los criterios básicos de la Ordenación Estructural, Ordenación Detallada en suelo Urbanos Consolidado, No Consolidado donde el planeamiento le atribuye una edificabilidad superior a la existente, y Urbanizable contiguo al Suelo Urbano.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Incluye la Evaluación Analítica de las implicaciones económicas y financieras del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

4. Las Normas Urbanísticas integran las reglas técnicas y jurídicas que precisan las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse las todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal, ya se refieran a la gestión de las obras de urbanización, de edificación o de implantación de actividades de todo tipo en cualquier clase y categoría de suelo. Prevalcen con carácter general sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Contienen partes escritas y gráficas con valor aclaratorio de sus determinaciones, así como anexos que precisan su contenido en algunos aspectos en forma de fichas de planeamiento, desarrollo y gestión. En suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y rústico tienen carácter de normas urbanísticas reguladoras de la ordenación en los términos que se señalan en los artículos 44, 45, 46 y 47 del Reglamento de Planeamiento urbanístico.

5. Fichas de ámbitos de ordenación que complementan a las Normas Urbanísticas, y que establecen la regulación urbanística detallada de determinadas áreas que el POM ha estimado oportuno individualizar y remitir a planeamiento de desarrollo.

6. Planos de Ordenación, expresivos de la Ordenación Estructural y Detallada definida en el POM: detallan la división básica del territorio, adscriben cada clase y categoría de suelo a un régimen normativo concreto, y delimitan las alineaciones del suelo de ordenación directa.

7. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

8. Catálogo de Suelo Residencial Público.

9. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el POM, se tendrá en cuenta que la Memoria del POM con sus documentos anexos señala los objetivos generales de la ordenación urbanística y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes las determinaciones de las presentes Normas quienes prevalecen ante cualquier discrepancia en los documentos del POM.

10. Si se dieran otras contradicciones se estará a los siguiente:

–Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala de detalle (menor divisor).

–Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.

–Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanística, y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria se considerarán que prevalecen las primeras sobre éstas.

–Las superficies reflejadas en las fichas de planeamiento de desarrollo para suelos urbano y urbanizable quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos del planeamiento de desarrollo.

–Si existieran contradicciones entre las fichas de las ZOU y el resto de documentos, prevalecerán estos últimos, teniendo aquellas carácter informativo.

–Las alineaciones que se recogen en los planos de ordenación detallada de los planeamientos de desarrollo en tramitación a la aprobación de este POM serán las que determine dicho planeamiento.

–En caso de discrepancia entre las alineaciones y otras determinaciones de la ordenación detallada en los ámbitos de suelo proveniente de un planeamiento de desarrollo del Plan General y las determinaciones contenidas en este POM se estará a lo contenido en el primero, al corresponder con planeamientos incorporados íntegramente, siempre que tales determinaciones no sean contrarias a la legislación vigente.

### **Artículo 6. Interpretación del Plan de Ordenación Municipal (OE).**

1. La interpretación del POM corresponde al Ayuntamiento de Talavera de la Reina en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas que no pueda resolverse mediante la aplicación de los números 3, 4 y 9 del artículo precedente, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido y de valor, al menor deterioro del ambiente natural y rural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad.

### **Artículo 7. Textos legales o reglamentarios que definen el marco urbanístico y legal de referencia (OE).**

Se recogen a continuación como referencia, sin perjuicio de la legislación y normativa que pueda sucederse en el transcurso de vigencia de este POM, considerándose determinaciones de rango superior:

–De carácter estatal, Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

–Ley 12 de 2005, de 27 de diciembre, de modificación del Decreto Legislativo 1 de 2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM de 31 de diciembre).

–Ley 7 de 2005, de 7 de julio, de modificación del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

–Decreto 31 de 2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los órganos urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

–Ley 2 de 2009, de Medidas Urgentes en materia de urbanismo y suelo, que modifica el TRLOTAU aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004.

–Urbanismo y Suelo que modifica el Decreto 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

–Decreto 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

–Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, 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 adelante RP.

–Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en adelante Reglamento Suelo Rustico y la Orden sobre aspectos sustantivos del suelo rústico.

–Orden de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (ITP suelo rústico).

–Decreto 87 de 1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.

–Decreto 90 de 2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

#### **Artículo 8. Modificaciones del POM (OE).**

La modificación de cualquiera de los elementos del presente POM se sujetará a los mismos trámites seguidos para su formación con las excepciones a este artículo previstas por el TRLOTAU para el planeamiento general.

Las modificaciones podrán tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del POM deberá respetar las siguientes reglas:

–Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

–No podrá tramitarse modificación estructural alguna que afecte a la determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión, salvo en lo previsto en la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 9. Determinaciones de Ordenación Estructural (OE).**

Las determinaciones de Ordenación Estructural a las que hace referencia la legislación vigente son las establecidas en el presente POM, aparecen recogidas tanto en los documentos gráficos como en estas Normas con las siglas O.E., y se definen como aquellas mediante las que se determina el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de su estructura urbana, distinguiéndose:

a. Modelo de ocupación del territorio, definido en los planos de estructura del POM, donde sobre las infraestructuras de transporte y comunicación queda reflejada la clasificación del suelo:

–Respeto, protección y mantenimiento de la funcionalidad de los bienes de dominio público.

–Ordenación de las actividades de uso terciario en el entorno de los accesos principales a la ciudad de Talavera.

–Localización de los suelos destinados a albergar usos industriales en las afueras de la ciudad, y suficientemente alejados de los usos residenciales.

b. Delimitación de los sectores de desarrollo de acuerdo a las fichas que acompañan el presente POM, y los parámetros urbanísticos a éstos aplicados: uso mayoritario, intensidades y densidades.

c. Sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, tal como aparecen en las determinaciones gráficas y escritas del POM.

d. Criterios de ordenación del Suelo Rústico, y de la delimitación de sus condiciones de protección en razón a sus valores naturales, ecológicos paisajísticos y culturales.

e. Determinaciones sobre la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

#### **Artículo 10. Determinaciones de Ordenación Detallada (OD).**

1. Las determinaciones de Ordenación Detallada, o de pormenorización de las determinaciones sobre los suelos urbano,

urbano no consolidado y urbanizable contiguo al suelo urbano del POM, aparecen recogidas tanto en los documentos gráficos como en estas Normas con las siglas O.D., son las que desarrollan sin contradecir las determinaciones estructurantes y tienen el grado de precisión suficiente para legitimar los actos concretos de ejecución material.

Estas determinaciones se contienen tanto en el POM como en el planeamiento de desarrollo que dimana de éste:

a. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, no incluidas en las determinaciones de ordenación estructural. Estos elementos están definidos en las distintas ordenanzas de edificación recogidas en las Normas Urbanísticas del presente POM, para los suelos urbanos consolidados, y formarán parte de los documentos de planeamiento de desarrollo para los suelos urbanos no consolidados y los suelos urbanizables.

b. Delimitación de las áreas de reparto, y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, definidas en las fichas de planeamiento de desarrollo que acompañan al presente POM

c. Trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con el señalamiento gráfico y en las Normas Urbanísticas del ancho de viles, alineaciones, rasantes, etc.

d. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de servicios urbanos.

e. Régimen de las construcciones y edificaciones persistentes que quedan en situación de fuera de ordenación.

#### **Artículo 11. Interpretación de las Normas Urbanísticas (OE).**

1. A los efectos de estas Normas cuantas veces se empleen los términos que en ellas se definen tendrán el significado que taxativamente se expresa en ellas. Los términos establecidos por dichas definiciones son de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del presente POM.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen este POM pueden, en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

#### **Artículo 12. Normas concurrentes (OE).**

En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación las más restrictivas no pudiéndose amparar en la existencia de alguna norma concurrente actuaciones que no respeten los límites que imponga cualquier otra determinación.

#### **Artículo 13. Disposiciones adicionales (OE).**

1. Se considerarán incorporadas al POM, y, por tanto, de obligado cumplimiento para los actos por este regulados todas las ordenanzas municipales y la normativa vigente de aplicación en cada caso, destacándose aquí la Ordenanza Especial de Protección Ambiental y las Condiciones Específicas que deben reunir los edificios industriales para su Protección Contra Incendios aprobadas por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

2. Ante cualquier definición o determinación contradictoria entre estas Normas y el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314 de 2006, de 17 marzo, será de aplicación lo más restrictivo

#### **Artículo 14. Disposiciones transitorias (OE).**

1. Las edificaciones que se encuentren autorizadas en el momento de la entrada en vigor del POM, así como las restantes construcciones o instalaciones ya existentes, que resultasen disconformes con el nuevo régimen urbanístico, quedarán en situación de fuera de ordenación, dividiéndose en dos categorías de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente:

a. Totalmente incompatibles con la nueva ordenación, de acuerdo a los artículos 24 del TRLOTAU y 38 del RP. En ellas, no se permitirá ningún tipo de obra, salvo las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene ornato y conservación del edificio pero que en ningún caso podrán suponer la puesta en uso de inmuebles que por sus condiciones de inhabitabilidad o falta de conservación no se encontrasen en condiciones de ser utilizados para los usos previstos en su momento. En esta categoría quedarán incluidas las edificaciones situadas fuera de la alineación exterior

oficial. Se consideran edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación aquellas que se encuentran en los siguientes supuestos:

–Las que ocupan suelo dotacional público e impiden la efectividad de su destino.

–Las que ocupan suelo destinado por el POM a otros usos lucrativos incompatibles con los existentes.

–Las que ocupan suelo en el que su existencia quede prohibida por el POM.

–Las edificaciones incluidas en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, ámbitos PERI y sectores de planeamiento en suelo urbanizable únicamente podrán pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del edificio en tanto no se redacte y apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico al que remite el POM. Quedan expresamente prohibidos los cambios de uso, aumentos de edificabilidad o de aprovechamiento urbanístico y nuevas obras de edificación hasta la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente que definirá su mantenimiento o sustitución.

b. Parcialmente incompatibles con la ordenación: aquellas en las que no concurren las circunstancias anteriores. Podrán realizarse cualquier tipo de obras permitidas por el planeamiento, incluso las que supongan aumentos de volumen siempre y cuando no se supere el máximo autorizable según la nueva ordenación establecida por el presente POM.

2. Los terrenos afectados por instrumentos de ordenación o ejecución del planeamiento vigentes aprobados definitivamente en el momento anterior a la entrada en vigor del presente POM, mantienen el régimen jurídico que les resulte correspondientes en función de los derechos y deberes adquiridos, de acuerdo con los siguientes condicionantes:

a. Sus ámbitos territoriales serán los definidos en el instrumento de ordenación preexistente en cada caso.

b. En el caso de carecer de determinaciones expresas sobre todos o alguno de los plazos en que debe producirse su ejecución, está se habrá de realizar en los plazos máximos legales contados a partir de la entrada en vigor del presente POM.

3. La relación de planeamiento e instrumentos de gestión preexistentes cuya vigencia se mantiene y que aparecen incluidos íntegramente en los documentos gráficos y normativos en el anexo IV a las presentes normas del POM.

4. Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del POM y cuyas determinaciones sean contradictorias con el nuevo planeamiento y por tanto fueran disconformes con él, en el caso de que las obras no hayan concluido, se estará a lo previsto en el artículo 162.2 del TRLOTAU.

5. Las edificaciones incluidas en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, PERI y sectores de planeamiento en suelo urbanizable se consideran parcialmente incompatibles. Únicamente podrán realizar labores de mejora o reforma de la edificación, con las limitaciones que se enuncian a continuación, en tanto no se redacte y apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico al que remite el POM que definirá su mantenimiento o sustitución: queda expresamente prohibido el cambio de uso, aumento de edificabilidad o volumen, aumento de aprovechamiento urbanístico y obras de nueva edificación.

Se exceptúan en este caso aquellas edificaciones que por su inclusión en el catálogo de bienes y espacios protegidos o su declaración de BIC estuviesen incluidas en estos ámbitos.

6. Quedan sometidas a régimen transitorio:

–Las determinaciones actuales de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a PERI hasta que no se redacte este documento.

–Las determinaciones actuales de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a Unidades de Actuación hasta que no se redacte el correspondiente planeamiento de desarrollo.

–Las determinaciones recogidas en los ámbitos de suelo urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de desarrollo correspondiente de acuerdo a los recogido en el TRLOTAU.

#### **Artículo 15. Disposiciones derogatorias (OE).**

A la entrada en vigor del presente POM, que establece las normas definitivas del régimen jurídico transitorio a que quedan sujetas las determinaciones del planeamiento anterior que son

asumidas por el nuevo planeamiento, quedará derogado el Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina de 1997. Asimismo quedarán derogados todos los instrumentos de ordenación, regulación y normativas en general sobre la materia regulada en el Plan, haciéndose constar la ordenación completa de todos los suelos en el POM, sin perjuicio de que se establezca el planeamiento de desarrollo que mantiene su vigencia.

#### **Artículo 16. Organización temporal de la ejecución del planeamiento y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (OE).**

1. El POM determina la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definen un orden básico de prioridades para la ejecución de las distintas actuaciones urbanizadoras.

2. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesarios el legítimo ejercicio de los derechos y facultades urbanísticas se establecen tomando de referencia la óptima consecución el modelo territorial y quedan reflejados el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM que acompaña a estas normas:

a. En suelo urbano:

–Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución el plazo será de cuatro años desde la delimitación de la Unidad de Actuación, o desde la aprobación definitiva del presente POM si éste recoge la delimitación definitiva de dichas Unidades. Estos ámbitos son los recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM dentro de la Fase 1.

b. En suelo urbanizable:

–Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución el plazo será el siguiente desde la delimitación de la Unidad de Actuación, o desde la aprobación definitiva del presente POM si éste recoge la delimitación definitiva de dichas Unidades:

–Ámbitos recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM dentro de la Fase 1: cuatro años

–Ámbitos recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM dentro de la Fase 2: ocho años. Se diferencian en este epígrafe aquellos situados al norte de la nueva línea de TAV, que sólo podrán desarrollarse en el momento en que se conozca fehacientemente el trazado de la misma dependiente del Ministerio de Fomento, y siempre que este trazado sea soterrado.

–Ámbitos recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM dentro de la Fase 3: doce años.

3. Tanto en suelo urbano como urbanizable el plazo para la solicitud de licencia de edificación el plazo será de dos años desde la recepción municipal de las obras de urbanización resultantes de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

4. El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis meses, computables desde la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis meses. El plazo de interrupción máximo será de un año, y para la finalización de las obras se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.

5. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

6. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la gestión directa por parte de la administración, pudiendo optar, motivadamente y a la vista de las características de la unidad en la que deba realizarse la actuación urbanizadora y del interés público en la ejecución, por la reparcelación y la posibilidad de expropiación o de la ejecución forzosa por sustitución cuando este se deba a causa imputable a sus titulares.

7. Los suelos se desarrollarán obligatoriamente siguiendo las fases de ejecución citadas, no pudiéndose presentar Programas de Actuación Urbanizadora sobre ámbitos de fases de ejecución posteriores sin alcanzar el sesenta por ciento de desarrollo de los suelos de la fase inmediatamente precedente, entendiéndose por éste la presentación y aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

## Capítulo 2. DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### Artículo 17. Clasificación del Suelo (OE).

1. En virtud de lo establecido en el artículo 44 del TRLOTAU, el Plan de Ordenación Municipal clasifica la totalidad del suelo correspondiente al término municipal de Talavera de la Reina en alguna de las siguientes clases: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

2. Constituye la clasificación básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de la propiedad sobre cada finca o parcela en función de la clase de suelo en que se incluya:

a. El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que por la ejecución de éste lleguen a adquirir tal condición en el futuro, de acuerdo a lo establecido en el artículo 45.1 del TRLOTAU. Los terrenos a los que se refiere el artículo 45.1.B) del TRLOTAU, cuya urbanización prevé el Plan en el futuro, no se clasifican por este como suelo urbano a no ser que cumplan la condición establecida en el artículo 45.1.A.b) del TRLOTAU. Dichos terrenos se clasifican como suelo urbanizable y adquirirán la condición de suelo urbano cuando se haya ejecutado completamente la urbanización

b. El suelo urbanizable está caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto de acuerdo a lo establecido en el artículo 46 del TRLOTAU.

Este POM delimita, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.c del TRLOTAU, los sectores en que se divide el suelo urbanizable y procede a la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución conforme al artículo 24.2.c.

c. El suelo rústico es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del TRLOTAU.

### Artículo 18. Calificación del Suelo. Usos Globales (OE).

1. Mediante la calificación el POM determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano y urbanizable de ordenación directa.

2. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbano y urbanizable sujetas a la elaboración de figuras de desarrollo de planeamiento para su ejecución es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

3. Los usos globales son los siguientes:

- a. Residencial.
- b. Actividad Económica: Terciario e Industrial.
- c. Dotacional.

4. Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

5. La definición y regulación de los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título II de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares es materia propia de regulación especial de la ordenanza zonal que regule el ámbito espacial en que se encuentre.

### Artículo 19. Suelo de Sistemas Generales (OE).

1. Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

2. El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales y la precisión de los usos se detalla en el plano de Sistemas Generales.

3. Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales se regulan en el Título I, Capítulo III de estas normas.

### Artículo 20. Categorización del suelo en razón de su Ordenación Detallada (OE).

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida

en el POM en las distintas clases y categorías de suelo se distinguen las siguientes áreas:

a. En suelo urbano:

–Suelo urbano con ordenación detallada de modo directo y finalista cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del POM para la zona de ordenación urbanística de que se trate.

–Áreas de Planeamiento Incorporado, caracterizadas por incluir en el POM sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada definitivamente, y que constituyen una Zona de Ordenanza propia, a la que se hace referencia a través del número de expediente del planeamiento urbanístico que estableció las normas para su regulación, y que se contienen expresamente en su totalidad en las determinaciones gráficas y normativas del POM contenidas en el Anexo IV a estas Normas.

–Áreas de Planeamiento Asumido caracterizadas por incorporar al POM, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior en trámite de aprobación. Si el planeamiento se ha aprobado definitivamente a la aprobación definitiva del POM se tratan como el planeamiento incorporado, si bien les será de aplicación todo el régimen actual del suelo. Si no se ha aprobado definitivamente el planeamiento, se tratan como ámbitos remitidos a PERI o sectores de suelo urbanizable, constando las determinaciones de la ordenación estructural y que se contienen expresamente las Fichas de Condiciones de Desarrollo que acompañan Normas.

–Áreas de Planeamiento Remitido constituidas por aquellas para las que el POM contiene la ordenación estructural con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma Interior, a la que puede añadirse la ordenación detallada pero pendiente de ser completadas mediante Planes Especiales temáticos.

b. En suelo urbanizable: sectores de suelo urbanizable, sujetos a desarrollo por medio de Programas de Actuación Urbanizadora, diferenciándose aquellos contiguos al suelo urbano que presentan su ordenación detallada para facilitar una pronta programación y desarrollo.

c. Sistemas Generales: el POM remite la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2. La delimitación y señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de Desarrollo figura en el Plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos II, III y IV de estas Normas.

### Artículo 21. Régimen de las áreas de planeamiento incorporado (OE).

1. En este tipo de ámbitos, pertenecientes en su totalidad al suelo urbano, el POM asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y gestión inmediatamente antecedente, son áreas que provienen del POGU y se encuentran completamente ejecutados, sin alteraciones de las mismas.

2. Las áreas de planeamiento incorporado aparecen identificadas en los planos de ordenación con su delimitación y referencia al documento de planeamiento de desarrollo que las ordena y al número de expediente de éste.

3. Las condiciones particulares por las que se rigen estas áreas son las correspondientes al planeamiento de desarrollo antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales y en su totalidad en el presente POM, cuyas referencias, para clarificación de su localización, se relacionan en el anexo IV a estas Normas.

4. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del las áreas de planeamiento incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los planos de ordenación del POM tienen el exclusivo valor de referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen.

5. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación del POM se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

#### **Artículo 22. Régimen de las áreas de planeamiento asumido (OE).**

1. En este tipo de ámbitos el POM asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y gestión inmediatamente antecedente, introduciendo alteraciones parciales de las mismas por el obligado cumplimiento de la legislación vigente, constituyen ámbitos en ejecución donde el POM no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción en marcha de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que éste fija.

2. Las áreas de planeamiento asumido engloban tanto suelos urbanos no consolidados como urbanizables y aparecen identificadas en los planos de ordenación con su delimitación y una numeración correlativa, distinguiéndose las siguientes siglas:

- a. Clase de suelo: Suelo Urbano No Consolidado, NC
- b. Area de planeamiento Asumido: A
- c. Localización en el municipio (sentido antihorario):
  - Talavera Centro: T-1
  - Talavera Oeste: T-2
  - Talavera Norte: T-3
  - Talavera Este: T-4
  - Talavera Sur: T-5
  - Talavera la Nueva : TN
  - Gamonal: G
  - El Casar: C

d. Número de orden: 01, 02, 03, ..., etc.

3. Cada área de planeamiento asumido cuenta con una ficha individual que establece las condiciones normativas concretas para su desarrollo y que acompaña a estas normas.

#### **Artículo 23. Régimen de las áreas de planeamiento remitido (OE).**

1. En estos ámbitos el POM no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que éste fija.

2. Las áreas de planeamiento remitido son suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables que no han sido desarrollados y aparecen identificadas en los planos de ordenación con su delimitación y una numeración correlativa, distinguiéndose las siguientes siglas:

- a. Clase de suelo:
  - Suelo Urbano No Consolidado, NC
  - Suelo Urbanizable, UB
- b. Area de Planeamiento Remitido: R
- c. Localización en el municipio (sentido antihorario):
  - Talavera Centro: T-1
  - Talavera Oeste: T-2
  - Talavera Norte: T-3
  - Talavera Este: T-4
  - Talavera Sur: T-5
  - Talavera la Nueva: TN
  - Gamonal: G
  - El Casar: C

d. Número de orden: 01, 02, 03, ..., etc

3. Cada área de planeamiento remitido cuenta con una ficha individual que establece las condiciones normativas concretas para su desarrollo y que acompaña a estas normas.

4. La vinculación de las determinaciones de la ficha de planeamiento de desarrollo de las áreas de planeamiento remitido es la siguiente:

- a. La cifra que expresa la superficie del ámbito tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
- b. Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones de las casillas de sistemas generales adscritos e interiores y observaciones, como condiciones vinculantes.
- c. Se consideran vinculantes el parámetro de densidad de edificación, expresado en viviendas por hectáreas.

5. Algunas de estas áreas de planeamiento remitido cuentan con Ordenación Detallada en este POM, y así se recogen en los planos de ordenación y ficha individual correspondiente.

#### **Artículo 24. Areas de reparto (OE).**

1. El área de reparto está constituida por el suelo delimitado por el POM para la justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo y se establecen de acuerdo a los artículos 30 a 32 del TRLOTAU. El POM determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permiten configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales homogéneos.

2. El suelo clasificado como urbano por el POM queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en la que quedan incluidos, en su caso, los sistemas generales. El POM distingue diferentes áreas de reparto en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan:

a. En suelo urbano no consolidado incorporado se mantiene el área de reparto originaria y delimitada en el PGOU de 1997, por no estar completamente ejecutados los ámbitos que la forman y completar así el reparto equilibrado de cargas y beneficios entre ámbitos deficitarios y excedentarios.

b. En suelo urbano no consolidado, constituido por un área de planeamiento asumido, el área de reparto es única y coincidente con la delimitación del ámbito.

3. El suelo clasificado como urbanizable por el POM queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en la que quedan incluidos, en su caso, los sistemas generales. Las áreas de reparto son únicas y coincidentes con la delimitación de cada uno de los sectores y los sistemas generales a estos adscritos para su obtención.

4. Las áreas de reparto se reflejan en las tablas y fichas que contienen los parámetros urbanísticos básicos de los sectores afectados.

5. El POM incorpora en sus condiciones originales las áreas de reparto correspondientes a los planeamientos de desarrollo del Plan General de 1997 que asume.

#### **Artículo 25. Clases de Aprovechamiento Urbanístico. Excedente y adquisición de un excedente de aprovechamiento (OE).**

Se definen los siguientes aprovechamientos de acuerdo al artículo 33 del RPLOTAU:

1. Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada, o en su caso un solar, una parcela o unidad rústica apta para la edificación.

2. Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje de aprovechamiento tipo que para cada caso determina la Legislación vigente.

3. Aprovechamiento tipo: la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

4. Aprovechamiento preexistente: la edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

5. Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

6. Adquisición de un excedente de aprovechamiento: operación jurídico económica de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de actuación para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencia de aprovechamiento entre

propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos en la legislación vigente.

### **Capítulo 3. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y BIENES DE DOMINIO PUBLICO**

#### **Artículo 26. Definición, delimitación e identificación (OE).**

1. Constituyen los sistemas generales en el municipio los elementos fundamentales de la ordenación estructural que establece el POM, conforme al modelo territorial de desarrollo que adopta.

2. Los sistemas generales definidos por el POM se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo en el plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable bajo una trama uniforme.

3. En la ordenación estructural del territorio municipal el POM especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 19 del RP-LOTAU, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de Sistemas Generales, mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

4. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales que también definen el usos de los sistemas locales son los siguientes:

- a. Zonas verdes públicas (ZV).
- b. Equipamiento comunitario educativo (EDU).
- c. Equipamiento comunitario deportivo (DE).
- d. Equipamiento comunitario cultural (CU).
- e. Equipamiento comunitario sanitario-asistencial (SA).
- f. Equipamiento comunitario administrativo-institucional (AI).
- g. Servicios urbanos (SE).

#### **Artículo 27. Regulación de los sistemas generales (OE).**

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan son elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que han de respetarse en su ejecución se contienen en los Títulos II y III dedicados a las condiciones generales y particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán por el Plan Especial del Nuevo Cementerio. para la ejecución de dichos elementos puedan formularse como aquel previsto para la ejecución del nuevo cementerio.

2. En el Plano de Sistemas Generales bajo la denominación SG seguido de un número se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el POM prevé. Los objetivos y determinaciones que el POM señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contiene en las fichas que se incorporan a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a la elaboración de un Plan Especial la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

a. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de la ficha correspondiente, toda intervención tendente a la ejecución de los sistemas generales los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referencia de la ficha, si esta existiera, y se sujetará a las normas que se refiere el número 1 de este artículo y en especial a las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que aparezcan en la propia ficha, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculadas a un uso distinto al dominante recogido por aquélla para el elemento que desarrolle.

b. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el POM requerirán previamente a su ejecución la aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio en todo caso de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en éstos, y de la facultad municipal de ejecución de las obras si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas así lo aconsejaren.

#### **Artículo 28. Titularidad y régimen urbanístico (OE).**

1. Según el apartado 11 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, los sistemas generales tienen siempre la condición de bienes de dominio público, sin perjuicio de la inclusión como

elementos de la ordenación estructural de dotaciones de cualquier titularidad.

2. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente POM y deberán transmitirse al Ayuntamiento.

3. Los terrenos de sistemas generales fijados por el POM que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos sin que deben transmitirse al Ayuntamiento.

#### **Artículo 29. Procedimientos de obtención de los sistemas generales (OE)**

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá de acuerdo a lo previsto en el artículo 126 y siguientes del TRLOTAU.

2. El presente POM establece un orden de priorización en la obtención de terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé su obtención por expropiación, bien sea mediante la ejecución de sectores de desarrollo completos, bien por actuación específica de los que han ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.

3. Las especificaciones del POM respecto a lo indicado en el número anterior se contienen en el plano de Sistemas Generales y en la Memoria Justificativa del mismo.

4. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

#### **Artículo 30. Determinaciones particulares de ejecución**

El POM establece la necesidad de desarrollo ulterior en las siguientes áreas de suelo destinado a sistemas generales. Los sistemas generales que se realizarán sin cargo a los nuevos sectores de suelo urbanizable son:

- a. Los sistemas generales que estén pendientes de obtención por el Planeamiento Asumido, cuya obtención sigue adscrita a la ejecución de estos sectores o unidades de ejecución.
- b. La nueva Subestación Eléctrica propuesta.
- c. Los sectores de suelos dotacionales destinados a la ampliación de la Universidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 31. Bienes de dominio público (OE)**

1. Son bienes de dominio público los sistemas generales y locales, entendiéndose como tales las dotaciones integrantes de la ordenación estructural y detallada establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan, en el caso de los sistemas generales, más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Sólo pertenecerán al dominio público los terrenos que el Plan adscriba al uso público o a un servicio público, obteniéndose por los mecanismos previstos en la legislación vigente.

2. Los bienes de dominio público natural pertenecientes al suelo rústico son los así declarados por la legislación vigente y han sido recogidos en esta categoría de suelo por el POM, siendo entre otros los cauces, las vías pecuarias, los montes catalogados de utilidad pública.

3. Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario, contenidos dentro de los suelos clasificados como suelos no urbanizables de protección.

4. Los bienes de dominio público se regirán específicamente por la legislación sectorial que regule cada uno de ellos.

#### **Artículo 32. Tratamiento de los bienes de dominio público (OE).**

1. No podrán legalizarse actuaciones ilegales realizadas en suelo de bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada en la relación de propietarios, descripción de bienes y derechos del planeamiento.

3. Cuando en la unidad de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectos, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, instar ante la Administración correspondiente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda en cada caso.

4. Las vías locales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

5. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

## **Capítulo 4. INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANISTICA. DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS**

### **Sección 1. Generalidades**

#### **Artículo 33. Principios generales para la ordenación urbanística (OE).**

1. Son principios generales para el desarrollo del POM los siguientes:

a. La consecución y el mantenimiento de los estándares de calidad urbana establecidos en la legislación urbanística y en el propio POM.

b. La mejora de la sostenibilidad urbana y territorial en su conjunto.

2. Las actuaciones urbanizadoras abarcarán sucesivamente las fases completas del proceso urbanizador, desarrollándose mediante los instrumentos indicados:

a. Planeamiento, reparcelación, organización administrativa de la gestión y ejecución de la urbanización.

b. Ejecución de la edificación.

c. Ocupación y uso de la edificación.

3. Se entiende por situaciones urbanísticas tipo o normales aquéllas que resultan de la ejecución completa y satisfactoria de las etapas definidas en el apartado anterior. Son situaciones deficientes las restantes.

4. Con objeto de garantizar los principios enunciados en el apartado 1 de este artículo, no se autorizarán otras actuaciones que aquéllas que desarrollen como mínimo una etapa completa de las señaladas anteriormente, tras haber sido debidamente ejecutadas las anteriores, excepto en los siguientes casos:

a. Aquellos en los que siendo posible según las previsiones legales simultanear la ejecución de las etapas, en su totalidad o en parte, se garantice si es necesario según las mismas su ejecución simultánea.

b. Aquellos en los que se trate de actuaciones que tengan por objeto regularizar una realidad urbanística deficiente, transformándola en una situación tipo.

#### **Artículo 34. Instrumentos de Ordenación Urbanística.**

1. Se establecen, según el capítulo tercero, sección cuarta del RP-TRLOTAU los siguientes instrumentos de Ordenación Urbanística complementarios del POM: Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2. Los Planes Parciales tiene por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en esto, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en los objetivos y criterios garantes del modelo territorial adoptado. Contendrán las siguientes determinaciones:

a. (OD) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el POM, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo.

b. (OD) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

c. (OD) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

d. (OD) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en la Ley.

e. (OD) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el POM hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

3. (OD) Planes Especiales en desarrollo, complemento o mejora del POM, con las siguientes finalidades: crear o ampliar suelo dotacional, definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural, adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico, concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras, vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial u otro que permita a la administración tasar su precio.

Se podrán, con las finalidades indicadas previamente, desarrollar Planes Especiales de Reforma Interior para realizar operaciones de renovación urbana o gestionar áreas de rehabilitación preferente, diferenciando los terrenos que quedarán sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

Los Planes Especiales se redactarán con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

4. (OD) Se redactarán Estudios de Detalle para la previsión o reajuste de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan correspondiente. Comprenderán, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa. No podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

5. (OD) Catálogo de bienes y espacios protegidos: documento que identifica y determina el régimen de protección especial de determinados elementos inmuebles o espacios naturales que merezcan una valoración cultural y social relevante. Formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante.

#### **Artículo 35. Desarrollo en Suelo Urbano (OE).**

1. Se considerará suelo urbano no consolidado aquel así grafiado en los planos de ordenación, delimitaciones realizadas de acuerdo a los establecido en el TRLOTAU.

2. Se considerará suelo urbano consolidado aquel así grafiado en los planos de ordenación. Será posible la tramitación de Estudios de Detalle en cualquier zona del suelo urbano consolidado del municipio, con las funciones y limitaciones establecidas en la legislación vigente.

3. Cuando el estado de desarrollo del área afectada o de la entidad de la actuación haga conveniente o necesaria la previsión de jardines, áreas de juegos de niños y/o equipamientos de nivel interior o urbanización, será obligatoria la redacción de un Plan Especial comprensivo de los extremos aludidos si estos no se contuviesen expresamente en el presente POM.

4. La creación de nuevas vías de comunicación en Suelo Urbano no contempladas en el presente Plan exigirá la presentación de un Plan Especial de Reforma Interior o bien de una modificación puntual del propio POM cuando se produzcan alteraciones de la calificación del suelo y aumentos de su aprovechamiento urbanístico. Los estudios de detalle podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas sin reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable, sin que ello implique alterar el régimen del suelo.

### **Artículo 36. Desarrollo en Suelo Urbanizable (OE).**

1. El desarrollo en suelo urbanizable se realizará a través de Planes Parciales, que establezcan la ordenación detallada de sectores completos que no hubiera sido establecida en el POM, y el complemento y mejora de la establecida por éste, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido.

2. En desarrollo, complemento o mejora del POM sobre suelos urbanizables se podrán formular Planes Especiales, con las finalidades recogidas en el artículo 29 del la TRLOTAU.

### **Artículo 37. Condiciones objetivas para la incorporación del suelo urbanizable al proceso de urbanización (OE).**

1. Las condiciones objetivas que permiten la incorporación de sectores de suelo urbanizable al proceso de urbanización, en el sentido del artículo 19.3 del RP-LOTAU, son las siguientes:

a. Contigüidad a suelos ya urbanizados conforme al planeamiento vigente.

b. Cumplimiento de las previsiones del POM en cuanto a prioridad de actuaciones.

c. Compromiso de ejecución de las conexiones infraestructurales a los sistemas generales.

2. Los Planes Parciales de Desarrollo, definidos en el artículo 54 del RP-LOTAU, se limitarán al establecimiento de la ordenación detallada de los sectores correspondientes según su definición en el POM.

3. Los Planes Parciales de Mejora, definidos en el artículo 54 del RP-LOTAU, podrán establecer modificaciones de la ordenación general del POM con las limitaciones referidas en el artículo 57 y 120 del RP-LOTAU. En ningún caso podrá incumplirse lo establecido en el artículo 28 del RP-LOTAU sobre continuidad de sectores.

### **Artículo 38. Instrumentos de gestión y ejecución.**

Se establecen los siguientes instrumentos de gestión y ejecución del POM:

1. Unidad de Actuación Urbanizadora: superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

2. Unidad de Actuación: se consideran aquellas, en suelo urbano no consolidado, en las que se produzca un incremento de aprovechamiento sobre el legalmente materializado de acuerdo al artículo 45.3.A.b del TRLOTAU.

3. Programa de Actuación Urbanizadora (PAU): determinan y organizan la actividad de ejecución del planeamiento de desarrollo, fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución de la actuación urbanizadora.

4. Reparcelación: Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción de sus derechos.

5. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias: las obras de urbanización podrán realizarse en régimen de obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 129 del TRLOTAU y con la percepción por esta de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito que sirvan, en el supuesto de que se traten de suelos urbanos y no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme al artículo 45.3 del TRLOTAU.

### **Artículo 39. Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización cumplirán lo establecido la legislación vigente. La documentación de los Proyectos de

Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarios vigentes, al contenido de las presentes normas y al de la instrucción específica aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Talavera.

3. Se deberán cumplir las siguientes condiciones adicionales establecidas por el presente POM:

a. Los proyectos de urbanización deberán afectar a la totalidad de las vías a las que de frente la parcela, ya sean públicas o privadas, peatonales o destinadas al tráfico motorizado.

b. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

c. Se deberán cumplir los preceptos vigentes de rango supramunicipal sobre protección contra incendios y accesibilidad universal.

4. En el pliego de condiciones económico-facultativas del Proyecto de Urbanización habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías adicionales que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también la obligatoriedad de compromiso a cargo del promotor de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

5. Los Proyectos de Urbanización habrán de abarcar una o varias unidades de actuación completas, sin perjuicio del plan de etapas que a tal efecto se establezca, debiéndose ejecutar por manzanas completas, abarcando la totalidad del ancho de las vías que las delimitan.

### **Artículo 40. Proyectos de Edificación.**

1. Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones y ordenanzas vigentes.

2. Se deberán cumplir los preceptos vigentes de rango supramunicipal, entre ellos el Código Técnico y aquellos sobre protección contra incendios y accesibilidad universal.

3. La dirección facultativa de las obras previstas será llevada a cabo por los técnicos competentes que preceptivamente deban intervenir en ella.

4. No podrán autorizarse demoliciones de edificios que no vayan acompañadas del compromiso de nueva edificación, salvo en aquellos supuestos en los que la demolición no lleve o no pueda llevar aparejada ésta. Para ello será necesario tramitar simultáneamente ambos proyectos, de demolición y proyecto básico de nueva edificación, a los efectos del otorgamiento asimismo simultáneo, si procede, de ambas autorizaciones, con excepción de los casos de ruina y de posibles inclusiones en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar. Se exceptúan las edificaciones en suelo urbanizable sin desarrollar y suelo rústicos.

5. No obstante lo señalado en el apartado anterior podrá en casos justificados otorgarse la licencia de demolición con anterioridad a la de obras, incluso en los casos de no existencia de solicitud de licencia de edificación si por alguna causa no pudiera ser esta previamente presentada.

### **Artículo 41. Ejecución simultánea de obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado.**

1. La edificación de parcelas de acuerdo con la ordenación detallada establecida por este POM en suelo urbano consolidado sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares. Estos deberán desarrollarse mediante proyectos de obras públicas ordinarios o proyectos de urbanización simplificados.

2. Los terrenos objeto de urbanización que no sean de propiedad municipal y cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de la modificación de alineaciones, deberán ser cedidos obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento con carácter previo a la obtención de la licencia de edificación y urbanización simultánea, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

#### **Sección 2. Licencias**

### **Artículo 42. Licencias, autorización de actividades provisionales y trámites de consulta sustitutorios.**

1. Actos sujetos a licencia: se consideran actos sujetos a licencia, los de ejecución de obras, edificación o instalación y los de usos y actividades contenidos en el Título VII del TRLOTAU.

2. El procedimiento de otorgamiento de las licencias municipales se ajustará a lo establecido en la Ordenanza Municipal, otorgándose de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación urbanística contenida en el Título VII del TRLOTAU.

3. La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales, y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de las prescripciones establecidas en el TRLOTAU, y en los demás instrumentos urbanísticos enunciados en el párrafo anterior.

5. Cuando en el supuesto enunciado en el número anterior el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordena posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

6. Todo expediente de concesión de licencia constará de informe técnico y jurídico.

7. Al efectuar la solicitud de licencia se acompañarán a la instancia dirigida al Ayuntamiento los ejemplares del proyecto firmado por facultativo competente y visado por el respectivo Colegio profesional, así como los oficios de dirección de técnico ó técnicos competentes, de acuerdo a la Ordenanza Municipal de Requisitos Documentales.

8. En caso de obras del Estado, Organismo Autónomo y Entidades Locales, basta la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la aprobación técnica de la Entidad correspondiente.

9. El Órgano competente en cada caso, otorgará o denegará la licencia en base a los datos e informes que obren en el expediente, y contra su resolución procederán los recursos establecidos en la Ley.

10. Las licencias otorgadas caducarán por el transcurso del plazo en ellas establecido, previo expediente tramitado al efecto con audiencia del interesado

#### **Artículo 43. Licencias urbanísticas**

1. Están sujetos a licencia urbanística los actos de ejecución de obras, edificación o instalación y los de usos y actividades, y, en particular todos los definidos en el artículo 165.1 del TRLOTAU.

A los efectos de esta normativa se destacan los siguientes:

- a. De parcelación
- b. De obras de urbanización
- c. De obras de edificación
- d. De usos y actividades

2. El contenido y otorgamiento de las licencias, se regirá por lo establecido en la legislación vigente y en este POM.

3. Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, o aquellas que requieran autorizaciones no municipales como las que inciden sobre los Bienes de Interés Cultural y sus entornos, el procedimiento previsto para estas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquellas, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Se tendrá en cuenta la necesidad de autorización previa no sólo en caso de obras de inmuebles, sino también en casos de instalaciones, contenedores de residuos o de nuevos elementos de mobiliario urbano que se propongan para Bienes de Interés Cultural o sus entornos.

#### **Artículo 44. Licencias de parcelación.**

1. Se considera parcelación a los actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.

2. La solicitud de licencia de parcelación irá acompañada de los siguientes documentos, presentados en proyecto de parcelación realizado por técnico competente:

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación, indicando la conformidad de la misma con las determinaciones del Plan en que se fundamenta, así como el cumplimiento de la legislación urbanística.

b. Planos de estado actual, acotados, a escala mínima 1:1.000, donde se señalen las fincas originarias registrales, las edificaciones y arbolado existentes y los usos del terreno.

c. Planos de parcelación acotados a escala mínima 1:1.000, donde se representarán cada una de las parcelas resultantes perfectamente identificadas con expresión de medidas y superficies.

d. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con la aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

4. Las parcelaciones en suelo rústico se atenderán a lo dispuesto en el Título V de estas Normas.

5. La licencia de parcela autorizará a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

6. Cuantas otras de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y Ordenanzas Municipales que las regulen.

#### **Artículo 45. Licencias de obras de urbanización.**

1. Son autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes. Las obras de urbanización de carácter puntual o complementario podrán tramitarse como proyectos de urbanización simplificados.

2. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el urbanizador con antelación de quince días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará el siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de los mismos de acuerdo con la normativa municipal vigente.

3. Cuantas otras de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y Ordenanzas Municipales que las regulen.

#### **Artículo 46. Licencias de obra de edificación.**

1. El otorgamiento de la licencia de obras de edificación se rige por la legislación vigente contenida en el artículo 166 TRLOTAU, a cuya solicitud deberá acompañar:

a. Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b del apartado 1.2 del número 1 del artículo 69 TRLOTAU, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b. Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

c. En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable. En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.

2. Además de la constatación de que lo proyectado cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso que fija el POM y demás normativa aplicable, exige la acreditación de los siguientes requisitos:

a. Licencia de parcelación, o si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b. Plano de entorno exterior a escala mínima 1/200, indicando edificios colindantes con número de alturas y viales exteriores con indicación de los elementos de mobiliario urbano existente delante de la fachada o que puedan afectar a la edificación futura.

c. Indicación del tratamiento de posibles medianerías al descubierto y posibilidad de igualación del nivel horizontal de cornisa con los edificios colindantes.

d. Justificación de la solución de fachada en relación con el entorno exterior y en particular con los edificios colindantes.

- e. Justificación de haberse formulado las cargas urbanísticas que asigna el planeamiento a la unidad de actuación urbanizadora a la que pertenece la parcela, en su caso.
- f. Contar la unidad de actuación urbanizadora con servicios urbanísticos en funcionamiento, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible de acuerdo con la legislación vigente, que deberán reflejarse en la licencia correspondiente.
- g. Obtención de la licencia de uso y actividad, si lo requiere el uso propuesto y no se optara por el régimen de licencia conjunta.
- h. Asunción de la dirección facultativa por técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- i. Si las obras que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, petición al órgano competente a los efectos de la calificación provisional de las viviendas.
- j. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencias.
- k. Cuantas otras de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes normas, planeamiento de desarrollo aplicable y Ordenanzas Municipales que las regulen.

**Artículo 47. Licencia de uso y actividades.**

Las licencias de uso y actividades se regirán por la legislación vigente.

**Artículo 48. Trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras.**

El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras será aplicable en los supuestos contemplados en la legislación vigente.

**Artículo 49. Actos sujetos al régimen de comunicación previa.**

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Ayuntamiento de Talavera de la Reina los actos de aprovechamiento y uso del suelo no sujetos a licencia urbanística y por tanto no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165 del TRLOTAU. En todo caso, la realización de estos actos sin comunicación previa se considerará clandestina.

2. El procedimiento de comunicación previa se regirá por el contenido de la legislación vigente, artículo 158 del TRLOTAU, y lo que para ello regulen las Ordenanzas Municipales.

3. La documentación para actuaciones sujetas al régimen de comunicación previa se compondrá de los siguientes elementos básicos, además de aquellos que fueran exigidos por las Ordenanzas Municipales:

- a. Impreso normalizado de solicitud y características básicas de la actuación que se pretende
  - b. Plano, croquis o fotocopia de callejero señalando la situación del edificio, parcela o solar. La dirección debe corresponderse con el callejero municipal del Ayuntamiento de Talavera de la Reina.
  - c. Descripción suficiente de la actuación que se pretende, acompañando a planos o croquis, a escala, acotados, de planta y/ o sección y/o alzado que reflejen el estado actual y, en su caso, el reformado tras la intervención.
  - d. Fotocopia de permisos y autorizaciones sectoriales que fueran necesarias.
4. La documentación deberá comunicarse a la administración con una antelación mínima de quince días naturales a la fecha en que pretenda realizarse la actuación.

**Artículo 50. Ordenes de ejecución, inspección de obras y otros.**

1. A través de las ordenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento podrá ejercer su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones, asegurar en su caso la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico, y velar por el cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión tendrá los efectos referidos en la legislación vigente, incluida la habilitación a la Administración Pública para expropiar el inmueble.

3. La inspección urbanística se realizará y organizará de acuerdo con la legislación vigente y la correspondiente Ordenanza Municipal.

**Capítulo 5. CONDICIONES PARA LA ACTUACION URBANISTICA**

**Artículo 51. Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas.**

En relación con las determinaciones de las presentes Normas, las Actuaciones Urbanísticas se clasifican en las categorías que se definen a continuación:

- a. Actuaciones características, son las previstas por la ordenación urbanística en concepto de predominantes.
- b. Actuaciones necesarias, son las establecidas como tales en razón a ser precisas para el buen desarrollo del planeamiento, pero de carácter complementario a las anteriores y no dominantes.
- c. Actuaciones posibles, son las contempladas simplemente como lícitas, bien con carácter general bien sólo previo pronunciamiento específico, que en todo caso- tienen carácter puramente complementario.
- d. Actuaciones prohibidas, son las expresamente excluidas por la ordenación, legislación o reglamentación urbanística por considerarse contrarias o incompatibles a los fines perseguidos y por tanto no autorizables en ningún caso.

**Artículo 52. Intervención en el desarrollo de la ordenación y en su gestión de los propietarios y otros agentes urbanísticos.**

Los particulares podrán colaborar en el proceso urbanizador previsto en el presente POM respetando sus precisiones y cumplimiento lo legislado sobre la materia en la legislación urbanística.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá optar por la gestión indirecta de las actuaciones urbanísticas, permitiendo la concurrencia de particulares, sean o no propietarios de los terrenos, para el desarrollo del POM, de acuerdo al artículo 117 del TRLOTAU.

**Capítulo 6. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION**

**Sección 1. Diseño de la red viaria**

**Artículo 53. Condiciones generales de diseño de la red viaria (OE).**

1. Las presentes condiciones, así como las reflejadas en los artículos siguientes, se verán complementadas por las derivadas de la reglamentación sectorial y la establecida por los organismos titulares de la red. Serán de aplicación obligatoria en los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado.

2. Como criterio general se aplicarán las determinaciones concretas establecidas en legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. Condiciones de diseño del viario en planta y perfil longitudinal en suelo urbano y urbanizable

Tipos de vías	Clase de suelo	Velocidad de referencia (Km/h)	Radio mínimo normal (m)	Radio mínimo absoluto (m)
Red Interurbana de Primer Orden	Suelo rústico	100	600	450
		80	400	250
	Suelo urbano/urbanizable	100	500	450
		80	250	250
Red Interurbana de Segundo Orden con vía de servicio	Suelo rústico	80	400	250
	Suelo urbano/urbanizable	80	250	250
Red Interurbana de Segundo Orden sin vía de servicio	Suelo urbano/urbanizable	60	120	60

Tipos de vías			Radio mínimo en bordillo (m)
Red Urbana de Primer Orden	Áreas residenciales	un solo carril por sentido	10
		dos o más carriles por sentido	6
	Áreas industriales y comerciales		10
Red Urbana de Segundo Orden y de Acceso Local	Áreas residenciales:	calzada con un sólo carril	6
		calzada con dos o más carriles	4*
	Áreas industriales y comerciales		10

\* Radio mínimo de acceso para vehículos de bomberos de 5,3 m. Habrá que comprobar que con dos o más carriles se consiga este parámetro.

Tipos de vías	Velocidad de referencia (Km/h)	Pendiente máxima (%)
Vías Interurbanas	100	6
Vías Interurbanas	80	6 < 3.000 m 7 < 600 m 8 < 300 m
Red Interurbana de Segundo Orden con vía de servicio	80	6 < 3.000 m 7 < 600 m 8 < 300 m
Red Interurbana de Segundo Orden sin vía de servicio	60	10
Viario de Acceso Local		8 12*

\* Con construcción de sendas peatonales independientes, de pendiente inferior al 8 por 100 y que permitan el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10 por 100 para acceder en buenas condiciones de servicio.

4. Viario urbana de primer orden: el conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal buscarán evitar velocidades superiores a los 30 km/h. Se arbitrarán, asimismo, medidas de templado de tráfico. En cualquier caso se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros. Entre reductores de velocidad o intersecciones con pérdida obligada de prioridad no podrán disponerse tramos rectos de más de 75 metros. Se recomienda evitar pendientes superiores al 5 por 100, siendo obligatorio crear sendas especiales para peatones en pendientes de viario superiores al 8 por 100. Podrán disponerse fondos de saco con radio mínimo en bordillo exterior de 9 metros en áreas residenciales y de 12 metros en áreas industriales y comerciales.

5. Condiciones de diseño de la sección transversal: se establecen las mismas limitaciones de pendientes longitudinales que en el caso de las calzadas de circulación. Las pendientes transversales de las aceras estarán comprendidas entre un 1 y un 2 por 100. Los bordillos tendrán una altura comprendida entre 10 y 14 centímetros, con alturas más reducidas únicamente en pasos de peatones, en entradas a garajes, en intersecciones y curvas de viarios zonales de acceso de radio reducido para acceso de vehículos pesados, y en recintos de templado de tráfico en el marco de proyectos globales de urbanización.

Tipo de vía	Anchura de carril recomendada (m)	Anchura de carril mínima (m)
Interurbana, A-100	3,75	3,50
Interurbana, A-80	3,50	3,50
Interurbana Segundo Orden, 80	3,50	3,25
Interurbana Segundo Orden, 60	3,50	3,00
Urbana Primer Orden	Residencial, 3,50 Industrial, 3,75	3,00 3,25
Urbana Segundo Orden y Viario de Acceso o Local	Residencial, 3,00 Industrial, 3,75	2,75, 3,25

Tipo de vía	Anchura de acera total recomendada (m)*	Anchura de acera total mínima (m)*
Urbana Primer Orden	6,0	4,00
Urbana Segundo Orden 2 Carriles 4 o más	6,0 6,0	3,00 4,00
Viario de Acceso o Local	3,0	2,50

\*La anchura de acera hacer referencia a la situada a cada lado de la vía.

6. Bandas de estacionamiento en viario: la pendiente transversal de las bandas de estacionamiento estará comprendida entre el 2 y el 2,5 por 100. En los sistemas generales viarios podrán diseñarse bandas de estacionamiento en línea. En viario zonal de acceso, podrán establecerse bandas de estacionamiento en línea, batería y ángulo.

7.

Tipo de banda	Anchura recomendada	Anchura mínima
En línea	2,25*	2,20
En batería	5,00	4,50
En ángulo	5,50	4,00

\*Se preverán dos franjas de 1,20 m. de anchura cuando el lado del conductor quede hacia la calzada, una de acceso a la calzada y otra en la calzada paralela al aparcamiento.

Tipo de vía	Distancia recomendada a esquina libre de banda de aparcamiento	Distancia mínima a esquina libre de banda de aparcamiento
Viario Urbano de Primer Orden	15	10
Viario Urbano de Segundo Orden	12	8
Viario de Acceso o Local	10	6

8. Se ubicará una plaza accesible reservada a personas con movilidad reducida por cada cincuenta plazas de aparcamiento previstas o fracción de las mismas. Dicha plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

9. Carriles reservados:

Tipo	Anchura recomendada	Anchura mínima
Carril bus y bus/vao Con separación física	4,00	3,75
Sin separación física	4,00	3,25
Carril bici un sentido	2,00	1,50
Carril bici dos sentidos	3,00	2,00
Carril bus/bici	4,50	4,00

10. Intersecciones: La disposición de la intersección, así como su acondicionamiento, debe garantizar la visibilidad de parada en todos los ramales de acceso. Deberá estudiarse la movilidad peatonal y para personas de movilidad reducida a través de la intersección. Las isletas de refugio de peatones se construirán con anchura mínima de 1,50 metros, con bordillos elevados de protección o bolardos.

11. Rotondas: Se diseñarán islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre 3/4 y 1, de diámetros comprendidos entre los 15 y los 30 metros. Se establece un mínimo de 5 metros de anchura, para calzadas anulares de un solo carril y radios de islote medios 8-20 m, y 8-9 metros para calzadas de dos carriles. Se dispondrán peraltes hacia el exterior, de hasta un 3 por 100 de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe, obligatoriamente, cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad; formado un ángulo entre 20° y 60° con la tangente a la calzada circular en el punto en que la cruzan.

En los casos de ejecución de isletas de pasos de peatones con longitud inferior a 4 metros el pavimento deberá quedar nivelado con el de la calzada.

12. El diseño de vados, pasos de peatones, pavimentos de aceras, elementos de señalización y plazas de aparcamiento accesibles garantizará el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y el Código de Accesibilidad, debiendo hacerse con una anchura mínima que permita el tránsito de dos personas en sillas de ruedas.

13. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización, que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se diseñarán y dispondrán de forma que no entorpezcan la circulación, y puedan ser usados con la máxima comodidad y seguridad.

14. Se colocará un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones. En esquinas, paradas de autobús y zonas de itinerarios accesibles donde se ubique mobiliario urbano u otros posibles obstáculos variarán el color y la textura, recomendándose textura lisa para el espacio libre peatonal y rugosa para los espacios con obstáculos.

15. Condiciones de competencia con arbolado:

a. Edificios: las copas de los árboles respetarán una separación mínima de 1 metro a cualquier elemento de los edificios.

b. Servidumbre de vías de tráfico peatonal: el arbolado respetará, sin invadir, una anchura de acera de 2,50 m y una altura libre de igual dimensión.

c. Servidumbre de vías de tráfico rodado: ninguna parte del árbol podrá invadir la calzada a menos de 4 m de altura. No se considera calzada el espacio de aparcamiento. El punto de plantación se separará de la acera 0,50 m en especies pequeñas, 0,80 en especies medianas, 1 m en especies grandes.

d. Servidumbre de señalización vertical: ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidadas desde una distancia de 50 metros, visto desde el punto de vista del conductor.

**Artículo 54. Plan Especial y estudios de movilidad.**

1. El Ayuntamiento de Talavera de la Reina tramitará un Plan Especial de Movilidad de ámbito municipal que podrá completarse con los estudios de movilidad específicos que se consideren pertinentes, propios de actuaciones en suelos urbanos o urbanizables.
2. El Ayuntamiento de Talavera de la Reina podrá solicitar la realización de un estudio de movilidad en las actuaciones urbanizadoras en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que será obligatorio en actuaciones urbanizadoras con más de 50.000 metros cuadrados edificados.
3. Contenido de los estudios:
  - a. Descripción del emplazamiento, entorno y ámbito.
  - b. Programa de usos del plan o proyecto al que se vincula el estudio.
  - c. Condiciones de tráfico y transporte mecánico existentes y previsibles en puntos de acceso a la red viaria principal.
  - d. Condiciones de movilidad peatonal, de ciclistas y para personas de movilidad reducida en el ámbito del estudio y en la relación con su entorno.
  - e. Estimación de la generación de viajes en hora punta.
  - f. Reparto modal y tráfico vehicular generado.
  - g. Evaluación, localización y, en su caso, diseño de los puntos de acceso y elementos internos de la red viaria.
  - h. Evaluación del funcionamiento de los puntos de acceso y elementos internos de la red principal.
  - i. Evaluación del funcionamiento de la movilidad peatonal, ciclable y para personas de movilidad reducida.
  - j. Propuesta de medidas complementarias, métodos de gestión de la demanda y modos de transporte alternativo.

4. En el caso de que el Estudio de Movilidad corresponda a actuaciones urbanizadoras con más de 50.000 metros cuadrados edificados, será preceptivo incluir la viabilidad de la prolongación o nueva creación de líneas de transporte público que incluyan al 80 por 100 de la superficie de la actuación dentro de un radio de 300 metros medidos desde las paradas. Igualmente, se estudiará la conveniencia de disponer plataformas reservadas para transporte público.

**Artículo 55. Tipología de secciones transversales según la jerarquía del viario (OE).**

1. Las presentes secciones se desarrollarán en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con sección uniforme.
2. Sistema general –red urbana de primer orden– sección básica: Sección viaria total de 31 m.

Áreas Peatonales	
Aceras	5 m por acera. Total 10 m
Tránsito de vehículos	
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda. Total 5 m
Carriles de circulación (2 por sentido)	3.5 m por carril. Total 14 m
Mediana	2 m

3. Sistema general –red urbana de primer orden– sección básica con carril-bici: Sección viaria total de 31 m.

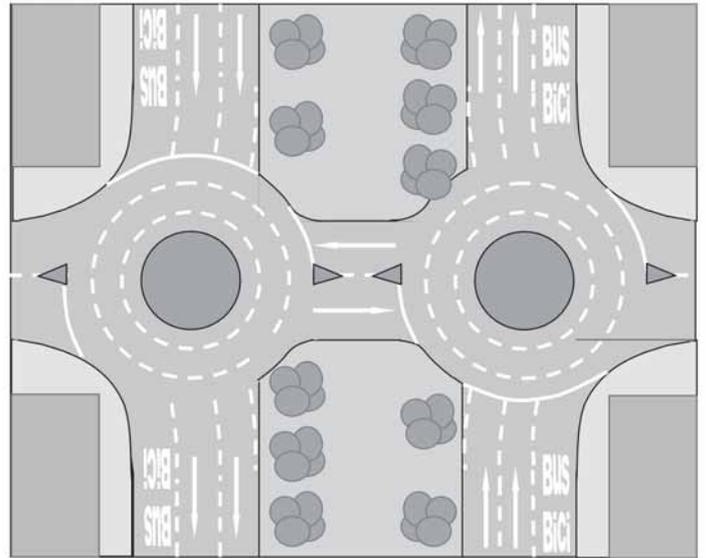
Áreas Peatonales	
Aceras	4 m por acera. Total 8 m
Tránsito de vehículos	
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda. Total 5 m
Carriles de circulación (2 por sentido)	3.5 m por carril. Total 14 m
Mediana entre estacionamiento y carril-bici	1.25 m
Carril-bici dos sentidos	2.75 m

4. Sistema general viario –red urbana de primer orden– sección reducida: Aplicable a trazados condicionados por elementos existentes no trasladables ni modificables, con una sección viaria total de 26,50 metros resultante de reducir la mediana de la sección básica hasta 150 centímetros de anchura.

5. Sistema general viario –red urbana de primer orden– sección ampliada: Aplicable para la ampliación del bulevar central, oscilando entre los 45,25 y los 67,25 metros.

Áreas Peatonales	
Aceras	6 m por acera. Total 12 m
Bulevar Central	Variable de 8 a 30 m
Tránsito de vehículos	
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda. Total 5 m
Carriles de circulación (2 por sentido)	3.5 m por carril. Total 14 m
Mediana entre circulación y carril-bici	3.5 m
Carril-bici dos sentidos	2.75 m

6. La solución con bulevar central de 30 metros de ancho incide en la solución de las intersecciones. En los cruces a nivel resueltos con glorietas se estudiará la conveniencia de generar una solución en pesa en lugar de glorietta única.



7. Sistema general viario –red urbana de primer orden– sección ampliada con red ferroviaria en trinchera o a nivel: Sección viaria total de 60 metros.

Áreas Peatonales	
Aceras	6 m por acera. Total 12 m
Tránsito de vehículos	
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda. Total 5 m
Carriles de circulación (2 por sentido)	3.5 m por carril. Total 14 m
Mediana entre circulación y carril-bici	1.25 m por sentido. Total 2.5 m
Carril-bici un sentido	1.75 m por sentido. Total 3.5 m
Línea Ferroviaria	22.95 m

8. Sistema general –red urbana de segundo orden– sección básica: Consta de una sección de 20 metros de anchura.

Áreas Peatonales	
Aceras	4 m por acera. Total 8 m
Tránsito de vehículos	
Carriles de circulación (1 por sentido)	3.50 m por carril. Total 7 m
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda. Total 5 m

9. Sistema general –red urbana de segundo orden– sección con carril-bici: Consta de una sección de 20,0 metros de anchura.

Áreas Peatonales	
Acera	3.25 m por acera.
Tránsito de vehículos	
Carriles de circulación (1 por sentido)	3.5 m por carril. Total 7 m
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda. Total 5 m
Mediana aparcamiento-carril bici	1.25 m
Carril bici	2.75 m

10. Viario de Acceso o Local: Anchura completa de 16,5 m.

Áreas Peatonales	
Acera lado aparcamiento en línea	2m por acera.
Acera lado aparcamiento en batería	3 m por acera
Tránsito de vehículos	
Carril de sentido único de circulación	4.5 m por carril.
Aparcamiento en línea	2.5 m por banda.
Aparcamiento en batería, en diagonal	4.5 m por banda

11. Implantación de arbolado en viario urbano:

a. Medidas mínimas de secciones de aceras para permitir la implantación de arbolado: el ancho de acera mínimo para sustentar arbolado es de 3 metros. Deberán valorarse el resto de circunstancias a la hora de instalar arbolado.

b. Plantación en la banda de aparcamiento: es la situación ideal, en isletas, debidamente protegidas en la banda de aparcamiento en línea o batería. En este caso, se pueden arbolar acera con un ancho mínimo de 1,5 metros (fachadas sin vuelo en primer piso) o 2 m (fachadas con vuelo en primer piso).

c. Dimensión mínima de rotondas y medianas para albergar arbolado: 2 m de anchura en medianas, diámetro de 6 m en rotondas.

12. En documento anexo a las presentes Normas Urbanísticas se ha incluido una referencia de diseño de la sección viaria orientativa en la disposición de carriles de circulación, etc, obligatoria en la dimensión entre alineaciones, distinguiéndose:

- Red principal o de primer orden:
  - 31 metros, con zonas verdes en ambos laterales
  - 31 metros, con carril bici
  - 60 metros con ferrocarril en trinchera
  - 60 metros con bulevar central y soterramiento del ferrocarril
  - 60 metros con bulevar central, soterramiento del ferrocarril y vías de servicio laterales
- Red complementaria o de segundo orden:
  - 20 metros, con zonas verdes en ambos laterales
  - 20 metros, con carril bici

#### **Artículo 56. Condiciones para la ejecución de vados en vías públicas**

1. Se autorizará la ejecución de vados de acceso a parcela en las siguientes condiciones:

a. Vados para accesos a garajes de viviendas y naves en polígonos industriales:

-Se autorizará rebajar la acera siempre y cuando no se acceda por una vía de circulación principal ni a través de una rotonda, ni atravesando un paso de peatones.

-Las obras las realizarán los interesados con los mismos materiales que la acera existente, con una anchura máxima de cuatro metros en viviendas y de cinco metros en naves industriales

b. Vados para acceso a locales comerciales/industriales, ubicados en plantas bajas de edificios de viviendas:

-Se autoriza el acceso siempre que no tenga su origen en una vía de circunvalación principal, ni a través de una rotonda, ni atravesando un paso de peatones.

-Las obras las realizarán los interesados mediante el redondeo del bordillo existente, con una anchura máxima de cuatro metros.

-El acceso queda también condicionado a la existencia y ubicación del mobiliario urbano (farolas, árboles, cuadros eléctricos, etc.) los cuales, bajo ningún concepto, se suprimirán ni cambiarán de ubicación.

#### **NORMAS ESPECIFICAS DE PAVIMENTACION**

##### **Artículo 57. Calzada, aceras y bordillos.**

1. La calzada estará constituida por un firme flexible compuesto de al menos la siguientes capas:

a. Sub-base de zahorra natural compactada al 95 por 100 ensayo próctor (NTL – 108/72) de 25 cm de espesor, la realización de esta base granular se atenderá a las especificaciones contenidas en el artículo 501 del PPTG; los materiales serán extendidos en tongadas de espesor uniforme, no inferior a 10 cm, ni superior a 20 cm. El apisonado se realizará longitudinalmente, comenzando por los exteriores y solapándose en cada recorrido un ancho no inferior a un tercio del compactador.

b. Base de hormigón en mansa de 25 cm de espesor, con P-350 de resistencia característica  $f_{ck} = 175 \text{ kg/cm}^2$ . Se dispondrán juntas de hormigonado de dilatación que deberán situarse cada 5 m, el material de sellado de juntas será betún asfáltico o neopreno estruido.

c. Capa de aglomerado asfáltico en caliente tipo D-12 de 6 cm de espesor, el contenido de ligante de la mezcla densa se dosificará siguiendo el método Marshall, de acuerdo a la Norma NTL-159/75 y con los siguientes parámetros: Estabilidad 500 kgf; deformación 2/4 mm; huecos en mezcla 3 al 5 por 100; huecos en áridos 15 por 100.

2. Las aceras y bordillos se ejecutarán con carácter general mediante baldosas de terrazo tipo Panol de 30x30 cm, tomadas con mortero de cemento P-350 sobre solera de hormigón de 15 cm de espesor y 100 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica.

3. Los pasos para minusválidos se ejecutarán en terrazo especial antideslizante abotonado de 30x30, colocado también sobre solera de hormigón.

4. Los bordillos serán de hormigón vibrado, de 175 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica, asentados sobre un cimiento de 20x30 de hormigón de 150 kg/cm de resistencia característica.

5. Las zonas donde se proyecte carril bici se ejecutarán mediante una solera de hormigón de 15 cm de espesor rematada exteriormente mediante un slurry en color.

#### **Artículo 58. Control de calidad de las obras de pavimentación.**

1. El control de calidad de las obras de pavimentación, será realizado por laboratorio oficial, se realizarán ensayos que tendrán por objeto la comprobación de espesores y resistencias características, mediante extracción de los correspondientes testigos cilíndricos, de acuerdo con la Norma UNE 7241.

2. Los testigos se ensayarán a compresión a la edad de cincuenta y seis días, de acuerdo con la norma UNE 7396 y tras su conservación durante cuarenta y ocho horas anteriores al ensayo en las condiciones señaladas por la norma UNE 7241. La resistencia característica de la muestra será el valor medio de los ensayos, comparándose con el valor de referencia de la resistencia real:  $f_{creal} = f_{ck}/k_n$ , siendo  $k_n = 0,91$ .

3. Los valores admisibles para el espesor serán, como máximo, del 10 por 100 del total, no admitiéndose probetas por debajo de esas medidas.

#### **Sección 2. Urbanización de espacios públicos**

##### **Artículo 59. Ambito y condiciones de aplicación.**

La presente sección se refiere a las obras de urbanización, tanto incluidas en proyectos de urbanización como en proyectos de pequeña escala o en obras de pequeño alcance vinculadas a la edificación. Las imágenes que ilustran las normas son únicamente referencias gráficas que no suponen modelo obligatorio.

##### **Artículo 60. Condiciones generales de diseño y calidad ambiental (OE).**

1. La buena realización del proyecto de urbanización radica en la combinación de su trazado, que es la estructura del espacio, y su acabado, que es la envolvente. Una adecuada combinación de estructura y envolvente dan al espacio viario un buen diseño y calidad ambiental.

2. La estructura se materializará en el trazado, geometría y dimensionado. Estos tres elementos serán adecuados a cada tipo de espacio según su uso. Para desarrollarlos se estudiará la prioridad de direcciones y usuarios mediante el análisis de los flujos y trayectorias más utilizadas y naturales.

3. Se realizará un dimensionado estricto de la zona destinada a la circulación y estacionamiento de vehículos, para que el espacio restante quede al disfrute del peatón.

4. Los ensanchamientos del viario se aprovecharán para la estancia de las personas y si es necesario se protegerá del estacionamiento de vehículos mediante bolardos o elementos vegetales.

5. Se evitará la creación de obstáculos tanto en los recorridos peatonales como de vehículos. Se cuidará la seguridad de los peatones frente al tráfico de vehículos.

6. La envolvente se materializará en la elección y disposición del pavimento, la jardinería, el mobiliario urbano, la iluminación, la señalización y el acondicionamiento frente al ruido.

7. Todos estos elementos deberán estar ordenados siguiendo una idea de conjunto. Se dispondrán de tal manera que no se obstaculicen unos a otros, ni obstaculicen los recorridos que se proyecten.

8. Se evitará la mineralización excesiva del espacio viario, protegiendo los elementos naturales existentes como caminos y recintos de terrizo, zonas ajardinadas y arbolado, y potenciando la creación de unos nuevos.

9. Se preverán itinerarios peatonales con las condiciones de diseño y calidad ambiental en la pavimentación contenidos en el artículo siguiente.

##### **Artículo 61. Condiciones de diseño y calidad ambiental en la pavimentación**

1. El diseño y trazado de los itinerarios peatonales (aceras, pasos de peatones, etc.) así como de los vados (entradas y salidas de vehículos o de emergencia) que afecten a estos itinerarios, se realizarán de tal forma que:

a. Proporcionen un paso por el que puedan caminar con seguridad los peatones, libre de obstáculos, depresiones, riesgo de tropiezos, charcos, superficies sueltas, etc.

b. Que los desniveles no alcancen grados de inclinación que dificulten su utilización no sólo a personas con disminuciones físicas sino también a ancianos y a otros ciudadanos que por una particular situación tienen dificultades añadidas de movilidad, estableciéndose para su consecución los siguientes parámetros:

–Pendiente transversal máxima en acera: 2 por 100.

–Rampa de acuerdo entre calzada y paso de peatones (zona de circulación y de espera) con bordillo con un plinto máximo de 1 cm de diferencia con la calzada y en toda la amplitud del paso. No será superior al 8 por 100.

c. Banda libre peatonal es aquella parte de un itinerario libre de cualquier obstáculo o barrera. Su anchura será tal que permita el cruce de dos personas, una de ellas en silla de ruedas, es decir, 1,50 metros. En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho mayor o igual a 0,9 m. En zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.

d. Especificaciones para sendas peatonales en parques y jardines:

–Tendrán una anchura libre de 1,50 m.

–El pavimento estará fuertemente compactado.

–La sendas peatonales dispondrán de adecuadas pendientes transversales para la evacuación de aguas, siendo aconsejable el 2 por 100.

–Cuando la peligrosidad así lo aconseje, se dotarán a dichas sendas peatonales de pasamanos laterales.

–El suelo o material granular que se emplee en la pavimentación debe ser lo menos sensible posible a las inclemencias atmosféricas. Asimismo, deberá estar extendido y compactado según las normas de buena construcción, hasta conseguir una densidad de grado superior al 90 por 100 de la obtenida en el ensayo Proctor Modificado. La superficie del pavimento será antideslizante y no presentará resaltos ni pendientes longitudinales y transversales que impidan o dificulten su utilización por personas de movilidad reducida.

–Deberán enrasarse las rejillas, registros, protecciones de alcorques y otros de naturaleza análoga.

e. Los hitos, mojonos o bolardos que se coloquen en los itinerarios peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán una luz libre mínima para permitir el paso de una silla de ruedas, y una altura mínima para poder ser detectados por personas con deficiencias visuales. Quedando prohibido el uso de cadenas entre mojonos.

f. El pavimento sea duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Su textura y color variarán en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos.

g. Se coloque un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.

h. Las rejillas y registros se coloquen enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejillas situadas en itinerarios peatonales tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2 cm de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hará de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.

## 2. Elección de especies:

a. Para la introducción de nuevos elementos vegetales, deberán utilizarse especies autóctonas de Talavera de la Reina, con ello se evitará problemas como puede ser la introducción de plagas, el empobrecimiento de terreno. Y además, serán idóneas también, aquellas especies que bien por tradición de haber sido plantadas, haber existido agrupaciones naturales o haber representado a antiguos oficios, dan nombres a calles y plazas, o han quedado en la memoria colectiva de la ciudad. Será de utilidad la consulta de la literatura y pintura paisajística, en la que aparezcan representados dichas especies.

b. Se recomienda una cierta variedad en la elección de especies dentro de una zona, ya que el monocultivo favorece la propagación de enfermedades y una excesiva monotonía estética.

c. En calles con ancho inferior a 10 metros y en aceras siempre superiores a 2,50 metros, se elegirá arbolado de especies

de altura, diámetro de copa y tronco pequeños, con hojas pequeñas y pocas raíces o que necesiten escaso suelo.

## 3. Criterios de localización:

a. El ajardinamiento del espacio viario se realizará mediante árboles, arbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped y flores, que se utilizarán únicamente en lugares muy frecuentados por la población, debido al cuidado que precisan.

b. Las zonas verdes cuyo fin sea el uso público se ubicarán preferentemente en suelos llanos o de escasa pendiente, facilitando usos de esparcimiento, evitando los espacios residuales.

c. Se evitará alineaciones de árboles que interfieran perspectivas y vistas de interés, o que oculten monumentos y elementos de interés.

d. El ajardinamiento y arbolado de las calles no tiene por que ser simétrico, puede ser recomendable su concentración en el lado más soleado.

e. Los taludes objeto de tratamiento vegetal deberán tener pendientes inferiores a 1 a 3 para facilitar la conservación de la vegetación. En pendientes mayores deberán emplearse técnicas especiales a tal efecto.

f. No se utilizarán arbustos en forma de setos para separar circulación rodada y circulación peatonal, porque pueden ser peligrosos por ocultar los niños pequeños.



VIVACES Y TAPIZANTES

CESPED COMO ASIENTO

TAPIZANTES EN TALUDES

## 4. Disposición del arbolado:

a. La ubicación del arbolado se preferirá en bandas de manera que pueda servir de separación entre peatones y vehículos, dichas bandas podrán recoger el espacio utilizado por otros elementos urbanos, dejando más zona útil al espacio de circulación peatonal y rodada.

b. No podrán plantarse árboles sobre las canalizaciones de servicios, del mismo modo no podrán instalarse canalizaciones a menos de un metro del árbol.

## 5. Distancias de plantación de arbolado:

a. En la plantación de arbolado se tendrá en cuenta el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y la edificación.

b. Cuando el arbolado se encuentre en la banda de estacionamiento, las distancias entre árboles podrán agrandarse hasta dar cabida a un número exacto de plazas.

c. La distancia entre la plantación de arbolado y la edificación será la mitad establecida entre árboles en alineaciones, y cuando esta medida sea excesiva para el ancho de la calle se dejará un mínimo absoluto de 2,5 m.

## 6. Otras dimensiones con respecto al arbolado:

a. Debe garantizarse que la altura y estructura de los árboles mantenga libre bajo copa una altura de 4,00 m sobre la zona de circulación de los vehículos y 2,50 m sobre la zona de circulación de peatones.

b. Sea en terreno abierto, área pavimentada o macetero sobre o bajo superficie, el volumen de tierra acondicionada será proporcional al desarrollo esperable del árbol, presentado una superficie de aireación suficiente de tierra libre, pavimentada con elementos porosos o con alcorque en áreas de pavimento impermeable. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

–Árboles pequeños: 3 m<sup>3</sup>, 0,5 m de profundidad, 6 m<sup>2</sup> de planta (dimensión mínima 1,5 m). Superficie libre 1 m<sup>2</sup>. Si el alcorque se cubre con material poroso, superficie libre 1,5 x 1,5 m.

–Árboles medianos: 6 m<sup>3</sup>, 0,66 m de profundidad, 9 m<sup>2</sup> de planta (dimensión mínima 2 m). Superficie libre 1,5 x 1,5 m<sup>2</sup>. Si el alcorque se cubre con material poroso, superficie libre 2 x 2 m.

–Árboles grandes: 16 m<sup>3</sup>, 1 m de profundidad, 16 m<sup>2</sup> de planta (dimensión mínima 3 m). Superficie libre 2 x 2 m. Si el alcorque se cubre con material poroso, superficie libre 3 x 3 m.

7. El arbolado y el ajardinamiento deberán programarse en la primera etapa de realización de las obras de urbanización, para adelantar en lo posible su desarrollo y disfrute por la población.

### **Artículo 62. Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano**

1. Se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. En estas normas no se considera mobiliario urbano los elementos de iluminación.

2. Todo elemento de mobiliario urbano deberá cumplir tres condiciones, que son, funcionalidad, racionalidad y emotividad:

a. Funcionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con su función y la comodidad y confort de los usuarios. No se colocarán elementos de utilidad dudosa y se colocará el número y tipo estrictamente necesario para no invadir el espacio viario ni en sus recorridos ni en su percepción visual. Se perseguirá la máxima comprensión ciudadana del elemento urbano en cuestión, en ayuda de esta comprensión se reducirá el número de diseños de un mismo elemento, que no quiere decir la única versión.

b. Racionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con una racionalidad en su diseño, de geometría sencilla y de diseño actual, evitando aristas y usando las nuevas técnicas y materiales que la moderna industria nos aporta, sin dejar por eso de armonizar con el medio histórico en el que se encontrarán. Deberá, además, ser resistente a la agresividad del medio urbano y al envejecimiento, tendrá facilidad de montaje y mantenimiento.

c. Emotividad: El objeto urbano cumplirá con la condición de la emotividad, que sea agradable de contemplar, tanto en sus proporciones, como en las texturas de los materiales, dejando el color del propio material, evitando las pinturas, y eligiendo objetos de diseño sencillo.

3. Se consideran elementos de mobiliario urbano los siguientes:

- a. Bancos, sillas y otros elementos para sentarse.
- b. Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
- c. Papeleras y contenedores para las distintas fracciones de residuos urbanos.
- d. Fuentes.
- e. Barandillas, cerramientos y protecciones.
- f. Bolardos y otros cerramientos para recorridos peatonales.
- g. Protectores de arbolado y áreas ajardinadas.
- h. Jardineras.
- i. Relojes y termómetros.
- j. Soportes para planos de la ciudad y anuncio de eventos culturales.

k. Teléfonos.

l. Buzones.

m. Parquímetros.

n. Armarios de regulación semafórica.

o. Quioscos.

p. Marquesinas de paradas de autobuses.

q. Estacionamientos y soportes para bicicletas.

r. Juegos infantiles.

s. Elementos para facilitar el deporte.

4. Condiciones particulares de algunos elementos:

a. Los bancos, sillas y otros elementos para sentarse tendrán respaldos más apoyabrazos en un 50 por 100 al menos, para facilitar la comodidad de las personas mayores. Serán de materiales de baja inercia térmica que no acumulen calor en verano ni frío en invierno.

b. Los quioscos, teléfonos y marquesinas de paradas de autobuses que en general corresponden a servicios públicos o privados deberán contar con un diseño unitario previamente autorizado por el Ayuntamiento, y cumplirán igualmente los condicionantes de funcionalidad, racionalidad y emotividad, aunque para ello las compañías privadas tengan que rediseñar sus objetos para armonizar con el espacio histórico.

c. Los elementos de información y comunicación como relojes, termómetros, buzones..., deberá colocarse en puntos visibles y de máxima frecuentación de la población.

d. Los contenedores de las distintas fracciones de residuos urbanos deberán ubicarse en lugares accesibles para toda la población sin ser obstáculo al tránsito y visibilidad de los

vehículos. Se distribuirán homogéneamente por la ciudad dependiendo de las intensidades de uso. Se agruparán en áreas de aportación donde no resulten un obstáculo al uso o percepción espacial. Se rodearán donde sea posible de elementos vegetales o apantallamientos, o se soterrarán con sistemas compatibles con los de otras zonas de la ciudad.

e. Los elementos destinados a la estancia de las personas (asientos, mesas...) deberán optimizar las condiciones de soleamiento, orientación a vistas de interés y protección frente al viento y la lluvia. Estos condicionantes recomiendan una flexibilidad en su localización y se evitarán formaciones puramente formalistas, aunque sin caer en el desorden ni en la colocación de un número excesivo de elementos.

f. Se prohíben los anuncios de publicidad comercial en el mobiliario urbano, así como en porta-carteles y en otro tipo de soportes.

5. Localización y número de elementos: Se localizarán con criterios de racionalidad, calculando de acuerdo con la frecuencia de uso y los parámetros numéricos establecidos en esta normativa.

6. Los elementos de mobiliario existentes se revisarán y si no cumplen estas normas se sustituirán por unos que las cumplan, a excepción de los elementos históricos, que serán protegidos y catalogados.

7. Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, cabinas, fuentes, papeleras, quioscos, etc., que se instalen de forma eventual o permanente en los espacios libres de uso público, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por discapacitados y que además no constituyan obstáculos para el desplazamiento de personas en sillas de ruedas, de invidentes y demás transeúntes, y deberán cumplir las siguientes indicaciones:

a. El mobiliario urbano se colocará alineado en el sentido longitudinal del itinerario peatonal, en el borde exterior de las aceras y sin reducir la banda libre peatonal de 1,50 cm.

b. Cualesquiera elementos sobresalientes de las edificaciones existentes que invadan el espacio de itinerarios, accesos o espacios públicos peatonales, como marquesinas, toldos, escaparates, etc., se dispondrán a una altura mínima de 2,10 m.

c. Cabinas y hornacinas: Las cabinas telefónicas, de información, cajeros automáticos y otras análogas, deberán diseñarse de forma que los elementos a utilizar estén a una altura máxima de 1,20 m. Cumplirán, asimismo, las condiciones mínimas de accesibilidad y especialmente se cuidará que el piso esté a nivel del suelo colindante. Estarán ubicados de forma que no constituyan un obstáculo para el tránsito peatonal.

d. Fuentes públicas: Se procurará que las fuentes sean accesibles a usuarios de silla de ruedas. En el caso de las fuentes bebedero, esta recomendación será de obligado cumplimiento. No estarán construidas sobre peanas que impidan el acceso y se dotarán de años o grifos fácilmente accionables a una altura de 0,70 m.

e. Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m.

f. Las bocas de contenedores y papeleras estarán situadas a una altura de 0,90 m.

g. Se procurará que los bancos sean cómodos y adecuados para todo tipo de personas. Tendrán una altura de asiento comprendida entre 45 y 50 cm y un fondo de asiento comprendido entre 45 y 50 cm. Dispondrán de respaldo y reposabrazos.

h. La instalación de quioscos, terrazas y otros se realizará tan solo en aceras que por sus dimensiones permitan tal ubicación, para lo cual deberán permitir que tras su instalación quede una anchura libre de obstáculos de 1,50 m.

8. Se tendrá en cuenta la necesidad de autorización previa, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, en caso de la instalación de cualquier tipo de mobiliario urbano que se proponga para Bienes de Interés Cultural o sus entornos.

### **Sección 3. Condiciones de diseño para la aplicación del CTE DB**

#### **Sección SI-5 Intervención de bomberos**

### **Artículo 63. Condiciones de aproximación, entorno y accesibilidad por fachada.**

1. Aproximación a los edificios: Los viales de aproximación a espacios de maniobra para los camiones de bomberos deben cumplir las condiciones siguientes:

- a. Anchura mínima libre: 3,5 metros.
- b. Altura mínima libre o gálibo: 4,5 metros.
- c. Capacidad portante del vial: 20 kN/m<sup>2</sup>.
2. Aproximación a los edificios: en los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser de 5,30 metros y 12,50 metros, con una anchura libre para circulación de 7,20 metros.
3. Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer en un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales:
  - a. Anchura mínima libre: 5 metros
  - b. Altura libre: la del edificio
  - c. Separación máxima del vehículo al edificio (desde el plano de fachada hasta el eje de la vía):
    - Edificios de hasta 15 metros de altura de evacuación: 23 metros.
    - Edificios de más de 15 metros y hasta 20 metros de altura de evacuación: 18 metros.
    - Edificios de más de 20 metros de altura de evacuación: 10 metros.
  - d. Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio: 30 metros.
  - e. Pendiente máxima: 10 por 100.
  - f. Resistencia al punzonamiento del suelo 10 t / 20 cm Ø.
4. La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 m x 0,15 m debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.
5. El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
6. En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 metros de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.
7. En las vías de acceso sin salida de más de 20 metros de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.
8. En zonas edificadas limítrofes a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:
  - a. Debe haber una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la citada franja.
  - b. La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1.
  - c. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.
9. Accesibilidad por fachada: Las fachadas deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal de servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:
  - a. Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alfeizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 metros
  - b. Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 metros y 1,20 metros respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 metros, medida sobre fachada.
  - c. No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulte la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya evacuación no exceda de 9 metros.

10. Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI 120 y puertas EI2 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como de un sistema mecánico de extracción de humo capaz de realizar tres renovaciones/hora.

#### Sección 4. Instalaciones urbanas y sostenibilidad de las actuaciones urbanizadoras

##### Artículo 64. Abastecimiento de agua.

1. En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario de agua se realizará en base a dos sumandos:
  - a. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 300 litros/habitante/día.
  - b. Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.
2. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5. Deberá acreditarse mediante certificación de la compañía suministradora u otros medios válidos a efectos legales la disponibilidad de caudal suficiente para la actuación urbanizadora propuesta. En el caso de utilización de captaciones no integradas en la red municipal, deberá acompañarse la precitada autorización con el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial.
3. Diámetros mínimos según uso:
  - a. Tuberías de distribución: 100 mm.
  - b. Red de riego: 80 mm.
  - c. Tuberías de servicio para hidrantes o bocas de incendio: 80 mm.
4. Será obligatorio el proyecto y ejecución de una red de riego para las zonas ajardinadas, asegurando la automatización de cada zona. En el caso general las bocas de riego tendrán una separación máxima de veinte (20 metros).
5. Todos los pozos de registro de la red serán prefabricados de hormigón con tapa de fundición abisagrada con llave.
6. Las redes se comprobarán antes de su recepción con pruebas de estanqueidad y presión.
7. Las tuberías de fundición deberán cumplir toda la normativa de la UE al respecto, no aceptándose certificados de los estados no integrados en ésta.

##### Artículo 65. Evacuación de residuales y pluviales

1. Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado separativo, justificándose obligatoriamente la imposibilidad de ejecución de ésta según las características del terreno de la ordenación y de la imposibilidad de transformación de la red existente. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las doce viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.
2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales; en los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.
3. Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y urbanizable.
4. Condiciones mínimas para el proyecto de la red:
  - a. Velocidad de agua a sección llena: 0,30 - 3,00 m/s.
  - b. Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante así como en los entronques de ramales y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 30 m.
  - c. Los pozos serán obligatorios en todas las confluencias de redes de distintas calles, con independencia de las distancias que haya entre ellos.
  - d. Tuberías de hormigón vibro-comprimido para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores. En tuberías de diámetro inferior a 0,60 m. se puede reemplazar el hormigón vibro-comprimido por PVC corrugado.

e. La sección mínima de alcantarillado será de 0,40 m. en viales primarios y secundarios. Para el resto de viales la sección mínima se establece en 0,30 m.

f. Todas las conducciones serán subterráneas (con la excepción definida en el número 1 del presente artículo) y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

g. Con redes de PVC corrugado las acometidas, tanto de imbornales, como acometidas particulares, se realizarán siempre a pozos de registro.

h. Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón, con tapa de fundición abisagrada con llave.

i. Las redes de saneamiento antes de su recepción por parte del Ayuntamiento, se comprobarán mediante la grabación "in situ" en vídeo de todo el trazado

#### **Artículo 66. Condiciones de vertido.**

1. Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúan vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Será prevalente la legislación de agua sobre lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

2. En Suelo Rústico, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m<sup>3</sup>/día podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los mínimos dimensionales que fijan las normas legales correspondientes, debiéndose cumplir además que la distribución posterior de los líquidos depurados en la fosa séptica, se realice a través de colectores, pudiendo reutilizarse estos líquidos como riego para cultivos.

3. En todo caso se respetará la normativa de rango supramunicipal en materia de vertidos.

#### **Artículo 68. Suministro de energía eléctrica.**

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes y en la normativa existente en materia de vivienda pública, y el grado de electrificación deseado par las viviendas. En todo caso, se tendrá en cuenta la posibilidad de instalación en las viviendas de aparatos de fuerte consumo como elementos de climatización.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Reglamentación.

3. Las redes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Las redes de transporte y distribución de energía eléctrica de baja tensión serán subterráneas.

b. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

c. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

d. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

4. En los polígonos de nueva creación, todas las manzanas, a excepción de las viviendas unifamiliares, se dotarán de una red de media tensión que haga viable en cualquier momento la posibilidad de instalar centros de transformación para aquellos casos difíciles de prever. La citada red cumplirá la reglamentación vigente en cada momento.

#### **Artículo 69. Implantación de servicios de telecomunicaciones.**

1. La implantación de líneas telefónicas se realizará en las siguientes condiciones:

a. En suelo urbano la canalización será subterránea, salvo que la vía pública afectada no se encuentre pavimentado, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado b).

b. En suelo urbanizable podrá autorizarse la implantación aérea con carácter provisional, condicionada a su canalización subterránea en el momento de procederse a su urbanización.

c. En suelo rústico podrá autorizarse la implantación aérea, siempre y cuando sea compatible con las normas específicas de cada categoría de esta clase.

2. Los tendidos destinados a otras redes de telecomunicaciones con características asimilables se regirán por los mismos principios que las líneas telefónicas.

#### **Artículo 69. Alumbrado.**

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida cotidiana sin deteriorar la estética urbana, e incluso mejorándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados cuyo parámetros mínimos se indican a continuación.

2. Recomendaciones técnicas para el diseño de la red de alumbrado público:

a. Autovías y carreteras principales. Luminancia: 2 cada m<sup>2</sup>. Iluminación media: 30-40 lux. Uniformidad: Muy buena. U. MED y 0,75. Deslumbramiento: totalmente controlado.

b. Carreteras secundarias, tráfico importante Luminancia: 1 cada m<sup>2</sup>. Iluminación media: 20-25 lux. Uniformidad: Buena. U. MED 0,6 Deslumbramiento: totalmente controlado.

c. Carreteras locales poco tráfico. Iluminación media; no precisan iluminación.

d. Calles principales. Luminancia: 2 cada m<sup>2</sup>. Iluminación: 30-40 lux. Uniformidad: Muy buena. U. MED 0,75. Deslumbramiento: Limitado.

e. Calles secundarias con tráfico importante. Luminancia: 1 cada m<sup>2</sup>. Iluminación: 20-25 lux. Uniformidad: buena. U. MED 0,6. Deslumbramiento: Limitado.

f. Calles secundarias de poco tráfico y calles peatonales. Luminancia 0,5 cada m<sup>2</sup>. Iluminación 15-20 lux. Uniformidad: Satisfactoria. U. MED. 0,5. Deslumbramiento: Limitado.

3. En todas las actuaciones urbanizadoras cuyo proyecto de actuación se apruebe tras la aprobación definitiva del presente POM el alumbrado público deberá realizarse con luminarias que garanticen la ausencia de contaminación lumínica nocturna.

4. Condiciones de los materiales:

a. Todo el material empleado en alumbrado público será de primera calidad, disponiéndose con el esmero y condiciones de seguridad que la obra requiera.

b. Se utilizarán como conductores cables unipolares y/o multipolares de cobre con aislamiento y cubierta de polietileno reticulado. Aislamiento 1000 V normalizado, en haces de conductores de 3 y 2 en los finales de tramos.

c. Las secciones mínimas serán de 4 mm<sup>2</sup> en canalización aérea y de 6 mm<sup>2</sup> en canalización subterránea. Se calcularán de forma que la caída de tensión en el tramo más desfavorable sea inferior al tres por ciento de la tensión nominal.

d. El aspecto exterior será uniforme, sin que presente irregularidad alguna, debiendo conservar sus características generales aún en caso de humedades, calentamiento y enfriamientos externos.

e. Las lámparas serán de vapor de sodio alta presión de cualquiera de las marcas de primera calidad existentes en el mercado excepto en jardines o en las zonas en que el entorno arquitectónico requiera otro tipo de lámparas. En los demás casos será de vapor mercurio con halógenos metálicos.

f. La potencia de la lámpara dependerá de la anchura de la calle y el nivel de iluminación deseado.

g. Las luminarias estarán construidas en fundición de aluminio inyectado acabado en poliéster. Conjunto óptico con reflector de aluminio, cierre de vidrio templado de geometría lenticular. Hermeticidad IP66. Bandeja porta equipo clase II. Equipo auxiliar doble nivel con línea de mando.

h. Las luminarias previstas en jardines y zonas residenciales deberán ser aceptadas por los técnicos municipales y se utilizarán siempre materiales antivandálicos y clase II.

i. Los soportes para sustentar las luminarias serán columnas, diámetro en punta 88 mm., 10 m y 12 m de altura. Homologados y normalizados.

j. Para el alumbrado de vías en áreas residenciales o vías bordeadas de árboles se utilizarán las sustentaciones adecuadas para compatibilizar árboles con iluminación. La solución adoptada deberá ser aceptada por los técnicos municipales.

k. Todos los soportes metálicos así como los pernos de anclaje irán protegidos contra la corrosión mediante tratamiento de galvanizado por inmersión y cumplirá la norma A.A.M. 311-2.

l. Los puntos de luz en las zonas de viviendas con voladizos guardarán una distancia mínima desde el eje de la columna hasta la fachada de 100 cm.

m. Los puntos de luz en las zonas de viviendas unifamiliares se instalarán en las medianeras y deberá quedar espacio alrededor de las columnas.

n. En las zonas de árboles, los puntos de luz se instalarán en el centro de dos árboles y se tendrá en cuenta el desarrollo de los mismos para dimensionar y diseñar el tipo de punto de luz, siempre priorizando los niveles de iluminación definidos en el punto 2.

o. Esquema unifilar y centro de mando se diseñarán de que forma pueda funcionar al 100 por 100 la potencia de las lámparas durante todas las horas nocturnas, o bien reducir el flujo luminoso en un 40 o 50 por 100 a partir de la hora que el Ayuntamiento considere.

p. El control de encendido se hará con reloj astronómico diario con cálculo automático de orto y ocaso. La Protección diferencial se hará con interruptores automáticos diferenciales con rearme automático, sensibilidad variable y rearme de 2, 4, 8, 16, 32, y 64 minutos. Independiente por circuito y por líneas de fuerza y mando.

Se instalará un sistema de telegestión de la citada instalación de alumbrado que en cada momento será definido por los técnicos municipales.

q. Se colocarán los cables bajo aceras o zonas verdes, pero siempre entubados. La colocación del cable se efectuará en tubo de policloruro de vinilo corrugado reforzado, dos capas, interior capa lisa independiente para cada línea de potencia y mando. En cruces de calzada se instalarán tupos de 90 de las mismas características anteriores, se dejarán dos de reserva. Los tubos irán hormigonados. En los extremos de los cruces se colocarán arquetas para la posterior localización del cable.

r. Se instalará un circuito de toma de tierra con conductor de cobre desnudo (35 mm de diámetro), y el número de picas necesario para que el valor de la resistencia de paso a tierra, no exceda de  $5 \eta$ .

s. Los contactos eléctricos del conductor, tanto con la parte metálica que se desee poner a tierra como con el electrodo, habrán de ser eficaces por lo que la conexión entre los diferentes elementos de la red equipotencial se harán con soldadura aluminotérmica.

t. Las pinturas utilizadas en cualquier elemento del conjunto de alumbrado público será de primera calidad y el procedimiento de obtención de los mismos garantizará la bondad de sus condiciones. Se utilizará el sistema de termolacado.

u. Antes de proceder a la pintura de cualquier superficie metálica, deberá limpiarse y rasarse convenientemente, aplicando previamente una o varias capas de pintura antióxido de reconocida calidad.

v. Se limitarán las canalizaciones aéreas a los casos en que se empleen brazos murales sobre fachadas porque el ancho de la acera no permita la instalación de báculos. Se grapará el conductor a las fachadas con el esmero debido. Las grapas se colocarán a la distancia conveniente a fin de que dé una visibilidad completamente recta. La distancia entre grapas será de 35 cm aproximadamente. Se prohíben los cruces de calzada. El cable se fijará en las paredes mediante taco de acero estampado con guardacabos y brida de 3/8", llevando en uno de sus extremos un tensor, también de 3/8".

w. En las zonas incluidas dentro del ámbito del PEVT las instalaciones y elementos de alumbrado público deberán adecuarse a las condiciones establecidas en dicho Plan Especial, y en su defecto a las que establezcan los servicios municipales con el objeto de su integración en el entorno.

#### Artículo 70. Plantaciones.

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso

obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2. Las especies vegetales se adaptarán al clima local talaverano, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, y serán compatibles en términos botánicos con estas, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.

3. El arbolado de alineación de las vías se establecerá a distancias mínimas de 7 metros, debiéndose prever para tal tipo de plantación una anchura de orden de 4 metros. El arbolado será de fuste recto hasta una altura de 3 metros, en donde se iniciará la copa.

4. Las plantaciones se realizarán de acuerdo con las especificaciones de la Ordenanza Municipal para la protección de zonas verdes y arbolado urbano en Talavera de la Reina.

#### Artículo 71. Residuos.

1. Los proyectos de urbanización de las áreas de nueva urbanización deberán diseñarse reservando emplazamientos en el espacio viario para la localización de contenedores que faciliten la separación de residuos de acuerdo con la organización del servicio municipal. En las aceras de anchura superior a 2 metros, se realizará un rebaje de 1,2 por 0,5 metros cada 50 metros de vial para facilitar la ubicación de los contenedores.

2. Las soluciones empleadas permitirán la integración en condiciones de salubridad y estética con el paisaje urbano de cada zona, recurriendo en caso de necesidad a soluciones de enterramiento de los contenedores. Estas soluciones empleadas deberán realizarse de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal relativa a los residuos urbanos.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora que se desarrollen deberán contemplar los lugares de acogida de residuos urbanos según el ratio fijado en el Decreto 70 de 1999 por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha. Se considera como espacio necesario para contenedor de acera, 1/75 hab (resto) 2 m<sup>2</sup> y para área de aportación 1/500 hab (p.c vidrio y envases) 10 m<sup>2</sup>. Los contenedores tendrán la consideración de elementos integrantes en el mobiliario urbano y cumplirán las condiciones de diseño y localización de éstos.

#### Artículo 72. Sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanizadoras.

1. Se entienden como condiciones de sostenibilidad medioambiental de las actuaciones urbanísticas aquellas determinaciones de ordenación sustantiva que tienen por objeto:

a. La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y los ecosistemas locales.

b. La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, p. ej.) con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.

c. La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.

d. La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos medioambientales por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.

2. En la definición de la ordenación detallada en suelo urbanizable o en los casos en los que se produzcan actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, la ordenación urbanística deberá ajustarse a los siguientes criterios básicos:

a. Consideración del microclima local y las condiciones previas a la intervención urbanística, de tal modo que puedan aprovecharse las potencialidades bioclimáticas del ámbito.

b. Posibilidad de instalación, en las mejores condiciones económicas y de integración paisajística, de equipos de captación de energía solar en todos los edificios.

c. Condiciones de exposición solar adecuadas, que permitan la orientación de las edificaciones preferiblemente hacia el sur, un adecuado soleamiento de las viviendas, y zonas verdes de uso público con una reducida proporción de áreas en sombra permanente.

d. Garantía, mediante la ordenación de los volúmenes edificados, el modelado de la topografía y las plantaciones de arbolado, de la adecuada atenuación de los vientos en aquellos emplazamientos sometidos a ellos en los que éstos alcancen gran intensidad, así como de la posibilidad de una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas.

e. Consideración de los factores de contaminación acústica con el objetivo de favorecer la ventilación natural mediante la reducción de los niveles de ruido ambiente.

f. Prevención, ya en sede de la ordenación, de riesgos naturales y tecnológicos (derivados de actividades industriales), con atención a la continuidad de la red de drenaje del terreno, evitando la clasificaciones de suelo en áreas de inundación puntual.

g. La ordenación urbanística deberá proceder a una jerarquización adecuada de la red viaria local, dimensionando en cada categoría las calzadas de tráfico rodado con los siguientes objetivos:

h. Crear mallas de circulación con conexión adecuada a los viales existentes, evitando los fondos de saco.

i. Posibilitar la implantación de sistemas de control de circulación urbana en caso de necesidad.

j. Limitar las velocidades de tráfico y dar prioridad a la circulación peatonal y de ciclistas (por plataforma separada), así como a la integración de transporte público.

k. La ordenación urbanística deberá diseñar las zonas verdes públicas ajustándose a los siguientes criterios básicos:

l. Deberá procurarse mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural, integrándolos en el diseño de los espacios libres.

m. Deberá asegurarse la compatibilidad con la vegetación autóctona de la que se prevea para las zonas verdes públicas.

n. La elección de las especies vegetales de nueva plantación deberá efectuarse ponderando los siguientes criterios:

–Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión por especies nocivas.

–Porte suficiente del arbolado para poder funcionar como controladores ambientales, con árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano, permitiendo el acceso del sol en invierno.

–Consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir reducir el consumo de agua para riego. En caso de reutilización de aguas grises para riego, deberá garantizarse la compatibilidad con las características bioquímicas de estas.

o. En las zonas libres se procurará que un porcentaje mayoritario de la superficie sea ajardinada con el objeto de mantener la porosidad natural del terreno.

p. Se deberá propiciar la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas, especialmente en las áreas costeras, procurando un tratamiento armónico de materiales y especies.

q. Deberán preverse medidas para facilitar el drenaje natural del terreno, como parterres y áreas de pavimentos porosos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. En caso de que la plantación esté en una zona pavimentada, se establecerán canales de distribución de agua entre los alcorques, o se adoptarán soluciones de alcorque continuo.

r. La ordenación urbanística deberá diseñar las zonas o espacios verdes privados ajustándose a los siguientes criterios básicos:

–La disposición y organización deberán considerar la integración con el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas.

–Los sistemas de riego de las zonas verdes privadas se abastecerán con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de las edificaciones a que estén vinculadas.

s. Se procurará conservar la vegetación existente en los jardines y espacios libres de carácter privado en los centros históricos y núcleos tradicionales.

t. La ordenación urbanística deberá definir las redes de servicios con técnicas adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución. Se procurará integrar varios servicios en el mismo registro, reduciendo así los puntos de intervención en las aceras para su mantenimiento.

u. La ordenación urbanística contemplará sistemas de saneamiento preferentemente separativos. En las áreas en las que el estudio del microclima y el análisis de la calidad del agua revele una pluviometría adecuada, se establecerán sistemas integrales de recogida, almacenamiento y distribución de agua de lluvia para el riego, limpieza de calles y otros usos.

v. La ordenación urbanística contemplará redes de riego que empleen sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, goteo o aspersores.

w. La ordenación urbanística establecerá sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con emplazamientos adecuados en la vía pública, atendiendo a la minoración de sus impactos negativos sobre la edificación residencial.

x. La ordenación urbanística deberá prever sistemas de alumbrado público equipados con luminarias dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético, y habrá de incorporar un regulador de flujo de la intensidad lumínica que permita adecuar la misma a las diferentes horas de la noche.

y. La ordenación urbanística fomentará la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc., mediante la exclusión de la superficie de los mismos del cómputo de la edificabilidad de la parcela.

z. La ordenación urbanística procurará la utilización preferente de materiales reciclados, evitando en todo caso el empleo de materiales que puedan resultar tóxicos o afecten a la calidad del aire en las condiciones de servicio normal o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local.

i. La ordenación urbanística deberá establecerse en todo caso en términos que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial y medioambiental aplicable

ii. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas. No se permitirán en ningún caso actividades que emitan radiaciones peligrosas o que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que las originen.

iii. Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

iv. Las actividades susceptibles de producir ruido, vibraciones y deslumbramientos.

### **Artículo 73. Control del impacto ambiental resultante de las obras de urbanización o edificación**

No serán autorizables ocupaciones provisionales de suelos rústicos no urbanizables con protección especial para la realización de obras de urbanización o edificación.

## **TÍTULO I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACION**

### **Capítulo 1. CONDICIONES GENERALES DE USO**

#### **Artículo 74. Usos globales, pormenorizados, característicos y compatibles (O.E).**

En todos los ámbitos en los que se admita la coexistencia de dos o más usos, estos se desagregan según sus características sustantivas en los siguientes, que son establecidos por el POM en cada clase de suelo según sus características:

a. Uso global es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Actividad Económica (Terciario e Industrial) y Dotacional. Estos usos se subdividen en subgrupos detallados en las normas particulares de zona.

b. Uso pormenorizado es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales a los efectos de determinación de ordenanzas.

c. Uso característico o mayoritario es, en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

d. Uso compatible es el que el POM considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

#### **Artículo 75. Tipos de ordenación de la edificación.**

Los tipos de ordenación física de la edificación son los siguientes:

a. Composición de volúmenes o edificación volumétrica específica: Tipo de ordenación en el que la edificación se determina mediante un coeficiente de edificabilidad zonal o neta, entendiéndose edificabilidad como un parámetro básico que relaciona la superficie de una parcela a edificar con los metros cuadrados construidos que se pueden levantar en ella en las diferentes plantas del edificio a realizar. La concreción para cada unidad de la edificación se precisará en cada ordenanza, indicando claramente si ésta se regula por un coeficiente o condición volumétrica, y en los planos y normas del Planeamiento de Desarrollo correspondiente.

b. Edificación tridimensional: Modelo de ordenación en que se interrelacionan los espacios públicos y privados, a distintos niveles y con diferentes destinos y usos. Las determinaciones tipológicas de este tipo de ordenación se desarrollará específicamente en el Planeamiento de Desarrollo.

### **Capítulo 2. NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACION VOLUMETRICA ESPECIFICA**

#### **Artículo 76. Objetivos en este tipo de ordenación.**

1. La composición u ordenación de volúmenes, propia de este tipo de ordenación, se realizará para cada sector en el documento de planeamiento de desarrollo, sobre suelos urbanos y urbanizables, que corresponda.

2. El planeamiento de desarrollo aplicará las condiciones urbanísticas para cada parcela, definiendo la distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas y la ordenación de la forma de la edificación.

#### **Artículo 77. Distribución de la edificabilidad neta.**

1. La distribución de la edificabilidad neta se fijará mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad correspondiente o en su caso, la edificabilidad techo máxima de la misma. Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas son los siguientes:

- Forma y tamaño de la parcela;
- Ocupación máxima de parcela
- Longitud mínima de fachada.

2. La superficie mínima de parcela, ocupación máxima y frente mínimo a vía pública se regulará en las Normas aplicables para cada parcela definidas en el planeamiento de desarrollo, y supletoriamente en lo establecido en este POM.

#### **Artículo 78. Ordenación de la forma de la edificación.**

1. La ordenación de la forma de la edificación se realizará en el planeamiento de desarrollo, a través de la fijación de:

- Alineaciones de edificación.
- Cotas de referencia de la planta baja.
- Altura máxima y número de tope de plantas.

2. La superposición de la forma de la edificación, determinada con sujeción a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independiente y los elementos comunes que deberán construirse en régimen de medianería.

#### **Artículo 79. Ocupación máxima de parcela.**

1. Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos con carácter general por este POM. Las normas de cada zona fijan, en su caso, los valores máximos o mínimos admitidos.

2. Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, se fija específicamente, para este tipo de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja y bajo rasante. Este porcentaje es el establecido por las Normas para cada zona, y en su defecto, el que establezcan los Planes que se aprueben para el desarrollo de las previsiones del POM.

3. La ocupación se medirá como establece con carácter general en las Normas Urbanísticas del POM.

#### **Artículo 80. Cota de referencia de la planta baja.**

El planeamiento de desarrollo, según la calificación del suelo, definirá el valor numérico de la cota de referencia de la planta baja, completando las determinaciones o previsiones del POM respetando:

a. Cotas de referencia de la planta baja, o cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planos de alineaciones y rasantes y en los de ordenación de la edificación, sin perjuicio de fijar también las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres en aquellos planos. Podrá adoptarse como plano de nivelación, la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.

b. Las cotas de referencia de la planta baja podrán ser varias para un mismo edificio, y se medirán de acuerdo a las establecidas en el planeamiento de desarrollo. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación de la parcela y el correspondiente número de plantas, cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, a causa de la pendiente de terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas, o parte de la planta, conceptuadas como bajas, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas plantas o partes de planta. La edificabilidad total no superará lo que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

c. Las cotas fijadas en el planeamiento de desarrollo deberán ser respetadas. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar en uno u otro caso un metro (1,00 m), cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mejor concepción técnica aconseje esta variación.

d. La variación requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle, con los documentos precisos para justificar el cambio de cota. También podrá incorporarse esta documentación al proyecto de edificación, pero en este caso, previamente al otorgamiento de la licencia, deberá seguirse la tramitación establecida.

### **Capítulo 3. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

#### **Artículo 81. Usos pormenorizados en suelo urbano (OE).**

1. A los efectos de las presentes normas urbanísticas, se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial, vivienda.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo.
- Industria.
- Equipamiento religioso.
- Equipamiento educativo.
- Equipamiento cultural.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento sanitario-asistencial.
- Equipamiento administrativo-institucional
- Garaje-aparcamiento.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Servicios urbanos.
- Comunicaciones
- Situación de los usos:

a. Situación primera: En edificios de vivienda, ya sea en sótano, en planta baja, en primera planta, o en cualquiera de las restantes plantas del edificio. En los usos comercial, aparcamiento, espectáculos, reunión y recreo, religioso, cultural deportivo y sanitario, se exigirá un acceso independiente al de las viviendas.

b. Situación segunda: En otros edificios de usos distintos a vivienda; en los que se comparten varios usos, o de uso exclusivo.

c. Situación tercera: En espacios libres de la parcela, ya sea el patio de manzana o en los restantes espacios libres de edificación.

3. Los usos dotacionales se distinguirán en función de la titularidad, considerándose a todos los efectos que aquellos de titularidad privada consumen aprovechamiento urbanístico.

4. Los usos terciarios se sujetarán a la legislación sectorial aplicable en lo relativo a sometimiento de impacto ambiental.

### **Artículo 82. Residencial, Vivienda.**

1. Es el que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a. Categoría primera: Vivienda unifamiliar, cuando se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b. Categoría segunda: Vivienda plurifamiliar o colectiva, cuando se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c. Categoría tercera: Vivienda comunitaria, cuando se conforma en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

2. Se constituye un régimen especial de vivienda cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar, plurifamiliar o comunitaria, y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

a. Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad del parcelas del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

b. Si la parcelación corresponde a la Categoría primera de este artículo, viviendas unifamiliares se deberá cumplir además las siguientes condiciones:

–El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma u ordenanza particular.

–La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al 30 por 100 de la superficie de parcela mínima establecida en la norma u ordenanza particular, y en ningún caso inferior a 100 metros cuadrados.

–La superficie de parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde esta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.

–Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

3. En cualquiera de los anteriores se diferenciarán aquellas sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la administración a tasar su precio.

### **Artículo 83. Uso terciario comercial.**

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- a. Alimentación.
- b. Vestido, calzado y tocado.
- c. Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- d. Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles:

- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios (de regalos, etc.).

2. El comercio mayorista se regirá por lo establecido para la categoría cuarta del uso industrial, no siendo de aplicación las condiciones del uso terciario comercial.

3. Se establecen las siguientes categorías del uso terciario comercial:

a. Categoría primera. Locales comerciales hasta 2.000 m<sup>2</sup> de superficie.

b. Categoría segunda. Locales comerciales de más de 2.000 m<sup>2</sup>, entre los que se incluyen los mercados públicos. Tendrán la condición de gran establecimiento comercial, a los efectos de la Ley de Comercio Minorista de Castilla-La Mancha, cuando su superficie útil para venta y exposición de productos, definida de acuerdo con la mencionada Ley, supere los 2.000 m<sup>2</sup>.

4. Condiciones específicas:

a. Los mercados públicos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.

b. Los comercios a partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie han de prever muelle de carga y descarga en el interior de su edificación, que tendrá una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>.

c. En el caso de que una actividad comercial requiera para su desarrollo la existencia de un almacén o depósito, estos podrán ser autorizados aún cuando físicamente se encuentren separados del principal, siempre y cuando la suma de los dos no supere el límite de superficie fijado para dicho uso en cada zona.

d. Los comercios, en planta baja, podrán tener un almacén en sótano, siempre que no se guarden en éste productos tóxicos, nocivos, inflamables, explosivos y peligrosos.

e. Los edificios de la categoría segunda requerirán un informe ambiental para su implantación, fijado para dicho uso en la zona en que se encuentre situado el punto de venta.

### **Artículo 84. Uso terciario oficinas.**

1. Es un uso pormenorizado del terciario, que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de la información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría primera. Despacho profesional anejo a vivienda o con superficie menor de 100 m<sup>2</sup> útiles en todas las plantas.

b. Categoría segunda. Despachos y oficinas hasta 200 m<sup>2</sup> en plantas baja y primera.

c. Categoría tercera. Despachos y oficinas de más de 200 m<sup>2</sup> en planta baja.

3. Condiciones especiales: Cuando se pretenda la implantación de edificios de superficie superior de 1.500 m<sup>2</sup> deberá someterse a la aprobación de una Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se estudie y justifique el efecto que producirá el edificio y la actividad que albergará sobre su entorno y/o la ciudad, considerado en forma integral. La denegación de la misma supondrá la inviabilidad urbanística del proyecto y obligará a la denegación de la licencia o autorización correspondiente, sin derecho a indemnización alguna.

### **Artículo 85. Uso terciario hotelero.**

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

2. Se establecen las siguientes categorías a los efectos de la regulación urbanística, sin perjuicio de las que establezca la reglamentación sectorial en la materia:

a. Categoría primera. Hasta 15 dormitorios.

b. Categoría segunda. Entre 16 y 50 dormitorios.

c. Categoría tercera. Más de 50 dormitorios.

### Artículo 86. Uso terciario recreativo.

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos. Incluye casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas.

2. Se establecen las siguientes categorías para los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc:

- a. Categoría espectáculos-primera. Hasta 500 espectadores.
- b. Categoría espectáculos-segunda. Más de 500 espectadores.

3. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas:

- a. Categoría recreativo-primera. Hasta 250 m<sup>2</sup>.
- b. Categoría recreativo-segunda. Más de 250 m<sup>2</sup>.
- c. Categoría recreativo-tercera. Al aire libre.

4. Se establecen las siguientes modalidades para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas:

a. Modalidad recreativo - 1: Con horario normal de cierre nocturno hasta 24:00 horas pm.

b. Modalidad recreativo - 2: Con horario especial de cierre nocturno hasta las 3,00 am y no comprendidas en la modalidad 3.

c. Modalidad recreativo - 3: Bares especiales (pubs, disco-pubs, disco bar y similares), discotecas, salas de baile y salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, cafés-teatro y tablaos flamencos. (Grupos E, G y H de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 12 de enero de 1996).

5. Los establecimientos comprendidos dentro de la modalidad 3 deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Situarse en las zonas donde no se encuentre prohibida su instalación, necesariamente a una distancia de al menos 200 metros medidos de puerta a puerta por el camino más corto con respecto a otro establecimiento de la misma modalidad ya en funcionamiento. Prohibido el uso de reunión y recreo en la modalidad 3 en las áreas de especial incidencia así delimitadas en el POM. Esta prohibición se aplicará también en las zonas ordenadas con planeamiento de desarrollo propio, aún cuando sus ordenanzas específicas lo permitieran.

b. Las licencias de los establecimientos de esta modalidad que permanecieran inactivos durante al menos seis meses quedarán sin efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.2 del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, por lo que no podrán reanudar su actividad.

6. Los establecimientos actualmente en funcionamiento y que cuenten con licencia de apertura y actividad y no cumplan con las condiciones establecidas en este artículo se considerarán fuera de ordenación, permitiéndose el ejercicio de la actividad en las condiciones en las que vienen ejerciéndose así como cambios de titularidad, pero no se autorizarán ampliaciones.

### Artículo 87. Uso de industria.

1. Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de primeras materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los almacenes directamente ligados a un establecimiento industrial.

2. Se divide en los siguientes usos pormenorizados:

a. Uso industrial productivo: aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

b. Uso industrial de almacenaje: aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

3. Se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría primera. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, hasta 150 m<sup>2</sup> de superficie y hasta 12 Kw de potencia.

Incluye pequeñas industrias y talleres de cerámica artística, con un horno de cocción de una capacidad no superior a 1,50 m<sup>3</sup> cualquiera que sea el combustible utilizado. Podrá instalarse un horno de reserva de las mismas características, mediante dispositivo, que impida el funcionamiento simultáneo de ambos.

Incluye también pequeñas industrias artesanales para repostería, con uno o más hornos de cocción, siempre que la capacidad total no sea superior a 1,50 m<sup>3</sup>, utilizando energía eléctrica o gas. Asimismo se incluyen los almacenes industriales de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>.

Se considera que una industria es no molesta o resulta compatible con la vivienda, si comprende el desarrollo de actividades que emplean maquinaria o material ligero. En general, son industrias cuya actividad no produce contaminación, ruidos, olores o vibraciones, y que no requieren una dimensión de espacio para almacenaje que produzca distorsiones en la trama urbana.

Se considerarán no molestas la industria de reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, con objeto de restaurarlos o modificarlos, sin que pierdan su naturaleza inicial, y las de producción artesanal y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individuales, por procedimientos no seriados.

No se considerarán incluidas en esta categoría las industrias especialmente molestas por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

b. Categoría segunda. Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de más de 150 m<sup>2</sup> de superficie y 12 Kw. de potencia, e industria incompatible con la vivienda.

Incluye pequeñas industrias y talleres de cerámica artística, con un horno de cocción de una capacidad superior a 1,50 m<sup>3</sup>, cualquiera que sea el combustible utilizado. Podrá instalarse un horno de reserva de las mismas características, mediante dispositivo, que impida el funcionamiento simultáneo de ambos.

Incluye asimismo pequeñas industrias artesanales, para repostería, con uno o más hornos de cocción, siempre que la capacidad total sea superior a 1,50 m<sup>3</sup>, utilizando energía eléctrica o gas.

c. Categoría tercera. Almacén industrial. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de productos.

d. Categoría cuarta. Comercio mayorista, entendido como una pormenorización del uso industrial de almacenaje, cuyo objeto es el depósito, guarda y/o distribución de bienes y productos.

4. A los efectos de la determinación de las categorías, se considerará únicamente la superficie correspondiente al espacio útil de trabajo, quedando al margen la que requieran los servicios y vestuarios.

5. A efectos de aplicar las limitaciones de potencia anteriormente señaladas se tendrá en cuenta, exclusivamente la destinada a la puesta en marcha y funcionamiento de la industria en cuestión, considerándose aparte la potencia necesaria para la calefacción, climatización e iluminación de local correspondiente.

### Artículo 88. Uso equipamiento religioso.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional en su categoría religioso. Su edificabilidad, al corresponder a un uso de titularidad privada, consume aprovechamiento urbanístico. Se incluyen como tales los edificios y locales destinados a culto, tanto con concurrencia de público como de carácter privado.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría primera. Hasta 100 m<sup>2</sup>.
- b. Categoría segunda. De 101 a 500 m<sup>2</sup>.
- c. Categoría tercera. Más de 500 m<sup>2</sup>.

**Artículo 89. Uso equipamiento educativo.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la formación enseñanza de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría primera. Centros de enseñanza de hasta 200 m<sup>2</sup>.
- b. Categoría segunda. Centros de enseñanza entre 201 y 1000 m<sup>2</sup>.
- c. Categoría tercera. Centros de enseñanza o de investigación, de más de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo 90. Uso equipamiento cultural.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende a los edificios o locales que se destinan principalmente a centro culturales, museos, bibliotecas, salas de exposición y similares, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría primera. Locales de hasta 200 m<sup>2</sup>.
- b. Categoría segunda. Locales de más de 200 m<sup>2</sup>.

**Artículo 91. Uso equipamiento deportivo.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría primera. Deporte sin espectadores.
- b. Categoría segunda. Hasta 500 espectadores.
- c. Categoría tercera. Más de 500 espectadores.

**Artículo 92. Uso equipamiento sanitario-asistencial.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría primera. Clínicas veterinarias.
- b. Categoría segunda. Clínicas de urgencia y dispensarios.
- c. Categoría tercera. Hasta 20 camas.
- d. Categoría cuarta. Más de 20 camas.

**Artículo 93. Uso equipamiento administrativo-institucional.**

Es un uso pormenorizado del dotacional de equipamientos. Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como de sus organismos autónomos.

Entre otros se establecen los siguientes:

a. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

b. Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

c. Servicio de correos.

d. Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.

e. Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

f. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

g. Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: Cementerios, tanatorios, etc.

h. Otros servicios públicos.

**Artículo 94. Uso de garaje-aparcamiento.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional de comunicaciones. Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, y los depósitos de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá un acceso libre suficiente con unas dimensiones mínimas para cada tipo de vehículo de:

–Vehículos de dos ruedas: 2,50 x 1,50 metros.

–Vehículos pequeños y medios: 4,50 x 2,20 metros.

–Vehículos grandes: 5,00 x 2,40 metros.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría primera. Con capacidad hasta tres vehículos.
- b. Categoría segunda. Hasta 600 metros cuadrados de superficie (hasta treinta plazas).
- c. Categoría tercera. Más de 600 m<sup>2</sup> de superficie (más de treinta plazas).

3. El número de vehículos autorizados no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

4. Como anejos a los garajes-aparcamiento se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a tres caballos de fuerza. Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones.

5. Estaciones de lavado y engrase. Se autoriza su instalación en categorías segunda y tercera.

6. Los aparcamientos de dominio público o privado de más de 200 m<sup>2</sup> y de uso exclusivo de camiones se localizarán en las zonas de uso de industria.

7. El acceso de vehículos pesados o ligeros a garajes, locales comerciales o industrias deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a. El acceso a garajes de viviendas, tanto colectivas como individuales, se autorizará siempre y cuando no tengan su origen en una vía de circulación principal (carretera o vía rápida de circulación que desaconseje la localización de estos accesos por razones de velocidad de servicio y peligrosidad), ni a través de una rotonda.

b. Previa petición del vado correspondiente se autorizará la ejecución del rebaje de la acera correspondiente con una anchura nunca superior a los tres metros. Las obras correrán a cargo de los interesados y su ejecución se efectuará con los mismos materiales que el resto existente.

c. El acceso a los locales comerciales/industriales ubicados en plantas bajas de edificios podrá efectuarse en el tramo de acera correspondiente pero no se autorizará la ejecución del vado sobre la misma. Asimismo también es de aplicación la limitación señalada en el punto a.

d. El acceso a naves industriales ubicadas en el interior de polígonos industriales se autorizará el rebaje correspondiente de la acera, el cual tendrá una anchura máxima de 4m. Las obras correrán a cargo de los interesados y su ejecución se realizará con los mismos materiales que los existentes. Asimismo será de aplicación la limitación señalada en el punto a.

e. En todos los casos el acceso de vehículos a través de aparcamientos y aceras al interior de garajes, locales o industrias, quedará totalmente prohibido cuando la ejecución del mismo obligue a que los vehículos pasen sobre un paso de peatones previamente establecido. Asimismo, el diseño de accesos también quedará condicionado a la existencia y ubicación del mobiliario urbano, farolas, árboles, (cuadros eléctricos) los cuales bajo ningún concepto se suprimirán ni se cambiarán, asimismo se tendrán también en cuenta las zonas afectadas por vallas de contención de peatones y bolardos, los cuales para un cambio de ubicación, y en su caso se supresión, deberán contar con informe favorable de la policía local.

8. En las zonas exteriores o interiores, destinadas a garajes y aparcamientos de uso público, será preciso reservar, señaladas permanentemente, plazas destinadas a vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Se reservará una plaza por cada 50 o fracción, o una plaza por vivienda adaptada que exista dentro de la promoción. Dichas plazas estarán situadas tan cerca como sea posible, de los accesos peatonales y circuitos que, en su caso, existan expresamente diseñados para personas discapacitadas.

9. En áreas de acceso automovilístico exclusivo para residentes, la proporción de reservas será del 4 por 100, sin que haya limitación de acceso para los usuarios provistos de autorización.

10. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida será de 4,50 x 3,30 m, y de dimensión suficiente para poder maniobrar con una silla de ruedas. Se dispondrán, si fuera preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

#### **Artículo 95. Uso de zonas verdes y espacios libres.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

2. La calificación de zona verde se verá afectada, en cuanto a las posibilidades de modificación del POM, por lo indicado en la legislación vigente.

3. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes. El uso de vehículos a motor dentro de las zonas verdes será exclusivamente para el mantenimiento del parque y de las instalaciones que en él haya.

4. Los usos compatibles en las zonas verdes se recogen pormenorizadamente en la matriz de usos diseñada al efecto. Los usos prohibidos son aquéllos que pueden alterar la naturaleza que la Ley otorga a las zonas verdes. En especial, se señala la prohibición de instalar aparcamientos en superficie ajenos al uso cualificado.

#### **Artículo 96. Uso de servicios urbanos.**

Es un uso pormenorizado del dotacional de equipamiento, que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos.

Se incluyen en este uso las instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasoleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

#### **Artículo 97. Uso de comunicaciones.**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes.

2. Se divide en dos categorías:

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

b. Categoría segunda.—Sistema ferroviario. Está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

Condiciones particulares de la categoría primera:

Niveles de aplicación: En virtud de su funcionalidad, se establecen los siguientes niveles de aplicación:

—Red viaria principal (SG), aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad generada entre los distintos barrios y la accesibilidad urbana.

—Red viaria secundaria (SL), aquella que tiene un marcado carácter local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

3. Compatibilidad entre usos: En los terrenos calificados como sistema viario podrá, además, disponerse los usos necesarios para el transporte, el de servicios infraestructurales, así como el de servicios públicos en su tipo de aparatos surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.

4. Articulación con el planeamiento urbanístico: Toda nueva vía pública principal (SG) a ejecutar deberá garantizar la adecuada articulación con el planeamiento urbanístico vigente, ya sea a través de un Plan Especial para el desarrollo del sistema de comunicaciones o de cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

5. Condiciones de diseño en suelo urbano:

a. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso del servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en las presentes Normas y en la documentación gráfica del Plan.

b. En el diseño de la red viaria, en sus dos niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentre, ajardinándose siempre que sea posible.

c. Al diseñar la red viaria principal (SG), será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, considerándose éste un elemento esencial. Dicho arbolado quedará sujeto a las especificaciones de la ordenanza municipal para la protección de zonas verdes y arbolado urbano en Talavera de la Reina sobre plantaciones de arbolado en aceras.

d. En los nuevos accesos de vehículos desde la red viaria a las propiedades colindantes se deberá respetar el arbolado existente, emplazándose los vados preservando los alcorques.

6. Dimensiones: Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en las áreas de planeamiento remitido del Suelo Urbano serán:

a. Para la red viaria principal (SG): Anchura mínima de veinte (20) metros, anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior de tres (3) metros.

b. Para la red viaria secundaria (SL): Anchura mínima de catorce (14) metros, anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior de dos (2) metros.

7. Con carácter excepcional y previa justificación de la imposibilidad de cumplimiento de los valores establecidos en el apartado anterior se permitirán dimensiones inferiores, si bien deberán garantizarse la posibilidad de establecer itinerarios peatonales o mixtos con las condiciones establecidas en el Código de Accesibilidad o regulación sectorial aplicable.

8. En las vías de la red viaria principal (SG), podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de 25 m de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

9. En la red viaria secundaria (SL), se autorizarán accesos rodados directos a las propiedades colindantes, salvo en los tramos situados a menos de 10 m de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluentes en el mismo.

10. Condiciones particulares de la categoría segunda: Se aplicarán las derivadas de la Ley 39 de 2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y del Real Decreto 2387 de 2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

### **Capítulo 4. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO RUSTICO**

#### **Artículo 98. Regulación de usos en Suelo Rústico (O.E.)**

A los efectos de las presentes normas urbanísticas, se consideran los siguientes usos pormenorizados en Suelo Rústico, de acuerdo con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre obras, construcciones e instalaciones, se

establecen a los efectos de regulación las siguientes categorías y subcategorías:

- a. Conservación y regeneración de la naturaleza:
  - Preservación estricta.
  - Conservación activa.
  - Regeneración paisajística y del ecosistema.
  - Actividades científico-culturales.
  - Repoblación forestal.
- b. Esparcimiento y ocio:
  - Excursionismo y paseo.
  - Recreo concentrado.
  - Caza y pesca.
- c. Sector Primario, actividades agrarias y forestales:
  - Agricultura de secano.
  - Agricultura de regadío.
  - Ganadería extensiva.
  - Ganadería intensiva.
  - Obras, construcciones e instalaciones
- d. Uso Residencial, vivienda unifamiliar
- e. Usos Dotacionales (Equipamientos) de titularidad pública:
  - Equipamiento público de servicios colectivos.
  - Mercado Nacional de ganados.
  - Parques de maquinaria.
  - Instalaciones de defensa.
  - Cementerios.
  - Vertederos y escombreras.
  - Comunicaciones y transportes
  - Servicios urbanos
- f. Usos Industriales de Titularidad Privada.
- g. Usos Terciarios de Titularidad Privada
  - Camping.
- h. Usos Dotacionales (Equipamientos) de titularidad privada:
  - Actividades deportivas.
  - Circuitos especiales.
  - Servicios Urbanos.

#### **Artículo 99. Conservación y regeneración de la naturaleza.**

1. Preservación estricta implica el mantenimiento de las características y situación actual, sin intervención alguna. Sólo se consideran tendientes a su contemplación científica o cultural.

2. Conservación activa, espacios donde hade mantenerse el uso actual en las condiciones que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y cuidados culturales. Han de someterse a control actividades como la caza, excursionismo, paseo, etc. debiéndose someterse a procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental todo tipo de infraestructuras y equipamientos que se pretendan instalar.

3. Regeneración paisajística y del ecosistema donde se contemplan tratamientos capaces de aproximar el sistema a su situación original u otras fases de equilibrio de mayor valía (podas, limpieza, pastoreo controlado, entresacas, aprovechamientos primarios, etc.).

4. Actividades científico-culturales, que engloba la utilización del medio para tareas científicas o culturales, individuales o colectivas, tendientes al conocimiento e iniciación a la naturaleza. Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria: observatorios, refugios, aulas de naturaleza, etc.

5. Repoblación forestal, integra la plantación o siembra de especies, principalmente arbórea, que han de seleccionarse por criterios ecológicos y paisajísticos, siendo secundarios los productivos. El emplazamiento y tipología de las especies a emplear habrán de estar previamente justificados por los adecuados equipos profesionales. Se consideran actividades compatibles, actividades científico-culturales, excursionismo, contemplación y la práctica controlada del pastoreo.

#### **Artículo 100. Esparcimiento y ocio.**

1. Excursionismo y paseo, actividad de carácter extensivo poco incidente en el medio debido a la prácticamente nula infraestructura necesaria para su realización, todo lo más: pequeños pasos de cauces, sendas, miradores, etc. construidos con la adecuada integración en el paisaje.

2. Recreo concentrado, engloba la disposición de mesas, puntos para hogueras, recreativos infantiles, papeleras, sombreros y pequeñas edificaciones auxiliares, aseos, quioscos de bebidas, etc.

3. Caza y pesca. Práctica de esta actividad de acuerdo con la oportuna reglamentación que la regule. La concepción de esta actividad se supone estructurada según el capítulo III de la Ley sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

#### **Artículo 101. Sector Primario, actividades agrarias y forestales.**

1. Agricultura de secano, contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo del cultivo, permitiendo la construcción de edificios completamente ligados a la explotación.

2. Agricultura de regadío, además de las prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos, considera la disposición de la infraestructura básica agrícola, como tomas de agua, condiciones (enterradas o aéreas), depósitos de regulación, etc. y edificios auxiliares, dedicados a almacén, localización de aperos y maquinaria, cobijo, etc.

3. Ganadería intensiva, instalaciones ganaderas estabuladas dedicadas a la cría y mantenimiento de especies en cautividad. Se exigirán los procedimientos adecuados para el almacenamiento y disposición de purines.

4. Ganadería extensiva. Aplicable a zonas de pastizal aprovechable, fundamentalmente a diente, uso que conviene propiciar.

5. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario. Almacenes vinculados a la actividad agrícola (acopio y depósito de materias primas, aperos de uso agrícola), granjas e instalaciones de estabulación y cría de ganado, instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola e instalaciones relacionadas con caza y explotación cinegética.

#### **Artículo 102. Residencial. Vivienda Unifamiliar.**

Es el que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Sólo se distingue para el suelo rústico la categoría de Vivienda unifamiliar aislada, destinándose ésta a una sola familia, localizada en una única parcela con acceso independiente.

#### **Artículo 103. Usos Dotacionales de titularidad pública.**

1. Equipamiento público de servicios colectivos. Instalación pública que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

2. Mercado Nacional de ganados. Instalación pública dedicada a la compraventa de ganados, y servicios auxiliares.

3. Parques de maquinaria, lugares destinados al aparcamiento en períodos sin actividad de aquellos equipos mecánicos de la infraestructura pública tales como camiones de limpieza, bomberos, transporte, etc. Pueden albergar edificaciones auxiliares para limpieza, taller y oficinas, con los adecuados tratamientos de vertidos generados.

4. Instalaciones de defensa, este tipo de instalaciones, suele definirse por el Ministerio de Defensa y de Interior.

5. Cementerios, áreas para enterramiento.

6. Como uso pormenorizado del dotacional comprende también las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes. Se divide en dos categorías:

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

b. Categoría segunda.-Sistema ferroviario. Está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

c. Condiciones particulares de la categoría 1ª. Niveles de aplicación: En virtud de su funcionalidad, se establecen los siguientes niveles de aplicación:

-Red viaria principal (SG), aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad generada entre los distintos barrios y la accesibilidad urbana.

-Red viaria secundaria (SL), aquella que tiene un marcado carácter local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

d. Compatibilidad entre usos: En los terrenos calificados como sistema viario podrá, además, disponerse los usos necesarios para el transporte, el de servicios infraestructurales, así como el de servicios públicos en su tipo de aparatos surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.

7. El uso pormenorizado de servicios urbanos comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos y estaciones de servicio de suministro.

#### **Artículo 104. Usos Industriales de titularidad privada.**

Se distinguen las siguientes actividades diferenciadas:

a. Actividades extractivas y mineras, donde se engloba todo tipo de extracción de materiales, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos. Se considerarán áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.

b. Actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia normativa deban alejarse de núcleos de población y polígonos industriales

c. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre sin construcciones permanentes.

d. Talleres de vehículos

#### **Artículo 105. Usos Terciarios de titularidad privada.**

Tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismo, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, u otras actividades similares.

#### **Artículo 106. Usos Dotacionales de titularidad privada.**

Equipamiento privado de servicios colectivos. Instalación privada que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético del municipio.

#### **Artículo 107. Regulación de obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.**

1. De acuerdo con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre obras, construcciones e instalaciones, se establecen a los efectos de regulación las siguientes categorías y subcategorías:

a. Categoría 1. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario

-A. Almacenes vinculados a actividad agrícola (acopio y depósito de materias primas, aperos de uso agrícola).

-B. Granjas e instalaciones de estabulación y cría de ganado.

-C. Otras construcciones para usos agroganaderos.

-D. Instalaciones relacionadas con explotación forestal y silvícola.

-E. Instalaciones relacionadas con caza y explotación cinegética.

b. Categoría 2. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar:

-Vivienda unifamiliar aislada.

c. Categoría 3. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública

-A. Elementos del sistema de transportes en todas sus modalidades.

-B. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico en todas sus modalidades.

-C. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.

-D. Elementos de la red de telecomunicaciones en todas sus modalidades.

-E. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos.

-F. Elementos declarados de esta naturaleza por legislación específica.

-G. Otros equipamientos como destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

d. Categoría 4. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada:

-A. Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos.

-B. Actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia normativa deban alejarse de núcleos de población y polígonos industriales.

-C. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, y estacionamiento de vehículos al aire libre sin construcciones permanentes.

-D. Talleres de vehículos.

e. Categoría 5. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada:

-A. Establecimientos comerciales.

-B. Tiendas de artesanía y productos de la comarca.

-C. Establecimientos hoteleros y hosteleros.

-D. Establecimientos de turismo rural.

-E. Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.

-F. Usos recreativos. Centros deportivos, recreativos y de ocio.

f. Categoría 6. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada

-A. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico en todas sus modalidades

-B. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades

-C. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos

-D. Elementos del sistema de transportes en todas sus modalidades

-E. Elementos de la red de telecomunicaciones en todas sus modalidades

-F. Servicios a las carreteras

-G. Estaciones aisladas de suministro de carburantes

-H. Otros equipamientos como destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares

2. Con carácter general las edificaciones en suelo rústico no podrán superar las dos plantas de altura, sin poder rebasar la cumbre los siete metros de altura.

#### **Artículo 108. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario**

1. Las obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario se ven reguladas por las siguientes condiciones, en las que se hace referencia a los códigos establecidos en el artículo «Regulación de usos en suelo rústico».

2. Superficie mínima de parcela:

a. Suelo rústico de reserva:

-Subcategorías A, B y C: 2,5 Ha.

-Subcategorías D y E: 3 Ha.

b. Suelo rústico no urbanizable de protección especial:

-Subcategorías A, B y C: 4,5 Ha.

-Subcategorías D y E: 6,0 Ha.

3. Ocupación máxima de la edificación: 6 por 100 de superficie total de la finca

4. Requisitos que deben cumplirse para la autorización de obras en fincas de menor superficie y/ o mayor ocupación o intensidad edificatoria:

a. Proyecto de edificación suscrito por técnico competente y oficios de dirección visados por los colegios correspondientes, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario.

b. Informe favorable de la Consejería competente en Agricultura sobre la adecuación del proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario y,

consecuencia, la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas.

c. Aprobación expresa por parte del órgano competente para la autorización para esta reducción de superficies y aumento de porcentaje de ocupación, sin que el informe favorable mencionado en la letra anterior tenga carácter vinculante.

5. Las normas relativas a las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o forestales deben guardar relación con la naturaleza y destino de la finca. Para que estas construcciones puedan autorizarse, y con objeto de garantizar una adecuada inserción de las mismas en el medio, tendrán que sujetarse, además de lo definido en los epígrafes anteriores a las siguientes limitaciones:

a. Retranqueos: Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos a caminos igual que a los límites de fincas colindantes. En los casos en que por la forma del terreno no sea posible mantener tal distancia, la construcción deberá estar situada de forma que el retranqueo sea el máximo posible dentro del mismo guardando una distancia proporcional a los linderos, no pudiendo resultar en este caso un retranqueo menor de dos (2) metros.

b. La altura máxima de la coronación será de cuatro (4) metros. Esta altura solo podrá ser superada, previa autorización especial del Ayuntamiento, cuando se trate de silos o naves ganaderas, siempre que no sea incompatible con los valores sujetos a protección o presente problemas de tipo paisajístico.

c. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza: Su superficie construida no superará los veinte (20) metros cuadrados.

d. La altura máxima de la edificación será de una planta o 2,0 metros medidos desde la cota natural del terreno.

e. No se permite la conexión a la red de suministro eléctrico, debiendo su abastecimiento resolverse mediante sistemas de energía renovable u otros que eviten la instalación de conductos o tendidos.

f. Las características tipológicas, estéticas y constructivas de estas edificaciones, y de los materiales y acabados permitidos serán los siguientes: los paramentos exteriores podrán estar forrados de piedra, pintados en blanco o con piedra vista, y la cubierta será inclinada de teja árabe.

g. Invernaderos para la protección de los cultivos: Su superficie podrá alcanzar una ocupación del setenta por ciento (70%) de la parcela. Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable. En estas instalaciones no se permitirán ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle.

h. Subcategorías A, B y C: Almacenes vinculados a actividad agrícola, granjas e instalaciones para uso de estabulación y cría de ganado, otras construcciones para usos, la separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a quinientos (500) metros. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y ventilación de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

6. En todo caso, se evitarán al máximo los impactos negativos sobre el medio ambiente existente y se dispondrán las garantías necesarias para su restauración y mejora, cuando se trate de actuaciones provisionales.

#### **Artículo 109. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar.**

1. Superficie mínima de parcela en suelo rústico de reserva: 3 hectáreas

2. Superficie mínima de la parcela en suelo rústico no urbanizable de especial protección: 4,5 hectáreas en todas las categorías salvo el suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola, donde la superficie mínima aplicable será de 2,5 hectáreas.

3. La ocupación máxima será del 2 por 100 de la superficie total de la finca, sin que en ningún caso puedan superarse los 1.000 m<sup>2</sup> de ocupación.

4. En ningún caso será autorizable la vivienda unifamiliar si no está vinculada a una explotación agrícola y ganadera.

#### **Artículo 110. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública.**

1. La superficie mínima de parcela en cualquier categoría de suelo rústico será la necesaria de acuerdo con los requisitos funcionales del propio uso.

2. La ocupación máxima será del 30 por 100 de la superficie total de la finca.

3. La altura máxima será de tres plantas o diez metros.

#### **Artículo 111. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada**

1. Superficie mínima de parcela:

a. Suelo rústico de reserva:

-Subcategoría A: Según requerimientos funcionales legales y del órgano competente. En todo caso, se prohíben las explotaciones situadas a menos de 500 m del límite del suelo urbano o urbanizable.

-Subcategorías B, C y D: 3 Ha.

b. Suelo rústico no urbanizable de protección especial: se prohíben este tipo de actividades.

2. Ocupación máxima de la edificación:

a. 1 por 100 de la superficie total de la finca en la subcategoría A.

b. 10 por 100 de la superficie total de la finca en las subcategorías B, C y D.

#### **Artículo 112. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada**

1. Superficie mínima de parcela:

a. Suelo rústico de reserva:

-Subcategoría A: 2,0 hectáreas.

-Subcategoría B: 1,0 hectáreas.

-Subcategoría C: 1,0 hectáreas en el caso de superficies construidas inferiores a 750 m<sup>2</sup>, 3 hectáreas en caso de superarse los 750 m<sup>2</sup>. En el caso de que se planteen ampliaciones de establecimientos que impliquen la superación de los 750 m<sup>2</sup> construidos, sólo será posible si la superficie de la finca así lo permite.

-Subcategoría D: 1,0 hectáreas.

-Subcategoría E: 1,5 hectáreas.

-Subcategoría F: 1,5 hectáreas.

b. Suelo rústico no urbanizable de protección especial: la superficie mínima será de 3,0 hectáreas.

2. Ocupación máxima:

a. A: 2 por 100.

b. B: 5 por 100.

c. C- s.cons <750 m<sup>2</sup>- 7,5 por 100.

d. C- s.cons >750 m<sup>2</sup>- 5 por 100.

e. D: 10 por 100.

f. E: 2 por 100.

g. F: 5 por 100.

3. La realización de obras de esta naturaleza en fincas con menor superficie o mayor ocupación queda condicionada a la necesidad de un informe favorable motivado por la consejería competente en materia de turismo.

4. Las actividades comerciales únicamente podrán dedicarse a la venta de productos típicos o artesanos, sin que en ningún caso puedan implantarse grandes o medianos establecimientos comerciales de acuerdo con su definición en la legislación comercial regional.

#### **Artículo 113. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada.**

1. Superficie mínima de parcela: se adaptará a los requisitos funcionales de cada uso, salvo en el caso de la categoría H, en la que la superficie mínima será de 2 hectáreas. En el caso de transformadores hasta 132 Kv, se establecerá un retranqueo mínimo de 12 metros.

2. Ocupación: según requisitos funcionales, salvo en H, donde se fija un máximo del 10 por 100.

#### **Artículo 114. Condiciones de diseño y calidad.**

Las actuaciones en Suelo Rústico habrán de respetar las Normas establecidas en los artículos precedentes, a las que se

añaden para garantizar el diseño y calidad de las edificaciones las siguientes:

- a. Deberán respetar especialmente el ambiente y el paisaje rural propio del municipio y de su entorno, integrando las soluciones edificatorias con la utilización preferente de materiales y tipologías propias del lugar. Las construcciones habrán de respetar especialmente los valores del ambiente y el paisaje que se encuentren dentro de su campo de influencia visual.
- b. Deberán respetarse y serán e mantenimiento preferente los perfiles naturales del terreno, especialmente los de las vaguadas o cauces y laderas de pendiente superior al quince por ciento.
- c. El arbolado existente será objeto de la máxima protección.
- d. Para el cierre de los terrenos habrán de utilizarse sistemas adaptados a los existentes, a base de malla metálica y postes sustentadores de tubo con una altura máxima de doscientos veinte centímetros y sin zócalo de fábrica.

## Capítulo 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### Sección 1. Condiciones de calidad de los edificios

#### Artículo 115. Condiciones de calidad de los edificios.

1. Aislamiento térmico: Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

2. Aislamiento acústico: Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente. Se conseguirá que en las viviendas o locales contiguos a estas no se sobrepase un nivel sonoro superior a los 45 decibelios durante las horas del día y los 30 decibelios durante las horas de la noche. El nivel sonoro será medido desde los puntos de recepción.

3. Barreras antihumedad: Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin la solera, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

4. Estas condiciones, al igual que en los demás artículos que forman parte de esta sección, se establecen como condiciones mínimas que no excluyen del cumplimiento de la normativa obligatoriamente aplicable en la materia en vigor en cada momento.

#### Artículo 116. Condiciones higiénicas de los locales.

1. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

2. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

3. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

4. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

5. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones de local exterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

6. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y

cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene exigidas por la legislación vigente.

7. Se considera ventilación la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

a. Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b. Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

8. Los huecos de ventilación e iluminación de locales habitables deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la superficie útil del local. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a la vigésima parte (1:20) de la superficie útil de la pieza.

9. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

#### Artículo 117. Condiciones higiénicas de los edificios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

2. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes salvo por balcones o balconadas.

3. La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

a. La cota de referencia de la planta baja, coincidente con la rasante de calle.

b. La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

4. En los patios de parcela cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a. En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de radio  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de  $12 m^2$  para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8 m.2. para la superficie.

b. En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de radio mínimo  $0,20 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/5$ . En ningún caso la superficie del patio podrá ser inferior a  $9m^2$  y sus lados nunca podrán ser inferiores a 3 metros. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

c. En patios a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de radio  $0,15 H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se fija un mínimo de tres (3) metros para luces rectas y diámetro de nueve (9) metros cuadrados para la superficie.

5. A efectos de determinar la dimensión de los patios no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

6. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

7. Los patios de manzana contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza

y policía de los mismos, por el contrario los patios de parcela pueden contar con acceso por espacios privados no comunitarios, con la generación de la consiguiente servidumbre que ha de quedar obligatoriamente reflejada en el Registro de la Propiedad correspondiente.

8. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Los patios mancomunados no pueden tener cerramientos o divisiones en su interior, si no que deben ser diáfanos para servir al fin para el que se proponen.

9. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

a. La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.

b. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

c. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

d. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

## Capítulo 6. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 129. Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138 de 1990, de 14 de septiembre, sobre la Reglamentación Técnica Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público, y en virtud de las facultades propias de este POM, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 1138 de 1990. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

### Artículo 119. Dotación de energía.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

a. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

b. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.

2. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y además de cumplir las condiciones exigidas

por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

3. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

4. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

5. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

6. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

7. Las calderas y quemadores (o cualquier otro tipo de combustión) cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza Municipal de Protección de la Atmósfera.

8. La edificación de nueva construcción ha de prever espacio y condiciones técnicas para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

9. Los cuartos de calderas cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

### Artículo 120. Dotaciones de comunicación.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

2. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

3. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

4. Deberán aplicarse en los edificios las soluciones constructivas necesarias para asegurar el cumplimiento del Real Decreto Ley 1 de 1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicaciones, y sus desarrollos reglamentarios. Se procurará que las soluciones compositivas minimicen la visibilidad desde la vía pública de las antenas de todo tipo, y especialmente las de formato parabólico o de otro tipo con desarrollo superficial.

### Artículo 121. Servicios de evacuación.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o, por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes. En todas las edificaciones de nueva creación deberá existir un sistema separativo de aguas residuales.

3. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si emanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

4. En los edificios de nueva construcción se dejarán previstos huecos o conductos verticales que comuniquen la planta baja con la cubierta del edificio para la posible instalación de evacuación de humos y ventilación de locales de planta baja. Se preverá un hueco cada 400 m<sup>2</sup> de local comercial o fracción

5. Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida de almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones de la planificación sectorial en vigor de rango autonómico y estatal. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no pueden o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

6. Es obligatoria la reutilización de aguas recicladas de cierta entidad. Las aguas procedentes de las bombas de achique de los garajes serán de obligada reutilización para riego, salvo en los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables sin desarrollar.

### Artículo 122. Instalaciones de climatización.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la estancia permanente de personas deberá disponer de una

instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de climatización homologado por el organismo pertinente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de climatización no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios. Se aplicará para el cálculo de los sistemas de ventilación o climatización lo indicado para cada uso en el CTE.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

7. En la composición arquitectónica de los edificios de viviendas en los que no exista previsión desde el proyecto de sistemas de aire acondicionado, deberán definirse las zonas de implantación de aparatos individuales para cada domicilio en coherencia con el diseño del conjunto del edificio, minimizando la visibilidad de las unidades exteriores desde la vía pública. A este fin, deberán facilitarse las agrupaciones de estos aparatos en las cubiertas de los edificios de vivienda colectiva previendo en la construcción patinillos de instalaciones con sección suficiente para este fin.

### Artículo 123. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75), entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de plantas servidas. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. Para nuevas edificaciones se cumplirá con las disposiciones vigentes en materia de garantizar la accesibilidad.

5. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

6. Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

8. En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

### Sección 1. Condiciones de seguridad en los edificios

#### Artículo 124. Seguridad en los edificios.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

2. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

3. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios de menor o igual a cuatro (4) plantas no podrá ser inferior a ciento veinte (120) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario, deberán desarrollarse con peldaños de huella mayor o igual a 30 cm y con una altura de tabica menor o igual a 16 cm. Las escaleras se realizarán de forma que tengan una confortable dimensión de huella y tabica que facilite su utilización por personas con movilidad reducida. En edificios de mayor o igual a cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce (12) peldaños ni menos de tres (3). La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será igual al ancho de escalera. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior 1,20x1,20 para permitir el giro completo de una silla de ruedas. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior

a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, a unas alturas de 70-75 cm. y 90-95 cm. El diámetro será de 4-5 cm. Serán de acero inoxidable u otro material que no se deteriore si estuvieran al aire libre y que no se recaliente excesivamente con la exposición al sol. Su color será contrastado con el resto de los elementos de la escalera. Estarán rematados de forma que eviten enganches.

Se deben prolongar los pasamanos en los extremos, tanto en el embarque como en el desembarque en una longitud mínima de 30 cm. Al comienzo y al final de las escaleras se dispondrá de una banda de 1.00 m. de anchura de pavimento de diferente textura y color.

La huella se construirá en material antideslizante sin resaltes sobre la tabica. En el borde se colocará empotrada una tira longitudinal antideslizante de color y material claramente diferenciados.

4. Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

5. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

6. Se establecen éstas como condiciones mínimas que no excluyen del cumplimiento de la normativa en vigor obligatoriamente aplicable en cada momento.

### Sección 2. Condiciones especiales

#### Artículo 125. Condiciones especiales para edificios destinados a viviendas.

1. La altura libre mínima en las estancias habitables de las viviendas será al menos de 2,50 metros en cualquier punto. En el caso de la existencia de falsos techos bajo forjados o suelos técnicos sobre forjado, estos no podrán disminuir la altura libre mínima.

2. Cualquier vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.

#### Artículo 126. Condiciones especiales para edificios y locales destinados a oficinas.

1. La altura libre mínima de los locales de oficinas será al menos de 2,50 metros en cualquier punto de los espacios

destinados a oficinas. En el caso de la existencia de falsos techos bajo forjados o suelos técnicos sobre forjado estos no podrán disminuir la altura libre mínima.

2. El número de aseos que dispondrá una oficina será en relación a las condiciones siguientes:

- a. Oficinas con seis o más empleado, dos aseos, uno de ellos accesible.
- b. Oficinas con 100m<sup>2</sup> o más útiles, dos aseos.
- c. Oficinas con menos de seis empleados o menos de 100 m<sup>2</sup>, un solo aseo.

3. Se exigirá el cumplimiento de la ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos.

#### **Artículo 127. Condiciones especiales para edificios y locales destinados a garaje-aparcamiento.**

1. La altura libre no podrá ser menor de 2,20 metros, en cualquier punto.

2. Las rampas rectas para categoría primera no sobrepasarán el veinte por ciento de pendiente y las rampas en curva el doce por ciento medidas por su línea media.

3. Los garajes-aparcamiento, hasta la categoría segunda inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando este se destine exclusivamente a los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de cinco metros.

4. Las rampas rectas para categoría segunda en adelante, no sobrepasarán el dieciséis por ciento de pendiente y las rampas en curva el doce por ciento medidas por su línea media.

En salidas directas o aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al cuatro por ciento, de cuatro y medio (4,5) metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a cinco (5) metros.

5. Cuando el aparcamiento tenga una capacidad de más de cien plazas, dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.

Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

6. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en edificios, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.

7. El recinto de garaje o aparcamiento en edificios distintos a vivienda deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes o forjados altamente resistentes al fuego.

El recinto de garaje o aparcamiento en edificios distintos a vivienda contará con aislamiento acústico de 50 dBA estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de independencia con puertas resistentes al fuego.

8. Se dispondrán las instalaciones que exija la norma de protección contra incendios vigente.

9. Los garajes-aparcamiento de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso a la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

10. Los garajes-aparcamiento de más de dos mil (2.000) metros cuadrados las instalaciones contra incendios requerirán la presentación de un proyecto especial, bien sea como separata del proyecto de edificación, u otro específico de adaptación, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

11. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, deberán ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros o forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la NBE, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

12. Las escaleras se diseñarán conforme a lo dispuesto en la normativa supramunicipal en materia de incendios.

13. El ascensor deberá cumplir la ordenanza para sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos.

14. La cubierta del garaje, cuando se encuentre en sótano, no podrá sobresalir de la rasante de los espacios libres o patios de manzana, pudiendo rematarse esta cubierta con pavimentación en un 40 por 100 de su superficie como máximo. El resto deberá contener una capa de tierra vegetal de 80 cm de espesor como mínimo, apta para plantaciones de arbolado y jardinería.

15. La ventilación deberá ser plenamente justificada en relación con la normativa de incendios, de medio ambiente y de industria, bien sea en el propio proyecto de edificación o bien en otro específico en el caso de que la adaptación se produjera posteriormente.

16. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes.

17. No se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamiento.

18. Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

19. Dotación mínima de plazas de aparcamiento por usos, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos establecidos en la normativa urbanística aplicable, reservándose una plaza por cada cincuenta o fracción para personas con movilidad reducida:

- a. Viviendas. Una plaza por vivienda. En las unifamiliares con una superficie igual o superior a 200 m<sup>2</sup>: Dos plazas.
- b. Industrias. Una plaza cada 100 m<sup>2</sup>, con carga y descarga en el interior del recinto.
- c. Hoteles 5, 4 y 3 estrellas. Una plaza cada tres habitaciones.
- d. Comercios. Una plaza cada 100 m<sup>2</sup>.
- e. Oficinas. Una plaza cada 100 m<sup>2</sup>.
- f. Espectáculos. Una plaza cada 30 localidades.
- g. Restaurantes. Una plaza cada 100 m<sup>2</sup>.
- h. Cultura. Una plaza cada 100 m<sup>2</sup> (a partir de 50 plazas).
- i. Sanitario. Una plaza cada dos habitaciones.
- j. Grandes establecimientos comerciales: de acuerdo con reglamentación sectorial específica.

20. Los garajes-aparcamiento de más de dos mil metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de seis mil metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción.

21. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

22. En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la de la vía pública.

23. La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

24. Los desagües dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

25. En aquellas edificaciones que por su configuración no sea posible el cumplimiento de las dotaciones mínimas señaladas en materia de plazas de aparcamiento, únicamente será obligatoria la reserva de las plazas que físicamente puedan contenerse en planta sótano, lo que habrá de justificarse mediante los informes correspondientes, y acordarse por el órgano competente para la concesión de licencias.

**Artículo 128. Condiciones especiales para edificios comerciales.**

1. Los locales comerciales tendrán siempre acceso directo a la vía pública. Se exceptúan de esta obligación los ordenados en torno a un acceso común, siempre y cuando éste a su vez conecte directamente con la vía pública. Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con vivienda, caja de escalera de viviendas ni portal.

2. La altura libre mínima de los locales comerciales en planta baja con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup> será de al menos 2,80 metros, excepto para locales comerciales existentes y con licencia previa donde podrá reducirse a 2,50 metros; para superficies comerciales mayores de 500 m<sup>2</sup> será de al menos 3,00 metros; en otras plantas distintas a la baja será de al menos 2,50 metros, todas ellas medidas en cualquier punto de los espacios destinados a la venta al público. En el caso de la existencia de falsos techos bajo forjados o suelos técnicos sobre forjado estos no podrán disminuir la altura libre mínima.

3. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta, ni tampoco a la vía pública. En los locales de más de 200 m<sup>2</sup>, estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada diez empleados o fracción y cumplirán las normas fijadas para los de viviendas.

4. En todo caso, serán de aplicación las determinaciones de la reglamentación sectorial en materia de equipamiento comercial.

**Artículo 129. Condiciones especiales para establecimientos destinados a usos terciarios-recreativos.**

1. La altura libre mínima será al menos de 3 metros en cualquier punto de los espacios destinados a usos terciarios recreativos. En el caso de la existencia de falsos techos bajo forjados o suelos técnicos sobre forjado estos no podrán disminuir la altura libre mínima.

2. Las salidas de huecos de ventilación de cocinas en este tipo de instalaciones se producirán mediante conducción forzada hasta la cubierta del edificio, condición que será exigible en todas las nuevas edificaciones. En todo caso, en el diseño de las conducciones se tendrá en cuenta lo indicado en cuanto a la previsión de espacios para instalación de aparatos de aire acondicionado en cubierta, con el objeto de facilitar las instalaciones y evitar efectos negativos o pérdidas de eficacia por la interacción entre ambos tipos de instalaciones.

**Sección 3. Condiciones de volumen de los edificios****Artículo 130. Alturas de la edificación.**

1. Se regula la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación aunque ésta sea diáfana. El nivel de la planta baja se entiende medido a la cara inferior de forjado. La distancia vertical se medirá como se indica en el apéndice número 1 de Terminología. El número de plantas será el señalado en los planos de Regulación del Suelo para cada zona de ordenación urbanística.

2. La distancia vertical será la señalada específicamente para cada zona de ordenación urbanística. En caso de no especificarse, se aplicará la regla general contenida en el presente artículo.

3. Salvo que se permita específicamente en la zona de ordenación urbanística en que se implante el edificio, la altura de cornisa de la edificación no excederá de los valores señalados a continuación:  $A = 1,00 + 3,35 n$ , siendo  $n$  el número de plantas y  $A$  la altura de cornisa en metros, y no pudiendo sobrepasar la altura de la planta baja 4,5 metros.

4. El nivel de la planta baja se mantendrá entre cero y un metro sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiéndose escalar la construcción.

5. En los edificios cuya planta baja se destine a vivienda el nivel de aquella podrá elevarse hasta un (1) m. por encima de la rasante.

**Artículo 131. Aticos.**

1. Se podrá autorizar la construcción de un ático por encima de la última planta en edificios de viviendas de seis plantas o menos, de acuerdo con las determinaciones siguientes:

- a. Su destino exclusivo será el residencial.
- b. La altura entre forjados será inferior a 3 m.
- c. Computará a efectos de aprovechamiento de la parcela si supera altura libre de 1,5 m

2. Condiciones en edificios de viviendas plurifamiliares o colectivas (categoría segunda) y de vivienda comunitaria (categoría tercera):

a. El ático estará retranqueado en planta al menos 3 m. de todas las fachadas del edificio tanto exteriores como interiores excepto en las fachadas a patios de parcela.

b. Los espacios debidos a retranqueos podrán ser ocupados con terrazas o bien cubiertos sin ningún elemento estructural, mediante tablero sobre tabiques, de forma que no pueda ser habitable. La pendiente de estas cubiertas será inferior a treinta (30) grados sexagesimales. También podrán ser ocupados parcialmente dichos espacios por instalaciones del edificio tales como pequeños depósitos o maquinaria de acondicionamiento ambiental siempre que queden totalmente ocultos del exterior en visión horizontal y debidamente integrados en las cubiertas antes descritas.

c. Por encima del ático no podrá sobresalir elemento alguno, especialmente cuartos de ascensores, salvo cubiertas de pendiente inferior a 30° y altura de coronación del elemento máxima de 1,5 m. contados desde el forjado de ático: chimeneas y antenas o justificadamente, elementos de coronación en edificios de singular ubicación.

d. Las salidas necesarias a cubierta para su mantenimiento se realizarán en condiciones de seguridad, sin admitirse elementos que sobresalgan sobre el paramento de cubierta.

3. Condiciones en edificios de viviendas unifamiliares (categoría primera): Se tolerará el uso y aprovechamiento de los espacios entrecubiertas. La pendiente de la cubierta no superará los 25° partiendo de la cara superior del último forjado. Se permitirá sobre la línea definida por la pendiente principal la construcción de lucernarios que no sobresalgan de los faldones.

4. El cómputo de la superficie edificada por planta se realizará de acuerdo a lo establecido en estas Normas en su anexo II, Terminología.

**Artículo 132. Paramentos al descubierto.**

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2. Los paramentos que quedan al descubierto con motivo de los retranqueos a que hayan de someterse los edificios de nueva construcción deberán ser saneados, consolidados, revocados y pintados, cuando ello sea preciso, por parte del promotor del edificio de nueva construcción.

3. En los instrumentos de ordenación que se formulen deberán ordenarse los volúmenes de tal manera que en ningún caso queden paramentos al descubierto.

**Artículo 133. Sótanos y semisótanos.**

1. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos, ni usos industriales.

2. La altura libre mínima no podrá ser inferior a dos (2) metros medidos desde el pavimento a cualquier elemento fijo de construcción o instalación.

**Artículo 134. Entreplantas.**

Se prohíben las entreplantas, aquellas erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este POM serán calificadas como fuera de ordenación.

**Artículo 135. Retranqueos y salientes con relación a la línea de edificación.**

1. Se podrá autorizar entrantes parciales con respecto a la alineación de edificación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que no queden al descubierto medianerías colindantes.
  - b. Que la parte de suelo no ocupada se urbanice como jardín, lonja pavimentada, ensanchamiento de la acera pública, etc.
2. Los salientes parciales con respecto a las alineaciones marcadas no se permitirán en ningún caso.

#### Sección 4. Condiciones ambientales de los edificios

##### Artículo 136. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial catorce centímetros en calles de hasta quince metros de ancho, veinticuatro centímetros en calles de más de quince metros de ancho. La altura mínima libre de obstáculos es, para elementos que afecten a itinerarios exclusivamente peatonales de dos metros y diez centímetros y para los que afecten a itinerarios mixtos (peatonal y vehículos) de tres metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En las zonas que no sean de edificación comercial sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

##### Artículo 137. Marquesinas, aparatos climatizadores, aleros y salientes decorativos.

1. Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales o posibles instalaciones de planta baja, a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellas puedan colgar se hallen a menos de 2,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o terreno, en el punto más desfavorable, y máximo a 60 centímetros del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca el saliente de 70 centímetros desde la línea de edificación.

2. En el ámbito del Plan Especial de la Villa de Talavera (P.E.V.T.) se estará a lo dispuesto en sus determinaciones.

3. Los aparatos de climatización, ventilación o similares no podrán sobresalir del muro de fachada. Quedará prohibida la instalación de antenas parabólicas en fachada.

##### Artículo 138. Toldos.

Los toldos de los locales comerciales deberán quedarse a una distancia de 60 centímetros, medidos desde el bordillo de la acera. Las barras de dichos toldos estarán a una altura mínima de 2,5 metros medidos desde la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

##### Artículo 139. Pasajes y soportales.

1. Los pasajes habrán de cumplir las condiciones siguientes:

- Su altura libre mínima será de 3 metros.
- Su ancho no será inferior a 5 metros.
- Habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo, con los espacios de uso público.
- Deberán contar con puntos de luz del alumbrado público, cumpliendo con las determinaciones técnicas de éste.

2. Los soportales habrán de cumplir las condiciones siguientes:

- Su altura libre mínima será de 3 metros.
- Su profundidad mínima será de 3 metros.

##### Artículo 140. Cerramientos.

Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estética, y su altura será la altura libre del local. En ningún caso se permitirá el empleo de elementos procedentes de edificaciones demolidas. Las puertas de acceso existentes en estos cerramientos habrán de ser metálicas o resistentes a las agresiones a que están expuestas este tipo de instalaciones.

##### Artículo 141. Tendedores.

Salvo si existiese tendadero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos 3 metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

##### Artículo 142. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y aquellos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de 110 centímetros de altura. La distancia entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 10 centímetros.

Este artículo establece condiciones mínimas que no excluyen el cumplimiento de la normativa obligatoriamente aplicable en la materia.

##### Artículo 143. Protección de huecos.

1. Se recomienda la protección de todos los huecos de fachada orientadas según un arco acimut que va desde 30° SE hasta 30° NW, con elementos fijos o móviles para reducir el nivel de insolación en época estival.

2. En caso de que la concepción estética de la fachada y las condiciones generales y ordenanzas zonales admitan elementos salientes o aleros sobre los huecos de fachada, se recomienda diseñarlos guardando la relación 20/45 de distancia máxima del borde superior del hueco, respecto a la profundidad del elemento medida normalmente al plano de fachada, y con dimensiones tipo precisamente de 20 cms y de 45 cms, respectivamente. Se recomienda en ese caso, que ese alero sobresalga a ambos lados del hueco, una distancia igual o mayor de un tercio de su profundidad.

3. Serán aceptables soluciones de sombreado y oscurecimiento basadas en persianas enrollables o elementos asimilables siempre que el cajón o elemento que aloje el sistema de sombreado en posición recogida no sobresalga del plano de la carpintería del hueco más de 5 cm, se defina un diseño compatible con la composición de la fachada y se resuelvan adecuadamente los detalles constructivos correspondientes al aislamiento térmico y acústico.

##### Artículo 144. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

##### Artículo 145. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras, se mantendrán a cargo del propietario que las realiza, el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.

##### Artículo 146. Conservación de los espacios libres de edificación.

1. Los espacios libres de edificación, cuando sean de propiedad privada, deberán ser ejecutados y conservados por sus propietarios y mantenidos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación y mantenimiento con cargo a la propiedad.

##### Artículo 147. Conservación de los espacios privados de uso público.

1. Los espacios privados de uso público serán de mantenimiento de los propietarios de los mismos quienes deberán de conservarlos y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación y mantenimiento con cargo a la propiedad.

#### Sección 5. Condiciones de las intervenciones en la edificación

##### Artículo 148. Obras de reforma.

Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en las presentes Normas. Sólo se admitirán las obras de reforma cuando éstas cumplan todas las prescripciones que les son específicamente aplicables a las que corresponden a obras de nueva planta.

##### Artículo 149. Derribos.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno,

prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, aparejadores o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población por tránsito, etc., se justifique la excepción de la aplicación estricta del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

5. No se permitirá el vaciado en solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente, salvo casos excepcionales debidamente justificados, y con la correspondiente dirección facultativa.

6. En los inmuebles sujetos a obligación de realizar excavaciones arqueológicas la autorización de vaciado se otorgará tras la autorización previa y preceptiva del organismo competente en Patrimonio Histórico.

#### **Artículo 150. Apeos.**

1. Cuando por derribo u obra en una edificación sea necesario apelar la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella, expresando en una memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. El Alcalde, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

#### **Artículo 151. Cerramiento de obras.**

1. Tramitación:

a. Se solicitará la oportuna autorización para realizar el cerramiento de obra, mediante el impreso dispuesto al efecto acompañado del plano de situación y de detalle del cerramiento.

b. La solicitud de licencia para efectuar el cerramiento estará necesariamente fundamentada en la del proyecto de edificación a realizar, pero será independiente del de éste.

c. El cerramiento precederá a cualquier otro tipo de obra a ejecutar en el solar, o inmueble objeto del mismo.

2. Línea de cerramiento:

a. Aceras con anchura superior a 149 centímetros. El cerramiento se efectuará a una distancia máxima de 1 metro, medido desde la nueva alineación.

b. Aceras de anchura inferior o igual a 149 centímetros. El cerramiento se efectuará a una distancia máxima de 50 centímetros, medido desde la línea exterior del bordillo de acera.

c. En aquellos casos en que no fuese posible el cumplimiento de las especificaciones antes aludidas, podrá solicitarse una línea de cerramiento distinta mediante la oportuna proposición razonando la justificación del cambio.

3. Altura: La altura del cerramiento no será inferior a 2 metros.

4. Materiales: La superficie del cerramiento será lisa, no presentará salientes que puedan atender contra la integridad física o presentar impedimentos a los transeúntes, prohibiéndose las ejecutadas con tablas, malla electrosoldada o cualquier otro material susceptible de astillarse o fragmentarse con facilidad.

5. Conservación: Mientras el cerramiento exista se mantendrá en perfectas condiciones reparándose con prontitud cualquier desperfecto o rotura que contravenga cualquiera de las exigencias anteriores.

6. Demolición: En los cerramientos ejecutados fuera de la alineación definitiva se procederá a su demolición:

a. Transcurridos seis meses desde su ejecución sin que se haya comenzado la obra que le justificaba.

b. Dentro de los quince días siguientes a la denegación de la licencia de obra que les dio origen.

7. Señalización: En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización nocturna, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

#### **Artículo 152. Construcciones provisionales e instalación de grúas.**

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

3. Las grúas utilizadas en las edificaciones deberán instalarse dentro del recinto de la obra. No obstante, cuando por razones debidamente justificadas no sea posible este emplazamiento deberá obtenerse autorización expresa, previos informes de la Policía Local y de los Servicios Técnicos. En todo caso deberá respetarse la normativa específica sobre este tipo de instalaciones, y adoptar las medidas necesarias que garanticen la seguridad de las personas y las cosas.

#### **Artículo 153. Cerramiento de solares sin edificar.**

1. Línea de cerramiento: Todo solar sin edificar estará obligatoriamente vallado. Se cerrará por la línea que determine la última alineación aprobada.

2. Altura: La altura del cerramiento no será inferior a 2,00 metros, ni superior a 3,00 metros.

3. Materiales: El cerramiento se realizará con fábrica de ladrillo, bloques de cemento o cualquier otro material de análogas características, rechazándose aquellos que por su esbeltez, fragilidad o estabilidad no resulten fiables. La superficie exterior será lisa, de buen acabado estético y no presentará salientes que puedan atender contra la integridad física de las personas o presenten impedimentos al tránsito.

4. Conservación: Mientras el cerramiento exista se mantendrá en perfectas condiciones rechazándose con prontitud cualquier desperfecto o rotura que contravenga cualquiera de las exigencias anteriores.

5. Con carácter excepcional se permitirá conservar la fachada de un edificio demolido, siempre y cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a. Que su situación coincida con la alineación oficial.

b. Que por su grado de conservación no presente peligro para los bienes o las personas.

c. Que se considere conveniente su conservación provisional por razones estéticas o por que así lo aconsejan sus valores reflejados en el grado de protección otorgado en el Catálogo que acompaña a este POM, en cuyo caso se seguirán las condiciones relativas a su grado de protección. A tal efecto la conservación afectará a la totalidad del muro de fachada.

#### **Artículo 154. Supresión temporal de puntos de alumbrado público.**

Cuando por causas referentes a derribos, obras de nueva planta u otras similares, sea necesaria la retirada tanto de puntos de luz del alumbrado público, sea de tipo báculo, columna o brazo mural, así como de los cables existentes o cualquier tipo de mobiliario urbano, se seguirá el siguiente procedimiento:

a. Se solicitará por escrito el desmontaje del punto de luz y/o instalación de cables o de cualquier tipo de mobiliario urbano.

b. Los técnicos municipales elaborarán el presupuesto de los trabajos necesarios de desmontaje, montaje provisional y/o definitivo, que deberá ser abonado por el solicitante.

c. Los trabajos necesarios serán realizados por los servicios municipales previo abono de los mismos, según lo establecido en el punto anterior.

d. Finalizadas las obras se comunicará este extremo al Ayuntamiento, con el fin de procederse a su reposición por los propios servicios municipales.

#### **Artículo 155. Ejecución de instalaciones en la edificación y el espacio público pertenecientes al Catálogo.**

1. Se prohíbe expresamente la colocación de publicidad comercial, de cables, antenas, etc., y cualquier otra instalación en fachadas y cubiertas cuya apariencia exterior distorsione el conjunto de BIC y su entorno, edificio, jardín o cualquier espacio protegido perteneciente al Catálogo. Así mismo se prohíben las construcciones que alteren el carácter de los inmuebles incluidos en el mismo o perturben su contemplación.

2. La colocación de conducciones necesarias para el mantenimiento y correcta utilización de los bienes recogidos en el Catálogo deberán ser ocultas en canaleta, tanto en acera como en fachada o cubierta.

#### **Sección 6. Normas específicas**

#### **Artículo 156. Evaluación de impacto ambiental.**

La sujeción a Evaluación de Impacto Ambiental en las matrices de uso, se refieren siempre a los supuestos previstos en la legislación y reglamentación vigente en la materia. El Ayuntamiento podrá aprobar aquellos Informes Ambientales que no sean de la competencia de los órganos correspondientes del Estado o de la Comunidad Autónoma.

#### **Artículo 157. Informes ambientales.**

1. Definición: Informe ambiental es el procedimiento aplicable a las actividades que tienen o pueden tener una incidencia en el medio ambiente.

2. Competencia: Las actividades y usos sometidas a Informe Ambiental en el articulado de las presentes Normas, serán de competencia municipal en cuanto a su estudio y aprobación. El Ayuntamiento podrá aprobar aquellos Estudios Ambientales que no sean de la competencia de los órganos correspondientes del Estado o de la Comunidad Autónoma. La aprobación de dichos estudios determinará a los solos efectos ambientales la conveniencia o no de ejecutar el proyecto, y en caso afirmativo, orientará las condiciones en que debe ejecutarse, que conformarán un todo coherente con las exigidas por la autorización del proyecto.

3. Contenido del Informe Ambiental: Los proyectos de las actividades y usos para los que estas Normas contemplan la necesidad de un Informe Ambiental deberán incluirlo conteniendo, al menos, un resumen de la siguiente información:

a. Localización y descripción del proyecto, sus instalaciones anejas y sus alternativas.

b. Examen de las alternativas estudiadas, de las técnicamente viables y justificación de las soluciones adoptadas.

c. Relación de materias primas a utilizar.

d. Descripción de los tipos, cantidades y composición de los residuos generados, efluentes líquidos vertidos y emisiones de contaminantes a la atmósfera o cualquier otro elemento molesto o nocivo derivado de la actuación, tanto si es de carácter temporal, durante la construcción de la obra, como si es permanente por corresponder a la fase de operación o funcionamiento.

e. Inventario ambiental general y factores medioambientales afectados por las acciones derivadas del proyecto.

f. Relación de las acciones inherentes a la actuación de que se trate, susceptibles de producir un impacto sobre el medio ambiente.

g. Identificación de los efectos directos o primarios y de los indirectos o inducidos por el proyecto sobre el medio geobiofísico y sobre el socioeconómico y cultural.

h. Valoración de los impactos más significativos.

i. Estudio y propuesta de medidas correctoras, si procede, para la minimización de impactos e indicación de los impactos residuales.

j. Documento de síntesis.

#### **Artículo 158. Protección contra incendios.**

1. Se aplicará la reglamentación estatal y autonómica vigente en la materia.

2. Para los proyectos y las obras que afecten a usos industriales habrá de consultarse a los técnicos Municipales sobre condiciones específicas que deben reunir los edificios en función de la actividad que vayan a alojar.

#### **Artículo 159. Ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos.**

Se aplicará la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, y el Código de Accesibilidad que prevalecen sobre la Ordenanza Municipal sobre supresión de barreras, que sólo será de aplicación cuando establezca medidas más restrictivas que la establecida en la normativa autonómica.

#### **Artículo 160. Ordenanza especial de establecimientos públicos.**

Se aplicará el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y actividades Recreativas (Real Decreto 2816 de 1982, de 27 de agosto), o la normativa vigente que la sustituya total o parcialmente. En materia de actividades clasificadas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de calificación ambiental de actividades para aquellas actividades clasificadas cuya competencia este delegada al ayuntamiento.

#### **Sección 7. Condiciones estéticas**

#### **Artículo 161. Condiciones generales de estética del conjunto de la ciudad de Talavera.**

1. Normas de estética:

a. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 98.2. del R.P.U. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas. En el caso de Bienes de Interés Cultural y sus entornos para denegar o condicionar las licencias de obra, instalaciones o actividades será preceptiva la autorización previa de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.

b. La tramitación de cualquier licencia en los ámbito de los planes especiales comprende necesariamente la comprobación, por el técnico municipal competente, de la efectiva adecuación estética del edificio al entorno urbano en el que éste se inserte. A tal efecto, los proyectos de ejecución de obras incluirán en su memoria un apartado denominado «Justificación Estética de la Solución Adoptada», en el que se efectuarán:

2. Análisis de los invariantes arquitectónicos del entorno o área en la que se incluya el edificio. Estos contemplarán la morfología y las características de ordenación de huecos, cornisas, velos y cerramientos, tanto en su variante de diseño como en las características de los materiales empleados.

3. Justificación de la compatibilización entre la funcionalidad del edificio y la utilización de los elementos arquitectónicos que definan las fachadas, cerramientos y cubiertas, y que sean congruentes, compatibles o derivados de los invariantes arquitectónicos definidos en el apartado anterior.

La falta de cumplimiento en la inclusión de este capítulo en la memoria determinará automáticamente la paralización de la tramitación del expediente administrativo de concesión de la licencia, hasta el momento en que esta carencia sea subsanada. Será por tanto de la responsabilidad del arquitecto autor del proyecto la solución estética adoptada en el proyecto, dado que la intervención de control municipal se efectuará únicamente en la exigencia de cumplimiento de este ejercicio analítico, con el fin de que las soluciones estéticas adoptadas se hagan con el debido conocimiento del entorno y ambiente urbano preexistente.

4. Conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos:

a. En las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, especialmente en el caso de actuaciones colindantes a otras en las que ya han aparecido restos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico de la parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en

el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

b. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse en la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica existente.

c. Cuando un propietario o promotor no iniciara el estudio arqueológico preceptivo, o lo suspendiera sin causa justificada, impidiendo en el caso de actuaciones colindantes a otras en las que ya han aparecido restos la realización del estudio en las parcelas o solares contiguos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico formulará requerimiento para el inicio o reanudación del estudio en el plazo de un mes. Si el propietario o promotor no lo hiciera, o haciéndolo volviera a producirse, sin causa justificada, la interrupción, la Consejería citada podrá ejecutar subsidiariamente, a cargo de dicho propietario o promotor, la realización del estudio arqueológico.

d. En todos aquellos supuestos en que el estudio arqueológico se interrumpiera por parte del propietario o promotor, dejando sin protección alguna los bienes arqueológicos que hasta la fecha hubieran sido descubiertos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico formulará requerimiento para ejecutar la protección de los bienes arqueológicos descubiertos en el plazo de un mes. Si el propietario o promotor no lo hiciera, la Consejería citada podrá ejecutar subsidiariamente, a cargo de dicho promotor o propietario, la protección de los bienes citados.

e. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, deberán ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo, y se dará conocimiento a la Consejería competente en la materia para su tramitación de acuerdo con la legislación vigente y en los términos recogidos en los epígrafes precedentes.

f. En tales casos, para reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento, sin perjuicio de la necesaria del órgano autonómico competente en la materia. Si la importancia del hallazgo lo requiriese procederá la revocación de la licencia de acuerdo con la regulación legal.

g. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a solicitar la ejecución de la potestad expropiatoria en materia de Patrimonio-Histórico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de acuerdo con el artículo 37.3 de la Ley 16 de 1985, y en relación con el patrimonio arqueológico de acuerdo con los artículos 6 y 43 de esta misma Ley, de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía como competente para ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en lugares donde se presuma que hay restos arqueológicos.

#### **Artículo 162. Normas especiales estéticas.**

1. Patrimonio cultural: En todo lo relacionado con inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (B.I.C.) y sus entornos, incoados, o sujetos a algún grado de protección, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre el Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha, Ley 4 de 1990, de 30 de mayo.

2. Cerámica artística talaverana: Para la demolición de edificios que contengan cerámica artística talaverana de antigüedad en sus fachadas o en su interior será obligatorio incluir en el proyecto de demolición preceptivo un apartado específico en el que se describan los elementos dignos de conservación por su interés cultural y el proceso que se seguirá para la recuperación de estos elementos.

3. Fomento del uso de la cerámica: El Ayuntamiento fomentará la utilización de la cerámica artística talaverana en los edificios de nueva construcción, o sujetos a rehabilitación o reforma, tanto de acuerdo con sus formas tradicionales como con nuevas formas contemporáneas, y velará por el mantenimiento de otros elementos cerámicos de interés ejecutados sobre edificios existentes.

## **TÍTULO I. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO**

### **Capítulo 1. CONDICIONES COMUNES PARA EL SUELO URBANO**

#### **Artículo 163. Generalidades.**

1. El suelo urbano está constituido por:

a. Los terrenos que el presente Plan incluye en esta clase de suelo, según queda definido en los planos de Ordenación y en sus diferentes categorías de SUC y SUNC.

b. Los que, en ejecución de las determinaciones establecidas en este Plan en cuanto a desarrollo de Planes y Proyectos y habiendo estado clasificados por ellas como Suelo Urbanizable, lleguen a disponer de las infraestructuras y servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con el nivel de calidad exigido en el capítulo 6 del Título I de las presentes normas urbanísticas.

2. Ambito de aplicación de las determinaciones para las Zonas de Ordenanza:

a. El ámbito de aplicación de cada una de las presente Zonas de Ordenanza viene definido en los planos de Regulación del Suelo.

b. Para el suelo que llegue a convertirse en Urbano, en virtud de lo previsto regirán las Ordenanzas del Plan Parcial por el que se rija su desarrollo, y en lo no previsto por estas por las normas comunes del Suelo Urbano.

3. Situaciones normales en suelo urbano. El suelo urbano deberá cumplir las siguientes condiciones para que pueda considerarse en «situación normal» definida en estas normas y de acuerdo a:

a. Contar con Ordenación Detallada, tal y como se define ésta en el RP- LOTAU.

b. Contar con la ejecución material completa, de acuerdo con lo establecido en el documento de gestión urbanística y proyecto de urbanización correspondientes de la Ordenación Detallada, estando la obra de urbanización en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público.

4. Aplicación subsidiaria del contenido de este título al suelo urbanizable: Las ordenanzas incluidas en el presente título se entenderán de aplicación orientativa a la redacción del planeamiento de desarrollo del POM en aquellos ámbitos en los que exista identidad de condiciones tipológicas y de uso. En todo caso, será posible su innovación en las futuras actuaciones urbanizadoras mediante justificación expresa de la conveniencia de modificaciones.

#### **Artículo 164. Desarrollo en Planes y Proyectos del Suelo Urbano.**

La elaboración, tramitación y aprobación de planeamiento de desarrollo en suelo urbano se regirá por lo establecido en el artículo 38 del TRLOTAU. Podrán redactarse dichos instrumentos de desarrollo aún cuando no se prevea expresamente en el POM. En todo caso, el ámbito del planeamiento de desarrollo abarcará manzanas o elementos urbanos asimilables completos.

#### **Artículo 165. Condicionantes de actuación.**

1. La ejecución del planeamiento se regirá por lo establecido en el Título V del TRLOTAU.

2. El planeamiento se ejecutará siempre por unidades de actuación urbanizadora, delimitadas directamente por el POM o posteriormente en Programas de Actuación Urbanizadora de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 113 y 114 del TRLOTAU. En todo caso, la ejecución se realizará siempre por unidades de actuación completas, procurando la resolución de los déficit urbanísticos existentes.

3. La gestión de las actuaciones urbanizadoras podrá ser directa o indirecta, estableciendo el POM la modalidad aplicada en cada caso.

4. Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas en Suelo Urbano:

a. Características: Las de ocupación y uso de la edificación, cuando esta existe, y las de ejecución de la edificación cuando no existe, en las condiciones señaladas por las presentes normas urbanísticas.

b. Necesarias: Las que haya de realizar para convertir las «situaciones deficientes» en «situaciones normales», con arreglo a lo establecido en las presentes normas urbanísticas, artículo 33 y artículo 163 respectivamente.

c. Posibles: Las reparcelaciones de carácter voluntario, las de sustitución de edificios, cuando no existan normas que lo impidan. La utilización temporal para usos que no requieran edificación de terrenos libres de la misma y solares.

d. Prohibidas: Las no permitidas expresamente por aplicación de lo establecido en las presentes normas urbanísticas o en la legislación correspondiente.

#### **Artículo 166. Alineaciones.**

Serán alineaciones las señaladas en los planos que se integran en el documento de POM, o en los que se señalen en los planeamientos de desarrollo del POM que se aprueben definitivamente, cuyos ámbitos han sido señalados en dicho plano. En el caso de que sea necesaria la modificación de dichas alineaciones, se tramitará un Estudio de Detalle, justificando la necesidad y conveniencia de dicha variación.

#### **Artículo 167. Delimitación de la superficie edificable en una parcela.**

En aquellos casos en los que en una misma parcela se defina la edificabilidad de más de una forma, como por ejemplo mediante un coeficiente aplicable a la superficie neta de la misma y mediante condiciones de volumen de la edificación, se considerará edificabilidad máxima en la parcela la definida mediante condiciones de volumen.

### **Capítulo 2. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA CON USO GLOBAL RESIDENCIAL**

#### **Artículo 168. Edificación residencial existente.**

Las edificaciones de uso residencial preexistentes cuyos parámetros dimensionales no se ajusten a lo establecido en este capítulo tendrán la consideración de fuera de ordenación, debiendo adaptarse a las nuevas determinaciones en caso de demolición y nueva edificación.

#### **Artículo 169. Obligatoriedad de la condición de vivienda exterior.**

1. Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, ésta deberá cumplir la condición de «vivienda exterior», considerándose como tal la que tenga una habitación vividera (por lo menos) que cuente con un frente de al menos 350 centímetros a vía pública o a un espacio libre privado que cumpla las condiciones generales de edificación y en cuya planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a la altura del paramento más alto posible de entre los correspondientes a las edificaciones permitidas por esta normativa en torno a dicho espacio libre.

2. Se prohíben las viviendas interiores.

#### **Artículo 170. Tratamiento de paramentos al descubierto.**

Los paramentos que queden al descubierto deberán tratarse como fachada en cualquier circunstancia

#### **Artículo 171. Compatibilidad y localización de usos compatibles con el uso residencial, vivienda.**

A los efectos de aplicación de las normas referentes a los usos compatibles con el uso característico en cada zona señalada en los planos de Regulación del Suelo, se han distinguido varios niveles señalados con los siguientes códigos, para los cuales se definen matrices de usos en las presentes Normas:

- Zona de usos a. Residencia y comercio.
- Zona de usos b. Fomento del terciario.
- Zona de usos c. Compatibilización de la pequeña industria.

#### **Sección 1. Manzana compacta (MC)**

#### **Artículo 172. Ambito de aplicación.**

Se definen como manzanas compactas, aquellas en las que la edificación puede extenderse sobre la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se determinan, resolviendo la necesidad de iluminación y ventilación mediante patios cerrados. El ámbito de aplicación se refleja en los planos de calificación a escala 1:2.000 con el código MC.

#### **Artículo 173. Alineaciones, retranqueos y fondo máximo edificable (OE).**

1. Las alineaciones y retranqueos son los fijados por el POM para las zonas que sean de aplicación, y las que señalen sus documentos de desarrollo.

2. La edificabilidad máxima permitida es la resultante de la aplicación de las condiciones volumétricas siguientes: El fondo máximo edificable en planta baja no está limitado. En plantas superiores a la baja será el correspondiente a quince (15) metros de profundidad en línea paralela a la alineación exterior, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas para los patios. Excepcionalmente, se permitirán dieciocho (18) metros cuando las edificaciones colindantes no declaradas fuera de ordenación o disconformes con la ordenación concuerden con ello y, en todo caso, así se justifique en el proyecto.

3. Se podrán modificar las condiciones volumétricas indicadas en los párrafos precedentes siempre y cuando la edificabilidad resultante sea igual o menor a la que se obtendría de su mantenimiento.

#### **Artículo 174. Parcela mínima y ocupación en planta.**

1. Se consideran parcelas mínimas en este tipo de ordenación las existentes en el momento del inicio de la exposición pública del documento técnico previo a la Aprobación Inicial del POM, y nunca menores de catorce metros de fachada o superficie inferior a 600 m<sup>2</sup>. El Ayuntamiento podrá autorizar la modificación de este parcelario en el marco de actuaciones urbanizadoras ligadas a planeamiento de desarrollo del POM.

2. La edificación podrá ocupar el cien por cien del solar en planta sótano, quedando reducido este porcentaje en el resto de las plantas, en las que tendrán que ajustarse al fondo edificable máximo señalado en esta sección.

#### **Artículo 175. Patios**

Los patios abiertos y cerrados deberán cumplir las condiciones generales de diseño.

#### **Artículo 176. Alturas**

Las alturas máximas se señalan en los planos de planos de calificación a escala 1:2.000. No obstante, para casos en los que existan indefiniciones se aplicarán las siguientes determinaciones:

a. Altura en calles de esquina de manzana: Se tomará la altura en la calle de mayores alturas, pudiendo conservar la misma en la otra calle en una longitud de 15 metros de fachada, medidos desde el punto de intersección de la proyección de ambas fachadas.

b. Altura en edificios con fachadas opuestas en calles diferentes: Se tomará para cada calle la altura correspondiente, pudiéndose mantener la altura mayor en la profundidad correspondiente a la alineación interior señalada en los planos de Alineaciones, o en su defecto 15 metros y quedándose como mínimo a una distancia de 4 metros de fachada contraria, sin que al escalonar la edificación haya diferencia en más de dos plantas.

c. Altura en plazas: Será la que corresponda a las edificaciones de la calle de mayores alturas de las que afluyan a la plaza pudiéndose conservar esta altura hasta una profundidad de 15 metros medidos desde el punto de intersección de la proyección de ambas fachadas, en los casos de edificios en esquina.

d. Construcciones por encima de la altura: Se permiten cuerpos áticos habitables retranqueados en planta 3 metros de la fachada exterior a vía pública, y sin retranqueo a la fachada interior de manzana con destino exclusivamente para viviendas. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros sobre el forjado de la última planta y podrán ocupar los espacios debidos a retranqueos señalados para los cuerpos áticos.

#### **Artículo 177. Cuerpos volados**

1. Los cuerpos volados deberán tener una altura mínima de 350 centímetros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

2. Los cuerpos volados no podrán en ningún punto de su proyección horizontal distar menos de 100 centímetros del bordillo de la acera ni de medianera.

3. Calles con ancho inferior a 10 metros:

a. Se prohíben los cuerpos volados cerrados

b. Se permiten los cuerpos volados abiertos con un vuelo máximo de 40 centímetros.

4. Calles con ancho superior a 10 metros y plazas: El vuelo de los cuerpos cerrados o abiertos será igual o inferior al décimo (1/10) del ancho de la calle, con un máximo de 120 centímetros.

5. Calles y plazas de cualquier dimensión, incluidas dentro del ámbito del Plan Especial de la Villa de Talavera: quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados, limitándose los cuerpos volados abiertos a un vuelo máximo de 40 centímetros y un ancho máximo de 2 metros.

#### Artículo 178. Régimen de los usos

1. Uso característico: Residencial, vivienda.  
2. Usos compatibles:  
a. Según matriz de usos del POM.  
b. Aparcamientos: Las edificaciones que se proyecten sobre las parcelas actuales o resultantes de la agrupación o reparcelación, deberán establecer una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados de vivienda y locales, bien en garaje cubierto o en zona privada descubierta interior a la manzana, salvo que ello fuese incompatible con la preservación de los valores histórico-artísticos y ambientales del casco, en cuyo caso deberán proponerse soluciones alternativas en condiciones de proximidad a las viviendas o locales a los que sirven.

c. Uso terciario recreativo: deberá garantizarse el cumplimiento de la normativa de ruidos: Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

#### Artículo 179. Matriz usos Manzana Compacta (MC) a).

MANZANA COMPACTA (MC) a) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P S	P B	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria		X						
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>	X				X	X*		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB	X	X	X		X	X		
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios	X	X			X	X		
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores	X				X	X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre	X	X			X	X		X**
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial		X			X			
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>		X			X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-100 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>		X	X		X	X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>		X	X		X	X		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores		X			X	X	X	X
Equipamiento Sanitario, Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas	X	X			X	X		X
Equipamiento Administrativo- Institucional		X	X			X	X		
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas	X	X			X	X	X	X
Servicios Urbanos		X	X			X	X		

\*Se permite uso comercial en planta sótano.

\*\*Deberá cumplirse la Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

#### Artículo 180. Matriz usos Manzana Compacta (MC) b).

MANZANA COMPACTA (MC) b) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P S	P B	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria		X						
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>	X				X	X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB	X	X	X		X	X		
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios	X	X			X	X		
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores	X				X	X		

MANZANA COMPACTA (MC) b) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P S	P B	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre	X	X			X	X		
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial		X			X			X*
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>		X			X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-100 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>		X	X		X	X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>		X	X		X	X		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores		X			X	X	X	X
Equipamiento Sanitario, Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas	X	X			X	X		X
Equipamiento Administrativo- Institucional		X	X			X	X		
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas	X	X			X	X	X	X
Servicios Urbanos		X	X			X	X		

\*Deberá cumplirse la Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

#### Artículo 181. Matriz usos Manzana Compacta (MC) c).

MANZANA COMPACTA (MC) c) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P S	P B	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria		X						
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>	X				X	X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB	X	X	X		X	X		
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios	X	X			X	X		
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores					X	X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre	X	X			X	X**		X***
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial		X			X			
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>					X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-1000 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>		X			X			
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>		X			X			
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores		X			X	X	X	
Equipamiento Sanitario, Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas	X	X			X	X		X
Equipamiento Administrativo- Institucional		X	X			X	X		
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas	X	X			X	X	X	X
Servicios Urbanos		X	X			X	X		

\*Con acceso desde la vía pública independiente de las viviendas (grafado en planos de ordenación como categoría MC d)).

\*\* Se permite apertura en horario nocturno en el supuesto de Categoría tercera.

\*\*\*Deberá cumplirse la Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

#### Sección 2. Manzana cerrada (MR)

#### Artículo 182. Ambito de aplicación.

Se define como manzana cerrada aquella en la que la edificación queda definida en planta por una alineación exterior, que limita la vía pública, y una alineación interior, que define el patio de manzana. El ámbito de aplicación se refleja en los planos de calificación a escala 1:2.000 con el código MR.

(Continúa en Fascículo II)

# A N E X O A L

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



NUMERO 55

FASCICULO II

8 DE MARZO DE 2011

### ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

### ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter urgente será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

### ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.—Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

### PAGOS POR ADELANTADO

## AYUNTAMIENTOS

### TALAVERA DE LA REINA

#### NORMAS URBANISTICAS

#### Artículo 183. Alineaciones, retranqueos y fondo máximo edificable (OE).

1. Las alineaciones exteriores, fondo máximo edificable, rasantes y retranqueos a vía pública son los fijados por el POM para las zonas que sean de aplicación y las que señalen sus documentos de desarrollo.

2. La edificabilidad máxima permitida es la resultante de la aplicación de las condiciones volumétricas siguientes: En caso de no venir reflejadas gráficamente en el POM el fondo máximo edificable queda fijado en una línea paralela a la alineación exterior medida en todos sus puntos desde una distancia de 15 metros o excepcionalmente en 18 metros cuando las edificaciones colindantes existentes no declaradas fuera de ordenación o disconformes con la ordenación concuerden con ello y así se justifique en el proyecto.

3. Se podrán modificar las condiciones volumétricas indicadas en los párrafos precedentes siempre y cuando la edificabilidad resultante sea igual o menor a la que se obtendrá de su mantenimiento.

#### Artículo 184. Parcela mínima y ocupación en planta.

1. Se considera parcela mínima la que cuente con un frente mínimo de 12 metros, la posibilidad de inscribir un círculo de 10 metros de diámetro mínimo en la parte de la parcela comprendida en el fondo edificable, y una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>.

2. Las parcelas preexistentes catastrales o segregaciones autorizadas por el Ayuntamiento en el momento de la entrada en vigor del POM tendrán en todo caso la condición de parcela mínima. En caso de no cumplir las condiciones establecidas en el número anterior, se considerarán indivisibles.

3. No se autorizan transformaciones del parcelario catastral preexistente que resulten en la configuración de parcelas que no cumplan los requisitos del número primero del presente artículo.

4. La ocupación en planta baja e inferiores a la baja podrá alcanzar el 100 por 100. La edificabilidad total sobre parcela será, tal y como se define en el artículo 189.2, la resultante de aplicar el fondo edificable máximo y la altura máxima prevista en todas las plantas incluidas la baja, por lo que el aumento de ocupación de la planta baja hasta el 100 por 100 no supondrá en ningún caso el aumento de la edificabilidad máxima permitida sobre la parcela.

5. Se admite la construcción de semisótanos entre las cotas 1,20 y 1,50 m sobre la rasante del terreno, en aquellas zonas que el

nivel freático y los desniveles del naturales del terreno impidan la construcción de sótanos de garaje en cotas no superiores a 1 metro, siempre que no se duplique la planta semisótano y con informe geotécnico preceptivo que certifique la cota del nivel freático.

6. La ocupación en plantas superiores a la baja no podrá superar la resultante de aplicar los fondos de edificación y las condiciones dimensionales establecidas para los patios.

#### Artículo 185. Patios.

Los patios de manzana y de parcela se regirán por las condiciones generales de diseño.

#### Artículo 186. Alturas.

Las alturas máximas se señalan en los planos de planos de calificación a escala 1:2.000. No obstante, para casos en los que existan indefiniciones se aplicarán las siguientes determinaciones:

a. Altura en calles de esquina de manzana: se tomará la altura en la calle de mayores alturas, pudiendo conservar la misma en la otra calle en una longitud de 15 metros de fachada, medidos desde el punto de intersección de la proyección de ambas fachadas.

b. Altura en edificios con fachadas opuestas en calles diferentes: Se tomará para cada calle la altura correspondiente, pudiéndose mantener la altura mayor en la profundidad correspondiente a la alineación interior señalada en los planos de Alineaciones, o en su defecto 15 metros y quedándose como mínimo a una distancia de 4 m de fachada contraria, sin que al escalonar la edificación haya diferencia en más de dos plantas.

c. Altura en plazas: Será la que corresponda a las edificaciones de la calle de mayores alturas de las que afluyan a la plaza pudiéndose conservar esta altura hasta una profundidad de 15 metros medidos desde el punto de intersección de la proyección de ambas fachadas, en los casos de edificios en esquina.

d. Construcciones por encima de la altura: Se permiten cuerpos áticos habitables retranqueados en planta 3 metros de la fachada exterior a vía pública, y sin retranqueo a la fachada interior de manzana con destino exclusivamente para viviendas. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros sobre el forjado de la última planta y podrán ocupar los espacios debidos a retranqueos señalados para los cuerpos áticos.

#### Artículo 187. Cuerpos volados.

1. Los cuerpos volados deberán tener una altura mínima de 350 centímetros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

2. Los cuerpos volados no podrán en ningún punto de su proyección horizontal distar menos de 100 centímetros del bordillo de la acera ni de medianera.

3. Calles de ancho inferior a 7 metros: Se prohíben los cuerpos volados cerrados y abiertos.

4. Calles de ancho inferior a 10 metros: Se prohíben los cuerpos volados cerrados. El vuelo de los cuerpos volados abiertos será igual o inferior al décimo (1/10) del ancho de la calle, con un máximo de 100 centímetros.

5. Calles de ancho igual o mayor a 10 metros: El vuelo de los cuerpos cerrados o abiertos será igual o inferior al décimo (1/10) del ancho de la calle, con un máximo de 120 centímetros.

6. El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior no excederá a 80 centímetros, siendo recomendable disponer en dichos aleros ganchos de sujeción.

#### Artículo 188. Régimen de los usos.

1. Uso característico: Residencial, vivienda colectiva.

2. Usos compatibles:

a. Según matriz de usos del POM

b. Aparcamientos: Será obligatorio resolver, dentro de cada inmueble una plaza de aparcamiento por vivienda, y una por cada 100 metros cuadrados de local comercial, oficina u otro uso compatible, garantizándose el cumplimiento de los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

c. Uso terciario recreativo: deberá garantizarse el cumplimiento de la normativa de ruidos: Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

#### Artículo 189. Matriz usos Manzana Cerrada (MR) a)

MANZANA CERRADA (MR) a)		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres		
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P	S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria					X				
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>	X					X	X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB	X	X		X		X	X		
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios	X	X		X		X	X		
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores	X					X	X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre	X	X				X	X		X*
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial			X			X			
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>			X			X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-100 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>			X	X		X	X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>			X	X		X	X		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores			X			X	X	X	X
Equipamiento Sanitario, Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas	X	X				X	X		
Equipamiento Administrativo- Institucional		X	X				X	X		
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas	X		X			X	X	X	X
Servicios Urbanos		X	X				X	X		

\*Deberá cumplirse la Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

#### Artículo 190. Matriz usos Manzana Cerrada (MR) b).

MANZANA CERRADA (MR) b)		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres		
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P	S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria					X				
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>	X					X	X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB	X	X		X		X	X		
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios	X	X		X		X	X		
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores	X					X	X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre	X	X				X	X		X*

MANZANA CERRADA (MR) b)		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres		
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P	S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial			X				X		
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>			X			X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-100 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>			X	X		X	X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>			X	X		X	X		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores			X			X	X	X	X
Equipamiento Sanitario, Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas	X	X				X	X		
Equipamiento Administrativo- Institucional		X	X				X	X		
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas	X	X	X			X	X	X	X
Servicios Urbanos		X	X				X	X		

\*Deberá cumplirse la Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

#### Artículo 191. Matriz usos Manzana Cerrada (MR) c)

MANZANA CERRADA (MR) c)		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres		
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P	S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria					X				
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>	X					X	X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB	X*	X*		X		X	X		
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios	X	X		X		X	X		
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores						X*	X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre	X	X				X	X**		X***
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial			X				X		
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>						X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-100 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>			X*			X			
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>			X*			X			
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores			X			X	X	X	
Equipamiento Sanitario, Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas	X	X				X*	X		
Equipamiento Administrativo- Institucional		X	X				X*	X		
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas	X	X	X			X	X	X	X
Servicios Urbanos		X	X				X	X		

\*Con acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

\*\* Se permite apertura en horario nocturno en el supuesto de Categoría tercera.

\*\*\* Deberá cumplirse la Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

### Sección 3. Bloque abierto (MA)

#### Artículo 192. Ambito de aplicación.

Se define como edificación abierta, en bloques aislados o agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas o sectores compuestas con bloques de edificación separados entre sí por espacios libres, que podrán tener el carácter de propiedad privada o pública, y ser destinados asimismo a un uso privado o público (en función de los que establezca el planeamiento concreto). El ámbito de aplicación se refleja en los planos de calificación a escala 1:2.000 con el código MA y el indicativo de nivel N.

#### Artículo 193. Alineaciones y separación entre bloques.

1. Las alineaciones exteriores, rasantes y retranqueos a linderos y vía pública son los dibujados por el POM para las

zonas que sean de aplicación y las que señalen sus documentos de desarrollo. La edificabilidad máxima permitida es la resultante de la aplicación de las condiciones volumétricas que aparecen reflejadas en esta sección

2. Separación entre bloques en el interior de la parcela:

a. 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 4 metros para el indicativo común, y no inferior a (1:2) de la altura del más bajo, con un mínimo de 6 metros para el indicativo de nivel «N».

b. La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior:

–Entre bloques sin patios cerrados: A la altura del bloque más elevado.

–Entre bloques con patios cerrados: A vez y media dicha altura.

3. La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado anterior cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud coincidente menor o igual a 6 metros.

4. Separación de cuerpos edificados a linderos:

a. Los cuerpos edificados podrán apoyarse sobre la alineación a vial.

b. La distancia mínima entre un bloque y un lindero medianero o testero será de la mitad de la altura del bloque más elevado posible de acuerdo con las presentes ordenanzas.

#### Artículo 194. Condiciones dimensionales de los bloques.

1. La dimensión total del bloque, medido en cualquier dirección, no podrá superar los 100 metros lineales.

2. En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de 15 metros y de 30 metros en bloques con patios.

3. Para el indicativo de nivel N el ancho máximo del bloque será de 15 metros, sin poderse superar esta dimensión máxima establecida, salvo en planta baja con destino exclusivo comercial, terciario o dotacional, que podrá alcanzar un fondo edificable de 20 metros.

4. Sólo podrá concederse, con carácter excepcional, autorización para superar la dimensión máxima establecida en el caso de que en el uso principal del edificio sea uno de los alternativos al residencial, cuando ello fuese imprescindible por razones funcionales y se garantice la adecuada inserción del edificio en el tejido urbano, de modo que no cree barreras funcionales, visuales ni de ningún otro tipo en el mismo.

#### Artículo 195. Parcela mínima y ocupación en planta (OE).

1. Ocupación máxima: La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento de la parcela en ninguna planta, excepto en el grado «a», donde no se superará el sesenta por ciento. Al menos el cuarenta por ciento de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacio libre privado ajardinado sin pavimentación y permeable al agua de lluvia, esta superficie se reduce al veinticinco por ciento en grado «a». Sobre las construcciones bajo rasante deberá ser posible la plantación de jardinería en al menos un sesenta por ciento de su proyección horizontal no coincidente con la planta baja.

2. Área de movimiento: El proyecto de edificación deberá incluir un estudio justificativo de la ocupación del edificio sobre la superficie de la parcela, salvo que no introduzca innovaciones en la ordenación detallada establecida por el POM o sus instrumentos de desarrollo. Dicho estudio incluirá los siguientes aspectos:

a. Definición del área de movimiento en la parcela delimitada, como consecuencia de la aplicación de las limitaciones definidas en los artículos anteriores.

b. 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.

#### Artículo 196. Patios.

Los patios cerrados y abiertos se someterán a lo establecido en las condiciones generales de diseño.

#### Artículo 197. Alturas y condiciones volumétricas (OE).

1. Las alturas serán las señaladas en los planos de calificación a escala 1:2.000. Podrán disminuirse en una planta. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de un metro y cincuenta centímetros sobre el forjado de la última planta y deberán cumplir los retranqueos señalados para los cuerpos áticos.

2. Se podrán modificar las condiciones volumétricas indicadas en el párrafo precedente siempre y cuando la edificabilidad resultante sea igual o menor a la que se obtendría de su mantenimiento.

#### Artículo 198. Cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados.

#### Artículo 199. Régimen de los usos.

1. Uso característico: Residencial con vivienda colectiva.

2. Usos compatibles: Según matriz de usos del POM.

3. Aparcamientos: Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 metros cuadrados construidos y destinados a otros usos. Esta dotación de aparcamientos, en la parcela de cada bloque sólo podrá eximirse cuando la ordenación detallada de aplicación disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas en el conjunto de la manzana o sector, con dotación similar garantizándose en cualquier caso el cumplimiento de los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU. Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

#### Artículo 200. Matriz de usos Bloque Abierto (MA).

BLOQUE ABIERTO (MA) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar		X	X	X				
	Plurifamiliar			X					
	Comunitaria			X					
Terciario Comercial	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>		X			X	X		
	>2.000 m <sup>2</sup>						X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas		X	X	X				
	<200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª		X	X		X			
	>200 m <sup>2</sup> , PB		X			X			
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios		X	X				X	
	De 16-50 dormitorios							X	
	>50 dormitorios								
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores		X			X	X		
	>500 espectadores					X	X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup>	X	X			X	X		
	>250 m <sup>2</sup>					X	X		
	Al aire libre								
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup>		X						
	Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup>								
Equipamiento Religioso	Almacén industrial								
	Hasta 100 m <sup>2</sup>		X			X	X		
	101-500 m <sup>2</sup>							X	
Equipamiento Educativo	>500 m <sup>2</sup>								
	Hasta 200 m <sup>2</sup>		X	X		X	X		
	201-100 m <sup>2</sup>							X	
Equipamiento Cultural	>1000 m <sup>2</sup>							X	
	Hasta 200 m <sup>2</sup>		X			X	X		
	>200 m <sup>2</sup>					X	X		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores		X			X	X		X
	Hasta 500 espectadores							X	X
	>500 espectadores							X	X
Equipamiento Sanitario-Asistencial	Clinica veterinaria		X	X		X	X		
	Urgencias y dispensario			X		X	X		
	Hasta 20 camas					X	X		
	>20 camas							X	
Equipamiento Administrativo-Institucional		X	X			X	X		
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas		X			X	X		
	4-30 plazas		X			X	X		
	>30 plazas		X			X	X		
Servicios urbanos		X	X			X	X		

#### Sección 4. Barrios (BR)

#### Artículo 201. Ambito de aplicación.

Su edificación corresponde a la tipología de vivienda entre medianeras. El ámbito de aplicación se refleja en los planos de calificación a escala 1:2.000 con el código BR.

#### Artículo 202. Alineaciones, retranqueos y fondo máximo edificable (OE).

1. Las alineaciones y retranqueos son los fijados por el POM para las zonas que sean de aplicación, y las que señalen sus documentos de desarrollo.

2. La edificabilidad máxima permitida es la resultante de la aplicación de las condiciones volumétricas siguientes: El fondo máximo edificable será de 15 metros en todas las plantas.

3. Se podrán modificar las condiciones volumétricas indicadas en los párrafos precedentes siempre y cuando la edificabilidad resultante sea igual o menor a la que se obtendría de su mantenimiento.

#### Artículo 203. Parcela mínima y ocupación en planta.

Se consideran parcelas mínimas las preexistentes catastrales o segregaciones autorizadas por el Ayuntamiento en el momento de entrada en vigor del POM. La ocupación máxima será la resultante de aplicar los fondos edificables y las condiciones dimensionales de patios.

#### Artículo 204. Patios.

Serán de aplicación las condiciones generales de diseño

#### Artículo 205. Alturas.

1. Altura máxima en calles de ancho igual o inferior a seis metros: Dos plantas y 7 metros en el caso general, una planta y 4 metros en la Almoheda.

2. Altura máxima en calles de ancho superior a seis metros: Tres plantas y 10 metros en el caso general, dos plantas y 7 metros en la Almoheda.

3. La altura máxima podrá reducirse en una planta, con obligación de tratar las medianeras colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y colores que la fachada.

#### Artículo 206. Cuerpos volados.

1. Los cuerpos volados deberán tener una altura mínima de 350 centímetros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

2. Los cuerpos volados no podrán en ningún punto de su proyección horizontal distar menos de 100 centímetros de medianera

3. Calles con ancho inferior a 7 metros:

4. Se prohíben los cuerpos volados cerrados

5. Se permiten los cuerpos volados abiertos con un vuelo máximo de 40 centímetros y 2 metros de ancho.

6. Calles con ancho superior a 7 metros: El vuelo de los cuerpos cerrados o abiertos será igual o inferior a 50 centímetros y 2 metros de ancho.

#### Artículo 207. Régimen de los usos.

1. Uso característico: Residencial con vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles: Según matriz de usos del POM

3. Aparcamientos: Será obligatoria la reserva de unaplaza de aparcamiento por vivienda o 100 metros cuadrados construidos y destinados a otros usos. Esta dotación de aparcamientos, en la parcela de cada bloque sólo podrá eximirse cuando la ordenación detallada de aplicación disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas en el conjunto de la manzana o sector, con dotación similar garantizándose en cualquier caso el cumplimiento de los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU. Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

4. Uso terciario recreativo: Deberá garantizarse el cumplimiento de la normativa de ruidos, Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

#### Artículo 208. Matriz de usos Barrios (BR)

BARRIOS (BR)		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P S	PB	PI	Resto: Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria			X					
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>		X			X*			
Terciario Oficinas	Despacho profesional: <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB		X	X	X				
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 15-50 dormitorios >50 dormitorios						X X		
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores		X*			X X	X X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre	X	X X			X X*	X X		X**
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial		X			X			
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>		X			X	X X		

BARRIOS (BR)		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P S	PB	PI	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Equipamiento educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-1000 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>		X*	X*			X*	X	X
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>		X				X*	X	X
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores		X				X	X	X
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas	X	X*				X*	X	X
Equipamiento Administrativo- Institucional		X	X				X	X	
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas		X				X		
Servicios Urbanos		X					X	X	

\*Con acceso desde la vía pública independiente de las viviendas

\*\*Deberá cumplirse la Ley 37 de 2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Documento básico HR de Protección frente al ruido.

#### Sección 5. Vivienda unifamiliar aislada (BU)

#### Artículo 209. Ambito de aplicación.

Se definen como viviendas unifamiliares aisladas las ordenaciones destinadas a vivienda, situándose cada una de estas en edificios independientes y aislados. El ámbito de aplicación se refleja en los planos de calificación a escala 1:2.000 con el código BU.

#### Artículo 210. Alineaciones y retranqueos.

1. Las alineaciones son las fijadas por el POM para las zonas que sean de aplicación, y las que señalen sus documentos de desarrollo.

2. Retranqueos:

3. La línea exterior de la edificación habrá de retranquearse 4 metros de la alineación oficial exterior de parcela salvo que se apruebe un Estudio de Detalle en el que se justifique la necesidad y conveniencia de reducir o incluso suprimir este retranqueo. Dicho estudio de detalle deberá abarcar al menos un frente de manzana completo.

4. La línea interior de la edificación, tendrá que retranquearse del fondo y límites de cada parcela un mínimo de 3 metros.

5. Los retranqueos deberán estar ajardinados

#### Artículo 211. Parcela mínima, ocupación en planta y edificabilidad.

La parcela mínima tendrá una superficie de 150 metros cuadrados, con un frente a vial mínimo de 11 metros. La ocupación en planta será la resultante de aplicar el régimen de retranqueos. La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 212. Alturas.

La altura máxima se señala en los planos de calificación a escala 1:2.000. Podrá disminuirse en una planta.

#### Artículo 213. Cuerpos volados.

No podrán disponerse cuerpos volados que ocupen el espacio de los retranqueos. Aun en el caso de supresión del retranqueo en la alineación a vial, no serán posibles vuelos que sobrepasen dicha alineación.

#### Artículo 214. Espacios libres de uso común.

La ordenación podrá agrupar en el interior de las manzanas o unidades de planeamiento espacios libres de uso privado común.

#### Artículo 215. Cerramientos.

Los cerramientos de las parcelas deberán tener una altura entre 200 y 250 centímetros, incluyendo tanto la parte opaca como la diáfana. La proporción entre ambas deberá controlarse para que de lugar a una escena urbana coherente.

#### Artículo 216. Régimen de los usos.

1. Uso característico: Residencial con vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles: según matriz de usos del POM

3. Aparcamientos: Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 metros cuadrados construidos y destinados a otros usos, garantizándose en cualquier caso el cumplimiento de los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU. Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

**Artículo 217. Matriz de usos Vivienda Unifamiliar Aislada (BU)**

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (BU) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P.S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria			X					
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>		X			X			
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB		X	X	X			X	
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios							X	
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores								
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre								
Industria	No inculenta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial								
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>							X	
Equipamiento educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-100 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>							X	
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>					X	X	X	X
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores					X	X	X	X
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas						X	X	
Equipamiento Administrativo-Instucional									
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas	X							
Servicios Urbanos		X				X	X		

**Sección 6. Vivienda unifamiliar agrupada (BM).**

**Artículo 218. Ambito de aplicación.**

Se definen como viviendas unifamiliares situadas en edificios independientes, agrupadas en ordenaciones en hilera. El desarrollo de agrupaciones de vivienda pareada se supedita a la tramitación de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de manzanas completas. El ámbito de aplicación se refleja en los planos de calificación a escala 1:2.000 con el código BM.

**Artículo 219. Alineaciones y retranqueos.**

1. Las alineaciones y retranqueos son los fijados por el POM para las zonas que sean de aplicación, y las que señalen sus documentos de desarrollo.

2. Retranqueo a fachada: 3 metros desde la alineación oficial. Afectará a todas ellas en los casos de parcelas donde existan más de una fachada. En El Casar y en Gamonal no es obligatorio guardar dichos retranqueos.

3. Retranqueo al resto de linderos: 3 metros como mínimo entre distintos bloques de viviendas agrupadas y otras edificaciones.

4. No obstante lo anterior, mediante Plan o Estudio de Detalle, que deberá alcanzar ineludiblemente a manzanas completas, podrán modificarse los retranqueos antes señalados ó establecerse la tipología de edificaciones pareadas. En este caso éstas deberán estar retranqueadas 3 metros de todos sus linderos, salvo el compartido con la colindante, sin perjuicio de que el instrumento de ordenación señale otros.

5. Los retranqueos deberán estar ajardinados.

**Artículo 220. Parcela mínima, ocupación en planta y edificabilidad.**

La superficie mínima de parcela será de 100 metros cuadrados con un frente mínimo a vial de 5 metros. La ocupación máxima en planta será la resultante de la aplicación del régimen de retranqueos. La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 221. Alturas.**

La altura máxima será la reflejada en los planos de calificación a escala 1:2.000. Podrá reducirse en un máximo de una planta.

**Artículo 222. Cuerpos volados.**

No podrán disponerse cuerpos volados que ocupen el espacio de los retranqueos. Aun en el caso de supresión del retranqueo en

la alineación a vial, no serán posibles vuelos que sobrepasen dicha alineación.

**Artículo 223. Espacios libres de uso común.**

La ordenación podrá agrupar en el interior de las manzanas o unidades de planeamiento espacios libres de uso privado común.

**Artículo 224. Cerramientos.**

Los cerramientos de las parcelas deberán tener una altura entre 200 y 250 centímetros, incluyendo tanto la parte opaca como la diáfana. La proporción entre ambas deberá controlarse para que de lugar a una escena urbana coherente.

**Artículo 225. Régimen de los usos.**

1. Uso característico: Residencial, vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles: según matriz de usos del POM

3. Aparcamientos: Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 metros cuadrados construidos y destinados a otros usos. Esta dotación de aparcamientos, en la parcela de cada bloque sólo podrá eximirse cuando la ordenación detallada de aplicación disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas en el conjunto de la manzana o sector, con dotación similar garantizándose en cualquier caso el cumplimiento de los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU. Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

**Artículo 226. Matriz de Uso vivienda Unifamiliar Agrupada (BM).**

VIVIENDA UNIF. AGRUPADA (BM) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P.S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. Abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria			X					
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>		X			X	X	X	
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB		X	X	X				
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios							X	
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores								
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre					X	X		
Industria	No inculenta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial								
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>							X	
Equipamiento educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-100 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>							X	
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>					X	X	X	X
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores		X			X	X	X	X
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas					X	X	X	
Equipamiento Administrativo-Instucional									
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas	X							
Servicios Urbanos		X				X	X		

**Sección 7. Conservación de barrios (CB)**

**Artículo 227. Ambito de aplicación.**

En las actuaciones que se propongan en estos ámbitos, sobre cada uno de los niveles, se mantendrá la misma tipología edificatoria existente, consiguiendo una estrecha conexión con lo construido en dicho entorno. El ámbito de aplicación se refleja en los planos de calificación a escala 1:2.000 con el código CB y los indicativos de nivel:

a. C.B.1. Entorno de la plaza Tres de Septiembre. Tipología de vivienda unifamiliar con patio anexo, correspondiente a la existente en la actualidad.

b. C.B.2. Banderas de Castilla y avenida de Extremadura. Tipología de vivienda unifamiliar aislada.

c. C.B.3. Viviendas públicas Angel del Alcázar. Tipología de bloque abierto.

d. C.B.4. Gamonal y El Casar. Tipología de viviendas entre medianeras, unifamiliares o multifamiliares, formando manzana

compacta, con patio de parcela o espacios libres interiores privados.

e. C.B.5. Talavera la Nueva: Tipología de viviendas unifamiliares adosadas

#### Artículo 228. Requisitos documentales.

Además de la exigencia de los requisitos que con carácter general se establece en la Ordenanza Municipal relativa a las solicitudes de licencia, a la solicitud de licencia se acompañará una fotografía del estado actual y los croquis que correspondan con dicha vista de lo que se pretende transformar, así como de su adecuación al entorno.

#### Artículo 229. Alineaciones, retranqueos y fondo máximo edificable.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de calificación a escala 1:2.000. No se permiten retranqueos. Los fondos máximos edificables son los siguientes:

- C.B.1. Fondo libre siempre y cuando no se altere la tipología que se pretende conservar.
- C.B.2. No es aplicable este parámetro.
- C.B.3. Se respetarán las alineaciones exteriores e interiores existentes.
- C.B.4. El fondo máximo es de 15 metros.
- C.B.5. El fondo máximo es de 10 metros, aplicable en la alineación a vial y sobre el lindero testero.

#### Artículo 230. Parcela mínima y ocupación en planta.

- C.B.1. Se consideran parcelas mínimas las preexistentes catastrales o autorizadas por el Ayuntamiento previas a la entrada en vigor del POM.
- C.B.2. Se consideran parcelas mínimas las preexistentes catastrales o autorizadas por el Ayuntamiento previas a la entrada en vigor del POM. La ocupación máxima será del cincuenta por ciento de la parcela neta.
- C.B.3. Se consideran parcelas mínimas las preexistentes catastrales o autorizadas por el Ayuntamiento previas a la entrada en vigor del POM.
- C.B.4. La parcela mínima contará con 100 metros cuadrados, con un frente mínimo de parcela de 5 metros.
- C.B.5. La existente en el parcelario original de 1997. Se permite la segregación de esta parcela originaria siempre que la superficie de todas las parcelas resultantes sea superior a 150 m<sup>2</sup> y el frente de fachada de las mismas superior a 7 metros lineales.

#### Artículo 231. Patios.

Se respetarán los espacios libres privados existentes, procurándose la mejora de sus condiciones en caso de degradación. Los patios interiores de parcela dispondrán de saneamiento para recogida de aguas pluviales y estarán ajardinados al menos en un cuarenta por ciento (40%). El resto se pavimentará con baldosa de garbancillo o piedra artificial.

#### Artículo 232. Alturas máximas.

- Se tolera disminuir una planta la altura señalada en esta ordenanza y en los planos de regulación del Suelo con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color de la fachada.
- C.B.1. Tres plantas ó 10 metros.
- C.B.2. Entre dos y cinco plantas, o entre 7 y 16 metros, según planos de ordenación.
- C.B.3. Cuatro plantas, con una altura máxima de cornisa de 13 metros.
- C.B.4. Dos plantas, con una altura máxima de cornisa de 7 metros.
- C.B.5. Dos plantas, con una altura máxima de cornisa de 7 metros.

#### Artículo 233. Cuerpos volados.

- C.B.1. se prohíben.
- C.B.2. se prohíben.
- C.B.3. se prohíben.
- C.B.4. Se permiten balcones tradicionales. En los balcones producidos en la planta primera, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 3 metros. El saliente máximo de los balcones será de 50 centímetros y el canto será de 10 centímetros.
- C.B.5. Se admitirán balcones en las plantas superiores con vuelos menores a 80 centímetros y longitudes menores de 140

centímetros. Se prohíben petos de fábrica. Las barandillas serán de cerrajería de hierro.

#### Artículo 234. Condiciones estéticas.

- C.B.1. Según condiciones generales.
- C.B.2. Según condiciones generales.
- C.B.3. Según condiciones generales.
- C.B.4. Las fachadas se revocarán en tonos claros. Las edificaciones se cubrirán con teja curva. Se permitirá, en espacios libres interiores de parcela, la construcción de una dependencia aneja en planta baja, para usos complementarios de la vivienda, cuya superficie edificada no podrá superar el 10 por 100 de la superficie de dicha vivienda, que computará edificabilidad en todo caso. Se recerarán huecos y zócalos.
- C.B.5.:
  - Cerramientos: Serán de fábrica de ladrillo o bloque con terminación con enclado o pintura blanca.
  - Huecos: Serán de forma cuadrada o rectángulos verticales, con anchuras inferiores a 120 centímetros.
  - Cuerpos volados: se admitirán balcones en las plantas superiores con vuelos menores a 80 centímetros y longitudes menores 140 centímetros. Se prohíben petos de fábrica. Las barandillas serán de cerrajería de hierro.
  - Cubiertas: Las pendientes serán inferiores a quince grados (15°) sexagesimales, con faldones de teja árabe y aleros con vuelos menores a 80 centímetros.
  - Carpinterías de los huecos exteriores: Hierro o madera para pintar, aluminio lacado o PVC blanco. Se prohíbe la utilización de cualquier otro material.
  - Se prohíbe la construcción de cualquier elemento ornamental o funcional que distorsione la tipología original. Se prohíbe la cubrición de los pasos de carruajes con elemento alguno. Se prohíbe invadir los espacios libres privados existentes en el interior de la parcela con ningún tipo de edificación o anexo a la vivienda.

#### Artículo 235. Edificabilidad.

- C.B.1. Un metro y medio cuadrado por metro cuadrado sobre parcela neta.
- C.B.2. Nueve décimas (0,9) de metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta.
- C.B.3. Según condiciones de volumen.
- C.B.4. Según condiciones de volumen.
- C.B.5. Según condiciones de volumen y estética.

#### Artículo 236. Matriz de Uso Conservación de Barrios (CB).

CONSERVACIÓN DE BARRIOS (CB)		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P	S	PB	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp abiertos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria				X				
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>	X				X*			
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <300 m <sup>2</sup> . PB o 1 <sup>a</sup> >300 m <sup>2</sup> . PB			X	X	X			
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios							X	X
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores			X*		X	X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre	X	X	X		X*	X		X
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial			X		X			
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>			X		X	X		X
Equipamiento educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> >201-1000 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>			X*	X*	X*	X		X
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>			X		X*	X		X
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores			X		X	X		X
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas	X	X*	X		X*	X		X
Equipamiento Administrativo- Institucional		X	X			X	X		
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas			X		X	X		
Servicios Urbanos		X				X	X		

\*Con acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.



INDUSTRIA ADOSADA (IA) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P.S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. públicos
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>								
Equipamiento educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-100 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>								
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>								
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores				X	X			
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas				X	X			
Equipamiento Administrativo- Institucional	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas				X				
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas				X				
Servicios Urbanos					X	X	X		

\*Vivienda sólo complementaria a la instalación

\*\* Se admite el uso comercial mayorista

### Sección 3. Industria nido IN

#### Artículo 253. Ambito de aplicación.

Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar. Se identifica en el plano de calificación a escala 1:2.000 con el código IN.

#### Artículo 254. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones son las establecidas en el plano de calificación a escala 1:2.000. Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación exterior. Se autorizan retranqueos a linderos laterales, siendo obligatorio el del fondo de parcela que será en todo caso de 5 m como mínimo. Para las nuevas edificaciones se limita a 80 metros la longitud máxima de los cuerpos de edificación, debiendo interponerse entre los diferentes cuerpos, longitudinalmente, un espacio cuya dimensión transversal corresponda a la altura máxima permitida.

#### Artículo 255. Parcela mínima y ocupación en planta.

La parcela mínima será 300 metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 metros y un frente máximo de 40 metros. La superficie de ocupación máxima será del ochenta por ciento de la superficie neta del solar.

#### Artículo 256. Alturas.

La máxima altura cubierta será de 8 metros hasta la arista de coronación y dos plantas como máximo. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

#### Artículo 257. Edificabilidad (OE).

La edificabilidad será de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta.

#### Artículo 258. Régimen de los usos

Según matriz de usos del POM.

#### Artículo 259. Matriz del Uso Industria Nido.

INDUSTRIA NIDO (IN) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P.S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. públicos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria								
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>					X	X		
Terciario Oficinas	Despacho - profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB					X	X		
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios								
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores					X	X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup> >250 m <sup>2</sup> Al aire libre								
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. >150 m <sup>2</sup> Almacén industrial								
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> >500 m <sup>2</sup>								

INDUSTRIA NIDO (IN) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P.S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. públicos
Equipamiento educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-100 m <sup>2</sup> >1000 m <sup>2</sup>								
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup> >200 m <sup>2</sup>								
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores					X	X		
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas					X	X		
Equipamiento Administrativo- Institucional	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas							X	
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas							X	
Servicios Urbanos						X	X	X	

### Capítulo 4. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA CON USO GLOBAL DOTACIONAL

#### Artículo 260. Adaptación a las necesidades de servicio de las dotaciones públicas preexistentes.

Las condiciones establecidas en este capítulo podrán modificarse en el sentido de permitir un aumento de superficies edificadas en el curso de proyectos de adaptación de dotaciones públicas existentes a la entrada en vigor del POM. Dicho aumento podrá ser de hasta un 20 por 100 respecto a la edificabilidad preexistente, para lo cual deberá justificarse que:

- El aumento de superficie es debido a requisitos derivados de la prestación del servicio público.
- El aumento de superficie no supone en ningún caso la instalación de usos de gestión o titularidad privada en la dotación.
- Los eventuales aumentos de altura no superarán una planta o cuatro metros.
- El aumento de la ocupación en planta no podrá superar el 20 por 100 de la preexistente, sin perjuicio de las condiciones generales de higiene.
- En caso necesario, la actuación deberá ser objeto de evaluación y aprobación por el organismo responsable de protección del patrimonio histórico artístico, preceptivo y vinculante en el caso de los Bienes de Interés Cultural y sus entornos.

### Sección 1. Equipamientos

#### Artículo 261. Ambito de aplicación.

Es de aplicación a los equipamientos integrados en los sistemas locales o generales, incluyendo las instalaciones deportivas, identificados en el plano de calificación a escala 1:2.000. Los usos de equipamiento que se pormenorizan en planos son indicativos del destino existente, o expresan el deseable en su caso.

#### Artículo 262. Alineaciones, retranqueos y fondo máximo edificable.

En todo caso los equipamientos deberán adaptarse a la tipología edificatoria de la manzana en la que se ubiquen.

#### Artículo 263. Ocupación en planta.

La ocupación en planta no superará el cincuenta por ciento.

#### Artículo 264. Alturas.

La altura máxima será de 12 metros, salvo casos justificados, con un número de plantas máximo de tres plantas.

#### Artículo 265. Régimen de los usos.

Según matriz de usos del POM. Las parcelas calificadas como equipamiento podrán destinarse en su totalidad al uso alternativo deportivo.

#### Artículo 266. Matriz del uso equipamiento.

EQUIPAMIENTOS (SL y SG) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P.S	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. públicos
Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria					X*			
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup> >2000 m <sup>2</sup>					X			X
Terciario Oficinas	Despacho - profesional, <100 m <sup>2</sup> , todas plantas <200 m <sup>2</sup> , PB o 1ª >200 m <sup>2</sup> , PB					X			X**

EQUIPAMIENTOS (SL y SG)		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres		
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P	S	PB	PI	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. públicos
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios							X		
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores							X		
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m2 >250 m2 Al aire libre						X	X		
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m2 Incompatibles a viv. >150 m2 Almacén industrial									
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m2 101-500 m2 >500 m2						X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m2 201-100 m2 >1000 m2						X	X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m2 >200 m2						X	X		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores						X	X		
Equipamiento Sanitario Existencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas						X	X		
Equipamiento Administrativo- Institucional							X	X		
Áreas de Múltiple Equipamiento										
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas						X			X
Servicios Urbanos							X	X	X	

- \* Vivienda sólo complementaria a la instalación.
- \*\* Sólo Servicios Públicos

**Sección 2. Zonas verdes**

**Artículo 267. Ambito de aplicación.**

Es de aplicación a las zonas verdes incluidas en los sistemas locales o generales, identificadas en el plano de calificación a escala 1:2.000.

**Artículo 268. Ocupación en planta por cuerpos edificados.**

Ocupación máxima de parcela: El uno por ciento de la superficie neta de la parcela.

**Artículo 269. Alturas.**

La altura máxima será de una planta y 3 metros.

**Artículo 270. Edificabilidad.**

Edificabilidad máxima: Será de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie neta de la parcela.

**Artículo 271. Régimen de los usos.**

Según matriz de usos del POM.

**Artículo 272. Matriz del uso espacios libres y zonas verdes.**

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		En edificios de vivienda				Edif. De usos dist. a vivienda		En espacios libres		
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P	S	PB	PI	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. públicos
Vivienda	Unifamiliar Plurfamiliar Comunitaria									
Terciario Comercial	Hasta 2000 m2 >2000 m2									X
Terciario Oficinas	Despacho profesional, <100 m2, todas plantas <200 m2, PB o 1ª >200 m2, PB									
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios De 16-50 dormitorios >50 dormitorios									
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores >500 espectadores									
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m2 >250 m2 Al aire libre									X
Industria	No molesta a viv. Hasta 150m2 Incompatibles a viv. >150 m2 Almacén industrial									
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m2 101-500 m2 >500 m2									
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m2 201-100 m2 >1000 m2									
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m2 >200 m2							X		X
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores Hasta 500 espectadores >500 espectadores						X	X		X
Equipamiento Sanitario Existencial	Clinica veterinaria Urgencias y dispensario Hasta 20 camas >20 camas									
Equipamiento Administrativo- Institucional										
Áreas de Múltiple Equipamiento										
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plazas 4-30 plazas >30 plazas									X*
Servicios Urbanos								X	X	X*

\*Se permite ocupación del 100% bajo rasante para uso garaje-aparcamiento público. En las zonas verdes públicas deberán cumplirse las condiciones establecidas en el art.24.2 RP, en especial la posesión de las condiciones apropiadas para la plantación de las especies vegetales y que se garantice la protección del dominio público.

**TITULO IV. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANIZABLE**

**Capítulo 1. CONDICIONES GENERALES**

**Artículo 273. Ambito (O.E.).**

Integran el suelo urbanizable del término municipal de Talavera los suelos así grafiados en los planos de ordenación del presente POM, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del RP LOTAU, con la división en sectores reflejada en los mismos planos y en las fichas de condiciones de ordenación.

**Artículo 274. Suelo urbanizable con ordenación detallada desde el POM.**

Se ha establecido una ordenación detallada desde el POM para los sectores señalados a tal efecto en las fichas de ordenación y en los documentos anexos correspondientes.

**Artículo 275. Condiciones para la ejecución del planeamiento.**

La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable se realizará mediante el desarrollo de Programas de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 del TRLOTAU.

**Artículo 276. Régimen del suelo urbanizable sin programar.**

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva, y sólo podrán autorizarse:

- a. Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
- b. Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

**Artículo 277. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora**

La aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora determina la aplicabilidad de las condiciones establecidas en el artículo 68 del TRLOTAU y demás determinaciones que resulte aplicable desde el momento de su aprobación.

**Capítulo 2. CONDICIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACION EN SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL**

**Artículo 278. Carácter orientativo de la regulación**

Las condiciones establecidas en este capítulo tienen carácter orientativo, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer determinaciones diferentes de manera motivada.

**Artículo 279. Parcela mínima**

1. Tipologías de manzana cerrada o semicerrada: la unidad de intervención es la manzana completa. Cada manzana podrá subdividirse en dos subparcelas con el 50 por 100 de la superficie total cada una de ellas. La superficie mínima de parcela será de 3.000 metros cuadrados, divisible en dos subparcelas de igual superficie. El 15 por 100 de las manzanas y parcelas en cada uno de los ámbitos de desarrollo donde se aplique esta ordenanza puede ser de tamaño inferior al mínimo.

2. Tipología residencial agrupada con elementos comunes: Se entiende por vivienda unifamiliar agrupada las manzanas que admiten edificación unifamiliar en hilera, con un retranqueo uniforme respecto a línea de alineación exterior, en las que se diferencian dos tipos de superficies de dominio privado:

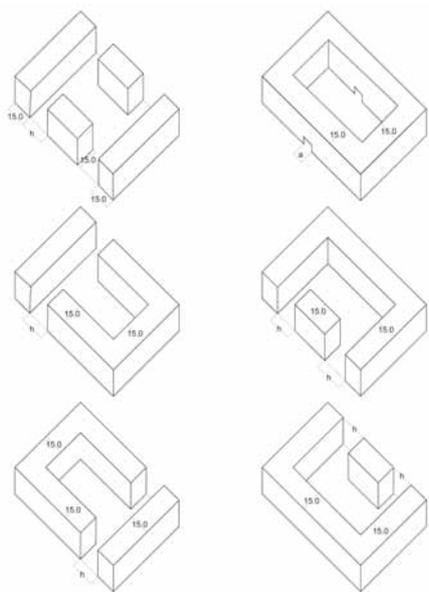
- a. Superficie adscrita a la vivienda unifamiliar, que puede ser objeto de cerramiento y uso privativo
- b. Superficie de espacio libre común del conjunto de la manzana, que no podrá ser objeto de fragmentación ni adscripción privativa a determinadas viviendas.

La unidad de ordenación será la totalidad de la manzana, entendiendo por tal el espacio unitario delimitado por las alineaciones. Cuando la promoción y edificación no se realice de manera unitaria y simultánea, la ordenación detallada establecida en el documento de desarrollo deberá definir la ordenación de la manzana completa de acuerdo con las condiciones de esta ordenanza. La parcela adscrita a las viviendas no será menor de 90 metros cuadrados.

3. El frente mínimo de parcela será superior a 6 metros, y el fondo máximo de la parcela adscrita a la vivienda unifamiliar será de 16 metros.

### Artículo 280. Alineaciones, retranqueos, fondo edificable y posición en la parcela

1. Tipologías de manzana cerrada o semicerrada: el planeamiento de desarrollo establecerá las condiciones para determinar el área de movimiento de la edificación. La profundidad de la edificación sobre rasante tendrá un fondo mínimo edificable de 12,00 metros y un fondo máximo de 15,00 metros. En caso de subdivisión de las manzanas en dos subparcelas, será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle del conjunto de la manzana que ordene los volúmenes de las edificaciones dentro de cada parcela. En cada manzana se dejarán al menos dos pasajes, en fachadas distintas, que permitan la visión del interior y el acceso al espacio libre de manzana a través de ellos. La altura mínima de cada uno de estos pasajes será de una planta y su ancho no será inferior a 6,00 metros, permitiendo en todo caso el paso de un vehículo de bomberos de acuerdo con las condiciones dimensionales establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente. Se deberán dimensionar las estructuras de los forjados que soporten el suelo de los espacios libres de manzana para soportar una sobrecarga mínima de 2.000 kg/m<sup>2</sup> en un recorrido que enlace los pasajes indicados y que deberá quedar físicamente delimitado para ser reconocido a simple vista en situaciones de emergencia. La ubicación de estos pasajes se fijará en el Proyecto de la manzana completa o en el Estudio de Detalle correspondiente. Se reflejan en el siguiente gráfico posibles disposiciones volumétricas para esta tipología.



2. Tipología residencial agrupada con elementos comunes: Las alineaciones y rasantes serán las establecidas en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

3. La edificación sobre rasante deberá retranquearse, de forma uniforme en cada unidad de ordenación, como mínimo, 2 y como máximo 3 metros de la alineación exterior. Para los linderos laterales no existirá retranqueo. El fondo máximo edificable será de 10 metros medidos a partir del retranqueo máximo obligatorio. Se definirá un área de movimiento de la edificación, limitada por el retranqueo mínimo y el fondo máximo edificable. En plantas de sótano, la ocupación podrá alcanzar el 100 por 100 de la parcela adscrita a la vivienda unifamiliar, no aplicándose retranqueos ni fondo máximo edificable.

4. Para las ordenaciones de vivienda en hilera el número máximo de viviendas agrupadas contiguas será de diez, debiendo interrumpirse la continuidad mediante la creación de una apertura de al menos tres metros y medio entre parcelas. Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones, excepto las rampas de acceso a garajes comunes.



### Artículo 281. Altura máxima.

1. Tipologías de manzana cerrada o semicerrada: La altura máxima será de planta baja más cinco, con un máximo de 20 metros.

2. Tipología residencial agrupada con elementos comunes: La altura máxima de edificación será de dos plantas y media sobre rasante, distribuidas de la siguiente forma: baja, planta primera y planta de ático o bajo cubierta. La altura máxima de coronación será de 10,5 m medidos sobre la rasante en el punto medio del frente de cada parcela unifamiliar, debiendo producirse banqueo en los planos medianeros de las viviendas adosadas para no superar este parámetro máximo en cada una de las viviendas. En la planta ático se define un retranqueo mínimo de 3 metros medidos desde el plano de fachada.

### Artículo 282. Edificabilidad.

La edificabilidad será en todo caso el resultado de aplicar las condiciones de volumen.

### Artículo 283. Cuerpos volados abiertos, cerrados y balcones.

1. Tipologías de manzana cerrada o semicerrada: Se permiten cuerpos volados cerrados, miradores, cornisas y aleros que vuelen menos de 50 cm, debiendo ejecutarse con los mismos materiales y tratamientos que el resto de la fachada.

2. Tipología residencial agrupada con elementos comunes: No se permiten

### Artículo 284. Espacios libres privados.

1. Tipologías de manzana cerrada o semicerrada: El espacio libre privado de manzana deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50 por 100 de su superficie.

2. Tipología residencial agrupada con elementos comunes: Condiciones del espacio libre común: Deberá quedar garantizada, mediante constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente del espacio libre común. El espacio libre de uso común será el espacio interior resultante de la aplicación del fondo máximo de parcela adscrita a la vivienda unifamiliar y podrá destinarse a jardín, instalaciones deportivas al aire libre o piscina, siempre que la parcela ordenada cumpla las siguientes condiciones:

a. La superficie de parcela adscrita a cada vivienda más la parte proporcional de superficie libre de uso común no sea inferior a 125 metros cuadrados.

b. La superficie resultante como diferencia entre la parcela original de la actuación y el conjunto de parcelas adscritas a las viviendas unifamiliares, se inscribirá en pro-indiviso como espacio libre común a las viviendas de la actuación.

c. El espacio libre común tendrá una forma que permitirá inscribir en él un círculo de diámetro de 12 metros y tendrá al menos una conexión con el viario exterior de al menos 5 metros de ancho para permitir el acceso de vehículos de protección civil y bomberos.

d. No se podrá resolver a costa del espacio libre común la dotación de plazas de aparcamiento en superficie ni se permitirá la construcción de aparcamiento bajo rasante.

#### **Artículo 285. Régimen de los usos.**

El régimen de los usos será determinado por el planeamiento de desarrollo.

### **Capítulo 3. CONDICIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACION EN ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA CON USO PORMENORIZADO DE TERCIARIO DE OFICINAS**

#### **Artículo 286. Carácter orientativo de la regulación.**

Las condiciones establecidas en este capítulo tienen carácter orientativo, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer determinaciones diferentes de manera motivada.

#### **Artículo 287. Definición y división en grados.**

Los ámbitos regulados por este capítulo deberán contar con un mínimo del 60 por 100 de superficie edificada destinada a un uso pormenorizado terciario de oficinas. Se establecen dos grados.

#### **Artículo 288. Condiciones de parcela.**

Se consideran superficie mínima de parcela:

a. Grado 1: 2.500 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial de 20 metros y capaz de inscripción de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

b. Grado 2: 4.000 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial de 30 metros y capaz de inscripción de una circunferencia de 50 metros de diámetro.

#### **Artículo 289. Condiciones de la edificación**

Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima:

a. Grado 1: 35 por 100 de la parcela edificable. La superficie máxima ocupada por aparcamientos y accesos será del 30 por 100, dedicándose la superficie remanente a áreas ajardinadas.

b. Grado 2: 50 por 100 de la parcela edificable. La superficie máxima ocupada por aparcamientos y accesos será del 20 por 100, dedicándose la superficie remanente a áreas ajardinadas.

Retranqueo mínimo a lindero público del viario principal: 10 metros. Retranqueo mínimo a otras alineaciones: 5 metros.

Altura mínima libre entre acabados de suelo y techo: 3 metros.

Altura máxima de la edificación: 12 metros, planta baja más dos.

#### **Artículo 290. Régimen de los usos.**

El régimen de los usos compatibles será establecido por el planeamiento de desarrollo.

### **Capítulo 4. CONDICIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACION EN ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA CON USO PORMENORIZADO DE TERCIARIO COMERCIAL**

#### **Artículo 291. Carácter orientativo de la regulación.**

Las condiciones establecidas en este capítulo tienen carácter orientativo, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer determinaciones diferentes de manera motivada.

#### **Artículo 292. Definición y división en grados.**

Los ámbitos regulados por este capítulo deberán contar con un mínimo del 60 por 100 de superficie edificada destinada a un uso pormenorizado terciario comercial. Se establecen dos grados.

#### **Artículo 293. Condiciones de parcela.**

Se consideran superficie mínima de parcela:

a. Grado 1: 2.500 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial de 20 metros y capaz de inscripción de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

b. Grado 2: 4.000 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial de 30 metros y capaz de inscripción de una circunferencia de 50 metros de diámetro.

#### **Artículo 294. Condiciones de la edificación**

Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima:

a. Grado 1: 35 por 100 de la parcela edificable. La superficie máxima ocupada por aparcamientos y accesos será del 30 por 100, dedicándose la superficie remanente a áreas ajardinadas.

b. Grado 2: 50 por 100 de la parcela edificable. La superficie máxima ocupada por aparcamientos y accesos será del 30 por 100, dedicándose la superficie remanente a áreas ajardinadas.

Retranqueo mínimo a lindero público del viario principal: 10 metros. Retranqueo mínimo a otras alineaciones: 5 metros.

Altura mínima libre entre acabados de suelo y techo: 3,5 metros.

Altura máxima de la edificación: 12 metros, planta baja más dos.

#### **Artículo 295. Régimen de los usos.**

El régimen de los usos compatibles será establecido por el planeamiento de desarrollo

### **Capítulo 5. CONDICIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACION EN ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA CON USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL**

#### **Artículo 296. Carácter orientativo de la regulación.**

Las condiciones establecidas en este capítulo tienen carácter orientativo, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer determinaciones diferentes de manera motivada.

#### **Artículo 297. Definición y división en grados.**

Los ámbitos regulados por este capítulo deberán contar con un mínimo del 60 por 100 de superficie edificada destinada a un uso pormenorizado industrial. Se establecen tres grados.

#### **Artículo 298. Condiciones de parcela.**

Se consideran superficie mínima de parcela:

a. Grado 1: 1.000 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial de 20 metros y capaz de inscripción de una circunferencia de 20 metros de diámetro.

b. Grado 2: 300 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial de 10 metros.

#### **Artículo 299. Condiciones de la edificación**

Edificabilidad máxima:

a. Grado 1: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b. Grado 2: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima:

a. Grado 1: 50 por 100 de la parcela edificable.

b. Grado 2: 100 por 100 de la parcela edificable.

Retranqueo mínimo a lindero público del viario principal:

a. Grado 1: 10 metros. Retranqueo mínimo a otras alineaciones: 5 metros.

b. Grado 2: 5 metros.

Altura mínima libre entre acabados de suelo y techo: 3,5 metros.

Altura máxima de la edificación: 10 metros, planta baja más dos.

#### **Artículo 300. Régimen de los usos.**

El régimen de los usos compatibles será establecido por el planeamiento de desarrollo

## **TITULO V. NORMAS REGULADORAS DE LA ORDENACION EN SUELO RUSTICO**

#### **Artículo 301. Generalidades (O.E).**

1. Constituyen el suelo rústico los terrenos que, de acuerdo con el modelo territorial, deben ser preservados de los procesos de urbanización y particularmente aquellos, que, en virtud de sus valores ecológicos, agropecuarios, forestales, históricos y culturales, son objeto de especial protección, y cumplen las condiciones establecidas en el artículo 47.1 del TRLOTAU, cuyo ámbito territorial se define en los planos de ordenación del presente POM.

2. Si un suceso natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno en

una categoría determinada, no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

### **Artículo 302. Categorías de Suelo Rústico (O.E.)**

1. El suelo rústico se divide en siete categorías de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 3, 4, 5 y 6 del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU.

2. Se establecen las siguientes categorías de suelo rústico:

- a. Suelo Rústico de Reserva
- b. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental
- c. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural
- d. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística
- e. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural: Agrícola y de Actividades Extractivas.

f. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Infraestructuras y Equipamientos

g. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural

3. La regulación de estas categorías se corresponde con la superposición de sus condiciones específicas y de las condiciones generales para el Suelo Rústico, y de la limitación de usos del artículo 98 y siguientes de estas Normas.

### **Artículo 303. Desarrollo en planes y proyectos.**

1. En el suelo clasificado como Rústico de Reserva, se estará a lo establecido en el artículo específico de esta normativa.

2. En el suelo clasificado como Rústico No Urbanizable con algún tipo de protección, no habrá lugar a la formación de Planes que implique transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, ya se trate de desarrollos residenciales de baja densidad, de polígonos industriales o de otro tipo; solo se podrán formular en desarrollo del presente POM, planes que se refieran específicamente a la protección del paisaje, medio natural o rural, de las áreas de vegetación y cultivo, a las infraestructuras y equipamientos públicos, salvo las zonas delimitadas en el POM que requieran un desarrollo posterior.

### **Artículo 304. Condiciones de actuación.**

1. En suelo rústico se regularán las actuaciones de acuerdo con los siguientes tipos de uso:

a. Uso vocacional: Se corresponde con las potencialidades del soporte sobre el que se asientan y no producen degradación alguna de sus características naturales, sino que el impacto sobre el territorio es nulo o positivo. Se consideran usos vocacionales de los suelos no urbanizables el agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

b. Usos compatibles:

–Sin limitaciones: Son usos no vocacionales, pero con impacto admisible.

–Con limitaciones: Son usos con alto impacto sobre el territorio, si bien pueden someterse a tramitaciones específicas para obtener el dictamen sobre la posible implantación del uso que se pretende, y la imposición de las medidas correctoras pertinentes. Estas tramitaciones pueden referirse a obtención de licencias, permisos o informes favorables, o a una evaluación de impacto ambiental. Se consideran usos compatibles con limitaciones, de acuerdo con lo establecido en el

c. Usos incompatibles: Son los que producen un grave impacto negativo por no corresponderse en absoluto con las potencialidades del territorio. Son usos prohibidos en todos los casos.

2. Los procedimientos de autorización se regirán por lo establecido en la legislación urbanística.

3. Las condiciones establecidas se refieren a la categorización de usos expuesta en el artículo 98 y siguientes de las Normas de este POM.

### **Artículo 305. Suelo Rústico de Reserva (O.E.)**

1. En el suelo rústico de reserva serán posibles, con carácter de usos compatibles con limitaciones, los referidos a estos efectos en las Normas Generales sobre Usos del Suelo y Edificación de este POM.

2. A los efectos de lo establecido en el artículo 54.2 del TRLOTAU, se entenderá que resultará viable una actuación

urbanizadora en suelo rústico de reserva cuando concurra el conjunto de las siguientes circunstancias:

a. La actuación urbanizadora propuesta debería tener una dimensión mínima de 50 hectáreas.

b. La actuación urbanizadora propuesta deberá tener contacto directo en al menos la cuarta parte de su perímetro con suelo urbano consolidado, o con suelos urbanos no consolidados, o urbanizables cuyos instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión hayan sido aprobados definitivamente, salvo existencia de especiales condicionantes del terreno o condiciones especiales de ordenación para el núcleo urbano. Se entienden como especiales condicionantes del terreno:

–Pendientes naturales mayores del 10 por 100 en más de un 50 por 100 de la superficie de posible ampliación, o condiciones topográficas cuya solución supusiera alteración de la red de drenaje natural.

–Falta de capacidad portante de los suelos.

–Existencia de riesgo natural no resoluble mediante obra de urbanización.

c. La estructura viaria de la nueva actuación deberá ser tal que se produzca la máxima integración física y funcional en la malla urbana existente y/o prevista.

d. No podrán producirse vacíos o discontinuidades entre los nuevos tejidos urbanos a crear y los existentes o previstos, salvo que los espacios carentes de edificación sean destinados a sistemas generales dotacionales o al sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas.

e. La ordenación propiciará la conformación de un frente urbano con carácter de fachada, sin que sea posible que el borde del crecimiento en ninguna de sus fases pueda mostrar muros de medianería. Se asegurará en todo caso la integración paisajística de la actuación.

f. La calificación urbanística propuesta para la nueva actuación deberá corresponder al mismo uso global del suelo urbano o urbanizable colindante referido en el apartado b) de este artículo.

### **Artículo 306. Regulación del Suelo Rústico de Protección Ambiental (O.E.)**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección ambiental, al que se adscribirán los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

2. Se consideran zonas de protección del dominio público hidráulico y de vías pecuarias las siguientes:

a. En el caso del dominio público hidráulico, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1 de 2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional primera del Reglamento del Suelo Rústico del TR-LOTAU. Así mismo, los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público a los que se refiere el artículo 58 de la Ley 12 de 2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

b. En el caso de las vías pecuarias: Aquellas franjas de terreno que se indiquen, en Informe emitido por la Consejería competente para su gestión, situadas a ambos lados de las mismas que por su disposición o naturaleza resulten precisas siquiera accesorariamente para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías pecuarias.

3. Se estará a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente en cuanto a la protección y defensa del dominio público ambiental y de carácter pecuario independientemente de la legislación citada en el párrafo previo.

4. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección ambiental es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del Reglamento de suelo rústico del TRLOTAU.

5. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo. En el caso de actividades extractivas anteriores que se encuentran en desuso existirá la obligación por parte de los propietarios de la regeneración ambiental de las mismas.

### **Artículo 307. Regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección natural, por constituir áreas en las que debe garantizarse la conservación del hábitat, los espacios y recursos naturales.

2. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes, considerándose prohibidos todos los demás:

a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: Todas las categorías.

b. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar: Se prohíben.

c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública: Admitidos en todas sus modalidades, con informe ambiental.

d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: Se prohíben en todas sus categorías.

e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada: Se prohíben en todas sus categorías.

f. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada: Se prohíben en todas sus categorías.

3. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección natural es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU y la disposición adicional tercera del mismo.

4. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo. En el caso de actividades extractivas anteriores que se encuentran en desuso existirá la obligación por parte de los propietarios de la regeneración ambiental de las mismas.

### **Artículo 308. Suelo Rústico de Protección Paisajística (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección paisajística o de entorno, por razón de los valores estéticos y naturales que no pueden ser incluidos por sus características en otras categorías.

2. Se diferencian dentro de esta categoría los suelos de Regeneración Paisajística, aquellos que formando parte de un ámbito de valor paisajístico han sido transformados y han perdido parte de sus valores de paisaje por lo que es necesario que las acciones a desarrollar en estos suelos tiendan a la recuperación de los mismos.

3. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes, considerándose prohibidos todos los demás:

a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: Todas las categorías.

b. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar: Se prohíben.

c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública: Admitidos en todas sus modalidades, con informe ambiental.

d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: Se prohíben en todas sus categorías.

e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada: Se prohíben en todas sus categorías salvo la D en parcelas de superficie mínima de 10 hectáreas y con una superficie edificada máxima de 1.000 m<sup>2</sup>.

f. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada: se prohíben en todas sus categorías.

4. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección paisajística es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU.

5. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo. En el caso de actividades extractivas anteriores que se encuentran en desuso existirá la obligación por parte de los propietarios de la regeneración ambiental de las mismas.

### **Artículo 309. Regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de Suelo Rústico No Urbanizable con Protección Estructural Agrícola por razones de su potencialidad para el aprovechamiento agrícola.

2. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes, considerándose prohibidos todos los demás:

a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: Según régimen general.

b. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar: Según régimen general.

c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública: Según régimen general.

d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: Se prohíben en todas sus categorías.

e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada: Según régimen general para categorías B, C y D, prohibidos en el resto de categorías.

f. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada: Según régimen general.

3. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección Estructural Agrícola es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU.

4. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo. En el caso de actividades extractivas anteriores que se encuentran en desuso existirá la obligación por parte de los propietarios de la regeneración ambiental de las mismas.

### **Artículo 310. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural de Actividades Extractivas (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de Suelo Rústico con Protección Estructural de Actividades Extractivas.

2. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes, considerándose prohibidos todos los demás:

a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: Prohibido.

b. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar: Prohibido.

c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública: Según régimen general.

d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: Permitido en categoría A, prohibido en el resto.

e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada: Prohibido en todas sus categorías.

f. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada: Prohibido en todas sus categorías.

3. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección estructural extractiva es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU. La motivación de la protección no es únicamente el valor extractivo, sino que también incluye la necesaria protección contra los riesgos de subsidencia.

### **Artículo 311. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones: se distinguen dentro de esta categoría los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de servidumbre, que no discurren por el casco urbano, y los terrenos considerados como dominio público de carreteras estatales, autonómicas y provinciales, así como su zona de servidumbre, siempre y cuando no constituyan travesías urbanas.

2. Se estará a lo establecido en la legislación sobre transportes en sus diferentes categorías, aplicándose concurrentemente el régimen general para suelo rústico no urbanizable con protección especial establecido en el presente POM.

3. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del Reglamento de Suelo rústico del TRLOTAU, y la disposición adicional segunda del mismo.

4. Las actividades de tipo extractivas quedan prohibidas en esta clase de suelo.

### **Artículo 312. Regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (O.E.).**

1. Tiene, a los efectos de la legislación urbanística, el carácter de suelo rústico con protección cultural o de entorno, por razón de sus valores culturales. Se adscribirán a estos suelos los terrenos que formen parte de zonas arqueológicas y sitios históricos, así como los que se delimiten en las cartas arqueológicas bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados bienes de interés cultural, bien por presentar valores culturales de importancia.

2. Se considerarán usos compatibles con limitaciones los siguientes, considerándose prohibidos todos los demás:

a. Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario: Prohibido.

b. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar: Prohibido

c. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública para albergar usos para la mejor conservación de los valores culturales, no siendo admisible la construcción de otras dotaciones: Según régimen general.

d. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada: Prohibido.

e. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada: Prohibido en todas sus categorías.

f. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada: Prohibido en todas sus categorías.

3. El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección cultural es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico del TRLOTAU.

4. Cualquiera de los usos que se describen en los epígrafes precedentes como compatibles y que suponen la ejecución de obras o movimientos de tierra requieren de autorización previa vinculante de la Consejería competente en Patrimonio Histórico.

### **Artículo 313. Regulación de las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico con infracción o al margen de la legislación urbanística.**

1. Para la regulación de las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico con infracción o al margen de la legislación urbanística se realizará de acuerdo con los criterios que establece el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para la «regulación residencial» de las parcelaciones realizadas sobre suelos no urbanizables, al margen del planeamiento urbanístico.

2. Todas estas actuaciones urbanísticas se regularán mediante Modificación Puntual del POM y un Plan Especial redactado conforme al convenio que debe suscribirse entre el Ayuntamiento y los propietarios aceptados.

3. Los criterios de convenio tipo para la regularización de parcelaciones irregulares en suelo rústico son los definidos en el anexo III de la presente Norma.

4. El modelo de convenio tipo para la regularización de parcelaciones irregulares en suelo rústico será el detallado en el anexo III de la presente Norma.

### **Artículo 314. Requisitos particulares para la división, segregación o parcelación. Núcleo de Población.**

1. Conforme a lo establecido el artículo 91.2 del TR-LOTAU, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

a. Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, entendiéndose por éste estar en

presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicio o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b. Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas los artículos correspondientes de esta normativa que regulan la vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.

2. No podrán autorizarse segregaciones, parcelaciones o divisiones de terreno que puedan suponer riesgo de formación de núcleo de población, circunstancia que se producirá cuando, además de lo dispuesto en el número anterior, se den alguno de estos requisitos:

a. Lo proyectado suponga la creación de viales propios de zonas urbanas o suburbanas, o en general la necesidad de creación de nuevas vías de acceso a las parcelas.

b. En una banda de 100 metros, medidos desde el perímetro de la finca que se pretende dividir, no pueden existir parcelaciones que a su vez hayan dado lugar a la formación de núcleo de población, o que provoquen e peligro de dicha formación. No puede existir una vivienda a una distancia inferior de 500 metros de la vivienda que se pretenda edificar.

c. En todo caso se considerará núcleo de población cualquier asentamiento que genere demandas de servicios comunes característicos de las áreas con destino urbano, tales como red de suministro de agua, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios ...

d. Se considera núcleo de población a desarrollo de edificios de carácter y tipologías urbanas tales como bloques de pisos o similares.

e. Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de este artículo.

3. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberá cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación, los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, lo dispuesto en los números anteriores y los siguientes:

a. En los usos adscritos al sector primario la superficie mínima de cada finca resultante de 25.000 m<sup>2</sup> en secano, y en el caso de regadío se ajustará al cuadro siguiente:

Situación de las parcelas de regadío	Superficie mínima
Suelo rústico de reserva	3.000 m <sup>2</sup>
En suelo rústico no urbanizable de especial protección, almacenes vinculados a la explotación agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario, granjas e instalaciones destinadas a estabulación y cría de ganado, y otras construcciones relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías	15.000 m <sup>2</sup>
En suelo rústico no urbanizable de especial protección, instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola, o con la actividad cinegética	20.000 m <sup>2</sup>

b. En el caso de vallados y cerramientos de parcelas, así como reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación o mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta: La superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

c. En el caso de los usos residenciales, dotacionales de titularidad pública y privada, y de actividad económica contemplados para el suelo rústico en estas normas: Las superficies de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al

número de divisiones. A este efecto registrará la siguiente proporción, en función del uso a que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación de lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación de estas normas. Si da lugar a tres fincas la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

4. Los actos de división, segregación o parcelación de fincas en suelo rústico deberán asimismo cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

**Artículo 315. Cuadros síntesis de regulación de usos y actividades en suelo rústico.**

CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
		SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES.	CON SOMETIMIENTO O A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza		X X X	X X X		
Esparcimiento y ocio		X		X	
Usos adscritos al sector primario			X X X		X
Uso residencial					X
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X

CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL	USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
		SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES.	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza		X X X X	X X X		
Esparcimiento y ocio		X		X	
Usos adscritos al sector primario			X X X		X
Uso residencial					X
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X

\*Sobre parcela mínima de 10 Ha.

\*\* Se refiere únicamente a los usos dotacionales o de equipamientos de titularidad pública. Los de titularidad privada están prohibidos en todas sus categorías.

CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
		SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza		X X X	X		X
Esparcimiento y ocio		X			
Usos adscritos al sector primario				X X X X	
Uso residencial					X
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X

\* Se refiere únicamente a los usos dotacionales o de equipamientos de titularidad pública. Los de titularidad privada están prohibidos en todas sus categorías.

CONDICIONES DE USO EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
		SIN LIMITACIONES	CON SOMETIMIENTO A LICENCIAS, PERMISOS O INFORMES	CON SOMETIMIENTO A INFORME AMBIENTAL	
Conservación y regeneración de la naturaleza		X X X X X			
Esparcimiento y ocio		X			X
Usos adscritos al sector primario			X X X X		
Uso residencial				X	
Usos dotacionales o de equipamientos, de titularidad pública o privada	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X
	Uso residencial				X

\*La Vivienda Unifamiliar sólo puede autorizarse en el suelo rústico cuando se den las condiciones especificadas en el artículo 11.2 del Decreto 242 de 2004 del Reglamento del Suelo Rústico.



## TITULO VI. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y AMBIENTAL

### Capítulo 1. LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

#### Artículo 316. Patrimonio Histórico.

Integran el Patrimonio Histórico los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico.

#### Artículo 317. Protección.

1. El POM instrumenta la protección del patrimonio histórico sobre dos principios básicos:

a. La protección del patrimonio no debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustitución es un atentado cultural y un despilfarro económico, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población, y a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben ser erradicadas por sólo motivos económicos.

b. La protección del patrimonio histórico debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad; transformación que, necesariamente, está unida a la posibilidad de adecuación de los contenedores edificados que soportan las actividades.

2. La protección del patrimonio histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en el presente POM, en el Plan Especial de la Villa de Talavera y en los documentos que lo desarrollaren.

3. En los planes urbanísticos deberá incorporarse la documentación arqueológica necesaria para garantizar las medidas preventivas y de conservación de este patrimonio. En cada uno de los ámbitos físicos a que se refiere el planeamiento elaborado deberá incorporarse como documentación informativa la carta arqueológica que será facilitada por la Consejería de Educación y Cultura, que recoja todos los conocimientos existentes sobre dicho territorio.

#### Artículo 318. Catálogo de protección.

El POM contiene el catálogo de Protección del patrimonio arquitectónico y monumental, jardines de interés y elementos naturales y paisajes, que lo acompaña como documento independiente, y que completa el contenido en el Plan Especial de la Villa de Talavera de la Reina.

#### Artículo 319. Planes y normas especiales para la protección.

Los planes especiales que no sean de Reforma Interior y cuyo objetivo sea la protección y las normas especiales de protección, no afectando a la ordenación estructural, podrán alterar las determinaciones del POM en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del POM. La tramitación de los Planes Especiales que no sean de Reforma Interior y que afecten a la ordenación estructural se tramitarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 del TRLOTAU.

### Capítulo 2. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL

#### Artículo 320. Ambito de la protección.

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que figuren en el Catálogo de Edificios Protegidos del POM (los que forman parte del Plan Especial de la Villa constan de regulación propia para su protección).

#### Artículo 321. Niveles o grados de protección (OE).

Los niveles o grados de protección del patrimonio inmueble que se han aplicado para este inventario se corresponden con los criterios que establece la normativa del Plan Especial de la Villa de Talavera:

#### a. Ambiental:

-Ambiental Neutro A: Corresponde a edificios bien integrados pero que carecen de interés específico. La asignación de este nivel implica el mantenimiento de los caracteres que de acuerdo con la normativa garantizan la integración del edificio en el área histórica, en la eventualidad de ejecución de obra nueva con sustitución.

-Ambiental A: Implica generalmente la preservación de su volumetría y de sus elementos compositivos y de ornato además de los elementos que se reseñan en el correspondiente catálogo de edificios.

-Ambiental Singular A+: Supone la existencia en el elemento de caracteres compositivos de especial interés desde el punto de vista de su diseño o de su significado cultural que señalan la oportunidad de subrayar su presencia, para que sirvan de referencia a actuaciones de rehabilitación de elementos de nivel ambiental de tipo histórico asimilable. La asignación de este nivel implica en principio medidas de protección semejantes a las de categoría ambiental. Sin embargo, aquellos edificios para los que en el curso de la gestión del Plan se aporte nueva información sobre sus contenidos que así lo aconseje podrán ser reclasificados dentro del nivel de protección estructural.

b. Parcial, coincide con la denominada en este POM protección Estructural (E): Incluye aquellos edificios de especial calidad para los que el Plan determina la protección de sus características esenciales, tales como su volumetría y fachada, los elementos de composición y ornato que se señalan en el catálogo además de la estructura y organización interior básica del edificio (escaleras, forjados, sistema de accesos, salas, patios, etc.)

#### c. Integral, se distinguen:

-Integral I: Incluye aquellos edificios que por su excepcional valor requieren la protección integral de sus componentes aportados en las etapas relevantes de su construcción, debiendo procurarse la recuperación mediante intervenciones científicamente válidas y que tengan por fin su plena puesta en valor.

-Monumental M: En este grupo se integran los edificios que han sido declarados Bien de Interés Cultural o cuentan con expediente de declaración incoado, y aquellos otros en los que pueda recaer dicha declaración por poseer valores suficientes para ser incluidos en esta categoría, y por tanto están sujetos a las determinaciones de la Ley del Patrimonio (LPHE) y supeditados a la competencia de la Dirección de Bellas Artes u Organismo Autónomos Competentes (Dirección General del Patrimonio y Museos de Castilla-La Mancha).

### Capítulo 3. PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES

#### Artículo 322. Ambito de protección.

Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de paisajes, parajes naturales, yacimientos paleontológicos o arqueológicos, elementos geológicos, geomorfológicos e hidrológicos, que se identifican en el plano de Catálogo de Elementos Naturales, y complementariamente en el plano de Protecciones y Servidumbres.

La aplicación de lo contenido en el anexo I al POM en razón a los valores arqueológicos de los ámbitos quedará sujeta a la resolución firme por parte del órgano jurídico competente.

#### Artículo 323. Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localicen, cuando no sea incompatible con el nivel de protección asignado.

#### Artículo 324. Condiciones de protección.

Se regularán por la regulación sectorial que sea de aplicación en cada caso, y por el contenido del presente capítulo para los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

#### Artículo 325. Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos o paleontológicos.

Se establecen tres niveles de protección:

a. Nivel 1: Pertenecen a él las áreas con menor importancia relativa, o cuya localización es simplemente conjeturable.

b. Nivel 2: Pertenecen a él los yacimientos en los que probablemente existen restos, aún siendo de menor interés que los anteriores.

c. Nivel 3: Pertenecen a él los yacimientos que por su importancia cultural no pueden ser destruidos bajo ningún concepto.

#### **Artículo 326. Normas de los distintos niveles.**

##### 1. Nivel 1:

a. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por el organismo municipal competente.

b. El conjunto de las operaciones, incluido el informe, se realizará en plazo máximo de un mes a contar desde el inicio de las mismas.

c. Si el informe no considera necesaria la realización de catas de prospección o si efectuadas éstas el resultado fuese negativo, podrá solicitarse licencia de obras o si ésta hubiese sido solicitada comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

d. Si el informe fuese positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá, de acuerdo a lo indicado por la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía como competente para otorgar la autorización y programación de estudios, a la realización de exploración y catas de prospección arqueológica y, si éstas diesen también un resultado positivo, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado del nivel 2 ó 3 según su interés, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica.

##### 2. Nivel 2:

a. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por el organismo municipal competente previa realización de exploración y catas de prospección. En solares de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> situados en zonas consolidadas por la edificación, será al menos practicado el informe tras la oportuna inspección ocular, pudiendo eximirse en estos casos de la simultánea realización de catas previas.

b. Si el informe y las exploraciones y catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar de estos trabajos se deberá adscribir al nivel 3.

##### 3. Nivel 3:

a. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por el organismo municipal competente precedido de la oportuna excavación que controlará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b. El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia. La excavación se iniciará en un plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe que se redactará de forma inmediata a la consecución de los trabajos valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas de situación y conservación para los mismos.

c. El informe tras la excavación de urgencia deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

-Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de un mes de la forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

-Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses e indicando además la existencia de restos que deben conservarse in situ.

-Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o si se hubiera ya solicitado iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

d. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos in situ pueden darse los siguientes extremos:

-Que los restos puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse si es necesario el proyecto, previo informe favorable de la comisión responsable en la protección del patrimonio de la administración local, y si éste fuera negativo de los organismos superiores competentes.

-Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

## **ANEXO I. TERMINOLOGÍA**

Lo señalado en los artículos que componen el presente apéndice únicamente tienen efectos informativos al efecto de concretar los conceptos básicos de las presentes Normas que componen el P.O.M., siendo solamente aplicables en las áreas que el propio documento remite a ordenación o desarrollo.

#### **Artículo 1. Alineaciones.**

1. Son las líneas que definen el límite de la edificación o de la parcela edificable.

2. Son alineaciones exteriores las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

3. Son alineaciones interiores las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzanas. Serán también las que definen los patios de manzana en aquellas zonas donde sean de aplicación.

#### **Artículo 2. Alturas.**

1. Es la distancia vertical medida entre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 metros.

2. También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante de la acera.

3. No podrán superarse ni el número de plantas, ni las alturas máximas que vengán señaladas en esta zona en concreto.

#### **Artículo 3. Altura libre.**

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

#### **Artículo 4. Ambitos de actuación.**

1. Son áreas establecidas a efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de las Normas.

2. Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

a. Parcela, que es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad.

b. Manzana, que es una agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

c. Unidad de actuación urbanizadora, superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

d. Unidad de Actuación: se consideran aquellas, en suelo urbano no consolidado, en las que se produzca un incremento de aprovechamiento sobre el legalmente materializado de acuerdo al artículo 45.3.A.b del TRLOTAU

e. Zona, que es una superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y usos del suelo.

f. Sector, que es un ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel Parcial, con dimensiones adecuadas a efectos de dotaciones de equipamiento comunitario propias de los sistemas locales.

g. Programas de Actuación Urbanizadora: determinan y organizan la actividad de ejecución del planeamiento de desarrollo, fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

h. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias: las obras de urbanización podrán realizarse en régimen de obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 129 del TRLOTAU y con la percepción por esta de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito que sirvan, en el supuesto de que se traten de suelos urbanos y no se

hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme al artículo 45.3 del TRLOTAU.

#### **Artículo 5. Comercio mayorista.**

Aquel en que el comprador no es el consumidor final de la mercancía sino que su objetivo es vendérsela a otro comerciante o a una empresa manufacturera que la emplee como materia prima para su transformación en otra mercancía o producto.

#### **Artículo 6. Comercio minorista.**

Aquel en que el comprador es el consumidor final de la mercancía.

#### **Artículo 7. Densidad residencial.**

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de sector o ámbito neto (descontada la superficie afectada por los sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en éste), de acuerdo a la definición establecida en el artículo 19.4 del RP-LOTAU.

#### **Artículo 8. Densidad laboral.**

Número de puestos de trabajo, secundarios o terciarios, por hectárea de sector descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero no la correspondiente a los sistemas propios del respectivo sector.

#### **Artículo 9. Edificabilidad.**

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la cota de referencia de la planta baja contenida en estas Normas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los áticos, los cuerpos volados, el cincuenta por ciento de las terrazas cerradas por sus dos costados, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: Calefacción, acondicionamiento de calle, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores y centros de transformación y trasteros.

3. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes, plantas bajas diáfanos, escaleras y cuartos de instalaciones.

4. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

5. En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.

6. La edificabilidad de un ámbito de actuación se medirá sobre el total superficie del mismo.

7. Edificabilidad bruta: Es la medida de edificación lucrativa permitida en un sector o unidad de ejecución, sin contar las dotaciones públicas.

#### **Artículo 10. Edificación abierta.**

1. Es la edificación en bloques aislados unos de otros, con o sin patios cerrados en su interior.

2. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados que podrán ser tanto de propiedad privada como pública, y ser destinados asimismo a un uso privado o público en función de lo que establezca el planeamiento en cada caso concreto. No podrán ser computables a efectos de estándares de calidad urbana aquellos espacios libres que no garanticen el cumplimiento del artículo 24.2 del RP-TRLOTAU.

#### **Artículo 11. Edificación agrupada o pareada.**

1. Se denomina agrupada en hilera a la situada en parcela independiente, en continuidad con otras edificaciones formando conjuntos de tres o más de estas.

2. Se denomina pareada a la agrupada formada únicamente por dos edificios.

#### **Artículo 12. Edificación exenta.**

Es una edificación aislada de las demás.

#### **Artículo 13. Edificación de uso distinto al de vivienda.**

1. Edificio exclusivo: Es aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso, sin perjuicio de lo señalado en el punto siguiente.

2. Edificio con varios usos: Es aquél donde los usos se encuentran compartidos, sin existir ninguno de ellos con carácter de exclusividad. No obstante si el uso mayoritario alcanzase el 80 por 100 o más de la superficie edificada sobre rasante se considerará exclusivo en relación con dicho uso.

#### **Artículo 14. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.**

Son aquellos que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística.

#### **Artículo 15. Espacios libres privados.**

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad privada, sin perjuicio de poder imponer sobre dicha parte un uso público.

#### **Artículo 16. Espacio libre de manzana.**

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedentes del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada o pública, y de uso asimismo privado o público, según se establezca en cada caso por el planeamiento.

#### **Artículo 17. Fondo edificable.**

Es la distancia máxima desde la alineación exterior de la parcela dentro de la cual se puede edificar con arreglo a los planos del POM.

#### **Artículo 18. Línea de edificación.**

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyecto vertical.

#### **Artículo 19. Manzana.**

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

#### **Artículo 20. Manzana edificable.**

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

#### **Artículo 21. Patio inglés.**

Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

#### **Artículo 22. Patio de manzana.**

Es el espacio cerrado delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana. Normalmente tiene forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada.

#### **Artículo 23. Patio interior de parcela.**

Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

#### **Artículo 24. Parcela.**

Superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 25. Portal.**

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

#### **Artículo 26. Retranqueo.**

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

#### **Artículo 27. Rasantes.**

Son los perfiles longitudinales de las vías públicas, plazas o calles definidos por el planeamiento proyectos de urbanización, o estudios de detalle, salvo indicación contraria en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

#### **Artículo 28. Sistemas generales.**

Dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el POM, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, y en particular las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una Actuación Urbanizadora o ámbito equivalente, y que como tales se reflejan en la documentación del POM. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

**Artículo 29. Sistemas locales.**

Dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento para satisfacer las necesidades específicas de los sectores o ámbitos respectivos, que tiene la condición de bien de dominio público.

**Artículo 30. Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

**Artículo 31. Superficie máxima ocupada.**

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

**Artículo 32. Superficie total edificada.**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la cota de referencia de la planta baja o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes plantas bajas diáfanos, libres al acceso público y sin cerramientos, y se estará de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de este anexo.

**Artículo 33. Semisótanos.**

A efectos del cómputo del número de plantas, se entiende como planta semisótano aquella en la que se cumpla que la cara inferior del forjado superior esté situado a una altura igual o menor de un metro respecto a cualquiera de las rasantes del terreno o aceras en contacto con la edificación.

**Artículo 34. Sótano.**

Se entenderá por planta sótano aquella construida bajo rasante que incumpla alguna de las condiciones señaladas en el artículo anterior.

**Artículo 35. Vivienda unifamiliar.**

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado con otro.

A estos efectos se considera parcela independiente aún cuando se sitúe sobre sótano o semisótano común.

**Artículo 36. Vivienda plurifamiliar.**

Edificio construido por viviendas con accesos comunes y sometidas al régimen de propiedad horizontal.

**Artículo 37. Volumen edificado.**

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

**Artículo 38. Patio talaverano.**

Construcción fuera de la línea de fondo edificable máximo, constituido por unas dimensiones libres mínimas de 7 x 7, sobre cuya línea se podrán levantar las construcciones con un fondo máximo de 8 metros y una altura máxima de baja y que se encuentre necesariamente ubicada dentro del ámbito del Plan Especial de la Villa de Talavera (P.E.V.T.).

El patio deberá estar decorado en sus paramentos con cerámica representativa.

## ANEXO II. CRITERIOS Y MODELO DE CONVENIO TIPO PARA LA REGULARIZACIÓN DE PARCELACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO

Este breve documento, pretende aportar los criterios para la ordenación de las parcelaciones irregulares en suelo rústico establecidos en la legislación vigente, y completar con un modelo de convenio urbanístico los epígrafes que el presente POM ha dedicado al análisis de dichas parcelaciones.

Las actuaciones urbanizadoras se podrán regularizar conforme a la legislación urbanística vigente en cada momento, y se propone para ello, la elaboración de un Plan para cada una de las

parcelaciones susceptibles de regularización como paso inmediatamente posterior a la firma de un Convenio que obligue a propietarios y Ayuntamiento al compromiso de ejecución de las obras necesarias y de las cesiones que implique la reordenación para la adecuación del ámbito a la legalidad urbanística. Este Convenio implicará la redacción de oficio y la tramitación por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina de la Modificación Puntual del POM que recoja el cambio necesario de Clasificación del Suelo hacia Urbano No Consolidado o Urbanizable, según corresponda, del ámbito que se propone para su regularización.

Para ello se recoge en primer lugar los criterios que establece el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para la «regulación residencial» de las parcelaciones realizadas sobre suelos no urbanizables, al margen del planeamiento urbanístico:

«Disposición transitoria segunda:

1. El planeamiento urbanístico podrá regularizar las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico con infracción o al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

a. Sólo podrán ser regularizables las actuaciones realizadas en suelos a los que la legislación sectorial no les haya dotado de una protección específica por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales.

b. Para proceder a la regularización el planeamiento deberá delimitar un área territorial homogénea conforme a los criterios de la letra c) del número 1 del artículo 24 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Si las actuaciones urbanizadoras no superan una densidad de seis viviendas por hectárea:

a) El suelo se clasificará como suelo rústico de reserva

b) El planeamiento deberá mantener las características propias de estos asentamientos rurales y dotarles directamente o mediante remisión a un Plan, de una ordenación detallada acorde con su carácter rural.

c) Si dicha ordenación detallada demanda la implantación o el suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos, deberá redactarse y llevarse a cabo el proyecto o proyectos de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 129 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio, y de la Actividad Urbanística que sean procedentes.

d) Deberá asumirse la parcelación catastral existente en la formulación del Plan y sólo podrán segregarse las parcelas preexistentes con la finalidad de realizar reservas dotacionales que pudieran ser necesarias a los efectos de proceder a la implantación o el suplemento de infraestructura o servicios públicos concretos no urbanos.

3. Si las actuaciones urbanizadoras superan una densidad de seis viviendas por hectárea:

a) El suelo se clasificará como urbanizables o incluso como urbano no consolidado

b) Se aplicará a dichos terrenos el régimen urbanístico prescrito en la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, bien mediante la oportuna programación, bien mediante obras públicas ordinarias, en los términos previstos en el artículo 129 de la citada ley.

4. Disposiciones comunes a la regulación residencial y de actuaciones industriales o terciarias preexistentes.

La regulación que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni la de obtener la perceptiva licencia para la legalización de las edificaciones».

Se propone como modelo de Convenio Urbanístico de partida el siguiente, sobre el que podrán incluirse todas aquellas aclaraciones e indicaciones que el Ayuntamiento de Talavera de la Reina considere para su mejor comprensión y/o para su adaptación a la legislación si en el transcurso de vigencia de este POM ésta sufriera modificaciones:

## CONVENIO TIPO PARA LA REGULARIZACION DE PARCELACIONES IRREGULARES SOBRE SUELO RUSTICO

En Talavera a ..... de ..... de .....

Reunidos:

De una parte:

Don ....., Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

De otra parte:

Don ....., Presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico ..... (representante de la Agrupación de Interés Urbanístico otorgada en escritura pública por los parcelistas o propietarios que representen a más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa de acuerdo al artículo 110 del TR-LOTAU).

Intervienen:

El primero en representación del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, de conformidad con las disposiciones reguladoras del régimen local.

El citado en segundo lugar, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico ....., constituida en Talavera de la Reina con fecha ....., e inscrita en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con el número .....

Deviene la representación que ostenta de su condición de ..... (presidente, representante, mandatario, etc., de la Agrupación de Interés Urbanístico) de la citada Agrupación de Interés Urbanístico, especialmente facultado para intervenir en este acto por acuerdo de ....., certificación de cuyo contenido se une al presente documento como anexo número ....., Esta parte tiene delegado mandato expreso para intervenir en el presente convenio de todos los propietarios que se relacionan con firma expresa en documento anexo número ..... a este convenio, que asumen solidariamente las obligaciones que para los intervinientes nacen de la conclusión del presente convenio.

Los reunidos, que las respectivas condiciones en que intervienen se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para llevar a cabo este acto y suscribir el presente documento,

Exponen:

Primero: Que el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina ha realizado el proceso de Revisión del Plan de Ordenación Municipal.

Segundo: Que entre los objetivos prioritarios del POM se encuentra el tratamiento urbanístico de las parcelaciones irregulares en Suelo Rústico matizado en virtud de las circunstancias de impacto ambiental, evaluación de riesgos, consolidación y compromisos de urbanización que concurren en cada una de ellas, y de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para la «regulación residencial» de las parcelaciones realizadas sobre suelos no urbanizables, al margen del planeamiento urbanístico.

Tercero: Que sobre la finca (o fincas) matriz de ..... hectáreas, propiedad de ....., se efectuaron ..... segregaciones de superficie en torno a ..... metros cuadrados.

Que estas parcelas se encuentran registradas a nombre de los parcelistas (o vendidas mediante contrato privado de compraventa a los parcelistas).

Que sobre los terrenos descritos se han realizado las siguientes obras de urbanización, vallado, extracción de agua y edificación:

Cuarto: Los suelos correspondientes están clasificados como Suelo Rústico de Reserva del Plan de Ordenación Municipal vigente y no están sujetos a ningún tipo de Especial Protección o forman parte de ámbitos de riesgo.

Asimismo, se encuentran incluidos en el catálogo de parcelaciones irregulares del POM como ámbito susceptible de regularización urbanística; constituyendo el presente Convenio el instrumento jurídico-urbanístico, que incorporado a la documentación del POM, contiene el régimen urbanístico particular del mencionado ámbito.

Quinto: Que los intervinientes, de conformidad con los objetivos del nuevo POM conciertan el tratamiento de la actuación descrita atendiendo en lo posible a la satisfacción del conjunto

de intereses sociales afectados por la actuación irregular referida y han considerado, como forma más idónea para la consecución de los indicados objetivos, la formalización de un Convenio con la Agrupación de Interés Urbanístico que reúne la mayoría de los titulares de derechos en el ámbito afectado, mediante el establecimiento de los siguientes:

### Acuerdos

#### Primero. Ambito del convenio.

El ámbito de este Convenio corresponde a la actuación denominada ....., con una superficie de ..... hectáreas.

Dicho ámbito viene representando en el plano que como anexo número ..... que se incorpora a este Convenio.

#### Segundo. Finalidad del Convenio.

Este Convenio tiene por finalidad la regularización, conforme al ordenamiento jurídico vigente, de las actuaciones urbanísticas contrarias a derecho producidas en el ámbito de ....., en orden a posibilitar bien restauración del medio físico alterado, bien a la regularización de dichas actuaciones.

#### Tercero. Objeto del Convenio.

—La concreción del contenido mínimo de las obligaciones que deben ser cumplidas por los titulares de derechos del ámbito citado.

—El establecimiento de las garantías del cumplimiento preciso de las obligaciones a que se comprometen los titulares de los derechos.

—El acuerdo sobre las condiciones de ordenación, gestión, programación y urbanización que se incorpora como determinaciones de planeamiento al POM.

#### Cuarto. Clasificación del suelo y ordenación.

El ámbito citado se clasifica, mediante la tramitación de una modificación puntual del POM a cargo del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, como Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable (según corresponda) sujeto a la redacción de un Plan Especial o Plan Parcial, que formará parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, cuyas condiciones particulares vienen determinadas en la correspondiente ficha de características. La Agrupación de Interés Urbanístico acepta y presta su conformidad a dicha ordenación urbanística, que se incorpora a este convenio como anexo número .....

#### Quinto. Cumplimiento de obligación de restauración.

(Cláusula eficaz sólo en el supuesto en el que una parte del ámbito de la parcelación ilegal deba ser restaurada a su condición originaria permaneciendo como Suelo Rústico).

La Agrupación de Interés Urbanístico se obliga a ejecutar a su costa las obras de restauración del medio físico que se contienen en el anexo número ..... Dicha obligación, previa la obtención de las autorizaciones precisas, deberá comenzar a ejecutarse en el plazo de ..... y terminarse totalmente en el plazo de ..... Dichos plazos son improrrogables y en caso de incumplimiento el Ayuntamiento ejecutará las obras pendientes a costa de los particulares ..... ; en este caso, los importes resultantes de la ejecución serán exigidos a los obligados por vía de apremio, considerándose como incumplimiento del deber de conservación.

#### Sexto. Condiciones de la gestión y urbanización.

Junto a la ordenación, la modificación puntual del POM delimitará la correspondiente unidad de ejecución, y fijará como modelo el de gestión indirecta de la actuación urbanizadora; establecerá asimismo las condiciones de la urbanización y de la ejecución el Programa de Actuación Urbanizadora, que son aceptadas por la Agrupación de Interés Urbanístico de acuerdo a lo reflejado en el anexo número .....

#### Séptimo. Obligación de constitución de una entidad urbanística de conservación.

La Agrupación de Interés Urbanístico se obliga a constituir, en el plazo máximo de ..... meses contados a partir de la firma del presente Convenio, plazo mínimo estimado para la completa ejecución de las obras de urbanización, una Entidad Urbanística de Conservación, integrada por los propietarios, de acuerdo al TRLOTAU encaminada a desarrollar las tareas de conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de

las dotaciones y los servicios públicos correspondientes del ámbito objeto de este Convenio.

Dicha Entidad Urbanística de Conservación podrá constituirse por acuerdo y redacción del objeto social y estatutos de la misma, que deberá constar en documento público, con la conformidad de un número de parcelistas de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito.

#### **Octavo. Obligaciones de los propietarios.**

Todos los propietarios del ámbito objeto del presente convenio, incorporados o no a la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico y posteriormente a la Entidad Urbanística de Conservación están obligados a:

a) Redactar el Plan y el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito conforme a las determinaciones establecidas en el POM y en la legislación vigente.

b) Cumplir con las obligaciones inherentes al sistema de gestión indirecta.

c) Ejecutar/sufragar las obras de urbanización en plazo de ..... meses.

d) Caso de optarse por el sistema de gestión directa a cargo de la administración municipal: Entregar a cuenta de los gastos de urbanización el 50 por 100 de los mismos establecidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

e) Formalizar las cesiones de carácter obligatorio y gratuito al Ayuntamiento de los terrenos establecidos en el PERI del ámbito.

f) Ceder al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento de la unidad de ejecución en su caso en metálico, lo que queda valorado en la cantidad de ..... euros.

g) A solicitar las correspondientes licencias de parcelación y legalización de edificaciones.

#### **Noveno. Garantías de ejecución.**

Simultáneamente a la presentación del Plan del ámbito, la Agrupación de Interés Urbanístico se obliga a constituir ante el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina las garantías establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora, de conformidad con los valores que refleje el estudio económico del mismo.

Dicha garantía sólo se considerará prestada mediante la presentación en el Registro General del Ayuntamiento de Talavera de la Reina del documento acreditativo de su constitución en cualquiera de las formas legalmente previstas.

#### **Décimo. Formalización de cesiones.**

Por formalización de cesiones se entiende la inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad dominical de los terrenos libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, a favor del Ayuntamiento. Dicha inscripción será por cuenta de la Agrupación de Interés Urbanístico y de acuerdo a los plazos de desarrollo establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora deberá producirse en el plazo de .....

#### **Undécimo. Parcelaciones y segregaciones.**

El Ayuntamiento no concederá licencia de parcelación hasta que no se hayan formalizado las cesiones, se hayan depositado las garantías a que se hace referencia en los pactos precedentes, y se hayan iniciado las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización correspondiente. No obstante lo anterior, y con la tramitación que corresponda, se podrá conceder licencia de segregación de los suelos de cesión obligatoria en cualquier momento en que fuera solicitada, a partir de la aprobación definitiva del Plan, y con el fin de proceder a su inscripción registral.

#### **Duodécimo. Licencias y expedientes de legalización.**

El Ayuntamiento no concederá nuevas licencias de edificación sobre los solares vacantes en el ámbito mientras no se completen las obligaciones previstas en los pactos precedentes, y se hayan decepcionado las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

El Ayuntamiento no concederá licencias de obras de reforma, ampliación u obra menor ni tramitará expedientes de legalización de las obras y construcciones existentes en tanto los parcelistas

no hayan accedido a la titularidad individualizada del suelo, y siempre que hayan sido satisfechas las condiciones establecidas en el presente convenio. En todo caso, y previamente a la concesión de la licencia municipal de que se trate, el solicitante deberá justificar ante el Ayuntamiento las cantidades con que haya contribuido a los gastos de obras de implantación de infraestructuras y servicios contenidas en el Proyecto de Urbanización del ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **Decimotercero. Deber de conservación.**

El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde a los particulares, en virtud de lo contenido en el artículo 135 del TR-LOTAU, al tratarse de actuaciones residenciales de baja densidad de carácter aislado. A estos efectos, una vez ejecutado el Plan, la Agrupación de Interés Urbanístico deberá transformarse en una Entidad Urbanística de Conservación integrada por los propietarios.

#### **Decimocuarto. Subrogación.**

Las obligaciones asumidas por los propietarios en virtud del presente Convenio serán transmitidas a cualquier adquirente posterior del suelo, obligándose los propietarios a incluir íntegramente el presente convenio en cualquier contrato que sirva a la transmisión de la propiedad, y a su inclusión en la correspondiente escritura registral.

Y en prueba de conformidad con cuanto se expresa, suscriben el presente documento con la totalidad de Anexos que en el mismo se aluden por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

### **ANEXO III. CONTENIDOS MINIMOS DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PARA «REGULACION RESIDENCIAL» DE LAS PARCELACIONES REALIZADAS SOBRE SUELOS NO URBANIZABLES, AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO**

El POM establece un modelo en el que el mantenimiento de la ocupación del espacio rural en su estado actual y la preservación de este de cualquier proceso de urbanización desordenado y desvinculado de los núcleos existentes parece claro. Se pretende establecer una serie de medidas preventivas encaminadas a controlar el fenómeno de crecimiento incontrolado e insostenibilidad de los asentamientos irregulares sobre rústico, comunes para todos ellos. De acuerdo con esta premisa, se pretende llegar a una definición de los núcleos existentes, y conferirles un papel determinado en la estructuración del territorio.

Se determinará para cada uno de los ámbitos susceptibles de regulación los siguientes datos desde el documento de planeamiento de desarrollo:

#### **Información del ámbito:**

1. Situación: Se indicará la situación en el municipio.
2. Accesibilidad: Se indicará la forma de acceder al núcleo así como el estado de la vía rodada utilizada para acceder al mismo.
3. Antigüedad: Se indicará la antigüedad del núcleo así como la de las construcciones más relevantes que existan en el mismo.
4. Morfología: Se dará una breve descripción del núcleo rural, indicando su forma original y su evolución.
5. Datos urbanísticos:
  - Planeamiento Vigente
  - Clasificación
  - Extensión
  - Número de parcelas
  - Número de viviendas existentes
6. Medio Ambiente y Paisaje: Se determinarán los valores ambientales y paisajísticos del ámbito, para lo cual habrá que atender a la existencia en áreas cercanas de suelos protegidos, según las categorías previstas por el POM.
7. Servicios Urbanísticos:
  - Abastecimiento de agua: Se indicará la forma de suministro del núcleo, las características y el estado de la red, los problemas existentes y las actuaciones que se estén llevando a cabo si las hubiera.
  - Saneamiento: Se indicará la forma en que se tratan las aguas sucias, las características y el estado de la red, la depuración que

se lleva a cabo, los problemas existentes y las acciones previstas si las hubiese.

–Residuos sólidos urbanos: Se describirá el sistema utilizado para la eliminación de los residuos sólidos urbanos, explicando cómo se lleva a cabo la recogida y el tratamiento que reciben antes de su vertido. Se indicará asimismo la existencia de recogida selectiva de basura y el reciclaje si los hubiese, y las acciones previstas en este sentido.

–Electricidad: Se indicará cómo se lleva a cabo el abastecimiento eléctrico del núcleo, así como los problemas existentes y las acciones previstas, indicando las posibilidades de llevar a cabo un plan de enterramiento de la red.

–Gas: Se determinará la existencia de red de gas o la posibilidad de la misma, así como el abastecimiento de gas butano, indicando el grado de utilización del mismo en el municipio.

–Alumbrado público: Se describirá la red de alumbrado público existente, haciendo especial hincapié en las deficiencias de alumbrado indicadas por la población del núcleo y las acciones previstas si las hubiese.

–Telecomunicaciones: Se describirá el sistema de telefonía del municipio, el número de suministros existentes y el grado de acceso a internet identificado en el núcleo, indicando la necesidad sentida en el municipio de cara a la utilización de este servicio. Se describirá asimismo la calidad de la cobertura móvil si la hubiese.

–Equipamiento Urbano. Calidad de los espacios públicos: Se describirá la dotación del en cuanto a plazas, aceras, mobiliario urbano (papeleras, fuentes, señalización), estado del pavimento, así como otros aspectos relevantes del núcleo.

–Equipamientos existentes: Se indicarán los equipamientos existentes en el municipio así como la necesidad sentida de nuevos equipamientos o la previsión de los mismos en el planeamiento vigente.

8. Estado de la edificación: Se valorará el estado de la edificación atendiendo al uso predominante de las construcciones, el grado de conservación de las mismas, la tipología predominante y las acciones de rehabilitación previstas.

9. Actividad económica predominante: Se tratará de identificar la actividad económica real predominante en el núcleo (agrícola, ganadera, residencias, industrial, mixta, etc).

#### **Contenidos de ordenación del documento de Planeamiento de Desarrollo.**

1. Ordenación del ámbito: Se deberá llevar a cabo a través de Planes Especiales de Reforma Interior o Planes Parciales según se desprenda de la clasificación del suelo según el TRLOTAU.

2. Determinaciones de planeamiento: Por sus particulares características de localización, densidad, utilización, compatibilidad de usos residenciales y agropecuarios, deberán sujetarse a una normativa urbanística específica, con determinaciones (cesiones, edificabilidad, usos, niveles y tipo de infraestructuras) diferentes en ocasiones a las de otros tipos de suelo, y en función de las características propias del asentamiento.

Las cesiones obligatorias estarán destinadas a dotaciones de servicios que requieran los núcleos. El destino de las dotaciones de espacios libres, si existieren, será preferiblemente restaurar la calidad urbanística, paisajística y medioambiental del ámbito.

Las plusvalías generadas por la actuación urbanística se dedicarán preferentemente a la ejecución de las infraestructuras necesarias y a sufragar los costes de la redacción de Planes y Proyectos para su realización.

3. Tramitación: La redacción de los Planes Especiales se llevará a cabo por los propietarios afectados, que deberán contener actos de trámite semejantes a los regulados por la Ley vigente.

4. Parámetros Urbanísticos Básicos: Los ámbitos susceptibles de regularización serán ordenados de acuerdo a los siguientes parámetros urbanísticos:

a. Se debe controlar a través del planeamiento su impacto en el medio natural, en caso de hallarse próximos a zonas de interés paisajístico o ambiental.

b. Los usos permitidos son:

–Vivienda unifamiliar de primera residencia,

c. Las condiciones de edificación se fijarán en el documento de planeamiento de desarrollo, siendo las condiciones requeridas:

–Tipología edificatoria y tamaño de parcela similar a la existente.

–La altura máxima no podrá rebasar en ningún caso a la media existente.

–Las dimensiones de la parcela se ajustarán a las previstas en el planeamiento, no pudiendo subdividirse posteriormente el número de parcelas previstas por el Plan.

d. Las infraestructuras y servicios se definirán en el Plan correspondiente, con condiciones mínimas similares:

–En el conjunto del ámbito se garantizará el suministro de agua potable.

–Los sistemas de desagüe, saneamiento y depuración en cada caso serán fijados por el Plan, así como las normas mínimas de calidad, control y mantenimiento. Los vertidos deberán resolverse con sistemas comunitarios, prohibiéndose la expulsión de efluentes a caminos, cauces o redes públicas sin alcanzar un grado de depuración mínimo.

–Las características y elementos de la red de alumbrado público se limitarán a las necesidades de señalización del viario y de iluminación de los espacios públicos.

–Las infraestructuras y servicios, así como los equipamientos que determine el Plan, serán de mantenimiento y conservación por la comunidad de propietarios del ámbito correspondiente.

### **ANEXO IV. PLANEAMIENTO ASUMIDO Y PLANEAMIENTO INCORPORADO**

#### **CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL PLANEAMIENTO ASUMIDO**

##### **Artículo 1. Régimen de las Areas de Planeamiento Asumido.**

1. En este tipo de ámbitos el POM asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y gestión inmediatamente antecedente. Se mantienen las indicaciones de Ordenación Estructural como delimitación, parámetros urbanísticos básicos de volumen edificable máximo, aprovechamiento máximo, cargas urbanísticas, sistema de ejecución y área de reparto, salvo en aquellos elementos que fueran contrarios a la legislación del suelo y/o sectorial vigente. Estos ámbitos forman en su conjunto un área de reparto independiente, correspondiente a las definidas en el PGOU 97, al objeto de facilitar la equidistribución de cargas y beneficios sobre ámbitos en muchos casos excedentarios o deficitarios de aprovechamiento urbanístico, ya que muchos de estos ámbitos han sido gestionados en su totalidad.

2. En estos ámbitos el POM no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que éste fija.

3. Las áreas de planeamiento asumido engloban tanto suelos urbanos no consolidados como urbanizables y aparecen identificadas en los planos de ordenación con su delimitación y una numeración correlativa, distinguiéndose las siguientes siglas:

a. Clase de suelo: Suelo Urbano No Consolidado, NC.

b. Area de planeamiento Asumido: A.

c. Localización en el municipio (sentido antihorario):

– Talavera Centro: T-1

– Talavera Oeste: T-2

– Talavera Norte: T-3

– Talavera Este: T-4

– Talavera Sur: T-5

– Talavera la Nueva : TN

– Gamonal: G

– El Casar: C

d. Número de orden: 01, 02, 03, ..., etc.

4. Cada área de planeamiento asumido cuenta con una ficha individual que establece las condiciones normativas concretas para su desarrollo y que acompaña a estas normas.

5. La tabla siguiente refleja el listado de las Areas de Planeamiento Asumido del Plan General de Ordenación Urbana de 1997. Los parámetros urbanísticos básicos son los recogidos en las fichas de Planeamiento Asumido que forman parte del

Volumen de Fichas de Planeamiento de Desarrollo que acompaña estas Normas.

6. Para facilitar el desarrollo de los ámbitos de las Areas de Planeamiento Asumido, se mantienen los parámetros urbanísticos básicos de cada uno de los ámbitos de ordenación establecidos por el PGOU de 1997, tanto en suelo urbano como urbanizable, si bien la aplicación de la legislación vigente modificará parcialmente estos parámetros, lo que deberá quedar convenientemente justificado en el documento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

7. En los ámbitos de Planeamiento Asumido la delimitación de Areas de Reparto son coincidentes con las establecida en el PGOU de 1997, en las que quedan incluidos los Sistemas Generales definidos en éste y pendientes de obtención.

8. El Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto fijado en el PGOU de 1997 se considera invariable, si bien se permite variar los condicionantes de densidad edificatoria en función de la variación de parámetros que implique las modificaciones que se hayan sucedido en la legislación vigente respecto la aprobación definitiva del PGOU, y así mantener los excesos y defectos de aprovechamiento, y la correspondiente compensación entre sectores deficitarios y excedentarios que se hubieran desarrollado a la entrada en vigor de este POM.

## Artículo 2. Areas de Planeamiento Asumido.

Localización	Código Sector PGOU 1997	Código POM	Denominación del Sector	Clase de suelo
Talavera Centro	PERI 4	NC-A-T-1.01	Av.de Madrid	Urb. No Consolidado
	PERI 6	NC-A-T-1.02	Construcciones Resty	Urb. No Consolidado
	PERI 7	NC-A-T-1.03	Camino del Amago	Urb. No Consolidado
	PEVT 1	NC-A-T-1.05	-	Urb. No Consolidado
	PEVT 5	NC-A-T-1.04	-	Urb. No Consolidado
Talavera Oeste	PERI 10	NC-A-T-2.00	El Ramplón	Urb. No Consolidado
	PP 2	UB-A-T-2.04	La Vistilla 1	Urbanizable
	PP 8	UB-A-T-2.03	Patrocinio 2	Urbanizable
	PAU 2	UB-A-T-2.02	PAU Parque Oeste	Urbanizable
	PP 5	UB-A-T-2.01	Injertillos	Urbanizable
Talavera Norte	PERI Polígono I-2	NC-A-T-3.01	Tafasa	Urb. No Consolidado
	PERI 2	NC-A-T-3.03	Avda Portugal Norte	Urb. No Consolidado
	PP-10	UBP-A-T-3.02	Polígono I2	Urbanizable
Talavera Este	PERI 5	NC-A-T-4.03	Carlos Barral	Urb. No Consolidado
	PP 6	UB-A-T-4.01	La Barrosa 1	Urbanizable
	PAU 1 Sector 2	UB-A-T-4.02	PAU Las Moreras	Urb. No Consolidado
Talavera la Nueva	PP-12	UB-A-TN-01	PI Talavera la Nueva II	Urbanizable
Gamonal	PP Torrehierro 2ª fase	NC-A-G-01	Torrehierro	Urb. No Consolidado
	PERI Las Cruces	NC-A-G-02	Las Cruces	Urb. No Consolidado
	UE 2	NC-A-G-03	Gamonal	Urb. No Consolidado
El Casar	UE3 El Casar I	NC-A-C-01	-	Urb. No Consolidado
	UE4 El Casar II	NC-A-C-02	-	Urb. No Consolidado
	UE5 El Casar III	NC-A-C-03	-	Urb. No Consolidado
	UE7 El Casar V	UB-A-C-04	-	Urbanizable
	UE9 El Casar VII	UB-A-C-05	-	Urbanizable

## CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL PLANEAMIENTO INCORPORADO

### Artículo 3. Régimen de las Areas de Planeamiento Incorporado.

1. En este tipo de ámbitos el POM asume genéricamente las determinaciones del planeamiento anteriormente relacionado: indicaciones de Ordenación Estructural como delimitación y parámetros urbanísticos básicos.

2. Las áreas de planeamiento incorporado aparecen identificadas en los planos de ordenación con su delimitación y referencia al documento de planeamiento de desarrollo que las ordena y al número de expediente de éste.

3. Las condiciones particulares por las que se rigen estas áreas son las correspondientes al planeamiento de desarrollo referidos

anteriormente que se asume y se recoge en este documento, y cuyas referencias se relacionan en este anexo IV de las Normas Urbanísticas del POM.

4. A efectos de una interpretación cabal y ajustada a derecho de las determinaciones de las áreas de planeamiento incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas que pudieran ser objeto de dudas en su interpretación, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

5. Toda referencia a tipologías edificatorias del planeamiento incorporado que remita a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias o en el Plan General de Ordenación Urbana del año 1997, se entenderá referida a la tipología edificatoria del Plan de Ordenación Municipal que, por analogía, resulte aplicable.

6. Las alusiones a la normativa sectorial de carácter técnico que recoge en la normativa del planeamiento incorporado, se entenderán referida a la normativa en vigor aplicable al caso en el momento de la concesión de la licencia o autorización correspondiente.

7. Las referencias y articulado recogidas en el planeamiento incorporado referidas a normativa derogada se entienden sustituida por la normativa en vigor que sea de aplicación

8. En materia de usos, en caso de discordancia entre lo previsto en el texto de la normativa de los planeamientos incorporados y las tablas de usos que acompañan, prevalecerán éstas últimas, con las innovaciones que, en su caso, se hayan incorporado.

9. Sólo serán de aplicación a los ámbitos del planeamiento incorporado las normas comunes del suelo urbano previstas en las Normas Urbanísticas del POM, en los aspectos que no estén regulados en las normas específicas de dicho planeamiento.

10. Con carácter general, las parcelas para los equipamientos locales contenidas en los planes incorporados, quedan reguladas por la norma general aplicable definida en las Normas Urbanísticas de este POM:

11. Deberá acudir a los expedientes de planeamiento y de gestión que los desarrollen, para concretar volúmenes y demás determinaciones urbanísticas que no vengán recogidas directamente ni en el planeamiento incorporado ni en el POM.

12. En caso de discrepancia entre el planeamiento relacionado y los Planos de Ordenación del POM se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, salvo modificación o innovaciones expresa en el POM.

13. Por último, a falta de otra reglamentación en la ordenación de parcelas concretas edificadas, se estará a las condiciones establecidas en la licencia concedida en su día.

### Artículo 4. Areas de Planeamiento Incorporado.

Se especifican los números de expediente en este listado para facilitar su consulta y aplicación:

Proyecto de singular interés Campo de Golf y zona comercial (expediente 30/03).

#### Planeamiento especial incorporado.

1. Plan Especial de Protección de la villa de Talavera de la Reina (expediente 125/94).

2. Plan especial para la creación de reservas dotacionales en la margen izquierda del río tajo (expediente 7/08).

#### Planeamientos de desarrollo incorporado.

1. Plan Parcial de la urbanización «El Madroño» (Talavera la Nueva).

2. Plan parcial del polígono La Solana (expediente 277/62).

2.1. Plan Especial de Reforma Interior –La Solana– (expediente 1/00).

3. Plan Parcial Polígono El Parque (expedientes 424/68, 12/75).

3.1. Plan Especial de Reforma Interior parcela equipamiento colegio en el polígono El Parque (expediente 34/93).

4. Plan Parcial parque residencial Montecarlo (expediente 33/71).

5. Plan Parcial de Ordenación de la ampliación de la colonia «Patrocinio de SanJosé» (expediente 45/72).

5.1. Plan Especial de Reforma Interior. Parcela municipal equipamiento público en Patrocinio (expediente 2/01).

5.2. Plan Especial de Reforma Interior - calle Calera, en San Mateo, San Marcos y San Lucas (expediente 3/05).

6. Plan Especial de Reforma Interior polígono Marifé (expediente 56/72).

7. Plan Parcial de Ordenación Urbana de la finca «El Chaparral» (expediente 58/72).

8. Plan Parcial La Vega (expediente 84/74).

9. Plan Parcial Injertillos (expediente 87/74).

10. Plan Parcial Ordenación Urbana «El Potrero» zona a (expediente 88/74).

10.1. Plan Especial de Reforma Interior de la parcela 15 «El Potrero» zona A (expediente 17/99).

11. Plan Parcial Ordenación Urbana «El Potrero» zona B (expediente 89/74).

12. Plan Parcial Anasol (expediente 91/74).

13. Plan Parcial camino del Pilar (expediente 99/74).

14. Plan Parcial Las Moreras (expediente 102/74).

14.1. Estudio de Detalle situado entre el camino del Amago y de Las Moreras (expediente 11/78).

15. Plan Parcial proyecto de remodelación de ordenación en el ámbito Alvasan (expediente 37/76).

15.1. Plan Especial de Reforma Interior por cambio de uso de escolar a hostelero entre la avenida del Príncipe en el Plan Parcial Alvasan (expediente 22/99) y Plan Especial de Reforma Interior para modificación de coeficiente de ocupación la calle Justiniano López, plan parcial Alvasan (expediente 10/00).

16. Plan Parcial Coviresa (expediente 71/77).

17. Plan Especial de Reforma Interior del polígono MA-27 (La Almoheda) (expediente 173/83).

17.1. Plan Especial de Reforma Interior modificadorio del PERI polígono MA-27 (expediente 173/83) (La Almoheda) (expediente 156/88).

17.2. Plan Especial de Reforma Interior modificadorio del PERI polígono MA-27 (expediente 173/83) (La Almoheda) (expediente 106/95b).

18. Plan Especial de Reforma Interior Gedetasa (expediente 154/84).

19. Plan Especial de Reforma Interior polígono MA-28 (expediente 56/86).

19.1. Plan Especial de Reforma Interior modificadorio del PERI MA-28 (expediente 239/98).

19.2. Plan Especial de Reforma Interior modificadorio del PERI MA-28 (expediente 242/90).

19.3. Plan Especial de Reforma Interior de la parcela de equipamiento modificadorio del PERI polígono MA-28 (expediente 3/99).

19.4. Plan Especial de Reforma Interior de la UE1 polígono MA-28 (expediente 19/03).

19.5. Plan Especial de Reforma Interior modificadorio del PERI polígono MA-28 para las manzanas 9 y 10 (expediente 9/05).

19.6. Plan Especial de Reforma Interior de la parcela de equipamiento modificadorio del PERI polígono MA-28 (expediente 12/07).

20. Plan Especial de Reforma Interior calle Oropesa (expediente 88/86).

21. Plan Especial de Reforma Interior del polígono MA-53 A Virgen del Prado (expediente 65/87).

22. Plan Especial de Reforma Interior de parcela en polígono MA-27 avenida de la Constitución (expediente 73/87).

23. Plan Parcial de Ordenación de La Floresta (expediente 143/87).

24. Plan Parcial del polígono SUR-10 (expediente 234/88) y Plan Parcial modificadorio del P.P. Sur-10 (expediente 48/03).

24.1. Plan Especial de Reforma Interior de la manzana C de equipamientos modificadorio del P.P. del polígono Sur-10 (expediente 50/03).

25. Plan Especial de Reforma Interior del polígono MA-62 Serauter (expediente 48/89).

26. Plan especial de reforma interior de la zona comprendida entre las calles Segurilla, avenida Francisco Aguirre, Mejorada y vía del ferrocarril (ubicado en el polígono 8) (expediente 2/90).

27. Plan Especial de Reforma Interior del polígono 58-A (expediente 178/90).

28. Plan Especial de Reforma Interior de terrenos sitos en calles Cruces y Mulas (barriada de Gamonal) (expediente 220/90).

29. Plan Especial de Reforma Interior polígono CE 34 (expediente 231/90).

30. Plan Especial de Reforma Interior calle Corredera del Cristo y Ubedas (expediente 29/91).

31. Plan Especial de Reforma Interior del polígono MA-53 b (expediente 32/91).

32. Plan Especial de Reforma Interior calle Alfares-calle Matadero (expediente 36/91).

33. Plan Especial de Reforma Interior ordenador del polígono I-2 (expediente 41/92 y expediente 17/00).

33.1. Plan Especial de Reforma Interior para el desarrollo de la unidad de ejecución 2 del polígono I-2 P.E.R.I. (expediente 7/05).

34. Plan Especial de Reforma Interior polígono I-57 (expediente 13/92).

35. Plan Especial de Reforma Interior del asilo de ancianos (expediente 159/92).

36. Plan Especial de Reforma Interior de los terrenos correspondientes a la antigua Algodonera (expediente 17/93).

37. Plan parcial Sur-5 (expedientes 138/93, 142/98 y 3/02).

38. Plan Especial de Reforma Interior polígono 12 «Reyes Católicos» (expediente 63/94).

39. Plan Especial de Reforma Interior barrio Paredón de los Frailes (expediente 37/95).

40. Plan Especial de Reforma Interior en zona BR-45 (expediente 144/95).

41. Plan Especial de Reforma Interior Canape (expediente 64/96).

42. Plan Especial de Reforma Interior A.I. avenida de Portugal (expediente 62/97).

43. Plan parcial del sector 9 palomarejos «Palomarejos» (expediente 321/98).

43.1. Plan Especial de Reforma Interior de mejora -parcelas 11, 12 y 13 del sector P.P. 9- palomarejos (expediente 7/07).

43.2. Plan Especial de Reforma Interior equipamiento en el sector Palomarejos (expediente 2/09).

44. Plan Parcial del Sector 1 PAU-1- Las Moreras (expediente 25/99).

45. Plan Especial de Reforma Interior del recinto ferial (expediente 27/99).

46. Plan Especial de Reforma Interior. Ordenación antiguo servicio nacional de tabacos (expediente 9/00).

47. Plan Parcial del PAU3-centro comercial (expediente 18/00).

48. Plan Especial de Reforma Interior unidad de ejecución-3 - El Casar de Talavera (expediente 26/00).

49. Plan Parcial del PAU -2 Patrocinio (expediente S30/00 y 1/07).

50. Plan Especial de Reforma Interior. Cambio de uso de parcela pública calle Los Toros (expediente 13/01).

51. Plan parcial -4- Valle Inclán (expediente 43/01).

52. Plan Especial de Reforma Interior -1- zona norte Patrocinio (expediente 50/01).

53. Plan Parcial -6- La Barrosa (expediente 6/02).

54. Plan Especial de Reforma Interior -plaza del Pan- (expediente 5/02).

55. Plan Parcial del sector 3 avenida de madrid-Villa Justina (expediente 11/02).

56. Plan Parcial del sector 11-Los Turieles (expediente 22/02).

57. Plan Especial de Reforma Interior-7 (expediente 28/02).

58. Plan Especial de Reforma Interior-10-El Ramplón (expediente 49/02).

59. Plan Parcial sector 2 PAU 1 Las Moreras (expediente 18/03).

60. Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de ejecución -4- AI8 (expediente 20/03).

61. Plan Especial de Reforma Interior -polígono PU-2- El Ramplón (expediente 9/04).

62. Plan Parcial del polígono P.P.10 (expediente 7/05).

63. Plan Especial de Reforma Interior para modificación del PERI de la nueva estación de autobuses (expediente 3/06).

64. Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de ejecución número 2 «Gamonal» (expediente 12/06).

65. Plan parcial sector P.P. 12-polígono industrial de Talavera la Nueva II (expediente 16/06).

66. Plan Parcial modificadorio de las Ordenanzas del P.P. Torrehierro I fase (expediente 15/07).

67. Plan Especial modificadorio de ordenanzas del PERI de Torrehierro - II fase (expediente 16/07).

Se especifican los números de expediente de los ámbitos de planeamiento incorporado cuya delimitación y ordenación está reflejada en las hojas correspondientes del plano de calificación de suelo urbano y urbanizable, siendo la normativa a aplicar la del presente pom:

- Estudio de detalle (expediente 27/03).
- Estudio de detalle (expediente 26/04).
- Estudio de detalle manzana D (expediente 8/07).
- Estudio de detalle (expediente 42/00).
- Estudio de detalle (expediente 43/00).
- Estudio de detalle parcela R2-R8 (expediente 10/07).
- Estudio de detalle R-33 (expediente 10/07).
- Estudio de detalle (expediente 2/04).
- Estudio de detalle parcela R-76 (expediente 13/06).
- Estudio de detalle (expediente 18/02).
- Estudio de detalle (expediente 18/05).
- Estudio de detalle (expediente 22/01).
- Estudio de detalle (expediente 99/96).
- Estudio de detalle (expediente 182/89).
- Estudio de detalle la estación (expediente 8/06).
- Estudio de detalle (expediente 327/98).
- Estudio de detalle (expediente 23/01).
- Estudio de detalle (expediente 15/99).
- Estudio de detalle MA 27 (expediente 137/94).
- Estudio de detalle (expediente 21/88).
- Estudio de detalle (expediente 175/87).
- Estudio de detalle (expediente 145/83).
- Estudio de detalle (expediente 152/94).
- Estudio de detalle (expediente 3/08).
- Estudio de detalle (expediente 120/93).
- Estudio de detalle (expediente 7/99).
- Estudio de detalle (expediente 58/03).
- Estudio de detalle (expediente 49/03).
- Estudio de detalle (expediente 10/05).
- Estudio de detalle (expediente 10/01).
- Estudio de detalle (expediente 4/01).
- Estudio de detalle (expediente 54/03).
- Estudio de detalle (expediente 7/99).
- Estudio de detalle (expediente 8/01).
- Estudio de detalle (expediente 6/04).
- Estudio de detalle (expediente 11/00).
- Estudio de detalle (expediente 160/89).
- Estudio de detalle (expediente 227/93).
- Estudio de detalle (expediente 19/99).
- Estudio de detalle (expediente 26/04).
- Estudio de detalle (expediente 370/82).
- Estudio de detalle (expediente 43/87).
- Estudio de detalle (expediente 122/98).
- Estudio de detalle (expediente 128/94).
- Estudio de detalle (expediente 43/87).
- Estudio de detalle (expediente 13/05).
- Estudio de detalle (expediente 47/03).
- Estudio de detalle manzana O (expediente 9/07).
- Estudio de detalle (expediente 17/05).
- Estudio de detalle (expediente 55/02).
- Estudio de detalle (expediente 3/04).
- Pau UE6 (expediente 2/06).

### Capítulo 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL PLANEAMIENTO INCORPORADO

#### Artículo 5. Usos globales en suelo urbano y urbanizable

Los usos globales que se consideran para las zonas de ordenanza del planeamiento incorporado son los siguientes:

a) Residencial, en el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.

b) Industrial, en el cual la industria es el uso característico.

c) Dotaciones y Equipamientos, en el que el uso característico es el correspondiente a las instituciones, edificios especiales y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.

d) Espacios libres, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.

A efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes zonas, los usos globales antes relacionados se subdividen en los subgrupos que se detallan en las Normas Particulares de Zona, en las que se definen así mismo los usos característicos, posibles y prohibidos que corresponden a cada subgrupo.

#### Artículo 6. Usos pormenorizados en suelo urbano.

A efectos de las presentes normas urbanísticas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- 01) Vivienda.
- 02) Comercio.
- 03) Oficinas.
- 04) Garaje aparcamiento.
- 05) Industria.
- 06) Hotelero y residencial.
- 07) Espectáculos.
- 08) Reunión y recreo.
- 09) Religioso.
- 10) Docente.
- 11) Cultural.
- 12) Deportivo.
- 13) Sanitario.
- 14) Otros servicios públicos o privados.
- 15) Sistema viario.
- 16) Sistema ferroviario.
- 17) Zonas verdes.
- 18) Areas de multiequipamiento.

Dichos usos se definen a continuación, y se relacionarán para cada zona de ordenanza con las posibles situaciones, que son las siguientes:

-Situación primera: En edificios de vivienda, ya sea en sótano, en planta baja, en primera planta, o en cualquiera de las restantes plantas del edificio.

En los usos comercial, aparcamiento, espectáculos, reunión y recreo, religioso, cultural deportivo y sanitario, se exigirá un acceso independiente al de las viviendas.

-Situación segunda: En otros edificios de usos distintos a vivienda; en los que se comparten varios usos, o de uso exclusivo.

-Situación tercera: En espacios libres, ya sea el patio de manzana o en los espacios libres de edificación.

#### Artículo 7. Uso de vivienda.

Corresponden a este uso los edificios o partes de un edificio destinado a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

-Categoría primera. Vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, ya sea edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente.

-Categoría segunda. Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

#### Artículo 8. Uso comercial.

Corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compra-venta al por menor o al por mayor, o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- 01) Alimentación.
- 02) Vestido, calzado y tocado.
- 03) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- 04) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- 05) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- 06) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- 07) Aparatos e instrumentos sanitarios, centíficos, música.
- 08) Varios (de regalos, efectos navales, etc...).

Se establecen las siguientes categorías:

-Categoría primera: locales comerciales hasta 2.000 m<sup>2</sup> de superficie.

-Categoría segunda: Locales comerciales de más de 2.001 m<sup>2</sup> entre los que se incluyen los mercados públicos.

Se establecen las siguientes modalidades:

-Modalidad 1: Comercio minorista.

-Modalidad 2: Comercio mayorista.

Condiciones específicas:

-Los mercados públicos serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.

-Los comercios a partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie han de prever muelle de carga y descarga en el interior de su edificación.

Almacenes ligados al comercio minorista:

-En el caso de que una actividad comercial requiera para su desarrollo la existencia de un almacén o depósito, estos podrán ser autorizados aún cuando físicamente se encuentren separados del principal, siempre y cuando la suma de los dos no supere el límite de superficie fijado para dicho uso en cada zona.

-Los comercios, en planta baja, podrán tener un almacén en sótano, siempre que no se guarden en este productos tóxicos, nocivos, inflamables, explosivos y peligroso.

Los edificios de la categoría segunda requerirán un Estudio de Impacto Ambiental para su implantación, fijado para dicho uso en la zona en que se encuentre situado el punto de venta.

Gasolineras: El uso de gasolinera se considera incompatible con el uso comercial.

#### **Artículo 9. Uso de oficinas.**

Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

-Categoría primera. Despachos profesionales o oficinas hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie.

-Categoría segunda. Edificio de oficinas de más de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

Condiciones especiales: Cuando se pretenda la implantación de edificios de superficie superior de 1.500 m<sup>2</sup> deberá someterse a la aprobación de una Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se estudie y justifique el efecto que producirá el edificio y la actividad que albergará sobre su entorno y/o la ciudad, considerado en forma integral. La denegación de la misma supondrá la inviabilidad urbanística del proyecto y obligará a la denegación de la licencia o autorización correspondiente, sin derecho a indemnización alguna.

#### **Artículo 10. Uso de garaje-aparcamiento.**

Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, y los depósitos de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente.

Se establecen las siguientes categorías:

-Categoría primera: Con capacidad hasta tres vehículos.

-Categoría segunda: Hasta 600 metros cuadrados de superficie (hasta treinta plazas).

-Categoría tercera. Más de 600 m<sup>2</sup> de superficie (más de treinta plazas).

Número de vehículos autorizados: El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

Talleres de reparación: Como anejos a los garajes-aparcamiento se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a tres caballos de fuerza.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores en todas las situaciones.

Estaciones de lavado y engrase: Se autoriza su instalación en categoría segunda.

Sólo se permitirá el acceso y estancia de camiones o vehículos más pesados de 1.500 Kgs. en edificios exclusivos o espacios libres.

#### **Artículo 11. Uso de industria.**

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de primeras materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los almacenes directamente ligados a un establecimiento industrial.

Se establecen las siguientes categorías

-Categoría primera. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, hasta 150 m<sup>2</sup> de superficie y hasta 12 Kw de potencia.

-Pequeñas industrias y talleres de cerámica artística, con un horno de cocción de una capacidad no superior a 1,50 m<sup>3</sup>. cualquiera que sea el combustible utilizado. Podrá instalarse un horno de reserva de las mismas características, mediante dispositivo, que impida el funcionamiento simultáneo de ambos.

-Pequeñas industrias artesanales para repostería, con uno o más hornos de cocción, siempre que la capacidad total no sea superior a 1,50 m<sup>3</sup>, utilizando energía eléctrica o gas.

Se considera que una industria es no molesta o resulta compatible con la vivienda, si comprende el desarrollo de actividades que emplean maquinaria o material ligero. En general, son industrias cuya actividad no produce contaminación, ruidos, olores o vibraciones, y que no requieren una dimensión de espacio pay almacenaje que produzca distorsiones en la trama urbana.

Se considerarán no molestas la industria de reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, con objeto de restaurarlos o modificarlos, sin que pierdan su naturaleza inicial, y las de producción artesanal y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individuales, por procedimientos no seriados

-Categoría segunda. Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de más de 150 m<sup>2</sup> de superficie y 12 Kw. de potencia, e industria incompatible con la vivienda.

-Pequeñas industrias y talleres de cerámica artística, con un horno de cocción de una capacidad no superior a 1,50 m<sup>3</sup>. cualquiera que sea el combustible utilizado. Podrá instalarse un horno de reserva de las mismas características, mediante dispositivo, que impida el funcionamiento simultáneo de ambos.

-Pequeñas industrias artesanales para repostería, con uno o más hornos de cocción, siempre que la capacidad total no sea superior a 1,50 m<sup>3</sup>, utilizando energía eléctrica o gas.

-Categoría tercera. Almacén industrial: Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de productos.

Superficie para la determinación de las categorías: se considerará únicamente la superficie correspondiente al espacio útil de trabajo quedando al margen la que requieran los servicios y vestuarios.

Medición de la potencia instalada: a efectos e aplicar la limitación de potencia anteriormente señalada se tendrá en cuenta, exclusivamente la destinada a la puesta en marcha y funcionamiento de la industria en cuestión, considerándose aparte la potencia necesaria par la calefacción, climatización e iluminación de local correspondiente.

#### **Artículo 12. Uso hotelero y residencial**

Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, tercera edad, etc.

Categorías: Se establecen las siguientes:

-Categoría primera. Hasta 15 dormitorios.

-Categoría segunda Entre 16 y 50 dormitorios.

-Categoría tercera. Más de 50 dormitorios.

#### **Artículo 13. Uso de espectáculos.**

Corresponde este uso a los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

Categorías: Se establecen las siguientes:

- Categoría primera. Hasta 500 espectadores.
- Categoría segunda. Más de 500 espectadores.

#### **Artículo 14. Uso de Reunión y recreo.**

Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioskos, terrazas.

Categorías: Se establecen las siguientes:

- Categoría primera. Hasta 250 m<sup>2</sup>.
- Categoría segunda. Más de 250 m<sup>2</sup>.
- Categoría tercera. Al aire libre.

Modalidades: Se establecen las siguientes:

- Modalidad primera: Con horario normal de cierre nocturno hasta 20,00 horas p.m.
- Modalidad segunda: Con horario especial de cierre nocturno hasta las 3,00 a.m.

#### **Artículo 15. Uso religioso.**

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados a culto público o privado.

Categorías: Se establecen las siguientes:

- Categoría primera. Hasta 100 m<sup>2</sup>.
- Categoría segunda. De 101 a 500 m<sup>2</sup>.
- Categoría tercera. Más de 500 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 16. Uso docente.**

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

Categorías: Se establecen las siguientes:

- Categoría primera. Centros de enseñanza de hasta 200 m<sup>2</sup>.
- Categoría segunda. Centros de enseñanza entre 201 y 1.000 m<sup>2</sup>.
- Categoría tercera. Centros de enseñanza de más de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 17. Uso cultural.**

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a centros culturales, museos, bibliotecas, salas de exposición y similares, ya sean oficiales o privados.

Categorías:

- Categoría primera: Locales de hasta 200 m<sup>2</sup>.
- Categoría segunda: Locales de más de 200 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 18. Uso deportivo.**

Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte.

Categorías: Se establecen las siguientes:

- Categoría primera. Deporte sin espectadores.
- Categoría segunda. Hasta 500 espectadores.
- Categoría tercera. Más de 500 espectadores.

#### **Artículo 19. Uso sanitario.**

Corresponde a las instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc., destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos.

Categorías: Se establecen las siguientes:

- Categoría primera: Clínicas veterinarias.
- Categoría segunda: Clínicas de urgencia y dispensarios.
- Categoría tercera: Hasta 20 camas.
- Categoría cuarta: Más de 20 camas.

#### **Artículo 20. Uso de otros servicios públicos o privados.**

Se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos o privados que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartados anteriores.

Se establecen los siguientes:

1. De comunicaciones radiotelefónicas.
2. De abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas.
3. De seguridad.
4. Otros usos de carácter social público y/o privado.

En ningún caso comprenderá esta categoría instalaciones destinadas a usos de vivienda comercio, oficinas, industria u hotelero, ya sea con carácter exclusivo, mixto o compartido.

#### **Artículo 21. Sistema Viario.**

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

Niveles de aplicación: en virtud de su funcionalidad, se establecen los siguientes niveles de aplicación:

-Red viaria principal (SG), aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad generada entre los distintos barrios y la accesibilidad urbana.

-Red viaria secundaria (SL), aquella que tiene un marcado carácter local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

Compatibilidad entre usos: En los terrenos calificados como sistema viario podrá, además, disponerse los usos necesarios para el transporte, el de servicios infraestructurales, así como el de servicios públicos en su tipo de aparatos surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.

Articulación con el planeamiento urbanístico: Toda nueva vía pública principal a ejecutar deberá garantizar la adecuada articulación con el planeamiento urbanístico vigente, ya sea a través de un Plan Especial para el desarrollo del sistema de comunicaciones o de cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

Condiciones de diseño en Suelo Urbano: El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso del servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en las presentes Normas y en la documentación gráfica del Plan.

a. En el diseño de la red viaria, en sus dos niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentre, ajardinándose siempre que sea posible.

b. Al diseñar la red viaria principal (SG), será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, considerándose éste un elemento esencial.

c. En los nuevos accesos de vehículos desde la red viaria a las propiedades colindantes se deberá respetar el arbolado existente, emplazándose los vados preservando los alcorques.

Dimensiones: Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en las áreas de planeamiento remitido del Suelo Urbano serán:

a. Para la red viaria principal (SG):

-Anchura mínima: 20 metros.

-Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior 3 metros.

b. Para la red viaria secundaria (SL):

-Anchura mínima: 14 metros.

-Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: 2 metros.

c. Con carácter excepcional y previa justificación de la imposibilidad de cumplimiento de los valores establecidos en el apartado anterior se permitirán dimensiones inferiores.

Accesos rodados:

a. En las vías de la red viaria principal (SG) podrán autorizarse nuevos accesos rodados siempre que estos se localicen a una distancia mínima de 25 metros de un cruce medido desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

b. En la red viaria secundaria (SL) se autorizarán accesos rodados directos a las propiedades colindantes, salvo en los tramos situados a menos de 10 metros de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo.

#### **Artículo 22. Sistema Ferroviario.**

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que

serven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

**Régimen específico:** Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16 de 1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) publicada en el BOE del 31 de julio de 1987 y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1211 de 1990, de 28 de septiembre (BOE de 8 de octubre).

**Niveles de aplicación:** El sistema ferroviario comprende:

a. La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b. La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c. La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

**Condiciones generales de uso.**

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación sectorial específica.

Las nuevas edificaciones, ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

**Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios:** No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

**Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias:**

–En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

–Su edificabilidad neta no será superior a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima en planta del 50 por 100.

–Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

–Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 por 100 de la parcela.

–En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en las presentes normas.

**Condiciones particulares de las zonas de servicio ferroviario:** En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

**Aparcamiento:** Se dispondrá una plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada 100 metros cuadrados construidos.

**Condiciones de desarrollo:** Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

**Licencias de obra:** los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento y la legislación vigente.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio

ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte a lo contenido en el POM, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artículo 179.2 de la LOTT.

**Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril:**

a. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el título VIII Policía de Ferrocarriles del Real Decreto 1211 de 1990, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

–Zona de dominio público: Explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

–Zona de servidumbre: Desde la zona de dominio público hasta 20 m de la arista exterior de la explanación.

–Zona de afección: Desde la zona de servidumbre hasta 50 m de la arista exterior de la explanación.

–En Suelo Urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m para la zona de dominio público, 8 m para la zona de servidumbre y 25 m para la zona de afección.

–En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

–En las estaciones, estas se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

b. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

b.1 La zona de dominio público: en esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público de interés general así lo exija. Previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

b.2 La zona de servidumbre: en esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

b.3 La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles se precisa, previa licencia de la empresa, titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

b.4 En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Otras condiciones de las ordenaciones colindantes:

a. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas o inmediatas a ella regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

b. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.

c. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

d. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea,

implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión por cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (artículo 287.10 del Reglamento de la LOTT).

### Artículo 23. Zonas Verdes.

Alcance de la calificación de zona verde:

a. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye una modificación puntual del POM y por tanto necesitará Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

b. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes.

c. El uso de vehículos a motor dentro de las zonas verdes será exclusivamente para el mantenimiento del parque y de las instalaciones que en éste se localicen.

Compatibilidad de usos:

a. Usos compatibles: se recogen pormenorizadamente en la matriz de usos diseñada al efecto.

b. Usos prohibidos: son aquellos que pueden alterar la naturaleza que la Ley otorga a las zonas verdes. En especial, se señala la prohibición de instalar aparcamientos en superficie ajenos al uso cualificado.

### Artículo 24. Areas de multiequipamiento.

Para las Areas de Multiequipamiento (ME) se favorecen la instalación de dotaciones polifuncionales.

## Capítulo 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL PLANEAMIENTO INCORPORADO PLANEAMIENTO SUPRAMUCIPAL INCORPORADO

### Sección 1. PROYECTO DE SINGULAR INTERES CAMPO DE GOLF Y ZONA COMERCIAL (EXPEDIENTE 30/03)

### Artículo 25. Ordenanzas generales de aplicación del área campo de golf.

Las ordenanzas de aplicación a esta área del Plan general de Talavera de la Reina son las siguientes:

Capítulo 4. Condiciones generales de urbanización:

Artículo 4.1. Sistema viario.

Artículo 4.2. Abastecimiento de agua

Artículo 4.3. Evacuación de residuales y pluviales

Artículo 4.4. Condiciones de Vertido.

Artículo 4.5. Suministro de energía eléctrica.

Artículo 4.6. Implantación de líneas telefónicas.

Artículo 4.7. Alumbrado Público.

Artículo 4.8. Plantaciones.

Artículo 4.9. Basuras.

Capítulo 5. Condiciones generales de uso:

Artículo 5.1. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

Artículo 5.2. Niveles de desagregación de usos.

Artículo 5.3. Usos globales en Suelo Urbano y Urbanizable.

Artículo 5.4. Usos pormenorizados en Suelo Urbano.

Artículo 5.6. Uso Comercial.

Artículo 5.8. Uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 5.10. Uso hotelero y residencial.

Artículo 5.12. Uso de reunión y recreo.

Artículo 5.16. Uso deportivo.

Artículo 5.18. Uso de otros servicios públicos o privados.

Artículo 5.19. Sistema viario.

Artículo 5.21. Compatibilidad de usos.

Artículo 5.22. Areas de Multiequipamiento.

Capítulo 6. Condiciones generales de la edificación:

Sección 1. Condiciones de calidad e higiene de los edificios:

Artículo 6.1. Condiciones de calidad de los edificios.

Artículo 6.2. Condiciones higiénicas de los locales.

Artículo 6.3. Condiciones higiénicas de los edificios.

Sección 2. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios:

Artículo 6.4. Dotación de agua.

Artículo 6.5. Dotación de energía.

Artículo 6.6. Dotaciones de comunicación.

Artículo 6.7. Servicios de evacuación.

Artículo 6.8. Instalaciones de confort.

Sección 3. Condiciones de seguridad en los edificios:

Artículo 6.9. Seguridad en los edificios.

Sección 5. Condiciones de volumen de los edificios:

Artículo 6.14. Alturas de la edificación.

Artículo 6.16. Parámetros al descubierto.

Artículo 6.17. Sótano y semisótanos.

Artículo 6.18. Entreplantas.

Artículo 6.19. Retranqueos y salientes con relación a la línea de edificación.

Sección 6. Condiciones ambientales de los edificios:

Artículo 6.20. Portadas, escaparates y vitrinas.

Artículo 6.21. Marquesinas, climatizadores, aleros y salientes decorativos.

Artículo 6.22. Toldos.

Artículo 6.23. Pasajes y soportales.

Artículo 6.24. Cerramientos.

Artículo 6.25. Tendederos.

Artículo 6.26. Protecciones.

Artículo 6.27. Señalización de fincas.

Artículo 6.28. S ervidumbres urbanas.

Artículo 6.29. Conservación de los espacios libres de edificación.

Sección 7. Condiciones de las intervenciones en la edificación:

Artículo 6.30. Obras de reforma.

Artículo 6.31. Derribos.

Artículo 6.32. Apeos.

Artículo 6.33. Cerramiento de obras.

Artículo 6.34. Construcciones provisionales e instalación de grúas.

Sección 8. Normas específicas:

Artículo 6.37. Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 6.38. Estudios Ambientales.

Artículo 6.39. Protección contra incendios.

Artículo 6.40. Ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos.

Artículo 6.41. Ordenanza especial de establecimientos públicos.

Sección 9. Condiciones estéticas:

Artículo 6.42. Condiciones generales estéticas.

Artículo 6.43. Normas Especiales estéticas.

Capítulo 10. Normas particulares para el suelo no urbanizable:

Artículo 10.1. Generalidades.

Artículo 10.2. Desarrollo en Planes y Proyectos.

Artículo 10.3. Condiciones de actuación.

Artículo 10.4. Condiciones de suelo.

Artículo 10.5. Normas relativas a las construcciones.

Artículo 10.6. Condiciones de diseño y calidad.

### Artículo 26. Ordenanzas particulares del área de campo de golf.

1. Alineaciones y rasantes: Las marcadas en el plano de alineaciones

2. Retranqueos de las edificaciones: 10 metros a límite de parcela

3. Parcela: No hay parcelación en el ámbito.

4. Superficie de ocupación: Las únicas destinadas a la edificación e instalaciones definidas en el PSI.

5. Altura: la edificación tendrá una altura máxima de 11 metros hasta la arista de coronación y tres plantas. Por encima de esa altura solo se permitirá la instalación de elementos funcionales, sin que en ningún caso sobrepasen los 1,5 metros.

6. Sótano: permitido en la zona de ocupación de los edificios.

7. Edificabilidad: 3.500 m<sup>2</sup>.

8. Uso: Casa-club, hotel, en todas sus categorías y usos deportivos campos de golf e instalaciones complementarias.

### Artículo 27. Cuadro de Condiciones de uso:

Condiciones de Uso en Suelo No Urbanizable	Uso vocacional	Sin limitaciones	Con sometimiento a licencia, permisos o informes	Con sometimiento a evaluación de impacto ambiental	Uso compatible
Preservación estricta		x			
Conservación activa	x				
Regeneración ecosistema	x				
Act. Científico - culturales		x			
Replantaciones forestales				x	

Condiciones de Uso en Suelo No Urbanizable	Uso vocacional	Sin limitaciones	Con sometimiento a licencia, permisos o informes	Con sometimiento a evaluación de impacto ambiental	Uso compatible
Excursionismo y paseo		x			
Recreo concentrado			x		
Camping			x		
Actividades deportivas			x		
Circuitos especiales			x		
Caza y pesca			x		
Vivienda Unifamiliar			x		
Equipamiento institucional				x	
Agricultura en secano	x				
Agricultura en regadío		x			
Cultivos forzados		x			
Ganadería intensiva			x		
Ganadería extensiva	x				
Instalaciones edificación			x		
Industria transformación				x	
Mercado de abastos			x		
Parques de maquinaria			x		
Instalaciones de defensa			x		
Cementerios				x	
Vertederos de escombros				x	
Industria extractiva				x	
Autopistas y autovías				x	
Carreteras				x	
Líneas ferrocarril				x	
Líneas área construcción				x	
Plantas tratamiento de agua				x	

## Artículo 28. Ordenanzas Generales del área comercial, ocio y hotelero.

Las ordenanzas de aplicación a esta área del vigente Plan general de Talavera de la Reina son las siguientes:

### Capítulo 4. Condiciones generales de urbanización:

Artículo 4.1. Sistema viario.

Artículo 4.2. Abastecimiento de agua

Artículo 4.3. Evacuación de residuales y pluviales

Artículo 4.4. Condiciones de Vertido.

Artículo 4.5. Suministro de energía eléctrica.

Artículo 4.6. Implantación de líneas telefónicas.

Artículo 4.7. Alumbrado Público.

Artículo 4.8. Plantaciones.

Artículo 4.9. Basuras.

### Capítulo 5. Condiciones generales de uso:

Artículo 5.1. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

Artículo 5.2. Niveles de desagregación de usos.

Artículo 5.3. Usos globales en Suelo Urbano y Urbanizable.

Artículo 5.4. Usos pormenorizados en Suelo Urbano.

Artículo 5.6. Uso Comercial.

Artículo 5.7. Usos de oficinas.

Artículo 5.8. Uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 5.10. Uso hotelero y residencial.

Artículo 5.11. Uso de espectáculos.

Artículo 5.12. Uso de reunión y recreo.

Artículo 5.16. Uso deportivo.

Artículo 5.17. Uso sanitario.

Artículo 5.18. Uso de otros servicios públicos o privados.

Artículo 5.19. Sistema viario.

Artículo 5.21. Zonas verdes.

Artículo 5.22. Areas de Multiequipamiento.

### Capítulo 6. Condiciones generales de la edificación:

#### Sección 1. Condiciones de calidad e higiene de los edificios:

Artículo 6.1. Condiciones de calidad de los edificios.

Artículo 6.2. Condiciones higiénicas de los locales.

Artículo 6.3. Condiciones higiénicas de los edificios.

#### Sección 2. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios:

Artículo 6.4. Dotación de agua.

Artículo 6.5. Dotación de energía.

Artículo 6.6. Dotaciones de comunicación.

Artículo 6.7. Servicios de evacuación.

Artículo 6.8. Instalaciones de confort.

#### Sección 3. Condiciones de seguridad en los edificios:

Artículo 6.9. Seguridad en los edificios.

#### Sección 4. Condiciones especiales:

Artículo 6.11. Condiciones especiales para edificios y locales destinados a garaje-aparcamiento.

Artículo 6.12. Condiciones especiales para edificios comerciales.

Artículo 6.13. Condiciones especiales para restaurantes, bares o similares, churrerías y asador de pollos.

#### Sección 5. Condiciones de volumen de los edificios:

Artículo 6.14. Alturas de la edificación.

Artículo 6.16. Parametos al descubierto.

Artículo 6.17. Sótano y semisótanos.

Artículo 6.18. Entreplantas.

Artículo 6.19. Retranqueos y salientes con relación a la línea de edificación.

#### Sección 6. Condiciones ambientales de los edificios:

Artículo 6.20. Portadas, escaparates y vitrinas.

Artículo 6.21. Marquesinas, climatizadores, aleros y salientes decorativos.

Artículo 6.22. Toldos.

Artículo 6.23. Pasajes y soportales.

Artículo 6.24. Cerramientos.

Artículo 6.25. Tendaderos.

Artículo 6.26. Protecciones.

Artículo 6.27. Señalización de fincas.

Artículo 6.28. Servidumbres urbanas.

Artículo 6.29. Conservación de los espacios libres de edificación.

#### Sección 7. Condiciones de las intervenciones de la edificación:

Artículo 6.30. Obras de reforma.

Artículo 6.31. Derribos.

Artículo 6.32. Apeos.

Artículo 6.33. Cerramiento de obras.

Artículo 6.34. Construcciones provisionales e instalación de grúas.

#### Sección 8. Normas específicas:

Artículo 6.37. Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 6.38. Estudios Ambientales.

Artículo 6.39. Protección contra incendios.

Artículo 6.40. Ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos.

Artículo 6.41. Ordenanza especial de establecimientos públicos.

#### Sección 9. Condiciones estéticas:

Artículo 6.42. Condiciones generales estéticas.

Artículo 6.43. Normas Especiales estéticas.

Capítulo 8. Normas particulares para el suelo urbanizable programado:

#### Sección 1. Normas generales:

Artículo 8.1. Definición.

Artículo 8.2. Actuaciones en Suelo Urbanizable Programado.

Artículo 8.3. Ejecución del planeamiento.

Artículo 8.5. Condiciones de la ordenación.

## Artículo 29. Ordenanzas particulares del Area Comercial Ocio y Hotelero.

1. Alineaciones y rasantes: Las marcadas en los planos del PSI de esta área.

2. Retranqueos: 5 metros a viario y 5 metros entre parcelas y/o edificaciones.

3. Parcela mínima: 1.000 metros, establecida únicamente para la parcela de cesión municipal.

4. Frente mínimo: 20 metros.

5. Superficie máxima de ocupación: 40 por 100.

6. Altura: La máxima altura permitida para las edificaciones con uso comercial, de ocio y hotelero es de 12 metros hasta la arista de coronación, y dos plantas.

7. Rótulos: Se permite la instalación de rótulos luminosos sobre las cubiertas o fachadas de los edificios, sin sobrepasar las previsiones relativas a la altura señalada.

8. Edificabilidad: 35.000 m<sup>2</sup>, distribuida según planos del PSI.

9. Sótano: Permitido dentro del área de ocupación, y concretamente debajo de los edificios e instalaciones descubiertas.

10. Dotación mínima de aparcamientos: se establece una dotación mínima para esta área de quinientas plazas.

11. Usos: Comercio en todas sus categorías, excepto en alimentación, cuya superficie de venta no excederá los 2.000 m<sup>2</sup>, hotelero en todas sus categorías y ocio en todas sus categorías y estación de servicio de carburantes.

## PLANEAMIENTO ESPECIAL INCORPORADO.

### Sección 1. PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE LA VILLA DE TALAVERA DE LA REINA (EXPEDIENTE 125/94)

Documento que acompaña íntegramente el presente POM.

### Sección 2. PLAN ESPECIAL PARA LA CREACION DE RESERVAS DOTACIONALES EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RIO TAJO (EXPEDIENTE 7/08)

#### Artículo 30. Cementerio.

Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable.

Calificación: Sistema general de equipamiento auxiliar con destino a cementerio.

Usos de permitidos: Cementerio y usos asociados a éste, así como servicios públicos, espacios libres, viales y aparcamientos de vehículos.

Condiciones edificatorias: Los edificios se ubicarán dentro del área de movimiento definida en planos. Las construcciones destinadas a nichos mortuorios ocuparán el área de enterramientos.

Resto del área edificable regirán los siguientes límites:

–Ocupación por las edificaciones: 5 POR 100 de la superficie de parcela

–Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

–Número de plantas: Dos plantas sobre rasante

–Altura de cornisa: 10 m.

–Retranqueos de las edificaciones: 15 m de todos los linderos.

#### Artículo 31. Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable.

Calificación: Sistema General de infraestructuras con destino a Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Usos permitidos: Infraestructuras y usos asociados a estos.

Condiciones edificatorias:

Ocupación: Los edificios no podrán ocupar más del 10 por 100 de la parcela.

Retranqueos: Las construcciones se retranquearán un mínimo de 3 m de los linderos y 10 m a la vía pública.

Altura máxima de las construcciones: 10 m.

#### Artículo 32. Area de protección natural

Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable.

Calificación: Protección natural.

Usos permitidos: Preservación estricta. Regeneración del ecosistema

Prohibida la realización de construcciones de cualquier tipo.

#### Artículo 33. Area de protección del cementerio

En una franja de 50 m de anchura medida desde el borde de la parcela destinada a cementerio no podrá realizarse construcción alguna.

#### Artículo 34. Area de protección de infraestructuras

En una franja de 10 metros medidos desde el borde de los caminos definidos en este plan no podrá realizarse construcción alguna.

En una franja de 3 metros a cada lado de los ejes de los colectores de aguas residuales no podrá realizarse construcción alguna.

## PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO

### Sección 1. PLAN PARCIAL DE LA URBANIZACION

#### «EL MADROÑO» (TALAVERA LA NUEVA)

Será de aplicación para este ámbito la ordenanza BU del POM de Talavera de la Reina.

### Sección 2. PLAN PARCIAL DEL POLIGONO LA SOLANA (EXPEDIENTE 277/62)

#### Artículo 35. Ordenanza 1: Tipos de edificación.

Se distinguen claramente en el polígono, dos clases de edificaciones, las que corresponden a bloques de viviendas y las edificaciones de las distintas dotaciones.

En las primeras, destinadas a viviendas, se proyectan tres tipos:

1. En bloques cerrados con patios interiores con altura de cuatro plantas.

2. Bloque de doble crujía con altura de ocho y doce plantas.

3. Torres aisladas con altura de quince plantas.

Estos bloques se han agrupado en sectores de análoga estructura, dejando entre ellos grandes espacios de zona verde y agrupados en cada sector, en torno de una guardería infantil.

Siendo el mayor número de viviendas las correspondientes al Tipo A, éstas son las que ocupan el mayor volumen de edificación. Las viviendas tipo B se sitúan en un bloque de doble crujía del sector segundo, y el resto en dos bloques de doble crujía del sector 4. Las viviendas Tipo C se distribuyen en las 4 torres de la zona comercial. También se proyectan de este tipo las viviendas parroquiales.

#### Artículo 36. Ordenanza 2: Diversas clases de bloques.

Los bloques están modulados en planta, para que se puedan cumplir las superficies medias del Plan Nacional de Vivienda, de acuerdo con los Tipos A, B y C previstos, según normas del citado Organismo.

Viviendas Tipo A: En los bloques con patios interiores, o en los de doble crujía.

Viviendas Tipo B: En bloques de doble crujía.

Viviendas Tipo C: En las cuatro torres de la zona comercial.

La situación de estos bloques, se especifica en el plano número 8 de este proyecto.

Tomamos como altura entre plantas la altura libre más el grueso del forjado. Como volumen máximo el de la caja habitable, sin aumentar ni vuelos, cubiertas, etc.

#### Artículo 37. Ordenanza 3: Profundidad y altura de la edificación.

Bloques con patio interior Tipo A:

–Profundidad máxima: 10 m.

–Altura máxima: 11,50 m.

–Dimensión mínima del patio: 7 m.

Bloques doble crujía Tipos A y B:

–Profundidad máxima: 10 m.

–Altura máxima: 23 m.

Bloque de doble crujía Tipo B:

–Profundidad máxima: 10 m.

–Altura máxima: 33 m.

Torres Tipo C:

–Planta máxima: 20 x 20

–Altura máxima: 43 m.

La separación de las distintas edificaciones queda determinada en el Plano de Ordenación.

#### Artículo 38. Ordenanza 4: Uso de las edificaciones.

Se distinguen los siguientes usos:

1. Uso residencial de habitación.

2. Uso comercial.

3. Uso artesano, pequeña industria de servicio.

4. Uso cultural.

En los bloques de viviendas situados en la zona comercial, las dos primeras plantas podrán utilizarse, con acceso independiente, a oficinas o despachos de consultas profesionales. Estos edificios son las cuatro torres destinadas a viviendas Tipo C, y el bloque de doble crujía destinado a viviendas Tipo B.

#### Artículo 39. Ordenanza 5: Edificaciones complementarias.

La localización de la edificación complementaria, es inamovible. En cuanto a su composición debe ser libre, siempre que se atenga al cuadro de características respecto a volumen, superficie...

#### Artículo 40. Ordenanza 6: Condiciones sanitarias de las construcciones.

1. Todas las viviendas han de cumplir los reglamentos y disposiciones vigentes en materia sanitaria.

2. Se permiten chimeneas de ventilación para cuartos que no sean de habitación, siempre que se garantice un buen funcionamiento.

#### Artículo 41. Ordenanza 7: Vías de circulación.

Existen las siguientes circulaciones:

1. Vías de circulación rodada: Son las permitrales del polígono y la que penetra en el mismo rodeando la zona comercial. Deberán de ser de hormigón blindado. Sus dimensiones se especifican en los perfiles transversales.

2. Aparcamiento: Se proyectan en fondo de saco con objeto de crear penetraciones en el interior del polígono, y al mismo tiempo que sirvan de verdadero parque de estacionamiento para cada uno de sus sectores residenciales. Se complementan con aparcamientos en línea a lo largo de las vías de circulación

3. Paseos de peatones: Se proyectan paseos de peatones arbolados por donde se podrá transitar con bicicletas o triciclos de reparto, sin motor en horas determinadas. El paseo central deberá ser asfaltado.

**Artículo 42. Ordenanza 8: Espacios libres.**

Según se observa en la parcelación del polígono, todos los espacios que no están pavimentados y no son de carácter privado, se dedican a espacios libres. Todos los sectores, excepto el dedicado principalmente a edificios comerciales, disponen de estos espacios cuyo cuidado quedará a cargo del municipio. El resto de los espacios verdes dentro de cada sector, será el correspondiente a la guardería infantil que irá limitada con cerco transparente, es decir, malla metálica y seto vivo.

Las zonas ajardinadas del sector irán separadas del resto del pavimento, con un bordillo granítico resaltado y estará tratado con césped y agrupaciones de plantas de poca altura, arbolados discretos separados en forma tal, que al desarrollarse las copas de estos no lleguen a cruzarse.

Además de estos espacios libres, se proyecta como parque público, el espacio entre la avenida Norte-Sur y el campo de deportes. Este parque deberá ser anexionado al citado campo de deportes para la instalación de piscinas, campos de tenis,... de cuyos servicios carece el actual.

**Artículo 43. Ordenanza 9: Parcelacion.**

Se han trazado las parcelas en forma tal que su perímetro coincide con el perímetro de las futuras edificaciones. Su superficie, dentro de cada una de estas parcelas, se subdivide en dos o tres parcelas según los casos, con objeto de que al proyectar la composición de los edificios, haya un enlace entre los bloques de mayor y de menor altura cuando ambos están dentro de la misma parcela.

Las parcelas de bloques de viviendas cuyas plantas inferiores se destinan a uso comercial, quedan también divididas en forma tal, que queden independientes las que disponen en las plantas superiores de viviendas, de las que solo se destinan a fines comerciales.

**Artículo 44. Ordenanza 10: Urbanización complementaria.**

La urbanización complementaria consta:

1. De las aceras que rodean las edificaciones.
2. De los enlaces y ramales de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica desde las redes generales, hasta las distintas edificaciones.

Esta urbanización complementaria, corre a cargo de los promotores de las viviendas que se beneficiarán de ella. La urbanización complementaria, se ha sujetado estrictamente a los proyectos de urbanización.

**Artículo 45. Ordenanza 11: Estética y composición general.**

La composición plástica y distribución de los edificios es absolutamente libre, siempre que se atenga a las siguientes ordenanzas:

1. Se mantendrán los volúmenes, distancias y demás especificaciones dados en el Plan Parcial de Ordenación de estas ordenanzas.
2. Se prohíben los áticos torreones y toda clase de construcciones por encima de la última planta.
3. Se prohíben los cuerpos volados de fábrica.
4. Se permiten vuelos de terrazas y balcones hasta 1.50m.
5. Se permiten los vuelos de terrazas desde la segunda planta.
6. Se prohíben los materiales de construcción deleznable.
7. Se permiten el empleo de todos los buenos sistemas de construcción actuales.
8. Se mantendrán en todos los sectores unas características plásticas que garanticen su unidad.

**Artículo 46. Ordenanza 12: Construcción de bloques de viviendas por parcelas.**

El polígono está dividido en sectores. Si el promotor compra una o varias parcelas que no completan un sector, deberá ajustarse

estrictamente a la ordenación propuesta en el Plan Parcial, respetando todas las características y especificaciones de la memoria.

Cuando la parcela esté subdividida y parte de ésta esté ya construida, deberá el promotor siguiente buscar una estructura acorde, para que todo el edificio de la parcela quede armónicamente enlazado.

Dentro de cada sector, la edificación de las distintas parcelas, deberá asimismo mantener un carácter peculiar. El Arquitecto encargado de la redacción de los proyectos de estos edificios, deberá mantener contacto con la Dirección Técnica de la Gerencia de Urbanización, que velará por la buena ejecución urbanística del polígono.

**Artículo 47. Ordenanza 13: Construcción de bloques de viviendas por sectores completos**

En este caso, el promotor, puede elegir entre mantener la urbanización propuesta, o variarla respetando siempre los coeficientes de edificabilidad máxima y mínima y las disposiciones de estas ordenanzas sobre separación de bloques, etc. Toda rectificación, deberá ir supervisada por parte de la Dirección Técnica de Gerencia de Urbanización.

**Artículo 48. Ordenanza 14: Control de edificaciones.**

Todos los proyectos de edificaciones dentro del polígono, deberán ser aprobados por la Dirección Técnica del mismo, nombrada por la Gerencia de Urbanización; para lo cual deberá previamente presentarse un anteproyecto y una vez aceptado éste, presentar para su aprobación el proyecto definitivo.

**Artículo 49. Ordenanza 15: Alcance de las presentes ordenanzas.**

Los preceptos de las presentes ordenanzas, habrán de aplicarse obligatoriamente a todas las construcciones de edificios que se lleven a cabo en el polígono.

El cumplimiento de éstas, no exime de la aplicación de todos los preceptos legislados sobre la materia.

Matriz de usos Bloques tipo A, B, C

EXPEDIENTE: 277/62; P.P. La Solana		Edificios de vivienda		Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		F I	FB	FI	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Fatio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar				X	X			
	Multifamiliar								
	Comunaria								
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>		X						
	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								
TERCIARIO OFICINAS	Superficial < 150 m <sup>2</sup>			X	X				
	< 200 m <sup>2</sup>			X	X				
	Mayores de 200 m <sup>2</sup>			X	X				
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-50 dormitorios								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA RECREATIVO	Hasta 250 m <sup>2</sup>		X						
	> 250 m <sup>2</sup>								
INDUSTRIA	Si no es compatible a viv. Hasta 150 m <sup>2</sup>		X						
	Incompatible a viv. > 150 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup>								
	101-500 m <sup>2</sup>								
	> 500 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-1.000 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>		X	X					
	> 200 m <sup>2</sup>		X	X					
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	810 espectadores								
	Hasta 500 espectadores								
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	Clinicas veterinarias			X					
	Urgencias y dispensario								
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	Hasta 20 casas								
	> 20 casas								
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas		X						
	4-30 plazas		X						
	> 30 plazas		X						
SERVICIOS URBANOS		X	X						
CONSERVACIONES	En los bloques tipo C y B de la zona comercial, las 2 primeras plantas podrán utilizarse con acceso independiente, a oficinas o despachos profesionales								



destinadas a otros usos, como son el oficio de la Seguridad Social, las escuelas, guardería infantil.

En las primeras, destinadas a viviendas se proyectan tres tipos:

1. En bloques, cerrados con patio interior con altura de ocho plantas.

2. En bloques de doble crujía con altura de diez plantas.

3. Torres aisladas con altura de quince plantas. Estos bloques se han agrupado en sectores de análoga estructura, dejando entre ellos gran espacio de zonas verdes.

El mayor número de viviendas corresponde a las de tipo A, es decir, a los bloques con patio cerrado. Las viviendas tipo B, se sitúan en bloques de doble crujía, con fachada a la Avd. principal. Las viviendas tipo C, se distribuyen en tres torres.

#### **Artículo 52. Ordenanza número 2. Diversas clases de bloques.**

Los bloques están modulados en planta, para que se puedan cumplir las superficies medias del Plan Nacional de Vivienda, de acuerdo con los tipos A, B y C previstos, según normas del citado organismo.

–Viviendas Tipo A: En los bloques con patios interiores.

–Viviendas Tipo B: En bloques de doble crujía.

–Viviendas Tipo C: En las tres torres.

La situación de estos bloques, se especifican en el plano número 2 de este proyecto.

Tomamos como altura entre plantas de altura libre más el grueso del forjado, como volumen próximo al de la caja habitable, sin tener en cuenta vuelos, cubiertas, etc.

#### **Artículo 53. Ordenanza número 3. Profundidad y altura de edificación.**

Bloques con patio interior Tipo A:

–Profundidad máxima: 8,20 m.

–Altura máxima: 25,00 m.

Bloques de doble crujía Tipo B:

–Profundidad máxima: 11,00 m.

–Altura máxima: 31,00 m.

Torres Tipo C:

–Planta máxima: 20,20 m.

–Altura máxima: 45,00 m.

La separación de las distintas edificaciones quedan determinadas en el plano de Ordenación.

#### **Artículo 54. Ordenanza número 4. Uso de las edificaciones.**

Se distinguen los siguientes usos.

1. Uso residencial.

2. Uso comercial.

3. Uso cultural.

En la finca A, el Ministerio de Trabajo construye una Residencia de Ancianos con todos los servicios anejos a este tipo de edificaciones.

En los bloques destinados a viviendas Tipo A, la planta baja se destina a locales comerciales. En los bloques de viviendas tipo B y C, las dos primeras plantas se destinan a locales comerciales.

Estas plantas podrán ser utilizadas como comercios, oficinas, consultas profesionales, academias, salas de exposiciones, etc.

En todos los sótanos de los distintos bloques, incluso debajo de los jardines, es aconsejable la construcción de garajes, para que quede ampliamente cubierto todo el parque de vehículos que ha de existir al quedar ocupadas las viviendas, dejando los aparcamientos en superficie para los vehículos visitantes.

#### **Artículo 55. Ordenanza número 5. Edificaciones complementarias.**

La localización de las edificaciones complementarias es inamovible. En cuanto a su composición, debe ser libre, siempre que se atenga al cuadro de características respecto a volumen, superficie, etc.

#### **Artículo 56. Ordenanza número 6. Condiciones sanitarias de las construcciones.**

1. Todas las viviendas han de cumplir los reglamentos y disposiciones vigentes en materia sanitaria.

2. Se permiten chimeneas de ventilación para cuartos que no sean de habitación, siempre que se garantice un buen funcionamiento.

#### **Artículo 57. Ordenanza número 7. Vías de circulación.**

Existen las siguientes circulaciones:

1. Vías de circulación rodada: Son las perimetrales del polígono. Pueden ser de hormigón blindado o de hormigón asfáltico. Sus dimensiones se especifican en los perfiles transversales.

2. Aparcamiento. Se proyectan en fondo de saco con objeto de crear penetraciones en el interior del Polígono, y al mismo tiempo que sirva de verdadero parque de estacionamiento para cada uno de los sectores residenciales. Se complementan con aparcamientos en línea a lo largo de las vías de circulación.

3. Pasos de peatones. Se proyectan paseos de peatones arbolados por donde se podrá transitar.

#### **Artículo 58. Ordenanza número 8. Espacios libres.**

Según se observa en la parcelación del polígono todos los espacios que no están pavimentados y no son de carácter privado, se dedican a espacios libres. El resto de los espacios verdes, dentro de cada sector, será el correspondiente a la Guardería Infantil, que irá limitada por cerco transparente, es decir, malla metálica y seto.

Las zonas ajardinadas del sector irán separadas del pavimento, con un bordillo de cemento resaltado y estará tratado con césped y agrupaciones de cintas de poca altura, arbolados discretos, separados en forma tal que al desarrollarse las copas de éstos no lleguen a cruzarse.

#### **Artículo 59. Ordenanza número 9. Parcelación.**

Se han trazado las parcelas en forma que su perímetro coincida con el perímetro de las futuras edificaciones. Su superficie, dentro de cada una de las parcelas, se subdividen en dos, tres o cuatro parcelas, con objeto de que al proyectar la composición de los edificios, haya un enlace entre los bloques de mayor y de menor altura cuando ambos están dentro de la misma parcela.

Las parcelas de bloques de viviendas cuyas plantas inferiores se destinan a uso comercial, quedan también divididas en forma tal, que quedan independientes las que disponen en las plantas superiores de viviendas, de las que solo se destinan a uso comercial.

#### **Artículo 60. Ordenanza número 10. Urbanización complementaria.**

La urbanización complementaria consta:

1. De las aceras que rodean las edificaciones

2. De los enlaces y ramales de los servicios de las redes generales, hasta las distintas edificaciones.

Cada urbanización complementaria, corre a cargo de las promotoras de las viviendas que han de beneficiarse de ellas. La urbanización complementaria se ha sujetado a los proyectos de urbanización.

#### **Artículo 61. Ordenanza número 11. Estética y composición general.**

La composición plástica y distribución de los edificios, es absolutamente libre, siempre que se atenga a las siguientes ordenanzas:

1. Se mantendrán los volúmenes, distancias y demás especificaciones dadas en el Plan Parcial de Ordenación de estas ordenanzas.

2. Se prohíben los áticos, torreones y toda clase de construcciones por encima de la última planta, excepto casetas de maquinaria de ascensores.

3. Se permiten vuelos de hasta 1,50 m.

4. Se permiten vuelos de terrazas desde la segunda planta.

5. Se prohíben los materiales de construcción deleznable.

6. Se permite el empleo de todos los buenos sistemas de construcción actual.

7. Se mantendrán en todos los sectores unas características que garanticen su unidad.

#### **Artículo 62. Ordenanza número 12. Construcción de bloques de viviendas por parcelas.**

El polígono está dividido en sectores. Si el promotor compra una o varias parcelas que no completan un sector, deberá ajustarse estrictamente a la Ordenación propuesta en el Plan Parcial respetando todas las características y especificaciones de la memoria.

Cuando la parcela está subdividida y parte de ésta esté ya construida, deberá el promotor buscar una estructura acorde, para que todo el edificio de la parcela quede armónicamente enlazado.

Dentro de cada sector, la edificación de distintas parcelas, deberá así mismo mantener un carácter peculiar. El arquitecto encargado de la redacción del proyecto de estos edificios, deberá mantener contacto con la Oficina Técnica del Ayuntamiento que velará por la buena ejecución urbanística del polígono.

**Bloques tipo A**

EXPEDIENTE: 12/75; 424/68 P.P. El Parque. Table with columns for 'CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES', 'En edificios de vivienda', 'Edif. de usos dist. viv.', and 'En espacios libres'. Rows include Vivienda, Terciario Comercial, Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo, Industria, Equipamiento Religioso, Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento Deportivo, Equipamiento Sanitario-Asistencial, Equipamiento Administrativo-Institucional, Garaje-Aparcamiento, and Servicios Urbanos.

**Matriz del uso equipamiento**

EXPEDIENTE: 12/75; 424/68 P.P. El Parque. Matrix table with columns for 'EQUIPAMIENTOS (SL Y SG)', 'CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES', 'En edificios de vivienda', 'Edif. de usos dist. viv.', and 'En espacios libres'. Rows include Vivienda, Terciario Comercial, Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo, Industria, Equipamiento Religioso, Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento Deportivo, Equipamiento Sanitario-Asistencial, Equipamiento Administrativo-Institucional, Areas MultiEquipamientos, Garaje-Aparcamiento, and Servicios Urbanos.

\* Vivienda sólo complementaria a la instalación.  
\*\* Sólo Servicios Públicos

**Matriz del uso espacios libres y zonas verdes**

EXPEDIENTE: 12/75; 424/68 P.P. El Parque. Matrix table with columns for 'ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES CONDICIONES DE USO COMPATIBLES', 'En edificios de vivienda', 'Edif. de usos dist. viv.', and 'En espacios libres'. Rows include Vivienda, Terciario Comercial, Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo, Industria, Equipamiento Religioso, Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento Deportivo, Equipamiento Sanitario-Asistencial, Equipamiento Administrativo-Institucional, Areas MultiEquipamientos, Garaje-Aparcamiento, and Servicios Urbanos.

\* Se permite ocupación del 100% bajo rasante para uso garaje-aparcamiento público.

**Bloques tipos B y C**

EXPEDIENTE: 12/75; 424/68 P.P. El Parque. Table with columns for 'CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES', 'En edificios de vivienda', 'Edif. de usos dist. viv.', and 'En espacios libres'. Rows include Vivienda, Terciario Comercial, Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo, Industria, Equipamiento Religioso, Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento Deportivo, Equipamiento Sanitario-Asistencial, Equipamiento Administrativo-Institucional, Garaje-Aparcamiento, and Servicios Urbanos.

**Sección 3.1. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MODIFICATORIO DEL PERI POLÍGONO EL PARQUE PARA LA PARCELA DE USO DOCENTE (EXPEDIENTE 34/93)**

La solución que se propone se concreta en la elevación de una planta de edificación sobre las existentes, ya que no es posible la mayor ocupación de la parcela, por ser el espacio necesario para su uso como zona de juegos por los alumnos del centro

**Sección 4. PLAN PARCIAL PARQUE RESIDENCIAL MONTECARLO (EXPEDIENTE 33/71)**

**Artículo 63. Generalidades.**

1. Se pretende de crear en una zona de evidente expansión de Talavera, una ciudad verde sustituyendo los pisos por una ciudad verde residencial de baja densidad.

Constituido por dos zonas distintas, una de viviendas unifamiliares en hilera con posibilidad de jardines privados o comunes, y otra zona, la inmediata a la carretera, al otro lado del arroyo Papacochinos, de viviendas plurifamiliares de baja altura y con grandes jardines comunes.

Por otro lado las zonas verdes comunes son muy grandes, concepto que tampoco corresponde a las colonias de chalets.

2. Al sustituir la norma generalizada de acotar la altura a la de cornisa, por la de altura total, se intentan dos cosas, primera, dejar la libertad máxima de diseño al Arquitecto, y segunda y fundamental que si se quieren utilizar cubiertas muy inclinadas la altura visual no suba desproporcionadamente como ocurre, sino que se mantenga una cota máxima al tener que bajar la cornisa.

3. La densidad total de la urbanización será de 1,23 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Como se ve en el siguiente cuadro:

Parcelas	m2	M3/m2	m3
Tipo A	73.540	1,20	88.248
Tipo B	18.440	3,35	61.774
Tipo C	4.480	3,00	13.440
Tipo D	11.100	2,00	22.200
Viales	19.440	0,00	0
Zonas verdes comunes	23.000	0,00	0

TOTAL.....185.662 m3.

185.662 m3 / 150.000m2 = 1,23 m3 / m2.

4. Se eliminan las parcelas A, menores de 600 m<sup>2</sup>, y las B, menores de 1.500 m<sup>2</sup>.

**Artículo 64. Definiciones.**

**Solar edificable:** Se define como tal, toda parcela, cualquiera que sea su forma, que tenga las dimensiones mínimas de 600 m<sup>2</sup> y en la que se presten servicios de alcantarillado, suministro de agua potable, alumbrado y pavimentación.

**Alineación:** Se define como tal, la línea que sobre el terreno y materializada por un cerramiento, fachada o cotos permanentes, la limita de las propiedades comunes o particulares situadas a los lados. Estas alineaciones y las de construcción irán marcadas sobre los planos aprobados para la urbanización.

**Planta baja:** Se denomina como tal la que tenga su pavimento a nivel igual o inferior a 1 metro por encima de la rasante, si excediera se considerará como planta de pisos.

**Vivienda unifamiliar:** Es aquella que ocupando la totalidad del edificio, alberga una cola familia que utiliza conjuntamente los servicios de la misma.

**Artículo 65. Altura de la edificación.**

Se entiende por altura de edificación la distancia vertical desde el punto de la rasante de la acera situado en la mitad de la alineación de fachada hasta el punto más alto de la construcción, antepecho de terraza o cumbrera de tejado. Esta altura solamente podrá ser rebasada por las chimeneas.

**Artículo 66. Zonificación y usos.**

Definición de los diferentes usos

1. **Uso residencial:** Se define como uso residencial exclusivamente el de habitación en vivienda, con la única tolerancia del ejercicio personal de la profesión.

2. **Uso comercial:** Se define como uso comercial el del comercio establecido con unos fines lucrativos, a estos efectos dividimos en los siguientes capítulos:

a. **Alimentación:** Panadería repostería; ultramarinos mantequeras, comestibles; tabernas-vinos; carnicería, casquería, pescadería; lechería; huevos, aves, caza; frutería y verduras.

b. **Conservación:** Mercería; perfumería; droguería; farmacia.

c. **Diversos:** Periódicos; estancos; comercio extraordinario.

d. **Vestidos:** Confección hombre; confección mujer; lencería y modas; camisería y sombrerería; tejidos; calzados.

e. **Menaje:** Muebles; tapicería; ropa de casa; aparatos electrodomésticos; cristalería; cacharrería; ferretería.

f. **Diversos:** Radio, televisión, discos; fotografía y óptica; juguetería y deportes; relojería, flores; plásticos; artículos de cuero (viajes).

g. **Industrias comerciales (pequeña artesanía):** Zapatería; tinte; repuestos (taller de reparaciones); electricistas; carpinteros; fontaneros; cerrajeros; jardineros; peluquería.

h. **Comercio especial:** Cafés (heladerías, cervecerías, horchaterías); restaurantes; cines; bancos; garaje (lavado y engrase); hoteles y residencias.

3. **Uso cultural:** Se define como uso cultural el de todos los centros de enseñanza y demás instituciones que guarden este carácter: Colegios: Enseñanza primaria, Enseñanza media, Enseñanza técnica, otros centros de enseñanza (párvulos, comercio); centro cultural; exposiciones y conferencias; bibliotecas; museos.

4. **Uso religioso,** compatible con uso cultural.

5. **Uso social,** constituido por los siguientes centros: Guardería (jardín infantil), casa cuna, centro social.

6. **Uso sanitario:** Centro médico, casa de socorro.

7. **Usos de espacios libres:** En los espacios verdes se pueden distinguir los siguientes usos: Jardines de prehabitación; jardines de juego para niños; sendas, aceras y plazas; jardín público; gran parque boscoso; quioscos y establecimientos de carácter recreativo.

8. **Uso deportivo:** Campos de juego deportivos; campos de competición; piscinas; gimnasio; club y picadero.

9. **Uso de equipo general de servicios.** En este uso se incluyen una serie de servicios de distinta entidad, tanto públicos como privados y que deben de estar ubicados en las centros comerciales. Dentro de ellos están: Oficinas estatales; Correos y telégrafos; estafetas; pompas fúnebres; servicios profesionales; hostelería.

10. **Uso de seguridad.** Está constituido por los centros públicos, estatales o municipales, que cuidan de la seguridad y vigilancia de la comunidad, distinguimos entre ellos: Guardas jurados; Policía (comisaría); Bomberos; Guardia Civil; Policía Armada.

11. **Uso viario.** Está constituido por la red viaria en la que cabe distinguir:

a) Calzadas para tráfico rodado.

b) Aparcamientos y estacionamientos.

c) Aceras y sendas de peatones. Estas pueden estar compartidas con las zonas verdes públicas de ajardinamiento.

**Usos prohibidos:**

1. **Industria.**

2. **Actividades comprendidas en el reglamento de actividades nocivas insalubres y peligrosas.**

3. **Crianza de animales domésticos,** con fines lucrativos.

**Definición de Zonas:** Se define como zona la delimitada en los planos del plan parcial, que se dividen en:

1. **Zona residencial,** que según lo usos se divide en dos subzonas:

–Zona residencia privada, con uso exclusivo de vivienda unifamiliar.

–Zona residencial comunal, con viviendas unifamiliares o plurifamiliares en parcela comunal.

2. **Zona comercial y cultural:** Uso comercial, cultural

3. **Zona deportiva:** Usos cultural deportivo, comercial especial

**Zonas verdes públicas:** Aparte de uso como jardín público se consiente el montaje de construcciones ligeras con carácter provisional, tales como quioscos para periódicos, bares, restaurantes, música y flores, estanco, etc., también se permite el establecimiento de mesas y sillas en áreas limitadas, parque infantil y guñol de niños e instalaciones deportivas, con una ocupación máxima del uno por ciento.

Viales: Una vez establecido el replanteo de las vías correspondientes al plano de características geométricas de la red viaria que figura en el Plan Parcial, esta red es absolutamente inmovible mientras dure la vigencia del presente Plan.

La red viaria está constituida por las calzadas, las aceras y sendas de peatones, los aparcamientos y la jardinería complementaria.

La red viaria es de uso público, debiéndose seguir todas las indicaciones y señalizaciones que figuran en el Código de la Circulación, y se promulguen por el Ayuntamiento de Talavera.

Las vías admiten estacionamiento al margen y serán de velocidad limitada a 30 km/hora, para lo cual se tomarán las medidas necesarias utilizando pavimentos especiales.

#### Artículo 67. Parcelación.

1. Parcelas residenciales: En estas parcelas se distinguen dos grupos:

1.1. Para viviendas unifamiliares: Con una superficie de unos 600 m<sup>2</sup> mínimo y 15 m de fachada mínima, con una superficie construible del 30 por 100 máximo para edificaciones de 4,50 altura máxima, y 15 por 100 máximo para edificaciones de 7,20 altura máxima. (Parcelas tipo A)

1.2. Para viviendas comunales: Con una superficie mínima de 1.500 m<sup>2</sup> y una superficie construible del 30 por 100 máximo. (Parcelas tipo B).

Estas parcelas son mínimas y se podrán reagrupar, al reagruparse cinco parcelas o más del tipo A pueden pasar a tener carácter de las del tipo B conservando las alineaciones existentes en cuanto a retranqueos que más tarde se definen y alturas permitidas.

2. Parcelas no residenciales: Serán con la forma y tamaño fijado en el plano de reparcelación.

#### Artículo 68. Edificación.

1. Alineaciones y retranqueos:

1.1. Las alineaciones de parcelas y rasantes son las definidas en el plano de Parcelación del Plan Parcial.

1.2. Los retranqueos son:

1.2.1. Parcelas tipo A:

10 m - alineación de la calle.

15 m - alineación del fondo.

0 m - alineaciones laterales siempre y cuando no se abran huecos en cuyo caso el retranqueo mínimo será el de 2 m exigido por la Ley.

Por fuera de estas alineaciones no se podrá hacer ningún tipo de construcción, porches, balcones, etc. únicamente se admitirán voladizos de cornisas de 0,30 m y un paso cubierto de 1,80 m de anchura máxima en el jardín frontal desde la calle hasta la edificación.

Los garajes de existir se ubicarán dentro de estas alineaciones en planta baja, alta, semisótano o sótanos.

1.2.2. Parcelas tipo B:

4 m de la fachada de la calle de entrada.

4 m de las alineaciones laterales y fondo.

Por fuera de estas alineaciones no se podrá hacer ningún tipo de construcción, porches, balcones, etc. únicamente se admitirán voladizos de cornisas de 0,30 m y un paso cubierto de 1,80 m de anchura máxima en el jardín frontal desde la calle hasta la edificación.

1.2.3. Parcelas no residenciales: Tendrán un retranqueo mínimo de 4 m en todo su perímetro.

2. Ocupación del suelo:

2.1. Se distingue entre superficie edificable fundamental y la secundaria.

La superficie fundamental constituida por la vivienda en sí.

La superficie secundaria, garajes o instalaciones accesorias deportivas.

2.2. La ocupación del suelo máxima será:

2.2.1. Parcelas tipo A: El 30 y el 15 por 100 respectivamente según la altura de la construcción de la superficie total, tanto para la superficie fundamental como secundaria.

2.2.2. Parcelas tipo B: Superficie fundamental 30 por 100 de la parcela. Superficie secundaria 30 por 100 de la superficie fundamental.

2.3. Parcelas no residenciales: 30 por 100 de la parcela.

3. Superficies edificables, volúmenes y alturas:

3.1. Altura edificable: La altura máxima construida se contará desde el punto medio de la línea de fachada hasta la coronación de la cumbre de tejado o remate de la balaustrada de terrazas, permitiéndose solamente por encima de esta altura, chimeneas, cabinas de ascensor, depósito de agua.

Las alturas máximas son:

3.1.1. Parcelas tipo A: 7,20 m para el 15 por 100 de ocupación. 4,50 m para el 30 por 100 de ocupación.

3.1.2. Parcelas tipo B: 9,30 m superficie fundamental. 2,70 m superficie secundaria.

3.1.3. Parcelas culturas y comerciales. No se fija altura máxima.

3.2. Altura de planta: La altura mínima libre de suelo techo será de 2,70 m libres. Únicamente en caso de distintas alturas de techo dentro de la misma habitación, se admitirá una altura de 2,20 en ciertas zonas, siempre y cuando los metros cúbicos de espacio de dicha habitación sean los mismos que si suponemos un techo uniforme a 3,20 m de altura sobre la planta.

3.3. Volumen edificable: Será el total de metros cúbicos resultante de multiplicar el área de ocupación por la altura máxima permitida, que da como resultado unas densidades de:

3.3.1. Parcelas tipo A: 1,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en caso de pasar al tipo B, por unión de parcelas, la densidad será la misma aunque el número de viviendas sea más elevado.

3.3.2. Parcelas tipo B: 3,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> superficie fundamental. 0,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> superficie secundaria.

La superficie total del resultado de la suma de la superficie fundamental y secundaria será de 3,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3.3.3 Parcelas comercial y cultural: 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3.3.4 Parcelas uso deportivo y comercial especial: 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 69. Ordenanzas higiénicas.

Se prohíben las instalaciones de fosas sépticas o vertidos directos al terreno, admitiéndose como único vertido de las aguas residuales de las parcelas el empalme a la red general de alcantarillado.

Se prohíbe el utilizar los terrenos de esta promoción, para vertido de basuras, debiéndose evacuar éstas en su totalidad mediante el servicio de recogida.

De ninguna manera se podrán hacer viviendas aisladas o agrupadas sin que tengan, al menos, una habitación con dos horas de asoleo el 21 de diciembre.

Todas las habitaciones vivideras darán al exterior, para aseos y cocinas se podrán utilizar los conductos de ventilación garantizados por el Ministerio de la Vivienda.

#### Artículo 70. Ordenanzas estéticas.

La plástica arquitectónica de las edificaciones se ajustará a las directrices siguientes:

A la arquitectura con gran sencillez de expresión.

Se prohíben:

a) La decoración exterior de los edificios mediante elementos estilísticos inadecuados.

b) Los materiales de revestimiento deleznable.

c) Los elementos por encima de la última planta permitidos en esta Ordenanza (depósitos de agua, cajas de escalera, etc.) se harán con los mismos materiales de la fachada, cuidando de que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

d) Las paredes medianeras vistas llevarán un tratamiento similar al de las fachadas, aunque su visión sea temporal.

#### Artículo 71. Sistemas constructivos admisibles.

Se consideran aceptables todas las buenas técnicas de la construcción actual.

#### Artículo 72. Materiales de construcción.

Pueden ser todos los idóneos de la técnica actual. Para su presentación exterior en fachadas será especialmente cuidada la calidad, rechazándose los materiales de rápido envejecimiento y todos los deleznable cuyo desprendimiento estropee el aspecto plástico de la fachada y suponga un riesgo para los peatones.

#### Artículo 73. Ordenanza de cercas y pasos públicos

Las cercas en los lindes que den frente a las calles deberán hacerse obligatoriamente según el modelo que facilite la Dirección Técnica nombrada por el promotor.



Cerramientos: Los exteriores con las calles deberán ser bajos de setos vivos.

Las separaciones de parcelas deberán ser de alambradas cuajadas de setos vivos.

Conservación de la urbanización: Será de cuenta de los promotores la conservación y entretenimiento de las obras de urbanización y servicios hasta tanto no se haya cedido al Ayuntamiento y recibido por éste las vías públicas con los servicios instalados.

De no ser recibido por el Ayuntamiento la cesión de viales y sus servicios, el entretenimiento y conservación será de cuenta de la comunidad de propietarios que se forma, y hasta ese momento de los promotores.

#### Uso característico: Residencial

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
		P.S.	P.B.	P.I.	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria		X	X	X				
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m <sup>2</sup> Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>					X	X		
TERCIARIO OFICINAS	S. profesional < 100 m <sup>2</sup> < 200 m <sup>2</sup> Mayores de 200 m <sup>2</sup>					X	X		
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios De 16-30 dormitorios > 30 dormitorios						X		
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORÍA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores > 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORÍA RECREATIVO	Hasta 250 m <sup>2</sup> > 250 m <sup>2</sup> al aire libre								
INDUSTRIA	No mixtas a viv. Hasta 150 m <sup>2</sup> Incompatible a viv. > 150 m <sup>2</sup> Almacén industrial								X
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-1.000 m <sup>2</sup> > 1.000 m <sup>2</sup>					X	X		
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup> > 200 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	sin espectadores Hasta 500 espectadores > 500 espectadores					X	X		X
EQUIPAMIENTO SANTARIO- ASISTENCIAL	Clinicas veterinarias Urgencias y dispensario Hasta 20 camas > 20 camas					X	X		
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO- INSTITUCIONAL									
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas 4-30 plazas > 30 plazas		X	X					X*
SERVICIOS URBANOS									X*

#### Uso característico: Equipamiento Comercial

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
		P.S.	P.B.	P.I.	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria								
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m <sup>2</sup> Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>					X	X		
TERCIARIO OFICINAS	S. profesional < 100 m <sup>2</sup> < 200 m <sup>2</sup> Mayores de 200 m <sup>2</sup>					X	X		
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios De 16-30 dormitorios > 30 dormitorios						X		
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORÍA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores > 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORÍA RECREATIVO	Hasta 250 m <sup>2</sup> > 250 m <sup>2</sup> al aire libre								
INDUSTRIA	No mixtas a viv. Hasta 150 m <sup>2</sup> Incompatible a viv. > 150 m <sup>2</sup> Almacén industrial								
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-1.000 m <sup>2</sup> > 1.000 m <sup>2</sup>					X	X		
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup> > 200 m <sup>2</sup>					X	X		
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	sin espectadores Hasta 500 espectadores > 500 espectadores					X	X		
EQUIPAMIENTO SANTARIO- ASISTENCIAL	Clinicas veterinarias Urgencias y dispensario Hasta 20 camas > 20 camas					X	X		
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO- INSTITUCIONAL									
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas 4-30 plazas > 30 plazas					X	X		X*
SERVICIOS URBANOS									X*

#### Uso característico: Espacios Libres y Zonas Verdes

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
		P.S.	P.B.	P.I.	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitaria								
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m <sup>2</sup> Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								X
TERCIARIO OFICINAS	S. profesional < 100 m <sup>2</sup> < 200 m <sup>2</sup> Mayores de 200 m <sup>2</sup>								
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios De 16-30 dormitorios > 30 dormitorios								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORÍA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores > 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORÍA RECREATIVO	Hasta 250 m <sup>2</sup> > 250 m <sup>2</sup> al aire libre								
INDUSTRIA	No mixtas a viv. Hasta 150 m <sup>2</sup> Incompatible a viv. > 150 m <sup>2</sup> Almacén industrial								X
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup> 101-500 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup> 201-1.000 m <sup>2</sup> > 1.000 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup> > 200 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	sin espectadores Hasta 500 espectadores > 500 espectadores					X	X		X
EQUIPAMIENTO SANTARIO- ASISTENCIAL	Clinicas veterinarias Urgencias y dispensario Hasta 20 camas > 20 camas								
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO- INSTITUCIONAL									
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas 4-30 plazas > 30 plazas								X*
SERVICIOS URBANOS								X	X*

\* Se permite ocupación del 100% bajo rasante para uso garaje-aparcamiento público

### Sección 5.1. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. PARCELA MUNICIPAL EQUIPAMIENTO PUBLICO EN PATROCINIO (EXPEDIENTE 2/01)

#### Artículo 75. Ordenanza Reguladora Equipamiento Público

En el ámbito de este PERI se aplicará la ordenanza Equipamiento Público que se describe a continuación:

Condiciones edificatorias:

-Tipología: Se utilizarán tipologías de edificación abierta en volúmenes exentos.

-Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

-Ocupación máxima de parcela: El cincuenta por ciento de su superficie.

-Número de planta máximo: Cuatro plantas.

-Altura máxima: 13,5 m, salvo elementos técnicos auxiliares.

-Retranqueos de la edificación: Tres metros a linderos como mínimo.

Condiciones de uso: Se permiten los usos pormenorizados que se detallan a continuación, referidos al nomenclador del PGOU vigente, estando prohibidos los demás:

-Deportivo: En todas las categorías, en edificios de usos distintos a viviendas y en espacios libres.

-Oficinas: Categorías 1 y 2, en edificios de usos distintos a vivienda. Sólo servicios públicos.

-Garaje-Aparcamiento: En todas las categorías, en edificios de usos distintos a viviendas y en espacios libres.

-Hotelero: En todas las categorías, en edificios de usos distintos a viviendas.

-Reunión y recreo: En todas las categorías, en edificios de usos distintos a viviendas y en espacios libres.

-Cultural: En todas las categorías, en edificios de usos distintos a viviendas.

-Sanitario: En todas las categorías, en edificios de usos distintos a viviendas.

-Vivienda: Solo para guardiana, con superficie menos de 200 metros cuadrados.

-Otros servicios públicos: En todas las categorías, en edificios de usos distintos a viviendas y en espacios libres.

(Continúa en Fascículo III)

# ANEXO AL

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



NUMERO 55

FASCICULO III

8 DE MARZO DE 2011

### ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

### ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter urgente será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

### ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.–Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

### PAGOS POR ADELANTADO

## AYUNTAMIENTOS

### TALAVERA DE LA REINA

#### NORMAS URBANISTICAS

ORDENAZA EP. EQUIPAMIENTO PUBLICO

EXPEDIENTE: 2/01 P.E.R.I. Equipamiento Patrocinio ( PGOU )

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES	En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
	P S	IB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA								
COMERCIO								
OFICINAS								
GAJAZE / APARCAMIENTO								
INDUSTRIA								
HOTELERO								
ESPECTAC.								
REUNIÓN Y SECREO								
RELIGIOSO								
DOCENTE								
CULTURAL								
DEPORTIVO								
SANTARIO								
OTROS SERVICIOS								

### Sección 5.2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CALLE CALERA, EN SAN MATEO, SAN MARCOS Y SAN LUCAS (EXPEDIENTE 3/05)

#### Artículo 76. Ordenanza reguladora.

El Plan Especial de Reforma Interior tiene por objeto señalar alineaciones dentro de la manzana comprendida entre la calle Calera, San Mateo, San Marcos y San Lucas, en el Barrio de Patrocinio de San José, clasificando como equipamiento la ampliación de la plaza ahora existente y creando fachada ésta en las parcelas edificables de su lindero este.

Será de aplicación la Ordenanza reguladora para uso equipamiento del presente POM

Art-7.28 Zona de usos BR2

USO CARACTERISTICO-RESIDENCIAL

EXPEDIENTE: 3/05 PERI CALERA SAN MATEO, SAN AMRCOS, SAN LUCAS ( PGOU )

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES	En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
	P S	IB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA								
COMERCIO								
OFICINAS								
GAJAZE / APARCAMIENTO								
INDUSTRIA								
HOTELERO								
ESPECTAC.								
REUNIÓN Y SECREO								
RELIGIOSO								
DOCENTE								
CULTURAL								
DEPORTIVO								
SANTARIO								
OTROS SERVICIOS								

### Sección 6. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLIGONO MARIFE (EXPEDIENTE 56/72)

#### Artículo 77. Estructura y zonificación.

1.1. La zonificación establecida es la siguiente:

a. Zona de edificaciones que comprende una superficie de 46.915,34 m<sup>2</sup>.

b. Viales, que comprende una superficie de 11.686,90 m<sup>2</sup>. La suma de las zonas asciende a 58.602,24 m<sup>2</sup>, que es la superficie de la finca objeto de la presente ordenación.

#### Artículo 78. Tipo de edificación.

2.1. Se autoriza la edificación únicamente en la zona «a» del apartado 1.1. La edificación permitida corresponde a los siguientes tipos:

a. Naves industriales en general.

b. Anexo para vivienda de vigilancia u oficina de la industria.

2.2. Las edificaciones autorizadas cumplirán las siguientes condiciones volumétricas:

a. Naves industriales en una planta alineadas en fachada, a una altura máxima de 5,00 metros, medidos desde la acera el punto medio de la fachada, hasta la parte inferior de las fachadas o forjado de la cubierta.

b. Edificación anexa para vivienda de vigilante u oficina de la industria, alineada en fachada y fondo máximo de la situada en planta alta y altura máxima de 2,7 m.

c. La altura total máxima en caso de incluir la edificación «a» y «b» será de 7,00 m en la superficie permitida.

2.3. El aprovechamiento volumétrico máximo será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> parcela edificable.

2.4. Las alturas libres mínimas de las plantas serán de 4,00 m planta baja y 2,50 m en planta alta.

#### Artículo 79. Uso de las edificaciones.

3.1. El único uso autorizado es de naves industriales en general, con posibilidad de anexo en planta alta de vivienda de vigilante u oficina de la industria.

Se prohíbe el uso de edificación residencial.

Se prohíbe el uso de edificación comercial.

Se prohíbe el uso recreativo.

#### Artículo 80. Composición.

4.1. La composición de los edificios es libre.

#### Artículo 81. Viales.

5.1. Las vías de circulación rodada siguen el trazado en los planos de viario. Se clasifican en los siguientes tipos:

a. Vía principal, de 14,00 m de ancho, con 12,00 m de calzada y aceras laterales de 1,00 m en las que se prevea la posibilidad de continuación en la urbanización de las fincas colindantes.

b. Vía secundaria, de 12,00 m de ancho, con 10,00 m de calzada y aceras laterales de 1,00 m de comunicación con las vías principales.

c. Vía particular, de 10,00 m de ancho, con 8,00 m de calzada y aceras laterales de 1,00 m.

5.2. La carga y descarga de mercancías se efectuará en el interior de las naves, así como el estacionamiento de los vehículos.

5.3. La edificación estará alineada con los límites de las vías.

#### Artículo 82. Parcelaciones.

6.1. Las parcelas tendrán frente de fachada que oscilan entre los 12,00 m y los 15,00 m, y fondos que oscilan entre los 32,00 m y los 40,00 m.

6.2. La edificación podrá ocupar como máximo el 70 por 100 de la superficie total de la parcela.

7.1. La composición estética de las edificaciones es libre.

7.2. La aprobación de instalación de anuncios quedará a criterio del Excmo. Ayuntamiento.

#### Artículo 83. Condiciones sanitarias.

8.1. Cada nave industrial dispondrá de grupo de aseos y vestuarios para el personal.

8.2. De llevar anexo de vivienda de vigilante, en su construcción se aplicarán las normas higiénicas prescritas por el Instituto Nacional de la Vivienda, así como las disposiciones existentes sobre superficie, volumen, ventilación, iluminación de las habitaciones.

8.3. Las naves industriales cumplirán todo lo prescrito en cuanto a accesos, ventilación, iluminación y seguridad contra incendios que determinará la legislación vigente.

8.4. Cada parcela estará dotada de los servicios de energía eléctrica, agua, alcantarillado y pavimentación, no admitiéndose desagüe a vías públicas y otras parcelas.

#### Artículo 84. Solicitud de licencia.

9.1. La licencia de obras se solicitará del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina

9.2. La documentación requerida para la solicitud de licencia será la siguiente:

–Memoria, planos y pliego de condiciones, por triplicado firmados por un Arquitecto y visado por el Colegio de Arquitectos.

–Compromiso de dirección facultativa de Arquitecto y Aparejador, visados por los colegios respectivos de Toledo.

–Certificado registral de dominio y extensión de la parcela.

#### Artículo 85. Modificaciones e interpretaciones.

10.1. Cualquier modificación a lo establecido por las presentes Ordenanzas reguladoras seguirá los mismos requisitos exigidos para su aprobación.

10.2. La Comisión Provincial de Urbanismo, con informe del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, será competente para resolver la interpretación de las presentes Ordenanzas reguladoras.

EXPEDIENTE: 56/72		PLAN PARCIAL MARIFE							
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificación de vivienda			Edif. de usos dist. viv.	En espacios libres			
		P S	FR	PI	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar						X*		
	Plurifamiliar								
	Comunitaria								
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>					X**	X**		
	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								
TERCIARIO OFICINAS	Profesionales < 100 m <sup>2</sup>						X	X	
	< 200 m <sup>2</sup>						X	X	
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-30 dormitorios								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA RECREATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	> 200 m <sup>2</sup>								
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 100 m <sup>2</sup>								
	Incompatible a viv. > 100 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup>								
	101-500 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-1.000 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	> 200 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Hasta 500 espectadores					X	X		
	> 500 espectadores								
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	Clinicas veterinarias								
	Dispensarios y dispensarios								
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	Hasta 20 casas								
	> 20 casas								
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 1 plaza					X			
	1-30 plazas					X			
	> 30 plazas					X			
SERVICIOS URBANOS					X	X	X		

\*Vivienda sólo complementaria a la instalación

\*\*Se admite el uso comercial mayorista

#### Sección 7. PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DE LA FINCA «EL CHAPARRAL» (EXPEDIENTE 58/72)

#### Artículo 86. Ordenanzas.

Con objeto de regular la edificación en el terreno objeto de la ordenación, se establece la siguiente división en zonas delimitadas en el plano de zonificación, y para cada una de las cuales rigen las condiciones particulares que se fijan en los apartados correspondientes.

–Zona 1. Vivienda unifamiliar aislada, grado 3.

–Zona 2. Verde público.

#### Artículo 87. Zona 1. Vivienda unifamiliar aislada grupo 3.

Definición de la zona: Comprende los sectores destinados únicamente a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de vegetación y en forma de desarrollos extensivos.

Condiciones de uso: Se permite únicamente el uso de vivienda unifamiliar.

No se permite el uso comercial de oficinas, ni de industrias. Sólo se permite el uso público de bar y restaurante.

Condiciones de volumen:

–Parcela mínima: 700 m<sup>2</sup>.

–Ocupación máxima: 16 por 100.

–Altura: 6,0 m (dos plantas).

Retranqueos mínimos:

a) En frente de calle: 5,0 m.

b) En laterales y fondo: 4,0 m.

La altura se medirá en el centro del plano paralelo al terreno, quedando las líneas de cornisa por debajo de éstas.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso de espacio verde privado, sin que pueda ser destinada a otro uso distinto, ni parcelada, ni vendida con independencia de la totalidad del solar.

La altura máxima de cualquier elemento que sobresalga de la línea de cornisa, no excederá de 8,50 m medidos desde el centro del elemento en el terreno.



2. Artesanía de servicio: Las mismas actividades de los «Talleres domésticos», al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.

3. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo: Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4. Talleres de artesanía: Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

#### Artículo 94. Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza general de seguridad e higiene del trabajo, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3. Deberán tener ventilación natural o forzada.

4. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

5. En categoría primera tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

6. En categoría segunda no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

7. Cuando la actividad sea de «Limpieza en seco» o «Lavandería», se autorizará una potencia máxima total de 10 CV. Condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.

8. En categoría tercera, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 CV.

9. En categoría cuarta tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 2 CV.

10. En categorías segunda y tercera solo se permitirán las siguientes actividades.

#### Alimentación y tabaco:

1. Elaboración de helados y sorbetes de todas las clases y similares.

2. Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.

3. Elaboración de masas (fritas) (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.

4. Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

#### Textil y calzado:

5. Talleres de género de punto.

6. Talleres de cordaje, sega y cordel.

7. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.

8. Reparación de calzado.

9. Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.

10. Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.

11. Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

#### Madera y corcho:

12. Talleres de muebles de madera.

13. Talleres de tapizado y decorado.

14. Talleres de muebles de mimbre y junco.

15. Talleres de accesorios de muebles.

16. Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquería, barnizado, pirograbado, etc.).

17. Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.

18. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

#### Papel y artes gráficas:

19. Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).

20. Tipografías.

21. Talleres de composición mecánica.

22. Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).

23. Talleres de reproducción impresa: Fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).

24. Talleres de encuadernación.

25. Estudios y laboratorios fotográficos.

#### Plásticos, cuero y caucho:

26. Confección de artículos de cuero y otras prendas de vestir, incluso guarnicerías.

27. Talleres de calzado y artículos para el mismo.

28. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

#### Construcción, vidrio y cerámica:

29. Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).

30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

#### Metal:

31. Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.

32. Talleres de armería.

33. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.

34. Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografías.

35. Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.

36. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.

37. Talleres de relojería.

38. Talleres de joyería y platería.

39. Talleres de instrumentos de música.

40. Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de «bisutería» o adorno; de lápices y objetos de escritorios o clasificación en otras agrupaciones.

EXPEDIENTE: 84/74		P. P. La Vega Uno									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificio de vivienda			Edif. de uso dist. viv.			En espacios libres			
		PS	PB	PI	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otras esp. Públicas		
VIVIENDA	Infamiliar								X *		
	Familiar										
Terciario Comercial	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>					X**	X**				
	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>										
Terciario Oficinas	Profesional < 100 m <sup>2</sup>										
	< 200 m <sup>2</sup>					X	X				
	Mayor de 200 m <sup>2</sup>					X	X				
Terciario Hotelero	Hasta 10 dormitorios					X	X				
	De 10-50 dormitorios					X	X				
	> 50 dormitorios					X	X				
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores										
	> 500 espectadores										
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup>					X					
	< 500 m <sup>2</sup>					X					
Industria	Al aire libre										
	En vivienda a viv. Hasta 100 m <sup>2</sup>					X	X				
Equipamiento Religioso	Incompatible a viv. < 150 m <sup>2</sup>										
	Almacén industrial					X	X				
	Hasta 100 m <sup>2</sup>										
Equipamiento Educativo	101-500 m <sup>2</sup>										
	> 500 m <sup>2</sup>										
	Hasta 200 m <sup>2</sup>										
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup>										
	> 200 m <sup>2</sup>										
	Ala espectadores					X	X				
Equipamiento Deportivo	Hasta 500 espectadores										
	> 500 espectadores										
	Hasta 200 m <sup>2</sup>										
Equipamiento Sanitario-Asistencial	Clinicas veterinarias										
	Organos y dispensario					X	X				
	Hasta 20 camas										
Equipamiento Administrativo-Institucional	> 20 camas										
	Hasta 200 m <sup>2</sup>										
	Hasta 200 m <sup>2</sup>										
Garaje-Abarcamiento	Hasta 3 plazas	X	X			X	X	X			
	4-10 plazas	X	X			X	X	X			
	> 10 plazas	X	X			X	X	X			
Servicios Urbanos							X	X	X		

#### Sección 9. PLAN PARCIAL INJERTILLOS (EXPEDIENTE 87/74)

#### Artículo 95. Usos.

Se permitirán los siguientes usos:

–Mediana industria.

–Industrias auxiliares.

–Almacenes.

–Oficina y vivienda en planta primera.

**Artículo 96. Condiciones de volumen e higiénicas.**

-Dimensiones de parcelas: Como mínimo tendrán 12 m de fachada y 32 de fondo.

-Retranqueos: Obligatorio en fachada de 10 m, de los cuales las cuatro primeros a contar desde la acera se destinarán a espacios ajardinados.

-Ocupación: Será como máximo del 75 por 100 de la superficie de la parcela.

-Alturas. Una planta de altura libre, excepto en una franja de 8 m de profundidad, indicada en los planos, en la cual se permite una segunda planta destinada a viviendas u oficinas y con una altura máxima de 7,20 metros medidos de rasante a cornisa en el punto medio de la fachada.

-Condiciones higiénicas: Las edificaciones de la zona ordenada se sujetarán a las reglamentaciones específicas referentes a la actividad que desarrollen.

-Condiciones higiénicas. Las edificaciones de la zona ordenada se sujetarán a las reglamentaciones específicas referentes a la actividad que desarrollen.

**Matriz de usos: Industria Adosada**

EXPEDIENTE: 87/74		P.P. Injertillos										
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de uso dist. viv.			En espacios libres				
		F S	FE	FI	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos			
VIVIENDA	Unifamiliar										X *	
	Plurifamiliar											
	Comunitaria											
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>					X**	X**					
	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>											
TERCIARIO OFICINAS	Profesional < 100 m <sup>2</sup>											
	< 200 m <sup>2</sup>					X	X					
	Mayores de 200 m <sup>2</sup>					X	X					
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios											
	De 15-30 dormitorios											
	> 30 dormitorios											
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores											
	> 500 espectadores											
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA RECREATIVO	Hasta 250 m <sup>2</sup>											
	> 250 m <sup>2</sup>											
	Al aire libre											
INDUSTRIA	De carácter o viv. Hasta 150 m <sup>2</sup>											
	Incompatible a viv. > 150 m <sup>2</sup>											
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup>											
	101-500 m <sup>2</sup>											
	> 500 m <sup>2</sup>											
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup>											
	201-1.000 m <sup>2</sup>											
	> 1.000 m <sup>2</sup>											
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>											
	> 200 m <sup>2</sup>											
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	sin espectadores					X	X					
	Hasta 500 espectadores											
	> 500 espectadores											
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	Clínicas veterinarias											
	Agencias y dispensario											
	Hasta 20 camas											
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL												
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas					X						
	< 10 plazas						X					
	> 10 plazas						X					
SERVICIOS URBANOS					X	X	X					

\* Vivienda solo complementaria a la instalación  
\*\* Se admite el uso comercial mayorista

**Sección 10. 16 PLAN PARCIAL ORDENACION URBANA «EL POTRERO» ZONA A (EXPEDIENTE 88/74)**

**Artículo 97. Criterios generales.**

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 planteamiento 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 precisarla, se ha tomado las 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 cúbico construido/metros 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 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.

El aspecto limitativo es la densidad máxima, que es de 1,6 metros cuadrados construidos/sobre metro cuadrado de parcela edificable neta, que da por resultado una densidad de 3,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> del total edificable, suponiendo la altura normal de planta de 2,9 metros.

**Artículo 98. Definiciones.**

a. Solar edificable: Se define como tal, toda parcela cualquiera que sea su forma, que tenga la dimensión mínima de 20 m de fachada sobre una de las calles del plan, 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 0,00 (antes definida) hasta la cornisa

**Artículo 99. Zonificación y uso.**

1. Se consideran las siguientes zonas:

- A/ Zona residencial.
- B/ Zona comercial.
- C/ Zona verde -uso público-.
- D/ Zona verde especial -reservada para escuelas exclusivamente.
- E/ viales.

En las zonas A y B, la densidad de edificación es de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En la zona C 0,1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinada exclusivamente a uso público e instalaciones desmontables. En la zona D, la densidad es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con su uso exclusivo de escuelas.

2. Usos:

a. Viviendas: 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 serán 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 situadas 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 zona A, solamente en planta baja. En la zona B, en cualquier planta. Irán dotadas de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> útiles.

e. Comercial: Zona A. Exclusivamente en planta baja y con ocupación máxima del 25 por 100 de la misma, debiendo en este caso quedar el resto de la planta baja diáfana.

f. Espectáculos. Cultural, deportivo, religioso o sanitario. En cualquier zona A y B, con menos de 200 espectadores.

g. Despachos profesionales: En zonas A y B.

h. Artesanía: Solamente en zona B, con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.

3. Parcelaciones:

a. Parcela mínima para bloques continuos: Se define como parcela mínima toda la que, cualquiera que sea su forma, tenga la dimensión mínima de 20 m sobre una de las calles.

b. Parcela mínima para bloques aislados: la que tenga como mínimo 2.400 m<sup>2</sup> y 48 m de fachada sobre una de las calles.

4. 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.

5. 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.

6. Alturas: La altura máxima de cornisa será de 15 m si la ocupación del suelo es menor del 38 por 100. De 12 m si la ocupación en planta es igual o mayor del 38 por 100.

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

8. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

9. Densidades: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (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 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona D: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con los usos especificados.

Zona E: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con los usos especificados.

10. Bloques aislados: La separación será de 12 m a las medianeras laterales, y se podrán ajustar a las alineaciones de fachada y/o posterior, y sobre la parcela mínima definida para este caso.

11. Espacios libres privados: Deberán ajardinarse en el 80 por 100 del total no ocupado por el edificio, haya o no sótano o semisótano.

12. Bloques continuos: 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

13. Cerramientos de espacios libres: En los colindantes se permiten cerramientos opacos hasta la altura de 1,80, 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.

14. No se podrán realizar construcciones eventuales de ningún tipo, salvo casetas de obra.

## SECCION 10.1. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PARCELA 15 «EL POTRERO» ZONA A (EXPEDIENTE 17/99)

### PARCELA 15 P.P. POTRERO - ZONA A

#### Artículo 100. Objeto

La intención es introducir modificaciones que afectan exclusivamente a la parcela número 15 en cuanto al tamaño de parcela mínima y separación a medianeras sin alterar el aprovechamiento lucrativo urbanístico que la corresponde ni alterar las zonas verdes.

#### Artículo 101. Modificaciones.

Tamaño de parcela mínima y longitud de fachada que serán las indicadas en el plano número 4, quedando:

- Parcela 15-A: 500 m<sup>2</sup>.
- Parcela 15-B: 500 m<sup>2</sup>.
- Parcela 15-C: 332 m<sup>2</sup>.
- Parcela 15-D: 168 m<sup>2</sup>.

Las viviendas podrán ser aisladas o adosadas, debiéndose retirar al menos 3 m de las medianeras en el caso de tomar luces.

### Sección 11. PLAN PARCIAL ORDENACION URBANA «EL POTRERO» ZONA B (EXPEDIENTE 89/74)

#### Artículo 102. Criterios generales.

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 planteamiento 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 cúbico construido/metros 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 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.

El aspecto limitativo es la densidad máxima que es de 1,6 m<sup>2</sup> construido/sobre m<sup>2</sup> de parcela edificable neta, que da por resultado una densidad de 3,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> del total edificable, suponiendo la altura normal de planta de 2,9 m.

#### Artículo 103. Definiciones.

a. Solar edificable: Se define como tal, toda parcela cualquiera que sea su forma, que tenga la dimensión mínima de 20 m de fachada sobre una de las calles del plan, 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 materializado 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 0,00 (antes definida) hasta la cornisa

#### Artículo 104. Zonificación y uso.

1. Se consideran las siguientes zonas:
  - A/ Zona residencial.
  - B/ Zona comercial.

EXPEDIENTE: 88/74. P.P. El Potrero. Zonas A y B		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P.S.	FB	PI	Hasta plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de saneamiento	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Individual				X				
	Plurifamiliar				X				
	Comunitaria				X				
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>		X*						
	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								
TERCIARIO OFICINAS	Profesional + 100 m <sup>2</sup>			X	X	X			
	< 200 m <sup>2</sup>			X	X	X			
	Mayor de 200 m <sup>2</sup>			X	X	X			
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 admitidas						X	X	
	De 16-20 admitidas						X	X	
	> 20 admitidas						X	X	
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores		X			X			
	> 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA RECREATIVO	Hasta 250 m <sup>2</sup>								
	> 250 m <sup>2</sup>								
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m <sup>2</sup>		X**						
	Incompatible a viv. > 150 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup>			X		X			
	101-500 m <sup>2</sup>			X		X			
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	> 500 m <sup>2</sup>								
	Hasta 200 m <sup>2</sup>		X						
EQUIPAMIENTO CULTURAL	> 200 m <sup>2</sup>		X			X			
	> 1.000 m <sup>2</sup>		X			X			
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup>		X			X			
	> 200 m <sup>2</sup>		X			X			
	Hasta 500 espectadores		X			X			
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	> 500 espectadores		X			X			
	Clinicas veterinarias		X			X			
	Preventivos y dispensarios		X			X			
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	Hasta 20 casas					X			
	> 20 casas					X			
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas		X	X					
	4-30 plazas		X	X					
	> 30 plazas		X	X					
SERVICIOS URBANOS		X	X						
OBSERVACIONES	El uso Oficina en zona A, solamente se permite en planta baja * En zona A, ocupando solamente el 25% de la superficie ** Artesanía solamente en zona B Espectáculos: máximo 200 espectadores								

- C/ Zona verde -uso público-.
- D/ Zona verde especial -reservada para escuelas exclusivamente.
- E/ Viales.

En las zonas A y B, la densidad de edificación es de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En la zona C 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinada exclusivamente a uso público e instalaciones desmontables. En la zona D, la densidad es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con su uso exclusivo de escuelas.

2. Usos:

a. Viviendas: 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 serán 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 situadas 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 zona A, solamente en planta baja. En la zona B, en cualquier planta. Irán dotadas de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> útiles.

e. Comercial: Zona A. Exclusivamente en planta baja y con ocupación máxima del 25 por 100 de la misma, debiendo en este caso quedar el resto de la planta baja diáfana.

f. Espectáculos. Cultural, deportivo, religioso o sanitario. En cualquier zona A y B, con menos de 200 espectadores.

g. Despachos profesionales: En zonas A y B.

h. Artesanía: Solamente en zona B, con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.

3. Parcelaciones:

-Parcela mínima para bloques continuos: Se define como parcela mínima toda la que, cualquiera que sea su forma, tenga la dimensión mínima de 20 m sobre una de las calles.

-Parcela mínima para bloques aislados: la que tenga como mínimo 2.400 m<sup>2</sup> y 48 m de fachada sobre una de las calles.

4. 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.

5. 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.

6. Alturas: La altura máxima de cornisa será de 15 m si la ocupación del suelo es menor del 38 por 100. De 12 m si la ocupación en planta es igual o mayor del 38 por 100.

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

8. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

9. Densidades: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (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 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona D: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con los usos específicos.

Zona E: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con los usos especificados.

10. Bloques aislados: La separación será de 12 m a las medianeras laterales, y se podrán ajustar a las alineaciones de fachada y/o posterior, y sobre la parcela mínima definida para este caso.

11. Espacios libres privados: Deberán ajardinarse en el 80 por 100 del total no ocupado por el edificio, haya o no sótano o semisótano.

12. Bloques continuos: Las medianera deberán tratarse de 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

13. Cerramientos de espacios libres: En los colindantes se permiten cerramientos opacos hasta la altura de 1,80, 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.

14. No se podrán realizar construcciones eventuales de ningún tipo, salvo casetas de obra.

EXPEDIENTE: 89/74. P.P. El Potrero. Zonas A y B									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES	En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
	P.B.	SB.	PI.	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manana	Otros esp. Públicos	
VIVIENDA	Unifamiliar			X					
	Plurifamiliar			X					
	Comunitaria								
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>		X*						
	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								
TERCIARIO OFICINAS	Profesional < 200 m <sup>2</sup>			X	X	X			
	< 200 m <sup>2</sup>			X	X	X			
	Mayor de 200 m <sup>2</sup>			X	X	X			
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios					X	X		
	De 16-50 dormitorios					X	X		
	> 50 dormitorios					X	X		
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores		X			X			
	> 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA RECREATIVO	Hasta 250 m <sup>2</sup>								
	> 250 m <sup>2</sup>								
	Al aire libre								
INDUSTRIA	De molinos a viv. Hasta 150 m <sup>2</sup>		X**						
	Incompatible a viv. > 150 m <sup>2</sup>								
	Almacén Industrial								
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup>		X			X			
	101-500 m <sup>2</sup>		X			X			
	> 500 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-1.000 m <sup>2</sup>								
	> 1.000 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>		X			X			
	> 200 m <sup>2</sup>		X			X			
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Alm espectadores		X			X			
	Hasta 300 espectadores		X			X			
	> 300 espectadores								
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	Cátedras universitarias		X			X			
	Químicas y diagnóstico		X			X			
	Hasta 25 camas		X			X			
	> 25 camas					X			
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL									
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas		X	X					
	4-30 plazas		X	X					
	> 30 plazas		X	X					
SERVICIOS URBANOS									
OBSERVACIONES									
El uso Oficina en zona A, solamente se permite en planta baja									
* En zona A, ocupando solamente el 25% de la superficie									
** Artesanía solamente en zona B									
Espectáculos: máximo 200 espectadores									

Sección 12. PLAN PARCIAL ANASOL (EXPEDIENTE 91/74)

Artículo 105. Generalidades.

1. Las presentes Ordenanzas se aplicarán a toda la zona afectada por el presente Plan de Ordenación.

2. Además de las presentes Ordenanzas, serán de aplicación Las Normas Subsidiarias para la provincia de Toledo del Ministerio de la Vivienda, así como todas las disposiciones que afecten a cualquier tipo de edificación que se pretenda realizar en la zona de aplicación del presente Plan.

3. Para cualquier obra que se pretenda llevar a cabo será imprescindible la previa obtención da la correspondiente Licencia Municipal expedida por el Ayuntamiento.

4. Las normas relativas a la tramitación de las licencias de obras, cumplirán lo estipulado por la legislación vigente, al respecto.

5. En cuanto a la caducidad y vigencia de las licencias de obras, las presentes Ordenanzas cumplirán las disposiciones municipales correspondientes.

Artículo 106. Definiciones y normas.

1. El programa mínimo de la vivienda no podrá ser inferior a cocina comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un aseo completo.

2. Superficies: Las superficies útiles mínimas no podrán ser inferiores a:

- Comedor-estar: 10 m<sup>2</sup>.
- Cocina-comedor: 15 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio sencillo: 6 m<sup>2</sup>.
- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.
- Aseo: 2 m<sup>2</sup>.

3. Dimensiones: Altura mínima libre, 2,50 m. Ancho mínimo de pasillo, 0,95 m.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m cuando sirvan hasta doce viviendas y de 1,10 en el resto.

Las huellas de los peldaños no serán inferiores a 27,5 cms y las tabicas no podrán ser superiores a 18 cm.

El ancho mínimo del portal será de 2,00 m en toda su longitud.

El ancho mínimo de los dormitorios nunca será inferior a 2 m.

4. Condiciones higiénicas y de seguridad: Todas las piezas vidieras tendrán luz y ventilación naturales en un hueco mínimo de 1/6 de la superficie de la pieza.

Excepción única serán los cuartos de aseo, en los que se admitirán chimeneas de ventilación.

Las cocinas dispondrán como mínimo de un fregadero y una cocina, no pudiendo estar comunicadas directamente con los aseos.

Cuando las escaleras de servicio a las viviendas se comuniquen con los aparcamientos subterráneos se dispondrá un vestíbulo estanco resistente al fuego y con puertas metálicas de cierre automático.

Las escaleras tendrán luz y ventilación naturales pudiendo ser cenital, cuando en el ojo de escalera se pueda inscribir un círculo de 1,00 m de diámetro y el hueco de ventilación no sea inferior a 2,0 m<sup>2</sup>. Se admitirá este tipo de iluminación y ventilación en edificios de hasta cuatro plantas sobre la rasante.

5. Ascensores: Se instalará un ascensor por cada treinta y dos viviendas, cuando la distancia entre la rasante y la cota del piso de la última planta sea superior a 12,75 m.

6. Patios: Sus dimensiones serán las señaladas en las Ordenanzas provisionales del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

7. Ubicación: No se permitirán viviendas en sótano ni semisótano ni en los espacios huecos de cubierta.

8. Garajes: Se atenderá a la normativa municipal.

9. Industrias tolerables: Se definen así usos de escasa entidad industrial cuya ubicación se permitirá en plantas bajas, sótanos o semisótanos.

Los usos permitidos serán: Almacenes, industrias artesanas, estaciones de servicio, talleres del automóvil.

10. Comercio: Se definen así los espacios destinados a la venta al por menor de productos al público.

Será permitida la ubicación de locales comerciales en plantas bajas, sótanos y semisótanos y plantas primeras.

11. Oficinas: Se definen así los espacios destinados a actividades burocráticas, bien sean públicas o privadas.

Será permitida la ubicación de oficinas en plantas bajas y plantas primeras; no permitiéndose en el resto.

12. Espectáculos y centros de reunión: Se incluyen en este apartado los locales públicos dedicados a fines recreativos, culturales y de relación.

Será permitida la ubicación de espectáculos y centros de reunión solamente en sótanos y semisótanos debidamente aislados.

13. Zonas deportivas: Se denominarán así a las zonas encaminadas a albergar instalaciones para la práctica de los deportes.

Se admitirán en ellas las edificaciones complementarias mínimas necesarias no pudiendo sobrepasar a tal efecto el coeficiente de edificabilidad de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

14. Zonas verdes: Se denominarán así los espacios destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población y en las cuales dominan los destinados a jardines, arbolado, juego de niños etc, sin que en ellos se permitan ningún tipo de edificación salvo en casos excepcionales.

15. Guarderías: En las zonas destinadas a tal uso se admitirá una edificabilidad de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

16. Alineaciones de las edificaciones: Serán las señaladas en el plano de Ordenanzas.

17. Número de plantas de las edificaciones: Irán señalados en el plano mencionado en el artículo anterior.

En ningún caso se permitirá la construcción de entreplantas que alterarían los volúmenes permitidos, ya definidos per el número de plantas.

18. Vuelos: El vuelo máximo permitido será de 1,20 m.

No se permitirán vuelos superiores en longitud a los 2/3 de las fachadas correspondientes.

No se permitirán los vuelos en aquellas zonas en que la altura del vuelo medida desde la rasante sea inferior a 3,00 m.

Los cuerpos cerrados volados no se permitirán en una longitud superior a 1/2 de las fachadas correspondientes.

19. Edificaciones permitidas por encima del número de plantas máximo: Solamente se permitirán los cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras, cuartos de máquinas o instalaciones, o servicios exclusivos del edificio.

EXPEDIENTE: 91/74		P. P. Anasol							
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		F S	FB	PI	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Difamiliar		X	X	X				
	Plurifamiliar		X	X	X				
	Comunitaria								
Terciario Comercial	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>	X	X	X					
	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								
Terciario Oficinas	C. profesional < 100 m <sup>2</sup>			X	X				
	< 200 m <sup>2</sup>			X	X				
	Mayor de 200 m <sup>2</sup>			X	X				
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores	X							
	> 500 espectadores								
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup>			X					
	> 250 m <sup>2</sup>			X					
	Al aire libre								
Industria	No molestas a viv. Hasta 100 m <sup>2</sup>	X	X						
	Incompatible a viv. > 100 m <sup>2</sup>								
	Almacén industrial								
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup>								
	101-500 m <sup>2</sup>								
	> 500 m <sup>2</sup>								
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-1.000 m <sup>2</sup>								
	> 1.000 m <sup>2</sup>								
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup>			X					
	> 200 m <sup>2</sup>			X					
	sin espectadores							X	X
Equipamiento Deportivo	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
Equipamiento Sanitario-Asistencial	Clinicas policlinicas								
	Urgencias y Dispensario								
	Hasta 20 camas								
Equipamiento Administrativo-Institucional	> 20 camas								
Garaje-Aparcamiento	Hasta 3 plantas	X							
	4-20 plantas	X							
	> 20 plantas	X							
SERVICIOS URBANOS		X	X						

### Sección 13. PLAN PARCIAL CAMINO DEL PILAR (EXPEDIENTE 99/74)

#### Artículo 107. Generalidades.

Aplicación: Las presentes Ordenanzas se aplicarán a toda la zona afectada por el presente Plan de Ordenación.

Además de las presente Ordenanzas, serán de aplicación Las Normas Subsidiarias para la provincia de Toledo del Ministerio de la Vivienda, así como todas las disposiciones que afecten a cualquier tipo de edificación que se pretenda realizar en la zona de aplicación del presente Plan.

Para cualquier obra que se pretenda llevar a cabo será imprescindible la previa obtención de la correspondiente licencia municipal expedida por el Ayuntamiento.

Las normas relativas a la tramitación de las licencias de obras, cumplirán lo estipulado por la legislación vigente, al respecto.

Caducidad y vigencia: En cuanto a la caducidad y vigencia de las licencias de obras, las presentes Ordenanzas cumplirán las disposiciones municipales correspondientes.

#### Artículo 108. Definiciones y normas.

Programa mínimo: El programa mínimo de la vivienda no podrá ser inferior a cocina comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un aseo completo.

Superficie: Las superficies útiles mínimas no podrán ser inferiores a:

- Comedor-estar: 10 m<sup>2</sup>.
- Cocina-comedor: 15 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio sencillo: 6 m<sup>2</sup>.
- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.
- Aseo: 2 m<sup>2</sup>.

Dimensiones: Altura mínima libre, 2,50 m. Ancho mínimo de pasillo, 0,95 m.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m cuando sirvan hasta doce viviendas y de 1,10 en el resto.

Las huellas de los peldaños no serán inferiores a 27,5 cm y las tabicas no podrán ser superiores a 18 cm.

El ancho mínimo del portal será de 2,00 m en toda su longitud.

El ancho mínimo de los dormitorios nunca será inferior a 2 m.

Condiciones higiénicas y de seguridad: Todas las piezas vidieras tendrán luz y ventilación naturales en un hueco mínimo de 1/6 de la superficie de la pieza.

Excepción única serán los cuartos de aseo, en los que se admitirán chimeneas de ventilación.

Las cocinas dispondrán como mínimo de un fregadero y una cocina, no pudiendo estar comunicadas directamente en los aseos.

Cuando las escaleras de servicio a las viviendas se comuniquen con los aparcamientos subterráneos se dispondrá un vestíbulo estanco resistente al fuego y con puertas metálicas de cierre automático.

Las escaleras tendrán luz y ventilación naturales pudiendo ser esta cenital, cuando en el ojo de la escalera se pueda inscribir un círculo de 1,00 m de diámetro y el hueco de ventilación no sea inferior a 2,0 m<sup>2</sup>.

Se admitirá este tipo de iluminación y ventilación en edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante.

Ascensores: Se instalará un ascensor por cada treinta y dos viviendas, cuando la distancia entre la rasante y la cota del piso de la última planta sea superior a 12,75 m.

Patios: Sus dimensiones serán las señaladas en las Ordenanzas Provisionales del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Ubicación: No se permitirán viviendas en sótano ni semisótano ni en los espacios huecos de cubierta.

Garajes: Se atenderá a la normativa municipal.

Industrias tolerables: Se definen así usos de escasa entidad industrial cuya ubicación se permitirá en plantas bajas, sótanos o semisótanos.

Los usos permitidos serán: Almacenes, industrias artesanas, estaciones de servicio, talleres de automóvil.

Comercio: Se definen así los espacios destinados a la venta al por menor de productos al público.

Será permitido la ubicación de locales comerciales en plantas bajas, sótanos y semisótanos y plantas primeras.

Oficinas: Se definen así los espacios destinados a actividades burocráticas, bien sean públicas o privadas.

Será permitida la ubicación de oficinas en plantas bajas y plantas primeras, no permitiéndose en el resto.

Espectáculos y centros de reunión: Se incluyen en esto apartado los locales públicos dedicados a fines recreativos, culturales y de relación.

Será permitida la ubicación de espectáculos y centros de reunión solamente en sótanos y semisótanos debidamente aislados.

Zonas deportivas: Se denominarán así a las zonas encaminadas a albergar instalaciones para la práctica de los deportes.

Se admitirán en ellas las edificaciones complementarias mínimas necesarias no pudiendo sobrepasar a tal efecto el coeficiente de edificabilidad de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Zonas verdes: Se denominarán así los espacios destinadas al esparcimiento, recreo y reposo de la población y en los cuales dominan los destinados a jardines, arbolado, juego de niños, etc., sin que en ellos se permitan ningún tipo de edificación salvo en casos excepcionales.

Guarderías: En las zonas destinadas a tal uso se admitirá una edificabilidad de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Alineaciones de las edificaciones: Serán las señaladas en el plano de Ordenanzas.

Número de plantas de las edificaciones: Irán señalados en el plano mencionado en el artículo anterior.

En ningún caso se permitirá la construcción de entreplantas, que alterarían los volúmenes permitidos, ya definidos por el número de plantas.

Vuelos: El vuelo máximo permitido será de 1,20 m.

No se permitirán vuelos superiores en longitud a los 2/3 de las fachadas correspondientes.

No se permitirán los vuelos en aquellas zonas en que la altura del vuelo medida desde la rasante sea inferior a 3,00 m.

Los cuerpos cerrados volados no se permitirán en una longitud superior a 1/2 de las fachadas correspondientes.

Edificaciones permitidas por encima del nº de plantas máximo

Solamente se permitirán los cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras, cuartos de máquinas o instalaciones, o servicios exclusivos del edificio.

EXPEDIENTE: 99/74		P.P. Camino del Pilar									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de uso dist. viv.		En espacios libres			
		P	S	FB	FI	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos	
VIVIENDA	Unifamiliar										
	Multifamiliar			X	X	X					
Terciario Comercial	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>			X	X	X					
	Menor de 2.000 m <sup>2</sup>										
Terciario Oficinas	Profesional < 100 m <sup>2</sup>					X	X				
	< 200 m <sup>2</sup>					X	X				
Terciario Hoteleiro	Mayor de 200 m <sup>2</sup>					X	X				
	Menor de 200 m <sup>2</sup>										
Terciario Recreativo	Hasta 500 espectadores			X							
	> 500 espectadores										
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m <sup>2</sup>					X					
	> 250 m <sup>2</sup>										
INDUSTRIA	En soleadas a viv. hasta 150 m <sup>2</sup>					X					
	Incompatible a viv. > 150 m <sup>2</sup>										
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup>										
	101-500 m <sup>2</sup>										
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup>										
	201-1.000 m <sup>2</sup>										
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>					X					
	> 200 m <sup>2</sup>										
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	sin espectadores										
	Hasta 500 espectadores										
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	> 500 espectadores										
	Clinicas veterinarias										
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	urgencias y dispensario										
	Hasta 20 camas										
GARAJE-APARCAMIENTO	> 20 camas										
	Hasta 3 plazas					X					
SERVICIOS URBANOS	4-30 plazas					X					
	> 30 plazas					X					

**Sección 14. PLAN PARCIAL LAS MORERAS (EXPEDIENTE 102/74)**

**Artículo 109. Generalidades.**

1. Las presentes Ordenanzas se aplicarán a toda la zona afectada por el presente Plan de Ordenación.

2. Además de las presentes Ordenanzas, serán de aplicación Las Normas Subsidiarias para la provincia de Toledo del Ministerio de la Vivienda, así como todas las disposiciones que afecten a cualquier tipo de edificación que se pretenda realizar en la zona de aplicación del presente Plan.

3. Para cualquier obra que se pretenda llevar a cabo será imprescindible la previa obtención de la correspondiente licencia municipal expedida por el Ayuntamiento.

4. Las normas relativas a la tramitación de las licencias de obras, cumplirán lo estipulado por la legislación vigente, al respecto.

5. En cuanto a la caducidad y vigencia de las licencias de obras, las presentes Ordenanzas cumplirán las disposiciones municipales correspondientes.

**Artículo 110. Definiciones y normas.**

6. El programa mínimo de la vivienda no podrá ser inferior a cocina comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un aseo completo.

7. Superficies: Las superficies útiles mínimas no podrán ser inferiores a:

- Comedor-estar: 10 m<sup>2</sup>.
- Cocina-comedor: 15 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio sencillo: 6 m<sup>2</sup>.
- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.
- Aseo: 2 m<sup>2</sup>.

8. Dimensiones: Altura mínima libre, 2,50 m. Ancho mínimo de pasillo, 0,95 m.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m cuando sirvan hasta doce viviendas y de 1,10 en el resto.

Las huellas de los peldaños no serán inferiores a 27,5 cms y las tabicas no podrán ser superiores a 18 cm.

El ancho mínimo del portal será de 2,00 m en toda su longitud.

El ancho mínimo de los dormitorios nunca será inferior a 2 m.

9. Condiciones higiénicas y de seguridad: Todas las piezas vivideras tendrán luz y ventilación naturales en un hueco mínimo de 1/6 de la superficie de la pieza.

Excepción única serán los cuartos de aseo, en los que su admitirán chimeneas de ventilación.

Las cocinas dispondrán como mínimo de un fregadero y una cocina, no pudiendo estar comunicadas directamente con los aseos.

Cuando las escaleras de servicio a las viviendas se comuniquen con los aparcamientos subterráneos se dispondrá un vestíbulo estanco resistente al fuego y con puertas metálicas de cierre automático.

Las escaleras tendrán luz y ventilación naturales pudiendo ser cenital, cuando en el ojo de escalera se pueda inscribir un círculo de 1,00 m de diámetro y el hueco de ventilación no sea inferior a 2,0 m<sup>2</sup>. Se admitirá este tipo de iluminación y ventilación en edificios de hasta cuatro plantas sobre la rasante.

10. Ascensores: Se instalará un ascensor por cada treinta y dos viviendas, cuando la distancia entre la rasante y la cota del piso de la última planta sea superior a 12,75 m.

11. Patios: Sus dimensiones serán las señaladas en las Ordenanzas provisionales del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

12. Ubicación: No se permitirán viviendas en sótano ni semisótano ni en los espacios huecos de cubierta.

13. Garajes: Se atenderá a la normativa municipal.

14. Industrias tolerables: Se definen así usos de escasa entidad industrial cuya ubicación se permitirá en plantas bajas, sótanos o semisótanos.

Los usos permitidos serán: Almacenes, industrias artesanas, estaciones de servicio, talleres del automóvil.

15. Comercio: Se definen así los espacios destinados a la venta al por menor de productos al público.

Será permitida la ubicación de locales comerciales en plantas bajas, sótanos y semisótanos y plantas primeras.

16. Oficinas: Se definen así los espacios destinados a actividades burocráticas, bien sean públicas o privadas.

Será permitida la ubicación de oficinas en plantas bajas y plantas primeras; no permitiéndose en el resto.

17. Espectáculos y centros de reunión: Se incluyen en este apartado los locales públicos dedicados a fines recreativos, culturales y de relación.

Será permitida la ubicación de espectáculos y centros de reunión solamente en sótanos y semisótanos debidamente aislados.

18. Zonas deportivas: Se denominarán así a las zonas encaminadas a albergar instalaciones para la práctica de los deportes.

Se admitirán en ellas las edificaciones complementarias mínimas necesarias no pudiendo sobrepasar a tal efecto el coeficiente de edificabilidad de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

19. Zonas verdes: Se denominarán así los espacios destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población y en las cuales dominan los destinados a jardines, arbolado, juego de niños, etc, sin que en ellos se permitan ningún tipo de edificación salvo en casos excepcionales.

20. Guarderías: En las zonas destinadas a tal uso se admitirá una edificabilidad de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

21. Alineaciones de las edificaciones: Serán las señaladas en el plano de Ordenanzas.

22. Número de plantas de las edificaciones: Irán señalados en el plano mencionado en el artículo anterior.

En ningún caso se permitirá la construcción de entreplantas que alterarían los volúmenes permitidos, ya definidos por el número de plantas.

23. Vuelos: El vuelo máximo permitido será de 1,20 m.

No se permitirán vuelos superiores en longitud a los 2/3 de las fachadas correspondientes.

No se permitirán los vuelos en aquellas zonas en que la altura del vuelo medida desde la rasante sea inferior a 3,00 m.

Los cuerpos cerrados volados no se permitirán en una longitud superior a 1/2 de las fachadas correspondientes.

24. Edificaciones permitidas por encima del nº de plantas máximo.

Solamente se permitirán los cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras, cuartos de máquinas o instalaciones, o servicios exclusivos del edificio.

EXPEDIENTE: 102/74		P. P. Las Moreras							
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
		F S	FB	FI	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar								
	Plurifamiliar		X	X	X				
	Comunitaria								
TERCIARIO COMERCIAL	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>	X	X	X					
	Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								
TERCIARIO OFICINAS	Profesional < 100 m <sup>2</sup>			X	X				
	> 100 m <sup>2</sup>			X	X				
	Mayor de 200 m <sup>2</sup>			X	X				
TERCIARIO HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA ESPECTACULOS	Hasta 500 espectadores	X							
	> 500 espectadores								
TERCIARIO RECREATIVO CATEGORIA RECREATIVO	Hasta 250 m <sup>2</sup>		X						
	> 250 m <sup>2</sup>		X						
	si size libre								
INDUSTRIA	De molinos a rrv. hasta 150 m <sup>2</sup>	X	X						
	Incompatible a vvv. > 150 m <sup>2</sup>								
	Almacén industrial								
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup>								
	101-500 m <sup>2</sup>								
	> 500 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-1.000 m <sup>2</sup>								
	> 1.000 m <sup>2</sup>								
EQUIPAMIENTO CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>		X						
	> 200 m <sup>2</sup>		X						
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	510 espectadores							X	X
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL	Clinicas veterinarias								
	Dispensarios y dispensarios								
	Hasta 20 camas								
> 20 camas									
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL									
GARAJE-APARCAMIENTO	Hasta 3 plantas	X							
	4-30 plantas	X							
	> 30 plantas	X							
SERVICIOS URBANOS	X	X							

#### Sección 14.1 ESTUDIO DE DETALLE SITUADO ENTRE EL CAMINO DEL AMAGO Y DE LAS MORERAS (EXPEDIENTE 11/78)

##### Artículo 111. Ordenanza Equipamientos Públicos.

Vuelos: El vuelo máximo permitido será de 1,20 m. No permitirán vuelos en aquellas zonas en que la altura del vuelo, medida desde la rasante sea inferior a 3,50 m.

Suprimiéndose las limitaciones relativas a la longitud de los cuerpos volados, ya que dado que se definen las superficies a edificar en cada parcela no intervienen las mencionadas limitaciones en el aprovechamiento de las mismas y reducen la libertad para la composición de las fachadas. Por otra parte, al situar más cantidad de la superficie edificable autorizada en los vuelos, resultan patios más amplios e, incluso permite la posibilidad de la creación de patios-tendedero en las viviendas de esquina, resolviendo el difícil problema del tendido de ropa en las mismas.

En definitiva resultan viviendas con la misma superficie edificable, mejor distribuidas y con fachadas mejor resueltas en su aspecto estético.

#### Sección 15. PLAN PARCIAL PROYECTO DE REMODELACION DE ORDENACION EN EL AMBITO ALVASAN (EXPEDIENTE 37/76)

Reglamentación del uso de los terrenos, en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos, en cada zona.

El volumen va reflejado en el cuadro de superficies y volúmenes de la memoria descriptiva. El destino de las edificaciones será el de viviendas en un número aproximado de 550 y los locales siempre en cada manzana en los porcentajes del total autorizados por el Ministerio de la Vivienda para ser vinculados a las mismas siendo éstas de protección estatal. Los números de plantas van especificados en el plano de proyecto. El







tramitada en expediente 106/95 B de Urbanismo, con los condicionantes siguientes:

1. Número máximo de viviendas: 57. Volumen máximo autorizado 16.608,96 metros cúbicos.

2. Red de agua 0 100 para 5-10 ARM con unidades Gibault; Red de Saneamiento 0 30, con pozos cada 30 metros, como máximo de separación. Los tramos de aceras serán construidos en su totalidad, al verse afectados por las nuevas redes, y serán de panot 30 x 30.

### Sección 18. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLIGONO MA-62-GEDETASA (EXPEDIENTE 154/84)

#### Artículo 123. Generalidades y terminología de conceptos.

Las Ordenanzas reguladoras tienen por objeto reglamentar el uso del suelo y de las edificaciones, estableciendo mínimos en condiciones higiénicas, sanitarias y estéticas.

Solar: Superficie dotada de accesos pavimentadas, encintado de acera, acometidas de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.

Alineación oficial: Son las marcadas en los planos correspondientes como límites de la parcela edificable con los espacios libres exteriores y con el espacio libre interior.

Retranqueos: Ancho de la franja comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Línea de fachada o edificación: Limita la superficie ocupada por la edificación.

Forma de medir la altura de la edificación: Se medirá en la vertical de la fachada y en su punto medio, desde el nivel de la acera, hasta la cara interior del último forjado.

Altura libre de planta: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la misma planta, su valor mínimo será de 2,50 metros en viviendas de 2,00 metros en garajes.

Construcción por encima de la altura máxima: Se admiten construcciones para servicios de construcciones generales del edificio, aire acondicionado, calefacción, depósito del agua, antena, etcétera, así como áticos y sobreáticos que queden absorbidos dentro de las cubiertas.

Entreplantas: En las plantas bajas que no sean viviendas se permitirá construir entreplantas en las siguientes condiciones:

–La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

–No podrá ocupar más del 50 por 100 del local.

Programa mínimo para vivienda-apartamento: La vivienda apartamento se compondrá como mínimo de salón-estar (10 m<sup>2</sup>), cocina (5 m<sup>2</sup>), baño (3 m<sup>2</sup>) y un dormitorio (10 m<sup>2</sup>). La cocina podrá formar pieza única con el salón estar en un total de 14 m<sup>2</sup>.

Condiciones estéticas: Como norma general en cualquier edificio de nueva construcción se exigirá que concuerde con el colorido y tipología de los existentes y no rompa a la silueta del conjunto desde los principales puntos de vista.

#### Artículo 124. Régimen urbanístico del suelo

Usos pormenorizados: En el plano pueden apreciarse dos clases de suelo edificable:

–Suelo edificable donde se podrán construir edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares adosadas, en hilera o aisladas.

–Suelo donde aparte de la vivienda unifamiliar podrá permitirse la edificación de bares, comercios, oficinas o cualquier otra dotación de las señaladas en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

Estudio de detalle: Se realizará de acuerdo a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, aunque se considera que en la forma en que está redactado el presente Plan Especial no serán necesarios.

Reparcelación: Se realizarán en su caso, teniendo en cuenta los artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Proyecto de urbanización: Se formularán de acuerdo con los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 125. Normas técnicas

Condiciones técnicas de la vía pública: El ancho mínimo de calzada será de 6 metros y de acera 1,20 metros a ambos lados.

El firme de la calzada será de hormigón en masa con P-350, espesor de 25 cms, sobre subbase de zahorra natural compactada al 95 por 100 Proctor.

Condiciones generales de la edificación:

Retranqueos mínimos: La distancia mínima de la edificación a la línea de fachada será de 2,50 metros, tal como se indica en el plano.

Las edificaciones podrán ir adosadas lateralmente, pero en caso contrario y para poder abrir huecos hacia la medianería deberá retirarse de la misma un mínimo de 3 metros.

En todo caso se cumplirá todo lo especificado en los planos de ordenación del POM no pudiendo salir la edificación de la alineación del área edificable.

Número máximo de plantas: Se permitirá la construcción de dos plantas como máximo, autorizándose la edificación de semisótano, siempre que no sobresalga de la línea de rasante del terreno 1,50 metros. Permitiéndose como altura máxima 8,00 metros.

Ocupación de parcela: La máxima ocupación de parcela es del 65 por 100.

EXPEDIENTE: 154/84. P. E. R. I. Poligono MA-62. Gedetasa (NN.SS)											
USO	CATEGORIA					SITUACION					
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª
VIVIENDA	unifamiliar	unifamiliar	unifamiliar	unifamiliar	unifamiliar						
COMERCIO	local de menos de 100 m <sup>2</sup> ( * )	local de menos de 100 m <sup>2</sup> ( * )	local de menos de 2.000 m <sup>2</sup> ( ** )	local de más de 2.000 m <sup>2</sup> ( ** )	locales públicos ( ** )	2ª planta y subterráneo, con acceso al.	edificios con viviendas	edificios públicos			
OFICINAS	oficinas de menos de 200 m <sup>2</sup>	locales de oficinas de menos de 200 m <sup>2</sup>	locales de oficinas de menos de 200 m <sup>2</sup>	locales de oficinas de más de 200 m <sup>2</sup>	locales de oficinas de más de 200 m <sup>2</sup>	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios públicos	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
GARAJE / ANEXOS	hasta 2 vehículos	hasta 400 m <sup>2</sup> / hasta 10 plazas	hasta 400 m <sup>2</sup> / hasta 10 plazas	hasta 400 m <sup>2</sup> / hasta 10 plazas	hasta 400 m <sup>2</sup> / hasta 10 plazas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
INDUSTRIA	actividades pagas ind. < 100 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	pagos ind. < 100 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	comerciales < 100 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	comerciales < 100 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	comerciales < 100 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
INSTRUMENTAL	hasta 10 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	10-100 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	100-1000 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	100-1000 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	100-1000 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
EDIFICIO	hasta 200 m <sup>2</sup> espec.	200-500 m <sup>2</sup> espec.	500-1.000 m <sup>2</sup> espec.	1.000-2.000 m <sup>2</sup> espec.	2.000-5.000 m <sup>2</sup> espec.	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
SERVICIO Y SERVICIO	hasta 100 m <sup>2</sup>	100-500 m <sup>2</sup>	500-1.000 m <sup>2</sup>	1.000-2.000 m <sup>2</sup>	2.000-5.000 m <sup>2</sup>	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
RECREATIVO	hasta 100 m <sup>2</sup>	100-500 m <sup>2</sup>	500-1.000 m <sup>2</sup>	1.000-2.000 m <sup>2</sup>	2.000-5.000 m <sup>2</sup>	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
CULTURAL	hasta 100 m <sup>2</sup>	100-500 m <sup>2</sup>	500-1.000 m <sup>2</sup>	1.000-2.000 m <sup>2</sup>	2.000-5.000 m <sup>2</sup>	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
DEPORTIVO	hasta 100 m <sup>2</sup>	100-500 m <sup>2</sup>	500-1.000 m <sup>2</sup>	1.000-2.000 m <sup>2</sup>	2.000-5.000 m <sup>2</sup>	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
INDUSTRIAL	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas
OTROS SERVICIOS PUBLICOS	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas	edificios con viviendas

### Sección 19. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLIGONO MA-28 (EXPEDIENTE 56/86)

#### Artículo 126. Definición.

Se define como edificación abierta, en bloques aislados o agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas o sectores compuesta con bloques de edificación separados entre sí por espacios libres públicos o privados. Los bloques pueden ser sin patios o con patios cerrados interiores.

#### Artículo 127. Usos.

Este tipo de ordenación puede permitir como uso dominante en cada parcela o la totalidad del sector o manzana, tanto el de la vivienda, como los de oficina, hoteleros, etc., en la forma especificada en las Normas.

#### Artículo 128. Alineaciones y rasantes.

Son las reflejadas en el presente PERI referidas a vías existentes y propuestas.

#### Artículo 129. Separación de bloques.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto con un mínimo de cuatro metros.

#### Artículo 130. Ocupación máxima de parcela.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al 50 por 100 de la parcela.

#### Artículo 131. Dimensiones de los bloques.

a) La dimensión total del bloque medido en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 100 metros lineales.

b) En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de 15 metros y de 30 metros de bloques con patios.

c) Sólo podrá concederse, con caracteres excepcionales autorización para superar el máximo establecido en a) para usos distintos del de la vivienda cuando ello fuese imprescindible por

razones funcionales y se garantice la adecuada inserción del edificio en el tejido urbano de modo que no cree barreras funcionales, visuales ni de ningún otro tipo en el mismo.

#### **Artículo 132. Patios cerrados y abiertos.**

Estos patios habrán de cumplir las especificaciones reguladas por las Normas 5.1.4. y 5.1.5. de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas citadas en el artículo 5.8, del texto articulado de las Normas Subsidiarias de Talavera de la Reina.

#### **Artículo 133. Aparcamiento.**

a) Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 metros cuadrados construidos y destinados a otros usos.

b) Se cumplirá el resto de indicaciones de la Ordenanza municipal.

#### **Artículo 134. Espacios libres.**

Los espacios entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60 por 100 de los mismos. El resto podrá destinarse a juegos de niños o aparcamientos descubiertos.

#### **Artículo 135. Sótano.**

Sólo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes con destino exclusivo para garaje-aparcamiento y servicios auxiliares a la finca. En todo caso la cubierta deberá permitir la plantación de, jardinería sobre un 60 por 100 de la misma.

#### **Artículo 136. Viviendas unifamiliares agrupadas.**

Definición: Se definen como viviendas unifamiliares agrupadas las ordenaciones destinadas, predominantemente, a vivienda situándose cada una de éstas en edificios independientes y agrupados (adosados o en hilera).

Retranqueos:

a) Cuando se trate de edificaciones adosadas la edificación habrá de estar retranqueada tres metros del límite no compartido por la medianera de la misma entre las parcelas.

b) Los retranqueos deberán estar ajardinados

Espacios libres y cerramientos: Serán de aplicación las normas establecidas en los partados 4.9.3 y 4.9.4 de la NNSS de Talavera de la Reina.

#### **Artículo 137. Superficies.**

Las superficies útiles mínimas no podrán ser inferiores a:

-Comedor-estar, 10 m<sup>2</sup>.

-Cocina-comedor, 15 m<sup>2</sup>.

-Dormitorio doble, 10 m<sup>2</sup>.

-Dormitorio sencillo 6 m<sup>2</sup>.

-Cocina, 5 m<sup>2</sup>.

-Aseo, 2 m<sup>2</sup>.

Dimensiones:

-Altura mínima libre, 2,50 metros.

-Ancho mínimo de pasillo, 0,95 metros

-Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros cuando sirvan hasta doce viviendas y de 1,10 en el resto.

-Las huellas de los peldaños no serán inferiores a 27,5 centímetros y las tabicas no podrán ser superiores a 18 centímetros.

-El ancho mínimo del portal será de 2,00 metros en toda su longitud.

-El ancho mínimo de los dormitorios nunca será inferior a 2 metros.

Condiciones higiénicas y de seguridad:

-Todas las piezas vivideras tendrán luz y ventilación naturales un hueco mínimo de 1/6 de la superficie de la pieza.

-Excepción única serán los cuartos de aseo en los que se admitirán chimeneas de ventilación.

-Las cocinas dispondrán como mínimo de un fregadero y una cocina no pudiendo estar comunicadas directamente con los aseos.

-Cuando las escaleras de servicio a las viviendas se comuniquen con los aparcamientos subterráneos se dispondrá un vestíbulo estanco resistente al fuego y con la puerta metálica de cierre.

-Las escaleras tendrán luz y ventilación naturales debiendo ser ésta central cuando en el ojo de escalera se pueda inscribir un círculo de 1,00 metros de diámetro y el hueco de ventilación no sea inferior a 2,0 metros.

-Se admitirá este tipo de iluminación y ventilación en edificios de hasta cuatro plantas sobre la rasante.

Ascensores: Se instalará un ascensor por cada 32 viviendas cuando la distancia entre la rasante y la cota del piso de la última planta sea superior a 12,75 metros.

Patios: Sus dimensiones serán las señaladas en las Ordenanzas Provisionales del Reglamento de VPO

Ubicación: No se permitirán viviendas en sótano ni en semisótano ni en los espacios huecos de cubierta.

Guarderías y escolar: En las zonas destinadas a tal uso se admitirá la superficie edificable que se indica en el cuadro de superficies.

Alineaciones de las edificaciones: Serán las señaladas en los planos de ordenación del POM

Número de plantas de las edificaciones: Irán señaladas en el plano mencionado en el artículo anterior. En ningún caso se permitirá la construcción de entreplantas que alterarían los volúmenes permitidos ya definidos por el número de plantas.

Vuelos:

-El vuelo máximo permitido será de 1, 20 metros

-No se permitirán vuelos superiores en longitud a los 2/3 de las fachadas correspondientes

-No se permitirán en aquellas zonas en que la altura del vuelo medida sobre la rasante se ainferior a 3,00 metros.

Edificaciones permitidas por encima del número de plantas máximo: Solamente se permitirán los cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras, cuartos de máquinas o instalaciones o servicios exclusivos del edificio.

#### **Artículo 138. Condiciones de uso.**

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen:

1. Vivienda: En categorías segunda y tercera. Este uso habrá de representar como mínimo el 80 por 100 del total de la manzana, medido en metros cuadrados edificados.

2. Comercial: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda.

3. Oficinas: En categorías primera y segunda, situación segunda y tercera.

4. Garaje-aparcamiento: En categorías segunda y tercera, situación segunda y tercera; categoría cuarta, situación segunda, tercera y cuarta.

5. Industria: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda.

6. Hotelero: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda; y categoría segunda y tercera, situación segunda.

7. Espectáculos: En categorías primera y segunda, situación primera, segunda y tercera; categorías tercera y cuarta, situación segunda y tercera.

8. Reunión y recreo: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda; categoría tercera y cuarta, situación segunda, tercera y cuarta.

9. Religioso: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda; categorías tercera y cuarta, situación tercera.

10. Cultural: En categoría primera, situación primera y segunda; categoría segunda; situación segunda y tercera; y categoría tercera, situación tercera.

11. Deportivo: En categoría primera, situación primera, segunda y tercera; y categoría segunda, situación tercera.

12. Sanitario: En categorías primera y segunda, situación primera, segunda y tercera; categoría tercera, situación segunda y tercera; y categorías cuarta y quinta, situación tercera.

13. Otros servicios públicos: En categorías primera y tercera, situación primera, segunda y tercera.

b) Se prohíben los restantes usos pormenorizados no permitidos según la lista del párrafo a).

#### **Artículo 139. Usos pormenorizados.**

Tipos de usos pormenorizados:

1) Vivienda.

2) Comercio.

3) Oficinas.

4) Garaje aparcamiento.

- 5) Industria.
- 6) Hotelero.
- 7) Espectáculos.
- 8) Reunión y recreo.
- 9) Religioso.
- 10) Cultural.
- 11) Deportivo.
- 12) Sanitario.
- 13) Otros servicios públicos.

#### Uso de vivienda:

Definición: Corresponden a este uso los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Categorías: Se establecen las siguientes:

–Categoría primera. Vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

–Categoría segunda. Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre espacios comunes.

–Categoría tercera. Apartamento cuando dadas sus reducidas dimensiones es adecuado exclusivamente par la residencia fija de una o dos personas.

#### Uso comercial:

Definición: Es el que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra venta al por menor o permuta de mercancías comprendas en las siguientes agrupaciones relacionadas de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas:

- 1) Alimentación.
- 2) Vestido, calzado y tocado.
- 3) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- 4) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- 5) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- 6) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- 7) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- 8) Varios (de regalo, efectos navales, etc.).

Categorías: Se establecen las siguientes:

–Categoría primera: Locales comerciales de menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

–Categoría segunda: Locales comerciales de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

–Categoría tercera: Locales comerciales de menos de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie.

–Categoría cuarta: Mercados públicos.

Situaciones: Se establecen las siguientes:

–Primera: En planta baja y primera de edificios de viviendas

–Segunda: En edificios de otros usos distintos al de vivienda.

–Tercera: En edificios exclusivos.

Condiciones específicas: Los edificios de categoría cuarta, mercados públicos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.

#### Uso de oficinas:

Definición: Se incluyen en este uso los edificios o los locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de la banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Categorías: Se establecen las siguientes:

–Categoría primera: Oficinas profesionales de menos de 200 m<sup>2</sup> de superficie

–Categoría Segunda: Locales de oficina de menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie

–Categoría Tercera: Locales de oficina de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

–Categoría Cuarta: Edificio de oficinas de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie

Situaciones: Se establecen las siguientes:

–Primera: En planta baja y primera de edificiso de viviendas

–Segunda: En edificios de otros usos distintos al de vivienda.

–Tercera: En edificios independientes.

Condiciones especiales: Cuando se pretenda la implatación de edificios de la categoría cuarta de superficie superior a los 2.000 m<sup>2</sup> deberá someterse a la aprobación del Ayuntamiento, con carácter previo a cualquier otra, un estudio de impacto en el que se

estudie y justifique el que producirá el edificio y la actividad que albergará sobre su entorno y/o la ciudad, considerado en forma integral. La denegación de la misma supondra la inviabilidad urbanística del proyecto y obligará a la denegación de la licencia o autorización correspondiente, sin derecho de idemnización alguno.

#### Uso garaje aparcamiento:

Definición: Se denomina garaje aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así mismo los depósitos de venta de vehículos. A efectos de capacidad se computará un vehículo cada 20 m<sup>2</sup> de construcción como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente.

Categorías: Se establecen las siguientes:

–Categoría primera: Con capacidad hasta tres vehículos.

–Categoría segunda: Hasta 600 m<sup>2</sup> de superficie, hasta 30 plazas.

–Categoría tercera: Entre 600 m<sup>2</sup> de superficie y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie, hasta 100 plazas.

–Categoría cuarta: Mayores de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie, más de 100 plazas.

Situaciones: Se establecen las siguientes:

–Primera: Anexo a vivienda unifamiliar, sótano o planta baja, para uso exclusivo de la misma.

–Segunda: En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de vivienda colectiva.

–Tercera: En edificio con otros usos distintos al de vivienda.

–Cuarta: En edificio exclusivo.

–Quinta: En espacio libre de manzana.

Número de vehículos autorizados: el número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyctos que se presenten para solicitar la concesión de licencia.

Talleres de reparación: Como anejos a los garajes-aparcamiento se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a tres caballos de fuerza.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones.

Estaciones de lavado y engrase: Se autoriza su instalación en categorías segunda, tercera y cuarta.

En las categorías primera, segunda y tercera sólo se permitirá el acceso y estancia de vehiculos ligeros hasta 1.500 kg, permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categorías cuarta y quinta.

#### Uso de industria:

Definición: Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones qe se ejecuten para la obtención de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los almacenes comprendidos como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin sevicio de venta directa al público.

Categorías: Se establecen las siguientes:

–Categoría primera: Artesanías y pequeñas industrias no molestas para las viviendas, de menos de 150 m<sup>2</sup> de superficie y 2 CV de potencia.

–Categoría segunda: Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie y 10 CV de potencia.

–Categoría tercera: Industria compatible con la vivienda.

–Categoría cuarta: Industria agropecuaria.

–Categoría quinta: Almacén industrial.

Situaciones: Se establecen las siguientes:

–Primera: En planta baja en edificios de viviendas anejos a la vivienda unifamiliar.

–Segunda: En naves o edificios independientes.

–Tercera: En manzanas dedicadas al uso industrial.

–Cuarta: En zonas polígonos o sectores dedicados al uso industrial.

–Quinta: Aisladas fuera de las zonas urbanizadas.

Uso hotelero.

Expte. n.º 239/98 Folio n.º 72

Table with columns: USO, CATEGORIA, and SITUACION. Row 1: Vivienda, Comercio, Oficinas, GANAS / ANEXAMIENTO, INDUSTRIA, HOTELERO, ESPECTAC., RECREO Y DEBIDO, BELLEZAS, CULTURAL, DEPORTIVO, SARETIADO, OTROS SERVICIOS PUBLICOS. Includes a table below with Manzana, Superf., Ocupac., Superf. Edif., Superf. Viv., Superf. Comerc., N Max. Viviend.

3.3 CUADRO ACTUAL ESTUDIO DE DETALLE.

Table: CUADRO ESTUDIO DE DETALLE. Columns: PARCELA, SUPERF. OCUPAC., SUPERF. EDIF., SUPERF. VIV., SUPERF. COMERC., N MAX. VIVIEND. Rows: 9A-9D, 9E-9H, 10A-10D, TOTAL 9+10.

3.4 CUADRO MODIFICADO ESTUDIO DE DETALLE.

Table: CUADRO ESTUDIO DE DETALLE (Modified). Columns: PARCELA, SUPERF. OCUPAC., SUPERF. EDIF., SUPERF. VIV., SUPERF. COMERC., N MAX. VIVIEND. Rows: 9A-9D, 9E-9H, 10A-10D, TOTAL 9+10.

Sección 19.1. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MODIFICATORIO DEL PERI MA-28 (EXPEDIENTE 239/98)

Contemplar como Uso alternativo al Comercial el Residencial en los 918 m² asignados a la parcela 9 de la manzana 9+10 del polígono MA-28.

Para ello no se plantea ninguna modificación de superficie, volumen, ni ocupación por lo que tan sólo se vería afectado el cuadro Número máximo de viviendas, pasando del límite actual de 72 viviendas a 80 como máximo en la parcela 9A.

3. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.

Secretaría Negociado 5ª

Expte. n.º 239/98 Folio n.º 71

3.1 CUADRO ACTUAL DE CARACTERÍSTICAS.

Table with columns: MANZANA, SUPERF., OCUPAC., SUPERF. EDIF., SUPERF. VIV., SUPERF. COMERC., N MAX. VIVIEND. Rows: 1+3, 2+3, 4, 5, 7, 8, 11, 6, 7, 8, 11, 6.

3.2 CUADRO MODIFICADO DE CARACTERÍSTICAS.

Table with columns: MANZANA, SUPERF., OCUPAC., SUPERF. EDIF., SUPERF. VIV., SUPERF. COMERC., N MAX. VIVIEND. Rows: 1+3, 2+3, 4, 5, 7, 8, 11, 6, 7, 8, 11, 6, 12.

Vertical handwritten notes and stamps: 'Este documento forma parte del expediente...', 'delegado de la Comarca...', 'Tala', 'EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA', 'SECRETARIA NEGOCIADO 5º'.

Talavera de la Reina, 04 de Septiembre de 1998. Manuel García Urriaga de Vivar. Arquitecto.

Table: EXPEDIENTE: 56/86 P.E.R.I MA-28, 239/98 (NN.SS). Similar to the first table but with specific modifications in the 'SITUACION' column and a note at the bottom: '(\*) Se permite en la Parcela 9A como Uso alternativo al Comercial el Residencial.'

Sección 19.2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MODIFICATORIO DEL PERI MA-28 (EXPEDIENTE 242/90)

En todo lo no afectado por esta modificación se estará a lo dispuesto en el PERI o, en su defecto, en el planeamiento superior.

UNIDAD EJECUCION	Nº MANZANA	SUPERFICIE	S. EDIFICABLE	S. OCUPABLE	Nº. VIVIENDAS	S. COMERCIAL	TIPOLOGIA Y USO
1	Única	24.744	31.809	Según MA	265	Según MA	Edif. abierta
	Viales	10.600					
Total 1		35.344					
2.1	1+13	4.763	5.657	2.382	47		Unif. en hilera
	2+8	9.948	11.817	4.974	48		Unif. en hilera
	4	3.635	5.912	1.817	40	1.152	Unifamiliar
	5	1.800	1.443	1.443			Iglesia, Edif. asociada
	7	17.137	24.024	8.569 (1)	169	4.600	Unif. en hilera
	8	2.865	2.824	1.442	29		Unifamiliar
11	2.972	3.312	1.486	16		Unif. en hilera	
Total 2.1		43.140	54.989	22.113	349	5.752	
2.2	6	10.813	8.668	2.889			Equip. escolar 3 planta
	9						Edif. abierta
	10	56.493	70.008	10.817 (2)	578	7.326	Edif. abierta
	12	5.025	6.394	1.598	62	1.278	Edif. abierta
Total 2.2		115.048	85.071	15.304	640	8.604	
Total 2.1+2.2		155.623	140.060	37.417	989	14.392	

Debe asignarse 7.844,65 Acuerdo Pleno aprobación provisional 6-XI-1995  
 Debe asignarse 11.541,35 Acuerdo Pleno aprobación provisional 6-XI-1995

### Sección 19.3. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO MODIFICATORIO DEL PERI POLÍGONO MA-28 (EXPEDIENTE 3/99)

Anuncio de 3 de julio de 2000, sobre aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior, Polígono MA-28 sobre reordenación parcelaria de las números 5 y 6.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina en sesión plenaria de fecha 6 de junio de 2000 se resolvió la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior, Polígono MA.28 sobre reordenación parcelaria de las números 5 y 6 (Equipamiento) y uso de residencia de la tercera edad, sobre parcela resultante de 2.000 m<sup>2</sup> (parcela número 214), lo que se pone en conocimiento general de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 2 de 1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de Bases de Régimen Local.

EXPEDIENTE: 3/99 PG ; 12/07 PG		PERI MA-28								
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
		P	S	RB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar Multifamiliar									
COMERCIO	Área 1.200 m <sup>2</sup> Mayor de 1.000 m <sup>2</sup>									
OFICINAS	Área 200 m <sup>2</sup> o 8 profesionales Mayor de 250 m <sup>2</sup>									
GARAJE / APARCAMIENTO	Área 3 plazas 1-10 plazas Mayor de 30 plazas						X	X	X	
INDUSTRIA	En sectores A y B. Área 100 m <sup>2</sup> Compatible A y B. 0 a 100 m <sup>2</sup> Ámbito industrial									
HOTELERO	Área 10 habitaciones De 10-50 habitaciones 7-50 habitaciones							X	X	X
ESPECTAC.	Área 100 espectadores 7.000 espectadores									
RECREO Y DEPORTE	Área 200 m <sup>2</sup> 7.200 m <sup>2</sup> Al aire libre									
RELIGIOSO	Área 100 m <sup>2</sup> 100-500 m <sup>2</sup> 7.100 m <sup>2</sup>							X	X	X
DOCENTE	Área 200 m <sup>2</sup> 200-1.000 m <sup>2</sup> 7.1.000 m <sup>2</sup>							X	X	X
CULTURAL	Área 200 m <sup>2</sup> 7.200 m <sup>2</sup>									
DEPORTIVO	Área 100 espectadores 7.000 espectadores Canchales mixtos Canchales o deportivas									
SANITARIO	Área 20 metros 7.00 metros									
OTROS SERVICIOS			X	X		X	X			
OBSERVACIONES										

### Sección 19.4. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE1 POLIGONO MA-28 (EXPEDIENTE 19/03)

#### Artículo 140. Generalidades.

Además de las presentes Ordenanzas será de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial de Reforma Interior MA-28 de Talavera de la Reina. Siendo necesaria la previa obtención de licencia municipal para realizar cualquier tipo de edificación en la zona de aplicación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

#### Artículo 141. Régimen Urbanístico del Suelo.

##### 1. Usos pormenorizados:

-Residencial multifamiliar y comercial.

-Zonas verdes públicas y paseos peatonales.

-Zonas verdes privadas.

-Servicios.

2. Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior: Se podrán redactar Estudios de Detalle sobre manzanas completas como máximo para el reajuste de alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes o agrupación de parcelas, sin alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

3. Parcelaciones: El Plan Especial de Reforma Interior determina la parcelación estableciéndose los distintos solares edificables.

#### Artículo 142. Ordenanza número 1. Multifamiliar RC.

##### 1. Usos:

Esta Ordenanza se aplicará en los solares definidos en el Plano de Ordenación en la denominación RC, permitiéndose uso comercial o Residencial en la planta baja de los solares 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10. El resto de los solares se destinan según lo regulado para los usos pormenorizados.

Los garajes en planta sótano o semisótano de las parcelas números 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 serán de uso conjunto con acceso común para todos ellos.

##### 2. Número de plantas:

Se permitirán las plantas señaladas en el Plano de Ordenación.

Se permite una planta semisótano que no contabilizará a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado superior esté situado a una altura igual o menor de 1,00 m del terreno.

##### 3 Altura:

La altura máxima de cornisa será de número de plantas x 3 más 1,50 metros sobre el nivel de acera.

##### 4. Alineaciones, retranqueos y vuelos:

Se respetarán las alineaciones a vía pública señaladas en el plan de ordenación, quedando en libertad las alineaciones interiores, siempre dentro del área de movimiento de edificación.

Las edificaciones de las parcelas 3, 4, 5 y 7, 8, 9, deberán presentar soluciones conjuntas. Los vuelos serán permitidos según el Plan Especial de Reforma Interior MA-28.

##### 5. Ocupación:

La planta de sótano o semisótano podrá ocupar la totalidad de los solares.

##### 6. Edificabilidad:

La edificabilidad de cada solar es:

Núm. Solar	Sup. Solar	Núm. Viviendas	Sup. Edific. total
1	1.126	27	3.323
2	2.882	60	8.495
3	837	19	2.128
4	837	19	2.128
5	894	19	2.128
6	1.600	31	3.472
7	837	19	2.128
8	837	19	2.128
9	837	19	2.128
10	1.208	33	3.696
11 y 12	240		55
13	3.135		
TOTAL	15.270	265	31.809

**Artículo 143. Ordenanza número 2. Espacios libres.**

**1. Usos:**

Esta Ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como libres.

La parcela número 13 será espacio libre de uso comunitario y propiedad proindiviso de los usuarios.

**2. Edificabilidad:**

Se admitirá como edificación exenta los kioscos y espectáculos al aire libre con una ocupación máxima del 2 por 100 y una planta.

Así mismo se permitirá la construcción de piscinas en las zonas verdes de uso privado.

EXPEDIENTE: 19/03 PG.		PAU de la UE.1 del PERI MA-28							
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		P s	FR	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Multifamiliar Multifamiliar			X					
COMERCIO	Hasta 1.000 m <sup>2</sup> Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>			X					
OFICINAS	Hasta 200 m <sup>2</sup> s. d. profesionales Mayor de 200 m <sup>2</sup>								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plantas 1-10 plantas Mayor de 10 plantas			X					
INDUSTRIA	No industrial o viv. hasta 200 m <sup>2</sup> Comercial o s. d. s. v. s. v. 100 m <sup>2</sup>								
HOTELERO	Clasificación hotelera Hasta 10 habitaciones de 10-20 habitaciones de 20 habitaciones								
ESPECTAC.	Hasta 200 espectadores > 200 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 200 m <sup>2</sup> > 200 m <sup>2</sup> si área libre*								
RELIGIOSO	Hasta 200 m <sup>2</sup> 200-500 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup>								
DOCENTE	Hasta 200 m <sup>2</sup> 200-1.000 m <sup>2</sup> > 1.000 m <sup>2</sup>								
CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup> > 200 m <sup>2</sup>								
DEPORTIVO	100 espectadores Hasta 200 espectadores > 200 espectadores								
SANITARIO	Clinicas asistenciales Dispensarios y diagnósticos Hasta 10 camas > 10 camas								
OTROS SERVICIOS		X	X			X	X		
OBSERVACIONES									

**Sección 19.5. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MODIFICATORIO DEL PERI POLIGONO MA-28 PARA LAS MANZANAS 9 Y 10 (EXPEDIENTE 9/05)**

**Artículo 144. Altura de la edificación.**

La altura de la edificación viene definida en el Apéndice 1-Terminología, del P.G.O.U. de Talavera de la Reina, que para el ámbito concreto del presente PERI quedará definido de la siguiente forma:

**Altura de la edificación:**

Es la distancia vertical medida entre la rasante de la acera del terreno en contacto con la edificación hasta un máximo de  $A = 1.5 + 3n$  (=19.50 m. para seis plantas), o desde la cara superior del forjado que forma el suelo de la primera planta computable de aquella, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, igualmente computable, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviera pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estimen convenientes, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción, no podrá ser mayor de 2 metros.

También se mide por el número de plantas computables que tiene la edificación por encima de la rasante de la acera.

No podrán superarse ni el número de plantas, ni las alturas máximas que vengan señaladas en este punto en concreto.

En este caso, para este ámbito es de 19,50 metros sobre acera vía pública.

**Artículo 145. Altura máxima semisótano.**

En los casos de espacios libres de propiedad privada podrán autorizarse construcciones por debajo de la rasante de éstos, cuya cota superior acabada no supere 1,20 metros sobre rasante de acera vía pública, con destino exclusivo para garaje-aparcamiento y servicios auxiliares a la finca. En todo caso la cubierta deberá permitir la plantación de jardinería sobre un sesenta por ciento de la misma

**Artículo 146. Distancia entre bloques.**

a) La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro metros.

b) La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior:

1. Entre bloques sin patios cerrados, a la altura del bloque más elevado.

2. Entre bloques con patios cerrados 1,3 veces la altura máxima establecida en el artículo relativo a la altura de la edificación

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

**Sección 19.6. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO MODIFICATORIO DEL PERI POLÍGONO MA-28 (3-30-MA28) (EXPEDIENTE 12/07)**

Plan Especial de Reforma Interior modificatorio del PERI MA-28 (expediente 3/99) de la parcela de equipamiento. Aprobación definitiva

Por acuerdo del pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 25 de septiembre de 2008, se aprobó definitivamente el plan especial de reforma interior modificatorio del PERI MA-28 (expediente 3/99 PG), por el que se altera la calificación de 2.000 metros de la parcela 6, de equipamiento escolar privado, a equipamiento hotelero y residencial, resultando del mismo, la parcela 5+15, de 1.082,50 metros cuadrados, destinada a equipamiento religioso, la parcela 14, de 4.000,00 metros cuadrados, destinada a equipamiento hotelero y residencial, y la parcela 6, de 7.530,50 metros cuadrados, destinada a equipamiento escolar privado (expediente 12/07 PG).

**Sección 20. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CALLE OROPESA, POLIGONO MA62 (EXPEDIENTE 88/86)**

**Artículo 147. Ordenanzas de edificación**

Nos remitimos a las Ordenanzas de Edificación contenidas en el polígono 12 y Ordenanza MT-5, a la que pertenecen los terrenos urbanos en estudio y objeto de este P.E.R.I., de las Normas Subsidiarias Municipales de Talavera de la Reina, de obligado cumplimiento en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

**I. Condiciones generales:**

I.1. Alineaciones: Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos correspondientes, ciñéndose las edificaciones a las alineaciones de parcela y fachada, debiéndose ajardinar el espacio que hubiere entre los mismos.

Los antejardines podrán disponer de cerramiento de seto vivo, verja, celosía u otros materiales ornamentales con una altura máxima de 1,80 metros, no pudiendo ser macizo el paramento por encima de los 0,80 metros (se excluyen los machones necesarios para colocación de puertas, etcétera).

Los cerramientos de los patios pueden ser de fábrica maciza con una altura de 3 metros.

La profundidad edificable será la definida en los planos de alineaciones y con un máximo de 15 metros (según las Normas Subsidiarias Municipales). No se permiten viviendas interiores.

I.2. Sótanos y semisótanos: Se autorizan cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio. En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, talleres, etcétera, que no guarden relación con la naturaleza del edificio.

La altura máxima sobre la rasante del techo del semisótano no superará en ningún punto la altura de un metro.

I.3. Aparcamientos: En todas las edificaciones de las viviendas será obligatorio el establecimiento de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la propia parcela o por cada 100 metros cuadrados de locales.

I.4. Condiciones estéticas o higiénicas: Se cumplirán las Normas establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales,

I.5. Aprovechamiento: Los aprovechamientos indicados en estas Normas son los netos de parcela.

I.6. Usos complementarios: Los usos complementarios no podrán tener un aprovechamiento mayor que el uso principal.



**Sección 22. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DE PARCELA EN POLIGONO MA-27  
AVENIDA DE LA CONSTITUCION (EXPEDIENTE 73/87)**

**Artículo 152. Ambito de aplicación.**

Las presentes Ordenanzas reguladoras serán de aplicación (una vez obtenida la correspondiente aprobación el presente PERI), en los terrenos correspondientes a la manzana definida por las calles de: Miguel Hernández; avenida de la Constitución; calle Pablo Picasso y antigua Acequia de Regantes; dentro del polígono P.27 de las Normas Subsidiarias de Talavera de la Reina, estando presentes hasta el momento en que de igual forma sean sustituidas por la aprobación de un nuevo Plan, o éste sea sometido a revisión.

**Artículo 153. Efectos y vigencia.**

El PERI entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida y como mínimo de ocho años, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones tramitadas al amparo de la Ley del Suelo.

La entrada en vigor le confiere los siguientes efectos: Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad.

Publicidad que confiere el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo. Ejecutoriedad que implica la inmediatez para la construcción que se desee dentro de las presentes Ordenanzas. Obligatorio, que supone el inmediato ejercicio de las obras de urbanización y las cesiones para Verde Público y equipamiento que señala la Ley.

**Artículo 154. Proyecto de urbanización.**

El presente PERI será desarrollado por el correspondiente Proyecto de Urbanización, que establecerá con detalle cuantos esquemas, cálculos y requisitos técnicos y económicos son necesarios para ejecutar las obras de urbanización que se proyectan.

**Artículo 155. De las licencias.**

Para ejecutar cualquier obra dentro de este Plan Especial de Reforma Interior, será necesaria la oportuna concesión de licencia municipal. Independientemente y sin menoscabo de los derechos y tasas municipales, serán objeto de licencia de obras.

1. Las parcelaciones y reparcelaciones.
2. Todas las nuevas construcciones sobre tierra o subterráneas, incluidas la excavaciones para zanjas de cimientos, infraestructuras, instalaciones, etcétera.
3. En edificaciones existentes, la construcción y el cambio de elementos sustentantes (paredes, pilares, vigas, forjados...) y demás modificaciones y cambios que se realicen en la construcción y que según las Normas Subsidiarias de planeamiento en Talavera, merezcan el carácter de Obra Mayor.
4. Trabajos de demolición.
5. En edificios comerciales, todo cambio que modifique la distribución arquitectónica.
6. Los enlucidos, revocos, pinturas o reformas de fachadas que afectan al aspecto externo/arquitectónico de las construcciones.
7. La instalación provisional o temporal de cobertizos, barracas, tinglados o kioscos, en terrenos públicos y/o particulares.
8. La apertura y explanación de viales, pozos, fosas y, en general, todo tipo de obra de urbanización.

**Artículo 156. Documentación de los Proyectos.**

Para la tramitación de la licencia de obras correspondiente, todos los proyectos contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

Memoria, pliego de condiciones, presupuesto y medición y planos detallados de las obras que se deseen; debiendo haber sido redactados por facultativo competente, legalmente autorizado y visados en los organismos oficiales reglamentarios.

**Artículo 157. Documentación para proyectos de urbanización y parcelación.**

Los Proyectos de Urbanización y de Parcelación deberán contener, además de las especificaciones anteriormente señaladas con carácter general, una Memoria relacionando las parcelas afectadas reseñando sus superficies y linderos; un plano general de la parcelación que se proponga y las correspondientes cédulas

urbanísticas de todas las parcelas resultantes, sean o no, edificables.

**Artículo 158. Tramitación de los Proyectos de Urbanización y Parcelación Interior Zonas de Verde Público.**

Se tramitan de acuerdo con lo dispuesto al efecto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como en las presentes Ordenanzas.

En estas actuaciones se tendrá en cuenta, además, los compromisos a contraer con el Excmo. Ayuntamiento de Talavera. Las zonas verdes de uso público serán cedidas mediante el correspondiente acuerdo o compromiso al Ayuntamiento, así como las cesiones de viales, equipo docente/escolar y equipo social.

Las zonas de cesión serán segregadas de la Finca Matriz y escrituradas notarialmente a beneficio Municipal, en el momento en que el presente PERI sea aprobado y se tramite favorablemente el correspondiente Proyecto de Urbanización.

**Artículo 159. Estudios de Detalle.**

Para la correcta aplicación del presente PERI podrán ser redactados, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle, con alguno de los siguientes fines.

Establecer alineaciones y rasantes en alguno de los tramos de la red viaria, cuando no hubieren quedado perfectamente definidos en el Proyecto de Urbanización.

Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas tanto en Normas Subsidiarias como en el Proyecto de Urbanización.

Ordenar los volúmenes edificatorios, definiendo, en su caso el viario interior, respetando, en todo caso, las limitaciones contenidas en el presente PERI.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 160. Sistemas de actuación.**

La ejecución del planeamiento no tiene incidencias de propiedad ya que toda la manzana delimitada es de un único propietario.

No obstante y por si hubiera lugar a discusión no prevista o causa nueva que lo requiriere como se establece como sistema el de Compensación, dentro de los previstos en el artículo 119 de la Ley del Suelo.

**Artículo 161. Proyectos de actividades e instalaciones.**

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

1. Proyectos de instalación de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

2. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo serán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica que señalan las Normas Subsidiarias. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas; en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la Legislación Sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: Memoria descriptiva y justificativa, planos, medición y presupuesto.

La tramitación, en todo caso, se ejecutará de acuerdo a la Reglamentación que establecen las Normas y Ordenanzas del Excelentísimo Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

**Artículo 162. Mínima dotación de servicios.**

Condición previa para la tramitación de cualquier licencia de edificación será la existencia de:

1. Red viaria pavimentada.
2. Red de abastecimiento de aguas.
3. Red de evacuación de residuales.
4. Suministro de energía eléctrica.
5. Alumbrado público.

#### **Artículo 163. Pavimentación.**

Las condiciones materiales y demás características técnicas de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calle en relación con la intensidad, velocidad, y tonelaje del tránsito previsto.

Se ejecutarán de acuerdo con la Normativa Específica del Ayuntamiento de Talavera y como mínimo estarán formadas por su base de zahorra compactada de 25 centímetros de espesor mínimo y una base de hormigón en masa de 150 K/cm<sup>2</sup> ejecutada con cemento P.350. La superficie de rodadura será una superficie enriquecida con cemento en seco P.350 de acuerdo con las Normas Municipales.

El acerado se formará con pavimento de baldosa hidráulica de 15 x 15 cms, con un pendiente máximo del 4 por 100. El solado se ejecutará sentado sobre mortero de cemento 1:5 previa solera de hormigón de 100 K/cm<sup>2</sup> de 15 cms. de espesor ejecutada sobre encachado de grava.

El ancho de calles y las dimensiones de sus perfiles transversales serán las propias de la estructura viaria existente, de las que el presente PERI proyecta su continuidad y complementación.

En el caso de viales interiores a la manzana el proyecto técnico correspondiente que haya de redactarse para tal fin propondrán cuando menos el mismo tipo de viales.

#### **Artículo 164. Abastecimiento de agua.**

Se realizará de acuerdo a las especificaciones establecidas con carácter general por el Ayuntamiento de Talavera y de acuerdo a la normativa tecnológica vigente.

La conducción se realizará en tubería de presión de PVC o de fibrocemento, con diámetro según cálculo (recomendable un diámetro mínimo de 60 mm), con las correspondientes bridas de sujeción, anillos y piezas especiales. Irá sentada sobre cama de arena de río y en los tramos en que deba estar protegida (cruces de calzada, etcétera), se colocará una capa superior de hormigón con un espesor mínimo de 30 cms.

Se proyectarán hidrantes para uso exclusivo de bomberos según normas del Excmo. Ayuntamiento, así como bocas de riego para el ajardinamiento general y la limpieza de viales y aceras.

#### **Artículo 165. Alcantarillado.**

La acometida y enganche a la red general de alcantarillado se realizará de acuerdo a las especificaciones técnicas del Excmo. Ayuntamiento de Talavera y de acuerdo a los detalles técnicos que establece la Norma Tecnológica vigente.

El cálculo se ejecutará fundamentándose en los consumos medios de agua (igual cantidad de agua es desechada por los conductos de saneamiento) y en la pluviometría de la zona.

El esquema de trazado se ejecutará a la distribución viaria, buscando, por pendientes naturales, la evacuación conjunta a la red de canalización existente (sistema unitario).

En cualquier caso y para el cálculo de la red habrá que ajustarse a las siguientes directrices (de carácter mínimo):

1. Velocidad del agua a sección llena 0,5-3 metros por segundo..
2. Pozos de registro en cambios de dirección. En alineaciones rectas a una distancia no superior a 50 metros.
3. Tuberías de hormigón centrifugadas para diámetros de hasta 600 mm. Para diámetros mayores, en hormigón armado. (En diámetros hasta 300 mm., puede adornarse a voluntad, fibrocemento u hormigón centrifugado).
4. Sección mínima de alcantarilla, 300 mm.
5. Todos los conductos irán enterrados según normas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

#### **Artículo 166. Energía eléctrica y alumbrado público.**

El suministro de energía eléctrica se hará desde la red existente de acuerdo a las normas particulares de la compañía

suministradora. Se tendrán en cuenta las normas vigentes, al efecto, y muy especialmente el Reglamento Electrotécnico para baja tensión.

La red será enterrada y entubada, con las secciones (tanto de conductores como de tubos), que resulten del cálculo.

En relación con el alumbrado público este se ejecutará de acuerdo a las normas específicas del Excmo. Ayuntamiento de Talavera y, en cualquier caso, dando continuidad a la red ya existente, con farolas de doble brazo en las medianas de calzadas equipadas con luminaria del tipo B-1.

En cualquier caso habrá de conseguirse un nivel luminoso que permita una visualización nocturna adecuada cumpliéndose, al menos, los siguientes niveles promedio:

- Calles tráfico rodado, 20 L.
- Sendas peatonales, 8 L.
- Aparcamientos, 20 L.
- Uniformidad min/med., 1/3.
- Temperatura color c., 4000.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado, deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista deberá ser superior a los dieciocho años. Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad, conductores que satisfagan las normas UNE, soportes adecuadamente protegidos de la corrosión, luminarias cerradas, etcétera.

#### **Artículo 167. Condiciones de volumen. Definiciones.**

A fin de simplificar la interpretación de las Ordenanzas particulares se establecen las siguientes definiciones:

1. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. (Cuando se trata de una parcela con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma).

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario, por motivos urbanísticos.

2. Alineación oficial de calle: Señala el límite a partir del cual podrán levantarse las construcciones.

3. Parcela edificable: Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones de exteriores.

4. Parcela mínima edificable: Es la menor admisible dentro de cada zona en la que se permita levantar edificaciones.

Se señala como mínimo un frente de 4 metros para poder ser admisible la edificación.

5. Ocupación máxima en planta: Expresa, en porcentaje, la relación entre la superficie total de la parcela y la que en planta ocupa la edificación.

6. Edificabilidad: Es el volumen teórico que puede levantarse sobre una parcela.

Se expresa en metros cuadrados construidos sobre cada metro cuadrado de parcela. En esta cubicación se excluyen:

- Las superficies bajo rasante.
  - Los soportales y pasajes de acceso.
  - Los patios.
  - Las superficies bajo cubierta si se utilizan como trasteros, despensas, cuartos de maquinaria e instalaciones y en general espacios no considerados como de habitación.
  - Los voladizos cerrados por menos de tres lados. (Las terrazas computarán al 50 por 100).
  - Los cuartos de calderas, basura y/o contadores.
7. Retranqueos: Indican las separaciones mínimas entre las edificaciones y los linderos de la parcela o solar.

Los retranqueos se medirán en línea perpendicular a la calle, en todos los puntos de la misma, hasta la parte más saliente de la fachada. (Los balcones, terrazas y voladizos, en plantas altas, no fijan retranqueo, no pudiendo en ningún caso, volar por encima del espacio de aceras).

8. Altura de la edificación: Se define como la distancia vertical entre el terreno y el intradós del último forjado (cara inferior de) se imitará tanto en número de plantas como en metros de altura total.

9. Distancia entre edificaciones: Es la existente entre los parámetros exteriores de sus fachadas, sin incluir vuelos (siempre que no superen 1,50 metros).

10. Densidad: Se expresa por el coeficiente entre el número de viviendas y la superficie en Ha. de la parcela. En nuestro caso y de acuerdo con el artículo 6.10.3 de las Normas Subsidiarias, la densidad máxima viene establecida por la cifra de 75 viv/Ha.

11. Altura de piso: Se entiende por altura de piso la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

12. Altura libre de piso: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

13. Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Planta sótano, es la planta en la que la superficie edificada queda por debajo de la cota de planta baja del edificio y que no podrá sobresalir en ningún caso, más de 90 cms., por encima de la rasante del terreno natural. La altura libre de sótano nunca será inferior a 2,15 metros. La altura libre de plantas no será nunca inferior a 2,50 metros.

#### **Artículo 168. Condiciones de uso. Usos permitidos.**

Dentro del ámbito de la parcela se establecen los siguientes usos:

1. Uso de vivienda: Se admite vivienda de categoría primera y segunda en la zona regulada en PERI para tal fin. En este sentido conviene señalar que fundamentalmente se propone la categoría primera de vivienda unifamiliar adosada en hilera.

2. Uso comercial: Es el que corresponde a locales de servicio al público destinado a la compra venta o permuta de mercancías relacionadas en la clasificación nacional de actividades económicas.

En nuestro caso se establece en categoría cuarta, situación tercera, que representa locales en edificio exclusivo para uso comercial con superficie superior a 2.000 metros cuadrados.

Se permitirá en aquella zona señalada por PERI para tal fin.

3. Uso de oficinas: Se permite el uso de oficinas inherente a la actividad comercial, desarrollada, dentro o anejo al propio edificio comercial en categoría segunda.

4. Uso industrial: Se trata de usos donde se ejecuta operaciones de transformación de materias primas, pequeñas artesanías y talleres. Se incluyen también, los almacenes comprendidos como tales los espacios destinados a guarda, almacenaje, conservación y distribución de los productos de comercio. Se permite en categoría primera y segunda, situación primera y segunda.

5. Uso de espectáculos: Corresponde este uso a locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etcétera.

Dentro del área comercial prevista se permite el uso de espectáculos en categorías primera y segunda, situación segunda y tercera.

6. Uso de reunión y recreo: Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, tales como, cafés, bares, restaurantes, kioscos-terrazas, salas de fiestas, bingos o casinos.

Dentro del área comercial proyectada se permiten en categorías primera, segunda, tercera y cuarta, situación segunda, tercera y cuarta.

7. Uso sanitario: Se corresponde con instalaciones destinadas a reconocimiento médico y reconocimiento de enfermos.

Se permite en categoría primera y segunda, situación segunda y tercera.

#### **Artículo 169. Condiciones higiénicas.**

Condiciones mínimas: Son condiciones de calidad e higiene que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Toda construcción (ya esté destinada a vivienda, ya lo esté a cualquier otro uso), deberá cumplir las condiciones mínimas

establecidas en la legislación vigente, y muy especialmente las señaladas como tales en las Normas Subsidiarias de Talavera de la Reina.

Así mismo habrán de cumplirse condiciones de calidad, tanto en el respeto al contenido urbanístico del PERI, como en la mejora de la calidad constructiva y en consecuencia en la calidad de vida del vecindario. Muy especialmente habrán de tenerse en cuenta las Normas Básicas NBE-CA/81, para el aislamiento acústico, la NBE-CT/79, para el aislamiento térmico, la NBE-CPI/81, para la protección contra incendios.

#### **Artículo 169-bis. Condiciones estéticas.**

Definición y aplicación: Son condiciones de estética, las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Aunque se supone libertad de disposición y composición en los proyectos de las edificaciones, se hace necesario establecer un mínimo de calidades o características técnica, de los materiales, con el fin de procurar un conjunto de calidad estética elevada y la necesaria unidad y coherencia formal dentro de la diversidad.

Es en este sentido que, al margen de las condiciones estéticas (es decir, además de), que señalan las Normas Subsidiarias, se establecen con carácter general los siguientes criterios básicos:

Criterios básicos:

1) No se admitirán edificaciones de materiales mal ponderados, ni los que por sus volúmenes desproporcionados desentonen del conjunto.

2) No se admite el uso de colores estridentes o discordantes, procurando que revocos, pinturas, etcétera, sean de una calidad que garantice una buena conservación evitando el envejecimiento prematuro.

3) Los materiales recomendados son:

1. Piedra natural, preferentemente análoga a la existente en el terreno.

2. Hormigón visto en su color o con tratamiento superficial adecuado.

3. Cubiertas de teja árabe o pizarra, procurando unificar en aquellos grupos o zonas de características análogas.

4. Ladrillo visto en sus distintas variedades.

5. Revocos claros en gamas neutras.

4) La composición volumétrica será tal que predomine la horizontal sobre la vertical adaptándose en lo posible a las peculiaridades del terreno, evitando torreones, depósitos elevados u otros elementos sobre cubierta que sobresalga excesivamente del conjunto.

5) Se procurará acusar el juego de cubierta en consonancia con los niveles del terreno, permitiéndose terrazas, miradores o cubiertas planas. En resumen se cuidará el aspecto del edificio en su «quinta fachada», es decir, la vista desde arriba.

Jardinería: Será necesario acompañar en el proyecto de construcción el correspondiente proyecto de jardinería o repoblación, recomendándose el uso de coníferas o especies arbóreas del lugar, debiendo estar el solar plantado en su totalidad de acuerdo con el proyecto, en un plazo máximo de tres años, desde el comienzo de las obras.

Prohibiciones: No se permitirá, dentro de la parcela, el uso de parte de la misma para criadero de animales, patios de servicio no protegidos de vistas o cualquier otra instalación que produzca molestias de cualquier tipo (incluidas estéticas), para las parcelas vecinas.

No se permitirá, tampoco, almacenamiento de abonos, basura al aire libre etcétera., que incidan directamente en la salubridad y aspecto estético del conjunto.

Fachadas: Las fachadas de las edificaciones secundarias y garajes serán tratadas con análogas calidades que la edificación principal, evitando la existencia de fachadas secundarias en este sentido.

Conservación: Las fachadas de los edificios, cerramientos, jardinería y en general el conjunto de la parcela, estarán en buen estado de conservación y limpieza debiendo ejecutar el propietario las obras que ordene el Ayuntamiento de Talavera o los organismos competentes.

**Artículo 170. Zonificación y usos.**

Se distinguen las siguientes zonas diferenciadas según su uso:

1. Zonas libres de uso público.
2. Zona de equipamientos.
3. Zona para edificación de viviendas.
4. Zona para edificación comercial

Además de las zonas citadas, anteriormente, existen también zonas libres para viales y zonas libres para aparcamiento en las que no se permite construcción alguna y cuyos usos vienen definidos implícitamente, por su propia condición; siendo los viales (calzada y aceras), el lugar de tránsito peatonal y de tráfico rodado, y los aparcamientos, el espacio privativo del área comercial, para aparcamiento de vehículos de los clientes que acudan al centro en automóvil facilitando así la posibilidad de parking cada día más estimada.

**Artículo 171. Ordenanzas particulares.**

A fin de regular la ordenación de las construcciones que hayan de proyectarse en el área objeto de estudio se establecen ordenanzas particulares para cada caso concreto según la tipología de edificación de las diferentes zonas.

Son pues ordenanzas las siguientes:

1. Ordenanza primera: Ordenanza de espacios libres.
2. Ordenanza segunda: Ordenanza de equipamiento.
3. Ordenanza tercera: Ordenanza de edificación de viviendas.
4. Ordenanza cuarta: Ordenanza de zona comercial.

Estas zonas quedan perfectamente delimitadas en el plano de zonificación y usos del presente proyecto definiéndose a continuación cada una de ellas pormenorizadamente

**Artículo 172. Ordenanza primera: Espacios libres.**

Son aquellas zonas de terreno público especialmente dedicadas a paseos, jardines de uso público, esparcimiento, actividades deportivas recreativas, parques públicos, etcétera.

Condiciones de uso: Se consentirá en ellas, únicamente el montaje de construcciones ligeras y de carácter temporal, tales como: Kioskos, guñoles, etcétera, así como todas aquellas instalaciones análogas no vivideras, que a juicio del Excelentísimo Ayuntamiento de Talavera, pueda considerarse de interés público y social.

Condiciones de volumen: Estas construcciones no tendrán, en ningún caso, una ocupación en planta superior al 2 por 100 de la parcela y su altura será de una sola planta.

Condiciones higiénicas: Son de aplicación las condiciones higiénicas ya reseñadas en el Capítulo III de las presentes Ordenanzas.

Condiciones estéticas: Son de aplicación las condiciones estéticas reflejadas en el Capítulo IV de las presentes Ordenanzas.

**Artículo 173. Ordenanza segunda: Equipamientos.**

Es la Ordenanza de aquellas zonas calificadas para equipamiento docente/cultural y social, señalada específicamente en planos de PERI.

Condiciones de uso: Se permite en ellas las construcciones de servicios públicos docentes culturales y de carácter social. De acuerdo con lo específicamente señalado en normas subsidiarias se permiten los usos siguientes:

- Espectáculos: Categoría primera, situación segunda y tercera.
- Reunión y recreo: Categoría primera, situación tercera.
- Religioso: Categoría primera, situación segunda y tercera.
- Cultural: Categorías primera, segunda y tercera, situación segunda y tercera.
- Sanitario: Categorías primera y segunda, situación segunda y tercera.
- Otros servicios: Categorías primera, segunda y sexta en situación segunda y tercera.

Condiciones de volumen: Se permite un volumen total de 740 metros cuadrados construidos en equipamientos de tipo social y de 500 metros cuadrados construidos en equipamientos de carácter docente. Es decir, reflejándolo sobre el solar o parcela neta total (17.766 metros cuadrados), corresponde el siguiente volumen edificado:

- \* Equipamiento social: 2 por 100.
- \* Equipamiento docente: 4 por 100.

En cuanto a ocupación máxima en planta, y reflejado así mismo sobre el total de parcela, se permite:

- Equipamiento social: 2 por 100.
- Equipamiento docente: 1 por 100.

La altura máxima que se permite es de 2 plantas (9,50 metros). Habrán de guardarse retranqueos mínimos de 4 metros a cualquier otro tipo de construcción.

Condiciones higiénicas: Son de aplicación las condiciones higiénicas ya reseñadas en el Capítulo III de las presentes Ordenanzas.

Condiciones estéticas: Son de aplicación las condiciones estéticas reflejadas en el Capítulo III de las presentes Ordenanzas.

**Artículo 174. Ordenanza tercera: Viviendas.**

Es la Ordenanza que rige en aquellas zonas específicamente señaladas como residenciales, en planos de PERI. Son áreas concebidas para vivienda unifamiliar adosada, en hilera.

Condiciones de uso: Se permite en ellas la construcción de viviendas en categorías primera y segunda.

Condiciones de volumen: Se permite un volumen construido total de 5.280 metros cuadrados. Es decir, reflejado sobre el total de parcela neta (17.766 metros cuadrados), corresponden los siguientes estándares:

- Edificabilidad, 30 por 100.
- Ocupación en planta, 15 por 100.
- Altura, 2 (7,50 m).
- Densidad máxima, 75 viviendas/hectárea.

No se fija retranqueo, con lo que podrán alinearse las fachadas en línea de calle.

Condiciones higiénicas: Son de aplicación las condiciones higiénicas ya reseñadas en el Capítulo III de las presentes Ordenanzas.

Condiciones estéticas: Son de aplicación las condiciones estéticas reseñadas en el Capítulo III de las presentes Ordenanzas.

**Artículo 175. Ordenanza cuarta: Zona comercial.**

Es la Ordenanza específica que regula las zonas especialmente señaladas como de uso comercial de relación y recreo, del presente PERI.

Condiciones de uso: Se trata de áreas especialmente concebidas para la implantación de un centro comercial, en edificación exenta. Como regulación de los usos que pueden desarrollarse, tenemos:

- Comercial: Categoría cuarta, situación tercera.
- Oficina: Categoría segunda.
- Industrial: Categorías primera y segunda, situación primera y segunda.
- Espectáculos: Categorías primera y segunda, situación segunda y tercera.
- Reunión y recreo: Categorías primera, segunda, tercera y cuarta, situación segunda, tercera y cuarta.
- Sanitario: Categorías primera y segunda, situación segunda y tercera.

Condiciones de volumen: Se permite un volumen total construido de 6.000 metros cuadrados. Es decir, reflejados sobre el total de parcela neta (17.766 metros cuadrados), corresponden los siguientes estándares:

- Edificabilidad, 34 por 100.
- Ocupación en planta, 28 por 100.
- Altura, 2 (9,50 m).

No se fijan retranqueos con lo que podrán alinearse las fachadas en línea de calle si el Proyecto de ejecución así lo dispusiera.

Condiciones higiénicas: Son de aplicación las condiciones higiénicas ya reseñadas en el Capítulo III de las presentes Ordenanzas.

Condiciones estéticas: Son de aplicación las condiciones estéticas reflejadas en el Capítulo III de las presentes Ordenanzas.

EXPEDIENTE: 73/87. POLÍGONO MA-27. PERI Avda. de la Constitución ( NN.SS )										
USO	CATEGORÍA					SITUACIÓN				
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
VIVIENDA	residencial	residencial	residencial							
COMERCIO	local de menor de 200 m <sup>2</sup> (*)	local de menor de 200 m <sup>2</sup> (*)	local de menor de 2.000m <sup>2</sup> (*)	local de mayor de 2.000 m <sup>2</sup> (*)	mercado público (*)	oficina y edif. rev. con acceso ind.	edificio uso vivienda	edificación residencial		
OFICINAS	ed. profesionales de menor de 200 m <sup>2</sup>	edificios de menor de 200 m <sup>2</sup>	edificios de menor de 500 m <sup>2</sup>	edificios de menor de 500 m <sup>2</sup>	edificios de menor de 500 m <sup>2</sup>	oficina y vivienda	ed. edificio de vivienda	ed. edificio de vivienda	ed. edificio de vivienda	ed. edificio de vivienda

Table with columns: USO, CATEGORIA, SITUACION. Title: EXPEDIENTE: 73/87. POLIGONO MA-27. PERI Avda. de la Constitución ( NN.SS ).

Sección 23. PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA FLORESTA (EXPEDIENTE 143/87)

Artículo 176. Ordenanzas reguladoras.

- 1. Calificación del suelo: Industrial.
2. Alturas: La altura máxima será de 9 metros.
3. Ocupación: La ocupación será del 60 por 100 de la superficie de la parcela.
4. Edificabilidad: La edificabilidad será de 3,5 m²/m².
5. Usos: Los usos autorizados son el industrial en sus categorías primera y segunda, con potencia autorizada hasta de 50 CV, tercera y quinta, de acuerdo con la definición de categorías que se dan en las Normas Subsidiarias de Talavera de la Reina (Toledo).
6. Espacios no edificables: Los espacios no edificables podrán dedicarse a patios y pueden ajardinarse.
7. Separación a linderos: Tendrán una separación las construcciones a la fachada principal mínima de 3 metros
8. Viviendas: No se permitirá el uso de viviendas.
9. Uso público: No se permitirán los usos públicos de espectáculos, militar, salas de reunión, etc.
10. Condiciones estéticas: La composición estética será libre en cuanto a fachadas, pero en armonía con el carácter de la zona.

Table with columns: USO, CATEGORIA, SITUACION. Title: EXPEDIENTE: 143/87 PLAN PARCIAL LA FLORESTA ( NN.SS ).

Sección 24. PLAN PARCIAL DEL POLIGONO SUR-10 (EXPEDIENTE 234/88) Y PLAN PARCIAL MODIFICATORIO DEL P.P. SUR-10 (EXPEDIENTE 48/03)

Artículo 177. Generalidades y terminológica de conceptos

El presente plan parcial está desarrollando un sector de las Normas Subsidiarias de Talavera de la Reina.

Por ello nos parece lo más apropiado remitirnos a las definiciones y conceptos de las mismas.

Como recordatorio y por ser los términos que más se usan en el presente plan, tendremos que de acuerdo con las definiciones recogidas en el artículo 4.1.2. de la normativa, tendremos que:

- a) Parcela es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad que resulta del proceso de desarrollo.
b) Manzana es una agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías públicas.
c) Unidad de actuación es el ámbito mínimo de ejecución del Planeamiento en suelo urbano delimitado para presentar la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del Planeamiento.
d) Zona es una superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y usos del suelo.

Artículo 178. Calificación del suelo

Residencial a desarrollar en viviendas unifamiliares, adosadas, pareadas o aisladas en bloques en las zonas correspondientes.

Artículo 179. Alturas

- a) Edificios multifamiliares:
1. Número máximo de plantas: Tres.
2. Altura máxima: 10,50 metros, a la cara inferior del forjado de la última planta.
3. Atico computable como superficie edificable en las condiciones señaladas en el artículo 6.15.1 de la Normativa del P.G.O.U.
4. Altura libre máxima sobre rasante del forjado de planta baja para semisótanos no computables a efectos de edificabilidad y número de plantas: 1,30 metros.
5. Prohibidos sobreáticos.
b) Viviendas unifamiliares:
1. Número máximo de plantas: Dos.
2. Altura máxima: 7,50 metros, a la cara inferior del forjado de la última planta.
3. Atico computable como superficie edificable en las condiciones señaladas en el artículo 6.15.1 de la Normativa del P.G.O.U.
4. Altura libre máxima sobre rasante del forjado de planta baja para semisótanos no computables a efectos de edificabilidad y número de plantas: 1,30 metros.

c) Espacios entrecubiertas: Por encima de la última planta se admite la utilización de los espacios entrecubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad ni número de plantas cuando cumplan las condiciones siguientes:

- 1. Faldones de cubierta rectos, sin cuerpos sobresalientes.
2. Pendiente de cubierta no superior a 45% (24,22°).
3. Su uso será el de espacios complementarios de viviendas situadas en otras plantas.
4. Dimensiones máximas: Dimensiones en metros referidas al plano de sección tipo adjunto.

Table with columns: Bloques Unifamiliares, A, B, C, D, E. Values: 10,50, 1,30, 1,00, 4,00, 2,20.

A: Altura máxima de la cara inferior del forjado de techo de la última planta medida desde la rasante de la acera.

B: Altura máxima de cara inferior del forjado de planta baja, medida desde la rasante de la acera.

C: Altura máxima del borde superior del encuentro de la cubrición con el plano de fachada medida desde la cara-superior del forjado de techo de la última planta.

D: Altura máxima del borde superior de la cumbrera medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta.

E: Altura máxima del techo del espacio entrecubiertas, medida desde el suelo del mismo.

Artículo 180. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 0,5 m²/m² que ha sido distribuida por manzanas y que figura en el plano número 5 del Plan Parcial.

Esta edificabilidad de cómo máximo 198.863,34 m² x 0,5 = 99.431,67 m² construidos, fue dividida por la densidad de 19.886 hectáreas x 50 viviendas/hectárea = 994 viviendas.

Si dividimos 99.431,67 m² entre 994 tendremos la superficie máxima de vivienda que será de 100,03 m² construidos, lo que significa que en cada parcela del plan tal como está distribuida en el presente proyecto, se puede construir una vivienda de 100,03 m².





6. En cuanto a usos, se estará a lo dispuesto con carácter general por las Normas Subsidiarias Municipales, quedando el uso comercial sin limitación alguna.

7. Las zonas de la calle interior se podrán destinar a una zona comercial en planta baja y ajardinamiento superior a modo de calle peatonal de carácter privado, o en su caso, de una calle peatonal con carácter privado ajardinada.

8. Bajo ningún concepto el Ayuntamiento se hará cargo de este vial, al existir una planta sótano destinado a garaje.

9. La urbanización de la calle paralela, calle Mejorada, calle Segurilla y la avenida de Francisco Aguirre, será ejecutada por el Ayuntamiento al igual que el nuevo vial de 20 m antes señalado.

Asimismo serán de aplicación los condicionantes urbanísticos siguientes:

#### **Artículo 199. Tipología de manzana cerrada.**

**Definición:** Se define como manzana cerrada aquella en la que la edificación queda definida en planta por una alineación exterior, que limita la vía pública y una alineación interior, que define el patio de manzana.

**Alineaciones, rasantes y retranqueos a vía pública:** Son los fijados por las Normas Subsidiarias para las zonas que sean de aplicación y las que señalen los Planes Parciales; los Planes Especiales de Reforma Interior; así como los Estudios de Detalle en el caso de pequeños reajustes y adaptaciones.

**Profundidad de edificación:** En plantas con uso exclusivo comercial, sin límite.

En plantas de pisos y con uso preferente de viviendas, 15 m de profundidad en la línea paralela a fachadas. Podrán admitirse como excepción, cuando la tipología existente concuerda con ello y así se justifique en el proyecto, fondo edificable hasta 18 m para plantas de pisos.

Estas cifras se mantendrán para compensación de volúmenes en remodelaciones o estudios de detalle con una deducción del 10 por 100 por patios.

Todas las viviendas tendrán como mínimo una pieza habitable con vistas a la vía pública, quedando prohibidas las viviendas interiores.

**Cuerpos volados:**

1. Cuerpos volados cerrados:

i. Altura superior a 3,50 m sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

ii. Prohibidos en calles de ancho menor de 7 m.

iii. En calles de ancho mayor de 7 m el vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m.

iv. En todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

2. Cuerpos volados abiertos:

i. Altura superior a 3,50 m sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

ii. En las calles de ancho menor de 7 m se permitirán con un vuelo máximo de 0,30 m.

iii. En calles de ancho mayor de 7 m el vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m.

iv. En todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

3. Distancia de todos los cuerpos volados a medianerías: La distancia del cuerpo volado a medianería será igual o superior al vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

**Construcciones en patios de manzana:** En estos patios no se admiten más construcciones que las subterráneas, con destino a garaje aparcamiento en situación tercera, en las condiciones estipuladas en 5.9.3.c). Se podrá autorizar cubrir estos patios en planta baja para uso exclusivo de cines y teatros, mediante la aprobación de un estudio de detalle en el que se justifique la necesidad de ello y una solución arquitectónica adecuada para el conjunto de la manzana.

**Patios de parcela:** Los patios cerrados o abiertos que se proyecten en cada parcela, quedarán reguladores por las condiciones establecidas en 4.6.

**Vivienda exterior:** Sólo se concederá licencias para los edificios destinados a viviendas, cuando éstas cumplan la condición de «vivienda exterior», considerándose como tal, aquella que dispone de una habitación vividera, como mínimo, dando a la vía pública o patio de manzana. En el ámbito del casco histórico también se podrán considerar como tales las que mantengan la tipología actual.

**Aparcamientos:** Será obligatorio resolver, dentro de cada manzana una plaza de aparcamiento por vivienda, o una por cada 100 m cuadrados del local comercial, oficina u otro uso compatible, salvo que ello fuese incompatible con la preservación de los valores histórico-artísticos y ambientales del casco, en cuyo caso deberán proponerse soluciones alternativas en condiciones de proximidad a las viviendas o locales a los que sirvan, así como las demás indicaciones de la Ordenanza de garajes y aparcamiento municipal.

**Altura en calles de esquina de manzana:** Se tomará la altura de la calle de mayores alturas, pudiendo conservar la misma en la otra en longitud de 12 m de fachada, respetando siempre lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento. Los paramentos que queden al descubierto deberán tratarse como fachada.

**Altura en edificio con fachadas opuestas en calles diferentes:** Se tomará para cada calle la altura correspondiente, pudiéndose mantener la altura mayor en profundidad de 20 m y quedándose como mínimo a una distancia de 4 m de la fachada contraria, respetando siempre lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento y sin que al escalonar la edificación haya diferencia en más de dos plantas.

**Altura en plazas:** Será la que corresponda a las edificaciones de la calle de mayores alturas de las que afluían a la plaza, medido el ancho de la calle en la primera manzana según el criterio, pudiéndose conservar esta altura hasta una profundidad de 12 m medidos perpendicularmente a la línea de fachada a la plaza, en los casos de edificios en esquina y respetando siempre lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente las edificaciones que presenten un carácter de manzana abierta, podrán sacar luces por cualquiera de sus frentes de fachadas, presentando dentro de las condiciones urbanísticas una altura máxima uniforme de baja más seis más ático, siendo el resto de las condiciones, las ya señaladas y marcadas en los convenios ya indicados.

#### **Artículo 200. Condiciones de uso.**

Serán de aplicación las condiciones de uso siguientes:

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados, en las categorías modalidades y situaciones que se definen:

1. Vivienda: En categorías primera, segunda y tercera este uso habrá de representar como mínimo el 80 por 100 del total de la manzana en metros cuadrados edificados.

2. Comercial: Se autorizará en todas las categorías y situaciones no existiendo limitación alguna en cuanto a la ubicación del citado uso.

3. Oficinas: En categoría primera, situación primera y segunda; categoría segunda, situación segunda y tercera, y categoría tercera en situación segunda y tercera; categoría cuarta, situación tercera y cuarta, el uso de oficinas no podrá superar el 5 por 100 total de la manzana, medido en metros cuadrados edificados.

4. Garaje-aparcamientos: En categoría primera, situación primera; categoría segunda, situación segunda, tercera y quinta; categoría tercera, situación segunda, tercera y quinta; categoría cuarta.

5. Industria: En categoría primera, situación primera; categoría segunda, situación segunda, tercera y quinta; categoría tercera, situación segunda, tercera y quinta.

6. Hostelero: En categoría primera, situación primera y segunda; categoría segunda, situación primera, segunda y tercera, categoría tercera, situación segunda y tercera.

7. Espectáculo: En categoría primera, situación primera, segunda y tercera; categoría segunda, situación primera, segunda y tercera, y categoría tercera, situación segunda y tercera.

8. Reunión y recreo: En modalidad primera, categoría primera, situación primera, segunda y tercera; categoría segunda, situación primera, segunda y tercera y situación cuarta.



Artículo 206. Condiciones técnicas de la vía pública.

El ancho mínimo de calzada será de 6 m, y de aceras 1,00 m a cada lado. El firme de la calzada será de hormigón en masa con P 350, espesor de 30 cm, sobre su base de zahorra natural compactada al 95 por 100 proctor.

Artículo 207. Condiciones generales de la edificación.

Retranqueos mínimos: Las edificaciones podrán ir adosadas lateralmente, pero en caso contrario y para poder abrir huecos hacia la medianería deberá retirarse la misma un mínimo de 3 m.

Número máximo de plantas: Se permitirá la construcción de tres plantas (baja más dos) y 10 m a la línea de cornisa, al ser el ancho de calle mayor de 6 m.

Se autorizará la construcción de áticos que queden dentro de la línea de cubierta.

Fondo edificable máximo: En tipologías de manzanas cerradas se autorizará un máximo de 15 metros en plantas bajas y en plantas superiores.

Cuerpos volados:

1. Cuerpos volados cerados:

a) Altura superior a 3,50 m sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

b) Prohibidos en calles de ancho menor de 7 m.

c) En calles de ancho mayor de 7 m el vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m

d) En todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

2. Cuerpos volados abiertos:

a) Altura superior a 1,50 m sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

b) En calles de ancho menor de 7 m se permitirán con un vuelo máximo de 0,30 m.

c) En calles de ancho mayor de 7 m el vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m.

d) En todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

3. Distancias de todos los cuerpos volados a medianerías: La distancia del cuerpo volado a medianería será igual o superior al vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

Artículo 208. Condiciones varias.

Todos los proyectos que se presenten deberán cumplir las Ordenanzas Generales señaladas en las Normas Subsidiarias Municipales (tales como aparcamientos, incendios, etc.).

Especialmente se tendrá en cuenta la dotación de una plaza de garaje por cada vivienda o 100 metros cuadrados de edificación.

Sección 28. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE TERRENOS SITOS EN CALLES CRUCES Y MULAS (BARRIADA DE GAMONAL) (EXPEDIENTE 220/90)

Artículo 209. Terminología de conceptos.

1. Calificación: El suelo se divide en tres zonas:

Zona 1, calificación: Residencial de alta densidad.

Zona 2, calificación: Residencial unifamiliar.

Zona 3, calificación: Dotacional público.

2. Suelo edificable: Es el comprendido en las zonas 1 y 2, dentro de las limitaciones que se establecen.

3. Suelo no edificable: El viario y el dotacional público destinado a zonas verdes y espacios libres, además del suelo privado afectado por alguna limitación que impida la edificación. En estos casos será, no obstante, de aplicación la Ordenanza L de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 210. Condiciones generales de la edificación.

Las definidas con carácter general en el capítulo quinto de las Normas Subsidiarias Municipales.

Table with 4 columns: Uso, Categoría, Situación, Observaciones. Rows include Vivienda, Comercial, Oficinas, Garajes, Industria, Hotelero, Espectáculos, and Reunión y recreo.

Uso religioso, cultural, deportivo y otros servicios públicos, según ordenanza B.R. de las Normas Subsidiarias Municipales. En aquellos usos en los que se permita su establecimiento en edificios exclusivos o independientes de uso distinto al de vivienda, no será de aplicación el requisito de destinar a viviendas el 60 por 100 de la superficie edificada.

Artículo 211. Ordenanzas zona 1: Manzanas a, b.

1. Tipología edificatoria: Manzana cerrada, según el artículo 4.7 de las Normas Subsidiarias Municipales. Se define una alineación interior a 15 metros de la exterior, con lo que se crea un patio de manzana que dará luces y vistas a todas las plantas de las edificaciones, y que se ajardinará, quedando libre de construcciones y de elementos divisorios tales como paredes, vallas o cercas.

2. Frente mínimo de fachada: 6 metros

3. Fondo máximo edificable: 15 metros en todas las plantas

4. Número de plantas: Tres plantas

5. Altura de cornisa: 10 metros salvo por motivo previamente justificado en el proyecto, todos los edificios de una misma manzana, mantendrán esta altura de cornisa, coincidiendo las de todas las edificaciones

6. Entreplantas: No se permiten

7. Alturas: Las alturas serán de 3,5 metros en planta baja en todos los casos.

8. Vuelos: Se permiten vuelos cerrados o abiertos con luz inferior a 1 metro sin superar el 10 por 100 del ancho de la calle. Cada vuelo tendrá una longitud inferior a 3 metros, separándose de los demás y de las medianeras una distancia al menos igual a su luz y estarán a una altura superior a 3,50 metros medidos desde la rasante.

9. Aticos: Se permiten los áticos según el artículo 5.11 de las Normas Subsidiarias Municipales.

10. Acceso de automóviles: Las parcelas con fachada a la plaza de las Tres Cruces podrán abrir una puerta para el acceso de automóviles con derecho a paso sobre la zona acerada.

Artículo 212. Ordenanzas zona 2: Manzanas c, d.

1. Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada según artículo 4.9 de las Normas Subsidiarias Municipales.

2. Parcela mínima: 300 metros cuadrados.

3. Ocupación máxima de la parcela: 40 por 100.

Table with columns: EXPEDIENTE: 178/90, POLIGONO 58- A, ( NN.SS ), USO, CATEGORIA, SITUACION. Rows include VIVIENDA, COMERCIO, OFICINAS, USOS / ATACANTES, INDUSTRIA, HOTELERO, ESPECTAC., REUNION Y RECREO, RELIGIOSO, CULTURAL, DEPORTIVO, SANITARIO, OTROS SERVICIOS PUBLICOS, and OBSERVACIONES.

4. Edificabilidad: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre rasante.
5. Número de plantas: Dos plantas ó 7 metros.
6. Cerramiento de parcela: Altura menor a 2,50 metros. Diáfano a partir de 1,20 metros.
7. Espacios libres: En estado natural o ajardinados.
8. Retranquesos: 4 metros a las vías públicas. 3 metros a los demás linderos.
9. Uso principal: Vivienda en categoría 1, que representará como mínimo el 60 por 100 de cada actuación.
10. Otros usos permitidos: Únicamente los complementarios al uso principal.

**Artículo 213. Ordenanzas zona 3: zonas verdes.**

1. Generalidades: Prohibido todo tipo de edificación. Se destinarán a jardines y paseos peatonales.

EXPEDIENTE: 220/90. FERI Las Cruces (Gomonal). ( NN.SS )	
USO	CATEGORÍA
1*	2*
<b>VIVIENDA</b> Edificabilidad: 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre rasante.	Edificabilidad: 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre rasante.
<b>COMERCIO</b> Local de menos de 300 m <sup>2</sup> o 1º y 2º	Local de más de 300 m <sup>2</sup> o 1º y 2º
<b>OFICINAS</b> Of. profesionales de menos de 300 m <sup>2</sup>	Of. de menos de 300 m <sup>2</sup>
<b>GAJERÍA / APARCAMIENTO</b> Hasta 200 m <sup>2</sup>	Hasta 200 m <sup>2</sup>
<b>INDUSTRIA</b> Actividades propias de 1ª y 2ª	Actividades propias de 1ª y 2ª
<b>RECREO</b> Hasta 200 m <sup>2</sup>	Hasta 200 m <sup>2</sup>
<b>ESPECTÁCULO</b> Hasta 200 m <sup>2</sup>	Hasta 200 m <sup>2</sup>
<b>DEPORTE</b> Hasta 200 m <sup>2</sup>	Hasta 200 m <sup>2</sup>
<b>SANITARIO</b> Hasta 200 m <sup>2</sup>	Hasta 200 m <sup>2</sup>
<b>OTROS SERVICIOS PÚBLICOS</b> Hasta 200 m <sup>2</sup>	Hasta 200 m <sup>2</sup>
<b>CONSERVACIÓN</b> Hasta 200 m <sup>2</sup>	Hasta 200 m <sup>2</sup>

**Sección 29. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLIGONO MA 34 (EXPEDIENTE 231/90)**

**Artículo 214. Usos.**

Serán los establecidos en el artículo 6.6, epígrafe 6.6.1. Con la modificación del punto 7.

Espectáculos: En categoría primera, situación primera, segunda y tercera; categorías segunda y tercera, situación segunda y tercera.

**Artículo 215. Condiciones de volumen e higiénicas.**

1. Alineaciones y rasantes: Son las comprendidas en los planos:
  - N.º 006 Alineaciones.
  - N.º 006 1 Rasantes.
  - 006 2 Rasantes.
  - 006 3 Rasantes.
  - 006 4 Rasantes.
2. Tipología edificatoria: La tipología característica es de edificación cerrada con patio de parcela, situado en el sector central, o espacios libres interiores, según la regulación de manzana compacta que establece el artículo 4.6 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.
3. Parcela mínima: Corresponderá a la determinada por el artículo 6.6.9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
4. Edificabilidad y alturas: La profundidad máxima será la reflejada en el plano número 006 alineaciones. El número máximo de plantas permitidas serán las del cuadro contenido en el apartado 6.6.11 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Talavera de la Reina, es decir:
  - Ronda del Cañadillo, cuatro plantas.
  - Entretorres, cuatro plantas, 15.
  - San Clemente, cuatro plantas, 13,5.
  - Callejón de la Lechuga, cuatro plantas, 13,5.
5. Altura mínima: Misma redacción que el artículo 6.6.12 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

6. Altura pisos: La altura libre de la planta baja, medida en el punto medio de la línea de fachada será, en todos los casos, como mínimo, de tres metros.
- En locales situados en calles con pendiente, para acomodarse a la misma altura libre, podrá reducirse en la parte más alta de la rasante de la calle, hasta un mínimo de 2,60 metros, bien entendido que habrá de respetarse siempre los 3 metros de altura libre, hasta el primer periodo.
- En locales de planta baja, destinado a garajes y otras dependencias, ya sea adosada, apareada o exenta, la altura mínima libre será de 2,4 metros.
- La altura libre de pisos será, como mínimo de 2,60 metros.

7. Cuerpos volados: Idéntica redacción que el artículo 6.6.14 de las normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

En todo lo no contenido en los artículos precedentes se remite para su regulación a la ordenanza de intervención genérica del PEVT (Plan Especial de la Villa de Talavera).

**Sección 30. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CALLES CORREDERA DEL CRISTO Y UBEDAS (EXPEDIENTE 29/91)**

**Artículo 216. Usos y viario.**

Dentro de los usos pormenorizados que la normativa vigente permite en relación con las definiciones contenidas en el artículo 4.5 de las N.N.S.S., los objetivos perseguidos por el presente P.E.R.I. están relacionados con dichas definiciones y algunas de las limitaciones establecidas en razón de la superficie.

**Artículo 217. Uso de viviendas vinculadas a edificios públicos o privados.**

Definición: Tendrán este carácter las dependencias habitables, de carácter familiar o residencial, destinadas a empleados o usuarios vinculados con el funcionamiento o la actividad del conjunto del edificio en el que presten sus servicios.

Ubicación: Las viviendas podrán estar situadas en cualquier planta o zona del edificio, comunicadas, o no, con otras dependencias del mismo.

Habitabilidad: Estas viviendas cumplirán las mismas normas de habitabilidad e higiene, exigida por la legislación vigente, pudiendo tener o no alguna habitación abierta fachada de calle.

**Artículo 218. Uso comercial en categoría tercera, situación segunda.**

No se permite el uso comercial con estas características, debiéndose contraer este uso al permitido por la ordenanza urbanística de las N.N.S.S. del Planeamiento Municipal.

Normativa: Cada instalación deberá estar sujeta a las normas legales que le puedan ser exigidas en función de su actividad, superficie y ubicación, así como las referidas a seguridad de evacuación y medidas contraincendios, y las definidas en el artículo 5.9.4. de las N.N.S.S.

**Artículo 219. Uso de garaje-aparcamiento en categoría cuarta, situación tercera.**

Definición: Comprende a los locales definidos por el apartado 4.5.5. de las N.N.S.S., admitiéndose un 15 por 100 de plazas de dimensiones reducidas a 2,20x3,50 metros para vehículos utilitarios.

Ubicación: Se propone, para esta parcela, las mismas admitidas por el artículo 6.6.1, ampliándose la categoría cuarta, situación tercera, condicionada a tener doble acceso de entrada y salida a calles distintas.

Normativa: Le serán de aplicación las limitaciones y características determinadas en las N.N.S.S. para los garajes comprendidos entre los 2.000 y 6.000 metros cuadrados, según indica el artículo 5.9.3 de dichas normas.

**Artículo 220. Uso religioso, distinto del culto público o privado en categoría cuarta, situación segunda.**

Definición: Se incluyen dentro de este concepto todas aquellas dependencias destinadas a desarrollar actividades de formación, de organización religiosa, incluso las propias del culto público o privado.

Ubicación: Los espacios destinados a estas actividades, incluso las propias del culto, podrán estar ubicadas en cualquier planta o zona del edificio, con independencia de su exclusividad o compatibilidad de uso con otras actividades.





3. Oficinas: En categorías segunda, tercera y cuarta, situación tercera y quinta.

4. Garaje aparcamiento: En todas las categorías, situación tercera, cuarta y quinta.

5. Industria: En categorías primera, segunda, tercera y quinta, situación cuarta.

6. Otros servicios públicos: En categorías primera, segunda, tercera y cuarta, situación segunda y tercera.

–Zona deportiva: Deportivo en categorías primera y segunda, situación cuarta.

Condiciones de edificación:

–Zona industrial.

1. Parcela mínima: 500 metros cuadrados.

2. Ocupación máxima: 60 por 100 sobre parcela neta.

3. Volumen máximo: 6 metros cúbicos/metro cuadrado de parcela neta.

4. Número de plantas: Dos como máximo.

5. Altura máxima: 9 metros a base de la cubierta; 10 metros a cumbre.

6. Retranqueos: 6 metros a la vía pública, 3 metros como mínimo al fondo, salvo en las de esquina que no tendrán retranqueo al fondo.

7. Cerramiento de parcelas: Altura máxima de 3 metros.

8. Espacios libres de parcela: No podrán cerrarse los retranqueos a la vía pública. Tampoco se podrán utilizar para almacenaje de productos ni para instalaciones permanentes. No podrá realizarse sobre ellos ninguna división. El frente de calle deberá arbolarse con al menos un árbol por parcela o cada 14 metros.

9. Fachada tipo: La de 14 metros de ancho y 9 metros de altura total

–Zona deportiva: Se permite la realización de edificaciones destinadas al servicio del propio uso deportivo, con altura máxima de una planta y ocupación máxima del 5 por 100 de la superficie de la zona.

–Zona verde y viales: Prohibido todo tipo de edificación.

Condiciones de urbanización: Se establece una anchura de calzada tipo de 10 metros con 1 metro de acera a cada lado.

El resto de condiciones se regirán por las establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales de carácter general.

La dotación de agua del polígono fue garantizada por la sociedad promotora mediante sendos certificados de aforo de dos pozos, por lo cual el Ayuntamiento no facilitará su suministro hasta que no esté ejecutada la acometida al colector general. Para asegurar el suministro en épocas de sequía la sociedad promotora quedará obligada a realizar a su costa la acometida a la red general de abastecimiento de agua, previo el oportuno proyecto de urbanización, cuando aquélla se encuentre a menos de 100 metros de las lindes del polígono.

Será precisa la realización de proyectos de urbanización de acuerdo con los artículos 67, 68 y 69 del Reglamento de Planeamiento.

Desarrollo del Planeamiento: La parcelación será en la UE-1, la actualmente existente. Para las UE-2 y las UE-3, las que resulten de los respectivos proyectos de compensación. Se podrán realizar agrupaciones de parcelas completas.

Normas complementarias: Todo lo no previsto en este PERI queda regulado por lo establecido en este POM.

Table with columns: USO, CATEGORIA, SITUACION. Includes categories like Deportivo, Industrial, and others with specific area and height restrictions.

Sección 33.1. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2 DEL POLIGONO I-2 P.E.R.I. (EXPEDIENTE 7/05)

Artículo 238. Normas técnicas de edificación.

- Ordenanza número 1. Industria y terciario.
–Ordenanza número 2. Equipamiento público.
–Ordenanza número 3. Espacios libres.

Artículo 239. Ordenanza 1. Industria y terciario.

Usos y tipología:

- Uso característico: Industrial.
–Usos compatibles: Los definidos en el Capítulo III de este documento.

Esta Ordenanza se aplicará en las parcelas que admiten este uso en el presente Plan de Ordenación.

–Definición: Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño.

–Alineaciones y retranqueos: Los retranqueos serán de seis metros a la vía pública y tres como mínimo al fondo, salvo en las de esquina que no tendrán retranqueo al fondo.

–Parcela mínima: Quinientos metros cuadrados.

–Frente mínimo: Trece metros.

–Ocupación: La superficie de ocupación máxima será del 70 por 100 sobre la parcela neta.

–Edificabilidad: La edificabilidad máxima será del 1,138 metros cuadrados / metro cuadrado.

–Alturas: Se permitirán como alturas máximas: Nueve metros a base de cubierta y diez metros a cumbre. Podrán construirse dos plantas sobre rasante, como máximo. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos, inherentes al proceso productivo de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá del 20 por 100 de la superficie de ocupación máxima. Si estos cuerpos fueran habitables su superficie computará a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

–Cerramientos entre parcelas: La altura máxima del cerramiento de parcelas será de tres metros.

Artículo 240. Ordenanza 2. Equipamiento público.

Esta Ordenanza será de aplicación en las parcelas que admiten este uso en el presente P.E.R.I.

Usos:

- Uso característico: Singular.
–Usos compatibles: Los definidos en el Capítulo III de este documento.

En todo caso deberán adaptarse a la tipología edificatoria de la manzana en la que se ubiquen.

–Altura de la edificación: Se permitirán como alturas máximas: Nueve metros y número de plantas máximo: Tres plantas.

–Ocupación máxima de parcela: El 50 por 100 de la superficie neta.

–Retranqueos: Retranqueos obligados de tres metros, sobre parcelas medianeras. No se establece retranqueo a las vías públicas.

–Instalaciones deportivas: Las parcelas calificadas de equipamiento podrán destinarse en su totalidad al uso alternativo deportivo.

–Altura máxima de la edificación: Dos plantas, veinte metros.

Artículo 241. Ordenanza 3. Espacios libres.

Usos: Esta Ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como Zona Verde en el PERI (zonas libres de uso público y dominio público.)

Los usos serán los especificados en el Capítulo III de este documento.

Table with columns: USO, CATEGORIA, SITUACION. Includes categories like Vivienda, Comercio, Oficinas, and others with specific area and height restrictions.

Altura de la edificación, ocupación máxima de parcela y edificabilidad máxima: Se admitirán bajo la tipología de edificaciones exentas con una ocupación máxima del 1 por 100 de la superficie neta de la parcela y una planta, los kioscos y espectáculos al aire libre.

### **Sección 34. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLIGONO I-57 (EXPEDIENTE 13/92)**

#### **Artículo 242. Calificación.**

El uso predominante en todo el polígono es residencial.

#### **Artículo 243. Suelo edificable.**

Es el comprendido dentro de las líneas de límite de edificación que se establece.

#### **Artículo 244. Suelo no edificable.**

Es el viario, la zona verde y el suelo privado afectado por alguna limitación que impida su edificación.

#### **Artículo 245. Desarrollo del PERI.**

Podrán desarrollarse, mediante Estudios de Detalle que propongan, nuevas ordenaciones de volúmenes, respetando los elementos no modificables del PERI.

Será necesaria la aprobación y ejecución de proyectos de Urbanización por etapas completas, de modo previo o simultáneo a la edificación.

#### **Artículo 246. Condiciones generales.**

–Edificación: Regirán las condiciones definidas con carácter general en el Capítulo 5º de las Normas Subsidiarias Municipales.

–Usos: Se autorizarán los usos permitidos en la Ordenanza MA con la salvedad del uso industrial y de reunión y de recreo en situación primera.

#### **Artículo 247. Ordenanzas reguladoras**

Tipologías: Se define de modo general la tipología de edificación en viviendas unifamiliares agrupadas, conforme al artículo 4.10 de las Normas Subsidiarias Municipales para el suelo residencial.

La manzana de usos compartidos dispondrá de un edificio exento o adosado destinado a comercio y oficinas y podrá, dentro de las condiciones de volumen marcadas, albergar edificación multifamiliar, según la ordenanza MA\*, ordenada mediante Estudio de Detalle.

Alturas: Tres plantas más ático en los edificios de viviendas, cuatro plantas más ático en los edificios de servicios.

Patios: Los patios interiores que resulten deberán ser comunes a la manzana, al menos en un 40 por 100 de su superficie.

Parcela tipo: No se define

#### **Artículo 248. Vuelos.**

Se permiten vuelos sobre las áreas de retranqueo de 1,20 metros de longitud inferior a 4,00 metros y ocupando menos de la mitad de cada fachada.

#### **Artículo 249. Resumen de superficies.**

Suelo:

–Suelo residencial: 20.982 m<sup>2</sup>.

–Suelo terciario: 1.680 m<sup>2</sup>.

–Viario: 16.215 m<sup>2</sup>.

–Zona verde: 1.303 m<sup>2</sup>.

–Total del polígono: 40.180 m<sup>2</sup>.

Superficies edificables:

–Superficie edificable residencial: 32.640 m<sup>2</sup>.

–Superficie edificable terciaria: 6.720 m<sup>2</sup>.

Estas superficies podrán ser incrementadas con áticos. En planta baja de edificios multifamiliares se admitirá el uso comercial.

Densidad:

–Número máximo de viviendas: 200.

–Densidad de viviendas: 49,78 viviendas/hectárea.

–Edificabilidad sobre polígono: 0,98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

–Ocupación global: 31,26% por 100.

#### **Artículo 250. Cesiones previstas**

Se prevén las cesiones siguientes por medio del sistema de ejecución que se fije:

1. Viario: 16.215 m<sup>2</sup>.
2. Zona verde: 1.303 m<sup>2</sup>.
3. 15 por 100 de aprovechamiento urbanístico.  
15 por 100\*32.640 m<sup>2</sup>=4.896 m<sup>2</sup> residenciales.  
15 por 100\*6.720 m<sup>2</sup>=1.014 m<sup>2</sup> terciarios.

O sus equivalentes, junto al suelo necesario para su ubicación. Datos aproximados que pueden variar en función de la ordenación de volúmenes definitiva.

#### **Artículo 251. Ejecución de planeamiento, sistema de actuación.**

El presente plan será ejecutado en sus terminaciones mediante el sistema de compensación. A estos efectos se fija una única unidad de ejecución que coincidirá con el ámbito territorial del plan.

En consecuencia se formará una junta de compensación, tras la aprobación de las correspondientes Bases y Estatutos, y que estará promovida por los propietarios que representen, al menos, el 60 por 100 de la superficie del plan.

En el referido proyecto de compensación quedarán fijados con precisión la superficies destinadas a viario y zonas verdes que hayan de ser destinadas a la administración actuante.

Así mismo quedarán determinadas, junto a los correspondientes promotores privados, los terrenos que correspondan al Ayuntamiento en su calidad de titular del 15 por 100 del aprovechamiento.

El Ayuntamiento participará en los gastos de urbanización en la proporción correspondiente a su aprovechamiento urbanístico. Discrecionalmente podrá sustituirse el pago de cantidades por el equivalente al aprovechamiento urbanístico. A petición de los interesados podrán delimitarse unidades de actuación diferente siendo de aplicación lo procedente para cada una de ellas.

Parcelaciones: El parcelario será el fijado en el correspondiente instrumento de gestión del plan.

Hasta tanto no se ejecute el planeamiento, las edificaciones existentes quedarán en situación de fuera de ordenación, autorizándose obras de conservación, higiene y ornato, pero no de ampliación ni de instalación de nuevos establecimientos.

#### **Artículo 252. Ordenanza MA.**

1. Vivienda: En categorías segunda y tercera. Este uso habrá de representar como mínimo el 80 por 100 del total de la manzana, medido en metros cuadrados edificados.

2. Comercial: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda.

3. Oficinas: En categorías primera y segunda, situación segunda y tercera.

4. Garaje-aparcamiento: En categorías segunda y tercera, situación segunda y tercera; categoría cuarta, situación segunda, tercera y cuarta.

5. Industria: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda.

6. Hotelero: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda; y categorías segunda y tercera, situación segunda.

7. Espectáculos: En categorías primera y segunda, situación primera, segunda y tercera; categorías tercera y cuarta, situación segunda y tercera.

8. Reunión y recreo: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda; categorías tercera y cuarta, situación segunda, tercera y cuarta.

9. Religioso: En categorías primera y segunda, situación primera y segunda; categorías tercera y cuarta, situación tercera.

10. Cultural: En categoría primera, situación primera y segunda; categoría segunda, situación segunda y tercera; y categoría tercera, situación tercera.

11. Deportivo: En categoría primera, situación primera, segunda y tercera; y categoría segunda, situación tercera.

12. Sanitario: En categorías primera y segunda, situación primera, segunda y tercera; categoría tercera, situación segunda y tercera; y categorías cuarta y quinta, situación tercera.

13. Otros servicios públicos: En categorías primera y tercera, situación primera, segunda y tercera.

Se prohíben los restantes usos pormenorizados no permitidos según la lista del párrafo a).

















































MANZANAS TC. USO CARACTERISTICO : TERCIARIO - COMERCIAL

EXPEDIENTE: 30/00 PAU-2 "Patrocinio" ( PGOU )
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES
VIVIENDA, COMERCIO, OFICINAS, GARAJE / APARCAMIENTO, INDUSTRIA, HOTELERO, ESPECTAC., REUNION Y RECREO, RELIGIOSO, DOCENTE, CULTURAL, DEPORTIVO, SANITARIO, OTROS SERVICIOS, OBSERVACIONES

Condiciones de parcela: Parcela mínima de 130 m². La parcelación definida en este PERI podrá modificarse mediante licencia de parcelación, adaptando las infraestructuras urbanas a ello.

Otras condiciones: Los frentes de fachada armonizarán con la arquitectura tradicional de la población. A este respecto, todas las fachadas laterales de edificios visibles desde la vía pública contarán con revestimiento continuo de color blanco. Para el cerramiento de patios se preferirá la tapia a la verja. Las cubiertas serán inclinadas, con cubrición de teja rota.

Zonas Verdes y Equipamientos: Las zonas verdes y de equipamiento se regirán por lo previsto en las ordenanzas SL-E y ZV recogidas en este POM.

MANZANAS EQ. USO CARACTERISTICO : EQUIPAMIENTO

EXPEDIENTE: 30/00 PAU-2 "Patrocinio" ( PGOU )
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES
VIVIENDA, COMERCIO, OFICINAS, GARAJE / APARCAMIENTO, INDUSTRIA, HOTELERO, ESPECTAC., REUNION Y RECREO, RELIGIOSO, DOCENTE, CULTURAL, DEPORTIVO, SANITARIO, OTROS SERVICIOS, OBSERVACIONES

Artículo 335. Fichas de condiciones edificatorias.

Como documento adjunto a este anexo, se recogen las fichas de condiciones edificatorias del Plan Parcial del PAU-2 Patrocinio (expedientes 30/00 y 1/07).

Sección 50. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. CAMBIO DE USO DE PARCELA PUBLICA CALLE LOS TOROS (EXPEDIENTE 13/01)

Artículo 336. Ordenanza reguladora TN-VH.

Condiciones de uso: Se permite únicamente el uso de vivienda unifamiliar adosada o en hilera, estando prohibidos todos los demás.

Condiciones edificatorias:

- Ocupación de parcela: El 70 por 100 de su superficie neta.
-Superficie edificable máxima por parcela: 150 m².
-Número de plantas máximo: Dos plantas.
-Altura máxima: 7,50 metros a cornisa.
-Retranqueos: Al menos 5 metros a lindero trasero.
-Alineaciones: Las fijadas en este PERI.

ZONA BM USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

EXPEDIENTE: 13/01
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES
VIVIENDA, COMERCIO, OFICINAS, GARAJE / APARCAMIENTO, INDUSTRIA, HOTELERO, ESPECTAC., REUNION Y RECREO, RELIGIOSO, DOCENTE, CULTURAL, DEPORTIVO, SANITARIO, OTROS SERVICIOS

ARTICULO 7.35. ZONA DE USOS EQUIPAMIENTOS USO CARACTERISTICO SINGULAR

EXPEDIENTE: 13/01
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES
VIVIENDA, COMERCIO, OFICINAS, GARAJE / APARCAMIENTO, INDUSTRIA, HOTELERO, ESPECTAC., REUNION Y RECREO, RELIGIOSO, DOCENTE, CULTURAL, DEPORTIVO, SANITARIO, OTROS SERVICIOS









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

7. 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 punto 4 de este mismo artículo.

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

#### **Artículo 358. Ordenanza número 2: 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:

–Locales comerciales en las plantas bajas de los bloques de viviendas.

–Oficinas en las plantas primeras de los bloques de viviendas, con acceso independiente.

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

3. 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.

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 semidiáfano 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 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.

Se establece una edificabilidad de 98,68 metros cuadrados por vivienda de protección pública aplicable a las veintidós 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 realizarse 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 Parcelación 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 rebasa 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 por 100 de la superficie cubierta por arbolado.

#### **Artículo 359. Ordenanza número 3: Equipamiento y usos terciarios.**

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















Talavera de la Reina. El carácter general de este sector es el de residencial.

#### **Artículo 381. 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.

#### **Artículo 382. 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 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.

#### **Artículo 383. 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.

#### **Artículo 384. Ordenanza número 1: Vivienda unifamiliar.**

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

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

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

4. Número de plantas: Podrán levantarse dos plantas.

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 o desván.

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

- Pareadas 150 metros cuadrados.
- Viviendas en hileras 135 metros cuadrados.

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 pública, 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.

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 punto 5.

Los semisótanos que sobresalgan en su cota inferior más de 1,30 m sobre la rasante computarán como superficie edificada.

#### **Artículo 385. Ordenanza número 2: Vivienda multifamiliar.**

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

2. 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 dieciséis 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 o 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 o consultas profesionales en su planta baja y primera.

3. 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.

4. 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.

5. Número de plantas:

Bloques tipo A:

-Seis plantas (baja más cinco). 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.







ORDENANZA N° 1. MULTIFAMILIAR R y RC

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		F S	FR	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Multifamiliar Multifamiliar				X				
COMERCIO	Hasta 2.000 m <sup>2</sup> Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>			XI					
OFICINAS	Hasta 250 m <sup>2</sup> o 4 profesionales Mayor de 250 m <sup>2</sup>								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas 4-20 plazas Mayor de 20 plazas			X					
INDUSTRIA	No molestias a viv. Hasta 150 m <sup>2</sup> Compatible a viv. o > 150 m <sup>2</sup> Edificio Industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios De 14-30 dormitorios > 30 dormitorios								
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores > 500 espectadores								
REUNIÓN Y BARRIO	Hasta 250 m <sup>2</sup> > 250 m <sup>2</sup> Al aire libre								
RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup> 200-500 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup>								
DOCENTE	Hasta 250 m <sup>2</sup> 200-1.000 m <sup>2</sup> > 1.000 m <sup>2</sup>								
CULTURAL	Hasta 250 m <sup>2</sup> > 250 m <sup>2</sup>								
DEPORTIVO	sin espectadores Hasta 500 espectadores > 500 espectadores								
SANITARIO	Clinicas veterinarias Dispensarios y diagnósticos Hasta 25 camas > 25 camas								
OTROS SERVICIOS				X					
OBSERVACIONES	MI Solamente permitido en los solares 5, 6 y 7								

ORDENANZA N° 2. ESPACIOS LIBRES

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		F S	FR	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar Multifamiliar								
COMERCIO	Hasta 2.000 m <sup>2</sup> Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								
OFICINAS	Hasta 250 m <sup>2</sup> o 4 profesionales Mayor de 250 m <sup>2</sup>								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas 4-20 plazas Mayor de 20 plazas								
INDUSTRIA	No molestias a viv. Hasta 150 m <sup>2</sup> Compatible a viv. o > 150 m <sup>2</sup> Edificio Industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios De 14-30 dormitorios > 30 dormitorios								
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores > 500 espectadores								
REUNIÓN Y BARRIO	Hasta 250 m <sup>2</sup> > 250 m <sup>2</sup> Al aire libre								
RELIGIOSO	Hasta 100 m <sup>2</sup> 200-500 m <sup>2</sup> > 500 m <sup>2</sup>								
DOCENTE	Hasta 250 m <sup>2</sup> 200-1.000 m <sup>2</sup> > 1.000 m <sup>2</sup>								
CULTURAL	Hasta 250 m <sup>2</sup> > 250 m <sup>2</sup>								
DEPORTIVO	sin espectadores Hasta 500 espectadores > 500 espectadores								
SANITARIO	Clinicas veterinarias Dispensarios y diagnósticos Hasta 25 camas > 25 camas								
OTROS SERVICIOS									
OBSERVACIONES	Se admitirá como edificación exenta los quioscos y espectáculos al aire libre								

**Sección 61. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLIGONO PU-2 - EL RAMPLON (EXPEDIENTE 9/04)**

**Artículo 395. Ordenanzas reguladoras.**

1. Uso: Se admite el uso de vivienda exclusivamente.
2. Tipología: Viviendas unifamiliares agrupadas en ordenaciones en hilera o pareadas.
3. Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación principal será el 60 por 100 de la parcela neta.  
Se admite un 20 por 100 de ocupación adicional para edificación secundaria en una planta, con uso de garaje, trasteros, o instalaciones.
4. Edificabilidad: Coeficiente de edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/t/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.

No se considera incluido en el cómputo el semisótano, el espacio bajocubierto ni la edificación secundaria de planta baja cuando ésta sea diáfana, siempre que se destinen a garaje, trasteros, instalaciones y servicios de la vivienda y cumplan las condiciones de volumen que se definen más adelante.

5. Retranqueos: La línea exterior de la edificación habrá de retranquearse tres metros de la alineación oficial exterior de la parcela.

La línea interior de la edificación habrá de retranquearse tres metros respecto al fondo de la parcela.

No se exigen retranqueos laterales. En caso de luces laterales, el edificio se separará como mínimo dos metros de la parcela colindante en toda su longitud.

6. Alturas:

—Altura máxima: 7,50 metros a la cara inferior del forjado de la última planta.

—Número máximo de plantas: Dos.

—Altura libre máxima sobre rasante medida en el centro de la fachada y hasta la cara inferior del forjado de planta baja, para semisótanos no computables a efectos de edificabilidad y número de plantas: 1,30 metros.

Se tolera disminuir una planta la altura máxima señalada con obligación de tratar las medianeras colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color de la fachada.

—Espacios entrecubiertas: Por encima de la última planta se admite la utilización de los espacios entrecubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad ni número de plantas cuando cumplan las condiciones siguientes:

- Faldones de cubierta rectos, sin cuerpos sobresalientes.
- Pendiente de cubierta no superior a 45 por 100 (24,22°).
- Su uso será el de instalaciones, trasteros o servicios semejantes.

-Los lucernarios, en caso de que existan, no podrán sobresalir de la línea definida por la pendiente de los faldones.

7. Dimensiones máximas:

	A	B	C	D	E
Dimensión límite	7,50	1,30	1,00	4,00	2,20

A: Altura máxima de la cara inferior del forjado de techo de la última planta medida desde la rasante de la acera.

B: Altura máxima de cara inferior del forjado de planta baja, medida desde la rasante de la acera.

C: Altura máxima del borde superior del encuentro de la cubierta con el plano de fachada medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta.

D: Altura máxima del borde superior de la cumbre medida desde la cara superior del forjado de techo de la última planta, respetando la pendiente máxima.

E: Altura máxima del techo del espacio entrecubiertas, medida desde el suelo del mismo hasta una superficie estructural.

8. Garajes: Una plaza por vivienda como mínimo.

En las viviendas que tengan superficie superior a 200 metros cuadrados construidos: Dos plazas como mínimo.

9. Cerramientos: Los cerramientos de las parcelas deberán tener una altura de doscientos centímetros, incluyendo la base opaca y la parte diáfana, de cien centímetros cada una.

10. Condiciones para la parcelación:

Parcela mínima: Ciento cincuenta metros cuadrados o la existente catastrada, a la entrada en vigor del presente plan.

Este PERI recoge la parcelación existente de hecho, según la Licencia de parcelación solicitada por la Asociación de Propietarios, contenida en el expediente 12/04 LP.

Las futuras parcelaciones deberán contemplar, en su caso, las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela: 150 metros cuadrados.

Frente de fachada mínimo: 10 metros.

EXPEDIENTE: 9/04 PG. PERI Polígono PU-2 "El Ramplón"									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		P S	PE	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Multifamiliar			X	X	X			
	Multifamiliar								
COMERCIO	Hasta 2.500 m <sup>2</sup>								
	Mayor de 2.500 m <sup>2</sup>								
OFICINAS	Hasta 250 m <sup>2</sup> o 6 profesionales								
	Mayor de 250 m <sup>2</sup>								
GABASE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plantas		X	X					
	1-10 plantas								
INDUSTRIA	Hu recintas a viv. hasta 120 m <sup>2</sup>								
	Incompatible a viv. o > 120 m <sup>2</sup>								
HOTELERO	Hasta 15 habitaciones								
	De 16-50 habitaciones								
ESPECTAC.	Hasta 100 espectadores								
	> 100 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m <sup>2</sup>								
	> 250 m <sup>2</sup>								
RELIGIOSO	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-500 m <sup>2</sup>								
DOCENTE	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-1.000 m <sup>2</sup>								
CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	> 200 m <sup>2</sup>								
DEPORTIVO	Hu espectadores								
	Hasta 500 espectadores								
SANTUARIO	Ciudad vecindario								
	Depositos y diásporas								
OTROS SERVICIOS	Hasta 20 casas								
	> 20 casas								
OBSERVACIONES									

**Sección 62. PLAN PARCIAL POLIGONO PP10 (EXPEDIENTE 7/05PG)**

**Artículo 396. Ordenanza 1. Industria y terciario.**

Usos y tipología:

-Uso característico: Industrial.

-Usos compatible: los especificados en el Capítulo III de este documento.

Esta Ordenanza se aplicará en las parcelas que admiten este uso en el presente Plan de Ordenación.

Definición: Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño.

Alineaciones y retranqueos: Los retranqueos serán de seis metros a la vía pública y tres metros como mínimo al fondo, salvo en las de esquina que no tendrán retranqueo al fondo.

Parcela mínima: Quinientos metros cuadrados.

Frente mínimo: Trece metros.

Ocupación: La superficie de ocupación máxima será del 70 por 100 sobre parcela neta.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1,306 metros cuadrados/metro cuadrado.

Alturas: Se permitirán como alturas máximas: Nueve metros a base de cubierta y diez metros a cumbre. Podrán construirse dos plantas sobre rasante, como máximo. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos, inherentes al proceso productivo de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá del 20 por 100 de la superficie de ocupación máxima. Si estos cuerpos fueran habitables su superficie computará a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Cerramientos entre parcelas: La altura máxima del cerramiento de parcelas será de tres metros.

**Artículo 397. Ordenanza 2. Equipamiento público.**

Esta Ordenanza será de aplicación en las parcelas que admiten este uso en el presente Plan Parcial

Usos:

-Uso característico: Singular.

-Usos compatibles: Los definidos en el P.G.O.U.

En todo caso deberán adaptarse a la tipología edificatoria de la manzana en la que se ubiquen.

Altura de la edificación: Se permitirán como alturas máximas: Nueve metros y número de plantas máximo: Tres plantas.

Ocupación máxima de la parcela: El 50 por 100 de la superficie neta.

Retranqueos: Retranqueos obligados de tres metros sobre parcela medianeras. No se establece retranqueo a las vías públicas.

Instalaciones deportivas: Las parcelas calificadas de equipamiento podrán destinarse en su totalidad al uso alternativo

deportivo. Altura máxima de la edificación: Dos plantas, veinte metros.

**Artículo 398. Ordenanza 3: Espacios Libres**

Usos: Esta Ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como Zona Verde en el Plan Parcial (zonas libres de uso público y dominio público).

Los usos serán los especificados en el P.G.O.U.

Altura de la edificación, ocupación máxima de parcela y edificabilidad máxima: Se admitirán bajo la tipología de edificaciones exentas con una ocupación máxima del 1 por 100 de la superficie neta de la parcela y una planta, los quioscos y espectáculos al aire libre.

Artículo 7.34. Zona de usos IN, IE1, IE2, IA.

ZONA: IN, IE1, IE2, IA. USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL.

EXPEDIENTE: 7/05									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		P S	PE	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Multifamiliar								
	Multifamiliar								
COMERCIO	Hasta 2.500 m <sup>2</sup>								
	Mayor de 2.500 m <sup>2</sup>								
OFICINAS	Hasta 250 m <sup>2</sup> o 6 profesionales								
	Mayor de 250 m <sup>2</sup>								
GABASE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plantas								
	1-10 plantas								
INDUSTRIA	Hu recintas a viv. hasta 120 m <sup>2</sup>								
	Incompatible a viv. o > 120 m <sup>2</sup>								
HOTELERO	Hasta 15 habitaciones								
	De 16-50 habitaciones								
ESPECTAC.	Hasta 100 espectadores								
	> 100 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m <sup>2</sup>								
	> 250 m <sup>2</sup>								
RELIGIOSO	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-500 m <sup>2</sup>								
DOCENTE	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-1.000 m <sup>2</sup>								
CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	> 200 m <sup>2</sup>								
DEPORTIVO	Hu espectadores								
	Hasta 500 espectadores								
SANTUARIO	Ciudad vecindario								
	Depositos y diásporas								
OTROS SERVICIOS	Hasta 20 casas								
	> 20 casas								
OBSERVACIONES									

- ▲ Solo para guarda.
- Al servicio de la población vinculada con uso industrial
- Se rente al comercio minorista en edificio industrial, que abarcará a un máximo del 15% de la edificación total.
- (\*) Solo para IE1, IE2, IA.
- (i) Excluir productos tóxicos, nocivos, inflamables, explosivos y peligrosos.

Artículo 7.35. Zona de usos Equipamientos. SE o SO.

ZONA: EQUIPAMIENTOS. USO CARACTERÍSTICO: SINGULAR.

EXPEDIENTE: 7/05									
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		P S	PE	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Multifamiliar								
	Multifamiliar								
COMERCIO	Hasta 2.500 m <sup>2</sup>								
	Mayor de 2.500 m <sup>2</sup>								
OFICINAS	Hasta 250 m <sup>2</sup> o 6 profesionales								
	Mayor de 250 m <sup>2</sup>								
GABASE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plantas								
	1-10 plantas								
INDUSTRIA	Hu recintas a viv. hasta 120 m <sup>2</sup>								
	Incompatible a viv. o > 120 m <sup>2</sup>								
HOTELERO	Hasta 15 habitaciones								
	De 16-50 habitaciones								
ESPECTAC.	Hasta 100 espectadores								
	> 100 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m <sup>2</sup>								
	> 250 m <sup>2</sup>								
RELIGIOSO	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-500 m <sup>2</sup>								
DOCENTE	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	201-1.000 m <sup>2</sup>								
CULTURAL	Hasta 200 m <sup>2</sup>								
	> 200 m <sup>2</sup>								
DEPORTIVO	Hu espectadores								
	Hasta 500 espectadores								
SANTUARIO	Ciudad vecindario								
	Depositos y diásporas								
OTROS SERVICIOS	Hasta 20 casas								
	> 20 casas								
OBSERVACIONES									

- ▲ Solo complementaria a la instalación.
- Solo servicios públicos.

Artículo 7.36. Zona de usos D.

ZONA: D. USO CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO.

**EXPEDIENTE: 7/05**

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES	En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
	P	S	FB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos
VIVIENDA							
Unifamiliar							
Multifamiliar							
COMERCIO					X		
Hasta 2.500 m <sup>2</sup>							
Mayor de 2.500 m <sup>2</sup>							
OFICINAS					X		
Hasta 250 m <sup>2</sup> o 8 profesionales							
Mayor de 250 m <sup>2</sup>							
GARAJE / APARCAMIENTO							X
Hasta 3 plantas							
4-10 plantas							
Mayor de 10 plantas							
INDUSTRIA							
No mixtas a VU. Hasta 250 m <sup>2</sup>							
Incompatible a VU. o 3 150 m <sup>2</sup>							
Almacén industrial							
HOTELERO							
Hasta 15 habitaciones							
De 14-15 habitaciones							
o 10 habitaciones							
ESPECTAC.							
Hasta 500 espectadores							
o 500 espectadores							
REUNIÓN Y BANCOS							
Hasta 250 m <sup>2</sup>					X		
o 250 m <sup>2</sup>							
Al aire libre						X	X
RELIGIOSO							
Hasta 100 m <sup>2</sup>							
101-200 m <sup>2</sup>							
o 300 m <sup>2</sup>							
DOCENTE					X		
Hasta 200 m <sup>2</sup>							
101-1.000 m <sup>2</sup>							
o 1.000 m <sup>2</sup>							
CULTURAL							
Hasta 250 m <sup>2</sup>							
o 250 m <sup>2</sup>							
DEPORTIVO					X	X	X
100 espectadores							
o 500 espectadores							
Circuitos deportivos							
o 500 espectadores							
Circuitos deportivos							
SANITARIO					X	X	
Tipología y dimensión							
Hasta 20 camas							
o 20 camas							
OTROS SERVICIOS	X	X				X	
OBSERVACIONES							

■ Solo vivienda para guarda. Menor de 20m<sup>2</sup>.  
■ Solo se permiten kioscos.

**Sección 63. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA MODIFICACION DEL PERI DE LA NUEVA ESTACION DE AUTOBUSES (EXPEDIENTE 3/06)**

**Artículo 399. Normas urbanísticas de la Ordenación Detallada (OD) del ámbito del P.E.R.I.**

- Suelo Urbano consolidado (SUC).
  - Superficie de parcela: 5.536,00 metros cuadrados.
  - Superficie edificable computable sobre y bajo rasante: 30.250,00 metros cuadrados.
  - Coeficiente unitario de edificabilidad: 5,46 metros cuadrados/metro cuadrado.
  - Altura máxima: 30 metros más instalaciones.
  - Número de plantas sobre rasante: Baja más siete.
  - Número de plantas bajo rasante: Cinco (cuatro más semisótano).
  - Fondo edificable: 50 metros.
  - Porcentajes de ocupación de parcela: 100 por 100.
  - Alineaciones y rasantes: Las fijadas en el plano de ordenación del P.E.R.I.
  - Retranqueos: Están permitidos a calles o linderos.
  - Usos mayoritarios y compatibles: Estación de autobuses sobre y bajo rasante. Garaje aparcamiento bajo rasante en todas las categorías. Comercio en sus dos modalidades. Oficinas. Hotelero. Espectáculos. Reunión y recreo. Docente. Cultural. Deportivo. Otros servicios públicos y privados, en todas sus modalidades.
  - Tipología y morfología edificatoria: Manzana compacta.
- Regulaciones específicas en el ámbito del P.E.R.I.
  - Se fija un vuelo máximo admisible de 2.60 metros.
  - Se permite el uso comercial en planta semisótano.

**EXPEDIENTE: 3/06 PG P.E.R.I. Estación de Autobuses (PGOU)**

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES	En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
	P	S	FB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos
VIVIENDA							
Unifamiliar							
Multifamiliar							
COMERCIO					X	X	
Hasta 2.500 m <sup>2</sup>							
Mayor de 2.500 m <sup>2</sup>							
OFICINAS					X	X	
Hasta 250 m <sup>2</sup> o 8 profesionales							
Mayor de 250 m <sup>2</sup>							
GARAJE / APARCAMIENTO					X		
Hasta 3 plantas							
4-10 plantas							
Mayor de 10 plantas							
INDUSTRIA							
No mixtas a VU. Hasta 250 m <sup>2</sup>							
Incompatible a VU. o 3 150 m <sup>2</sup>							
Almacén industrial							
HOTELERO							
Hasta 15 habitaciones							X
De 14-15 habitaciones							
o 10 habitaciones							

**EXPEDIENTE: 3/06 PG P.E.R.I. Estación de Autobuses (PGOU)**

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES	En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres	
	P	S	FB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos
ESPECTAC.							X
Hasta 500 espectadores							
o 500 espectadores							
REUNIÓN Y BANCO							X
Hasta 250 m <sup>2</sup>							
o 250 m <sup>2</sup>							
Al aire libre							
RELIGIOSO							
Hasta 100 m <sup>2</sup>							
101-200 m <sup>2</sup>							
o 300 m <sup>2</sup>							
DOCENTE						X	
Hasta 200 m <sup>2</sup>							
101-1.000 m <sup>2</sup>							
o 1.000 m <sup>2</sup>							
CULTURAL							X
Hasta 250 m <sup>2</sup>							
o 250 m <sup>2</sup>							
DEPORTIVO							X
100 espectadores							
o 500 espectadores							
Circuitos deportivos							
o 500 espectadores							
Circuitos deportivos							
SANITARIO							X
Tipología y dimensión							
Hasta 20 camas							
o 20 camas							
OTROS SERVICIOS						X	
OBSERVACIONES							

**Sección 64. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 2 «GAMONAL» (EXPEDIENTE 12/06)**

**Artículo 400. Ordenanza número 1. Vivienda unifamiliar.**

- Generalidades: Se aplicará esta Ordenanza a las zonas que admiten este uso en este ámbito de ordenación.
- Tipología: La tipología predominante es la de viviendas unifamiliares pareadas o en hilera, y será de aplicación lo marcado en el artículo 7.11 Viviendas Unifamiliares Agrupadas, Ordenanza BM, del PGOU.

- 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:
- Retranqueos:
    - Fachada: Línea de calle ó 3 metros para composición de pareados y ejecución de sótanos o semisótanos.
    - Medianeras: 3 metros excepto en linderos compartidos.
    - Altura a cornisa: 7,50 metros.
    - Número de plantas: Dos (baja más una).
    - Pendiente de cubierta: Máximo 45 por 100.

- Se admite el uso de terraza en cubierta, con un máximo del 50 por 100, el resto de la cubierta será abuhardillado o cubierta inclinada.
- Acabado: Color uniforme en tono claro.
- Número de plantas: Podrán levantarse dos plantas y semisótanos hasta 1,30 metros para ejecución de sótanos y semisótanos.
- Altura: La altura máxima de cornisa será de 7,50 metros 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 metros interior hasta la estructura horizontal y una pendiente de cubierta del 45 por 100 y una altura de arranque interior de 0,80 metros de suelo acabado y su uso será para trastero o desván.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida será de 105 metros cuadrados por parcela.
- Retranqueos y vuelos: Los retranqueos mínimos serán los siguientes:
  - A fachada principal las edificaciones se situarán en línea de calle salvo las excepciones para sótano o semisótano establecidas en el artículo 2.
  - Las edificaciones se retranquearán 0 ó 3 metros en todos sus linderos excepto en linderos compartidos.
  - 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 superior más de 1,30 metros sobre la rasante computarán como superficie edificada.
  - Deberá proveerse dentro de cada parcela al menos una plaza de aparcamiento.
  - No computa a efectos de edificabilidad en porches no cerrados.

Fachada: El ancho de fachada será el existente de acuerdo con la parcela propuesta.

Parcela mínima: La parcela mínima se establece en 150 metros cuadrados.

#### Artículo 401. Ordenanza número 2: Equipamientos públicos.

Generalidades: Esta Ordenanza será de aplicación en la parcela 34 del presente ámbito de Plan Especial, reservada a este uso.

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

- Educativa.
- Cultural.
- Sanitario.
- Religioso.
- Social de todo tipo.
- Deportivo.
- Garaje aparcamiento.
- Vivienda aneja a la instalación (vivienda guardería).

Ocupación: Se establece una ocupación máxima del 50 por 100 del total de la parcela.

Número de plantas: Se permite la realización de dos plantas sobre rasante (baja más una).

Altura a cornisa: La altura máxima a cornisa para uso dotacional se establece en 7,50 metros.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida será de 1 metro cuadrado/metro cuadrado de parcela.

Sótanos y semisótanos: No se contabilizarán a efectos de edificabilidad los garajes, trasteros, bodegas y dependencias de uso no vividero en semisótano ni sótano, siempre y cuando no rebasen las altura totales admitidas (hasta 1,30 metros bajo forjado).

En edificios de uso exclusivo se admitirá en semisótano para dicho uso realizando la excavación del solar y creando fachada vista de semisótano, siempre que el forjado de techo sobresalga más de 1 metro de la rasante de la calle. Esta planta no computará como tal ni computará a efectos de edificabilidad, siempre que la cara superior del forjado de planta baja no supere la altura máxima de 1,30 metros sobre rasante, entendiéndose como rasante el nivel de la línea de calle tomando el punto medio de la fachada.

Se permitirán elementos sobresalientes de la altura para señalización, realce de la edificación, remates de caja de escalera, casetones de ascensor, e instalaciones en cubierta, siempre que no suponga aprovechamiento y su altura no sobrepase el 30 por 100 de la altura de la edificación.

Los semisótanos que sobresalgan en su cota superior más de 1,30 metros sobre la rasante computarán como superficie edificada.

#### Artículo 402. Ordenanza número 3. Zonas verdes.

Generalidades: La presente Ordenanza se aplicará a las zonas definidas en el ámbito de este Plan Especial como zonas libres de uso público y dominio público.

Tipología: Se admitirán bajo la tipología de edificaciones exentas con una ocupación máxima del 2 por 100 y una planta, los quioscos y espectáculos al aire libre.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida será de 0,02 metros cuadrados/metro cuadrado.

#### Artículo 403. Ordenanza número 4. Instalaciones.

Generalidades: La presente Ordenanza se aplicará a las parcelas denominadas como 31 y 32 en el ámbito del presente Plan Especial.

Usos posibles: Se ha previsto la reserva de las citadas parcelas para la realización de equipamientos destinados a dar servicio a la urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- Transformador y casetas para cuartos de mando alumbrado.
  - Armarios o casetas para cuadros de mando y distribución de telecomunicaciones.
  - Casetas para material de mantenimiento.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima prevista para esta parcela es de 0,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

Se permite la realización de plantas bajo rasante, no computables a efectos de edificabilidad.

Número de plantas: Se establece en una planta como máximo.

Altura máxima: La altura máxima prevista será de 3 metros, salvo justificación expresa por el uso admitido.

#### ORDENANZA 1: VIVIENDA UNIFAMILIAR. USO CARACTERISTICO : RESIDENCIAL

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		P s	FB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar Multifamiliar			X					
COMERCIO	hasta 2.000 m <sup>2</sup> mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								
OFICINAS	hasta 200 m <sup>2</sup> o 3 departamentos mayor de 200 m <sup>2</sup>								
GARAJE / APARCAMIENTO	hasta 3 plantas 4-10 plantas mayor de 10 plantas			X	X				
INDUSTRIA	No mixturas a viv. hasta 100 m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. o > 100 m <sup>2</sup> Almacén industrial								
HOTELERO	hasta 12 habitaciones de 14-30 habitaciones o 50 habitaciones								
ESPECTAC.	hasta 300 espectadores o 500 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	hasta 200 m <sup>2</sup> o 200 m <sup>2</sup> al aire libre								
RELIGIOSO	hasta 100 m <sup>2</sup> 100-500 m <sup>2</sup> o 500 m <sup>2</sup>								
DOCENTE	hasta 200 m <sup>2</sup> 100-1.000 m <sup>2</sup> o 1.000 m <sup>2</sup>								
CULTURAL	hasta 200 m <sup>2</sup> o 200 m <sup>2</sup>								
DEPORTIVO	sin espectadores hasta 100 espectadores o 500 espectadores								
SANITARIO	Clínica veterinaria fisiología y diagnóstico hasta 20 camas o 20 camas								
OTROS SERVICIOS		X	X						
OBSERVACIONES									

#### ORDENANZA 2: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. USO CARACTERISTICO : EQUIPAMIENTO

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		P s	FB	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar Multifamiliar					X			
COMERCIO	hasta 2.000 m <sup>2</sup> mayor de 2.000 m <sup>2</sup>								
OFICINAS	hasta 200 m <sup>2</sup> o 3 departamentos mayor de 200 m <sup>2</sup>								
GARAJE / APARCAMIENTO	hasta 3 plantas 4-10 plantas mayor de 10 plantas					X	X	X	
INDUSTRIA	No mixturas a viv. hasta 100 m <sup>2</sup> Incompatibles a viv. o > 100 m <sup>2</sup> Almacén industrial								
HOTELERO	hasta 12 habitaciones de 14-30 habitaciones o 50 habitaciones								
ESPECTAC.	hasta 300 espectadores o 500 espectadores					X	X		
REUNIÓN Y RECREO	hasta 200 m <sup>2</sup> o 200 m <sup>2</sup> al aire libre								
RELIGIOSO	hasta 100 m <sup>2</sup> 100-500 m <sup>2</sup> o 500 m <sup>2</sup>					X	X	X	X
DOCENTE	hasta 200 m <sup>2</sup> 100-1.000 m <sup>2</sup> o 1.000 m <sup>2</sup>					X	X	X	
CULTURAL	hasta 200 m <sup>2</sup> o 200 m <sup>2</sup>					X	X	X	
DEPORTIVO	sin espectadores hasta 100 espectadores o 500 espectadores					X	X	X	
SANITARIO	Clínica veterinaria fisiología y diagnóstico hasta 20 camas o 20 camas					X	X	X	X
OTROS SERVICIOS						X	X	X	X
OBSERVACIONES	Vivienda aneja a la instalación (vivienda guardería)								

(Continúa en Fascículo V)