



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM) PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD Y NUEVA ORDENACIÓN DETALLADA EN LOS ÁMBITOS DISCONTINUOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO, DEL CENTRO PARROQUIAL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, AVDA. FRANCISCO AGUIRRE 18, Y EN PARCELA 630 SITA EN CALLE MARIANO ORTEGA, 11, DE TALAVERA DE LA REINA. (EXPTE. 2236/2022 URB/PG).

Por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 26 de abril de 2024, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior para el trasvase de edificabilidad y nueva ordenación detallada en los ámbitos discontinuos de suelo urbano consolidado, del centro parroquial Sagrado Corazón de Jesús, avenida Francisco Aguirre, 18, y en parcela 630 sita en calle Mariano Ortega, 11, de Talavera de la Reina. (Expte. 2236/2022 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:

3. NORMAS URBANÍSTICAS (artículo 93 RPLOTAU)

3.1. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

Son de aplicación las establecidas en el Plan de Ordenación Municipal y las ordenanzas de aplicación de Talavera de la Reina.

3.2. ORDENANZAS DE EDIFICACION - ACTUACIÓN 1

Actualmente, sobre el ámbito de la actuación 1 objeto de esta actuación está vigente el PERI MA-28 EXPEDIENTE 08/17 PG.

El PERIM 08/17 PG es, a su vez, modificadorio del 12/07 PG, y sus normas urbanísticas serán las mismas de este último, excepto en lo referente a la edificabilidad y ocupación permitida en la parcela 5+15, quedando como sigue.

3.2.1. ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO (MA)

Esta ordenanza será de aplicación en los solares 6 y 14 definidos en este Plan Especial de Reforma Interior.

3.2.1.1. Definición.

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.

Los bloques pueden ser sin patios o con patios cerrados interiores.

3.2.1.2. Alineaciones y separación entre bloques.

Las alineaciones exteriores son las reflejadas en el presente Plan Especial de Reforma Interior, referidas a las vías existentes.

3.2.1.3. Separación entre bloques en el interior de la parcela.

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:

–Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque elevado.

–Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.

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 menor de seis (6) metros.



3.2.1.4. Separación de cuerpos edificados a linderos.

Los cuerpos edificados podrán apoyarse sobre la alineación a vial.

La distancia mínima entre un bloque y un lindero medianero o testero será de la mitad del bloque más elevado posible de acuerdo con las presentes ordenanzas.

3.2.1.5. Condiciones dimensionales de los bloques.

1. La dimensión total del bloque, medido en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los cien (100) metros lineales.

2. En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.

3. Sólo podrá concederse, con carácter excepcional, autorización para superar el máximo establecido en el apartado a) para usos distintos del de 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.

3.2.1.6. Parcela mínima y ocupación en planta.

Ocupación máxima: La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela en ninguna planta, no sobrepasando en ningún caso, sobre rasante, los 1.838,20 m² en la parcela 14, ni los 2.011,78 m² en la parcela 6. Al menos el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacio libre privado ajardinado sin pavimentación y permeable al agua de lluvia.

En las construcciones bajo rasante deberá ser posible la plantación de jardinería sobre al menos un 60% de su proyección horizontal no coincidente con la planta baja.

Área de movimiento:

Para cada una de las parcelas 14 y 6, el área de movimiento se fija en la ficha resumen y en los planos 5.1. y 5.2. de este PERIM.

3.2.1.7. Patios.

Los patios cerrados y abiertos se someterán a lo establecido por el PGOU en las condiciones generales de diseño.

3.2.1.8. Alturas.

La altura máxima será de doce (12) metros, con un número de plantas máximo de tres (3) plantas. Podrá disminuirse en una planta. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores se podrán elevar hasta una altura máxima de tres metros y noventa centímetros (3,90 m) sobre el forjado de la última planta.

3.2.1.9. Cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados.

3.2.1.10. Usos.

Parcela 14:

SA_PR Equipamiento Sanitario-Asistencial Privado.

Parcela 6:

SA_PR Equipamiento Sanitario-Asistencial Privado.

TR_PR Equipamiento Terciario-Recreativo Privado.

DE_PR Equipamiento Deportivo Privado

Uso equipamiento sanitario-asistencial.

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.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Clínicas veterinarias.

Categoría 2ª.- Clínicas de urgencia y dispensarios.

Categoría 3ª.- Hasta 20 camas.

Categoría 4ª.- Más de 20 camas.

Uso terciario recreativo.

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, kioscos, terrazas.

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



Categoría espectáculos- 1ª. Hasta 500 espectadores.

Categoría espectáculos- 2ª. Más de 500 espectadores.

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, kioscos, terrazas:

Categoría recreativo- 1ª. Hasta 250 m².

Categoría recreativo- 2ª. Más de 250 m².

Categoría recreativo- 3ª. Al aire libre.

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, kioscos, terrazas:

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

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

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).

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, aun 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.

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.

Uso equipamiento cultural.

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

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Locales de hasta 200 m².

Categoría 2ª.- Locales de más de 200 m².

Uso equipamiento deportivo.

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.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Deporte sin espectadores.

Categoría 2ª.- Hasta 500 espectadores.

Categoría 3ª.- Más de 500 espectadores.

3.2.1.11. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda o cien (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.

Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

3.2.2. ORDENANZA ESPECÍFICA PARCELA NUMERO 5+15

Se establece una ordenanza específica para la parcela 5+15.

Esta ordenanza será de aplicación en el solar 5+15, definido en este Plan Especial de Reforma Interior.

3.2.2.1. Alineaciones y separación entre bloques.

Las alineaciones exteriores son las reflejadas en el presente Plan Especial de Reforma Interior, referidas a las vías existentes.



3.2.2.2. Separación entre bloques en el interior de la parcela.

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:

–Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque elevado.

–Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.

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 menor de seis (6) metros.

3.2.2.3. Separación de cuerpos edificados a linderos.

Los cuerpos edificados podrán apoyarse sobre la alineación a vial.

No se fija distancia mínima entre la edificación y un lindero medianero o testero.

3.2.2.4. Edificabilidad y fondo máximo edificable.

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 dieciocho (18) metros de profundidad en línea paralela a la alineación exterior, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas para los patios. En ningún caso, se podrá rebasar la superficie de 1142,50 m². No computaran a efectos de edificabilidad los porches o espacios exteriores que se encuentren bajo los volúmenes edificados.

3.2.2.5. Parcela mínima y ocupación en planta.

Ocupación máxima: Se podrá ocupar el 100% de la parcela en todas las plantas. Se establece una superficie ocupada máxima de 1082,50 m².

3.2.2.6. Patios.

Los patios cerrados y abiertos se someterán a lo establecido por el PGOU en las condiciones generales de diseño.

3.2.2.7. Alturas.

La altura máxima será de doce (12) metros, con un número de plantas máximo de tres (3) plantas. Podrá disminuirse en una planta. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores se podrán elevar hasta una altura máxima de tres metros y noventa centímetros (3,90 m) sobre el forjado de la última planta.

3.2.2.8. Cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados. Tan solo están permitidos las viseras o marquesinas hasta un máximo de 1m. de vuelo sobre la acera.

3.2.2.9. Usos.

CU_PR Equipamiento Cultural Privado.

Uso equipamiento cultural.

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

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Locales de hasta 200 m².

Categoría 2ª.- Locales de más de 200 m².

3.2.2.10. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento privado por cada trescientos (300) 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.

Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

3.3. ORDENANZAS DE EDIFICACION - ACTUACIÓN 2

Actualmente, sobre el ámbito de la actuación 2 objeto de esta actuación está vigente el PP La Solana. No obstante lo anterior, el Plan de Ordenación actual corrige las determinaciones del susodicho plan parcial.

El PERIM que se presenta ahora será modificadorio de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal en lo referente a la edificabilidad permitida en la parcela 630, quedando como sigue.



3.3.1. Tipo de edificación.

Edificación abierta.

3.3.2. Definición.

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.

Los bloques pueden ser sin patios o con patios cerrados interiores.

3.3.3. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones exteriores son las reflejadas en el plano 20.06 del Plan de Ordenación Municipal. No se establecen retranqueos mínimos.

3.3.4. Separación entre bloques en el interior de la parcela.

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:

–Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque elevado.

–Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.

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 menor de seis (6) metros.

3.3.5. Separación de cuerpos edificados a linderos.

Los cuerpos edificados deberán retranquearse un mínimo de 2 m a linderos.

La distancia mínima entre un bloque y un lindero medianero o testero será de la mitad del bloque más elevado posible de acuerdo con las presentes ordenanzas.

3.3.6. Condiciones dimensionales de los bloques.

1. La dimensión total del bloque, medido en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los cien (100) metros lineales.

2. En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.

3. Sólo podrá concederse, con carácter excepcional, autorización para superar el máximo establecido para usos distintos del de 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.

3.3.7. Edificabilidad, parcela mínima y ocupación máxima.

Edificabilidad: Se establece una superficie máxima edificable de 1704,00 m² sobre la parcela número 630.

Parcela mínima: La parcela mínima exigible coincide con la superficie de la parcela actual. Ocupación máxima: La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela. Al menos el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacio libre privado ajardinado sin pavimentación y permeable al agua de lluvia. En las construcciones bajo rasante deberá ser posible la plantación de jardinería sobre al menos un 60% de su proyección horizontal no coincidente con la planta baja.

3.3.8. Patios.

Los patios cerrados y abiertos se someterán a lo establecido por el PGOU en las condiciones generales de diseño.

3.3.9. Alturas.

La altura máxima será de doce (12) metros, salvo casos justificados, con un número de plantas máximo de tres (3) plantas. Podrá disminuirse en una planta.

3.3.10. Cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados.

3.3.11. Usos.



EQUIPAMIENTOS (SL y SG) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda				Edif. de usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		PS	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 ²					X			X
	>2000 m ²								
Terciario Oficinas	Despacho profesional <100 m ² . Todas plantas					X			
	<200 m ² , PB o 1ª					X**			
	>200 m ² , PB					X**			
Terciario Hotelero	Hasta 15 dormitorios						X		
	De 16-50 dormitorios						X		
	>50 dormitorios								
Terciario Recreativo Categoría Espectáculos	Hasta 500 espectadores						X		
	>500 espectadores								
Terciario Recreativo Categoría Recreativo	Hasta 250 m ²					X	X		
	>250 m ²								
	Al aire libre								
Industria	No molesta a viv. Hasta 150 m ²								
	Incompatibles a viv. >150 m ²								
	Almacén industrial								
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m ²					X	X		
	101-500 m ²					X	X		
	>500 m ²					X	X		
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m ²					X	X		
	201-100 m ²					X	X		
	>1000 m ²					X	X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m ²					X	X		
	>200 m ²					X	X		
Equipamiento Deportivo	Sin espectadores					X	X		
	Hasta 500 espectadores					X	X		
	>500 espectadores					X	X		
Equipamiento Sanitario Asistencial	Clínica veterinaria					X	X		
	Urgencias y dispensario					X	X		
	Hasta 20 camas					X	X		
	>20 camas					X	X		
Equipamiento Administrativo-Institucional						X	X		
Áreas de Multiequipamiento									
Garaje Aparcamiento	Hasta 3 plazas					X			X
	4-30 plazas					X			X
	>30 plazas					X			X
Servicios Urbanos						X	X	X	

*Vivienda sólo complementaria a la instalación

** Sólo Servicios Públicos

Talavera de la Reina, 10 de mayo de 2024.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras Públicas, Servicios Generales, Limpieza Viaria y Recogida de Residuos, Benedicto García González.

N.ºI.-2761