

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

SAN ROMÁN DE LOS MONTES

Aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el día 21 de junio de 2012, la Modificación Puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de esta localidad, se hace pública de forma íntegra, la modificación aprobada, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en el artículo 157 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre de 2004, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Documento de la modificación puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Román de los Montes

1. Presentación.

El presente documento se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de San Román de los Montes, teniendo por objeto la modificación puntual de las Normas Subsidiarias municipales, que afectan al Término Municipal.

Dicha modificación consiste en modificar el tamaño mínimo de parcela y la tipificación de los cerramientos de la ordenanza «Colectiva de Bungalows».

2. Memoria vinculante.

2.1 Introducción.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, en su sesión de 5 de diciembre de 1985, acordó aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de San Román de los Montes.

En su período de vigencia, estas Normas se han revelado como un instrumento globalmente eficaz para encauzar las necesidades urbanísticas del municipio, si bien determinadas circunstancias puntuales aparecidas con posterioridad a su aprobación aconsejan la introducción de algunas modificaciones y ajustes.

Al objeto de introducir estas correcciones, procede la tramitación del correspondiente expediente de modificación de Normas, conforme a lo previsto en el artículo 39 y 41 de la Ley 1 de 2010 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, para lo cual se redacta el presente documento técnico.

En su artículo 76 (V 2.4. Sección III. Colectiva de Bungalows) habla de parcela mínima y dice: «La mínima extensión de parcela admitida para esta zona es de 2.000 m²...».

En su artículo 77 (V 2.4. Sección III. Colectiva de Bungalows) habla del destino de las áreas libres y dice: «Las áreas libres se considerarán afectadas de modo permanente al uso de espacio libre público y quedarán destinadas a esparcimiento y reposo de los moradores de la zona».

En su artículo 90 (V 2.4. Sección III. Colectiva de Bungalows) habla de cerramientos y dice: «Queda prohibido todo tipo de cerramiento».

2.2 Justificación de la propuesta.

Las viviendas multifamiliares ejercen una gran presión sobre las infraestructuras de la urbanización, sobre todo en parcelas de tamaños como los que existen en las Urbanizaciones de Serranillos Playa I y Serranillos Plan Especial.

Así las viviendas unifamiliares junto con las parcelas de multifamiliares que todavía están sin ocupar hacen que las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, etc. estén cada vez más al límite de su capacidad.

En un intento de bajar el número de viviendas se redacta esta modificación puntual. Si bien es cierto que la tipología no se modifica, es decir, la densidad no varía, es entendido por este Ayuntamiento que al disminuir la parcela mínima la tipología idónea para estas parcelas más pequeñas será la de unifamiliar, no a efectos legales, pero si a efectos formales y prácticos.

Por ello, consideramos que al reducir el tamaño de parcela, la propiedad de las mismas tenderá más a una tipología unifamiliar que a la multifamiliar con lo que bajará de facto la densidad, aunque como se dice en el párrafo anterior la densidad como tal no se modifica.

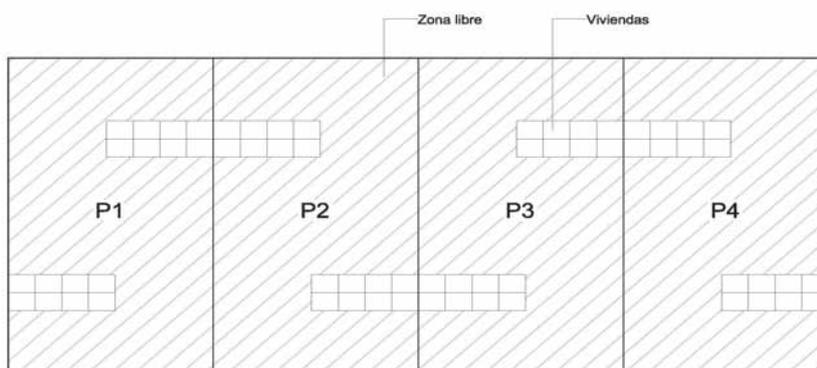
Asimismo se quiere dejar constancia que la presente modificación puntual no cambia la edificabilidad tanto en cuanto la misma está dada en esta ordenanza en relación con los metros de superficie de parcela que tanto en el caso de parcela mínima de 2.000 m² como el de 800 m² no cambia. Es por esto que la edificabilidad no varía.

El vallado de las parcelas se ha modificado exactamente igual que en otra modificación anterior en la ordenanza de Colectiva de apartamentos, por motivos de seguridad, quedando de la misma manera. Así pues, no se podrá vallar por debajo de la parcela mínima y los espacios libres que quedan en el interior de cada parcela serán de uso y disfrute de todas las viviendas de la misma.

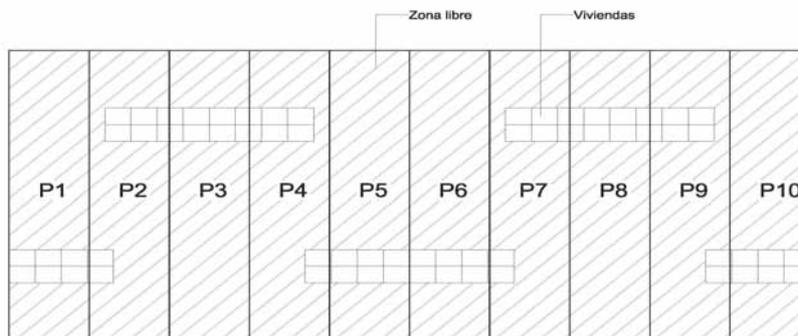
En este sentido es necesario aclarar un punto que en la normativa puede llevar a confusión, dado que se habla de zonas libres de uso público. Estas zonas libres no son de carácter público, sino privado ya que no forman parte de los suelos verdes o comunitarios cedidos al dominio público por la urbanización, debiendo describirse como zonas libres de uso privado comunitario, dado que son zonas de disfrute únicamente de los propietarios de la parcela en uso de vivienda multifamiliar.

Esto se puede verificar en la modificación puntual aprobada por la C.P.U. con fecha 5 de mayo de 2005 de la ordenanza de Colectiva de Apartamentos en su artículo 49. En ese sentido se modifica el artículo 77 para darle una redacción más correcta y ajustada a su interpretación.

En aclaración del requerimiento acerca de los espacios libres a disfrutar por los usuarios no resulta variación objetiva de los mismos, tan sólo de redacción del texto. Sirva como ejemplo el descrito debajo de estas líneas.



4 parcelas de 2.000 m²



10 parcelas de 800 m²

Nº parc.	Sup.(m²)	Total (m²)	Sup. Cons./parc.(m²)	Sup. Libre/parc.(m²)	Sup. Cons. total (m²)	Sup. Libre total (m²)
4	2.000	8.000	600	1.400	2400	5600
Nº parc.	Sup. (m²)	Total (m²)	Sup. Cons./parc.(m²)	Sup. Libre/parc.(m²)	Sup. Cons. total (m²)	Sup. Libre total (m²)
10	800	8.000	240	560	2400	5600

2.3 Modificación de Ordenación estructural y detallada.

Son los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU los que regulan y definen los diferentes tipos de determinaciones y las categorías de los mismos.

Las determinaciones a las que afecta esta modificación, las cuales son la parcela mínima, espacios libres y el cerramiento, corresponden a las que se aluden en el artículo 20 de determinaciones de Ordenación Detallada ya que pertenecen al establecimiento de las ordenanzas tipológicas y no modifican ninguno de los parámetros estructurales de los que se habla en el artículo anterior.

Más exactamente la afección a la parcela mínima esta prevista en el artículo 20.7 cuando habla de determinar «la parcelación de los terrenos...».

2.4 Objeto y alcance de la presente modificación.

Así pues, el presente documento tiene por objeto la introducción de las siguientes modificaciones puntuales en las Normas Subsidiarias de San Román de los Montes que afectan a una sola Ordenanza Polígono I: Serranillos Playa I: Sección III «Colectiva Bungalows»:

Reducción del tamaño mínimo de parcela.

Interpretación del concepto de área libre.

Posibilidad de cerramiento.

2.4.1 Reducción del tamaño mínimo de parcela.

Se plantea la reducción del tamaño mínimo de parcela de manera que se pase de los actuales 2.000 m2 a los 800 m2 propuestos sin variar el número de viviendas, ya que en cualquiera

de los casos la tipología es vivienda colectiva, y no se modificaría dicho uso, afectando esta modificación solamente a la parcela mínima.

El artículo 76 quedaría de la siguiente manera:

«La mínima extensión de parcela admitida para esta zona es de 800 m2 y»

2.4.2 Interpretación del concepto de area libre.

A los efectos de una mayor concreción jurídica de los términos de la normativa en relación con las áreas libres de las parcelas

El artículo 77 quedaría de la siguiente manera:

« Las áreas libres de cada parcela se considerarán afectadas de modo permanente al uso de espacio libre y quedarán destinadas a esparcimiento y reposo de sus propietarios, que tendrán el uso y disfrute del área afectada por cada edificio de bungalows, así como la obligación de su mantenimiento y protección.»

2.4.3 Posibilidad de cerramiento.

Se plantea la posibilidad de habilitar cerramientos para el cuidado y protección de estas áreas libres.

El artículo 90 quedaría de la siguiente manera:

«Podrán efectuarse cerramientos para el cuidado y protección de estas áreas libres afectadas por cada edificio, así como de personas y bienes de estos. Estos cerramientos deberán tener un tratamiento uniforme en cada parcela y una estética adecuada a las viviendas a las que complementan.»

3. Normativa.

Se recoge a continuación el texto actual y el modificado de aquellos artículos de la Normativa Urbanística que sufren alguna alteración como consecuencia de la presente modificación, adjuntando la hoja modificada de la misma Normativa.

Texto actual:

Artículo 76.- Parcela mínima y ocupación de parcela.

La mínima extensión de parcela admitida para esta zona es de 2.000 m2 y la ocupación de cualquiera de ellas por el edificio principal será como máximo del 30 por 100 de su superficie.

Texto modificado:

Artículo 76.- Parcela mínima y ocupación de parcela.

La mínima extensión de parcela admitida para esta zona es de 800 m2 y la ocupación de cualquiera de ellas por el edificio principal será como máximo del 30 por 100 de su superficie.

(El resto de la normativa permanece sin cambios).

Texto actual:

Artículo 77.- Destino de las áreas libres.

1. Las áreas libres se considerarán afectadas de modo permanente al uso de espacio libre público y quedarán destinadas a esparcimiento y reposo de los moradores de la zona.

Texto modificado:

Artículo 77.- Destino de las áreas libres.

1. Las áreas libres de cada parcela se considerarán afectadas de modo permanente al uso de espacio libre y quedarán destinadas a esparcimiento y reposo de sus propietarios, que tendrán el uso y disfrute del área afectada por cada edificio de bungalows, así como la obligación de su mantenimiento y protección.

(El resto de la normativa permanece sin cambios).

Texto actual:

Artículo 90.- Cerramientos.

Queda prohibido todo tipo de cerramiento.

Texto modificado:

Artículo 90.- Cerramientos.

Podrán efectuarse cerramientos para el cuidado y protección de estas áreas libres afectadas por cada edificio, así como de personas y bienes de estos. Estos cerramientos deberán tener un tratamiento uniforme en cada parcela y una estética adecuada a las viviendas a las que complementan.

(El resto de la Normativa en cada una de estas ordenanzas queda igual).

4.- Hojas modificadas en la normativa.

A continuación se redactan las hojas afectadas en la normativa a efectos de sustituirlas en la misma.

V.2.4.- Normas particulares para la zona colectiva de Bungalows del polígono número 1.

Sección III.- Colectiva de Bungalows

Artículo 75. Tipo de Ordenación. El tipo de ordenación corresponde a edificios, aislados o no de viviendas, rodeados de la vegetación

Artículo 76. Parcela mínima y ocupación maxima. La mínima extensión de parcela admitida para esta zona es de 800 m2 y la ocupación de cualquiera de ellas por el edificio principal será como máximo del 30 por 100 de su superficie.

Artículo 77. Destino de las areas libres.

1.- Las áreas libres de cada parcela se considerarán afectadas de modo permanente al uso de espacio libre y quedarán destinadas a esparcimiento y reposo de sus moradores, que tendrán el uso y disfrute del área afectada por cada edificio de bungalows, así como su mantenimiento y protección.

2.- No podrán ser parceladas ni vendidas en ningún caso.

Artículo 78. Volumen edificable. Será como máximo de 1,80 m3/m2 para la edificación principal y de 0,20 m3/m2 para la secundaria.

Artículo 79. Altura reguladora y número de plantas.

1.- Se autoriza únicamente la construcción de dos plantas de vivienda.

2.- La altura reguladora máxima medida sobre cualquier punto de la línea de máxima pendiente de la parcela que pasa por el punto medio de la fachada, será de 7 metros sobre la rasante natural del terreno.

3.- Sobre la altura reguladora sólo podrán levantarse:

Las pendientes de azotea o cualquier otro tipo de cubierta.

Los tubos de chimeneas o ventilaciones.

La caja de escalera acceso a la azotea.

Los tejados.

Las barandillas.

4.- La altura interior libre mínima de las plantas habitables será de 2,50 metros excluyéndose los espesores de forjado.

Artículo 80. Sótanos. Rige lo dispuesto en los correspondientes artículos para las zonas anteriores de estas Ordenanzas.

Artículo 81. Separación de edificios. Los retranqueos que habrá que respetar se regirán por las siguientes condiciones:

De la fachada principal 6 metros.

De medianería la mitad de la altura.

Artículo 82. Construcciones auxiliares. Rige lo dispuesto en los correspondientes artículos para las zonas anteriores de las presentes Ordenanzas.

Artículo 83. Entrantes, salientes y vuelos. El vuelo máximo permitido a partir de las alineaciones establecidas será de 1,50 metros.

Artículo 84. Aparcamientos. Obligatorio dentro de la parcela.

Artículo 85. Garajes.

1.- Se admitirá el uso de garaje exclusivamente en planta baja con una ocupación máxima del 30 por 100.

2.- En ningún caso la capacidad del garaje será superior a cuatro coches o a 100 m².

Artículo 86. Cubiertas. Las cubiertas serán de azotea, con o sin peto, o de teja árabe.

Artículo 87. Uso de viviendas. Se admite el uso de vivienda colectiva en los grados especificados en las Ordenanzas Generales.

Artículo 88. Uso de comercio. Se admite el uso de comercio en los grados especificados en las Ordenanzas Generales.

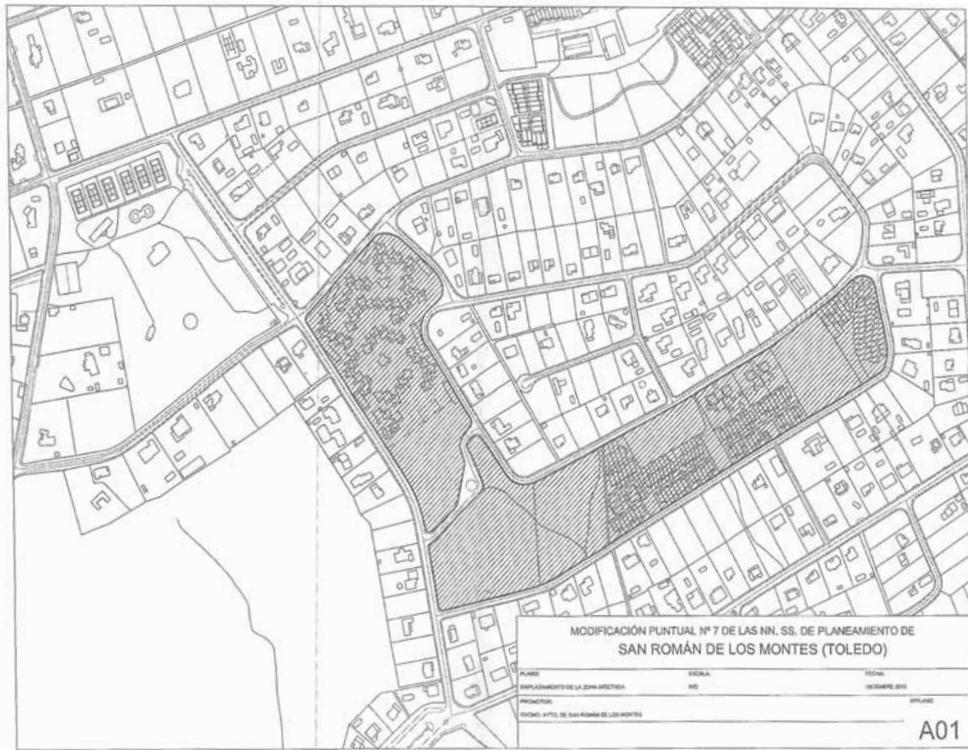
Artículo 89. Uso de industria. Se admite el uso de industria en las condiciones establecidas en los correspondientes artículos para las zonas anteriores de estas Ordenanzas.

Artículo 90. Cerramientos. Podrán efectuarse cerramientos para el cuidado y protección de estas áreas libres afectadas por cada edificio, así como de personas y bienes de estos. Estos cerramientos deberán tener un tratamiento uniforme en cada parcela y una estética adecuada a las viviendas a las que complementan.

Artículo 91. Ordenanzas especiales. Las edificaciones componentes de cada o una de las zonas deberán tener el mismo criterio de composición.

5. Planos.





Lo que se hace público para general conocimiento.
San Román de los Montes 30 de octubre de 2012.-El Alcalde, Francisco Sánchez Pérez.
Nº. I.-9097