



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM) PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO (MA) RESPECTO DE LA OCUPACIÓN DE SUBSUELO, MODIFICACIÓN DE VUELOS SOBRE RASANTE, Y OCUPACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS CON RAMPAS DE ACCESO A SÓTANOS, EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 1 PAU 1 "LAS MORERAS", DE TALAVERA DE LA REINA. APROBACION DEFINITIVA. (EXPTE. 1218/2022 URB/PG).

Por Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 23 de febrero de 2023, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior para la modificación de la Ordenanza de bloque abierto (MA) respecto de la ocupación de subsuelo, modificación de vuelos sobre rasante, y ocupación de espacios libres privados con rampas de acceso a sótanos, en el ámbito del sector 1 PAU 1 "Las Moreras" de Talavera de la Reina, promovido por Construcciones Manuel Banderas, S.L., CIF B45267382 (Expte. 1218/2022 URB/PG).

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Reposición con carácter potestativo, ante el PLENO MUNICIPAL dentro del plazo de UN MES a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación. Contra el planeamiento aprobado, y de no interponerse recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA, en Albacete, dentro del plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación, o de la publicación del planeamiento, 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 1/2010, de 18 de mayo, y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación del contenido documental de la referida modificación:

NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 44 - PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 PAU1- LAS MORERAS (EXPT 25/99)

Artículo 316. Zona de vivienda unifamiliar B (M-U)

1. Definición.

Se define como zona de Vivienda Unifamiliar las manzanas y parcelas destinadas a vivienda unifamiliar situándose estas bien agrupadas en sus diferentes acepciones (en hilera adosadas, o conjuntadas con espacios libres comunitarios) o aisladas en parcela individual.

La parcela «básica» (y por lo tanto la parcela mínima en esta zona) utilizada para la configuración de esta ordenación es la señalada en la documentación gráfica que se acompaña, idónea para la tipología de adosados en hilera, y que alcanza una superficie de 150 metros cuadrados y unas dimensiones «canónicas» de 6 x 25 metros.

2. Altura máxima.

La altura máxima de las edificaciones se establece en tres plantas y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de: $A = 1,00 + 3 \times 3 = 10,00$ metros.

El nivel de la planta baja se podrá elevar 1,00 m. como máximo sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de las líneas de edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

3. Construcción por encima de la altura máxima.

Por encima del último forjado de techo de la tercera planta sólo podrán realizarse los remates de escaleras y eventuales ascensores así como los elementos pertenecientes a las instalaciones de la vivienda cuya ubicación se requiera en esa posición.

Se podrán construir cubiertas inclinadas con una pendiente no superior a los 25º medidos desde la cornisa exterior de la cara superior del forjado de techo de la tercera planta.

Se procurará integrar adecuadamente los remates de escaleras y eventuales ascensores así como los elementos pertenecientes a las instalaciones de la vivienda cuya ubicación se requiera en esa posición con la disposición de la cubierta regulada en el párrafo precedente. Se tolerará el uso y aprovechamiento de los espacios residuales bajo cubierta destinándose a desván o integrados a piezas de la vivienda localizados en la planta vividera inferior. En este caso, se admitirá que ventilen e iluminen mediante huecos en el plano de la cubierta inclinada (claraboyas o ventanas basculantes) pero no construcciones tipo «mansarda» que sobresalgan del plano de cubierta.

4. Ocupación máxima de parcela.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta, superior al sesenta por ciento (60 por 100) de la parcela, debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado.

5. Edificabilidad máxima de parcela.

La superficie edificable máxima por parcela sobre rasante (sin computar, obviamente, el eventual garaje en sótano o semisótano) será el resultado de multiplicar la superficie de la misma en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad unitario correspondiente de 1,10 m²/m²s.



6. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

Su ubicación podrá localizarse bien en planta baja o en sótano o semisótano con una altura sobresaliente de la rasante de 1,00 metro máximo, con acceso tanto desde los viarios de «coexistencia» como desde los rodados, pudiendo localizarse sobre la reserva vial de aparcamiento, justificándose, en este caso, en las necesidades de la promoción inmobiliaria de unidades individuales.

En el caso de viviendas agrupadas (adosadas en hilera o conjuntadas) se procurará la ubicación de garajes en sótano o semisótano de tipo colectivo con accesos y servicios comunes para el grupo de viviendas a las que den servicio, pudiendo adoptar los accesos a las parcelas, las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior.

7. Espacios libres privados.

Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse y arbolarse en una superficie mínima del 40% de los mismos, pudiendo destinarse a juegos o usos deportivos de los propietarios de la parcela.

8. Retranqueos.

La línea exterior de la edificación deberá retranquearse de la alineación oficial exterior de la parcela un mínimo de 2,00 metros en el caso de que a esta fachada recaigan el vestíbulo de acceso y 4,00 metros como mínimo en el resto de los casos. En el caso de las parcelas de esquina que disponen de dos fachadas, una de 6 metros y otra de 25 metros, en este último lindero no será necesario efectuar retranqueo alguno, debiendo tratarse estas viviendas de manera individualizada a las restantes adosadas, en función de su localización singular al disponer de tres fachadas (dos exteriores y una interior).

Los retranqueos laterales a linderos privados en el caso en que la tipología concreta permita abrir fachadas, la distancia mínima será la fijada por el Código Civil de 2,00 metros.

Para las ordenaciones volumétricas alternativas, se estará a lo dispuesto en el punto 10 siguiente.

9. Cerramientos.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros, pudiendo ser macizo hasta 1,00 metro de altura a partir del cual tendrán un tratamiento ajardinado y diáfano (verjas, setos, etcétera).

10. Ordenación de las diferentes tipologías.

La ordenación de cada tipología de ordenación se realizará de manera armónica tal como se establece en los apartados siguientes con la finalidad de no generar paños medianeros vistos.

Para la ordenación de la tipología de adosadas en hilera, será de aplicación a cada parcela individual (de 6 x 25 metros) los parámetros urbanísticos establecidos en los artículos anteriores.

En el caso de que los diferentes proyectos de edificación sean independientes unos de otros, los sucesivos deberán tapar los paños medianeros, preexistentes de las edificaciones colindantes.

Para la ordenación de la tipología de unifamiliares aisladas la parcela mínima vinculada será el doble de la canónica (12 x 25 metros) y superficie de 300 metros cuadrados.

En el caso que una parcela de unifamiliar aislada colindase con una parcela de adosadas en hilera deberá adosarse al lindero común para tapar el futuro paño medianero con una longitud mínima de solape de diez metros. Posteriormente la adosada colindante deberá tapar la medianera generada por la Aislada.

En cualquier caso, en cada parcela de Unifamiliar Aislada deberán cumplirse los parámetros urbanísticos señalados en los artículos anteriores.

La Ordenación en Unifamiliares Conjuntadas será de aplicación a las Manzanas denominadas MU1 a la MU8, por manzanas completas.

En este caso, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle con los requisitos establecidos en el TRLOTAU. No podrán superarse los parámetros urbanísticos correspondientes al número máximo de viviendas (treinta Unidades por manzana), la ocupación máxima establecida en el punto 4 aplicada a toda la manzana y la edificabilidad y alturas máximas establecidas en el punto 2 y 5 respectivamente.

Artículo 317. Zona de Bloque Abierto M.A.

1. Definición.

Se define como edificación abierta, en bloques aislados agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas compuestas con bloques de edificación con ocupación parcial de parcela y generación, en consecuencia, de espacios libres, que tendrán el carácter de propiedad privada comunitaria.

Las alineaciones de las edificaciones son las señaladas en los planos de ordenación, que definen en planta baja una alineación interior a una distancia de 13 metros desde la alineación a vía pública.

Las parcelas mínimas edificables en esta zona serán las diferentes parcelas señaladas en el plano correspondiente, y cédulas urbanísticas adjuntas, sin perjuicio de que en el proyecto de reparcelación resulte conveniente su reajuste en aras de un más adecuado reparto de cargas y beneficios.

2. Altura máxima.

La altura máxima de las edificaciones se establece en cinco plantas y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de $A = 1,00 + 3 \times 5 = 16,00$ metros.

El nivel de la planta baja se elevará 1,00 metros, como máximo, sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

3. Áticos.

Con el objeto exclusivo de aumentar la ocupación mínima de parcela establecido en el punto 1 de este artículo, se podrá autorizar la construcción de un ático por encima de la altura máxima.



Sus fachadas se retranquearán en planta al menos tres metros de la alineación máxima definida por la línea exterior conformada por los eventuales cuerpos volados, tal como se define en el punto 4 de este artículo.

Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre el último forjado.

4. Cuerpos volados.

Podrán realizarse cuerpos volados cerrados y abiertos tanto hacia el interior de la parcela privada como en las fachadas que dan a la vía pública, con una dimensión máxima de vuelo de 1,20 m. medidos sobre las alineaciones de las fachadas definidas en el punto 1 párrafo segundo.

5. Ocupación máxima de parcela.

La planta sótano o semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela. La edificación sobre rasante no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50 por 100) de la manzana (en la parcela, la que resulte de la parcelación definitiva), debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado comunitario.

6. Edificabilidad máxima

La superficie edificable máxima por manzana sobre rasante (sin computar, obviamente, el semisótano de garaje), será el resultado de multiplicar la superficie de la misma en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad unitario correspondiente que para las manzanas MP1 y MP2 es de 2,0531 m²/m²s y para las MP3 y MP4 es de 2,1337 m²/m²s (por parcela vienen establecidas en las Cédulas Urbanísticas adjuntas, sin perjuicio de su determinación . final como resultante de la eventual parcelación definitiva en virtud de lo señalado en el punto 1, párrafo 3).

7. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

Esta dotación de aparcamientos, se ubicará en semisótano con una altura máxima sobre rasante de 1,00 m. y ocupando hasta el cien por cien (100 por 100) de la parcela.

8. Espacios libres privados.

Los espacios libres, entre bloques deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al cuarenta por ciento (40 por 100) de la manzana (y por parcela la que resulte de la parcelación definitiva). Podrá destinarse a juego de niños u otros usos comunitarios como deportivos, sus instalaciones y accesos a garajes, o a un Centro de Transformación en caso necesario.

9. Ordenaciones volumétricas alternativas.

Con los requisitos establecidos en el TRLOTAU se podrán formular Estudios de Detalle que afecten a cada manzana completa o, como mínimo, a la parcelación señalada en este Plan Parcial (o las definitivas resultantes del proyecto de reparcelación) entendidas como «unidades urbanas equivalentes», con el objeto de proponer ordenaciones volumétricas alternativas a las establecidas en los puntos anteriores.

En cualquier caso, la separación entre bloques deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 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 cuatro (4) metros.
- La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior:
 - i. Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque más elevado.
 - ii. Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.
- La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado b), cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

Asimismo, el Estudio de Detalle deberá incluir un estudio justificativo de la ocupación del edificio sobre la superficie de la parcela. Dicho estudio incluirá los siguientes aspectos:

Definición del área de movimiento, en la parcela delimitada, como consecuencia de la aplicación de los parámetros utilizados en la ordenación que en ningún caso superará la ocupación máxima de parcela del 50 por 100 ni superará las cinco plantas de altura máxima.

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.

- No se podrán crear paños medianeros sobre las parcelas colindantes,

Las dimensiones de los eventuales bloques de edificación deberán cumplir las siguientes condiciones: En bloques sin patios cerrados, en ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.

Los patios cerrados y abiertos habrán de cumplir las especificaciones reguladas en el presente POM.

10. Usos compatibles

Se admiten como usos compatibles con el uso residencial en parcelas con ordenanza bloque abierto MA el uso terciario comercial en 1ª categoría y el uso terciario recreativo en categoría recreativo 1ª y 2ª.

Artículo 318. Zona de uso comercial- terciario



1. Definición.

Se define como zona de uso comercial - terciario la ordenación volumétrica que se determina en la manzana denominada MC en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

Podrán localizarse en la edificación los diferentes usos comerciales establecidos en el artículo 8 de este documento declarándose compatibles con este todos los usos y actividades señalados en el artículo 6 de este documento salvo los de Vivienda, Industria, Hotelero, Servicios Públicos, Viario y Ferroviario, en las condiciones y regulación específica que establecen los artículos correspondientes en el Plan General.

Las parcelas mínimas edificables en esta zona serán las señaladas en los planos de ordenación.

2. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de: $A = 1,00 + 2 \times 4,50 = 10,00\text{m}$.

El nivel de la planta baja se podrá elevar 1,00 m. como máximo sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

3. Áticos y construcciones por encima de la altura máxima.

Se prohíbe la construcción de plantas de áticos por encima de la altura máxima definida en el artículo anterior.

Por encima del último forjado de techo de la segunda planta sólo podrán realizarse los remates de escaleras y ascensores, así como los elementos pertenecientes a las instalaciones de las actividades que se ubican en el edificio y cuya funcionalidad requiera dicha ubicación.

4. Ocupación máxima de parcela.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al 85% del total de la manzana, debiendo destinarse el resto a espacios libres de titularidad privada y uso comunitario donde podrán localizarse, en caso necesario, un Centro de Transformación.

5. Edificabilidad máxima de parcela.

La superficie edificable máxima de la manzana sobre rasante (y por parcela de la que resulte de la parcelación definitiva), (sin computar, obviamente, el garaje en sótano o semisótano) será el resultado de multiplicar la superficie de la misma en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad unitario correspondiente de 1,272 m²/m²s.

6. Aparcamiento.

Se realizará un aparcamiento en sótano o semisótano pudiendo ocupar la totalidad de la parcela y con una capacidad de reserva de una plaza por cada 100 m² construibles (el mínimo de plazas asciende a 87 y la capacidad total de la manzana alcanza potencialmente las: 6.840,10 m² / 25 m²/plaza = 273 plazas).

7. Ordenación volumétrica alternativa.

Se podrá formular un Estudio de Detalle que afecte a la manzana completa o, como mínimo, a la parcelación señalada en este Plan Parcial (o la definitiva resultante del proyecto de Reparcelación) entendidas como «unidades urbanas equivalentes» con el objeto de proponer ordenaciones volumétricas alternativas a la establecida en los artículos anteriores.

Sin perjuicio del estricto cumplimiento de los aspectos esenciales establecidos en el TRLOTAU se podrá superar la ocupación señalada en el punto 4 e incluso, superar las dos plantas en parte de la misma siempre que razones funcionales de las actividades a localizar así lo aconsejen y en ningún caso supere el 33% de la superficie total de la manzana.

Artículo 319. Zona de uso dotacional

1. Definición.

Se define como zona de uso dotacional la ordenación volumétrica que se determina en las manzanas denominadas DI, D2 y D3 de la documentación gráfica del Plan Parcial.

Podrán localizarse en estas parcelas los usos dotacionales públicos establecidos en el POM en función de las necesidades sociales apreciadas por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

2. Dimensiones mínimas de las parcelas.

En virtud de la Disposición Transitoria Primera -3, del TRLOTAU, las dimensiones de las parcelas serán las que se consideren más adecuadas por el Ayuntamiento para el uso concreto a los que se destinen, salvo la destinada, en su caso, al uso escolar, que habrá que estar a lo dispuesto en el anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159 de 1978, de 23 de junio.

3. Parámetros morfológicos.

Se estará a lo dispuesto en el POM. No obstante, cuando razones funcionales derivadas del programa de necesidades que conforma el servicio público de la dotación concreta exigiera la utilización de parámetros diferentes a los establecidos en el punto anterior, motivada y justificadamente podrán adoptarse los correspondientes siempre que sean informados favorablemente por la Administración titular de la misma y por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su caso.

Artículo 320. Zonas Verdes

1. Definición.

Se define como zona verde la ordenación urbanística que se determina en las manzanas denominadas V1 a V6 de este Plan Parcial.

2. Parámetros morfológicos.

Se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes de este POM.

**Artículo 321. Criterios orientativos de composición**

Se estará a lo dispuesto en la sección 9 del capítulo 6 del Plan General.

Además de ello se deberán tener en cuenta los siguientes criterios orientativos de composición:

1. Para la composición formal de las fachadas se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, de anchuras armónicas, y altura de hueco preferentemente del suelo al capialzado.

Asimismo, los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos colindantes.

2. La composición formal, expresada en el punto anterior será independiente y, por tanto, prevalecerá sobre el contenido funcional del programa habitacional de necesidades interior (despachos, dormitorios, etcétera.)

3. Todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones residenciales de la Actuación Urbanizadora, se realizarán con ladrillo a cara vista, preferentemente en la gama de color siena, debiendo utilizarse una única composición y similar aparejo para la totalidad de cada uno de los bloques, que será definido, previamente, por los servicios técnicos municipales.

4. Para la carpintería exterior, como para los elementos de oscurecimiento, podrán utilizarse materiales resistentes, que garanticen la estanqueidad y acabados en colores sólidos, que armonicen por contraste con los paramentos de ladrillo.

5. Los materiales de cerramiento de los edificios correspondientes a las Dotaciones públicas y a la Edificación Terciaria-Comercial, podrán utilizarse, además del ladrillo de los bloques residenciales, otros materiales pétreos, naturales o artificiales, que armonicen con aquél.

6. Los anuncios publicitarios, toldos y marquesinas, rótulos y letreros, marcas y logotipos, se aprobarán por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina previamente a la concesión de la licencia de apertura, mediante la presentación de una propuesta dibujada, integrada en la fachada de la edificación sobre la que se adosa.

7. En el caso de edificación individualizada de una parcela que forme parte de uno de los bloques definidos en cada manzana, deberá presentar el alzado correspondiente junto al total del bloque, con la finalidad de garantizar la total armonía del diseño formal y la misma utilización de materiales que conformen el edificio completo.



MANZANAS D. USO CARACTERISTICO : DOTACIONAL

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	Unifamiliar								
	Multifamiliar								
COMERCIO	Hasta 2.000 m2								
	Mayor de 2.000 m2								
OFICINAS	Hasta 250 m2 ó d.profesionales								
	Mayores de 250 m2								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas					X	X		
	4-30 plazas					X	X		
	Mayor de 30 plazas					X	X		
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2								
	Incompatible a viv. ó > 150 m2								
	Almacén industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios					X	X		
	De 16-50 dormitorios					X	X		
	> 50 dormitorios					X	X		
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m2					X	X		
	> 250 m2					X	X		
	al aire libre					X	X		
RELIGIOSO	Hasta 100 m2					X	X		
	101-500 m2					X	X		
	> 500 m2					X	X		
DOCENTE	Hasta 200 m2					X	X		
	201-1.000 m2					X	X		
	> 1.000 m2					X	X		
CULTURAL	Hasta 200 m2					X	X		
	> 200 m2					X	X		
DEPORTIVO	sin espectadores					X	X		
	Hasta 500 espectadores						X		
	> 500 espectadores						X		
SANITARIO	Clinicas veterinarias					X			
	Urgencias y dispensario					X	X		
	Hasta 20 camas						X		
	> 20 camas						X		
OTROS SERVICIOS						X	X		
OBSERVACIONES									



MANZANAS V. USO CARACTERISTICO : ZONAS VERDES

EXPEDIENTE: 25/99 PAU-1 "Las Moreras" (PGOU)		En edificios de vivienda		Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		P S	VB	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 m2								
	Mayor de 2.000 m2								
OFICINAS	Hasta 250 m2 ó d.profesionales								
	Mayores de 250 m2								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas								b/r
	4-30 plazas								b/r
	Mayor de 30 plazas								
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2								
	Incompatible a viv. ó > 150 m2								
	Almacén industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m2								
	> 250 m2								
	al aire libre								X
RELIGIOSO	Hasta 100 m2								
	101-500 m2								
	> 500 m2								
DOCENTE	Hasta 200 m2								
	201-1.000 m2								
	> 1.000 m2								
CULTURAL	Hasta 200 m2						X		X
	> 200 m2								
DEPORTIVO	sin espectadores					X	X		X
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
SANITARIO	Clinicas veterinarias								
	Urgencias y dispensario								
	Hasta 20 camas								
	> 20 camas								
OTROS SERVICIOS					X	X			
OBSERVACIONES	b/r. Se permite el 100% de ocupación bajo rasante para uso de aparcamiento público								



MANZANAS MU. VIVIENDA UNIFAMILIAR. USO CARACTERISTICO : RESIDENCIAL

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda		Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
		P S	PH	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar			X					
	Multifamiliar								
COMERCIO	Hasta 2.000 m ²								
	Mayor de 2.000 m ²								
OFICINAS	Hasta 250 m ² ó d.profesionales								
	Mayores de 250 m ²								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas	X	X						
	4-30 plazas	X	X						
	Mayor de 30 plazas								
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m ²								
	Incompatibles a viv. ó > 150 m ²								
	Almacén industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m ²								
	> 250 m ²								
	al aire libre								
RELIGIOSO	Hasta 100 m ²								
	101-500 m ²								
	> 500 m ²								
DOCENTE	Hasta 200 m ²								
	201-1.000 m ²								
	> 1.000 m ²								
CULTURAL	Hasta 200 m ²								
	> 200 m ²								
DEPORTIVO	sin espectadores								
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
SANITARIO	Clinicas veterinarias								
	Urgencias y dispensario								
	Hasta 20 camas								
	> 20 camas								
OTROS SERVICIOS		X	X						
OBSERVACIONES									



MANZANAS MP. VIVIENDA PLURIFAMILIAR. USO CARACTERISTICO : RESIDENCIAL

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		P S	PS	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 ²								
	Mayor de 2.000 m ²								
OFICINAS	Hasta 250 m ² ó d.profesionales								
	Mayores de 250 m ²								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas	X							
	4-30 plazas	X							
	Mayor de 30 plazas	X							
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m ²								
	Incompatible a viv. ó > 150 m ²								
	Almacén industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m ²								
	> 250 m ²								
	al aire libre								
RELIGIOSO	Hasta 100 m ²								
	101-500 m ²								
	> 500 m ²								
DOCENTE	Hasta 200 m ²								
	201-1.000 m ²								
	> 1.000 m ²								
CULTURAL	Hasta 200 m ²								
	> 200 m ²								
DEPOSITIVO	sin espectadores								
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
SANITARIO	Clinicas veterinarias								
	Urgencias y dispensario								
	Hasta 20 camas								
	> 20 camas								
OTROS SERVICIOS		X	X						
OBSERVACIONES									



MANZANAS MC. USO CARACTERISTICO : COMERCIAL - TERCIARIO

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda		Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres			
		P S	PS	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 m2					X	X		
	Mayor de 2.000 m2								
OFICINAS	Hasta 250 m2 ó d.profesionales					X			
	Mayores de 250 m2					X			
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas					X			
	4-30 plazas					X			
	Mayor de 30 plazas					X			
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2								
	Incompatible a viv. ó > 150 m2								
	Almacén industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores					X			
	> 500 espectadores					X			
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m2					X			
	> 250 m2 al aire libre					X			
RELIGIOSO	Hasta 100 m2					X			
	101-500 m2					X			
	> 500 m2					X			
DOCENTE	Hasta 200 m2					X			
	201-1.000 m2					X			
	> 1.000 m2					X			
CULTURAL	Hasta 200 m2					X			
	> 200 m2					X			
DEPORTIVO	sin espectadores					X			
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
SANITARIO	Clinicas veterinarias					X			
	Urgencias y dispensario					X			
	Hasta 20 camas								
	> 20 camas								
OTROS SERVICIOS					X				
OBSERVACIONES									

En Talavera de la Reina, a 2 de marzo de 2023.-El Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad,
José Antonio Carrillo Morente.

Nº. I.-1888