

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

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 27 de septiembre de 2010, la Modificación Puntual número 6 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 6 DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES

1.- PRESENTACIÓN:

El presente documento contiene la Modificación número 6 de las Normas Subsidiarias Municipales de San Román de los Montes, provincia de Toledo, redactada por los servicios técnicos municipales de este Ayuntamiento.

El trabajo ha sido realizado durante el mes de Julio de 2008.

2.- MEMORIA VINCULANTE.

2.1- INTRODUCCION.

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 2004 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.

2.2.- 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:

Adecuación de la normativa urbanística reguladora del polígono número 14 para suprimir el 25 por 100 de superficie para torreón que se permite actualmente. Se aplicarán en toda la zona de aplicación de la normativa.

Reducción de la altura máxima para residencia multifamiliar, como edificación principal, de 3 plantas o 10 metros a 2 plantas o 7 metros para el polígono número 4 «Reguerones», se aplicará en todas las parcelas multifamiliares de dicho polígono.

2.3.- MODIFICACIONES DE ORD. ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

La presente modificación puntual afecta de diferente manera a cada uno de los polígonos en cuanto al tipo de determinaciones que son afectadas aunque todas son determinaciones detalladas.

Así pues, tanto en el polígono 4 o «Reguerones» como en el polígono 14 «Casco Urbano Tradicional» la afección es a la determinación detallada de la altura, la cual se minorará.

Por lo tanto las afecciones sobre las determinaciones estructural y detallada quedan de la siguiente manera:

Así pues, se modifica la ordenación detallada en los dos casos, tanto en el polígono 4 «Reguerones» como en el polígono 14 «Casco Urbano Tradicional» por la modificación de las alturas en los dos.

2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

2.4.1.- Adecuación de la normativa del polígono 14.

En la Normativa Urbanística Reguladora de las Normas Subsidiarias de San Román de los Montes, se regulan las características urbanísticas de los diferentes polígonos en los que se subdivide el término municipal de San Román de los Montes.

El suelo urbano a su vez se subdivide en varios polígonos afectados por diferentes ordenanzas, que a su vez tienen diferentes parámetros urbanísticos tanto de alturas, edificabilidad, etcétera.

Todos estos polígonos y ordenanzas vienen definidos en el capítulo V desde el punto 2 hasta el punto 7:

V.2 Serranillos Playa I; V.3 Serranillos Playa II; V.4 Serranillos Plan especial; V.5 Reguerones; V.5 y V.7 Polígono 14 o Casco Urbano tradicional.

La que a esta modificación nos afecta son las Normas Particulares de Polígono 14 denominado «Casco Urbano Tradicional». Este polígono afecta al casco urbano tradicional.

Esta normativa se hace para proteger, en cierto modo, la configuración estética del casco rural tradicional que este municipio mantiene. El polígono que abarca esta normativa se aplica sobre la zona de casco tradicional aunque se extiende más allá del casco.

Con esta modificación se pretende no alterar las alturas que comparten las construcciones tradicionales generando uniformidad en el casco urbano, así como que una densidad más alta no sobrecargue las infraestructuras, ya sobrecargadas de por sí con la densidad actual.



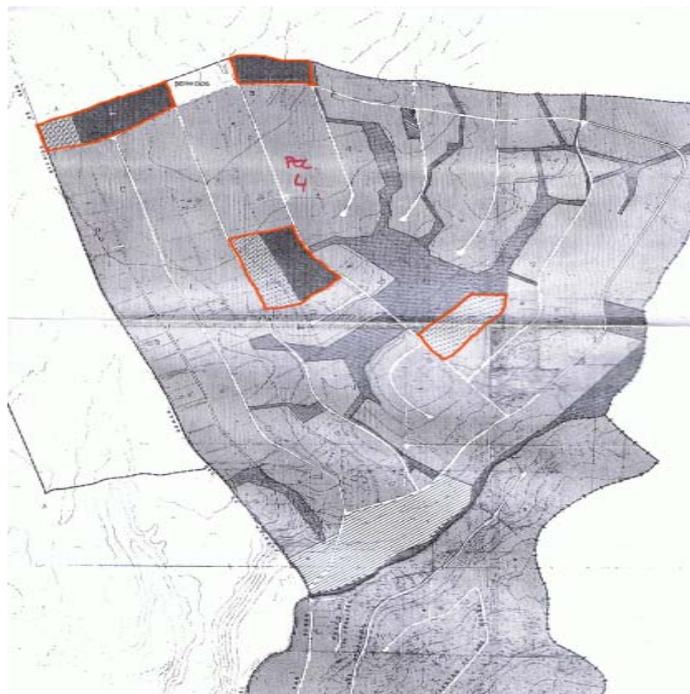
Ninguna de las propiedades y los bienes municipales quedan fuera de esta ordenación.

2.4.2.- REDUCCIÓN DE ALTURA MÁXIMA EN LA ORDENANZA MULTIFAMILIAR DEL POLÍGONO 4.

Dentro de la Normativa Urbanística de Suelo Urbano podemos encontrar la normativa referente al Polígono número 4, Reguerones.

En este polígono y para la ordenanza multifamiliar se definen las alturas máximas para las edificaciones en esta zona con un límite de tres plantas o 10 metros, y que se pretende reducir con este documento a dos plantas o 7 metros para adecuarlo a las edificaciones de la zona, evitando así el impacto que genera en el paisaje y ajustando la densidad de población a las infraestructuras existentes.

Las parcelas afectadas por esta modificación son las que se aprecian en el plano siguiente.



Ninguna de las propiedades y los bienes municipales quedan fuera de esta ordenación.

2.5.- CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Dadas las condiciones de cada uno de los polígonos afectados, sólo existirían construcciones fuera de ordenación en el Polígono 14 «Casco Urbano Tradicional» dado que en el polígono 4 «Reguerones» no existe ninguna edificación ejecutada en las zonas afectadas.

En el polígono 14 las construcciones o edificaciones que por cualquier circunstancias quedaran fuera de ordenación (exceder el número de alturas), sólo podrán efectuar en la parte que quedara fuera de ordenación obras de mantenimiento. Para cualquier otro tipo de obra (nueva planta, ampliación, etc) deberán ajustarse a la normativa aplicable después de la aprobación de esta modificación puntual.

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 V.7.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

- V.2.3.1.- Parcela mínima, no se fija.

- V.2.3.2.- La ocupación máxima será la que tienen actualmente con objeto de conservar la tipología, admitiéndose un aumento de un 15 por 100.

- V.2.3.3.- Edificabilidad: El número máximo de plantas de DOS, con 7 metros de altura máxima al alero, se admiten torreones y elementos singulares sobre esta altura, sin que constituyan por sí vivienda aparte y sí una dependencia de las plantas baja y primera.

Superficie máxima ocupada para el torreón 25 por 100 de la ocupación de la edificación.

V.2.3.4.- Alineaciones y rasantes.- Alineaciones son las actuales definidas en el plano. Rasantes, son las actuales definidas en el plano.

V.2.3.5.- Cuerpos volados. Sólo se permitirán balcones con un vuelo máximo de 0,6 m. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

TEXTO MODIFICADO

ARTÍCULO V.7.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

V.2.3.1.- Parcela mínima, no se fija.

V.2.3.2.- La ocupación máxima será la que tienen actualmente con objeto de conservar la tipología, admitiéndose un aumento de un 15 por 100.

V.2.3.3.- Edificabilidad: El número máximo de plantas de DOS, con 7 metros de altura máxima al alero.

V.2.3.4.- Alineaciones y rasantes.- Alineaciones son las actuales definidas en el plano. Rasantes, son las actuales definidas en el plano.

V.2.3.5.- Cuerpos volados. Sólo se permitirán balcones con un vuelo máximo de 0,6 metros. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

(El resto de la normativa permanece sin cambios).

TEXTO ACTUAL

ARTÍCULO V.5.3.6 ALTURA MÁXIMA.

Residencia multifamiliar: Edificación principal, 10 metros o tres alturas.

Edificación secundaria, 4 metros o una altura.

TEXTO MODIFICADO

ARTÍCULO V.5.3.6 ALTURA MÁXIMA.

Residencia multifamiliar: Edificación principal, 7 metros o dos alturas.

Edificación secundaria, 4 metros o una altura.

(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.5.3.6.- Altura máxima.

Vivienda Unifamiliar:

Edificación principal, 7 metros o dos alturas.

Edificación secundaria, 4 metros o una altura.

Residencia Multifamiliar:

Edificación principal, 7 metros o dos alturas.

Edificación secundaria, 4 metros o una altura.

V.5.4.- Condiciones de uso.

V.5.4.1.- Usos permitidos:

Uso vivienda en categoría C11, C12, C13, C2.

Uso garaje en categoría G1 Y G2.

Uso público o semipúblico categoría:

P.1.- Administrativo.

P.2.- Cultural.

P.3.- Religioso.

P.4.- Beneficio sanitario.

P.7.- De relación.

P.8.- Deportivo.

V.5.4.2.- Usos prohibidos:

Los restantes.

V.5.5.- Condiciones estéticas.

V.5.5.1.- Cerramientos:

Los cercos que puedan establecerse, podrán ser de materia opaca hasta una altura de 0,40 metros y el resto hasta 1,60 metros de setos verdes o elementos en forma de celosía.

V.5.6.- En el plazo de 1 año a partir de la aprobación definitiva, los polígonos estarán obligados a constituirse en Entidades Urbanísticas colaboradoras de conservación.

CASCO URBANO TRADICIONAL

V.7.- NORMAS PARTICULARES PARA POLÍGONO 14.

V.7.1.- Definición.

Edificación en manzana cerrada, con conservación de carácter y posibilidad de usos comerciales en planta baja.

V.7.2.- Tipología.

En el subpolígono A la tipología es de edificación agrupada y cerrada en manzana cerrada.

En el subpolígono B, es decir, en el resto del polígono 14 no grafiado como subpolígono A, la tipología será de Edificación agrupada, pareada o aislada.

V.7.3.- Condiciones de Volumen e Higiénicas.

V.2.3.1.- Parcela mínima, no se fija.

V.2.3.2.- La ocupación máxima será la que tienen actualmente con objeto de conservar la tipología, admitiéndose un aumento de un 15 por 100.

V.2.3.3.- Edificabilidad: El número máximo de plantas de de DOS, con 7 metros de altura máxima al alero.

V.2.3.4.- Alineaciones y rasantes.- Alineaciones son las actuales definidas en el plano. Rasantes, son las actuales definidas en el plano.

V.2.3.5.- Cuerpos volados. Sólo se permitirán balcones con un vuelo máximo de 0,6 metros. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

V.7.4.- Condiciones de uso.

V.2.4.1.- Usos permitidos.

Vivienda en categoría C1 y C2.

Industria y artesanía en categoría I 1.

Comercio en categoría S1.

Uso público o semipúblico, todas las categorías.

Garaje en categoría C1, G2, G3, G4.

V.2.4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

V.7.5.- Condiciones estéticas.

Se pondrán especial cuidado en la vigilancia del cumplimiento de la Norma 2.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

POLÍGONO 3. SERRANILLOS PLAN ESPECIAL

V.4.- NORMAS PARTICULARES PARA POLÍGONO 3

V.4.1.- Definición.

Suelo Urbano consolidado ordenado mediante el Plan Parcial aprobado y Proyecto de Urbanización no aprobado por C.P.U. pero ejecutado.

V.4.2.- Tipología.

Edificación unifamiliar aislada.

V.4.3.- Condiciones de Volumen e Higiénicas.

V.4.3.1.- Parcela mínima.

> 2.500 m²

V.4.3.2.- Ocupación máxima.

-Edificación principal: 10 por 100 de parcela

-Construcciones auxiliares: 5 por 100 de la parcela.

V.4.3.3.- Edificabilidad:

< 1 m³/m² de parcela.

V.4.3.4.- Alineaciones y rasantes.

Retranqueos:

Edificio principal: A fachada principal, 15 metros.

A otras fachadas, fondo y linderos, 8 metros.

Nota: Se entiende por fachada principal la que se abre al viario de mayor dimensión de los dos. En caso de ser de iguales dimensiones se cogerá como principal el de mayor longitud.

Edificio auxiliar: Afachada principal, 15 metros.

A otras fachadas, fondo y linderos, 4 metros.

Rasantes:

Las del terreno.

V.4.3.5.- Cuerpos volados.

No existe regulación.

V.4.3.6.- Altura máxima.

Edificación principal: dos plantas o 8 metros.

Edificación auxiliar: 4 metros.

Esta altura se contará a partir del nivel natural del terreno, en cada punto de parcela ocupada por el edificio.

POLÍGONO 4. REGUERONES.

V.5.- NORMAS PARTICULARES PARA POLÍGONO 4

V.4.1.- Definición.

Suelo Urbano Residencial, Ordenado mediante Plan Parcial de Ordenación aprobado 29 de diciembre de 1978, y desarrollado mediante Proyecto de Urbanización, aprobado 27 de noviembre de 1980. Actualmente consolidado.

V.4.2.- Tipología.

RU-0.- Vivienda unifamiliar aislada en Parque Urbanizado.

RM-1.- Residencia multifamiliar con equipo comercial. Es decir vivienda en todas sus categorías conforme a zonificación.

V.4.3.- Condiciones de Volumen e Higiénicas.

V.4.3.1.- Parcela mínima.

Vivienda unifamiliar: > 2.500 m²

Residencia multifamiliar: > 1.000 m²

V.4.3.2.- Ocupación máxima.

-Vivienda unifamiliar. Principal, < 10 por 100.

Secundaria, < 10 por 100.

-Vivienda multifamiliar. Principal, < 30 por 100.

Secundaria, < 5 por 100.

V.4.3.3.- Edificabilidad:

Vivienda unifamiliar: Principal, < 1 m³/m² de parcela.

Secundaria, < 1 m³/m² de parcela.

Residencia multifamiliar: Principal, < 1,8 m³/m² de parcela.

Secundaria, < 0,2 m³/m² de parcela.

V.4.3.4.- Alineaciones y rasantes.

Vivienda unifamiliar:

Retranqueo a fachada principal, 15 metros.

Retranqueo a otras fachadas, fondo y linderos 8 metros.

Nota: Se entiende por fachada principal la que se abre al viario de mayor dimensión.

En caso de ser de iguales dimensiones se cogerá como principal el de mayor longitud.

Residencia multifamiliar.

A calle, distancia < a diferencia entre su altura y en ancho de calle.

Al resto de linderos una distancia igual a la mitad de su altura, con un mínimo de 3 metros.

En la hoja 53 de la modificación se ha hecho una modificación verificada con el plan parcial que desarrollo el sector.

En la normativa, en el artículo 4.3.1, se recoge que la parcela mínima será < 2.500 m² cuando debería aparecer la parcela mínima será > 2.500 m² lo cual se debe a un error de transcripción a la normativa.

Considerando lo anterior se traslada la subsanación del error a la presente modificación.

5 PLANOS

