

#### **4. ORDENANZAS REGULADORAS**

##### **DOCUMENTO DE REFUNDICION**

El contenido refundido de la Sección 14 correspondiente al Plan Parcial Las Moreras (Expte. 102/74) , se completa con la incorporación de las ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora sobre dicho ámbito, (Expte. 8/2012PG), que se incluyen en un nuevo artículo 110bis:

##### **SECCIÓN 14 - PLAN PARCIAL LAS MORERAS (EXP. 102/74)**

###### ***Artículo 109. GENERALIDADES.***

- 1º- Las presentes Ordenanzas se aplicarán a toda la zona afectada por el presente Plan de Ordenación.
- 2º- 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.
- 3º- Para cualquier obra que se pretenda llevar a cabo será imprescindible la previa obtención da la correspondiente Licencia Municipal expedida por el Ayuntamiento.
- 4º- Las normas relativas a la tramitación de las licencias de obras, cumplirán lo estipulado por la legislación vigente, al respecto.
- 5º- 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.***

- 6º- El programa mínimo de la vivienda no podrá ser inferior a cocina comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un aseo completo.
- 7º- Superficies. Las superficies útiles mínimas no podrán ser inferiores a:
  - comedor-estar 10m<sup>2</sup>
  - cocina-comedor 15m<sup>2</sup>
  - dormitorio doble 10m<sup>2</sup>
  - dormitorio sencillo 6m<sup>2</sup>
  - cocina 5m<sup>2</sup>
  - aseo 2m<sup>2</sup>
- 8º- Dimensiones:
  - Altura mínima libre 2,50m.
  - Ancho mínimo de pasillo 0,95 m.
  - Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. cuando sirvan hasta 12 viviendas y de 1,10 en el resto.
  - Las huellas de los peldaños no serán inferiores a 27,5 cros. 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.
- 9º- Condiciones higienices 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 32 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 n° 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 110 bis Ordenanza del PERIM Expte. 8/2012 PG***

### **4.1. GENERALIDADES**

#### **Generalidades**

1°- Las presentes ordenanzas serán de aplicación a toda la zona afectada por el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.  
2°- Además de las presentes Ordenanzas será de aplicación el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, así como todas las disposiciones vigentes que afecten a cualquier tipo de edificación que se pretenda realizar en la zona de aplicación del presente Plan.

### **4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

Las parcelas objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora están incluidas dentro del Polígono correspondiente al Plan Parcial Las Moreras (Expte. 102/74) de suelo urbano definido en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina. El carácter de este polígono es residencial.

#### **4.2.1. Usos pormenorizados.**

Atendiendo a la diversidad tipológica y de usos compatibles, los usos pormenorizados para el ámbito de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora son:

Residencial unifamiliar con compatibilidad de uso terciario, para oficina ó actividades profesionales compatibles con la vivienda, en la parcela de la vivienda actualmente existente.

Equipamientos privados con los usos compatibles establecidos en su matriz de usos, en las dos parcelas calificadas para estos situadas sobre la actual parcela para guardería.

### **4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **ORDENANZA N° 1: VIVIENDA UNIFAMILIAR**

##### **Artículo 1.- Ámbito de aplicación**

Se aplicará esta Ordenanza a la única parcela para este uso en el presente Plan de Especial de Reforma Interior de Mejora.

##### **Artículo 2.- Tipología**

La tipología admitida es la de vivienda exenta para la parcela donde se ubica la vivienda unifamiliar actualmente existente.

##### **Artículo 3.- Usos compatibles**

Usos de equipamiento y sus usos compatibles, entre ellos el de oficina de actividad profesional como complementario de la vivienda, a situar como anejo en planta baja ó semisótano.

**Artículo 4.- Ocupación**

Bajo rasante se admite la ocupación total de la parcela para garaje, bodega ó usos complementarios de la vivienda.

Sobre rasante se establece la ocupación máxima actual de 150,00 m<sup>2</sup> para viviendas y 55,00 m<sup>2</sup> para el uso complementario, manteniéndose la ocupación de la edificación de la vivienda actualmente existente.

**Artículo 5.- Número de plantas**

La altura admitida sobre rasante es de dos plantas

En la vivienda actual se permite como área de movimiento la posibilidad de la utilización de toda la actual ocupación para la planta 1<sup>a</sup>.

**Artículo 6.- Edificabilidad**

Se establece la edificabilidad máxima sobre rasante de 205,00 m<sup>2</sup>

**Artículo 7.- Alturas**

La altura máxima de cornisa correspondiente a las dos planta permitidas es de 8 m.

**Artículo 8.- Semisótanos**

Tendrán la condición de semisótanos no computables como superficie edificada sobre rasante aquellas dependencias cuya cara inferior del forjado de techo no sobresalgan por encima de 1,3 m. sobre la rasante.

**Artículo 9.- Patios**

Se admite la organización de la vivienda alrededor de un patio interior que tendrá un lado mínimo de 3,00 m.

**Artículo 10.- Cerramientos**

Se admite el cerramiento opaco de las parcelas con una altura máxima de 2,00 m.

**ORDENANZA N° 2: EQUIPAMIENTOS****Artículo 11.- Ámbito de aplicación**

Se aplicará esta Ordenanza a las dos parcelas para estos usos situadas sobre la parcela actualmente destinada a guardería.

**Artículo 12.- Tipología**

La edificación será pareada con retranqueos mínimos a fachada principal de 10 m. y a resto de fachadas y linderos no adosados de 3 m.

**Artículo 13.- Ocupación.**

La ocupación sobre rasante en planta no superará el 50%.

Bajo rasante se admite la ocupación total de la parcela para garaje o usos complementarios de la instalación.

**Artículo 14.- Número de plantas.**

La altura máxima admitida sobre rasante es de dos plantas.

Se establecen unos retranqueos mínimos de la planta primera de 5 m con respecto a su fachada delantera y de 3 m respecto al resto de sus fachadas.

**Artículo 15.- Edificabilidad.**

Se establece la edificabilidad máxima de 319,00 m<sup>2</sup> sobre rasante para cada una de las dos parcelas

**Artículo 16.- Alturas.**

La altura máxima de cornisa correspondiente a las dos plantas permitidas es de 8 m.

**Artículo 17.- Semisótano.**

Tendrán la condición de semisótanos no computables como superficie edificada sobre rasante aquellas dependencias cuya cara inferior del forjado de techo no sobresalgan por encima de 1,3 m. sobre la rasante.

**Artículo 18.- Patios.**

Se admite la organización de la edificación alrededor de un patio interior que tendrá un lado mínimo de 3 m.

**Artículo 19.- Cerramiento.**

Se admite el cerramiento opaco de las parcelas con una altura máxima de 2,00 m.

**Artículo 20.- Usos permitidos.**

Se permitirán todos los incluidos como condiciones de usos compatibles según la matriz de usos siguiente: