

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

SESEÑA

Por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo en su sesión de fecha 31 de marzo de 2009, aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Seseña, en el ámbito del Sector «Los Barreros», que de conformidad con el artículo 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a publicar dicho acuerdo de aprobación definitiva, así como las normas urbanísticas.

5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

5.1.-Normas generales de urbanización.

Con carácter general y en cuanto no contravengan las determinaciones de las condiciones particulares del siguiente apartado, será de aplicación lo determinado en el Título 5 «Normas de Urbanización» de los NN.SS. de Seseña. El o los Proyectos de Urbanización que se redacten para el desarrollo del sector deberán justificar el cumplimiento de lo determinado en el citado título de las NN.SS.

5.2.-Normas particulares de urbanización.

Se establecen para el sector las siguientes determinaciones particulares:

La red de alumbrado deberá incorporar un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica o diferentes horas de la noche, y estar diseñada de forma que evite la contaminación lumínica.

Se deberán contemplar lugares de acogida de contenedores urbanos según el Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Castilla-La Mancha. Los contenedores tendrán la consideración de elementos integrantes del mobiliario urbano.

La red de saneamiento será separativa.

En los diseños de las zonas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico. Evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan de grandes aportes de agua.

Se procurará evitar la utilización de agua potable en el riego de jardines y zonas verdes.

6.- NORMAS DE EDIFICACION.

6.1.- Normas generales de edificación.

Con carácter general y en cuanto no contravengan las determinaciones de las condiciones particulares del siguiente apartado, será de aplicación lo determinado en el Título 3 «Normas de Edificación» de las NN.SS. de Seseña.

6.2.- Normas particulares de edificación.

Además de las normas generales contempladas en el apartado anterior se establecen otras de carácter particular:

Se procurará emplear materiales de bajo consumo energético, reciclables y no tóxicos en su producción y eliminación.

Se procurará que las edificaciones aprovechen el clima, estableciendo un diseño solar pasivo adecuado en términos de captación solar y de instalaciones solares.

Se procurará en las zonas libres de parcelas utilizar vegetación de hoja caduca, para un mejor aprovechamiento de la energía solar, permitiendo así el paso de la radiación solar en invierno, a la vez que produce sombra en verano.

Se procurará adecuar la modulación de volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando la utilización de colores vivos.

6.3.- Ordenanzas reguladoras.

ORDENANZA 1.- SECTOR «LOS BARREROS» RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

1.-Definición:

La presente ordenanza regula la edificación de las zonas definidas como Residencial Unifamiliar en el plano de zonificación de la presente Modificación de NN.SS. en el ámbito del Sector «Los Barreros» de Seseña.

La tipología corresponde a la de vivienda unifamiliar adosada o en hilera, pudiendo ser también pareada o aislada. Se han establecido dos grados cuyos parámetros y características son iguales a excepción del uso característico en cada uno de ellos. (Ver punto 4).

2.-Condiciones de volumen y ordenación.

2.1.-Edificabilidad y número máximo de viviendas.- La edificabilidad máxima para la zona de ordenanza es de 42.464,71 m2 construidos y el número de viviendas de 257, que se reparten por parcelas según el siguiente detalle:

Parcela	Uso	Superficie (m2)	Edificab. (m2 const)	N.º Viviendas
A.1	RESID. UNIF.	3.580,30	3.488,93	21
B.1	RESID. UNIF.	4.544,36	4.270,11	26
B.2	RESID. UNIF.	3.449,95	3.284,70	20
C.1	RESID. UNIF.	4.237,24	4.270,11	26
C.2	RESID. UNIF.	5.209,79	5.255,52	32
F.1	RESID. UNIF.	2.846,29	2.327,76	16
F.2	RESID. UNIF.	2.078,11	1.970,82	12
G.1	RESID. UNIF.	1.473,81	1.478,11	9
G.2	RESID. UNIF.	1.473,81	1.478,11	9
H.1	RESID. UNIF.	2.695,39	2.627,76	16
H.2	RESID. UNIF.	3.239,31	3.284,70	20
I.1	RESID. UNIF.	2.729,82	2.791,99	17
I.2	RESID. UNIF.	3.154,84	3.120,47	19
	TOTAL GRADO 1º	40.412,96	39.909,09	243
E4	RESID. UNIF.	2.269,53	2.299,29	14
	TOTAL GRADO 2º	2.269,53	2.299,29	14
	TOTAL	42.682,49	42.208,38	257

2.2.- Parcela mínima: A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones se fija la parcela mínima en 150 m2.

2.3.- Frente y forma de parcela: Se entiende como frente de parcela o alineación principal la de mayor longitud o por la que se produce el acceso a la misma. A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones el frente mínimo de parcela a la alineación principal será de 6,00 m. Igualmente y a los mismos efectos la forma de la parcela deberá permitir inscribir en ella un círculo de 6,00 m. como mínimo.

2.4.- Posición respecto a la alineación: Las alineaciones son las establecidas en los planos del presente Plan Parcial. La edificación se deberá retranquear de la alineación principal un mínimo de 3,00 m. pudiendo adosarse a la misma los garajes en edificación independiente o anexa a la principal.

En caso de parcelas con frente a dos o más calles el retranqueo determinado se refiere a la alineación principal pudiendo adosarse la edificación al resto de alineaciones.

2.5.- Posición respecto a los linderos: Conforme a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera las edificaciones podrán adosarse por sus linderos laterales en actuaciones de conjunto.

Se establecerá un retranqueo respecto del lindero trasero de 3,00 m. como mínimo.

2.6.- Fondo máximo edificable: No se fija, quedando definido por el retranqueo al lindero trasero.

2.7.- Área de movimiento: Se define el área de movimiento como la superficie de la parcela delimitada por la posición respecto a las alineaciones y los linderos laterales y trasero.

2.8.- Altura máxima: Se fija la altura máxima de la edificación en 2 plantas y 7.50 m de altura a cara inferior del último forjado. Se permite el aprovechamiento del espacio situado bajo cubierta, siempre y cuando esté ligado a la planta inmediatamente inferior.

3.- Condiciones estéticas.

Se recomienda el uso de revocos en los colores predominantes en la zona, admitiéndose fábricas de ladrillo visto y aplacados pétreos. Se prohíbe expresamente el uso de alicatados o aplacados cerámicos y terrazos en fachadas.

Las cubiertas serán inclinadas de teja, pudiendo resolverse con zonas de cubierta plana hasta máximo de un tercio de la superficie total.

Queda expresamente prohibido el uso de placas de fibrocemento en cubierta.

4.-Condiciones de uso:

4.1.-Uso característico:

Grado 1.º Residencial unifamiliar adosado o en hilera, pareado y aislado.

Grado 2.º Residencial unifamiliar adosado o en hilera, pareado y aislado. Escolar y educacional con aprovechamiento privado.

4.2.- Uso compatibles:

Grado 1.º Comercio, oficina y hotelero.

Grado 2.º Asistencial, social, cultural y deportivo con la condición de que estén vinculados al uso escolar y educacional.

4.3.-Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

5.-Otras condiciones:

5.1.-Garaje y aparcamiento: Deberá preverse 1.5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. El aparcamiento deberá realizarse en el interior de la parcela.

**ORDENANZA 2.- SECTOR «LOS BARREROS»
DOTACIONAL PRIVADO**

1.-Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como DOTACIONAL PRIVADO en el plano de zonificación de la presente modificación de NNSS en el ámbito del Sector «Los Barreros» de Seseña (Toledo).

2.- Condiciones de volumen y ordenación.

2.1.- Edificabilidad.- La edificabilidad de las parcelas D.2 y D.3 son las siguientes:

Parcela	Uso	Superficie (m2)	Edificab. (m2 const)
E.2	DOT. PRIVADO	16.313,42	16.313,42
E.3	DOT. PRIVADO	1.812,60	1.812,60
		18.126,02	18.126,02

2.2.- Parcela mínima: A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones se fija una parcela mínima de 500 m2.

2.3.- Posición respecto a la alineación: Las edificaciones podrán elevarse sobre la alineación oficial o retranquearse de esta.

2.4.- Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y trasero, una distancia mínima de 3 m.

2.5.- Área de movimiento: Se define el área de movimiento como la superficie de la parcela delimitada por la alineación y los retranqueos a linderos.

2.6.- Altura máxima: Se fija la altura máxima en 2 plantas y 9 metros de altura de cornisa.

3.- Condiciones de uso.

3.1.- Uso característico: Escolar y educacional con aprovechamiento privado.

4.-Condiciones estéticas.

No se fijan.

5.-Otras condiciones.

5.1.- Aparcamiento.- Se dispondrá de 1,50 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada 100 m2 construidos.

5.2.- Espacios libres de parcela.- Los retranqueos y espacios libres de parcela no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación destinándose, excepto la superficie necesaria para acceso y aparcamiento permitido en el párrafo anterior, a zona ajardinada o deportiva al aire libre.

**ORDENANZA 3.- SECTOR «LOS BARREROS»
DOTACIONAL PUBLICO**

1.- Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como DOTACIONAL PUBLICO en el plano de zonificación de la presente Modificación de NNSS en el ámbito del Sector «Los Barreros» de Seseña.

2.- Condiciones de volumen y ordenación.

2.1.- Edificabilidad.- El coeficiente de edificabilidad se fija en 1 m2/m2.

2.2.- Parcela mínima: A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones se fija una parcela mínima de 500 m2.

2.3.- Posición respecto a la alineación: Las edificaciones podrán elevarse sobre la alineación oficial o retranquearse de esta.

2.4.- Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y trasero, una distancia mínima de 3 m.

2.5.- Área de movimiento: Se define el área de movimiento como la superficie de la parcela delimitada por la alineación y los retranqueos a linderos.

2.6.- Altura máxima: Se fija la altura máxima en dos plantas y nueve metros de altura de cornisa.

3.- Condiciones de uso.

3.1.- Uso característico: Equipamiento escolar, asistencial, social, cultural, deportivo, institucional y religioso.

3.2.- Usos compatibles y prohibidos: No se considera ningún uso compatible con los característicos, quedando por tanto prohibidos todos los no señalados como característicos.

4.- Condiciones estéticas.

No se fijan.

5. - Otras condiciones.

5.1.- Aparcamiento.- Se dispondrá de 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada 100m2 construidos.

5.2.- Espacios libres de parcela.- Los retranqueos y espacios libres de parcela no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación destinándose, excepto la superficie necesaria para acceso y aparcamiento permitido en el párrafo anterior, a zona ajardinada o deportiva al aire libre.

**ORDENANZA 4.- SECTOR «LOS BARREROS»
ESPACIOS LIBRES**

1.- Definición:

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como ZONAS VERDES (Jardines y áreas de juegos) en el plano de zonificación de la presente Modificación de NN.SS. en el ámbito del Sector «Los Barreros» de Seseña.

2.- Condiciones de volumen y ordenación:

2.1.- Edificabilidad.- Se fija en 0,1 m²/m².

2.2.- Posición respecto a la alineación: Las alineaciones son las definidas en los planos del presente Plan Parcial. Las posibles edificaciones conforme a la condición del punto anterior, no podrán situarse a una distancia menor de 5,00 metros de las alineaciones.

2.3.- Altura máxima: Se fija la altura máxima en planta y 3.50 m. de altura de cornisa.

2.4.- Parcela mínima: No se establece parcela mínima.

3.- Condiciones de uso:

3.1.- Uso característico: Parques y jardines. Areas infantiles y dominio público y servicios propios.

3.2.- Uso compatible: Se permite el uso comercial en categoría 2.º de las NN.SS. (Kioscos de bebidas, prensa, etcétera).

3.3.- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

4.- Condiciones estéticas:

No se fijan.

**ORDENANZA 5.- SECTOR
«LOS BARREROS»INFRAESTRUCTURAS**

1.- Definición:

La presente Ordenanza regula la edificación en la zona definida como INFRAESTRUCTURAS en el plano de zonificación de la presente Modificación de NN.SS. en el ámbito del Sector «Los Barreros» de Seseña.

2.- Condiciones de volumen y ordenación:

Las condiciones son las propias y estrictamente necesarias para el uso y funcionamiento de las mismas.

3.- Condiciones de uso.

3.1.- Uso mayoritario: Infraestructuras (centros de transformación, depósitos etcétera).

3.2.- Usos compatibles y prohibidos: No se considera ningún uso compatible con los característicos, quedando por tanto prohibidos todos los no señalados como característicos.

4.- Condiciones estéticas.

No se fijan.

5.- Otras condiciones.

La parcela deberá estar convenientemente vallada evitando el paso de personas, de forma que sólo sea accesible desde la red viaria y exclusivamente para el personal de mantenimiento o vigilancia.

Seseña 30 de julio de 2009.-El Alcalde, Manuel Fuentes Revuelta.

N.º I.-8574