



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

El pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 26 de noviembre de 2020, acordó la aprobación y adjudicación por gestión indirecta, a la única Proposición Jurídico-Económica presentada por TALINVERS, S.A., CIF: A45242096, en relación con la alternativa elegida y aportada por TAGONPER, S.L., CIF: B45452893, del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Actuación número 1 del Sector "Tajo" UB.R.T.4-14, suelo urbanizable del POM, expte. 2/2018 PG, integrado por los siguientes documentos: Alternativa Técnica, integrada por Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, proposición jurídico-económica y convenio urbanístico.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de un mes, desde el día siguiente al de su publicación, recurso de reposición ante el pleno del excmo. ayuntamiento, o en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en Albacete, sin perjuicio de que pueda interponer, en su caso, cualquier otro que estime procedente (artículos 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, y 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación de la normativa del citado Plan Parcial:

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### 1. NORMAS GENERALES.

###### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS.

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

###### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, del Decreto Ley 1/2010, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones del POM de Talavera de la Reina.

Además, en el diseño y ejecución del viario y zonas verdes serán de obligado cumplimiento la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que del POM de Talavera de la Reina aplique la Comisión de Urbanismo.

###### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector Tajo del POM de Talavera de la Reina.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

###### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

###### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.



## 1.6. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

A los fines previstos en las presentes normas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación, tendrán el significado que se expresa en el Anexo I de Terminología del POM de Talavera de la Reina.

## 2. ORDENANZA PARTICULAR DE USO TERCIARIO, T.

### 2.1. Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies rotuladas en el plano de ordenación como suelo de uso terciario, con la designación T.

### 2.2. Carácter.

Las Zonas Terciarias corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología adosada, pareada y aislada.

### 2.3. Condiciones de parcela.

T GRADO 1º. Superficie mínima de parcela de ochocientos (800) m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vial de quince (15) metros y capaz de inscripción de una circunferencia de quince (15) metros de diámetro.

T GRADO 2º. Superficie mínima de parcela de mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup>, con un frente mínimo a vial de treinta (30) metros y capaz de inscripción de una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro.

### 2.4. Condiciones de la edificación.

T GRADO 1º. Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima: 50% de la parcela edificable, destinándose el resto de la parcela a aparcamiento, accesos o áreas ajardinadas.

Altura máxima de edificación: PB +2. Altura máxima a cornisa: 12,00 metros. Tipología: adosada, pareada y aislada.

T GRADO 2º. Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima: 60% de la parcela edificable, destinándose el resto de la parcela a aparcamiento, accesos o áreas ajardinadas.

Altura máxima de edificación: PB +2. Altura máxima a cornisa: 12,00 metros. Tipología: adosada, pareada y aislada.

Tipología de edificación: aislada, adosada o pareada.  
Retranqueo mínimo a linderos público de viario principal de 5 metros.  
Retranqueo mínimo a otras alineaciones de 5 metros, permitiéndose el adosamiento a uno o varios linderos.

Altura mínima libre entre acabados de suelo y techo: 3,50 m. Altura máxima de la edificación: 12,00 m.  
Nº máximo de plantas: PB+2 plantas.

Se permite la construcción de una caseta para el control del tráfico de entrada, adosada a la fachada, de una planta de altura y 50m<sup>2</sup> de superficie máxima.

Se permite la construcción de casetas destinadas a servicios de infraestructuras de uso privado, tales como centro de transformación, etc., fuera de las áreas de movimiento de la edificación, alineada a la fachada de la parcela, siempre que se guarde una distancia de 5m entre dicha caseta y la edificación principal.

Para ambos grados, la altura máxima de la edificación será de PB + 2 sobre rasante. La altura máxima a cornisa sobre el nivel del terreno será de 12,00 metros, salvo excepciones debidamente justificadas.

En aprovechamiento bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad aquellas superficies cuya altura sea inferior a 1,50 metros. Las superficies bajo cubierta con una altura libre superior a 1,50 metros computarán a efectos de edificabilidad.

Se permiten plantas de sótano y semisótano siempre que su uso sea el de garaje-aparcamiento, almacén, instalaciones o similar.

Las plantas de sótano no contabilizarán a efecto de edificabilidad, y las plantas de semisótano no contabilizarán a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado superior esté situada a una altura igual o menor de 1,00 metros de la rasante del terreno.

### 2.5. Condiciones de uso.

Uso característico: TERCIARIO, en todas sus categorías.

- Terciario Comercial.
- Terciario Oficinas.
- Terciario Hotelero.
- Terciario Recreativo. - Categoría espectáculos.
- Terciario Recreativo. - Categoría recreativo.

ACCESIBILIDAD SERVICIO DE URBANISMO



Usos compatibles: Equipamiento Educativo.  
Equipamiento Cultural.  
Equipamiento Deportivo. - Sin espectadores.  
Equipamiento Sanitario Asistencial. - Clínica veterinaria.  
- Hasta 20 camas.  
Garaje-aparcamiento. Servicios Urbanos.

Uso complementario: Aquel supeditado al uso característico o compatible, que lo complementa, y queda integrado funcional y jurídicamente con éste.

En actividades terciarias relacionadas con el sector de la automoción y en las relativas a Servicios Urbanos, se permitirá la existencia de talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, siempre que éstos estén vinculados a la actividad terciaria en que se ubican, permitiéndose como máximo que un 60% de la superficie de la actividad se destine a taller.

Usos prohibidos: Industrial.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200m<sup>2</sup> de construcción.

## 2.6. Condiciones estéticas.

Se prohíben las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón a menos que sean bloques decorativos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

## 2.7. Vallado.

El vallado de parcela en frentes a viario, donde sea necesario, se formará con un basamento macizo de fábrica u hormigón visto cuya altura media será de 50 cm. En rasantes con pendiente acusada se formarán escalones con altura mínima de 40 cm y la máxima de 100 cm. Se prohíben pilastras de hormigón o fábrica, salvo cuando sea preciso para empotrar registros de instalaciones.

En el resto de linderos con otras parcelas o espacios verdes libres, se dispondrán de un cerramiento formado por un basamento macizo de fábrica u hormigón visto, de 50 cm de altura media sobre el que dispondrá una cerca de tela metálica o cualquier otro material permeable de superior calidad y diseño, hasta alcanzar una altura media de 2,20 m.

En los lugares de acceso a las parcelas que lo requieran se podrán disponer puertas practicables diáfanas, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

## 2.8. Varios.

Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial, en la medida que contradigan las disposiciones de este Plan Parcial, quedarán en situación de fuera de ordenación, siendo su régimen el contenido en el artículo 14 de las Normas Urbanísticas del POM de Talavera de la Reina.



## 2.9. Tabla resumen de régimen de usos en sector Tajo.

Terciario T Condiciones de usos compatibles		En edificios de vivienda				Edif. de usos distintos a vivienda		En espacios libres	
		PS	PB	P1	Resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. públicos
Vivienda	Unifamiliar								
	Plurifamiliar								
	Comunitaria								
Terciario Comercial	Hasta 2000 m <sup>2</sup>					X	X	X	
	> 2000 m <sup>2</sup>					X	X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, < 100 m <sup>2</sup> , todas las plantas					X	X		
	< 200 m <sup>2</sup>					X	X		
	> 200 m <sup>2</sup>					X	X		
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios						X		
	De 16-50 dormitorios						X		
	> 50 dormitorios						X		
Terciario Recreativo. Categoría espectáculos.	Hasta 500 espectadores						X		
	> 500 espectadores						X		
Terciario Recreativo. Categoría Recreativo.	Hasta 250 m <sup>2</sup>					X	X	X	
	> 250 m <sup>2</sup>					X	X	X	
	Al aire libre					X	X	X	
Industria	No molesta a viv. Hasta 150 m <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>								
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup>						X		
	201-1000 m <sup>2</sup>						X		
	> 1000 m <sup>2</sup>						X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup>						X	X	
	> 200 m <sup>2</sup>						X	X	
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores					X	X	X	
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clínica veterinaria					X	X		
	Urgencias y dispensario								
	Hasta 20 camas						X		
	> 20 camas								
Equipamiento Administrativo - Institucional									
Áreas de Multiequipamiento									
Garaje- Aparcamiento	Hasta 3 plazas					X	X	X	
	4-30 plazas					X	X	X	
	> 30 plazas					X	X	X	
Servicios Urbanos						X	X	X	

## 3. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO, EQ.

### 3.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies rotuladas en el plano de ordenación como suelo para Equipamiento, con la designación EQ.

### 3.2. Carácter.

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público.



### 3.3. Condiciones de desarrollo.

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

### 3.4. Condiciones de parcela.

Equipamiento público:

Tipo de edificación: adosada, pareada y aislada.

Retranqueo a calle: 5 metros.

En aprovechamiento bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad aquellas superficies cuya altura sea inferior a 1,50 metros.

Se permite una planta semisótano que no contabilizará a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado superior esté situada a una altura igual o menor de 1,00 metros del terreno.

### 3.5. Condiciones de la edificación.

Equipamiento público:

Edificabilidad 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 60 % de la parcela edificable, destinándose el resto de la parcela a aparcamiento, accesos o áreas ajardinadas.

Altura máxima de edificación: PB + 1.

Altura máxima a cornisa: 12,00 metros.

### 3.6. Condiciones de uso.

En las zonas de Equipamiento público se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación, así como su empleo para zonas verdes.

Se exigirá dentro de la parcela de Equipamiento público, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción.

En la zona de Equipamientos de servicios de infraestructuras se permitirán los usos de instalaciones especiales de infraestructura.

### 3.7. Condiciones estéticas.

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores. En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.

## 4. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS, EQSI.

### 4.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies rotuladas en el plano de ordenación como suelo para Equipamiento de Servicios de Infraestructuras, con la designación EQSI.

### 4.2. Carácter.

Las zonas de equipamiento de servicios de infraestructuras (EQSI) tendrán el carácter de terrenos de dominio privado. Se cederán a la compañía suministradora de energía eléctrica, Distribuidora Eléctrica IBERDROLA S.A.U.

### 4.3. Condiciones de desarrollo.

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

### 4.4. Condiciones de parcela.

Equipamiento de servicios de infraestructuras:

Tipo de edificación: aislada. Alineada al frente de la parcela.

En aprovechamiento bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad aquellas superficies cuya altura sea inferior a 1,50 metros.

Se permite una planta semisótano que no contabilizará a efectos de edificabilidad siempre que la cara inferior del forjado superior esté situada a una altura igual o menor de 1,00 metros del terreno.

### 4.5. Condiciones de la edificación.

Equipamiento de servicios de infraestructuras:

Edificabilidad 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 70 %

Altura máxima de edificación: PB (1 planta sobre rasante).

Altura máxima a cornisa: 4,00 metros.



#### 4.6. Condiciones de uso.

En la zona de Equipamientos de servicios de infraestructuras se permitirán los usos de instalaciones especiales de infraestructura.

#### 4.7. Condiciones estéticas.

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

### 5. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES, ZV.

#### 5.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las superficies rotuladas en el plano de ordenación como Zonas Verdes, con la designación ZV.

#### 5.2. Carácter.

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

#### 5.3. Condiciones de diseño urbano.

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50% de su superficie para que no se produzca barro ni polvo.

En su diseño, serán de obligado cumplimiento la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### 5.4. Condiciones de volumen para cuerpos edificados.

Ocupación en planta por cuerpos edificados: el 1% de la superficie neta de la parcela. Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 1 planta y 3 metros.

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: abierta y aislada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

#### 5.5. Condiciones de uso.

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 5.6. Condiciones estéticas.

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria.

Talavera de la Reina, 11 de febrero de 2021.–El Concejal Delegado de Planificación Urbana y Accesibilidad, José Antonio Carrillo Morente.

N.º I.-831