



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 04 de julio de 2022, la Modificación Puntual número 11 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

Tipo de instrumento:	Normas Subsidiarias – Modificación Puntual nº 11
Ámbito:	Polígono 4 Suelo Urbano Reguerones - Zona Residencial Multifamiliar
Objeto:	Nueva regulación de la ordenación detallada de las zonas de uso residencial multifamiliar
Calificación del suelo:	Urbano Consolidado

DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE SAN ROMÁN DE LOS MONTES (TOLEDO)

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.

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 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 4. REGUERONES, para cambiar un retranqueo de los llamados “vivienda multifamiliar.

Se harán dos zonas dentro de la zona de vivienda plurifamiliar: una la zona de “Los Sanmiguelés” y el resto de zona. Se señala en planos.

En esta modificación se aprovecha para cambiar la parcela mínima y los retranqueos dentro de la zona plurifamiliar.

La parcela mínima en toda la zona se cambia a 2.000 m² en la zona plurifamiliar excepto en la de los Sanmiguelés que se quedará con la que tiene, es decir, 1.000 m².

Los retranqueos se quedarán de la siguiente manera:

Zona plurifamiliar RP-1:

- Edificación principal 15 metros a fachada, 3 m a linderos laterales y 3 a trasero.
- Edificación auxiliar. 15 metros a fachada, 3 metros a linderos laterales y 3 a trasero.

Zona de los “Sanmiguelés”: Edificación principal y auxiliar: Retranqueos de 6 metros a fachada y 3 al resto de linderos.

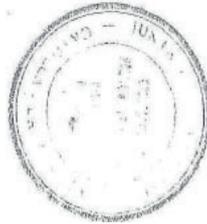
En las normas urbanísticas reguladoras es donde se desarrollan las Ordenanzas de aplicación en su Capítulo V “normas particulares para suelo urbano”.

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 4 de dichas Normas.

A continuación, se anexa la página del índice.



- 2.16.- ANTE--IAS 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 1.
- V.3.- NORMAS PARTICULARES POLIGONO 2.- SERRANILLOS PLAYA 11.
- 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 111.
- VI.3.- SECTOR N°7.-MALPARTIDA 11.
- VI.4.- SECTOR N°8.- MALPARTIDA 1.
- VI.5.- SECTOR N° 9.- REGUERONES 11.
- VI.6.- SECTOR N° 10. CHAPARRAL.
- VI.7.- SECTOR N° 11.-PRADO BARRAL.

CUADRO COMPARATIVO DE CONDICIONES POR ZONAS Y SECTORES

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Román de los Montes de 28.01.2022 y rectificado posteriormente conforme al requerimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de 21.03.2022
DOCUMENTO FIRMADO **DIGITALMENTE**



En la presente modificación puntual se van a revisar los retranqueos permitidos en la Ordenanza del polígono 4 "Reguerones", vivienda plurifamiliar y la parcela mínima.

Se quieren hacer dos cambios en la Ordenanza descrita con anterioridad. Solamente en esa Ordenanza y en la regulación de la vivienda plurifamiliar.

Se dividirá la zona en dos. Una toda la Ordenanza de Reguerones de vivienda plurifamiliar y otra la zona de los "Sanmiguelés".

Se pretenden cambiar los retranqueos y la parcela mínima.

En la zona plurifamiliar se quedará el mismo retranqueo en fachada y se cambian los retranqueos laterales tanto de la edificación principal como de las auxiliares, para que se asimilen a la tipología unifamiliar. En esta zona también se aumentará la parcela mínima.

En la zona de los "Sanmiguelés" se dejará la parcela mínima igual y sólo se cambiará el retranqueo del lindero a fachada.

Todo esto no generará ninguna situación de fuera de ordenación ni de incrementos de aprovechamientos.

La justificación para estas modificaciones son dos.

La primera es que la configuración física de todas las parcelas de la Ordenanza de Reguerones de vivienda multifamiliar, excepto los "Sanmiguelés", son exactamente iguales que las de tipología de vivienda unifamiliar. Es decir, los fondos de parcelas son muy grandes (alrededor de 100 m), con lo que sería muy difícil poder aprovechar las parcelas en cualquiera de sus tipologías con esos parámetros urbanísticos.

Con este cambio, y es el segundo motivo, se libera de la presión de la edificación plurifamiliar a las redes municipales y a la urbanización, porque, aunque la edificabilidad no se modifica, la nueva configuración de los parámetros urbanísticos, es más difícilmente adaptable a la tipología plurifamiliar, siendo la tipología unifamiliar la que se induce a realizar.

En la zona de los "Sanmiguelés" las parcelas ya están configuradas y algunas construidas con los parámetros de la vivienda plurifamiliar, por lo que se quedarán como están en cuanto a parcela mínima y lo único que se hace es aclarar los retranqueos que en las antiguas normas no estaban muy definidos.

Tiene solo afección sobre la ordenación detallada.

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 en cuanto a los retranqueos y parcela mínima de una zona de la vivienda plurifamiliar de la Ordenanza del Polígono 4 "Reguerones".

Vivienda plurifamiliar (excepto "Sanmiguelés" se cambian retranqueos de linderos laterales y fondo en edificación principal y auxiliar. Al igual que el tamaño mínimo de parcela que pasara de 1.000 m² a 2.000 m².

Zona de los "Sanmiguelés" se cambian solamente los retranqueos a fachada principal.

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 55

V.5.3.- Condiciones de Volumen e Higiénicas.

• V.5.3.1. Parcela mínima.

1. Vivienda unifamiliar, 2.500 m².

2. Vivienda multifamiliar, 2.000 m².

3. Vivienda multifamiliar Zona los "Sanmiguelés", 1.000 m².

2. PÁGINA 56

V.5.3.- Condiciones de Volumen e Higiénicas.

(.....)

• V.5.3.4. Alineaciones y rasantes.

(.....)

2. Vivienda multifamiliar.

■ Edificación Principal.

Retranqueo a fachada principal, 15 m.

Retranqueo a linderos laterales y fondo, 3 m.

■ Edificación Secundaria.

Retranqueo a fachada principal, 15 m.

Retranqueo a linderos laterales y fondo, 3 m.

3. Vivienda multifamiliar-zona los "Sanmiguelés".

■ Edificación Principal y secundaria.

Retranqueo a fachada principal, 2: 6 m.

Retranqueo a linderos laterales, 3 m.



3. MEMORIA VINCULANTE.

3.1. CAMBIO EN Ordenanza POLIGONO 4.

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

Se van a realizar cambios en dos epígrafes.

3.1.1. REDACCIÓN ACTUAL Y REDACCIÓN PROPUESTA.

3.1.1.1 CAMBIO 1 . (Página 55).

REDACCIÓN ACTUAL

(.....)

V.5.2.- 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.

(.....)

REDACCIÓN PROPUESTA

(.....)

V.5.2.- Tipología.

RU-0. Vivienda unifamiliar aislada en Parque Urbanizado.

RP-1. Residencia plurifamiliar exenta.

RP-2. Residencia plurifamiliar con equipo comercial. Es decir vivienda en todas sus categorías conforme a zonificación.

(.....)

3.1.1.2 CAMBIO 2. (Página 55).

REDACCIÓN ACTUAL

(.....)

V.5.3.- Condiciones de Volumen e Higiénicas.

• V.5.3.1. Parcela mínima.

1. Vivienda unifamiliar, 2.500 m².

2. Residencia multifamiliar, 1.000 m².

(.....)

REDACCIÓN PROPUESTA

(.....)

V.5.3.- Condiciones de Volumen e Higiénicas.

• V.5.3.1. Parcela mínima.

1. Vivienda unifamiliar (RU-0), 2.500 m².

2. Residencia plurifamiliar (RP-1), 2.000 m².

3. Viv. plurifamiliar Zona los "Sanmiguelos" (RP-2), 1.000 m².

(.....)

3.1.1.3 CAMBIO 3. (Página 55-56).

REDACCIÓN ACTUAL

• 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, 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.

(.....)



REDACCIÓN PROPUESTA

(.....)

V.5.3- Condiciones de Volumen e Higiénicas.

(.....)

• 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 auxiliares.

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 plurifamiliar (RP-1).

■ Edificación Principal.

Retranqueo a fachada principal, 15 m⁽¹⁾.

Retranqueo a linderos laterales y fondo, 3 m.

■ Edificación Auxiliares.

Retranqueo a fachada principal, 15 m⁽¹⁾.

Retranqueo a linderos laterales y fondo, 3 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.

3. Vivienda plurifamiliar -zona los "Sanmigueles" (RP-2).

■ Edificación Principal y auxiliares.

Retranqueo a fachada principal, 6 m.

Retranqueo a linderos laterales y fondo, 3 m.

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.

4. HOJAS MODIFICADAS EN LA NORMATIVA.

A continuación, se redactan las hojas y planos afectados en la normativa a efectos de sustituirlas en la misma.

En este sentido se modifican las hojas 55 y 56 de la NN.UU. de las NN.SS. de planeamiento de San Román de los Montes.

También se modifica el plano 237 "ZONIFICACIÓN" por el plano M-237 "ZONIFICACIÓN".

Fdo.: Ángel Sánchez Arquitecto

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 1980. Actualmente consolidado.

V.5.2.- Tipología.

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

RP-1.- Residencial plurifamiliar exenta.

RP-2.- Residencial plurifamiliar 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 (RU-0), 2.500 m².

2. Residencial plurifamiliar (RP-1), 2.000 m².

3. Res. plurifamiliar Zona los "Sanmigueles" (RP-2), 1.000 m².



- V.5.3.2.- Ocupación máxima.
 1. Vivienda unifamiliar... Principal + Construcción Auxiliares....s 10%.
 2. Vivienda plurifamiliarPrincipal.....s 30%.
Construcción Auxiliar.....s 5%.

- V.5.3.3.- Edificabilidad.
 1. Vivienda unifamiliar.
Principal + Construcción Auxiliar ...s 1m³/m² de parcela.
 2. Vivienda plurifamiliar.
Principal.....s 1,8m³/m² de parcela.
Construcción Auxiliars 0,2m³/m² 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 Auxiliares.

- Retranqueo a fachada principal, 15 m⁽¹⁾.
Retranqueo a otras fachadas, fondo y linderos, 4 m.
2. Vivienda plurifamiliar (RP-1).

- Edificación Principal.
Retranqueo a fachada principal, 15 m⁽¹⁾.
Retranqueo a linderos laterales y fondo, 3 m.
- Edificación Auxiliar.
Retranqueo a fachada principal, 15 m⁽¹⁾.
Retranqueo a linderos laterales y fondo, 3 m.

3. Vivienda plurifamiliar -zona los "Sanmigueles" (RP-2).

- Edificación Principal y Auxiliar.
Retranqueo a fachada principal, 6 m⁽¹⁾.
Retranqueo a linderos laterales y fondo, 3 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.

- V.5.3.5.- Altura máxima.
Vivienda Unifamiliar..... Edificación principal, 7 m o dos alturas.
Construcciones Auxiliares, 4 m o una altura.
Residencia plurifamiliar ... Edificación principal, 7 m o dos alturas.
Construcciones Auxiliares, 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:

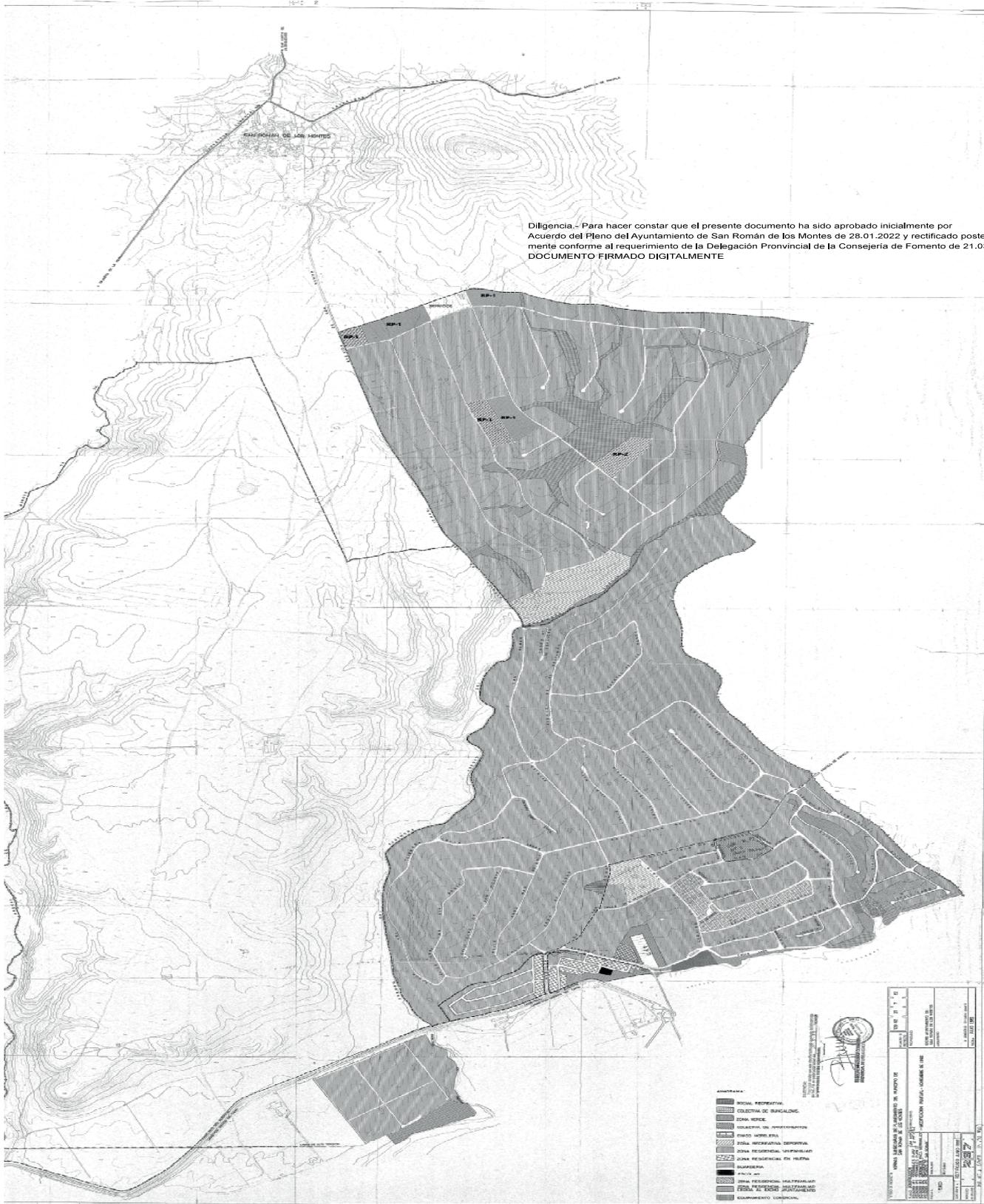
- De los mismos acabados que la vivienda principal.
- De materiales o acabados tradicionales de la zona.
- Mimetizados con el paisaje.
- Se permiten enfoscados pintados en colores de la zona.
- Se permiten bloques de hormigón en colores de la zona.



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



Código de verificación: 2022.00003858
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>