



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

#### APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DEL POLÍGONO "CONSTRUCCIONES RESTY" NC-AT-1.02 P.E.R.I. 6 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TALAVERA DE LA REINA ( EXPTE. 6/18 PG)

El pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 29 de abril de 2021, Expte. 6/18PG, Acuerdo PLN.6.21.5., acordó la aprobación y adjudicación por gestión indirecta, a la única Proposición Jurídico-Económica presentada por TALINVERS, S.A. CIF. A45242096 y TALGONPER, S.L. CIF: B45452893, en relación con la única Alternativa elegida y por ellos aportada, el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Polígono "Construcciones Resty" NC-AT-1.02 P.E.R.I. 6 del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo) integrado por los siguientes documentos: Alternativa Técnica, integrada por Plan Especial de Reforma Interior del ámbito del NC-AT-1.02, y Proyecto de Urbanización de la UE 6.01.A de dicho ámbito.

Contra el citado acuerdo plenario, 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 las normas urbanísticas del citado Plan Parcial:

### 9. NORMAS URBANÍSTICAS

#### ORDENANZAS REGULADORAS PERI POLÍGONO NC-A-T-1.02 DEL POM

GENERALIDADES. Son las generales del POM de Talavera y las recogidas en la sección 3 - BLOQUE ABIERTO (MA SECCIÓN 3 - BLOQUE ABIERTO (MA) con pequeñas variaciones, de fondo, alturas, vuelos y ocupaciones para este polígono tal:

#### Ámbito 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.

#### 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 cuatro (4) metros para el indicativo común,
- b. y no inferior a (1:2) de la altura del más bajo, con un mínimo de seis (6) metros para el indicativo de nivel "N".

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 próximo, tomando como altura la de las plantas escalonadas más próximas.

–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 seis (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.

### **Condiciones dimensionales de los bloques.**

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

1. En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de quince (18) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.

2. Para el indicativo de nivel N el ancho máximo de bloque será de dieciocho (18) 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 veinte (20) metros. (ver distribución edificable de Planos, Peri.)

4. Solo 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.

### **Parcela mínima y ocupación en planta (OE).**

1. Ocupación máxima: La edificación no podrá ocupar sobre rasante, una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela, a excepción de plantas superiores por vuelos. Al menos el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacio libre privado ajardinado sin pavimentación y

2. permeable al agua de lluvia, admitiéndose las piscinas como espacio ajardinado.

3. Sobre las construcciones bajo rasante deberá ser posible la plantación de jardinería en al menos un 60% de su proyección horizontal no coincidente con la planta baja. Como guía, se deberá respetar las líneas máximas de edificación que se definen en la Ordenación General del PERI.

4. 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:

5. Definición del área de movimiento en la parcela delimitada, como consecuencia de la aplicación de las limitaciones definidas en los artículos anteriores (son las líneas definidas como máximo en los Planos de ordenación del PERI.)

a. 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, respetando aprox. los banqueos pre-definidos.

### **Patios.**

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

### **Alturas y condiciones volumétricas (DE).**

1. Las alturas serán las señaladas en los planos de calificación a escala 1:1.000. 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 (150) sobre el forjado de la última planta admitida, y deberán cumplir los retranques 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.

3. Cuerpos volados. Máximos de 1,2 m en vía pública y del 2 m en vuelos al interior de parcela o zona privativa. No se permitirán en aquellas zonas en que la altura del vuelo medida sobre la rasante sea inferior a 3,00 metros.



4. 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.

### 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.

### 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.

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.

### Régimen de los usos.

1. Uso característico: Residencial con vivienda colectiva.

2. Usos compatibles: Según matriz de usos del PUM

3. Aparcamientos: 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 garantizándose en cualquier caso el cumplimiento de los artículos 21 y 21 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU. Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal. Matriz de usos Bloque Abierto (MA).

### MATRIZ del PERI del Polígono NC-A-T 1.02

BLOQUE ABIERTO (MA) CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda					Edif. de usos dist. a vivienda		En espacios libres	
		P S	PSS-1.20	PB	P1	Resto Plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzanas	Otros esp. abiertos
Vivienda	Unifamiliar			X	X	X				
	Plurifamiliar			X	X	X				
Terciario Comercial	Hasta 2.000 m <sup>2</sup>		X	X	X		X	X		
	>2.000 m <sup>2</sup>							X		
Terciario Oficinas	Despacho profesional, 0 100 m <sup>2</sup> , todas plantas			X	X	X				
	<200 m <sup>2</sup> , PB o 1.			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	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 150 m <sup>2</sup>		X	X						
	Incompatibles a vio. °150 m <sup>2</sup>									
	Almacén industrial									
Equipamiento Religioso	Hasta 100 m <sup>2</sup>		X	X			x	X		
	101-500 m <sup>2</sup>							X		
	>500 m <sup>2</sup>									
Equipamiento Educativo	Hasta 200 m <sup>2</sup>		X	X	X		X	X		
	201-100 m <sup>2</sup>							X		
	>1000 m <sup>2</sup>							X		
Equipamiento Cultural	Hasta 200 m <sup>2</sup>		X	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	X		
	Urgencias dispensario		X	X	X		X	X		
	Hasta 20 camas						X	X		
	>20 camas							X		
Equipamiento Administrativo institucional		X	X	X			X	X		
Garaje-Aparcamiento	Hasta a plazas	X	X	X			X	X		
	4-30 plazas	X	X	X			X	X		
	>39 plazas	X	X	X			X	X		
Servicios urbanos		X		X			X	X		

### 9.1. GENERALIDADES específicas del polígono NC-A-T-1.02.

1º Las presentes ordenanzas serán de aplicación a toda la zona afectada por el presente Plan especial de Reforma Interior de la totalidad de área NC-A-T-1.02 de POM de Talavera de La Reina, y en Detalle para las UA 6.01A y U.A. 6.02B en que se divide dicho área.

2º Además de las presentes Ordenanzas serán de aplicación el plan de Ordenación Municipal de Talavera, y las específicas de este polígono, 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.

3º Para la realización de cualquier tipo de Obra, bien sea de nueva planta, ampliación o reforma, será imprescindible la previa obtención de la licencia municipal correspondiente.

4º Las normas relativas a la obtención de la licencia de obras, las presentes Ordenanzas cumplirán las disposiciones municipales correspondientes.

#### 9.1.1. Vivienda

Es el edificio dedicado a residencia familiar.

–Multifamiliar o en bloque, con acceso común para viviendas.

##### 9.1.1.1. Prescripciones

- No se permitirán habitaciones vivideras en sótanos
- El programa mínimo no podrá ser inferior a cocina, comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un baño completo.

##### 9.1.1.2. Superficies

Las superficies útiles no podrán ser inferiores a:

- Comedor-estar, 10 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble, 10 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio sencillo, 6 m<sup>2</sup>
- Cocina, 5 m<sup>2</sup>.
- Baño, 3 m<sup>2</sup>

##### 9.1.1.3. Dimensiones

- Altura mínima libre, 2,50 m.
- Ancho de pasillo mínimo, 0,90 m.

##### 9.1.1.4. Condiciones higiénicas

a) Todas las piezas vivideras tendrán luz y ventilación naturales, siendo el hueco destinado a este fin como mínimo de 1/6 de la superficie útil de la pieza.

b) Las cocinas dispondrán como mínimo de un fregadero y una cocina. Dispondrán de una salida de humos independiente del hueco de luz y ventilación y no podrán estar comunicadas directamente con los aseos.

#### 9.1.3 Zonas verdes

Son las destinadas al esparcimiento, recreo y reposo de la población, en las cuales dominan los espacios ajardinados y masas de vegetación admitiéndose solo en casos excepcionales algún tipo de edificación.

#### 9.1.4. Zona de equipamiento público

Se denominan así las parcelas de dominio público destinadas a la prestación de servicios públicos, tales como información, administración, gestión, educacional, cultural, de salud Y en general todo aquel encaminado a proveer al ciudadano del bienestar necesario.

##### 9.1.4.1. Condiciones de uso

- Usos característicos:
  - Educativo.
  - Cultural.
  - Sanitario.



- Oficinas.
- Reunión.
- b) Usos compatibles:
  - Residencial: una vivienda por actividad sin que supere las 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.
  - Garaje aparcamiento: Sera obligatorio proveer de una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.

## 9.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

La parcela objeto del presente Plan especial de Reforma Interior está constituida por la totalidad de Área NC-A-T-1.02 de suelo urbano definido en el Plan General de Talavera de La Reina. El carácter de este polígono es residencial.

### 9.2.1. Usos pormenorizados

Atendiendo a la diversidad tipológica y de usos compatibles, los usos pormenorizados para la Unidad de Actuación y Ejecución que se prevén (ver Matriz de uso específico PERI 6) especialmente son:

- Residencial unifamiliar o multifamiliar con comercial y compatibilidad de uso terciario.
- Equipamiento público.
- Zonas verdes.

### 9.2.2. Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior

El presente Plan Especial de Reforma Interior admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle o de Planes Especiales de Reforma Interior sobre manzanas completas o zonas, agrupaciones de parcelas y zonas de equipamiento con finalidad de proponer una nueva ordenación o cambio de uso dentro de los establecidos como compatibles, con la siguiente documentación mínima:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, soleamiento, etc.
2. En caso de modificar la disposición de volúmenes de presente Plan Especial, con el estudio comparativo de la edificabilidad resultante.
3. Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500.

### 9.2.3. Parcelaciones

En El presente Plan Especial figura ya determinada la parcelación que servirá de base para el consecuente Proyecto de Reparcelación, en el que se incluirá, en su caso, el acuerdo de compensación de la cesión del 10% al Ayuntamiento Cualquier parcelación sobre la ya determinada en el presente Plan Especial de Reforma Interior se realizara de acuerdo con la regulación señalada en el RPLTAU

### 9.2.4. Proyecto de Urbanización

La realización material de las obras de urbanización contenidas en el presente Plan Especial de Reforma Interior se llevará a cabo mediante la realización de los correspondientes Proyectos de Urbanización independientes de las dos unidades de actuación: UA 6.01A y 6.02B de los cuales el de la UA 6.01A se adjunta y se desarrolla con mayor precisión como documentación de la alternativa técnica de este Pau. El proyecto de urbanización se atenderá por tanto, en cuanto a su finalidad, alcance y contenido a lo dispuesto en los Artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la LOTUA, por lo que contendrá la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva Y Justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información Y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de Proyecto y de Detalle.
4. Mediciones.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que habrán de ajustarse a las determinaciones fijadas en el presente Plan, serán las siguientes:

- Demoliciones
- Pavimentación de calzada, aparcamiento, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable.
- Red de alcantarillado Y sistema de depuración.
- Redes de distribución de energía eléctrica
- Red de alumbrado publico
- Jardinería en el sistema de espacios libres.



### 9.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

- ORDENANZA Nº 1 - Uso Residencial
- ORDENANZA Nº 2 - Zonas Verdes y Equipamiento Público

#### ORDENANZA Nº 1 - Uso Residencial

##### Artículo 1.

Se aplicara esta ordenanza a las zonas que admiten este uso en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

##### Artículo 2.

La tipología admitida es la de bloque abierto con o sin patio interior para un uso preferente Residencial multifamiliar.

Ordenanza Nº 1 M: USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (de aplicación exclusiva para este PERI del Polígono Nc-A-T-1.02 con respecto al POM )

##### Artículo 3.A. Usos compatible

Además del residencial podrán destinarse a locales comerciales las plantas bajas de los bloques de viviendas.

Los semisótanos si los hubiere, en conexión directa con la Planta Baja Comercial está ligada con la Planta 1ª en posibilidad de mismo uso, cumpliendo accesibilidad y evacuación, pero con acceso diferenciado e independiente al grupo de oficinas o viviendas.

Los sótanos para Aparcamiento o servicios urbanos (transformadores, bombas, etc.) Los Sótanos de uso posible TOTAL de PARCELA, para Garaje aparcamiento deberán respetar el diseño, para que pueda ser susceptible de que, 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, admitiéndose las piscinas como espacio ajardinado.

Planta 1ª.-En estos bloques podrá destinarse la planta 1ª a oficinas con portal de acceso independiente. Usos Terciarios en solución de edificio completo mediante la formulación previa del correspondiente Plan especial de Reforma Interior.

##### Artículo 4.B. Ocupación y retranqueos

Bajo rasante se admite una ocupación del 100% de la parcela para garaje (ojo art 3.A) Sobre rasante se establece una ocupación máxima del 50 %

Se establece un retranqueo mínimo de 3 m con respecto a parcelas colindantes edificables, salvo las definidas por el plano de ordenación del PERI.

Se admiten voladizos a fachadas sobre vía pública de 1,20 m y de 2 m en el interior sobre parcela propia definida.

##### Artículo 5 C. Número de plantas

El número de plantas admitido sobre rasante es "hasta", Baja + cinco + ático plantas, quedando ordenado en los planos de referencia.

##### Artículo 6 D. Edificabilidad y número de viviendas

El cálculo de las superficies edificables computables se realizara de acuerdo al Art.9 del anexo 1 Terminología del POM de Talavera de La Reina y están definidas en los cuadros de aprovechamientos del PERI, Inicialmente (tras compensaciones entre Unidades de Ejecución ) y en el cuadro de la UNIDAD DE EJECUCIÓN de la Ue 6.01 A, con el Detalle concreto, así como en los Planos del PAU.

##### Artículo 7 E. Accesos a portales

Se admite el acceso a los portales de los edificios de viviendas a través de espacios libres privados no ocupados del solar. y de los exteriores tipificados como amplias "zonas Verdes", siempre y cuando tengan tratamiento de accesibilidad adecuado, acerados de uso público o privado delimitado de las zonas verdes) y parterres delimitadores.(orientación Norte)

#### ORDENANZA Nº 2 - Zonas Verdes y Equipamiento Público

##### Artículo 13. Zonas Verdes

La presente Ordenanza se aplicará a las zonas definidas en el Plan parcial como zonas libres de uso público y dominio público.

##### Artículo 14. Edificaciones admitidas en zonas verdes

Se admitirán bajo la tipología de edificaciones exentas con una ocupación máxima del 2% y una planta, los kioscos y espectáculos al aire libre.



### Artículo 15. Equipamiento público

A las parcelas para dotaciones públicas, no destinadas a aparcamiento, les serán de aplicación las Ordenanzas municipales vigentes.

Cualquier vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección Pública (Art. 125 POM)

La altura libre mínima de cualquier estancia habitable será de 2,50 m. en cualquier punto, pudiéndose reducir a 2,30 m. en cocinas, vestíbulos, pasillos, aseos y tendederos de acuerdo a lo establecido en las condiciones de calidad y diseños para viviendas de protección pública.

En caso de habitaciones abuhardilladas, el 70 % de la superficie útil de la estancia de dispondrá de una altura libre superior a 2,30 m.

## 10. CONDICIONES DE CALIDAD EN LOS EDIFICIOS (POM DE TALAVERA)

### 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 anti humedad: 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.

### 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:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- 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 aquélla 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:

- Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
- 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  $12 \text{ m}^2$  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  $8 \text{ m}^2$  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  $9 \text{ m}^2$  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, sino 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.

**11. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD (ART. 124 - POM TALAVERA)**

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.

Talavera de la Reina, 28 de febrero de 2022.-El Concejal Delegado de Planificación Urbana y Accesibilidad, José Antonio Carrillo Morente.