



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES

Habiéndose publicado en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número 145, de 2 de agosto de 2019, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de esta localidad, se hace público de forma íntegra el texto de 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. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://sanromandelosmontes.sedelectronica.es>].

#### DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 10 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES (TOLEDO)

NNSS DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES. MODIFICACIÓN Nº 10

0. ÍNDICE.

#### 0. ÍNDICE

0.	ÍNDICE .....	2
1.	PRESENTACIÓN.....	3
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA. ....	4
2.1	INTRODUCCIÓN. ....	4
2.2	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. ....	7
2.3	CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ....	7
2.4	ORDENACIÓN DETALLADA. ....	8
2.5	OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN. ....	8
3.	MEMORIA VINCULANTE.....	9
3.1	CAMBIO EN ORDENANZA POLIGONO 3. ....	9
	3.1.1 REDACCIÓN ACTUAL. ....	9
	3.1.2 REDACCIÓN PROPUESTA. ....	9
3.2	SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN .....	10
4.	HOJAS MODIFICADAS EN LA NORMATIVA. ....	11



## 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 las ordenanzas como Normas Particulares para cada uno de los polígonos en los que se divide la normativa.

En este caso se quiere intervenir sobre las NORMAS PARTICULARES DEL POLÍGONO 3. SERRANILLOS PLAN ESPECIAL, añadiendo un uso que aparece en el polígono 1 "Serranillos Playa I". Estos dos polígonos son limítrofes y en algún caso comparten una de las vías siendo de un polígono una acera y de otro, la acera opuesta en ese mismo viario.

Este uso que se quiere introducir en la normativa del Polígono 3 y que ya existe en la normativa del Polígono 1 es el uso que aparece en el Art. 44 y que se denomina Uso de Industria.

Este uso se pretende recoger en los mismos términos que ya están reflejados en la normativa, en el polígono 1.

En las NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS es donde se desarrollan las ordenanzas de aplicación en su CAPÍTULO V "NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO".

NNSS DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES. MODIFICACIÓN Nº 10.1. PRESENTACIÓN.**1. PRESENTACIÓN.**

El presente documento se redacta por encargo del Excmo. Ayto. 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, única y exclusivamente, en la equiparación de una ordenanza de usos permitidos en el sector "Serranillos Playa I", con la permisibilidad de esos usos en la ordenanza del sector colindante, "Serranillos Plan Especial".

Esto se realiza en base a la desigualdad que existe en ciertas zonas del Suelo Urbano, sin un motivo aparente, donde, en la misma calle, aparece unas parcelas que tienen ese uso y justo al otro lado de la calle, es decir, en la acera de enfrente, ese uso no este contemplado.

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



NNSS DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES, MODIFICACIÓN Nº 10

2.MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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

Esta modificación puntual revisará la ordenanza del polígono 3 de dichas Normas.

A continuación se anexa la página del índice.

NSSS DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES, MODIFICACIÓN Nº 102.MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.16.- ANTENAS TELEVISION.
- 2.17.- OBRA EN EDIFICIO FUERA DE ORDENACION.
- 2.18.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.
- 2.19.- CONDICIONES GENERALES DE USO.
- 3.- NORMAS GENERALES SUELO NO URBANIZABLE
- 3.1.- DEFINICION.
- 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 ROMAN.
- V.7.- NORMAS PARTICULARES POLIGONO 14.- CASCO URBANO TRADICIONAL.
- VI.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE
- VI.1.- SECTORIZACION , DEFINICION.
- 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 los usos permitidos en la ordenanza del polígono 3 "Serranillos Plan Especial".

En realidad solo se quiere incluir un uso que esta admitido en el polígono 1 "Serranillos Playa I" y que por alguna circunstancia que se desconoce no se incluyo en la ordenanza de Serranillos Plan Especial.

Esta modificación nace de la preocupación de la Corporación Municipal por igualar normas situaciones de desequilibrio en zonas urbanas limítrofes.

Uno de los problemas que se está dando es la situación que en varias de las vías los usos en una de las aceras son diferentes a los usos en la otra, sin ninguna otra razón que la norma zonal.

Otro motivo de la inclusión del uso será el fomento de la actividad económica en un entorno muy deprimido. La inclusión atraerá actividad empresarial de pequeñas empresas, pymes en su totalidad.

El uso que se pretende implementar en la ordenanza de "Serranillos Plan Especial" es un uso que esta admitido en la ordenanza de "Serranillos Playa I" qu es una zona con una mayor densidad poblacional.

Se pretende incluir el art. 44 del capitulo V.2.

"Art. 44. USO DE INDUSTRIA.

*Se permite el uso de industria en las siguientes condiciones:*

*Industria artesana o sin molestias para la vivienda, tales como laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con pequeños motores de poca potencia que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan olores, emanaciones, ruidos o peligros especiales, situados en edificios de viviendas en sótanos o semisótanos o edificios auxiliares."*

Queda claro en este articulo que el uso es totalmente inocuo para las viviendas y que se trata de pequeños negocios, que aprovechando la situación de las viviendas, fueran un complemento para este uso.

## 2.3 CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

---

No se realiza ningún cambio a nivel de ordenación estructural.



## 2.4 ORDENACIÓN DETALLADA.

El único cambio de la presente modificación es de Ordenación detallada.

- Se realizará la inclusión del uso de industria manufacturera en los usos compatibles de la ordenanza de "Serranillos Plan Especial".

## 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 54.

#### **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.5, P.6, P.7, P.8.

##### • V.4.4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

Introduciendo el uso de Industria dentro de los compatibles.

##### • V.4.4.2.- Usos compatibles.

- USO DE INDUSTRIA.

Se permite el uso de industria en las siguientes condiciones:

Industria artesana o sin molestias para la vivienda, tales como laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con pequeños motores de poca potencia que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan olores, emanaciones, ruidos o peligros especiales, situados en edificios de viviendas en sótanos o semisótanos o edificios auxiliares."



### **3. MEMORIA VINCULANTE.**

#### **3.1 CAMBIO EN ORDENANZA POLIGONO 3.**

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

##### **3.1.1 REDACCIÓN ACTUAL.**

EN LA PÁGINA 54 SE DESARROLLA EL ART. V4.4.- "CONDICIONES DE USO"

##### **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.5, P.6, P.7, P.8

- **V.4.4.2.- Usos prohibidos**

Los restantes.

##### **3.1.2 REDACCIÓN PROPUESTA.**

##### **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.5, P.6, P.7, P.8.

NNSS DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES, MODIFICACIÓN Nº 102.MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- **V.4.4.2.- Usos compatibles.**

- USO DE INDUSTRIA.

Se permite el uso de industria en las siguientes condiciones:

Industria artesana y sin molestias para la vivienda, tales como laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con pequeños motores de poca potencia que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan olores, emanaciones, ruidos o peligros especiales, situados en edificios de viviendas en sótanos o semisótanos o edificios auxiliares. El uso se producirá en las siguientes condiciones:

1. El uso de industria estará **siempre vinculado al de vivienda**, no pudiéndose ejecutar solamente el uso industrial.
2. En cuanto al ruido no se producirán emisiones acústicas por encima de 55 dB de día y 45 de noche medidos exteriormente con las ventanas cerradas.
3. En cuanto a la potencia de las maquinas, la suma no superara los 12 kW.
4. No se podrá utilizar más del 25% de la superficie de vivienda construida para el uso de industria, con un máximo de 150 m<sup>2</sup>

- **V.4.4.3.- Usos prohibidos**

Los restantes.

### 3.2 SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN

Dado que la presente modificación se realiza únicamente para incluir un uso en una de las ordenanzas, no se queda ninguna edificación en fuera de ordenación por la presente modificación.



NNSS DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES, MODIFICACIÓN Nº 10

4. HOJAS MODIFICADAS

## 4. HOJAS MODIFICADAS EN LA NORMATIVA.

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

Fdo.:

Ángel Sánchez

Arquitecto



Noviembre 2018

Modificación Puntual 10

## POLÍGONO 3. SERRANILLOS PLAN ESPECIAL

### V.4.- NORMAS PARTICULARES PARA POLÍGONO 3

**53**

#### 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  
 $\geq 2.500 \text{ m}^2$ .
- 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..... $1\text{m}^3/\text{m}^2$  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.....  $15 \text{ m}^{(1)}$

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

<sup>(1)</sup>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..



Noviembre 2018

Modificación Puntual 10

- **Rasantes** **54**  
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 compatibles.**
  - USO DE INDUSTRIA.  
Se permite el uso de industria en las siguientes condiciones:  
  
Industria artesana o manufacturera y sin molestias para la vivienda, tales como laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con pequeños motores de poca potencia que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan olores, emanaciones, ruidos o peligros especiales, situados en edificios de viviendas en sótanos o semisótanos o edificios auxiliares. El uso se producirá en las siguientes condiciones:
    1. El uso de industria estará **siempre vinculado al de vivienda**, no pudiéndose ejecutar solamente el uso industrial.
    2. En cuanto al ruido no se producirán emisiones acústicas por encima de 55 dB de día y 45 de noche medidos exteriormente con las ventanas cerradas.
    3. En cuanto a la potencia de las maquinas, la suma no superara los 12 kW.
    4. No se podrá utilizar más del 25% de la superficie de vivienda construida para el uso de industria, con un máximo de 150 m<sup>2</sup>.
- **V.4.4.3.- Usos prohibidos**  
Los restantes.

#### **V.4.5.- Garajes y aparcamientos.**



Noviembre 2018

Modificación Puntual 10

**54-B**

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 m<sup>2</sup> 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

San Román de los Montes, 2 de agosto de 2019.–El Alcalde, Francisco Sánchez Pérez.

N.º I.-4276