



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES

Aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2019, la Modificación Puntual número 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de esta localidad, se hace pública de forma íntegra la modificación aprobada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en el artículo 157 del Decreto 24/2004, de 14 de septiembre, 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 9 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES (TOLEDO)

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 a todo el término municipal.

Dicha modificación consiste en, por una parte, la aclaración de algunos términos de la Normativa y, por otra, el cambio de distancias a linderos, reduciendo dichas distancias.

Al reducir las distancias a linderos, como es obvio, no se mete en Fuera de Ordenación ningún edificio o construcción que antes no estuviera, o al revés, ningún edificio o construcción que estuviera legal antes de la modificación, lo seguirá estando.

También se aborda en esta modificación puntual la aclaración de algunos términos como puede ser la definición de cerramiento, la especificación de la ordenanza estética, la definición de términos como edificación, construcción etc.

En la presente modificación puntual se van a revisar tres bloques de definiciones o parámetros de las ordenanzas de los polígonos 3 y 4, así como las ordenanzas estéticas de uso en suelo urbano.

Los tres grandes bloques son concernientes a:

1. CERRAMIENTOS
2. RETRANQUEOS
3. ORDENANZAS ESTÉTICAS.

En este documento se desarrollará la modificación puntual aclarando todos estos conceptos.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

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 Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el 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.

El documento de las NN.SS. de Planeamiento de San Román de los Montes se divide en varios documentos, entre ellos el documento de NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

En este documento se describen en el artículo 2.10 las Ordenanzas Estéticas de aplicación a todo el suelo urbano. Esta será una de las modificaciones.

También en las NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS es donde se desarrollan las ordenanzas de aplicación en su CAPÍTULO V.

En él se describen las NORMAS PARTICULARES para los polígonos 1, 2, 3, 4, 5 y 14.

Esta modificación puntual revisará las ordenanzas de los polígonos 3 y 4 de dichas Normas.

A continuación se anexa la página del índice.



- 2.16.- ANTENAS TELEVISIÓN.
- 2.17.- OBRA EN EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN.
- 2.18.- OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.
- 2.19.- CONDICIONES GENERALES DE USO.
- 3.- NORMAS GENERALES SUELO NO URBANIZABLE
- 3.1.- DEFINICIÓN.
- 3.2.- MEDIDAS.
- V.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO
- V.1.- CONDICIONES USO Y VOLUMEN DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO.
- V.2.- NORMAS PARTICULARES POLIGONO 1.- SERRANILLOS PLAYA I.
- V.3.- NORMAS PARTICULARES POLIGONO 2.- SERRANILLOS PLAYA II.
- V.4.- NORMAS PARTICULARES POLIGONO 3.- SERRANILLOS PLAYA PLAN ESPECIAL.
- V.5.- NORMAS PARTICULARES POLIGONO 4.- REGUERONES.
- V.6.- NORMAS PARTICULARES POLIGONO 5.- REGADIOS DE SAN ROMÁN.
- V.7.- NORMAS PARTICULARES POLIGONO 14.- CASCO URBANO TRADICIONAL.
- VI.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE
- VI.1.- SECTORIZACIÓN, DEFINICIÓN.
- VI.2.- SECTOR 6.- MALPARTIDA III.
- VI.3.- SECTOR Nº7.- MALPARTIDA II.
- VI.4.- SECTOR Nº8.- MALPARTIDA I.
- VI.5.- SECTOR Nº 9.- REGUERONES II.
- VI.6.- SECTOR Nº 10.- CHAPARRAL.
- VI.7.- SECTOR Nº II.- PRADO BARRAL.

CUADRO COMPARATIVO DE CONDICIONES POR ZONAS Y SECTORES

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

En la presente modificación puntual se van a revisar tres bloques de definiciones o parámetros de las ordenanzas de los polígonos 3 y 4, así como las ordenanzas estéticas de uso en suelo urbano.

Los tres grandes bloques son concernientes a:

1. CERRAMIENTOS
2. RETRANQUEOS
3. ORDENANZAS ESTÉTICAS.

1. CERRAMIENTOS: En el primer caso se modifican las definiciones de los cerramientos dado que su definición original no es muy precisa. En ella aparecen términos como podrán, o en el caso del polígono 3, ni siquiera aparecen. Se fijará una definición mucho más precisa que no dé lugar a dudas en su aplicación.

2. RETRANQUEOS: Los retranqueos también son otra definición que aparece bastante confusa en dichas ordenanzas. Así pues en una de ellas habla de edificios y en la otra de vivienda, dejando a un lado las construcciones auxiliares.

El criterio que se ha seguido siempre ha sido el de edificaciones en general, pero por tener una cierta seguridad jurídica se quiere reflejar en dichas ordenanzas.

3. ORDENANZAS ESTÉTICAS: La ordenanza estética se refleja en el capítulo 2.10 de las NORMAS GENERALES DE SUELO URBANO.



La ordenanza se deja muy abierta con definiciones muy amplias. Se pretende cerrar un poco esta definición para que su aplicación sea más directa y segura.

Es por esto que se realizarán cambios a nivel de ordenación detallada en:

- Capítulos V.4 y V.5 en cuanto a cerramientos y retranqueos.
- Capítulo 2.10 de las Normas Generales de Suelo Urbano.

2.3. CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

No se realiza ningún cambio a nivel de ordenación estructural.

2.4. ORDENACIÓN DETALLADA.

Todos los cambios de la presente modificación son de Ordenación detallada.

- Se realizará la definición de edificación, construcción secundaria y otros.
- Se concretará la definición de cerramiento.
- Se reducirán los retranqueos, de manera que no se quedará ninguna edificación fuera de ordenación.
- Se concretarán las disposiciones de las ordenanzas estéticas, siguiendo en la línea de las Normas Subsidiarias.

2.5. 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:

1. PÁGINA 29. Capítulo 2. NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANO. Artículo 2.10 CONDICIONES ESTÉTICAS:

- Se modifica el artículo 2.10 para precisar las condiciones.

2. PÁGINAS 53-54. Capítulo V. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO. V.4. SERRANILLOS PLAN ESPECIAL. Artículos V.4.3.0, V.4.3.4 y V.4.7:

- Se añade el artículo V.4.3.0 para definir edificación y construcción.
- Se modifica el V.4.3.4.
- Se añade el V.4.7. para definir los cerramientos.

3. PÁGINAS 55-56. Capítulo V. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO. V.5. REGUERONES. Artículos V.5.0, V.5.3.4. y V.5.5:

- Se añade el artículo V.5.0 para añadir las definiciones de edificación y construcción.
- Se modifica el V.5.3.4 para modificar los retranqueos.
- Se modifica el V.5.5 para redefinir los cerramientos.

3. MEMORIA VINCULANTE

3.1. CAMBIO EN CONDICIONES ESTÉTICAS.

A continuación se describe la situación actual de cada uno de los cambios disponiendo la situación actual y la modificada.

3.1.1. REDACCIÓN ACTUAL.

EN LA PÁGINA 29 SE DESARROLLA EL ARTÍCULO 2.10 "CONDICIONES ESTÉTICAS"

Cada ordenanza, por zonas, definirá las propias.

"No obstante como norma general en cualquier edificio de nueva construcción en suelo urbano, se exigirá:

- Colorido dentro de la gama de los utilizados concerniente a la zona.
- Materiales concordantes ídem, ídem.
- Tipología.
- Elementos formales.

..."

3.1.2. REDACCIÓN PROPUESTA.

EN LA PÁGINA 29 SE DESARROLLA EL ARTÍCULO. 2.10 "CONDICIONES ESTÉTICAS"

Se añade el siguiente texto:

"... en cualquier edificación u obra de nueva construcción o reforma de lo existente"

Se añade el siguiente texto después de la numeración de lo exigible:

"Queda prohibido para cualquier tipo de edificación o construcción: chapas anodizadas en su color natural, ladrillo tosco sin enfoscar, placas plásticas, placas onduladas, etc. Las chapas anodizadas solo se permitirán en puertas en colores tradicionales de la zona.

Permitidos, piedra, ladrillo visto, cerrajería en colores, monocapas, enfoscados, y en definitiva, acabados que se mimeticen con el entorno.

Para cualquier material nuevo o en caso de duda se requerirá consulta vinculante al Órgano competente en la concesión de la licencia."



3.2. CAMBIO ORD. DEL POL. 3 SERRANILLOS PLAN ESPECIAL.

A continuación se describe la situación actual de cada uno de los cambios disponiendo la situación actual y la modificada.

3.2.1. REDACCIÓN ACTUAL:

Dos de las modificaciones son archivos que se añaden.

El que se modifica es en su versión actual el siguiente:

“Retranqueos:

Edificio Principal: A fachada principal 15 m. A otras fachadas, fondo y linderos 8 m.

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

Resto de construcciones: 15 m a fachada. A otras fachadas, fondo y linderos 4 m.”

3.2.2. REDACCIÓN PROPUESTA.

EN LA PÁGINA 53:

SE AÑADE EL ARTÍCULO V.4.3.0. NOMENCLATURA, DE LA SIGUIENTE MANERA:

V.4.3.0. Nomenclatura.

Se entiende por edificio cualquier construcción que tenga habitaciones cerradas por cuatro de sus caras.

Se entiende por Vivienda la edificación con uso residencial.

Se entiende por construcción cualquier tipo de edificación, obra o habitáculo. También se entenderá como construcción pequeñas obras como barbacoas, perreras, trasteros, porches, instalación de juegos infantiles, etc.

SE MODIFICA V4.3.4. DE LA SIGUIENTE MANERA:

Retranqueos:

Edificio Principal:

A fachada principal 15 m. A otras fachadas, fondo y linderos 8 m.

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

Resto de construcciones:

15 m a fachada, excepto garajes abiertos por todos los lados que podrán estar adosados a fachada principal (no así a linderos) siempre que no superen la altura del cerramiento de fachada.

A fondo y linderos 4 m.

SE AÑADE EL V.4.7. PARA DEFINIR LOS CERRAMIENTOS:

V.4.7. CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de parcela de fachada y linderos serán de la siguiente tipología:

Tendrán como máximo 2,50 metros de altura en fachada. La altura máxima en linderos será de 2,50 metros.

Se permite la malla de doble torsión en fachada y linderos como permanente.

Los muros opacos, permitidos en todos los cerramientos, serán de alguna de las siguientes características:

–De los mismos acabados que la vivienda principal,

–De materiales o acabados tradicionales de la zona

–Mimetizados con el paisaje

–Se permiten enfoscados pintados en colores de la zona

–Se permiten bloques de hormigón en colores de la zona.

–Se permiten placas de cerramiento prefabricadas de hormigón, no placas estructurales.

Se prohíben acabados de chapas anodizadas en color natural, mallas de ocultación, mallazos de obra, acabados de ladrillo tosco sin enfoscar o pintar, y acabados discordantes con la zona.

3.3. CAMBIO ORD. DEL POL. 4 REGUERONES.

A continuación se describe la situación actual de cada uno de los cambios disponiendo la situación actual y la modificada.

3.3.1. REDACCIÓN ACTUAL:

En la página 55:

Se añade un artículo.

Se modifica el artículo V.5.3.4.

“Vivienda unifamiliar:

–Retranqueo a fachada principal: 15 m.

–Retranqueo a otras fachadas, fondo y linderos: 8 m.

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

Vivienda multifamiliar:

A calle, distancia $\geq$ a diferencia entre su altura y en ancho de calle. A resto de linderos una distancia igual a la mitad de su altura, con un mínimo de 3 m.”

Se modifica el artículo V.5.5. “Condiciones estéticas.

**V5.5.1. Cerramientos.**

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

3.3.2. REDACCIÓN PROPUESTA:

EN LA PÁGINA 55:

SE AÑADE EL ARTÍCULO V.5.1.0. NOMENCLATURA, DE LA SIGUIENTE MANERA:

V.4.3.0. Nomenclatura.

Se entiende por edificio cualquier construcción que tenga habitaciones cerradas por cuatro de sus caras.

Se entiende por vivienda la edificación con uso residencial.

Se entiende por construcción cualquier tipo de edificación, obra o habitáculo. También se entenderá como construcción pequeñas obras como barbacoas, perreras, trasteros, porches, instalación de juegos infantiles, etc.

SE MODIFICA V.5.3.4. DE LA SIGUIENTE MANERA:

Ordenanza de Vivienda unifamiliar.

Edificación principal:

–Retranqueo a fachada principal: 15 m

–Retranqueo a otras fachadas, fondo y linderos: 8 m

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

Resto de construcciones:

15 m a fachada, excepto garajes abiertos por todos los lados que podrán estar adosados a fachada principal (no así a linderos) siempre que no superen la altura del cerramiento de fachada.

A fondo y linderos 4 m.

Vivienda multifamiliar

A calle, distancia $\geq$ a diferencia entre su altura y en ancho de calle. Con un mínimo de 15 m.

A resto de linderos una distancia igual a la mitad de su altura, con un mínimo de 3 m."

EN LA PÁGINA 56:

SE AÑADE EL V.5.5. PARA DEFINIR LOS CERRAMIENTOS:

V.5.5. Condiciones estéticas.**V.5.5.1. Cerramientos.**

Los cerramientos de parcela de fachada y linderos serán de la siguiente tipología:

Tendrán como máximo 2,50 metros de altura en fachada. La altura máxima en linderos será de 2,50 metros.

Se permite la malla de doble torsión en fachada y linderos como permanente.

Los muros opacos, permitidos en todos los cerramientos, serán de alguna de las siguientes características:

–De los mismos acabados que la vivienda principal,

–De materiales o acabados tradicionales de la zona

–Mimetizados con el paisaje

–Se permiten enfoscados pintados en colores de la zona

–Se permiten bloques de hormigón en colores de la zona.

–Se permiten placas de cerramiento prefabricadas de hormigón, no placas estructurales.

Se prohíben acabados de chapas anodizadas en color natural, mallas de ocultación, mallazos de obra, acabados de ladrillo tosco sin enfoscar o pintar, y acabados discordantes con la zona.

4. HOJAS MODIFICADAS EN LA NORMATIVA

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

2.8.8. Cuartos de basura.

Serán obligatorios en edificios de más de seis viviendas con unas dimensiones mínimas de 1,50 x 1,50 m. Tendrán ventilación con posibilidades de limpiar con agua.

2.9. PROGRAMA MÍNIMO POR VIVIENDA-APARTAMENTO.

La vivienda-apartamento se compondrá como mínimo de salón-estar (10 m²), cocina (5 m²), baño (3 m²), y un dormitorio (10 m²). La cocina podrá formar pieza única con el salón-estar en un total de 14 m².

2.10. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Cada ordenanza, por zonas, definirá las propias.

No obstante, como norma general, en cualquier edificio de nueva construcción o reforma de lo existente en suelo urbano, se exigirá:

–Colorido dentro de la gama de los utilizados concerniente a la zona.

–Materiales concordantes idem, idem.

–Tipología.

–Elementos formales.

Queda prohibido para cualquier tipo de edificación o construcción: chapas anodizadas en su color natural, ladrillo tosco sin enfoscar, placas plásticas y placas onduladas de fibrocemento. Las chapas anodizadas solo se permitirán en puertas en colores tradicionales de la zona.



Permitidos, piedra, ladrillo visto, cerrajería en colores, monocapas, enfoscados, y en definitiva, acabados que se mimeticen con el entorno o que sean típicos de la zona. En cubierta se permitirán chapas imitación teja.

Para cualquier material nuevo o en caso de duda se requerirá consulta vinculante al Órgano competente en la concesión de la licencia.

Las obras de reforma y conservación se llevarán a cabo, respetando los elementos que puedan tener interés por su antigüedad, su singularidad, por la nobleza de sus materiales o por su tipología. LAS AUTORIDADES MUNICIPALES vigilarán escrupulosamente el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

2.11. EDIFICIOS O CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

2.11.1 Los edificios o conjuntos que estén declarados monumento o conjunto histórico- Artístico, así como aquellos que figuren en el Catalogo aprobado por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación en cada caso en razón de la declaración de que fueren objeto. Para ello, los Ayuntamientos se abstendrán de conceder licencias para realizar obras que afecten a tales edificios o conjuntos, hasta que sea emitido informe favorable por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

2.11. En el caso de edificios o conjuntos que, sin ser declarados monumento o conjunto histórico artístico y sin figurar en el catálogo, tengan cierto valor típico o histórico o en .../...

POLÍGONO 3. SERRANILLOS PLAN ESPECIAL

V.4. NORMAS PARTICULARES PARA POLÍGONO 3.

V.4.0. Nomenclatura.

Se entiende por Edificio cualquier construcción que tenga habitaciones cerradas.

Se entiende por Vivienda la edificación con uso residencial.

Se entiende por Construcción auxiliar cualquier tipo de edificación, obra o habitáculo sin uso principal vivienda. Es decir, piscinas, casetas, trasteros, porches, etc. También se entenderá como construcción pequeñas obras como barbacoas, perreras, instalación de juegos infantiles, etc.

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:

1. Edificación principal: 10% de parcela.

2. Construcciones auxiliares: 5% de parcela.

V.4.3.3. Edificabilidad: Edificación principal y construcciones auxiliares: < 1 m³/m² de parcela.

V.4.3.4. Alineaciones y rasantes:

Retranqueos:

Edificación principal (uso vivienda):

Retranqueo a fachada principal: 15 m.

Retranqueo a otras fachadas, fondo y linderos: 8 m.

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

Construcciones secundarias:

Retranqueo a fachada principal: 15 m (1)

Retranqueo a otras fachadas, fondo y linderos: 4 m.

(1) Los garajes abiertos por todos los lados podrán estar adosados a la fachada principal (no así a linderos) siempre que no supere la altura de la misma.

Rasantes: Las del terreno.

V.4.3.5. Cuerpos volados: No existe regulación.

V.4.3.6. Altura máxima:

–Edificación principal: dos plantas u 8 m.

Edificación auxiliar: 4 m.

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

V.4.4. Condiciones de uso:

V.4.4.1. Usos permitidos:

–Vivienda: categoría C 1.1.

–Garaje: categoría G.1.

–Público o semipúblico: categoría P.1, P.2, P.3, P.4, P.7, P.8.

V.4.4.2. Usos prohibidos: Los restantes.

V.4.5. Garajes y aparcamientos: Cada vivienda dispondrá de una plaza de garaje fuera de la red viaria.

En los centros de uso público o semipúblico, se dotará de una plaza de garaje por cada 50 m² construidos.



V.4.6. En el plazo de 1 año a partir de la aprobación definitiva, los polígonos estarán obligados a constituirse en Entidades Urbanísticas colaboradoras de conservación.

V.4.7. Condiciones estéticas.

V.4.7.1. Cerramientos:

Los cerramientos de fachada y linderos serán de la siguiente morfología:

Tendrán como máximo 2,5 metros de altura.

Se permite la malla de doble torsión en fachada y linderos como permanente.

Los muros opacos, permitidos en todos los cerramientos, serán de alguna de las siguientes características:

–De los mismos acabados que la vivienda principal,

–De materiales o acabados tradicionales de la zona

–Mimetizados con el paisaje

–Se permiten enfoscados pintados en colores de la zona.

–Se permiten bloques de hormigón en colores de la zona.

–Se permiten placas de cerramiento prefabricadas de hormigón, no placas estructurales.

Se prohíben acabados de chapas anodizadas en color natural, mallas de ocultación, mallazos de obra, acabados de ladrillo tosco sin enfoscar o pintar, y acabados discordantes con la zona. Cualquier otro material deberá llevar el visto bueno de la Junta de Gobierno u órgano similar

POLÍGONO 4. REGUERONES

V.5. NORMAS PARTICULARES PARA POLÍGONO 4

V.5.0. Nomenclatura.

Se entiende por Edificio cualquier construcción que tenga habitaciones cerradas.

Se entiende por Vivienda la edificación con uso residencial.

Se entiende por Construcción auxiliar cualquier tipo de edificación, obra o habitáculo sin uso principal vivienda. Es decir, piscinas, casetas, trasteros, porches, etc. También se entenderá como construcción pequeñas obras como barbacoas, perreras, instalación de juegos infantiles, etc.

V.5.1. 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 1.980. Actualmente consolidado.

V.5.2. Tipología:

RU-0. Vivienda unifamiliar aislada e Parque Urbanizado.

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

V.5.3. Condiciones de Volumen e Higiénicas:

V.5.3.1. Parcela mínima:

1. Vivienda unifamiliar: $\geq 2.500 \text{ m}^2$.

2. Residencia multifamiliar: $\geq 1.000 \text{ m}^2$.

V.5.3.2. Ocupación máxima

1. Vivienda unifamiliar: Principal + Construcción Secundaria: $\geq 10\%$.

2. Vivienda multifamiliar: Principal: $\geq 30\%$. Construcción Secundaria: $\geq 5\%$.

V.5.3.3. Edificabilidad:

1. Vivienda unifamiliar

Principal + Construcción Secundaria: $\geq 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de parcela.

2. Vivienda multifamiliar. Principal: $\geq 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de parcela.

Construcción Secundaria: $\geq 0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de parcela.

V.5.3.4. Alineaciones y rasantes:

1. Vivienda unifamiliar.

Edificación principal:

Retranqueo a fachada principal: 15 m.

Retranqueo a otras fachadas, fondo y linderos: 8 m.

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

Construcciones secundarias:

Retranqueo a fachada principal: 15 m (1).

Retranqueo a otras fachadas, fondo y linderos: 4 m.

(1) Los garajes abiertos por todos los lados (excepto en su adosamiento) podrán estar adosados a fachada principal (no así a linderos) siempre que no superen la altura del cerramiento de fachada.

2. Vivienda multifamiliar:

Edificación Principal y construcciones secundarias.

Retranqueo a fachada principal, distancia $\geq$ a diferencia entre su altura y en ancho de calle. Con un mínimo de 15 m.

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

V.5.3.5. Altura máxima:



Vivienda Unifamiliar: Edificación principal: 7 m o dos alturas. Construcciones secundarias: 4 m o una altura.

Residencia Multifamiliar: Edificación principal: 7 m o dos alturas. Construcciones secundarias: 4 m 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 cerramientos de fachada y linderos serán de la siguiente tipología:

Tendrán como máximo 2,5 metros de altura.

Se permite la malla de doble torsión en fachada y linderos como permanente.

Los muros opacos, permitidos en todos los cerramientos, serán de alguna de las siguientes características:

–De los mismos acabados que la vivienda principal,

–De materiales o acabados tradicionales de la zona

–Mimetizados con el paisaje

–Se permiten enfoscados pintados en colores de la zona

–Se permiten bloques de hormigón en colores de la zona.

–Se permiten placas de cerramiento prefabricadas de hormigón, no placas estructurales.

Se prohíben acabados de chapas anodizadas en color natural, mallas de ocultación, mallazos de obra, acabados de ladrillo tosco sin enfoscar o pintar, y acabados discordantes con la zona. Cualquier otro material deberá llevar el visto bueno de la Junta de Gobierno u órgano similar

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

San Román de los Montes, 6 de marzo de 2019.–El Alcalde, Francisco Sánchez Pérez.

N.º I.-1221