DOCUMENTO IV. ANEXO III. ORDENACION DEL PLANEAMIENTO INCORPORADO

Seseña (Toledo)

AUTOR DEL ENCARGO:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

JUNIO 2018

INDICE GENERAL

1. **Sector SUB.Pi-R.01, SAU "El Quiñón"** **3**

2. **Sector SUB.PI-R.02, anteriormente denominado SAU23.** **47**

3. **Sector SUB.PI-R.03, anteriormente denominado SAU "Los Barreros"** **103**

4. **Sector SUB.PI-Ae.01, anteriormente denominado SAU33** **129**

5. **Sector SUB.PI-Ae.02, anteriormente denominado SAU18** **166**

6. **Sector SUB.PI-Ae.03, anteriormente denominado SAU27** **197**

1. Sector SUB.Pi-R.01, SAU "El Quiñón"

DOCUMENTO II

NORMAS URBANÍSTICAS.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SAU DE "EL QUIÑÓN".

DOCUMENTO SUBSANADO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MAYO DE 2011.

[Con correcciones Marzo 2013].

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A LAS NNUU VIGENTES DEL PPM.

DESCRIPCIÓN.

La Modificación Puntual tiene por objeto, en relación a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Mejora vigente, por un lado desarrollar dos nuevos grados dentro de la Ordenanza 8, de Residencial Plurifamiliar, a aplicar en las parcelas lucrativas de la Fase II que se señalan en la Memoria de Gestión y en el plano de Ordenación Modificada y por otro revisar varios parámetros tanto genéricos como de las Normas de Edificación que se han vuelto obsoletos o contradictora su aplicación.

El documento va a señalar en los capítulos siguientes, exclusivamente los apartados que se modifican en los epígrafes del Plan Parcial de Mejora Original.

No se modificarán los epígrafes que no sean citados dentro de los capítulos siguientes, por lo que se entenderán que seguirán siendo de aplicación en los ámbitos sobre los que sean competentes.

Se mantiene en cualquier caso la estructura argumental de las NNUU, según se define en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

No se modifican en el documento del Plan Parcial de Mejora vigente.

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA MODIFICADAS.

Se modifican los siguientes apartados de la Normativa Urbanística relativos a Generalidades y Terminologías, lo que indicará que los no citados mantienen su vigencia según se definieron en el Plan Parcial de Mejora original.

2.1. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

La presente Modificación revisa los siguientes enunciados del apartado 2.4, concretamente: a) el Art. 2.4.9, de Ocupación de solar; b) el Art. 2.4.10, de Retranqueos a la edificación; c) el Art. 2.4.11, de Alineación de parcela; c) se incorpora un nuevo Art. 2.4.12, de Linderos de Parcela, que desplaza la numeración del apartado, d) se modifica el Art. 2.4.17, de Sótano (sería el Art. 2.4.18, como resultado del desplazamiento de la numeración por la inclusión del nuevo Art. 2.4.12); d) se incluyen tres nuevos artículos el Art. 2.4.18, 2.4.19 y 2.4.20, de definición de Planta Baja, Planta de Piso y Planta Bajo Cubierta, el resto de artículos desplazarán la numeración, y e) se elimina el 2.4.20 original, de Aparcamientos interiores.

Los artículos se enunciarán de la siguiente manera:

Art. 2.4.9.- Ocupación del solar

Es el porcentaje de la superficie proyectada sobre un plano horizontal por el perímetro de lo edificado sobre y bajo rasante, en relación al total del solar.

La superficie ocupada sobre rasante es la proyección sobre un plano horizontal del espacio comprendido dentro del perímetro formado por las líneas de edificación, deducidos los patos de parcelas descubiertos si existieran.

La superficie ocupada bajo rasante es la proyección sobre un plano horizontal del espacio comprendido dentro de la envolvente de lo edificado bajo rasante. Se permite, con carácter general, una ocupación máxima bajo rasante del 100%

En ambos casos el porcentaje de ocupación máximo será definido como la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie por parcela, y que en cualquier caso habrá de ser fijado, tanto sobre cómo bajo rasante en cada una de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas de Edificación.

A efectos de ocupación son computables la edificación cerrada sobre rasante y la envolvente de lo edificado bajo rasante, y la totalidad de cubiertas fijas, desplegables o móviles de piscina y otras instalaciones.

Art. 2.4.10.- Retranqueos de la edificación.

Es la distancia desde el plano de fachada a los linderos de referencia, medida perpendicularmente a este.

Se distinguirán siempre como linderos de referencia, por un lado la alineación oficial y por otro los linderos a parcelas privativas, debiéndose definir en las Ordenanzas de Edificación, el retranqueo en para cada uno de los linderos de referencia.

En el caso de una parcela con frente a varias calles, deberá caracterizarse uno de los linderos como frente y el resto como linderos laterales, aplicándoseles a cada uno el retranqueo que proceda según lo que se defina para cada lindero en las Ordenanzas de Edificación.

En el caso de cuerpos volados, y en general todas aquellas que tengan carácter accesorio en la edificación, tales como las marquesinas, toldos, molduras, jardineras, farolas,..., etc, además de los aleros, se permitirá que avancen sobre la zona retranqueada respecto de los linderos de la parcela hasta un máximo de 1 metro.

Art. 2.4.11.- Alineaciones de parcela.

Son las líneas que se fijan en el planeamiento urbanístico, que separan:

- En el caso de las Alineaciones oficiales o exteriores, los suelos destinados a viales o espacios libres y zonas verdes públicas del resto de parcelas adscritas a otros usos.

  Adicionalmente tendrán carácter de alineación exterior, los linderos de separación de las parcelas públicas calificadas como de Sistema General, del resto de parcelas que no sean ni viales ni zonas verdes y espacios libres.

- En el caso de las Alineación interior, las líneas señalada por el planeamiento que separan parcelas que no son ni viales, ni espacios libres y zonas verdes públicas.

Art. 2.4.12.- Linderos de parcela.

Las líneas perimetrales que establecen los límites e una parcela se denominan linderos.

Se denomina lindero frontal el que delimita la parcela respecto de la vía o espacio libre a que da frente. Cuando la parcela limite con varios viales, se caracterizará como lindero frontal aquel en que se sitúe el acceso.

En el caso de que algunas de los viales esté calificado como Sistema General el acceso a la parcela deberá ubicarse en este.

Se denomina testero, al lindero opuesto al frontal.

Se denominan linderos laterales a los que no son ni frontal, ni testero.

Art. 2.4.18.- Sótano.

Planta bajo rasante cuya cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, no computándose como planta (ni como edificabilidad) sobre rasante.

En los sótanos no se permiten ni dormitorios, ni estancias principales de viviendas, así como usos terciarios o dotacionales, salvo que estén vinculados a la actividad en planta baja, y siempre que lo admita la ordenanza de aplicación.

Se limita con carácter general el número máximo de plantas sótano a tres, siendo la altura libre mínima de la planta sótano de 2,20 metros.

Art. 2.4.20.- Planta Baja.

Se entiende por planta baja toda planta de acceso a la edificación, cuya cara inferior de forjado de suelo se encuentra a 1,50 metros o menos sobre la cota media de las rasantes naturales del terreno o viales en contacto con la edificación. A estos efectos se considerarán tanto las vías públicas exteriores a la parcela, como los viales interiores.

La altura libre en edificios, donde el uso principal es el residencial multifamiliar, será: a) Vivienda en Planta Baja, H libre min=2,5 metros y H libre max=3,00 metros; b) Locales comerciales en Planta Baja, H libre min=3,00 metros y H libre max=4,80 metros, y c) Espacios abiertos en Planta Baja, H libre min=2,80 metros y H libre max=4,80 metros.

Art. 2.4.21.- Planta de Piso.

Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre de las plantas de piso será como mínimo de 2,50 metros.

Independientemente de la altura libre de la planta piso, la altura libre podrá reducirse mediante falsos techos, debiéndose respetar en todo caso un mínimo absoluto de 2,50 metros en locales vivideros y 2,20 metros en los restantes.

Art. 2.4.22.- Planta Bajo Cubierta.

Se define Planta Bajo Cubierta como aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

En plantas bajo cubierta con uso residencial, al menos el 50% de su superficie útil tendrá una altura superior a 2,40 metros, teniendo los parámetros de verticales de las habitaciones vivideras como mínimo 1,50 metros de altura.

Se permitirá retranquear el plano de fachada de la planta bajo cubierta hasta un máximo de 3 metros respecto cualquiera de los planos de fachada del edificio.

2.2. DEFINICIÓN DE USOS.

La presente Modificación revisa el siguiente enunciado del apartado 2.5, concretamente: a) el Art. 2.5.7, de Uso de estacionamiento de servicio, talleres y transporte.

Art. 2.5.7.- Uso de estacionamiento de servicio, talleres y transporte.

Se permite el uso de estación de servicio siempre que los usos residenciales se localicen a más de 100 metros de la zona de depósitos y de expedición de combustibles, exigiéndose en cualquier caso que la actividad aplique las medidas de protección sectorialmente requeridas.

3. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO MODIFICADO SEGÚN CRITERIOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN CLM.

Se modifican los siguientes apartados de la Normativa Urbanística relativos al Régimen del Suelo, lo que indicará que los no citados mantienen su vigencia según se definieron en el Plan Parcial de Mejora original.

3.1. DEFINICIÓN DE USOS.

Se modifica el Artículo 3.1.1 de Suelo de Sistemas Generales, el Art. 3.1.2. de Suelo de Sistemas Interiores y el Artículo 3.1.4 de Suelo para servicios.

Art. 3.1.1.- Suelo de Sistema General.

Espacios libres, destinados a parques y jardines públicos, como zonas de recreo y expansión, así como a la ubicación de Infraestructuras que estando ubicadas en el ámbito del SAU de "El Quiñón" dan servicio al conjunto del municipio, como es el caso de la parcela de SGI-1, vinculada al uso de Estación de Servicio de Combustible colindante a la R-4, la parcela SGI-2, vinculada al uso de Estación Depuradora (EDAR) y la parcela SGI-3, de Corredor Eléctrico, por el que discurre la Línea de Alta tensión de 400 Kv a su paso por el SAU de "El Quiñón".

Aunque no se define así en las NNSS se puede considerar como tal viario el límite del Sector cuya ejecución se efectuará simultáneamente al propio Sector.

Art. 3.1.2.- Suelo de Sistemas Interiores.

Destinados al servicio del Sector, según las categorías previstas en el Art. 24 del Reglamento de Planeamiento:

Viario Rodado, para canalización de este tipo de tráfico (Viario de Sistema Local).

Viario Peatonal, destinado a la circulación peatonal mediante aceras o vías específicas.

Áreas de Aparcamiento.

Equipamiento deportivo y social, para los servicios correspondientes.

Sistemas Locales de Infraestructuras Urbanas (SLI-URB), sobre las que se van a ubicar centros de transformación, vinculados a la transformación de la energía

eléctrica de media a baja tensión, así como habilitar la distribución energía en las parcelas finales.

Art. 3.1.4.- Suelo para servicios.

Constituye el suelo preciso para los servicios que permiten el buen funcionamiento del Sector. En nuestro caso el depósito de agua y la subestación eléctrica.

4. MODIFICACIÓN ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN CRITERIOS NORMATIVOS (art. 61.1 del RP de CLM).

Se modifican los siguientes apartados de la Normativa Urbanística relativos a las Ordenanzas de Edificación, lo que indicará que los no citados mantienen su vigencia según se definieron en el Plan Parcial de Mejora original.

4.1. ORDENANZAS GENERALES.

Se modifica del Art. 4.1.1 de Definición de zonas y sus características, lo siguiente:

En la zona denominada de DOTACIONES, se amplía la definición de Usos comprendidos, así como la Definición de Zona resultando la siguiente redacción:

"…
Usos comprendidos: todos los propios precisos para actividades de relación y asistencia de la población, así como para la protección estas actividades desde una perspectiva medioambiental, tales como centros escolares, oficinas municipales, corredores de protección medioambiental.

Definición de la Zona: Servicios Sociales, Asistenciales que puede necesitar la población y que son de responsabilidad pública.
…"

En la zona denominada de INFRAESTRUCTURAS, se amplían los usos incluidos la zona, así además de los Centros de Transformación (Sistema Local) y la EDAR, se prevé el uso de Estación de Servicio de Combustibles y de Corredor Eléctrico (ambos Sistemas Generales), quedando la redacción del epígrafe usos comprendidos:

"…
Usos Comprendidos: Centros de Transformación, EDAR, Estación de Servicio de Combustibles y Corredor Eléctrico.
…"

Se modifica del Art. 4.1.2 de Ordenanzas Generales para áreas edificables, en lo siguiente:

TIPOLOGÍAS DE CUBIERTAS:

La cubierta podrá extenderse por encima de la altura a cornisa o altura total de la edificación, definida en las NNSS de Seseña con carácter general para el conjunto del sector, y en las condiciones definidas en este artículo.

Se permite aprovechar este volumen de cubierta, con carácter general en todos los grados de la Ordenanza, Residencial Plurifamiliar.

Se permiten tanto cubiertas planas como inclinadas, siempre que su pendiente no sea superior al 100% (ángulo de 45º).

La cubierta del edificio podrá arrancar como máximo 1,00 metro por encima de la cara superior del último forjado horizontal.

La cubierta sobre plantas retranqueadas se regirá por los criterios anteriores, considerando como arranque del nuevo plano virtual de cubierta la arista superior real del alero de dicha planta retranqueada.

No podrá sobresalir ningún espacio o elemento por encima del volumen definido por planos imaginarios trazados según un ángulo de 45º y sobre elevados 1,00 metro por encima del último forjado horizontal de techo de planta de piso, o de la cara superior de la línea de cornisa, salvo los volúmenes exteriores a estos planos, tanto en las fachadas como interiores cuando estos correspondan a:

- Elementos de comunicación vertical o conductos de instalaciones generales del edificio, así como cualquier otro accesorio de aplicación en las cubiertas del edificio, siempre que su altura no supere en 5 metros la cota del último forjado horizontal.
- Barandillas y antepechos de azoteas y terrazas, siempre que su altura no supere los 1,20 metros desde su arranque.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.
- Los remates ornamentales y rótulos publicitarios.
- Se permiten la aparición de buhardas, siempre que las fachadas se retranqueen un mínimo de 3,00 metros respecto de las fachadas del edificio, y en conjunto su proyección horizontal no supere un tercio de la longitud total de la fachada del edificio.

Se permite la aparición de áticos en todos los grados de la Ordenanza 8, Residencial Plurifamiliar, siempre que la fachada del mismo se mantenga bajo el

plano virtual a 45º sobre-elevado 1,0 metro respecto a la cara superior de la cornisa.

La fachada del ático se retranqueará un máximo de 3 metros a contar desde el plano de fachada.

MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

Quedan excluidos, a efectos del cómputo de la edificabilidad, el 100% de los porches y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres ya sean públicos o privados, siempre que no tenga ningún cerramiento perimetral, computando íntegramente en caso contrario.

MEDICIÓN DE SUPERFICIE DE OCUPACIÓN.

Se excluyen totalmente los porches a efectos de cómputo de ocupación, siempre que estén abiertos, es decir no se disponga ningún tipo de cerramiento, al menos por dos de sus lados.

MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Se elimina este apartado.

4.2. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS.

Art. 4.2.2 de Zona 6, de Dotaciones

Se modifica el Art. 4.2.2 de Zona 6, de Dotaciones, ampliándose la definición de la ordenanza particular, en los que se prohíbe la existencia de edificación, así como modificándose el epígrafe en el que se reflejan los parámetros de CONDICIONES DE VOLUMEN, en tanto que se limita la altura máxima a la máxima para el uso residencial plurifamiliar en el sector, de 31 metros, y se define como número máximo de plantas sobre rasante, PB+10. Además se permite una planta más de aparcamiento, pasando de 2 a 3 el nº de plantas bajo rasante. Resultando la siguiente redacción:

"…

DEFINICIÓN:

Edificaciones de tipología abierta, rodeada de espacios libres ajardinados, dedicados a equipamiento municipal asistencial y sanitario, socio cultural, deportivo, institucional y religioso.

…

CONDICIONES DE VOLUMEN:

-Altura máxima a cornisa H: 31 metros.

-Nº máximo de plantas sobre rasante: PB+10.

-Nº máximo de plantas bajo rasante: 3.

…"

Adicionalmente se contempla en el apartado de OTRAS CONDICIONES una dotación de plazas de aparcamiento que oscilará entre un máximo de 16 plazas por cada 100 m2c y un mínimo de 1 plaza por cada 100 m2c. Esta horquilla se justifica en tanto que el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento público se va a garantizar ejecutando parte de la dotación bajo rasante en parcelas públicas.

"…

OTRAS CONDICIONES

Plaza de aparcamiento: nº máximo de plazas de 16 plazas/100 m2c y nº mínimo de plazas 1 plaza/100 m2c.

…"

Se incorpora una última modificación en el epígrafe de USOS COMPATIBLES en el que se permite la aplicación del uso Infraestructuras en sus categorías de Centro de Transformación y Subestación Eléctrica como usos compatibles en la superficie que sea necesaria para la integración de la infraestructura urbana.

Se delimitará en este caso el ámbito de afección del Centro de Transformación, indicándose en el Proyecto de Reparcelación, concretamente en la ficha de la parcela que tenga aplicado el uso de Zona Verde y Espacio Libre el establecimiento de una servidumbre vinculada al uso compatible a los efectos de su inscripción registral. Esta servidumbre implicará una vinculación de esa zona al uso público independientemente de su titularidad.

En ningún caso la edificabilidad ejecutada para la construcción del Centro de Transformación o Subestación eléctrica consumirá edificabilidad ni pública ni lucrativa.

"…

USOS COMPATIBLES

No se considera ningún uso compatible con los característicos.

Uso de Infraestructuras en sus categorías de Centro de Transformación o de Subestación eléctrica, ocupando la superficie que sea necesaria para la integración de la infraestructura urbana.

Se delimitará en este caso el ámbito de afección del Centro de Transformación, indicándose en el Proyecto de Reparcelación, concretamente en la ficha de la parcela que tenga aplicado el uso de Zona Verde y Espacio Libre el establecimiento de una servidumbre vinculada al uso compatible a los efectos de su inscripción registral. Esta servidumbre implicará una vinculación de esa zona al uso público independientemente de su titularidad.

En ningún caso la edificabilidad ejecutada para la construcción del Centro de Transformación o Subestación eléctrica consumirá edificabilidad ni pública ni lucrativa.

…"

Art. 4.2.3 de Zona 7, de Espacios Libres

Se modifica del Art. 4.2.3 de Zona 7, de Espacios Libres en la definición de los parámetros de CONDICIONES DE VOLUMEN, pero se mantienen las 2 plantas como máximo en esta Ordenanza.

Se incorpora en el apartado de OTRAS CONDICIONES, unas específicas para la ejecución de las parcelas de Zona Verde de Sistema General, SG-1, SG-3, SG-4 y SG-5, todas ellas colindantes con el corredor eléctrico, en lo que se refiere al movimiento de tierras y la disposición de elementos arbustivos que se dispondrán al objeto de que formen una pantalla vegetal que corrija las afecciones

paisajísticas y acústica de la Línea de Alta Tensión. Resultando la redacción final del texto de la Ordenanza:

"…

OTRAS CONDICIONES:

…

Específicamente las parcelas calificadas como Zonas Verdes de Sistema General SG-1, SG-3, SG-4 y SG-5 se ejecutarán con un máximo de tierras en 2 bancadas sucesivas, resultando una división para cada una de las fincas en un máximo de 3 zonas que discurrirán en paralelo a la Línea de Alta Tensión con una anchura máxima total de 84 metros.

El ancho de cada bancada se ajustará directamente a través del diseño incluido en el Proyecto de Urbanización, o cualquier otro caso, a través de la figura de un Plan Especial. El Plan Especial podrá ajustar, siempre justificadamente, cualquiera de los parámetros indicados en la presente ordenanza, a excepción de la altura total máxima que puede alcanzar el conjunto de taludes y árboles marcado por REE, de 20 metros por cuestiones de seguridad.

La elevación máxima de la bancada de mayor cota no excederá de los 6 metros, medidos desde la rasante de la vía.

Adicionalmente se plantará una barrera arbustiva, apoyándose en las bancadas, de tal modo que la altura, densidad y profundidad de la misma corrija los efectos paisajísticos y de contaminación acústica detectados. El ancho de la pantalla, habrá de coincidir con el de las bancadas, mientras que la altura de los árboles en su periodo de madurez no podrá superar en ningún caso, conjuntamente con la altura de la bancada máxima, una altura total máxima de 20 metros, medidos desde la rasante de la vía tal y como exige REE en su informe de diciembre de 2009, dada la proximidad de estas fincas a las Línea de Alta Tensión y a los efectos de maximizar la seguridad de la línea en las zonas por las que discurre.

…"

Citando literalmente el texto del informe: "…En cuanto a la creación de una barrera natural mediante la plantación de arbolado a 30 m de distancia de la línea eléctrica, les indicamos que, para que se cumpla la legislación vigente en la hipótesis de proyección (caída) del árbol, la altura de dicha barrera no deberá ser superior a 20 m. En consecuencia no deberán plantarse árboles que puedan llegar a rebasar esa altura…"

Además se incorpora la obligación de vallar el límite de separación del corredor eléctrico y de las zonas verdes colindantes, salvo en los accesos que se identifiquen en la Modificación del Proyecto de Urbanización, o el Plan Especial, en donde se ubicarán puertas de acceso.

"... OTRAS CONDICIONES:

...

Se habrá de vallar el límite de separación del corredor eléctrico y de las zonas verdes colindantes, salvo en los accesos que se identifiquen en la Modificación del Proyecto de Urbanización, en los que se ejecutarán elementos franqueables (puertas,...).

..."

USOS COMPATIBLES

Comercial en cat. 2. (kioscos de bebidas, prensa, etc..)

Art. 4.2.4 de Zona 9, de Infraestructuras

Se modifica el Art. 4.2.4 de Zona 9, de Infraestructuras, que pasa a ser Art. 4.2.4 de Zona 9, de Infraestructuras y Servicios Urbanos, revisándose los tipos de espacios que caracterizan está ordenanza y que se recogen en la DEFINICIÓN, indicándose que la ordenanza caracteriza también, además de los usos ya descritos, el de estación de servicio.

Se incorpora un epígrafe adicional de Usos Compatibles, en el que se señala que con carácter general no se considera ningún uso compatible con los característicos, salvo en el caso de los suelos previstos para la ejecución de Centros de Transformación y Subestación Eléctrica, en los que se permitirá en caso de desistimiento, o relocalización de alguna de estas parcelas como usos compatibles de otros característicos, por parte de la Compañía Distribuidora como usos compatibles el de Comercial en Cat. 2ª (kioscos, prensa, etc.), siempre que la superficie de la parcela no vinculada al uso característico cumpla con los requerimientos exigidos.

La redacción final dicho epígrafe resultará:

"…

DEFINICIÓN:

Espacios destinados a albergar servicios de las infraestructuras, tales como depósitos, estaciones depuradoras de aguas residuales, subestaciones eléctricas, centros de transformación, estaciones de servicio de distribución de combustibles y suelos que van a funcionar como corredores de infraestructuras eléctricas por los que va a discurrir una Línea de Alta Tensión de 400 KV.

…

Así los grados vigentes se aplican principalmente en la Fase I, concretamente 7 de los 20, mientras que los 13 restantes se aplican en la Fase II (las nuevas ordenanzas en la FASE I sólo ajustarán las densidades sobre las situaciones reales en fincas que ya se ha edificado e incluso se ha formalizado la división horizontal),

La relación de grados de la Ordenanza 8. Residencial Plurifamiliar, que se proponen en el presente documento son: a) ORD 8-1, b) ORD 8-1A; c) ORD 8-1B, d) ORD 8-1C, e) ORD 8-1D.1, f) ORD 8-1.D.2, g) ORD 8-1E, h) ORD 8-2A, i) ORD 8-2B, j) ORD 8-2C, k) ORD 8-3, l) ORD 8-3.1, m) ORD 8-3.2, n) ORD 8-3.3, o) ORD 8-3.4, p) ORD 8-3B, q) ORD 8-3C.1 r) ORD-8-3C.2, s) ORD 8-3D y t) ORD 8-3E.

Así se modifican los siguientes enunciados:

4.2.5.1.- Ordenanza-Residencial Plurifamiliar. Condiciones Genéricas de aplicación a todos los Grados.

DEFINICIÓN.

Edificaciones de tipología definida por los parámetros urbanísticos que quedan especificados en las fichas creadas al efecto, distinguiendo 20 grados, correspondientes con las nomenclaturas 1, 1A, 1B, 1C, 1D.1, 1D.2, 1E , 2A, 2B, 2C, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B, 3C.1, 3C.2, 3D y 3E ciñéndose lo no especificado aquí a dichos Grados.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

A alineación de calle pública: En los Grados 1, 2B, 2C, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B y 3E según se fije en las fichas de ordenación pormenorizada, mientras que en el resto de los grados, 1A, 1B, 1C, 1D.1, 1D.2, 1E, 2A, 3C.1 y 3C.2 y 3D , se permite el adosamiento de la fachada de la edificación principal a la alineación oficial, siempre la separación entre fachadas de edificios enfrentados sea superior a 1/2 de la H total o H cornisa. En caso de ser inferior la distancia entre fachadas enfrentadas, el plano de fachada deberá retranquearse la distancia suficiente.

USOS COMPATIBLES:

No se considera ningún uso compatible con los característicos, salvo en el caso de los suelos previstos para la ejecución usos de Infraestructuras en sus Categorías de Centros de Transformación y de Subestación Eléctrica, en los que se permitirá, sólo en caso de desistimiento o reubicación de alguna de estos Centros de Transformación como nuevo uso compatible de otros característicos en otras parcelas públicas o privadas por parte de la Compañía Distribuidora, como uso compatible sobre el 100% de la parcela el de Comercial en Cat. 2ª (kioscos, prensa, etc.).

El uso compatible estará en cualquier caso condicionado al cumplimiento de los requisitos exigidos en el contexto normativo urbanístico y sectorial que le sea de aplicación.

…"

Art. 4.2.5 ajustándose el contenido de la Ordenanza Residencial Plurifamiliar.

Se modifica el Art. 4.2.5 ajustándose el contenido de la Ordenanza Residencial Plurifamiliar, caracterizando en primer lugar las condiciones genéricas de aplicación en la Zona, como Art.4.2.5.1 al conjunto de los grados, y en segundo lugar las condiciones urbanísticas pormenorizadas de cada Grado descritas en Fichas, una por cada Grado, que se caracterizarán en el Art. 4.2.5.2.

Entre otras condiciones, se ajustan en todos los grados, tanto los propuestos en el Plan Parcial aún vigente como los incluidos adicionalmente en la presente Modificación Puntual, los límites de densidad máxima de viviendas por parcela.

En las Fichas de los Grados aplicados a las parcelas adscritas a la Fase II, de Ordenanza 8, Residencial Plurifamiliar, se actualizan los ratios de plazas de aparcamiento, según el estándar exigido en el Art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento, de 1,5 plazas/ 100 m2c, para viviendas de más de 120 m2c, o 1 plaza / 100 m2c para viviendas más pequeñas.

Además de los 4 grados definidos en la Ordenanza 8, del Plan Parcial Vigente se proponen otros 16 más y desapareciendo uno de los originales, con el objeto de caracterizar tanto las condiciones de las nuevas parcelas resultado tanto de la ampliación del corredor eléctrico en el sector como de la adecuación de las parcelas residenciales ejecutadas o en construcción.

Todas las parcelas incluidas en la FASE II que tengan alguno de sus linderos colindante a la Calle 1 (el eje estructurante del ámbito), habrán de adosar la fachada principal a la alineación oficial en el frente de dicha vía.

A linderos laterales y testero: En los Grados 1, 2B, 2C, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B y 3E según se indica en la Ficha de Grado, mientras que en los Grados 1A, 1B, 1C, 1D.1, 1D.2, 1E, 2A, 3C.1, 3C.2 y 3D, se permite con carácter general el adosamiento de muros medianeros, mientras que en el caso de disponerse huecos en el muro enfrentado a los linderos laterales o al testero, las fachadas de la edificación deberán retranquearse, respecto de los linderos que no den a vía pública, una distancia mínima de 1/3 H total o a cornisa.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Ocupación máxima de parcela: Según se indica en las Fichas de los distintos Grados de Ordenanza.
- Edificabilidad máxima sobre rasante: Según se indica en las Fichas de los distintos Grados de Ordenanza.
- Altura máxima a cornisa: En los Grados 1, 2, 2B, 2C, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B y 3E según se indica en la Ficha de Grado, mientras que en los Grados 1A, 1B, 1C, 1D.1, 1D.2, 1E, 2A, 3C.1, 3C.2 y 3D, se fija como altura máxima los 31 metros definidos por las NNSS en el SAU de "El Quiñón".
- Nº máximo de plantas sobre rasante: En los Grados 1, 2, 2B, 2C, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B y 3E según se indica en la Ficha de Grado, mientras que en los Grados 1A, 1B, 1C, 1D.1, 1D.2, 1E, 2A, 3C.1, 3C.2 y 3D, se fija con carácter general para todos los Grados incluidos en la FASE II como número de plantas máximo PB+9+Ático o Bajo Cubierta.
- Nº Máximo de plantas bajo rasante: 3 para todos los Grados.

OTRAS CONDICIONES

Plazas de aparcamiento: En los Grados 1, 2, 2B, 2C, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B y 3E se permite la ejecución de 1 plaza por cada 100 m2c mientras que en los Grados 1A, 1B, 1C, 1D.1, 1D.2, 1E, 2A, 3, 3C.1, 3C.2 y 3D, se aplicarán 1,5 plazas por cada 100 m2c.

Dimensiones de los Patios Interiores: Se permite la ejecución de patios interiores en los grados 1B, 1C, 1D.1, 1D.2 y 1E, de la Ordenanza Residencial 8, siempre

que la separación entre los planos de fachada que lo formen sea superior a H/4, siendo H la H total o H cornisa.

USOS COMPATIBLES.

Se consideran los siguientes usos compatibles al principal:

- El uso Comercial, según se define en el Artículo 2.5.4 de las presentes Normas Urbanísticas, en Planta Baja y Primera para todos los Grados.

  Se podrá acceder directamente a este uso desde la vía pública a través de acceso independiente del resto de la edificación ubicado en Planta Baja.

  Se permite la compatibilidad al 100% del uso comercial, en todas las plantas en los edificios adscritos al Grado 3B, 3C.1, 3C.2, 3D y 3E

- Uso Industrial en su categoría 1ª, en Planta Baja siempre que no genere molestias al uso principal, en aplicación de la legislación que corresponda

  Se deberá demostrar la no afección justificando en los Proyectos Constructivos el cumplimiento de los criterios del CTE, así como del resto de normativa vinculante.

- El uso Deportivo, en ambas categorías, según se define en el Artículo 2.5.4 de las presentes Normas Urbanísticas, únicamente en Planta Baja.

  Se podrá acceder directamente a este uso desde la vía pública a través de acceso independiente del resto de la edificación ubicado en Planta Baja.

- El uso de Equipamiento Multifuncional, según se define en el Artículo 2.5.4 de las presentes Normas Urbanísticas, en todas sus categorías y para todos los Grados en Planta Baja y Primera.

  Se podrá acceder directamente a este uso desde la vía pública a través de acceso independiente del resto de la edificación ubicado en Planta Baja.

- El uso Hotelero y Colectivo especial en su categoría 1ª, según se define en el Art. 2.5.9 de las presentes Normas Urbanísticas, al 100%, en todas las plantas, en los Grados 2A, 2B, 2C, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B, 3C.1, 3C.2, 3D y 3E.

- El uso Oficinas y Despachos Profesionales, según se define en el Art. 2.5.11 de las presentes Normas Urbanísticas, en todos los Grados en las Plantas Baja, 1ª y 2ª.

Se podrá acceder directamente a este uso desde la vía pública a través de acceso independiente del resto de la edificación ubicado en Planta Baja.

- El uso Religioso, según se define en el Art. 2.5.12 de las presentes Normas Urbanísticas, en todos los grados en Planta Baja.

  Se podrá acceder directamente a este uso desde la vía pública a través de acceso independiente del resto de la edificación ubicado en Planta Baja.

- El uso Sanitario, según se define en el Art. 2.5.15 de las presentes Normas Urbanísticas, en todos los grados en Planta Baja y 1ª.

  Se podrá acceder directamente a este uso desde la vía pública a través de acceso independiente del resto de la edificación ubicado en Planta Baja.

- El uso Sociocultural, según se define en el Art. 2.5.16 de las presentes Normas Urbanísticas, en todos los grados en Planta Baja y 1ª.

  Se podrá acceder directamente a este uso desde la vía pública a través de acceso independiente del resto de la edificación ubicado en Planta Baja.

- Uso de Infraestructuras en su categoría de Centro de Transformación, en ningún caso de Subestación eléctrica, ocupando la superficie que sea necesaria para la integración de la infraestructura urbana.

  En el caso de aplicarse este uso compatible en parcela con uso característico aplicado residencial plurifamiliar, la Compañía Distribuidora deberá presentar escrito justificativo que adjuntará el correspondiente Informe Técnico en el que se explicará las razones por las que no se puede desarrollar el o los Centros de Transformación inicialmente previstos en las parcelas SLI-URB.

  Este uso compatible se integrará en la edificación que se ejecutará en aplicación de los correspondientes parámetros urbanísticos el grado que sea de aplicación, si bien se delimitará en este caso ámbito de afección del Centro de Transformación, indicándose en el Proyecto de Reparcelación, concretamente en la ficha de la parcela lucrativa correspondiente el establecimiento de una servidumbre en planta baja vinculada al uso compatible a los efectos de su inscripción registral.

  Esta servidumbre implicará una vinculación de esa zona en planta baja al uso público independientemente del régimen del suelo público o privado y la titularidad del mismo.

En ningún caso la edificabilidad necesaria para la construcción del Centro de Transformación no computará en ningún caso, y por lo tanto no consumirá, edificabilidad lucrativa.

4.2.5.2.- Ordenanza-Residencial Plurifamiliar. Fichas de Grados con condiciones urbanísticas pormenorizadas.

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 1.

Parcela Mínima	10.000 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	No se fija
	A linderos laterales con otras parcelas	12 m
	A testero	12 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	4 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	25 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+7+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	279 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 1A.

Parcela Mínima	10.000 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Se fijan con carácter general en el Art. 4.2.5.1
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3,88204733500096 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	25 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+7+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	273 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 1B.

Parcela Mínima	2.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Se fijan con carácter general en el Art. 4.2.5.1
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	4,7795 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	337 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 1C.

Parcela Mínima	2.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Se fijan con carácter general en el Art. 4.2.5.1
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	4,75 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	335 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 1D.1

Parcela Mínima	2.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Se fijan con carácter general en el Art. 4.2.5.1
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	4,357 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	307 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 1D.2

Parcela Mínima	2.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Retranqueo mínimo
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	4,35517202232057 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	304 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 1E

Parcela Mínima	2.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Se fijan con carácter general en el Art. 4.2.5.1
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	4,91678024635648 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	346 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 2A.

Parcela Mínima	3.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Se fijan con carácter general en el Art. 4.2.5.1
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	55%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	2,927 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	25 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	403 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 2B

Parcela Mínima	3.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	No se fija
	A linderos laterales con otras parcelas	5 m
	A testero	25 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	55%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	25 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+7+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	231 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 2C

Parcela Mínima	3.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	No se fija
	A linderos laterales con otras parcelas	5 m
	A testero	25 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	55%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	25 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+7+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	227 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3.

Parcela Mínima	3.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	A viario principal
	A linderos laterales con otras parcelas	10 m
	A testero	15 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	30%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	210 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3.1

Parcela Mínima	3.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	A viario principal
	A linderos laterales con otras parcelas	10 m
	A testero	15 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	30%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	206 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3.2

Parcela Mínima	3.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	A viario principal
	A linderos laterales con otras parcelas	10 m
	A testero	15 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	30%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	208 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3.3

Parcela Mínima	3.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	A viario principal
	A linderos laterales con otras parcelas	10 m
	A testero	15 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	30%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	210 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3.4

Parcela Mínima	3.500 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	A viario principal
	A linderos laterales con otras parcelas	10 m
	A testero	15 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	30%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	211 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3B.

Parcela Mínima	1.800 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	A viario principal
	A linderos laterales con otras parcelas	10 m
	A testero	15 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	30%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	205 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3C.1.

Parcela Mínima	3.500 metros	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Se fijan con carácter general en el Art. 4.2.5.1
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	4 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	281 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3C.2.

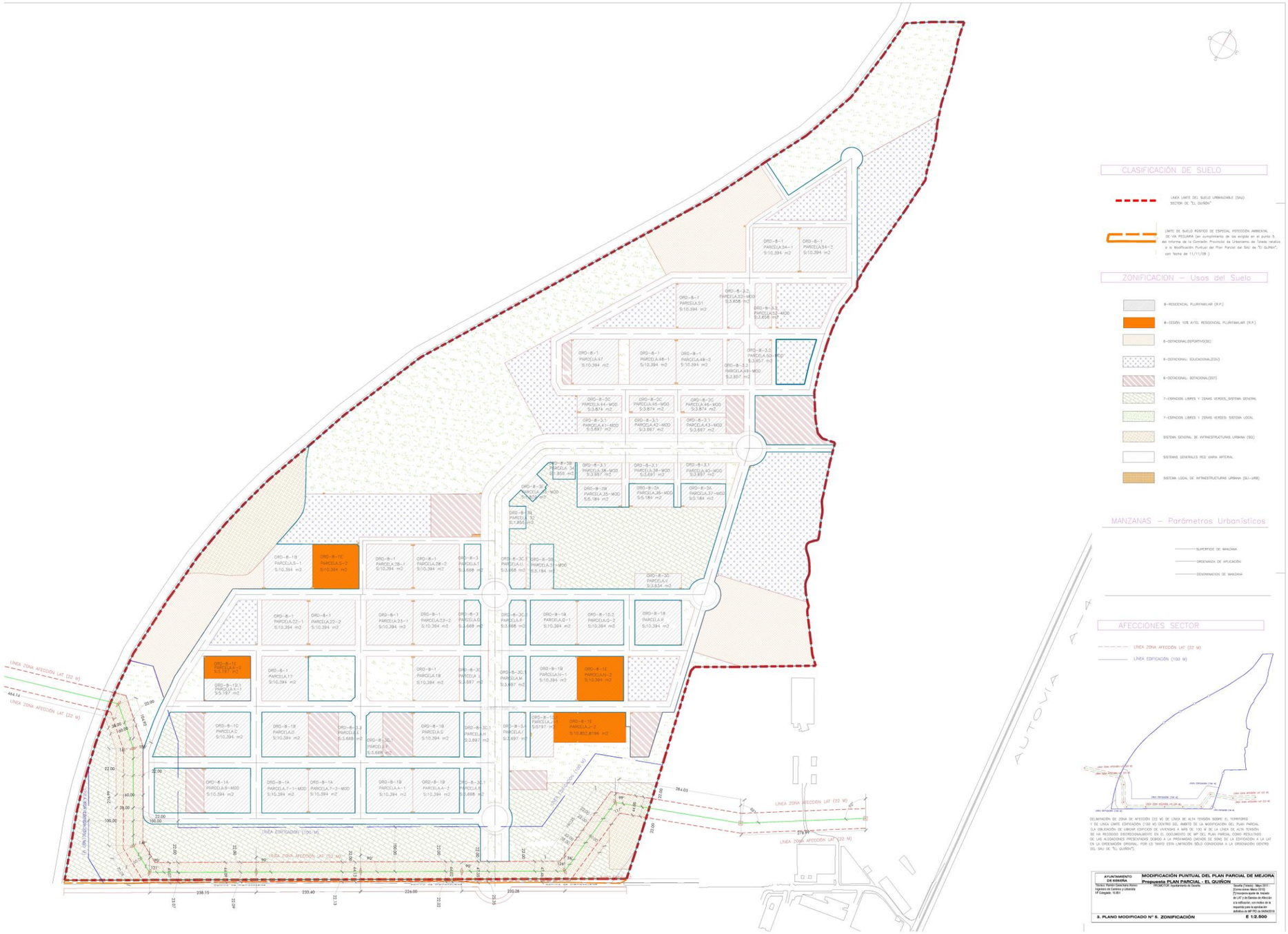
Parcela Mínima	3.500 metros	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Se fijan con carácter general en el Art. 4.2.5.1
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	4,01012677208288 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	284 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3D.

Parcela Mínima	3.500 metros	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	Se fijan con carácter general en el Art. 4.2.5.1
	A linderos laterales con otras parcelas	
	A testero	
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	50%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	4,67551752830444 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	330 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1,5 plaza/100 m2c	

ORDENANZA 8.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Grado 3E.

Parcela Mínima	1.800 m2s	
Retranqueo mínimo	Fachada principal a calle	A viario principal
	A linderos laterales con otras parcelas	10 m
	A testero	15 m
Área de Movimiento	La definida por los retranqueos	
Ocupación Máxima	30%	
Coeficiente Edificabilidad Máxima	3 m2c/m2s	
Altura máxima a cornisa	31 m	
Nº Máximo de Plantas	PB+9+ Ático /Bajo Cubierta.	
Densidad de Parcela según Ordenanza (Viv/Ha)	208 viviendas/Ha	
Plazas Mínimas de aparcamiento	1 plaza/100 m2c	



Documento IV. Anexo III. Planeamiento Incorporado

2. Sector SUB.PI-R.02, anteriormente denominado SAU23.

15 NOV 2005

15 NOV 2005

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL S.A.U. 23 (R)

SESEÑA (TOLEDO)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DEMARCACIÓN DE TOLEDO
10 OCT. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que presente Documento fué aprobado definitivamente por...Unanimidad....., en la Sesión Plenaria del Ayuntamiento de Seseña el día.....27-03-2006..... y consta de .....58..... páginas.

PROMOTOR: TORESMA S.A.
ARQUITECTOS: TOMÁS SAURA APARICI
JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ MARTÍN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL S.A.U. 23 (R) DE SESEÑA (TOLEDO)

PROMOTOR: TORESMA S.A.
ARQUITECTOS: D. TOMÁS SAURA APARICI – D. JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ MARTÍN

MEMORIA

El presente Plan Parcial de Ordenación forma parte de la alternativa que conforma el Programa de Actuación Urbanizadora del S.A.U. 23, en relación con lo dispuesto en el art. 110.4.1.a de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (LOTAU).

Consta de memoria de planeamiento y planos de información y ordenación. La memoria se divide en 4 capítulos: el primero de introducción, el segundo de información en el que se describen las características generales, tanto físicas como urbanísticas del área de actuación, el tercero que desarrolla y cuantifica la ordenación propuesta, y el cuarto y último se refiere al régimen urbanístico del suelo e incluye las ordenanzas reguladoras.

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Iniciativa del Plan Parcial

El Plan Parcial está redactado por los arquitectos D. Tomás Saura Aparici y D. José María González Martín, por encargo de la sociedad TORESMA, S.A., con domicilio en C/ Ferraz nº 24, de Madrid, con C.I.F A-80647183, representada por D. Eduardo Lozano Martín con N.I.F 87918-N, como apoderado de la misma. TORESMA, S.A actúa como promotor del sector, siendo propietaria de la mayoría de los terrenos de propiedad privada incluidos en su delimitación, tal y como se detalla en el apartado 4, de la presente memoria.

1.2.- Normativa de aplicación

Este documento se redacta conforme a las determinaciones establecidas en la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad

Urbanística de Castilla La Mancha. Igualmente le es de aplicación el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de Octubre de 1.996.

1.3.- Objeto del Plan Parcial

El presente Plan Parcial tiene el doble objetivo de desarrollar el sector de suelo apto para la urbanización, denominado S.A.U. 23 (R) en las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal de Seseña, provincia de Toledo, proponiendo al mismo tiempo la modificación puntual de dicho planeamiento municipal, en virtud de lo establecido en el artículo 39 de la LOTAU y en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Seseña y el promotor del Plan el 16 de Abril de 2001.

Las Normas Subsidiarias, vigentes, del planeamiento municipal de Seseña, definen el sector SAU 23 (R) como un sector de suelo apto para la urbanización, de uso preferentemente residencial, con una superficie bruta de 147.420 m2. El presente Plan Parcial propone su desarrollo en régimen de innovación del planeamiento modificando su delimitación, incluyendo dentro de la misma parte del SAU 17 con el que linda por el oeste, y otros terrenos clasificados como suelo no urbanizable común, con los que linda por el oeste y por el norte. El nuevo sector tiene una superficie bruta de 354.427,26 m2, manteniendo el uso característico y los coeficientes de aprovechamiento.

En segundo lugar, desarrolla la ordenación detallada del sector, delimitado como se indica en el párrafo anterior, conteniendo las determinaciones fijadas en el artículo 24 de la LOTAU, que particularizadas para el mismo son: trazado de la red de comunicaciones propia del sector detallando alineaciones y rasantes, y su enlace con el sistema general de comunicaciones, división en zonas de ordenación urbanística señalando usos y ordenanzas, fijación de las reservas para dotaciones públicas y planificación de las redes de infraestructuras que en este caso estarán formadas por la red de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía. Estas últimas quedan convenientemente definidas en el Proyecto de Urbanización del sector, que junto con el presente documento forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que no se considera necesario repetirlas.

1.4.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la tramitación del Plan.

La redacción y tramitación del Plan Parcial se justifica en el cumplimiento de los objetivos propuestos en el Planeamiento Municipal de Seseña, siendo este el documento adecuado para el desarrollo urbanístico de dichos objetivos, a través de un Programa de Actuación Urbanizadora, en un sector clasificado como Suelo Urbanizable.

Por otra parte, la situación actual de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, ha creado una importante demanda de vivienda de primera y segunda residencia en Seseña, lo que hace muy oportuno el desarrollo urbanístico del sector que nos ocupa, sobre todo cuando se observa que el suelo residencial, previsto en Seseña Nuevo por las Normas Subsidiarias vigentes, se ha agotado.

Por último, la Consejería de Educación de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, ha solicitado al Ayuntamiento de Seseña la aportación de los terrenos necesarios para la construcción de un Instituto de Educación Secundaria. Dada la estructura urbana del municipio, sus posibilidades y la superficie de parcela necesaria para la construcción del instituto, que es de 25.000 m2, se ha determinado como zona idónea para su ubicación el entorno del sector SAU 23 (R). Por ello, se ha suscrito un convenio urbanístico, entre el Ayuntamiento de Seseña y TORESMA S.A., aprobado en sesión plenaria el día 16 de Abril de 2.001, según el cual se ampliaría el actual sector SAU 23 (R) en la superficie necesaria para obtener, siguiendo los estándares fijados en la LOTAU para reservas de dotaciones públicas, una parcela de cesión gratuita para destinarla al fin indicado, además de otras que den servicio al sector y mejoren la trama y servicios de dotaciones públicas existentes ya en el municipio.

CAPÍTULO II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN.

2.- SITUACIÓN, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

El sector está en el borde noroeste del casco de Seseña Nuevo. Su situación al pie del Camino de Los Pontones y Camino de Seseña supone una favorable y rápida comunicación con el centro de Seseña Nuevo y con el núcleo urbano de Seseña Viejo.

Los límites del sector, conforme a la delimitación del presente Plan Parcial, forman un polígono irregular que encierra una superficie bruta de 354.427,26 m2. Representado gráficamente en el plano nº 1, linda al norte en línea quebrada de 404,03 m con suelo no urbanizable y 219,13 m y 163,42 m con el A.P.D-S.A.U-12, al este en línea recta de 638,82 m con el Camino de los Pontones, al oeste en línea recta de 664,32 m con suelo no urbanizable y S.A.U-17 y al Sur en línea recta de 406,70 m con el Camino de Seseña.

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos incluidos en la delimitación del sector, son las parcelas 79, 80, 83, 84, 86, 89 y parte de la 77 del Polígono 5 de concentración parcelaria de

Seseña, además del dominio público existente dentro del área delimitada, formado por el Camino de Seseña y el Camino de Los Pontones, desde el eje de los mismos hasta las parcelas indicadas.

Todas los terrenos o parcelas de propiedad privada, excepto la parcela 84, pertenecen a un único propietario que es TORESMA S.A. La parcela 84 del Polígono 5 es de propiedad municipal ubicándose en ella unos depósitos de agua, que forman parte de infraestructura general del municipio. Conforme a lo dicho, el cuadro del estado de la propiedad del suelo es el siguiente:

PROPIEDAD	SUPERFICIE (M2)
TORESMA S.A. (Parcelas 79, 80, 83, 86, 89 y parte de la 77)	346.256,30
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Parcela 84)	937,03
TOTAL SUPERFICIE PROP. PRIVADA	347193,33
DOMINIO PÚBLICO EXISTENTE	7.233,93
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	354.427,26

4.- PARCELA 84 DEL POLÍGONO 5 (PROPIEDAD DEL AYTO. DE SESEÑA)

Como se ha indicado anteriormente, dentro del área delimitada existe una parcela de propiedad municipal, que es la parcela 84 del Polígono 5. Tiene una superficie de 937,03 m3 y está situada al este del sector, lindando con el Camino de Los Pontones. Su uso actual es el de infraestructuras, albergando los depósitos de regulación del abastecimiento de agua potable del municipio y un grupo de bombeo, cuyo mantenimiento es necesario para el correcto funcionamiento de la red municipal.

La particularidad que le confiere su uso, de infraestructura general del municipio, hace necesaria una consideración igualmente particular. En el presente Plan Parcial la parcela, aún manteniéndose en el sector de forma que pueda ser tratada e integrada en el conjunto y urbanizado el tramo del Camino de Los Pontones con el que linda, mantendrá su carácter actual en cuanto al uso y delimitación, integrandose en el proceso urbanístico de ordenación detallada del sector, pero sin participar en el proceso de reparto de cargas y beneficios, que se haya de producirse en el mismo.

5.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

5.1.- Características naturales

5.1.1.- Topografía y relieve.

El término municipal de Seseña se localiza a caballo entre el borde superior de la terraza existente sobre los ríos Jarama y Tajo y la vega de los mismos,

manifestándose un brusco cambio de nivel entre la una y los otros. Exceptuando éste accidente orográfico el resto del término municipal es predominantemente llano, con pequeñas colinas al Norte del término municipal, interrumpidas únicamente por el barranco formado por el Arroyo de la Fuente de Seseña.

El S.A.U. 23, al que se refiere el presente Plan Parcial, se sitúa al noroeste de Seseña Nuevo, en el borde del actual casco urbano y junto al camino de Pontones y camino de Seseña. La topografía, en todo el territorio que ocupa, es uniforme descendiendo ligeramente desde el norte hacia el sureste con una diferencia máxima de cotas de 6,5 m.

La diferencia de cotas máxima es de 6,85 m, produciéndose entre los dos extremos del área de actuación citados, con pendientes del terreno que oscilan entre 0% y 5%

5.1.2.- Geología.

Los materiales que forman el término municipal de Seseña son todos ellos muy recientes: Terciarios y cuaternarios, coincidentes con los observados en el Sur de la provincia de Madrid, y en bordes superiores de la terraza del Jarama.

El área que nos ocupa corresponde a materiales del Mioceno de fácies intermedia, como los que ocupan gran parte del término municipal, dividiéndose en dos tipos: arenas micáceas y margas grises, blancas y yesos laminados.

En división estratigráfica se han delimitado hasta siete unidades litológicas: dos dentro del cuaternario y cinco dentro del terciario. En el municipio de Seseña y en el sector que nos ocupa, aparecen fácies del mioceno, con los tipos que se describen a continuación:

a/ Arenas y areniscas feldespáticas, localizadas al Norte del término municipal.

b/ Arenas micáceas con grandes proporciones de arcillas y limos, yesos laminares y margas grises.

c/ Yesos marinos y margas yesíferas de color gris compactadas.

5.1.3.- Tectónica.

Los materiales miocenos están poco afectados por una tectónica regional, ya que son el resultado del relleno de la fosa, posterior al plegamiento. La tendencia general es la inclinación de las capas del Mioceno de la fosa del Tajo hacia el Suroeste unos pocos grados. Como en toda cuenca sedimentaria reciente, situada sobre un zócalo hercínico, es posible encontrar amplias estructuras paralelas al borde de la cuenca.

5.1.4.- Hidrografía.

- Hidrografía superficial.

El término municipal de Seseña tiene como límites naturales dos ríos importantes: Al Este el Jarama y al Sur el Tajo, sin embargo ninguno de ellos atraviesa el término municipal. Al Este del núcleo urbano de Seseña Nuevo discurre el arroyo denominado "Arroyo de la Fuente", que con la misma dirección desemboca en el Jarama, no existiendo datos oficiales sobre la cantidad y calidad del agua ni sobre su nivel de contaminación. El drenaje del término municipal se realiza hacia los citados cursos fluviales.

- Hidrografía subterránea.

El municipio de Seseña se localiza en pleno cambio de fácies del terciario, presentando cada tipo un funcionamiento hidrológico determinado. En éste orden de cosas, aparecen tres tipos bien diferenciados: Detrítica, de transición y química.

Las fácies detríticas son los acuíferos más importantes, siendo los sondeos en ellas variables por el carácter irregular de la distribución entre arenas y arcillas. De todos modos estas fácies se extienden de modo muy reducido en la zona occidental del término municipal. En el resto, incluido el Sector SAU 23 (R), se encuentran fácies de transición, con un comportamiento en los primeros metros superficiales como transmisora y, en profundidad, como impermeable.

5.1.5.- Climatología y meteorología.

El clima en la zona, como en toda la región, es de tipo continental mediterráneo, caracterizado por presentar grandes contrastes entre el verano y el invierno, siendo la primera la estación más extrema. Se presentan dos periodos bien diferenciados: uno sobrecalentado entre los meses de Julio y Agosto y otro infracalentado entre Octubre y Marzo. Los datos meteorológicos son los correspondientes a los anuarios del Servicio Meteorológico Nacional, que solo dispone de datos sobre pluviometría, por lo que es preciso apoyarse con los datos del aeropuerto de Getafe que por su proximidad se pueden considerar válidos.

- Temperatura.

La temperatura media se sitúa alrededor de los 13,5ºC, aunque entre Junio y Septiembre la media asciende a 20ºC. La diferencia entre la temperatura máxima media y la mínima media es de 40ºC.

- Humedad relativa.

El periodo de máxima humedad relativa del aire, se sitúa entre los meses de Diciembre y Enero, siendo esta del 79%, y el mínimo en Julio con un 42%.

- Vientos.

La mayor frecuencia del viento se produce en dirección Sur-Oeste con un 34% de los días, seguido de la dirección Norte-Este con un 20.5% de los días. Las calmas corresponden a un 36,1%. Los datos han sido suministrados por el aeropuerto de Getafe e interpretados por el Instituto Nacional de Meteorología.

Es de destacar el régimen de brisas existente entre las terrazas del Jarama y su Vega, aunque por tratarse de microclimas locales están sin cuantificar ni valorar. Las lluvias son escasas y apenas existe la nieve, salvo algún caso excepcional, pero si es corriente durante la época invernal el hielo y la escarcha.

5.1.6.- Edafología y cultivos.

En el entorno del sector los suelos son muy variables y en general poco evolucionados. Predominantemente son suelo rendziniformes sobre margas yesíferas y yesos, que son suelos con perfil desarrollado A/C, de topografía llana en la parte superior y accidentada en la parte inferior sobre la cornisa de la vaguada.

El pH es siempre superior a 7, pero sin ser demasiado alcalinas por la ausencia de sales. Los terrenos donde se desarrolla el presente Plan Parcial, son suelos baldíos o están dedicados a secano.

5.2.- Edificaciones e infraestructuras existentes.

5.2.1.- Edificaciones y servidumbres.

Como se ha dicho en los apartados 3 y 4 existe en al este del sector junto al Camino de Los Pontones, una instalación compuesta por dos depósitos de agua de propiedad municipal que se integran en el sector y que no interfieren su desarrollo.

Aparte de la instalación mencionada no existe ninguna otra instalación o edificación, ni tampoco se tiene conocimiento de ningún tipo de servidumbre que igualmente pudiera interferir en el desarrollo del sector.

5.2.2.- Infraestructuras y servicios urbanos.

El sector SAU-23 (R) está situado junto al casco urbano de Seseña, lo que permite disponer en su entorno próximo de todas las infraestructuras necesarias para su desarrollo urbanístico.

A continuación se analiza el estado actual de estas, indicando su situación y disponibilidad para dar servicio al sector, para posteriormente en el apartado 8.2.4 de esta memoria detallar como se prevé que se efectúe el suministro.

- Abastecimiento de Agua.

El servicio de abastecimiento de agua en el municipio de Seseña, se realiza a través de la Mancomunidad de la Sagra Alta, y eventualmente desde los pozos municipales, estando garantizado el suministro desde la red municipal gracias a las obras de mejora en la misma, realizadas desde 1992 hasta la fecha por el Ayuntamiento de Seseña, quedando así garantizado el suministro.

Existe una canalización de 200 mm. Que, desde Seseña Viejo, llega a los depósitos situados en el sector, que cuentan además con un grupo de bombeo para garantizar el suministro a todos los puntos de Seseña Nuevo. Parten de ellos tres conducciones principales: una hacia el Polígono de Los Pontones, otra hacia el casco de Seseña Nuevo y una última que tras cruzar la carretera N-IV abastece a las urbanizaciones situadas en ese lado de la carretera. Algunas de estas conducciones se han ido actualizando con el desarrollo de sectores por los que transcurren. Todas estas redes se localizan en las zonas de dominio público del Camino de los Pontones y el Camino de Seseña.

La ubicación de los depósitos en el sector 23 hace que éste tenga una situación privilegiada no necesitando ejecutar ninguna conducción complementaria para traer el servicio hasta el pie del sector. Datos de presión y caudal indican la posibilidad de dar servicio sin afectar el abastecimiento al resto del municipio, situación mejorable todavía cuando la red de los dos cascos quede independizada.

- Red de Saneamiento.

El municipio de Seseña cuenta con un Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR), donde se planifica de forma global y a través de distintas actuaciones como se va a realizar la conducción y depuración de las aguas residuales de todo el municipio. Entre estas se encuentra la actuación AED-PEI 1, que afecta al sector 23.

Esta actuación define, entre otras obras, las de saneamiento consistentes en la ejecución de un colector a lo largo de la vía de servicio paralela a la carretera N-IV, que debería recoger los vertidos de las redes interiores de los distintos sectores incluidos en el ámbito del PEI. El colector atravesará la carretera en un punto para unirse a otra actuación que conduce los vertidos a una estación depuradora municipal.

Cabe significar que el aumento de superficie del sector debería en principio implicar un aumento de la cuota de participación en las obras comprendidas en el PEI 1. Sin embargo, y como se verá más adelante, condicionamientos topográficos impiden que la totalidad del sector vierta hacia el colector previsto en el PEI 1. De forma aproximada, la zona ampliada deberá conducir

sus vertidos hacia otro colector que transcurre al sur paralelo a la carretera CM-4010, por lo que se considera que no es necesario variar los porcentajes de participación en el citado PEI 1. Así, y en la forma que se desarrollará más adelante los vertidos del sector 23 se conducirán hacía los dos colectores generales citados.

- Red de Suministro de Energía Eléctrica

El suministro de energía eléctrica en Seseña depende de Unión Fenosa, quien presta el servicio desde la subestación eléctrica de Seseña. De ella parten varias líneas de media tensión (15 Kv), una de las cuales llega hasta el Camino de Los Pontones, bajando a lo largo del mismo hasta llegar al casco de Seseña Nuevo. A esta línea aérea se conectará el suministro al sector, con capacidad suficiente para disponer de la potencia necesaria.

- Red de telefonía

Igualmente a lo largo del Camino de Pontones transcurre un tendido aéreo, que ya ha sido enterrado en algunos tramos, a la que será necesario enganchar la red que de servicio al sector, tras el correspondiente convenio con la Compañía Suministradora.

6.- CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

6.1.- Normas Subsidiarias Municipales

Como ya se ha indicado anteriormente, para la redacción del presente Plan Parcial será de aplicación lo dispuesto en la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobada definitivamente el 10 de Octubre de 1.996 por la Comisión Provincial de Urbanismo. Es preciso aclarar que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/1998, determina que los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la Ley conservarán su vigencia hasta su revisión, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

Las Normas Subsidiarias municipales establecen y determinan, a través de los títulos que la componen, las condiciones generales y particulares de todo tipo, que son de aplicación en la ordenación del sector, y que se resumen y concretan en la ficha de gestión urbanística y en los planos de clasificación y calificación del suelo (CGD 13) y de estructura de la red viaria y alineaciones (RVD 13). En este último las Normas Subsidiarias definen el trazado y dimensiones de varios elementos de la red viaria, que son: El Camino de Los Pontones y el Camino de Seseña que además delimitan el sector al este y sur respectivamente, dos rotondas situadas en los

mismos y una calle que las une, todas ellas de 18 m de ancho total que, en su conjunto, forman la estructura viaria del sector en su relación con el entorno

6.2.- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, de Mayo de 1999.

Con fecha de 11 de Mayo de 1.999 la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito del sector 23, por la que se modifica el uso característico del sector, cambiando de industrial a residencial, con los mismos parámetros urbanísticos que en el resto de los sectores residenciales del municipio. Esta modificación se concreta en la ficha de gestión urbanística modificada.

6.3.- El PISYDAR y el PEI 1

También han sido aprobados definitivamente y son de aplicación: El Plan Integral de Saneamiento y Depuración de aguas Residuales de Seseña (PISYDAR) y el Plan Especial de Infraestructuras nº 1 (PEI-1), que prevé varias actuaciones en materia de infraestructura de la zona, entre las cuales se encuentra la AEC-1 que se refiere a la red de saneamiento, y que afecta al sector 23 en los términos ya citados en el apartado 5.2.2.

CAPÍTULO III.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

7.- CRITERIOS Y BASES DE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial que nos ocupa se refiere al desarrollo urbanístico de un sector de suelo apto para la urbanización, cumpliendo un doble objetivo; En primer lugar, propone, conforme a las posibilidades que otorga la LOTAU, una modificación del planeamiento municipal en el ámbito del sector y su entorno, ampliando la delimitación y superficie del sector; y en segundo lugar, establece su ordenación detallada de manera que sea posible su desarrollo urbanístico.

La ampliación del sector y en consecuencia la modificación del planeamiento municipal, implica la modificación de la ficha de gestión urbanística vigente en el momento de redactar el presente documento, que es la de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de Mayo de 1.999 (incluida en al anexo 1 a esta memoria) y que contiene los criterios, condicionantes y parámetros urbanísticos que deben regular la ordenación del sector. En su nueva redacción no se ha modificado ninguno de los parámetros y coeficientes urbanísticos de la ficha de gestión vigente, salvo la introducción junto con la vivienda unifamiliar adosada o pareada, de la tipología o uso

de vivienda colectiva con 3 plantas (baja, primera y bajo cubierta), en la que la planta baja sería destinada a locales comerciales y el resto a vivienda.

La introducción, en el sector, de la tipología de vivienda colectiva, permite concentrar parte del aprovechamiento en una zona concreta, creando en la misma un tejido urbano más compacto, que puede albergar, en planta baja, usos terciarios complementarios del residencial y directamente relacionados con este, formando así un centro de relación e intercambio social que polarice el crecimiento del municipio. Además, de esta forma, se consigue liberar suelo neto de forma que las viviendas unifamiliares adosadas dispongan de una mayor superficie neta de parcela.

Conforme a lo dicho la ficha de gestión urbanística, modificada, quedaría como sigue:

S.A.U. 23 (R)	Superficie delimitada: 354.427,26 m2

Objetivos: Se trata del desarrollo de un área residencial de nueva incorporación situada al noroeste del casco de Seseña Nuevo, lindando con el suelo no urbanizable común.

Condiciones urbanísticas:

Densidad:	30 viv/Ha.
Nº máx. viviendas:	1.063 (90% categoría 1 y 10% categoría 2ª)
Edif. Bruta:	0,5 m2/m2 Edif. máxima 177.213,63 m2
Altura máxima:	2 plantas ó 7,50 metros para residencial unifamiliar y 3 plantas ó 11,00 metros para residencial colectiva
Uso característico:	Residencial en categorías 1ª y 2ª
Usos compatibles:	Administrativo, almacén, asistencial, comercial, deportivo, docente, garaje, hotelero, oficinas, religioso, reunión, sanitario, sociocultural y zonas verdes.

Condiciones estructurantes: Se ejecutarán las cesiones mínimas que determina la Ley 2/1998, así como el viario estructurante que afecta al sector. También se cederá el 10% del aprovechamiento.

Condiciones de desarrollo: El sector se desarrollará mediante Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Con carácter previo al desarrollo del sector se aprobará el PEI-1 al que está vinculado.

Sistema de actuación: El sistema de actuación será el de gestión indirecta (por aplicación de la Ley 2/1998).

Afecciones:

11

Observaciones: El sector contribuirá a las infraestructuras generales según el porcentaje correspondiente.

Dentro del sector se encuentran emplazados los depósitos de agua de Seseña Nuevo.

Además de la ficha de gestión urbanística, las Normas Subsidiarias de Seseña establecen, las determinaciones y condiciones generales y particulares que deben considerarse en la ordenación del sector, y que en su conjunto constituyen los criterios que han servido de base para la ordenación detallada del sector, contenida en el presente Plan Parcial de ordenación

8.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

8.1.- Descripción de la ordenación.

Una vez fijados los criterios generales concretados en la ficha de gestión urbanística y en los planos CGD y RVD citados vamos a describir la ordenación propuesta.

Existe, como se ha dicho y en un estado muy inicial, una previsión del futuro crecimiento del núcleo de Seseña Nuevo que debería desarrollarse hacia el norte y oeste del sector 23, siendo este el comienzo o enlace entre el núcleo actual y su futuro crecimiento residencial. Este crecimiento debe apoyarse en un importante eje norte-sur formado por un gran bulevar conformado como centro urbano en el que se concentren usos terciarios en planta baja compatibles con el residencial, y entorno a una amplia zona verde que forma la espina dorsal del nuevo eje. La ordenación propuesta por tanto debe además de resolverse en sí misma responder al modelo de crecimiento previsto.

De esta forma al oeste del sector y siguiendo la dirección norte-sur el sector dispone una zona que se corresponde con lo descrito en el párrafo anterior, y donde se sitúan gran parte de las zonas verdes)manzanas 50 y 54) y dotaciones públicas (parcelas 51.3 y 52.3).

A ambos lados se sitúan unas zonas de uso residencial multifamiliar con tipología de bloque de baja altura, previéndose a lo largo de ellas un paseo con soportales, que dan acceso a locales en planta baja, de forma que el conjunto ofrezca una imagen uniforme y continua. El carácter de núcleo central de atracción de esta zona se verá reforzado con el uso comercial en la planta baja.

La zonificación del sector se desarrolla hacia el este y sur con manzanas de viviendas unifamiliares adosadas, situándose en puntos singulares el resto de las dotaciones públicas y zonas verdes. Así, se sitúan dos parcelas de zonas verdes, una al noreste (manzana 55) que sirve de barrera y separa el sector de otro colindante

de uso industrial, y otra (parcela 26.2 de la manzana 26) que rodea los depósitos de agua de los que ya hemos hablado. Además está la manzana 56 que, delimitada por calles fijadas en las Normas Subsidiarias, tiene una forma singular adecuada para un uso igualmente singular y donde se sitúa, en la zona más próxima dentro del sector al casco de Seseña Nuevo, un equipamiento comercial privado de interés no sólo para el sector sino para el resto del casco que carece de un equipamiento de este tipo y por último la manzana 53 destinada a la reserva para el Centro de Educación Secundaria.

La estructura del sector se articula con la red viaria. Esta se ha formado de forma sincrónica con la distribución de usos descrita con anterioridad. Partiendo de unas calles fijadas en las Normas Subsidiarias en trazado y ancho total que son: Camino de Los Pontones y Camino de Seseña que además delimitan el sector al este y sur respectivamente, rotondas y calle que las une (calle 14), todas ellas de 18 m de ancho total.

La red viaria y por tanto las manzanas se orientan siguiendo las direcciones previstas para el crecimiento futuro. Partiendo de esta premisa, la red viaria sigue una estructura jerárquica pudiendo distinguirse cuatro categorías. Una primera principal de conexión con el exterior (aunque no son las únicas que hacen tal función) formada por la calle 6 de 30 m de ancho total con un paseo central de 9 m, con calzada de 7 m y acera de 3,5 m a ambos lados y la calle 18 de 18 m de ancho total con calzada de 7 m y aparcamiento de 2 m y aceras de 3,5 m también a ambos lados de la misma. En esta misma clasificación se sitúan las calles 17 y 19 en las que se divide la anterior por efecto de la zona central de dotaciones públicas.

Existe una red secundaria de distribución y comunicación interior formada por las calles 8, 20 y 21 de 18 m la primera y 14 m de ancho las dos últimas.

La tercera categoría estaría formada por las calles de acceso a las parcelas de uso residencial unifamiliar. Todas ellas de 10 m de ancho y aun mismo nivel, deberán ser utilizadas por un tráfico restringido, como se ha dicho, de acceso exclusivo a las parcelas.

Finalmente y por su carácter especial se ha distinguido en una última categoría de viario, un eje peatonal que recorre el sector de norte a sur. Esta calle, situada entre dos hileras de manzanas de uso residencial, es de trazado irregular y con ancho variable dando lugar a una variedad de espacios donde se mezcla el propio paseo peatonal enmarcado por unas bandas laterales ajardinadas, con zonas de descanso y pequeñas zonas de aparcamiento al aire libre en el remate de las calles de acceso a las parcelas unifamiliares.

Con esta organización estructural se forman 56 manzanas sobre las que se distribuyen 128 parcelas que albergan los distintos usos. De ellas 120 son de uso residencial, 8 se destinan a dotaciones públicas, repartidas de la siguiente manera: 5 para zonas verdes, 3 para el resto de usos dotacionales (1 de uso escolar, y 2 para

otros usos dotacionales), 1 para uso comercial y 1 para albergar usos de infraestructuras (depósitos de agua de Seseña Nuevo).

8.2.- Cuantificación de la propuesta.

Se exponen y cuantifican a continuación los aprovechamientos y usos urbanísticos previstos, así como las reservas de suelo.

8.2.1 Usos y aprovechamientos.

El Plan Parcial propone como usos susceptibles de aprovechamiento el residencial en dos categorías (unifamiliar y multifamiliar) y el comercial también en dos categorías según se sitúe en la planta baja del residencial colectivo o aislado en edificio singular.

Como ya se ha dicho, en el presente Plan Parcial mantiene los parámetros de uso y aprovechamiento (30 viv/ha y 0,5 m2/m2) que las Normas Subsidiarias determinan para la generalidad del suelo urbanizable residencial, lo que particularizado para el sector resulta un total de 1.063 viviendas y 177.213,63 m2 construidos.

USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICAB. (M2 CONST.)	NÚMERO VIVIENDAS
- Residencial unifamiliar	142.569,63	942
- Residencial multifamiliar Residencial con comercial asociado en planta baja	22.285,56	66
- Comercial aislado	12.358,44	
TOTAL SECTOR	177.213,63	1.008

En este Plan Parcial se han proyectado 1.008 viviendas sobre las 1.063 resultantes de aplicar la densidad máxima prevista en el planeamiento municipal, debido a la primacía de otros criterios de ordenación y a la edificabilidad consumida por el equipamiento comercial privado.

La L.O.T.A.U. establece en el apartado 3 de la Disposición Preliminar cuales son las clases de aprovechamiento urbanístico, clasificándolas como se indica a continuación:

3.1. Aprovechamiento urbanístico (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

3.2. Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para caso, determina esta Ley.

Igualmente en el artículo 68 de la misma Ley se determina para el suelo urbanizable, cuáles son las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas:

1) La superficie total de los viales parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Por todo lo cual, la edificabilidad asignada a las parcelas de dotaciones públicas conforme a las ordenanzas reguladoras no se deduce del aprovechamiento urbanístico asignado al sector, que se reparte entre los usos residencial y comercial privado (asociado al residencial o aislado).

8.2.2 Reserva de suelo para dotaciones públicas.

Las reservas de suelo para dotaciones públicas se ajustarán a lo previsto en el artículo 31 de la Ley 2/1998, según el cual las reservas de zonas verdes en sectores de uso residencial serán como mínimo del 10% de la superficie total ordenada, para el caso de que la edificabilidad sea inferior a 0,6 m2/m2 (en nuestro caso es de 0,5 m2/m2) y veinte metros cuadrados de suelo por cada 100 m2 de edificación para otras dotaciones, lo que particularizado para el sector supone un mínimo de 35.442,73 m2 para zonas verdes y otros 35.442,73 m2 para el resto de dotaciones públicas.

Estas reservas de suelo se concretan en las siguientes parcelas, justificándose con ellas el cumplimiento de lo marcado en el citado artículo de la Ley.

Tipo de dotación	Parcela	P. PARCIAL	LEY 2/1998
Zona verde	Parcela 26.2	3.186,58 m2	
	Parcela 37.3	3.508,79 m2	
	Parcela 50	2.028,38 m2	
	Parcela 54	20.636,40 m2	
	Parcela 55	6.070,33 m2	
	TOTAL ZONAS VERDES	35.502,48 m2	35.442,73 m2
Resto dot. público	Parcela 51.3	5.423,92 m2	
	Parcela 52.3	5.370,59 m2	
	Parcela 53	25.000,00 m2	
	TOTAL DOT. PÚBLICO	35.794,51 m2	35.442,73 m2
	TOTAL	71.296,99 m	70.885,46 m2

15

8.2.3 Cesión de aprovechamiento.

La cesión a la Administración Municipal, fijada en las Normas Subsidiarias en el 15% del aprovechamiento neto, en virtud de la aplicación de la Ley 2/1998 se reduce al 10%. Esta cesión se debe traducir en el suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento neto y debe estar completamente urbanizado, siendo el Proyecto de Reparcelación el documento adecuado para determinar la forma en que debe concretarse la cesión.

8.2.4 Red viaria, aparcamientos e infraestructuras

Siguiendo lo marcado en las fichas de gestión urbanística y en el artículo 68.1 de la Ley 2/1998 será de cesión obligatoria el viario incluido en la delimitación completamente urbanizado, debiendo contar las parcelas resultantes, de la ordenación, con los servicios de agua, electricidad, saneamiento, alumbrado público, telefonía y ajardinamiento de las zonas verdes y espacios públicos.

8.2.4.1 Red viaria

La red viaria ocupa una superficie de 114.589,80 m2. Se ha descrito en gran medida cuando se ha explicado la ordenación, completándose la información con el diseño de las secciones reflejado en la documentación gráfica. En la redacción del Proyecto de Urbanización del sector, será de aplicación el Título 5º de las Normas Subsidiarias de Seseña.

8.2.4.2 Aparcamientos.

La LOTAU determina la dotación mínima de plazas de aparcamiento en sectores de suelo urbanizable, fijándola para el uso residencial, en un mínimo de una plaza por cada 100 m2 de techo de este uso. En este Plan Parcial la superficie construida destinada a este uso es de 164.855,19 m2 const. (ver apartado 8.2.1), lo que implica la necesidad de prever al menos 1.649 plazas de aparcamiento. Además se ha tenido en cuenta una reserva de plazas para el resto de los usos, en proporción a una plaza por cada 200 m2 de techo, lo que teniendo en cuenta el aprovechamiento adjudicado a la parcela de comercial privado (12.358,44 m2 const.) y la edificabilidad de las parcelas de dotaciones públicas conforme a las ordenanzas reguladoras de la edificación (1 m2/m2) resulta que se debe prever para estos usos como mínimo otras 260 plazas, lo que supone un total de 1.909 plazas de aparcamiento.

Teniendo en cuenta las plazas que deben situarse en el interior de las parcelas, establecido como condición obligatoria en las ordenanzas que regulan las condiciones particulares de la edificación, y las plazas que puede quedar anejas a la red viaria según las secciones proyectadas tenemos lo siguiente:

- Plazas en el interior de las parcelas

Residencial	(mín. 1 plaza/vivienda)	1.008 plazas
Comercial	(mín. 1 plaza/100 m2 const.)	242 plazas
Dotacional	(mín. escolar 1 plaza/500 m2 const.)	50 plazas
	(mín. resto 1 plaza/200 m2 const.)	75 plazas
		1.375 plazas

- Plazas en superficie anejas a la red viaria 750 plazas

TOTAL 2.125 plazas

8.2.4.3 Infraestructuras

Las infraestructuras que deben dar servicio a las parcelas resultantes de la ordenación transcurrirán enterradas, preferentemente por terrenos de dominio y uso público, considerando los centros de transformación y de mando y regulación de las distintas instalaciones, como los únicos elementos a colocar en superficie.

A continuación se evalúa la capacidad que tienen las infraestructuras generales, existentes en la zona, de dar servicio a las necesidades del sector, estableciendo en caso contrario las obras necesarias para cumplirlas. Como consecuencia, se describen, de forma general, las instalaciones necesarias que han ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización para su ejecución, pudiendo este último, de forma justificada y si el estudio pormenorizado de la situación lo aconseja o hace posible, alterar las previsiones aquí hechas.

- Abastecimiento de Agua

Como se ha dicho en el apartado 5.2.2, aparte de la mejora prevista de la red general que supondrá la independencia de los cascos de Seseña y Seseña Nuevo, la ubicación de los depósitos en el sector 23 hacen que éste tenga una situación privilegiada, no necesitando ejecutar ninguna conducción complementaria para traer el servicio hasta el pie del sector. Datos de presión y caudal indican la posibilidad de dar servicio sin afectar el abastecimiento al resto del municipio.

La red se compondrá por tanto por la propia red interior del sector que debe ser definida en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas de Urbanización de las NNSS. En cualquier caso, la red deberá estar formada por anillos con ramales que completen el abastecimiento a todas las parcelas.

Como también se ha dicho, se han ido actualizando las canalizaciones pertenecientes a la red general del municipio según se han ido desarrollando

los sectores por los que transcurren. De forma que, si el Ayuntamiento lo considera necesario, se actuará de forma similar en el sector 23 con la tubería que transcurre a lo largo del Camino de Los Pontones en el tramo que corresponde con el sector.

- Red de Saneamiento.

Ya se ha comentado en el apartado 5.2.2 la afección del Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR) y del PEI-1 sobre el sector 23.

La red interior de saneamiento corresponderá a un sistema unitario que irá reuniendo los colectores hacía tres puntos de salida en el borde del sector, que se corresponden con otras tres zonas en las que se ha dividido el mismo, atendiendo a las posibilidades que ofrece la topografía del terreno. Desde estos puntos y ya en el exterior del sector los vertidos se conducirán hacía dos colectores generales.

Dos de las citadas zonas tienen sus puntos de salida en el Camino de los Pontones con destino el colector a lo largo de una vía de servicio paralela a la carretera N-IV del PEI 1, y la tercera en el Camino de Seseña hacia otro colector (PEI-5) que transcurre al sur paralelo a la carretera CM-4010.

En el último caso se hará necesario la ejecución de un colector que conecte el tramo final de la red interior con el colector general. En el caso del colector del PEI 1 se presentan dos situaciones distintas: la zona sur del sector se conectará a la red del sector 6.1 situado al otro lado del Camino de Los Pontones, circunstancia ya prevista, por lo que se dimensionó el colector para tal fin, pero el punto de vertido de la zona norte debiera conectar con la red del sector 8 en el que no se da esta circunstancia. La sección aquí es de 300 mm, insuficiente para recoger los nuevos vertidos por lo que se deberá ejecutarse de nuevo el tramo que perteneciendo a esta red una el sector con el colector del PEI 1.

- Red de Suministro de Energía Eléctrica

El suministro en Seseña parte de una subestación eléctrica de Unión Eléctrica Fenosa, situada al norte del Camino de Seseña. Desde ella parten varias líneas de media tensión (15 Kv.), una de las cuales llega por el este hasta el Camino de Los Pontones bajando a lo largo del mismo hasta llegar al casco de Seseña Nuevo.

La red interior deberá conectarse a esta línea formando un anillo de media tensión (15 Kv.) con entrada y salida en la misma. En el anillo interior se colocarán los centros de transformación necesarios para la distribución del suministro en baja tensión (230/380 v).

- Red de telefonía

Igualmente a lo largo del Camino de Pontones transcurre un tendido aéreo de distribución a la que será necesario enganchar para dar servicio al sector, tras los correspondientes convenios con la Compañía Suministradora.

8.3.- Cuadro de superficies y aprovechamiento.

Se incorpora a continuación un cuadro resumen de superficies y aprovechamientos del S.A.U. 23, conforme a la ordenación del presente Plan Parcial.

USO.	SUPERFICIE.	EDIFICABILIDAD.
1.- Residencial unifamiliar	144.651,44 m2	142.569,63 m2c
2.- Residencial multifamiliar con comercial asociado en planta baja	10.449,56 m2	22.285,56 m2 c
3.-Comercial aislado	12.358,44 m2	12.358,44 m2c
4.-Reservas de Dotaciones Públicas		
3.1.- Zonas Verdes (S>35.442,73)	35.502,48 m2	
3.2.- Dotaciones (S>35.442,73)	35.794,51 m2	
TOTAL	71.296,99 m2	
5.-Infraestructuras.....	1.081,03 m2	
6.-Reservas de Viales.....	114.589,80 m2	
TOTAL BRUTO DEL SECTOR.....	354.427,26 m2	177.213,63 m2c

CAPÍTULO IV RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

9.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

9.1.- Régimen urbanístico

La Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, regula en sus artículos 50 y 51 los derechos y deberes

inherentes al derecho de propiedad del suelo y que son de plena aplicación a los suelos resultantes de la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial. Además el artículo 68 regula el régimen del suelo urbanizable con programa de Actuación Urbanizadora.

9.2.- Ordenación y calificación del suelo

El presente Plan Parcial propone, como ya se ha justificado, la ordenación detallada del suelo incluido dentro del ámbito del mismo de la siguiente manera:

MANZANA	USO	SUPERFICIE (M2)	EDIF. (M2 CONST)	Nº VIVIENDAS
1	RES. UNIFAM.	2.230,61	2.270,22	15
2	RES. UNIFAM.	1.040,06	1.059,43	7
3	RES. UNIFAM.	4.214,00	4.237,74	28
4	RES. UNIFAM.	2.408,00	2.421,56	16
5	RES. UNIFAM.	3.913,00	3.935,04	26
6	RES. UNIFAM.	2.709,00	2.724,26	18
7	RES. UNIFAM.	3.612,00	3.632,35	24
8	RES. UNIFAM.	3.010,00	3.026,96	20
9	RES. UNIFAM.	3.311,00	3.329,66	22
10	RES. UNIFAM.	3.311,00	3.329,66	22
11	RES. UNIFAM.	3.010,00	3.026,66	20
12	RES. UNIFAM.	3.612,00	3.632,35	24
13	RES. UNIFAM.	3.010,00	3.026,96	20
14	RES. UNIFAM.	3.612,00	3.632,35	24
15	RES. UNIFAM.	5.224,50	4.994,46	33
16	RES. UNIFAM.	3.311,00	3.329,66	22
17	RES. UNIFAM.	3.311,00	3.329,66	22
18	RES. UNIFAM.	4.321,28	4.086,39	27
19	RES. UNIFAM.	4.162,40	3.935,04	26
20	RES. UNIFAM.	3.612,00	3.632,35	24
21	RES. UNIFAM.	3.010,00	3.026,96	20
22	RES. UNIFAM.	3.461,50	3.481,00	23
23	RES. UNIFAM.	4.162,40	3.935,04	26
24	RES. UNIFAM.	3.913,00	3.935,04	26
25	RES. UNIFAM.	2.709,00	2.724,26	18
26	RES. UNIFAM.	1.354,50	1.362,13	9
27	RES. UNIFAM.	4.162,40	3.935,04	26
28	RES. UNIFAM.	4.214,00	4.237,74	28
29	RES. UNIFAM.	2.408,00	2.421,56	16
30	RES. UNIFAM.	4.162,40	3.935,04	26
31	RES. UNIFAM.	3.913,00	3.935,04	26
32	RES. UNIFAM.	4.734,33	4.691,78	31
33	RES. UNIFAM.	4.162,40	3.935,04	26
34	RES. UNIFAM.	3.612,00	3.632,35	24
35	RES. UNIFAM.	4.163,64	4.086,39	27
36	RES. UNIFAM.	2.108,37	1.967,52	13

37	RES. UNIFAM.	3.506,26	3.481,01	23
38	RES. UNIFAM.	620,35	605,39	4
39	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
40	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
41	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
42	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
43	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
44	RES. UNIFAM.	620,35	605,39	4
45	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
46	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
47	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
48	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
49	RES. UNIFAM.	1.251,74	1.210,78	8
51	RES. UNIFAM.	2.095,65	1.967,52	13
52	RES. UNIFAM.	2.095,65	1.967,52	13
38.2	RES. COLECT	471,18	1.012,98	3+LOCALES
39.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
40.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
41.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
42.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
43.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
44.2	RES. COLECT	471,18	1.012,98	3+LOCALES
45.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
46.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
47.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
48.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
49.3	RES. COLECT	950,72	2.025,96	6+LOCALES
	TOTAL RESIDENCIAL	155.101,00	164.855,19	1008+LOCALES
26.3	INFRAESTRUCT	937,03		
1 (1 a 9)	INFRAESTRUCT	144,00		
	TOTAL INFRAEST.	1.081,03		
26.2	ZONAS VERDES	3.186,58		
37.3	ZONAS VERDES	3.580,79		
50	ZONAS VERDES	2.028,38		
54	ZONAS VERDES	20.636,40		
55	ZONAS VERDES	6.070,33		
	TOTAL ZONAS VERDES	35.502,48		
48	COMERCIAL	12.358,44	12.358,44	
	TOTAL COMERCIAL	12.358,44	12.358,44	
51.3	DOTACIONAL	5.423,92		
52.3	DOTACIONAL	5.370,59		
53	DOTACIONAL	25.000,00		
	TOTAL DOT. PÚBLICAS	35.794,51		
	RED VIARIA	114.589,80		
SUPERFICIE	TOTAL	354.427,26	177.213,63	

21

9.3.- Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos de suelo, están reguladas en la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en el art. 68, y consisten en:

a.- Cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas.- La superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Con este objeto e incidiendo en lo expuesto en el apartado 8.2.2 de esta memoria, donde se justifica que la ordenación propuesta cumple los requerimientos marcados, serán de cesión obligatoria las parcelas que se señalan a continuación:

Parcela 26.2	3.186,58 m2	Zona verde
Parcela 37.3	3.580,79 m2	Zona verde
Parcela 50	2.028,38 m2	Zona verde
Parcela 54	20.636,40 m2	Zona verde
Parcela 55	6.070,33 m2	Zona verde
Parcela 51.3	5.423,92 m2	Dotacional
Parcela 52.3	5.370,59 m2	Dotacional
Parcela 53	25.000,00 m2	Dotacional

b.- Cesión de aprovechamiento urbanístico.- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento, que debe concretarse en el Proyecto de Reparcelación que desarrolle el presente Plan Parcial.

En el presente caso será la superficie de suelo capaz de materializar 17.721,36 m2 construidos (10% del aprovechamiento máximo del sector).

9.4.- Parcelaciones y reparcelaciones

El Plan incorpora una parcelación que sirve de base para la ordenación. Podrán realizarse parcelaciones urbanísticas que alteren o modifiquen la propuesta del Plan, con las limitaciones establecidas en los arts. 89 y 90 de la Ley 2/1998, y que se resumen a continuación.

Son indivisibles las siguientes fincas:

a.- Las que tengan unas dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los

propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.

b.- Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas pueda segregarse con el mismo fin al señalado en la letra anterior.

c.- Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d.- Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

Las nuevas parcelaciones deberán ir acompañadas del correspondiente Estudio de Detalle en el que se justifiquen la nueva ordenación de volúmenes, conforme se determina en el apartado siguiente, no pudiéndose alterar los parámetros urbanísticos asignados a cada zona característica (edificabilidad, parcela mínima, usos, etc.)

9.5.- Estudios de Detalle

El presente Plan Parcial podrá desarrollarse mediante Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle que se tramiten en desarrollo de este Plan, tendrán por objeto:

a.- Adaptar o reajustar las alineaciones o rasantes determinadas en el Plan.

b.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan, completar la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para permitir el acceso a los edificios previstos en el Plan o aquellos cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Tampoco podrán reducir la superficie de los viales de dominio y uso público previstos. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Para su tramitación y aprobación se estará a lo dispuesto en el artículo 38.3 de la LOTAU.

Todo ello sin perjuicio de lo señalado en el artículo 2.2.9 de las Normas Subsidiarias adaptando la legislación citada en el mismo a la actualmente vigente.

9.6.- Proyectos de urbanización.

Con el objeto de desarrollar las obras previstas en el presente Plan Parcial, se presentarán para su aprobación uno o varios Proyectos de Urbanización, que se regularán de acuerdo con lo previsto en el art. 111 de la Ley 2/1998.

Las obras de urbanización que se desarrollen, serán como mínimo las indicadas en el artículo 115 de la Ley 2/1998 y justificarán el cumplimiento de las normas de urbanización establecidas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener, en ningún caso, determinaciones que modifiquen la ordenación prevista por el Plan Parcial.

Será también de aplicación lo señalado en el artículo 2.4.2 de las Normas Subsidiarias adaptando la legislación citada en el mismo a la actualmente vigente.

9.7.- Normas de los usos del suelo y la edificación.

Para la definición y regulación de los usos característicos y compatibles previstos en la ordenación del presente Plan Parcial, y que se pormenorizan en la ordenanza de edificación de cada zona, será de aplicación lo establecido en el documento de las Normas Subsidiarias. (Título 4º, capítulos 1 a 18)

9.8.- Normas de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten con el fin de desarrollar las obras de urbanización previstas en el Plan, deberán justificar el cumplimiento de las Normas de Urbanización contenidas en las Normas Subsidiarias. (Título5º, capítulos 1 a 9).

9.9.- Normas de edificación.

Los proyectos de edificación que se redacten en desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial deberán cumplir las condiciones generales y particulares que a continuación se exponen. Para lo no determinado en el presente documento se estará a lo dispuesto en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Seseña.

9.9.1.- Condiciones generales

El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Seseña, aprobado definitivamente el 10 de Octubre de 1996, incluye en el Capítulo 2º, del Título 1º: "Significado de los términos empleados" (Artículos 1.2.0 al 1.2.51 del documento),

una relación detallada de los términos más comunes utilizados en la redacción del texto, así como su significado e interpretación e incluye también en el Título 3º las "Normas generales de edificación". El contenido de ambos Títulos será de aplicación al presente Plan Parcial así como a los documentos que lo desarrollan, manteniéndose los mismos criterios de interpretación que los expresados en las Normas Subsidiarias.

9.9.2.- Condiciones particulares: Ordenanzas

Las condiciones urbanísticas particulares, de aplicación en el ámbito del sector, son las establecidas en la ficha de gestión urbanística del sector. La concreción de dichas condiciones urbanísticas en las parcelas resultantes de la ordenación del sector, propuesta en el presente plan parcial, se regula mediante las ordenanzas específicas de cada zona, que se incluyen a continuación y que son de estricta aplicación al ámbito del S.A.U. 23 (R).

Ordenanza 1ª S.A.U. 23 – Residencial unifamiliar

Ordenanza 2ª S.A.U. 23 – Residencial multifamiliar

Ordenanza 3ª S.A.U. 23 – Dotacional público

Ordenanza 4ª S.A.U. 23 – Comercial

Ordenanza 5ª S.A.U. 23 - Espacios libres

Ordenanza 6ª S.A.U. 23 - Infraestructuras

Ordenanza 1ª S.A.U. 23 – Residencial Unifamiliar

1.1.- Definición

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 23 de Seseña.

1.2.- Condiciones de volumen

1.2.2.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima es de 142.569,63 m2 construidos que se reparte según el siguiente detalle:

MANZANA	USO	SUPERFICIE (M2)	EDIF. (M2 CONST)	Nº VIVIENDAS
1	RESIDENCIAL	2.230,61	2.270,22	15
2	RESIDENCIAL	1.040,06	1.059,43	7
3 - 3.1	RESIDENCIAL	2.107,00	2.118,87	14
3 – 3.2	RESIDENCIAL	2.107,00	2.118,87	14
		4.214,00	4.237,74	28
4 – 4.1	RESIDENCIAL	1.204,00	1.210,78	8
4 – 4.2	RESIDENCIAL	1.204,00	1.210,78	8
		2.408,00	2.421,56	16
5 – 5.1	RESIDENCIAL	1.956,50	1.967,52	13
5 – 5.2	RESIDENCIAL	1.956,50	1.967,52	13
		3.913,00	3.935,04	26
6 – 6.1	RESIDENCIAL	1.354,50	1.362,13	9
6 – 6.2	RESIDENCIAL	1.354,50	1.362,13	9
		2.709,00	2.724,26	18
7 – 7.1	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
7 – 7.2	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
		3.612,00	3.632,35	24
8 – 8.1	RESIDENCIAL	1.505,00	1.513,48	10
8 – 8.2	RESIDENCIAL	1.505,00	1.513,48	10
		3.010,00	3.026,96	20
9 – 9.1	RESIDENCIAL	1.655,50	1.664,83	11
9 – 9.2	RESIDENCIAL	1.655,50	1.664,83	11
		3.311,00	3.329,66	22
10 – 10.1	RESIDENCIAL	1.655,50	1.664,83	11
10 – 10.2	RESIDENCIAL	1.655,50	1.664,83	11
		3.311,00	3.329,66	22
11 – 11.1	RESIDENCIAL	1.505,00	1.513,48	10
11 – 11.2	RESIDENCIAL	1.505,00	1.513,48	10
		3.010,00	3.026,96	20

26

12 – 12.1	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
12 – 12.2	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
		3.612,00	3.632,35	24
13 – 13.1	RESIDENCIAL	1.505,00	1.513,48	10
13 – 13.2	RESIDENCIAL	1.505,00	1.513,48	10
		3.010,00	3.026,96	20
14 – 14.1	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
14 – 14.2	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
		3.612,00	3.632,35	24
15 – 15.1	RESIDENCIAL	1.268,50	1.210,78	8
15 – 15.2	RESIDENCIAL	1.419,00	1.362,12	9
15 – 15.3	RESIDENCIAL	1.268,50	1.210,78	8
15 – 15.4	RESIDENCIAL	1.268,50	1.210,78	8
		5.224,50	4.994,46	33
16 – 16.1	RESIDENCIAL	1.655,50	1.664,83	11
16 – 16.2	RESIDENCIAL	1.655,50	1.664,83	11
		3.311,00	3.329,66	22
17 – 17.1	RESIDENCIAL	1.655,50	1.664,83	11
17 – 17.2	RESIDENCIAL	1.655,50	1.664,83	11
		3.311,00	3.329,66	22
18 – 18.1	RESIDENCIAL	1.268,50	1.210,78	8
18 – 18.2	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
18 – 18.3	RESIDENCIAL	1.268,50	1.210,78	8
18 – 18.4	RESIDENCIAL	816,78	756,74	5
		4.321,28	4.086,39	27
19 – 19.1	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
19 – 19.2	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
19 – 19.3	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
19 – 19.4	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
		4.162,40	3.935,04	26
20 – 20.1	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
20 – 20.2	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
		3.612,00	3.632,35	24
21 – 21.1	RESIDENCIAL	1.505,00	1.513,48	10
21 – 21.2	RESIDENCIAL	1.505,00	1.513,48	10
		3.010,00	3.026,96	20
22 – 22.1	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
22 – 22.2	RESIDENCIAL	1.655,50	1.664,83	11
		3.461,50	3.481,00	23
23 – 23.1	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
23 – 23.2	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
23 – 23.3	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
23 – 23.4	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
		4.162,40	3.935,04	26

27

24 – 24.1	RESIDENCIAL	1.956,50	1.967,52	13
24 – 24.2	RESIDENCIAL	1.956,50	1.967,52	13
		3.913,00	3.935,04	26
25 – 25.1	RESIDENCIAL	1.354,50	1.362,13	9
25 – 25.2	RESIDENCIAL	1.354,50	1.362,13	9
		2.709,00	2.724,26	18
26	RESIDENCIAL	1.354,50	1.362,13	9
27 – 27.1	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
27 – 27.2	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
27 – 27.3	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
27 – 27.4	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
		4.162,40	3.935,04	26
28 – 28.1	RESIDENCIAL	2.107,00	2.118,87	14
28 – 28.2	RESIDENCIAL	2.107,00	2.118,87	14
		4.214,00	4.237,74	28
29 – 29.1	RESIDENCIAL	1.204,00	1.210,78	8
29 – 29.2	RESIDENCIAL	1.204,00	1.210,78	8
		2.408,00	2.421,56	16
30 – 30.1	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
30 – 30.2	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
30 – 30.3	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
30 – 30.4	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
		4.162,40	3.935,04	26
31 – 31.1	RESIDENCIAL	1.956,50	1.967,52	13
31 – 31.2	RESIDENCIAL	1.956,50	1.967,52	13
		3.913,00	3.935,04	26
32 – 32.1	RESIDENCIAL	2.451,31	2.421,56	16
32 – 32.2	RESIDENCIAL	2.283,01	2.270,22	15
		4.734,33	4.691,78	31
33 – 33.1	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
33 – 33.2	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
33 – 33.3	RESIDENCIAL	1.113,70	1.059,43	7
33 – 33.4	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
		4.162,40	3.935,04	26
34 – 34.1	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
34 – 34.2	RESIDENCIAL	1.806,00	1.816,17	12
		3.612,00	3.632,35	24
35 – 35.1	RESIDENCIAL	2.166,56	2.118,87	14
35 – 35.2	RESIDENCIAL	1.997,08	1.967,52	13
		4.163,64	4.086,39	27
36	RESIDENCIAL	2.108,37	1.967,52	13
37.1	RESIDENCIAL	1.655,20	1.664,83	11

37.2	RESIDENCIAL	1.850,76	1.816,17	12
		3.506,26	3.681,01	23
38 – 38.1	RESIDENCIAL	620,35	605,39	4
39 – 39.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
39 – 39.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
40 – 40.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
40 – 40.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
41 – 41.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
41 – 41.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
42 – 42.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
42 – 42.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
43 – 43.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
43 – 43.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
44 – 44.1	RESIDENCIAL	620,35	605,39	4
45 – 45.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
45 – 45.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
46 – 46.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
46 – 46.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
47 – 47.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
47 – 47.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
48 – 48.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
48 – 48.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
49 – 49.1	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
49 – 49.2	RESIDENCIAL	625,87	605,39	4
		1.251,74	1.210,78	8
51 – 51.1	RESIDENCIAL	1.128,15	1.059,43	7
51 – 51.2	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
		2.095,65	1.967,52	13
52 – 52.1	RESIDENCIAL	1.128,15	1.059,43	7
52 – 52.2	RESIDENCIAL	967,50	908,09	6
		2.095,65	1.967,52	13
TOTAL	RESID. UNIFAM.	144.651,44	142.569,63	942

1.2.2.- Parcela mínima: Se fija la parcela mínima en 150,00 m2.

1.2.3.- Posición respecto a la alineación: Las edificaciones deberán retranquearse de la alineación oficial principal una distancia mínima de 3 m, pudiendo adosarse a las laterales. El garaje en edificación aislada o adosada a la principal podrá adosarse a las alineaciones.

1.2.4.- Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de 3 m, salvo actuaciones de conjunto en las que se podrá adosar a uno o los dos linderos, o con autorización expresa y por escrito del colindante. La separación al lindero trasero será como mínimo de 3 m.

1.2.5.- Area de movimiento: Se define como la superficie de la parcela delimitada por la posición respecto a la alineación y los retranqueos a linderos laterales y traseros y se encuentra representada gráficamente.

1.2.6.- Altura máxima: Se fija la altura máxima de la edificación, medida sobre la alineación, en 2 plantas y 7,50 m de altura de cornisa.

1.3.- Condiciones estéticas

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

En cuanto a los materiales de cubrición se recomienda el uso de teja en colores rojizos o pardos. Se prohibe el uso de placas de fibrocemento.

1.4.- Condiciones de uso

1.4.1.- Uso característico: Residencial unifamiliar aislado o agrupado.

1.4.2.- Uso compatible: Se admiten como usos compatibles con el característico de la zona, siempre que tengan el mismo titular que el propietario de la vivienda y siempre que la superficie construida destinada a los mismos no supere el 40% del total de la parcela, los siguientes: almacén en categoría 1ª, asistencial en categoría 1ª y 2ª, comercial en categoría 1ª, garajes y aparcamiento en categoría 1ª, hotelero y colectivo especial en categoría 3ª, industrial en categoría 1ª, oficinas y servicios administrativos en categoría 2ª, sanitario, sócio-cultural y zonas verdes.

1.4.3.- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

1.5.- Otras condiciones

1.5.1.- Aparcamiento: Deberá incluirse una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos dedicados a otros usos.

Ordenanza 2ª S.A.U. 23 – Residencial Multifamiliar.

2.1.- Definición

La presente Ordenanza regula la edificación de las zonas definidas como RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 23 de Seseña

La tipología corresponde a la de bloque abierto adosado o en hilera.

2.2.- Condiciones de volumen

2.2.1.- Edificabilidad y número máximo de viviendas.- La edificabilidad máxima para la zona de ordenanza es de 22.285,56 m2 construidos y el número de viviendas de 66 que se reparten por parcelas según el siguiente detalle, donde se distingue la correspondiente al uso comercial (solo en planta baja) y al residencial:

MANZANA PARCELA	SUPERFICIE (M2)	USO	EDIF. (M2 CONST)	Nº VIV
38.2	471,18	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	1.012,98	3+LOCALES
39.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
40.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
41.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
42.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
43.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
44.2	471,18	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	1.012,98	3+LOCALES
45.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
46.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
47.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
48.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
49.3	950,72	RESIDENCIAL OTROS USOS (pta.baja)	2.025,96	6+LOCALES
TOTAL	10449,56		22.285,56	66+LOCALES

31

2.2.2.- Parcela mínima: No se permiten nuevas parcelaciones o segregaciones sobre las parcelas definidas.

2.2.3.- Fachada principal. Posición respecto a la alineación.: Se entiende en esta ordenanza como fachada o alineación principal la que presentan las parcelas a las calles 17 y 19. Las alineaciones son las establecidas en los planos del presente Plan Parcial, debiendo las edificaciones situarse en la alineación sin retranqueos. Se distinguen dos casos: en planta baja y resto de plantas.

- Planta baja: Las edificaciones deberán tener una zona de soportales en planta baja, adosada a la alineación principal, que tendrá el carácter de suelo de dominio y uso público, con un fondo de 4 metros medidos desde la alineación. Al objeto de establecer una continuidad física y visual entre los distintos bloques de edificación se fijan las siguientes condiciones:
    - La altura libre del soportal será de 5m.
    - La distancia entre soportes será de 4´75 m. (medido entre ejes de pilares.
    - El nivel de suelo del soportal y el modo de pavimentación coincidirá con el de la acera, entendiendo esta como la zona existente entre el bordillo y el comienzo del soportal (alineación), de forma que formen una unidad. En cualquier caso deberá garantizarse la continuidad en la circulación peatonal en todo el espacio destinado a soportales entre edificios medianeros y con la acera.
    - Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de barreras arquitectónicas.

- Resto de plantas: La edificación se levantará en la alineación.

2.2.4.- Fachadas laterales y trasera. Posición respecto al resto de alineaciones:

La tipología de esta zona es de bloques adosados o en hilera, debiendo las fachadas laterales adosarse o levantarse en las alineaciones con las calles laterales.

La separación al lindero trasero viene determinada por el fondo máximo edificable.

2.2.5.- Fondo máximo edificable.

Se fija un fondo máximo edificable de 19 m desde la alineación principal.

2.2.6.- Area de movimiento: Se define el área de movimiento como la superficie de la parcela delimitada por la posición respecto a las alineaciones. Se representa gráficamente en los planos del presente Plan Parcial.

2.2.7.- Altura máxima: Se fija la altura máxima de la edificación en 3 plantas (baja, primera y bajo cubierta) y 11,00 m de altura a cara inferior del último forjado debiendo la planta baja cumplir las condiciones del apartado 2.2.3.

2.2.8.- Ocupación de parcela: La ocupación máxima de parcela viene definida por el área de movimiento.

2.3.- Condiciones estéticas

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

Las cubiertas serán planas, quedando prohibido el uso de cubiertas inclinadas.

2.4.- Condiciones de uso

2.4.1.- Uso característico: Residencial multifamiliar en plantas 1ª y 2ª y en la planta baja: comercial en categoría 1ª.

2.4.2.- Uso compatibles:

A.- En planta sótano: Garajes y aparcamientos en categoría 1ª y 2ª, e instalaciones generales de los edificios.

B.- En planta baja: Almacén en categoría 1ª, Asistencial en categoría 1ª y 2ª, Comercial en categoría 1ª, Deportivo en categoría 1ª, Docente en categorías 1ª y 4ª, Equipamiento multifuncional, Espectáculos, recreativo y de reunión en categoría 1ª, Hotelero y colectivo especial en todas sus categorías, Industrial en categoría 1ª, Oficinas y servicios administrativos en categoría 2ª, Religioso, Sanitario y Socio-cultural.

C.- En el resto de las plantas sobre rasante: Asistencial en categoría 1ª, Comercial en categoría 1ª, docente en categorías 1ª y 4ª, Hotelero, Oficinas y servicios administrativos en categoría 2ª, Sanitario y Socio-cultural.

2.4.3.- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

2.5.- Otras condiciones

2.5.1.- Garaje y aparcamiento: Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos dedicados a otros usos.

El aparcamiento deberá realizarse en el interior de la parcela en planta sótano. En el caso de que el acceso al garaje sea en rampa, este se producirá por las fachadas laterales de la edificación. El garaje no computa a efectos de edificabilidad pudiendo ocuparse, como máximo, la misma superficie de parcela que la ocupada por la edificación proyectada sobre rasante.

2.5.2.- Espacios libres de parcela: Los espacios libres de parcela se destinarán a patios o zonas ajardinadas pudiendo situarse también las rampas de acceso al garaje subterráneo, en su caso.

2.5.3.- Patios: Se entiende como patio de luces y ventilación el espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables. Deberán tener acceso desde las zonas comunes del edificio, pudiendo comenzar en planta baja o primera, y no podrán cubrirse en ningún caso. Podrán ser cerrados o situados en la medianera con el siguiente bloque:

- Patios cerrados: Sus dimensiones interiores serán tal que podrá inscribirse en su interior un círculo de radio igual a 6 metros, y su superficie no será nunca inferior a 30 m2.

- Patios medianeros: Los patios situados en las medianeras entre bloques cumplirán las anteriores condiciones, considerando la medianería como una línea imaginaria que divida el patio por la mitad. Se podrá compartir patio por dos edificios o bloques colindantes, formalizándolo debidamente, y cumpliendo las mismas condiciones.

Ordenanza 3ª S.A.U. 23 – Comercial.

3.1.- Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como COMERCIAL en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 23 de Seseña.

La tipología es la de edificio singular aislado

3.2.- Condiciones de volumen

3.2.1.- Edificabilidad: 1 m2/m2.

3.2.2.- Parcela mínima: Se fija a efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones en 3.000 m2.

3.2.3.- Posición respecto a la alineación: Las edificaciones retranquearse de la alineación oficial una distancia mínima de 5 m.

3.2.4.- Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y trasero, una distancia mínima de 5 m.

3.2.5.- Area de movimiento: Se define el área de movimiento como la superficie de la parcela delimitada por la alineación y los retranqueos a linderos mencionados. Se representa gráficamente en el apartado de planos del presente Plan Parcial.

3.2.6.- Altura máxima: Se fija la altura máxima en 2 plantas y 12,00 m de altura de cornisa.

3.3.- Condiciones de uso

3.1.- Uso característico: Comercial en categoría 2ª.

3.2.- Uso compatible: almacén en categoría 1ª, asistencial en categoría 1ª y 2ª, deportivo en categoría 1ª, equipamiento multifuncional, espectáculos, recreativo y de reunión en categoría 1ª y 2ª, garajes y aparcamiento en categoría 1ª y 2ª, hostelero, oficinas y servicios administrativos en todas sus categorías, socio-cultural y zonas verdes.

3.3.- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

3.4.- Condiciones estéticas

No se fijan.

3.5.- Otras condiciones

3.5.1.- Aparcamiento.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada 100 m2 construidos, pudiéndose situar en superficie un máximo del 50% de las mismas.

3.5.2.- Espacios libres de parcela: Los espacios libres de parcela no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación destinándose a zona ajardinada, excepto la superficie necesaria para acceso y aparcamiento citado en el párrafo anterior.

Ordenanza 4ª S.A.U. 23 – Dotacional público.

4.1.- Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como DOTACIONAL PÚBLICO en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 23 de Seseña.

4.2.- Condiciones de volumen

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

4.2.2.- Parcela mínima: A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones se fija una parcela mínima de 3.000 m2.

4.2.3.- Posición respecto a la alineación: Las edificaciones podrán elevarse sobre la alineación oficial o retranquearse de esta una distancia mínima de 5 m

4.2.4.- Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y trasero, una distancia mínima de 5 m.

4.2.5.- Area de movimiento: Se define el área de movimiento como la superficie de la parcela delimitada por la alineación y los retranqueos a linderos mencionados. Se representa gráficamente en los planos del presente Plan Parcial.

4.2.6.- Altura máxima: Se fija la altura máxima en 2 plantas y 12´00 m de altura de cornisa.

4.3.- Condiciones de uso

4.3.1.- Uso característico: Equipamiento municipal asistencial, deportivo, docente, multifuncional, espectáculos, recreativo y de reunión, oficinas y administrativo, religioso, sanitario. socio-cultural y zonas verdes.

4.3.2.- Uso compatible: No se considera ningún uso compatible con los característicos.

4.3.3.- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

4.4.- Condiciones estéticas

No se fijan

5.4.- Otras condiciones

5.4.1.- Aparcamiento.- Se dispondrá en el caso de la dotación escolar de una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada 500 m2 construidos, y para el resto de una plaza por cada 200 m2 construidos, salvo que no sea posible técnicamente, lo cual deberá justificarse debidamente por los técnicos municipales.

5.4.2.- 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

Ordenanza 5ª S.A.U. 23 – Espacios libres.

5.1.- Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como ZONAS VERDES en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 23 de Seseña.

5.2.- Condiciones de volumen:

5.2.1.- Edificabilidad.- El coeficiente de edificabilidad se fija en 0,1 m2/m2.

5.2.2.- Parcela mínima: No se fija.

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

5.2.4.- Altura máxima: Se fija la altura máxima en 1 planta y 4,50 m de altura de cornisa.

5.3.- Condiciones de uso:

5.3.1.- Uso característico: Parques y jardines, áreas infantiles y de juego de uso y dominio público y servicios propios.

5.3.2.- Uso compatible: Hostelero y Comercial en categoría 2ª (Kioscos de bebidas, prensa etc.) y deportivo.

5.3.3.- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

39

Ordenanza 6ª S.A.U. 23 – Infraestructuras.

6.1.- Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en la zona donde se ubican los depósitos de abastecimiento de agua, definida como INFRAESTRUCTURAS en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 23 de Seseña.

6.2.- Condiciones de la ordenación

Su uso exclusivo es el actual permitiéndose sólo actuaciones de vallado, consolidación o reparación y edificaciones relacionadas con el mismo.

En caso de que por una reestructuración de la red de abastecimiento de agua municipal pierdan su carácter y uso éste podrá ser sustituido por el de espacios libres siéndole de aplicación las condiciones de la ordenanza 5ª de este Plan Parcial.

10.- GESTIÓN URBANÍSTICA EN EL DESARROLLO DEL SECTOR

Para el desarrollo del sector S.A.U. 23 (R), se fija como sistema el de gestión urbanística el de "gestión indirecta", en aplicación de los artículos 117 y ss. de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

El presente Plan Parcial forma parte de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del sector SAU 23 (R), del cual forma también parte el Proyecto de Urbanización. La gestión urbanística del P.A.U. deberá desarrollarse mediante un Proyecto de Reparcelación, cuya redacción y tramitación deberá ajustarse a los criterios y normas determinadas en el Convenio Urbanístico que regule la adjudicación del P.A.U.

Seseña (Toledo)

El Promotor

Los arquitectos

TORESMA, S.A.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DEMARCACIÓN DE TOLEDO
10 OCT. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

D. Tomás Saura Aparici
D. José María González Martín

41

ANEXO I

FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL S.A.U. 23 EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (APROBADAS DEFINITIVAMENTE EL 10 DE OCTUBRE DE 1.996) Y EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL AMBITO DEL SECTOR 23 (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 11 DE MAYO DE 1.999)

SECTOR SAU-23 (I) SUPERFICIE 147.420 m²

OBJETIVOS: Se trata del desarrollo de un área industrial de nueva incorporación situada al noroeste del casco de Seseña Nuevo, lindando con el suelo no urbanizable común.

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

EDIF. BRUTA: 0,6 m²/m² EDIF. MÁX: 88.452 m²

ALTURA MÁX: 2 plantas (12,0 m)

USO CARACTERÍSTICO: industrial en todas sus categorías

USOS COMPATIBLES: Administrativo, almacén, asistencial, comercial, deportivo, docente, garaje, oficinas, residencial (una vivienda de guardería), sanitario, sociocultural y zonas verdes.

ORDENANZA ESTIMATIVA DE APLICACIÓN: 5 grado 1º.

CONDICIONES ESTRUCTURANTES: Se ejecutarán las cesiones mínimas que determina el Reglamento de Planeamiento, así como el viario estructurante que afecta al sector. También se cederá el 15% del aprovechamiento.

CONDICIONES DE DESARROLLO: Con carácter previo a su desarrollo se aprobará el PEI-1 al que está vinculado. El sector se desarrollará mediante Plan Parcial y el correspondiente proyecto de urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: El sistema de actuación será el de compensación.

AFECCIONES:

OBSERVACIONES: Dentro del sector se encuentran emplazados los depósitos de agua de Seseña Nuevo.

La situación de las cesiones grafiada en los planos es orientativa.

El sector contribuirá a las infraestructuras generales según el porcentaje correspondiente.

Aprobado Definitivamente por C.JU
en sesión de fecha 10 OCT. 1998

Visto y conforme con la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 11 MAYO 99

NORMAS URBANISTICAS – SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR SAU-23 (R) SUPERFICIE 147.420 m2

OBJETIVOS: Se trata del desarrollo de un área residencial de nueva incorporación situada al noroeste del casco de Seseña Nuevo, lindando con el Suelo no urbanizable común.

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

DENSIDAD: 30 viv/ha nº máx viv.: 442
EDIF. BRUTA: 0,5 m2/m2 EDIF. MAX.: 73.710 M2
ALTURA MAX.: 2 plantas (7,50 m)
USO CARACTERISTICO: Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES: Administrativo, asistencial, comercial, deportivo, docente, garaje, hotelero, oficinas, religioso, reunión, sanitario, sociocultural y zonas verdes.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 3 grado 2º.

CONDICIONES ESTRUCTURANTES: Se ejecutarán las cesiones mínimas que determina la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, Ley 2/98, así como el viario estructurante que afecta al sector. También se cederá el 10% del aprovechamiento.

CONDICIONES DE DESARROLLO: Con carácter previo a su desarrollo se aprobará el PEI-1 al que está vinculado. El sector se desarrollará mediante Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACION: El sistema de actuación será el de Gestión Indirecta.

AFECCIONES:

OBSERVACIONES: Dentro del Sector se encuentra emplazados los depósitos de agua de Seseña Nuevo.

El sector contribuirá a las infraestructuras generales según el porcentaje correspondiente.

AYUNTAMIENTO DE (Toledo)

ANEXO 2

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39. 8 DE LA LOTAU.

43

1.- INTRODUCCIÓN

Este Anexo se redacta con una doble intención. Por un lado fundamentar, conforme a la propia LOTAU, la modificación en régimen de innovación del planeamiento, que lleva implícita el presente Plan Parcial, y por otro cumplir lo marcado en el artículo 39.8 de la LOTAU, relativa a la documentación complementaria que debe acompañar a los Planes Parciales en este caso. Con respecto a esta última se incluyen también dos conjuntos de planos: el primero de la ordenación detallada prevista en el Plan Parcial y de sus inmediaciones, y el segundo como documentación a refundir con el documento de las Normas Subsidiarias.

El Plan Parcial al que se refiere el presente Anexo propone, como ya se ha indicado y desarrollado en el mismo, la modificación del planeamiento municipal, en el sentido de ampliar su delimitación, aumentando de los 147.420 m2 clasificados inicialmente en el documento de revisión de las NN.SS. a 354.427,36 m2, manteniendo su uso característico y los coeficientes de edificabilidad bruta y densidad máxima de viviendas. Para ello se incorporan al sector 23, suelos clasificados como Suelo No Urbanizable y parte del sector SAU 17 (I) clasificado Suelo Apto para la Urbanización.

Se expone a continuación su justificación jurídica y técnica.

2.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS, CONFORME A LA LOTAU, PARA LA MODIFICACIÓN POR EL PLAN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El Plan Parcial, además de establecer la ordenación detallada del sector de forma que sea posible su desarrollo urbanístico conforme a la nueva delimitación, modifica el planeamiento vigente en régimen de innovación al ampliar la delimitación del sector 23.

El último aspecto se fundamenta en lo reglado en la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha. A continuación se justifica la posibilidad que ofrece la citada Ley para modificar el Planeamiento Municipal en régimen de innovación mediante un Plan Parcial, reproduciendo los artículos de afección para un mejor seguimiento del proceso justificativo:

El artículo 39 se refiere al régimen de innovación de la ordenación de la ordenación establecida en los planes, haciendo una salvedad a la regla general según la cual algunas innovaciones pueden desarrollarse mediante Planes Parciales. Así, el punto 1 dice:

> Art. 39.1.- "Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se

exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que puedan operar los Planes Parciales y Especiales conforme a lo dispuesto en las letras B b y C del artículo 17".

Remitiéndonos al artículo 17 donde se detallan los tipos de Planes de ordenación territorial y urbanística y se define su función básica, encontramos en el apartado B b referido a los Planes Parciales como una de ellas la modificación del correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

Art. 17 B.b.- "Los Planes Parciales, que desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable."

Volviendo de nuevo al artículo 39, en su apartado 7 señala como modificable por un Plan Parcial la ordenación estructural contemplada en el número 1 del artículo 24, donde a su vez se señala la clasificación del suelo y la delimitación en sectores de planeamiento como determinaciones de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal.

Art. 39. 7. b.- "Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24"

"Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1, del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38".

Art. 24.1.- "Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones: ....

b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico ...

c) Delimitación de sectores de planeamiento parcial ..."

Con lo expuesto, se justifica la capacidad de los planes parciales de ordenación, reconocida en la propia Ley, de realizar modificaciones del planeamiento municipal, así como el alcance de dichas modificaciones.

Es preciso hacer comentar la referencia que al número 2 del artículo 38 se hace en el artículo 39, en relación a la tramitación de los planes que incluyan novaciones del planeamiento. El artículo 38 se refiere a la elaboración, aprobación y tramitación de los Planes Parciales, señalándose en el punto 2, que en el caso de que

el Plan Parcial comporte una modificación de la ordenación estructural establecida por el Plan de Ordenación Municipal, la aprobación definitiva que corresponde al Ayuntamiento, será precedida de la emisión de un informe previo y vinculante.

> Art. 38.2.- "La aprobación definitiva de los Planes a que se refiere el número anterior corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Cuando los Planes Parciales comporten modificaciones de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de un informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística".

Como vemos, y reforzando la justificación hecha, en este artículo se vuelve a hacer referencia a las modificaciones que un Plan Parcial puede hacer de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal.

3.- DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El artículo 39 de la LOTAU fija las determinaciones y la documentación complementaria que debe acompañar a los Planes Parciales que se tramiten en régimen de innovación y que modifiquen, por lo tanto, los Planes de Ordenación Municipal.

Algunas de ellas han sido ya analizadas en el propio transcurso de la memoria, volviendo a tratarlos de forma sucinta es este Anexo.

3.1.- Justificación de la modificación

3.1.1.- En cuanto a la modificación y ordenación

La justificación de la modificación fue abordada en el apartado 1.4 de la memoria, basándose en los siguientes aspectos desarrollados en ese apartado:

> 1º.- La situación actual de la economía y del sector inmobiliario en Seseña ha creado una importante demanda de vivienda de primera y segunda residencia.
>
> 2º.- El suelo previsto en Seseña Nuevo por las Normas Subsidiarias para crecimientos residenciales se ha agotado.
>
> 3º.- La Consejería de Educación de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, ha solicitado al Ayuntamiento de Seseña la aportación de terrenos para la construcción de un Instituto de Educación Secundaria, para el cual se necesita una parcela de 25.000 m2, instalación muy interesante desde

cualquier punto de vista para el municipio. Una vez determinada esta zona como idónea para su ubicación, se ha valorado la posibilidad de obtención de una parcela semejante pensando en la cesión de suelo para dotaciones públicas fijada para los sectores de suelo urbanizable como la de más fácil gestión y para lo cual, se ha redactado un convenio entre el Ayuntamiento de Seseña y TORESMA S.A., aprobado en sesión plenaria el día 16 de Abril de 2.001, según el cual se ampliaría el actual sector 23 en la superficie necesaria para obtener, siguiendo los estándares fijados en la LOTAU para reservas de dotaciones públicas, esta parcela y destinarla al fin indicado, además de otras que den servicio al sector y mejoren la trama y servicios de dotaciones públicas existentes ya en el municipio.

Fundiendo lo dicho con lo señalado en el apartado 8.1 de la memoria se puede incorpora un nuevo aspecto:

4º.- El sector con su ampliación responde al modelo de crecimiento futuro de Seseña Nuevo esbozado en una fase inicial, debiendo tener esta actuación la dimensión necesaria que sirva de pie a este crecimiento.

3.1.2.- En cuanto a las infraestructuras y proporción y mejora de las dotaciones públicas

El artículo 39 de la LOTAU en su apartado 8 hace especial referencia a las infraestructuras y dotaciones de la ordenación estructural.

3.1.2.1.- Infraestructuras

Las infraestructuras de la ordenación estructural no se verían afectadas, habiéndose detallado la situación actual y como se prevé que se produciría las acometidas en los apartados 5.2.2 y 8.2.4 de la memoria.

3.1.2.2.- Dotaciones públicas

La ampliación del sector se ha hecho aumentando proporcionalmente las dotaciones públicas fijadas por la LOTAU para el suelo urbanizable lo que garantiza la idoneidad en prestación de servicios.

En particular se pueden resaltar dos factores de mejora. Uno de ellos es la ejecución del Centro de Educación Secundaria dentro de las dotaciones públicas, dotación inexistente y que el desarrollo del sector en la forma expuesta posibilitaría y el otro es el equipamiento comercial aislado o de carácter singular en el que se prevé un agrupamiento de servicios, que si bien tiene carácter privado, llena un vacío existente en el municipio y palia la demanda generada por un centro de este tipo según aumenta la población del municipio.

3.1.3.- En cuanto a las aportaciones al patrimonio municipal

De igual manera que se ha aumentado las reservas de dotaciones públicas según la ampliación del sector y los estándares fijados por la LOTAU, se ha obrado con la cesión de aprovechamiento.

Así la cesión a la Administración Municipal se fija conforme a la LOTAU en el 10% referido a la nueva superficie del sector. Esta cesión se debe traducir en el suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento neto y debe estar completamente urbanizado, siendo el Proyecto de Reparcelación el documento adecuado para determinar la forma en que debe concretarse la cesión.

3.2.- Estudio de Impacto Ambiental

Acompaña al presente Plan Parcial un Estudio de Impacto Ambiental de la actuación sobre su entorno, conforme a lo estipulado en el apartado 8 c del artículo 39. En este Anexo se resumen las conclusiones del mismo, que por su particular carácter se presenta en documento independiente.

Las conclusiones a las que se llega son las siguientes:

1ª.- El Estudio de Impacto Ambiental se hace en una fase preliminar por lo que convendrá convalidar el mismo con la redacción del Plan Parcial.

2ª.- El máximo impacto se produce en la fase de obras, viéndose en la de utilización reducido en gran parte.

3ª.- En la fase de obras el impacto se produce fundamentalmente en el periodo de movimiento de tierras para la ejecución de red viaria e infraestructuras.

4ª.- Los impactos producidos en la fase de obras son sobre la capa vegetal con su destrucción, sobre el medio atmosférico con la emisión de humos y partículas de polvo y sobre la fauna con la expulsión del potencial cinegético, en este caso fundamentalmente avifauna.

5ª.- En la fase de utilización el impacto es socioeconómico determinado por la presión demográfica y el cambio de uso, así como por la emisión de vertidos, contaminación, ruidos, el tráfico producido por la propia actuación y la creación de un pequeño microclima.

6ª.- De las alteraciones e impactos citados el más perjudicial es el que actúa sobre la fauna, no tanto en cuanto a su diversidad pues tiene un componente de proximidad a territorios con asentamientos humanos con lo que una ampliación del mismo no influirá en su diversidad, sino en cuanto a

su estabilidad. Sobre la vegetación aún siendo la que sufre en mayor medida con la actuación, tenemos que los terrenos ya se encuentran en un proceso de sustitución de la capa vegetal autóctona, en unos casos por una actividad urbanizada, y en otros por terrenos baldíos, o por usos agrícolas de secano.

El paisaje es también uno de los mayores impactos con la modificación del relieve, no obstante una ordenación adecuada puede corregirlo.

La emisión de ruidos y vertidos son los propios de una actuación urbana y el propio proceso debe corregirlos (recogida de basuras, red de infraestructuras adecuadas, límites de velocidad para el tráfico rodado...)

7ª.- Desde el punto de vista socioeconómico la sociedad basada en la actividad agrícola ha ido modificando su carácter hacia un proceso de industrialización. La actuación es positiva por la reactivación de servicios, el impulso económico y el incremento de expectativas demográficas

8ª.- Debemos considerar que el ámbito de actuación y sus alrededores no presentan en su conjunto un especial potencial medioambiental.

9ª.- Igualmente se debe considerar que la zona de actuación está en el borde del casco de Seseña Nuevo, y por tanto está ya mediatizada por los usos del suelo adyacente, residenciales e industriales, en gran parte ya desarrollados.

10ª.- En general el impacto producido por la actuación es bajo y compatible con el medio si se cumplen las medidas correctoras estudiadas.

11ª.- Por todo ello se considera que el resultado global se puede valorar positivamente.

3.3.- Documentación a refundir con el documento de las Normas Subsidiarias

Este Anexo los planos afectados de las Normas Subsidiarias, de forma que sustituirán en su caso añadiendo la letra "M" (modificado) a los de la misma nomenclatura y número. Estos planos son los siguientes:

Clasificación y calificación del suelo. Ordenación territorial.

Plano M-COT 1

Clasificación y calificación del suelo. Ordenación y gestión.

Plano M-CGD 7
Plano M-CGD 12
Plano M-CGD 13

Igualmente debe ser sustituida la ficha de gestión urbanística del sector que quedaría como sigue:

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

S.A.U. 23 (R) Superficie delimitada: 354.427,26 m2

Objetivos: Se trata del desarrollo de un área residencial de nueva incorporación situada al noroeste del casco de Seseña Nuevo, lindando con el suelo no urbanizable común.

Condiciones urbanísticas:

Densidad: 30 viv/Ha.
Nº máx. viviendas: 1.063 (90% categoría 1 y 10% categoría 2ª)
Edif. Bruta: 0,5 m2/m2 Edif. máxima 177.213,63 m2
Altura máxima: 2 plantas ó 7,50 metros para residencial unifamiliar y 4 plantas ó 11,00 metros para residencial colectiva
Uso característico: Residencial en categorías 1ª y 2ª
Usos compatibles: Administrativo, almacén, asistencial, comercial, deportivo, docente, garaje, hotelero, oficinas, religioso, reunión, sanitario, sociocultural y zonas verdes.

Condiciones estructurantes: Se ejecutarán las cesiones mínimas que determina la Ley 2/1998, así como el viario estructurante que afecta al sector. También se cederá el 10% del aprovechamiento.

Condiciones de desarrollo: El sector se desarrollará mediante Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Con carácter previo al desarrollo del sector se aprobará el PEI-1 al que está vinculado.

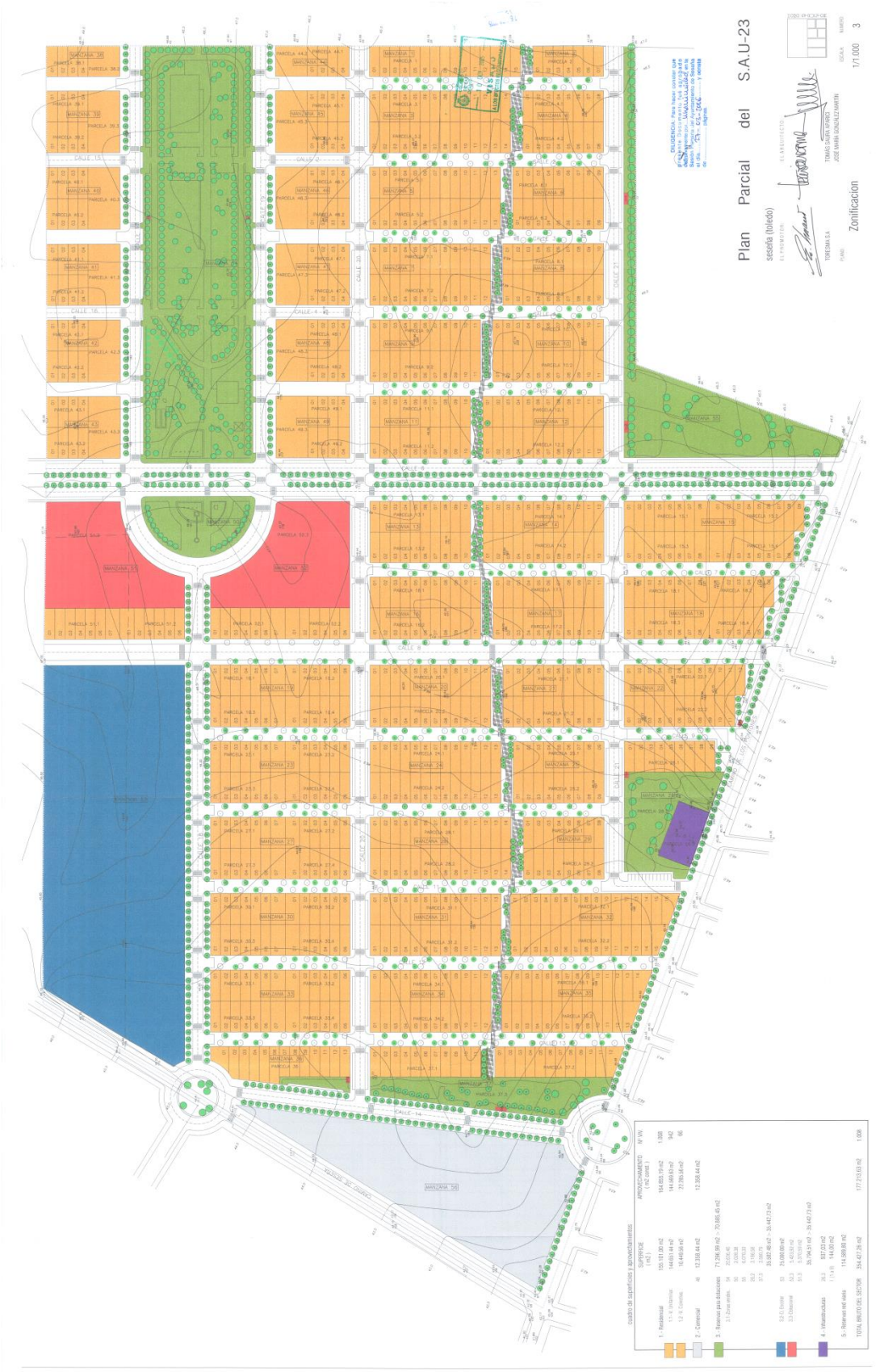
Sistema de actuación: El sistema de actuación será el de gestión indirecta (por aplicación de la Ley 2/1998).

Afecciones:

Observaciones: El sector contribuirá a las infraestructuras generales según el porcentaje correspondiente.

Dentro del sector se encuentran situados los depósitos de agua de Seseña Nuevo.

51


Plan Parcial del S.A.U-23
sesseña (toledo)
Zonificación
1/1.000
3
TOREDIMA S.A.
TOMAS SIGÜRA APARICI
JOSE MARIA GONZALEZ MARTIN
CALLE 15
CALLE 16
CALLE 17
CALLE 18
CALLE 19
CALLE 20
CALLE 21
CALLE 22
CALLE 23
CALLE 24
CALLE 25
CALLE 26
CALLE 27
CALLE 28
CALLE 29
CALLE 30
CALLE 31
CALLE 32
CALLE 33
CALLE 34
CALLE

Plan Parcial del S.A.U-23
Red viaria. Cotas.

3. Sector SUB.PI-R.03, anteriormente denominado SAU "Los Barreros"

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SESEÑA (TOLEDO), EN EL ÁMBITO DEL SECTOR "LOS BARREROS"

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SESEÑA
ARQUITECTO: TOMÁS SAURA APARICI

OCTUBRE DE 2.006

0

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 2
2.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 2
2.1.- Características generales del ámbito de actuación. 2
2.2.- Estado actual de la propiedad. 3
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 3
4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 4
4.1.- Determinaciones de la ordenación estructural. 4
4.1.1- Clasificación y delimitación del sector. 4
4.1.2.- Uso, densidad e intensidad edificatoria 5
4.1.3.- Sistemas generales 5
4.2.- Determinaciones de la ordenación detallada. 6
4.2.1.- Descripción de la ordenación propuesta. 6
4.2.2.- Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas 6
4.2.3.- Cuadro general de superficies y aprovechamientos 7
4.2.4.- Área de reparto, aprovech. tipo y unidades de ejecución 8
4.2.5.- Sistemas locales. 9
4.2.6.- Red viaria e infraestructuras. 10
4.3.- Condiciones de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas 10
4.4.- Cesiones 11
4.4.1.- Cesión de aprovechamiento 11
4.4.2.- Cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas 11
4.5.- Criterios de adjudicación 11
4.6.- Afecciones y compromisos 12
4.6.1.- Afección del arroyo de la Fuente de Seseña 12
4.6.2.- Zona deportiva colindante 12
5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN 12
5.1.- Condiciones generales de urbanización. 12
5.2.- Condiciones particulares de urbanización. 12
6.- NORMAS DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS REGULADORAS 13
6.1.- Condiciones generales de edificación. 13
6.2.- Condiciones particulares de edificación. 13
6.3.- Ordenanzas reguladoras 13
Ordenanza 1ª - Residencial Unifamiliar 13
Ordenanza 2ª - Dotacional Privado 16
Ordenanza 3ª - Dotacional Público 17
Ordenanza 4ª - Espacios Libres 18
Ordenanza 5ª - Infraestructuras 19
7.- SISTEMA DE GESTIÓN Y CONDICIONES DE DESARROLLO 19
8.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 20
9.- NORMATIVA APLICABLE 20
10.- RELACIÓN DE PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 20

ANEXO – FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR "LOS BARREROS" 22

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SESEÑA (TOLEDO), EN EL ÁMBITO DEL SECTOR "LOS BARREROS"

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SESEÑA
ARQUITECTO: TOMÁS SAURA APARICI

1.- INTRODUCCIÓN. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo) se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de la misma localidad.

El planeamiento municipal actualmente vigente son las Normas Subsidiarias Municipales, cuya revisión fue aprobada definitivamente en Octubre de 1.996.

Esta modificación puntual del planeamiento municipal tiene por objeto la clasificación como Suelo Urbanizable de uso residencial de unos terrenos, que en la actualidad están clasificados como Suelo No Urbanizable Común. Estos terrenos junto con la U.E. 15 del planeamiento vigente, de uso residencial y limítrofe con ellos, quedarían delimitados como un nuevo sector denominado Sector "Los Barreros" (R). En este documento se define su ordenación estructural y detallada en los términos establecidos en el art.º 24, del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en adelante TRLOTAU.

El Sector "Los Barreros" está situado al suroeste del casco urbano, ocupando un espacio vacante entre la banda de protección de la carretera CM-4010 clasificada como SNUP II, y diversas áreas de suelo urbano consolidado y no consolidado.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

2.1.- Características generales del ámbito de actuación.

La topografía en el ámbito de actuación delimitado es irregular. Dentro de esta irregularidad podríamos hablar de que presenta un desnivel descendente en sentido oeste a este. La diferencia de cotas máxima es de aproximadamente 27 m entre los extremos opuestos del límite sur del sector.

En el terreno incluido en la delimitación no existen edificaciones que condicionen el desarrollo del sector, ni se tiene conocimiento de que existan servidumbres que interfieran el citado desarrollo.

En la actualidad la mayor parte de los terrenos son baldíos, no encontrándose en la zona ningún árbol o arbusto de mediano porte.

2.2.- Estado actual de la propiedad.

Las parcelas incluidas en la delimitación del sector con indicación de la superficie afectada son las siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE (M2)
Parcela 2-Polig. 17- Mauricio Simón Sánchez	12.647,45
Parcela 3-Polig. 17 – Hdos. De Gonzalo González Mejía	3.029,00
Parcela 4-Polig. 17- Ayuntamiento de Seseña	28.819,70
Parcela 5-Polig. 17- Miguel Arcángel Fdez. de Velasco	16.258,70
Parcela 9-Polig. 17 - VENTASCONS S.L.	43.181,84
Parcela ZU 9524 – Desconocido	4.617,83
TOTAL SUPERFICIE PROPIEDAD PRIVADA	**108.554,23**
DOMINIO PÚBLICO EXISTENTE	5.514,77
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	**(*) 114.069,00**

(*) La superficie total consignada está formado por 4.480,00 m2 de la U.E. 15 de las NNSS y 109.589,00 m2 de nueva clasificación.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Seseña promueve esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, por su interés en favorecer las expectativas de crecimiento del municipio, indudablemente ligado al desarrollo del sector residencial actualmente lleno de vigor.

Por otro lado, el Ayuntamiento está interesado en la construcción de un Instituto de Educación Secundaria. Dado que no existen terrenos disponibles en el planeamiento vigente con las características y superficie suficiente que requiere un equipamiento de este tipo, se considera este sector como idóneo para la obtención de terrenos urbanizados donde ubicarlo, favorecido además por ser el propio Ayuntamiento uno de los propietarios incluidos en el sector. (Ver punto 2.2 y 4.4 de esta memoria)

La situación actual de la economía y del sector inmobiliario en Seseña ha dado lugar a una importante demanda de suelo residencial, que ha llegado casi a agotar el suelo destinado a tal uso en las Normas Subsidiarias.

El planeamiento vigente planteó hacia el sur del núcleo de Seseña una expansión en el espacio existente entre el propio núcleo y la zona clasificada como suelo no urbanizable de protección de la carretera CM-4010. Esta expansión se desarrolla de este a oeste, dejando un vacío entre los sectores 1 y 13. Este vacío se corresponde con el ámbito de la Modificación Puntual, que como se ha dicho es el único espacio clasificado como no urbanizable entre la zona de protección de la carretera y el núcleo urbano. Se considera por

tanto, que su clasificación y desarrollo supone la consolidación del núcleo urbano hacia el sur.

Su situación limítrofe con la actual delimitación de suelo urbano consolidado favorece y permite la posibilidad de acometer los servicios urbanísticos necesarios a los existentes o previstos, sin perjuicio de que se deba implantar las infraestructuras generales que sean necesarias para hacer posible la actuación.

Según lo expuesto, a las circunstancias de carácter socioeconómico que justifican la delimitación de un nuevo sector, se unen las particulares del ámbito de actuación que le hacen un lugar adecuado para llevar a cabo la ampliación.

Por último, la clasificación y delimitación del sector contempla unas actuaciones asociadas exteriores al mismo, que se ejecutarán en su desarrollo y a su cargo. Estas actuaciones se sitúan en el entorno del sector y tienen por objeto la completa consolidación del área y la mejora de las condiciones de las dotaciones existentes (ver punto 4.5.2).

Con lo expuesto se considerara plenamente justificada la oportunidad y conveniencia de la redacción de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

A continuación se detalla el contenido de la Modificación Puntual a través de las determinaciones de la ordenación estructural y detallada, así como de otras condiciones particulares.

4.1.- Determinaciones de la ordenación estructural

Conforme al artículo 24 del TRLOTAU y artículo 19 del Reglamento de Planeamiento la ordenación estructural debe definir los siguientes aspectos:

4.1.1- Clasificación y delimitación del sector.

Como ya se ha dicho, el objeto es el cambio de clasificación de un terreno pasando de ser Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbanizable.

La delimitación propuesta obedece a un criterio racional ocupando, como se ha adelantado en el punto 1 de esta memoria, el vacío entre el núcleo urbano y la banda clasificada como SNUP II de protección de la carretera CM-4010. Sus límites forman un área irregular que encierra una superficie bruta de 114.069,00 m2.

Linda por el norte y este con suelo urbano consolidado y no consolidado (UE 12 y 15) y al sur y oeste con suelo no urbanizable de protección (banda de protección de la carretera CM-4010) y suelo urbanizable (SAU 1).

4.1.2.- Uso, intensidad y densidad edificatoria

- Uso global mayoritario y compatible.

Se establece como uso global mayoritario el residencial, similar al de las áreas de planeamiento colindantes. Se establece como uso compatible el dotacional privado, de forma que pueda complementar el uso dotacional publico y sea viable la obtención de una superficie adecuada al objetivo de ubicar un Instituto de Educación Secundaria.

- Intensidad y densidad edificatoria.

La superficie bruta del sector es de 114.069,00 m2, incluidos 4.370,10 m2 (3.858,44 m2 de zonas verdes y 511,66 m2 de infraestructuras) pertenecientes a sistemas generales adscritos al mismo (ver punto 4.1.3). De esta forma, la superficie del sector sin incluir los sistemas generales es de 109.698,90 m2.

La edificabilidad máxima será de 60.334,40 m2 construidos, resultante de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad bruto de 0,55 m2/m2 sobre la superficie bruta del sector, una vez excluida la superficie de los sistemas generales adscritos.

El número máximo de viviendas es de 257, resultante de aplicar una densidad de 23,00 viv/ha, siendo ésta inferior a 30 viv/ha, que es la fijada con carácter general por las NNSS para sectores de este tipo y uso.

4.1.3.- Sistemas generales

- Parques y jardines

Conforme a lo determinado en el artículo 19.5.a) del Reglamento de Planeamiento, en la presente Modificación Puntual de las NNSS se fija la necesidad de ubicar una parcela destinada a parques y jardines públicos perteneciente a sistemas generales. Particularizando para el sector, según el número de viviendas máximo asignado del que se puede deducir el aumento previsto de población, y la dotación de 1.000 m2 por cada 200 habitantes para municipios de más de 10.000 habitantes, resulta la necesidad de ubicar una parcela con una superficie mínima de 3.855,00 m2.

En la presente Modificación se reserva la parcela D,2 de 3.858,44 m2 de superficie al oeste del sector, conforme queda consignado en los planos de ordenación y en el plano CGD 2-"Clasificación y Calificación del Suelo. Ordenación y Gestión. Determinaciones de la Ordenación Estructural."

- Infraestructuras

El PISYDAR.- El municipio de Seseña cuenta con un Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR), en cuyo desarrollo la JCCM ha redactado el Proyecto de una EDAR y emisario. Uno de los elementos del PISYDAR es una estación de

bombeo que se debe ejecutar al oeste del sector junto al arroyo de la Fuente de Seseña. En esta Modificación Puntual se prevé la reserva de la parcela D.1 de 511,66 m2 dentro del sector, que tendrá la consideración de sistema general y la calificación de infraestructuras y estará destinada a la ubicación de la citada estación de bombeo.

El PEI-7.- El nuevo sector incluye en su delimitación la U.E. 15 de las vigentes NNSS, que se encontraba afectada por el PEI-7. Respecto a este último cabe mencionar que las obras de urbanización previstas se encuentran ejecutadas.

4.2.- Determinaciones de la ordenación detallada

Una vez definida la ordenación estructural la presente Modificación Puntual, desarrolla otras determinaciones que, conforme a lo señalado en el artículo 24.2.c del TRLOTAU y 20.8 del Reglamento de Planeamiento al ser un sector contiguo al suelo urbano, tienen carácter de ordenación detallada. Estas determinaciones serán, en su caso, desarrolladas y completadas por el Plan Parcial que formará parte del Programa de Actuación Urbanizadora.

4.2.1.- Descripción de la ordenación propuesta

Además de establecer la ordenación estructural la Modificación de las NNSS establece la ordenación detallada.

El acceso al sector se produce por dos puntos. Al norte desde la calle de la Huerta y al sureste desde el Sector 13. La red viaria está formada por una calle que recorre el extremo sur del sector, en sentido este-oeste y de la que parten calles transversales. De ellas, dos conectan con la red exterior al norte del sector.

La red descrita define las parcelas resultantes. En la zona central queda una gran manzana que alberga el uso dotacional, tanto de carácter público como privado. De esta forma, se sitúan los usos dotacionales en parcelas contiguas pudiendo complementarse para la ejecución de un Instituto de Educación Secundaria. Alrededor de esta manzana se desarrollan otras de menor tamaño de uso residencial.

La zona verde correspondiente a los sistemas locales queda situada al sureste junto a una zona deportiva existente.

Según lo expuesto, quedan definidas las manzanas sobre las que se disponen 25 parcelas, de las cuales 14 son de uso residencial unifamiliar, 3 de zona verde (1 de sistemas generales y 2 de sistemas locales), 1 de dotacional privado, 2 de dotacional público y 5 de infraestructuras.

4.2.2.- Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas

A continuación se detallan las condiciones urbanísticas que en general son similares a los de otros sectores de las Normas Subsidiarias con el mismo uso.

- Usos pormenorizados

Los usos pormenorizados susceptibles de aprovechamiento urbanístico serán el residencial unifamiliar y el dotacional privado de equipamientos.

Además de los citados, se establecen los usos pormenorizados de zonas verdes, dotacional público de equipamientos e infraestructuras.

- Ordenanzas tipológicas.

En el punto 5 de esta memoria se detallan a través de ordenanzas las condiciones urbanísticas que regularán las edificaciones del sector.

4.2.3.- Cuadro general de superficies y aprovechamientos

Se incorpora a continuación un cuadro de superficies y aprovechamientos del Sector, conforme al desarrollo de la presente Modificación Puntual.

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)	EDIFCAB. (M2 CONST)	Nº VIVIENDAS
A.1	RESID. UNIF.	3.580,30	3.448,93	21
B.1	RESID. UNIF.	4.244,36	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.	5.209,73	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
D.2	RESID. UNIF.	3.154,84	3.120,47	19
	TOTAL GRADO 1º	**40.412,96**	**39.909,09**	**243**
E.4	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**
A.2	ZONA VERDE	11.146,73		
F.3	ZONA VERDE	500,60		
		11.647,33		
I.2	ZONA VERDE	3.858,44		
		3.858,44		
E.1	DOT. PÚBLICAS	12.530,69		
		12.530,69		
E.2	DOT. PRIVADO	16.313,42	16.313,42	

7

E.3	DOT. PRIVADO	1.812,60 **18.126,02**	1.812,60 **18.126,02**	
B.3 E.5 E.6 I.2 D1	INFRAESTRUC. INFRAESTRUC. INFRAESTRUC. INFRAESTRUC. INFRAESTRUC.	23,95 25,00 25,00 20,86 511,66		
		606,47		
	RED VIARIA	**24.617,56**		
	TOTAL	**114.069,00**	**60.334,40**	**257**

Del anterior cuadro se deduce el siguiente cuadro resumen:

	SUPERFICIE	**Nº VIV**	**EDIFICABILIDAD**
1.- Residencial unifamiliar – Grado 1º	**40.412,96**	**243**	**39.909,09**
2.- Residencial unifamiliar – Grado 2º	**2.269,53**	**14**	**2.299,29**
3.- Dotacional privado	**18.126,02**		**18.126,06**
4.- Reservas de Sistemas Generales			
2.1.- Zonas Verdes (S >3.855,00).....	3.858,44		
2.2.- Infraestructuras	511,66		
TOTAL	**4.370,10**		
5.- Reservas de Sistemas Locales			
2.1.- Zonas Verdes (S >10.969,89)	11.647,33		
2.2.- Dotaciones (S >12.066,88).....	12.530,69		
TOTAL	**24.178,02**		
6.- Resto infraestructuras	**94,81**		
7.- Reservas de Viales	**24.617,56**		
TOTAL BRUTO DEL SECTOR	**114.069,00**	**257**	**60.334,40**

4.2.4.- Áreas de reparto, coeficientes de ponderación y unidades de ejecución

Conforme al artículo 70 del TRLOTAU y 31 del Reglamento de Planeamiento, las áreas de reparto deben comprender uno o varios sectores completos y los sistemas generales no incluidos en ningún sector. En esta Modificación Puntual el sector forma en si mismo un área de reparto, al que quedan asignados los sistemas generales descritos en el apartado 4.1.3.

Dado que se proponen para el sector dos usos lucrativos diferentes, conforme al artículo 72 del TRLOTAU y 34 del Reglamento de Planeamiento, se establecen los siguientes coeficientes correctores:

Residencial unifamiliar libre	1,00 (uso mayoritario)
Dotacional privado	0,50

Con las superficies edificables ponderadas de cada uso lucrativo en el sector según la ordenación detallada, y la superficie del sector sin los sistemas generales, obtenemos un aprovechamiento tipo del área de reparto de 0,449 m2c uc/ms.

Se fija una única unidad de ejecución que se corresponde con la totalidad del sector.

4.2.5.- Sistemas locales. Estándares mínimos de calidad urbana.

Las reservas de suelo para sistemas locales de dotaciones públicas serán las indicadas en el artículo 31 del TRLOTAU y artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. En sectores de uso residencial serán como mínimo las siguientes:

- Zonas verdes

Con destino a zonas verdes el 10 % de la superficie total ordenada descontando los sistemas generales adscritos, si la edificabilidad es igual o inferior a 6.000 m2 por hectárea. En nuestro caso la edificabilidad es de 0,55 m2/m2, lo que supone un mínimo de 10.969,89 m2. Esta reserva queda cumplimentada en las parcelas A.3 y F.3 con una superficie total de 11.647,33 m2.

- Dotaciones públicas

Con destino a equipamientos públicos 20 m2 de suelo por cada 100 m2 const., lo que particularizado par el sector supone un mínimo de 12.066,88 m2. Esta reserva queda cumplimentada en la parcela E.1 con una superficie total de 12.530,69 m2.

La situación de las reservas queda descrita en los planos de la documentación gráfica, ocupando los sitios que se han considerado más acordes junto a la zona deportiva existente con la que linda el sector al este y en la parte central del sector.

- Aparcamientos

El Reglamento de Planeamiento determina las plazas de aparcamiento de carácter privado, fijándolas para el uso global residencial en un mínimo de 1,0 plazas por cada 100 m2 de techo si la superficie media de las viviendas es inferior a 120 m2 y 1,5 plazas si es superior. Además con carácter público y anejas al viario establece un mínimo del 50% de las anteriores.

La superficie edificable del sector a repartir entre los usos residencial unifamiliar y dotacional privado se ha fijado en 60.334,40 m2 construidos, con una media por vivienda superior a 120 m2, lo que implica la necesidad de situar al menos 905 plazas de aparcamiento de carácter privado y 453 con carácter público.

Las ordenanzas reguladoras contemplan la necesidad de situar dentro de las parcelas las plazas de aparcamiento como para cumplir el estándar de plazas privadas.

El Plan Parcial deberá situar las plazas anejas a la red viaria, justificando el cumplimiento del número mínimo requerido.

4.2.6.- Red viaria. Infraestructuras.

Como se ha indicado anteriormente el sector se encuentra junto al núcleo urbano consolidado lo que le permite tener en las proximidades las instalaciones generales con capacidad para efectuar las conexiones previstas.

A continuación se describen de forma general las instalaciones previstas, que serán desarrolladas y completadas tanto en el Plan Parcial como en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

- Red viaria. Sistema de comunicaciones

El acceso al sector se producirá por dos puntos. Al norte desde la calle de la Huerta y al sureste desde el Sector 13. La red viaria contemplada está formada por una red principal con calles de 12 m de ancho total, de la que parte la red que completa el servicio a las parcelas con calles de 10 m de ancho total.

- Abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua deberá conectarse a la red municipal, previéndose que se produzca a la tubería de propiedad municipal y 200 mm de diámetro, que transcurre al norte por la calle de la Huerta. La red se compondrá de anillos y ramales de forma que se de servicio a todas las parcelas resultantes.

- Red de saneamiento.

La red interior de saneamiento se corresponderá con un sistema separativo que deberá conectarse a la red municipal existente al noroeste del sector.

- Redes de suministro de energía eléctrica y telefonía.

Se prevé la conexión de estas redes a las existentes que transcurren al norte del sector. El suministro del municipio depende en estos casos de Unión FENOSA y la Cía. Telefónica de España con las que se deberán establecer los acuerdos y convenios oportunos.

4.3.- Condiciones de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Con carácter general en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolle el sector se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones la Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y del Código de Accesibilidad.

Entre ellas se atenderá especialmente a:

- La existencia de itinerarios peatonales accesibles indicando pendientes longitudinales, transversales, condiciones de los vados, anchos de los recorridos, tipos de pavimento etc. (apartado 1.1 y 1.2 del Anexo 1-Código de Accesibilidad).
- La ubicación de elementos de urbanización y mobiliario urbano (apartado 1.1 y 1.3 del Anexo 1-Código de Accesibilidad).
- Cumplimiento del número de plazas y justificación de las características de las plazas de aparcamiento accesibles. (punto 1.2.6 del Anexo 1-Código de Accesibilidad).

4.4.- Cesiones.

4.4.1.- Cesión de aprovechamiento

En virtud de la aplicación del TRLOTAU se debe producir una cesión de suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento neto lucrativo y debe estar completamente urbanizado. Según la distribución por usos del aprovechamiento adjudicado al sector, la cesión que corresponde es la cesión de las parcelas capaces de materializar 1.812,02 m2 const. de uso dotacional privado y 4.220,84 m2 const. de uso residencial unifamiliar.

El Proyecto de Reparcelación será el documento adecuado para determinar la forma en que debe concretarse la cesión.

4.4.2..- Cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Será de cesión la superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Igualmente siguiendo lo marcado en el artículo 68.1 del TRLOTAU será de cesión obligatoria el viario incluido en la delimitación completamente urbanizado, debiendo contar las parcelas resultantes con los servicios de agua, electricidad, saneamiento, alumbrado público, telefonía y ajardinamiento de las zonas verdes y espacios públicos.

4.5.- Criterio de adjudicación. El I.E.S.

Como ya se ha dicho en el punto 3 de esta memoria, uno de los objetivos es la consecución de una parcela de superficie y características suficientes para situar un Instituto de Educación Secundaria.

Dado que el Ayuntamiento es uno de los propietarios incluidos en la delimitación con un 26,55 % de los terrenos, una vez excluido el dominio público, se ha previsto que la parcela de uso dotacional privado sea adjudicada al Ayuntamiento. De esta forma, unida a la de uso dotacional público se conseguiría el objetivo previsto resultando una parcela de más de 25.000 m2 adecuada al uso previsto.

4.6.- Afecciones y compromisos

4.6.1.- Afección del arroyo de la Fuente de Seseña

El sector se sitúa por su límite oeste junto al arroyo de la Fuente de Seseña. El Reglamento del Suelo Rústico en su disposición Adicional Primera regula las pautas a la hora de clasificar suelo afectado por Zonas de Protección del Dominio Público Hidráulico, en el caso de que se encuentren rodeadas por suelo urbano o urbanizable.

Si no existen hábitats de protección especial asociados, como es nuestro caso (ver Informe Ambiental), se determina que deberá clasificarse como zona verde la banda inmediatamente contigua al cauce pluvial. Esta banda deberá ser al menos de 10 m de ancho desde el límite exterior del cauce.

Este documento califica como zona verde perteneciente a los sistemas generales, la zona limítrofe con el arroyo, delimitando una parcela con un ancho superior a los 10 m citados. El PAU del sector deberá ir acompañado de un Estudio Hidrológico de Detalle donde se estudien las condiciones y características del arroyo.

4.5.2.- Zona deportiva colindante.

El sector linda por el este con una zona deportiva. La actuación deberá contemplar con coste a cargo del sector del vallado de la citada parcela, así como el acondicionamiento del terreno en la zona sur de la misma (movimiento de tierras) de forma que quede una plataforma plana adecuada a posteriores actuaciones.

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 las NNSS 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 NNSS.

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 a diferentes horas de la noche, y estar diseñada de forma que evite la contaminación lumínica.
- Se deberán contemplar lugares de acogida de contenedores de residuos urbanos según el Decreto 70/1999, 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 EDIFICACIÓN

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 NNSS 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 entrono natural, evitando la utilización de colores vivos.

6.2.- Ordenanzas reguladoras.

ORDENANZA 1ª 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 NNSS en el ámbito del Sector "Los Barreros" de Seseña (Toledo).

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)	EDIFCAB. (M2 CONST)	Nº VIVIENDAS
A.1	RESID. UNIF.	3.580,30	3.448,93	21
B.1	RESID. UNIF.	4.244,36	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.	5.209,73	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**
E.4	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 circulo 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 prohibe 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 cubiertas.

4.- Condiciones de uso

4.1.- Uso característico:

Grado 1º	Residencial unifamiliar adosado o en hilera, pareado y aislado.
Grado 2ª	Residencial unifamiliar adosado o en hilera, pareado y aislado. Escolar y educacional con aprovechamiento privado.

4.2.- Uso compatibles:

Grado 1º	Comercio, oficina y hotelero.
Grado 2º	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 2ª 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)	EDIFICABILIDAD (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 m de altura de cornisa.

3.- Condiciones de uso

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

3.2.- Usos compatibles y prohibidos: Asistencial, social, cultural y deportivo con la condición de que estén vinculados al uso característico.

3.3.- Usos prohibidos: El resto no señalados como característico o compatible.

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 3ª SECTOR "LOS BARREROS" – DOTACIONAL PÚBLICO

1.- Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como DOTACIONAL PÚBLICO 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.- 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 2 plantas y 9 m 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 1,50 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 4ª 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 NNSS en el ámbito del Sector "Los Barreros" de Seseña (Toledo).

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 1 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, áreas infantiles y de juego de uso y dominio público y servicios propios.

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

3.3.- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

4.- Condiciones estéticas

No se fijan

ORDENANZA 5ª 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 NNSS en el ámbito del Sector "Los Barreros" de Seseña (Toledo).

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 etc)

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.

7.- CONDICIONES DE DESARROLLO. SISTEMA DE GESTIÓN.

El sistema aplicable será de gestión indirecta en la forma detallada en los artículos 117 a 125 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad

Urbanística de Castilla-La Mancha. El sector se desarrollará mediante Programa de Actuación Urbanizadora, del que formará parte como alternativa técnica el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

8.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen general del suelo será el determinado en el artículo 68 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

9.- NORMATIVA APLICABLE

En esta Modificación Puntual de Normas Subsidiarias se ha tenido en cuenta la legislación urbanística vigente, que se resume a continuación:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 242/2004, de 27 de Julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente el 10 de Octubre de 1996.
- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

10.- RELACIÓN DE PLANOS DE LA MODIFICACIÓN

La documentación gráfica de este documento está formada por dos grupos de planos: uno con planos de información y ordenación y otro con los planos que modifican a los del mismo título y designación de las Normas Subsidiarias. Conforme al TRLOTAU en este segundo grupo se han distinguido las determinaciones de la ordenación estructural y detallada. Son los siguientes:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- Situación.
- Estado actual. Topográfico.
- Estado actual de la propiedad.
- Relación con el entorno.
- Zonificación
- Propuesta de clasificación y ordenación.

PLANOS DE LAS NNSS. Determinaciones de la ordenación estructural

- Clasificación y calificación del suelo. Ordenación territorial. C.O.T. 1
- Clasificación y calificación del suelo. Ordenación y gestión. Determinaciones de la ordenación estructural. C.G.D. 2
- Clasificación y calificación del suelo. Ordenación y gestión. Determinaciones de la ordenación estructural. C.G.D. 4
- Clasificación y calificación del suelo. Ordenación y gestión. Determinaciones de la ordenación estructural. C.G.D. 5

PLANOS DE LAS NNSS. Determinaciones de la ordenación detallada

- Clasificación y calificación del suelo. Ordenación y gestión. Determinaciones de la ordenación detallada. C.G.D. 2
- Clasificación y calificación del suelo. Ordenación y gestión. Determinaciones de la ordenación detallada. C.G.D. 4
- Clasificación y calificación del suelo. Ordenación y gestión. Determinaciones de la ordenación detallada. C.G.D. 5
- Estructura de la red viaria. Alineaciones Determinaciones de la ordenación detallada. R.V.D. 2
- Estructura de la red viaria. Alineaciones Determinaciones de la ordenación detallada. R.V.D. 4
- Estructura de la red viaria. Alineaciones Determinaciones de la ordenación detallada. R.V.D. 5

Seseña (Toledo), Octubre de 2.006

El Promotor | El Arquitecto

Ayuntamiento de Seseña | Tomás Saura Aparici

ANEXO - FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR "LOS BARREROS"

22

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR "LOS BARREROS"

Objetivo

Se trata del desarrollo de un área residencial de nueva incorporación, situada al suroeste del casco de Seseña Nuevo.

Condiciones urbanísticas

Determinaciones de ordenación estructural	
- Clasificación	Suelo Urbanizable
- Superficie delimitada	114.069,00 m2
- Uso global mayoritario	Residencial
Uso compatible	Dotacional privado
- Sistemas generales adscritos	4.370,10 m2 (zona verde e infraestructuras)
- Coef. edificabilidad bruta	0,55 m2/m2
- Edificabilidad máxima	60.334,40 m2 construidos
- Densidad	23,00 viv/ha
- Nº máx viviendas	257 viviendas

Determinaciones de ordenación detallada		
- Usos pormenorizados	Residencial unifamiliar, dotacional privado (escolar y educacional), dotacional público, zonas verdes e Infraestructuras	
- Altura máxima	Residencial	2 planta - 7,50 m
	Dot. privado	2 plantas – 9,00 m
- Retranqueos	Residencial	3,00 m a la alineación principal 3,00 m a linderos laterales y trasero
	Dot. privado	3,00 m a la alineación principal 3,00 m a linderos laterales y trasero
- Usos compatibles	Residencial	Comercial, deportivo, docente, garaje, hotelero, oficinas, residencial, sociocultural y zonas verdes.
	Dot. privado	Asistencial, social, cultural y deportivo (asociado al escolar y educacional).
- Ordenanzas de aplicación	Las señaladas en la Modif. Puntual de NNSS	

Condiciones estructurantes

Se ejecutarán las cesiones mínimas que determina el TRLOAU, así como el viario estructurante que afecta al sector. También se cederá el suelo urbanizado necesario para localizar el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Condiciones de desarrollo-Sistema de actuación

El sector se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora que incluirá un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.
El sistema de actuación será el de gestión indirecta (por aplicación del TRLOTAU)

Afecciones.-

El sector se encuentra afectado por el arroyo de la Fuente de Seseña y la banda de protección de la carretera CM-4010.

Observaciones.-

Las obras contemplaran el vallado y explanación de parte de la zona deportiva colindante con el sector.

	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	Nº. VIVIENDAS
RESIDENCIAL GRADO 1	A	A.1	3.580,30	21
	B	B.1	4.244,36	26
	B	B.2	3.449,95	20
	C	C.1	4.237,24	26
	C	C.2	5.209,73	32
	F	F.1	2.846,29	16
	F	F.2	2.078,11	12
	G	G.1	1.473,81	9
	G	G.2	1.473,81	9
	H	H.1	2.695,39	16
	H	H.2	3.239,31	20
	I	I.1	2.729,82	17
	I	I.2	3.154,84	19
TOTAL NETO RESID. GRADO 1			40.412,96 m2	243
RESIDENCIAL GRADO 2	E	E.4	2.269,53	14
TOTAL NETO RESID. GRADO 2			2.269,53 m2	14
TOTAL NETO RESID.			42.682,49 m2	257
DOTACIONAL PRIVADO	E	E.2	16.313,42	
	E	E.3	1.812,60	
TOTAL NETO EQUIP. PRIVADO			18.126,02 m2	
RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS				
ZONAS VERDES (Sist. locales)	A	A.2	11.146,73	
	F	F.3	500,60	
			11.647,33 m2	
ZONAS VERDES (Sist. generales)	D	D.2	3.858,44	
			3.858,44 m2	
DOT. PÚBLICO	E	E.1	12.530,69	
			12.530,69 m2	
TOTAL NETO EQUIP.			28.036,46 m2	
INFRAESTRUCTURAS				
INFRAESTRUCTURAS	B	B.3	23,95	
	E	E.5	25,00	
	E	E.6	25,00	
	I	I.3	20,86	
	D	D.1	511,66	
TOTAL NETO INFRAEST.			606,47 m2	
RED VIARIA			24.617,56 m2	
T.BRUTO DEL SECTOR			114.069,00 m2	257 viv.

ORDENACIÓN

06

1/1000

4. Sector SUB.PI-Ae.01, anteriormente denominado SAU33

DILIGENCIA: Para hacer constar que presente Documento fue aprobado definitivamente por ...Unanimidad..... en la Sesión Plenaria del Ayuntamiento de Seseña el día.....31 - marzo - 2005..... y consta de .....39..... páginas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL S.A.U. 33

SESEÑA (TOLEDO)

PROMOTOR: NAVEUROPA XXI S.L.

ARQUITECTOS: D. TOMÁS SAURA APARICI
D. JOSÉ RAMÓN HERNÁNDEZ CORREA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL S.A.U. 33- SESEÑA (TOLEDO)

MEMORIA

A.- INTRODUCCIÓN

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Objeto y contenido del Plan Parcial
1.2.- Iniciativa del Plan Parcial

2.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN

B.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE ACTUACIÓN

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

5.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

5.1.- Características naturales

5.1.1.- Topografía y relieve
5.1.2.- Geología
5.1.3.- Tectónica
5.1.4.- Hidrografía
5.1.5.- Climatología y meteorología
5.1.6.- Edafología y cultivos

5.2.- Edificaciones e infraestructuras existentes

5.2.1.- Edificaciones y servidumbres
5.2.2.- Infraestructuras y servicios urbanos

6.- CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

6.1.- Planeamiento municipal vigente

6.2.- Afección de la Ley 2/1998 en el planeamiento vigente

C.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

7.- BASES DEL PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR Y MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

8.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

8.1.- Descripción de la ordenación
8.2.- Cuantificación de la propuesta

8.2.1.- Uso y aprovechamiento industrial
8.2.2.- Reserva de suelos para dotaciones
8.2.3.- Infraestructuras.
8.2.5.- Red viaria

8.3.- Cuadro de superficies y aprovechamiento

D.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

9.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

9.1.- Régimen urbanístico
9.2.- Ordenación y calificación del suelo
9.3.- Cesiones obligatorias
9.4.- Parcelaciones y reparcelaciones
9.5.- Estudios de Detalle
9.6.- Proyectos de Urbanización
9.7.- Normas de los usos
9.8.- Normas de urbanización
9.9.- Normas de edificación. Ordenanzas reguladoras.

9.9.1.- Generalidades
9.9.2.- Ordenanzas

Ordenanza 1ª - Industrial
Ordenanza 2ª - Dotacional
Ordenanza 3ª - Espacios libres
Ordenanza 4ª - Infraestructuras

10.- DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

ANEXO 1- FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL S.A.U. 33

ANEXO 2-DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A EFECTOS DEL ARTÍCULO 39.8 DE LA LOTAU

PLANOS

1.- SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN.
2.- ESTADO ACTUAL.
3.- PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS SUBSIDIARIAS
4.- ORDENACIÓN DEL S.A.U.: PARCELACIÓN Y ZONIFICACIÓN.
5.- ORDENACIÓN DEL S.A.U.: COTAS

MEMORIA

M E M O R I A

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL S.A.U. 33 (I) DE SESEÑA (TOLEDO)

PROMOTOR: NAVEUROPA XXI S.L.
ARQUITECTO: D. TOMÁS SAURA APARICI

MEMORIA

El presente Plan Parcial es parte de una alternativa que conforma el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S.A.U. 33, en virtud de lo dispuesto en el art. 110.4.1.a de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

Consta de memoria de planeamiento y planos de información y ordenación. La memoria se divide en 4 bloques: el primero de introducción, el segundo de información en el que se describen las características generales, tanto físicas como urbanísticas, del área de actuación, el tercero que explica, justifica y cuantifica la ordenación propuesta en régimen de innovación del planeamiento municipal, y el cuarto y último se refiere al régimen urbanístico del suelo e incluye las ordenanzas reguladoras.

A.- INTRODUCCIÓN

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Objeto del Plan Parcial

El presente Plan Parcial de Ordenación cumple un doble objetivo: propone la modificación del planeamiento municipal en régimen de innovación, conforme a lo establecido en el art. 39 de la LOTAU, al cambiar la clasificación del suelo incluido en el ámbito de actuación denominado en el presente documento S.A.U. 33, pasando de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable y establece la ordenación urbanística detallada del mismo de forma que sea posible su desarrollo en los términos establecidos en al art. 24 de la LOTAU.

1.2.- Normativa de aplicación.

Este documento, según lo dicho, se redacta conforme a las determinaciones establecidas en la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. Igualmente le es de aplicación el

documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de Octubre de 1.996.

1.3.- Iniciativa del Plan Parcial

El presente Plan Parcial del S.A.U. 33 está redactado por el arquitecto D. Tomás Saura Aparici, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha con el número 1.089, por encargo de la sociedad NAVEUROPA XXI S.L., con domicilio en la calle Jorge Juan nº 86 de Madrid, y CIF B-82261983, representada por D. Alejandro Campos Ginés y D. Theonestio Campos Ginés como administradores solidarios de la citada sociedad.

NAVEUROPA XXI S.L. actúa como promotor del sector, siendo además propietaria de la totalidad de los terrenos de propiedad privada incluidos en su delimitación, tal y como se detalla en el apartado 4.

2.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El sector S.A.U. 33 está situado al norte de Seseña Nuevo, en la margen derecha de la carretera N-IV siguiendo el sentido Andalucia-Madrid.

Tal y como se delimita en el presente Plan Parcial, ocupa un terreno separado del casco de Seseña Nuevo y junto a una pequeña zona industrial existente y clasificada en las Normas Subsidiarias como Suelo Urbano. Linda al norte y oeste con Suelo No Urbanizable, al este con una vía de servicio existente paralela a la carretera N-IV y al sur con Suelo No Urbanizable y con la citada zona industrial.

El área así delimitada forma un polígono irregular que encierra una superficie bruta de 86.593,35 m2.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN.

El presente documento ha sido redactado a instancias de las determinaciones reflejadas en el Programa de Actuación Urbanizadora, que incluye el Plan Parcial como documento adecuado para el desarrollo urbanístico de la zona objeto de estudio.

La situación actual de la economía y del sector inmobiliario en Seseña ha creado una importante demanda de suelo industrial, que ha llegado casi a agotar el suelo destinado a tal uso en las Normas Subsidiarias. Ello hace muy interesante el desarrollo urbanístico del sector, que además como se ha dicho, se sitúa junto a una pequeña zona industrial con deficiencias en infraestructuras, que en gran parte se verían subsanadas con el desarrollo de esta nueva actuación. Por todo ello se

considera plenamente justificada la oportunidad y conveniencia de la redacción del Plan Parcial.

B.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DE ACTUACIÓN

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el estado inicial sólo hay un propietario, que lo es de la totalidad de los terrenos incluidos en la delimitación del sector y que, como se ha dicho en el apartado 1.2, es el promotor de la actuación.

PARCELA Y PROPIEDAD	SUPERFICIE	%
NAVEUROPA XXI S.L.	86.593,35 m2	100,00 %
TOTAL PROPIEDAD PRIVADA	**86.593,35 m2**	**100,00 %**
Dominio y uso público	0 m2	
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	**86.593,35 m2**	

5.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

5.1.- Características naturales

5.1.1.- Topografía y relieve.

El término municipal de Seseña se localiza a caballo entre el borde superior de la terraza existente sobre los ríos Jarama y Tajo y la vega de los mismos, manifestándose un brusco cambio de nivel entre la una y los otros. Exceptuando éste accidente orográfico el resto del término municipal es predominantemente llano, con pequeñas colinas al Norte del término municipal, interrumpidas únicamente por el barranco formado por el Arroyo de la Fuente de Seseña.

El S.A.U. 33, al que se refiere el presente Plan Parcial, se sitúa al norte de Seseña Nuevo junto a la carretera N-IV.

La topografía se puede calificar de accidentada en todo el territorio que ocupa el sector. Partiendo de un punto situado junto a la vía servicio existente y que supone el límite este del sector, se produce un desnivel descendente que se extiende hacia el oeste de forma concéntrica. Este desnivel que al principio es suave va siendo cada vez más acusado llegando a ser muy fuerte en el borde del sector donde se produce un brusco escalón.

La diferencia de cotas va desde la 102 en el punto más elevado hasta la 92 al comienzo del desnivel más brusco, alcanzando ya en este en algún punto dentro del sector la cota 85.

5.1.2.- Geología.

Los materiales que forman el término municipal de Seseña son todos ellos muy recientes: Terciarios y cuaternarios, coincidentes con los observados en el Sur de la provincia de Madrid, y en bordes superiores de la terraza del Jarama.

El área que nos ocupa corresponde a materiales del Mioceno de facies intermedia, como los que ocupan gran parte del término municipal, dividiéndose en dos tipos: arenas micáceas y margas grises, blancas y yesos laminados.

En división estratigráfica se han delimitado hasta siete unidades litológicas: dos dentro del cuaternario y cinco dentro del terciario. En el municipio de Seseña y en el sector que nos ocupa, aparecen facies del mioceno, con los tipos que se describen a continuación:

a/ Arenas y areniscas feldespáticas, localizadas al Norte del término municipal.

b/ Arenas micáceas con grandes proporciones de arcillas y limos, yesos laminares y margas grises.

c/ Yesos marinos y margas yesíferas de color gris compactadas.

5.1.3.- Tectónica.

Los materiales miocenos están poco afectados por una tectónica regional, ya que son el resultado del relleno de la fosa, posterior al plegamiento. La tendencia general es la inclinación de las capas del Mioceno de la fosa del Tajo hacia el Suroeste unos pocos grados.

Como en toda cuenca sedimentaria reciente, situada sobre un zócalo hercínico, es posible encontrar amplias estructuras paralelas al borde de la cuenca.

5.1.4.- Hidrografía.

- Hidrografía superficial.

El término municipal de Seseña tiene como límites naturales dos ríos importantes: Al Este el Jarama y al Sur el Tajo, sin embargo ninguno de ellos atraviesa el término municipal. Al Este del núcleo urbano de Seseña Nuevo discurre el arroyo denominado "Arroyo de Velasco", que con la misma dirección desemboca en el Jarama, no existiendo datos oficiales sobre la cantidad y calidad del agua ni sobre su nivel de contaminación.

El drenaje del término municipal se realiza hacia los citados cursos fluviales. Concretamente, el área de Seseña Nuevo, donde se sitúa el sector se encuentra en

la vertiente citada del "Arroyo de Velasco", y es hacia donde se produce su desague natural.

- Hidrografía subterránea.

El municipio de Seseña se localiza en pleno cambio de facies del terciario, presentando cada tipo un funcionamiento hidrológico determinado. En éste orden de cosas aparecen tres tipos bien diferenciados: Detrítica, de transición y química.

Las facies detriticas son los acuíferos más importantes, siendo los sondeos en ellas variables por el carácter irregular de la distribución entre arenas y arcillas. De todos modos estas facies se extienden de modo muy reducido en la zona occidental del término municipal. En el resto, se encuentran facies de transición, con un comportamiento en los primeros metros superficiales como transmisora y en profundidad como impermeable.

5.1.5.- Climatología y meteorología.

El clima en la zona, como en toda la región, es de tipo continental mediterráneo, caracterizado por presentar grandes contrastes entre el verano y el invierno, siendo la primera la estación más extrema.

Se presentan dos periodos bien diferenciados: uno sobrecalentado entre los meses de Julio y Agosto y otro infracalentado entre Octubre y Marzo.

Los datos meteorológicos son los correspondientes a los anuarios del Servicio Meteorológico Nacional, que solo dispone de datos sobre pluviometría, por lo que es preciso apoyarse con los datos del aeropuerto de Getafe que por su proximidad se pueden considerar válidos.

- Temperatura.

La temperatura media se sitúa alrededor de los 13,5ºC, aunque entre Junio y Septiembre la media asciende a 20ºC. La diferencia entre la temperatura máxima media y la mínima media es de 40ºC.

- Humedad relativa.

El periodo de máxima humedad relativa del aire, se sitúa entre los meses de Diciembre y Enero, siendo esta del 79%, y el mínimo en Julio con un 42%.

- Vientos.

La mayor frecuencia del viento se produce en dirección Sur-Oeste con un 34% de los días, seguido de la dirección Norte-Este con un 20.5% de los días. Las calmas corresponden a un 36,1%. Los datos han sido suministrados por el aeropuerto de Getafe e interpretados por el Instituto Nacional de Meteorología.

Es de destacar el régimen de brisas existente entre las terrazas del Jarama y su Vega, aunque por tratarse de microclimas locales están sin cuantificar ni valorar. Las lluvias son escasas y apenas existe la nieve, salvo algún caso excepcional, pero si es corriente durante la época invernal el hielo y la escarcha.

5.1.6.- Edafología y cultivos.

En el entorno del sector los suelos son muy variables y en general poco evolucionados. Predominantemente son suelo rendziniformes sobre margas yesiferas y yesos, que son suelos con perfil desarrollado A/C, de topografía llana en la parte superior y accidentada en la parte inferior sobre la cornisa de la vaguada.

El pH es siempre superior a 7, pero sin ser demasiado alcalinas por la ausencia de sales. Los terrenos donde se desarrolla el presente Plan Parcial, son suelos baldíos.

5.2.- Edificaciones e infraestructuras existentes.

5.2.1.- Edificaciones y servidumbres.

En la zona que nos ocupa no existe ninguna edificación ni servidumbre que pueda impedir o condicionar el planeamiento, ni su posterior desarrollo urbanístico. Las únicas edificaciones de la zona son dos edificios industriales con los que linda al sur el sector y se encuentran fuera de sus límites.

5.2.2.- Infraestructuras y servicios urbanos.

El S.A.U. 33 está situado próximo al casco urbano de Seseña Nuevo, y comunicado con él por una vía de servicio. A continuación se analiza el estado actual de las infraestructuras generales existentes, indicando su situación y disponibilidad para dar servicio al sector industrial.

- Abastecimiento de Agua.

El servicio de abastecimiento de agua en el municipio de Seseña, se realiza a través de la Mancomunidad de la Sagra Alta, y eventualmente desde los pozos municipales, estando garantizado el suministro desde la Red Municipal gracias a las obras de mejora en la misma, realizadas en 1992 y 1993 por el Ayuntamiento de Seseña.

A la misma altura kilométrica, pero al otro lado de la carretera N-IV, se pretende desarrollar otro sector industrial. Dado la facilidad que implica que el promotor de los dos sectores es el mismo, se prevé que el abastecimiento de agua al sector 33 se efectúa a cola del que está al otro lado de la carretera cruzando la misma, de forma similar al saneamiento.

- Red de Saneamiento.

El municipio de Seseña cuenta con un Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR), en el que se contemplan varias actuaciones entre las que se incluye la denominada Actuación de Ejecución Diferida P.E.I. 1 (A.E.D. P.E.I. 1). Esta actuación consiste en la ejecución de un colector que procediendo del otro lado de la carretera, atraviesa la misma y conecta con otro colector perteneciente a la actuación, llamada en el mismo documento, Actuación de Ejecución Coordinada (A.E.C.) 3 Vallegrande, que en un futuro conducirá los vertidos hasta una depuradora municipal. Esta conexión se produce al este del sector 33 y muy próxima al mismo.

Los vertidos del S.A.U. 33 deberán conectarse al sistema descrito, no obstante dado que no se conoce con exactitud cuando se van a ejecutar los colectores y la depuradora municipal previstas en el PISYDAR, y teniendo en cuenta que probablemente el sector puede desarrollarse antes, el presente Plan Parcial reserva una parcela para la ubicación de una depuradora, que actúe sobre las aguas procedentes del sector antes de su vertido a cauces naturales en las condiciones exigibles por la legislación autonómica vigente.

- Red de Suministro de Energía Eléctrica.

Existe una red aérea de media tensión de 15 Kv, que recorre el sector de norte a sur y que siguiendo su trazado se dirige hacia el núcleo de Seseña Nuevo. Es a esta línea que, deberá ser enterrada y reconducida por terrenos de dominio y uso público en su recorrido dentro de los límites del sector, a la que se prevé conectar en un punto la red interior del sector. Desde ese punto se ejecutaría un anillo en media tensión con los centros de transformación necesarios para el suministro al sector, y que en su salida volvería a conectar con la línea de inicio.

- Red de telefonía

De igual manera a la red de energía eléctrica transcurre a lo largo del sector, de norte a sur, una línea de telefonía. En un punto de este tendido, que será enterrado, se producirá la conexión o enganche de la red que dará suministro al sector.

6.- CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

6.1.- Planeamiento municipal vigente.

En el momento de redactar el presente Plan Parcial están vigentes en el municipio de Seseña la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobada definitivamente el 10 de Octubre de 1.996, por la Comisión Provincial de Urbanismo.

En este documento el terreno afectado está clasificado como Suelo No Urbanizable, siendo como ya se dijo en el apartado 1.1 de esta memoria, objetivo del

Plan Parcial su clasificación como Suelo Urbanizable en régimen de innovación del planeamiento municipal de acuerdo con el art. 39 de la LOTAU.

6.2.- Afección de la Ley 2/1998 en el planeamiento municipal vigente.

Como ya se ha indicado anteriormente, para la redacción del presente Plan Parcial será de aplicación lo dispuesto en la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales. Es preciso aclarar que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/1998, determina que los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la Ley conservarán su vigencia hasta su revisión, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley. Por ello se considera que deberán modificarse todas aquellas determinaciones del planeamiento municipal que no alterándose con el desarrollo del presente Plan Parcial, contravengan lo dispuesto en esta Ley, adaptándose a lo que ésta determine.

C.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

7.- CRITERIOS Y BASES DE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial que nos ocupa se refiere al desarrollo urbanístico de un sector de nueva delimitación cuyos terrenos están clasificados en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable.

Por ello, y como se ha dicho, el Plan Parcial cumple un doble objetivo; propone el cambio de la clasificación de los terrenos pasando de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable, lo que supone una modificación del planeamiento, y establece la ordenación detallada del nuevo sector de manera que sea posible su desarrollo urbanístico.

La justificación de la viabilidad de su desarrollo en estos términos se justifica en el Anexo a esta memoria, donde además se incluye la documentación complementaria a los efectos del cumplimiento del artículo 39.8 de la LOTAU, ocupándonos en este apartado de las condiciones básicas impuestas para su ordenación detallada, que se concretarán en una ficha de gestión urbanística.

Conforme a lo expuesto hasta el momento, el Plan Parcial crea un nuevo sector de Suelo Urbanizable de uso industrial, al que otorga unos parámetros iguales o inferiores a los que rigen el uso industrial en el resto del municipio recogidos en la siguiente ficha:

Objetivos.- Se trata del desarrollo de un área industrial de nueva incorporación, situada al norte del casco de Seseña Nuevo, en la margen derecha de la carretera N-IV (en el sentido Andalucia-Madrid) y junto a otras edificaciones industriales existentes.

Ambito de actuación

Denominación	S.A.U. 33	Superficie delimitada	86.593,35 m2

Condiciones urbanísticas

Edificabilidad bruta	0,5 m2/m2
Edificabilidad máxima	43.296,67 m2 m2 construidos
Altura máxima	2 plantas-12 metros
Uso característico	Industrial (En todos sus grados)
Usos compatibles	Administrativo, almacén, asistencial, comercial, deportivo, docente, garaje, hotelero, oficinas, residencial (una vivienda para guarda) sanitario, sociocultural y zonas verdes.
Ordenanza estimativa	5º - grado 2ª

Condiciones estructurantes.- Se ejecutarán las cesiones mínimas que determina la Ley 2/1998, así como el viario estructurante que afecta al sector. También se cederá el 10% del aprovechamiento.

Condiciones de desarrollo.- El sector se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación.- El sistema de actuación será el de gestión indirecta (por aplicación de la Ley 2/1998)

Afecciones.-

Observaciones.- El sector contribuirá a las infraestructuras generales según el porcentaje correspondiente.

8.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

8.1.- Descripción de la ordenación.

El sector S.A.U. 33 se apoya al oeste en la vía de servicio paralela a la carretera N-IV, siendo este elemento determinante en la ordenación, pues es la vía de comunicación con el exterior y por donde se produce el acceso al mismo, previéndose la ampliación de la misma en el tramo correspondiente con el sector.

La carretera N-IV, aún quedando fuera de los límites del S.A.U. 33, condiciona la situación de la edificación, debiendo esta retranquearse al menos 50 m desde el borde de la carretera en la denominada zona de afección.

La red viaria interior se apoya en dos puntos de la vía de servicio, de esta vía de servicio parte la calle principal de la ordenación interior del sector de 18 m. de sección transversal formando en su recorrido una U, desde esta calle principal parte una pequeña calle de 12 m. de sección transversal terminada en fondo de saco. Las calles constan de aceras a ambos lados de 1,50 m de ancho.

Con la red viaria así establecida resultan dos manzanas sobre las que el Plan Parcial distribuye siete parcelas que albergan los siguientes usos: dos son destinadas al cumplimiento de las reservas de suelo de espacios libres y dotaciones públicas que requiere la Ley 2/1998, tres se destinan al uso de infraestructuras (centros de transformación y estación depuradora), y dos destinadas a uso industrial.

Elemento también determinante de la ordenación es la ubicación de las parcelas de equipamientos, tanto de zona verde como de dotaciones públicas, en el borde de la zona sur del sector.

8.2.- Cuantificación de la propuesta.

Se exponen y cuantifican a continuación los aprovechamientos y usos urbanísticos previstos, así como las reservas de suelo.

8.2.1 Uso y aprovechamiento industrial

El presente Plan Parcial propone como único uso susceptible de aprovechamiento el uso industrial (uso característico del sector), distribuyendo por tanto la edificabilidad neta entre estas parcelas.

Conforme a lo expuesto, se ha considerado más oportuno repartir la edificabilidad expresada en metros cuadrados construidos de forma proporcional a la superficie de ocupación.

MANZANA PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)	EDIFICAB. (M2 CONST)
A – A.1	INDUSTRIAL	48.751,50	38.967,00
B – B.5	INDUSTRIAL	5.416,84	4.329,67
SUPERFICIE PARC. IND.		**54.168,34**	**43.296,67**

12

8.2.2 Reserva de suelo para dotaciones.

Conforme a lo previsto en el artículo 31 de la Ley 2/1998, las reservas de suelo dotacional en sectores de uso industrial serán como mínimo del 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes, lo que particularizado para el sector supone un mínimo de 8.659,33 m2 para zonas verdes y 4.329,66 m2 para el resto de dotaciones.

Se proyectan para este uso las siguientes parcelas, justificándose con ellas el cumplimiento de lo marcado en el citado artículo.

		P. PARCIAL		LEY 2/1998
Zona verde	Parcela B.2	8.662,05 m2	>	8.659,33 m2
Dotacional	Parcela B.3	4.333,40 m2	>	4.329,66 m2
	TOTAL	**12.995,45 m2**	**>**	**12.989,00m2**

8.2.3 Infraestructuras

Además de las reservas citadas en el apartado anterior, se prevén tres parcelas destinadas a la ubicación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del sector. Dos de ellas para ubicar los centros de transformación necesarios y el tercero para la ubicación de una estación depuradora provisional que, como ya se ha comentado anteriormente, deberá funcionar hasta la ejecución de la depuradora municipal prevista en el PISYDAR.

Parcela A.2	25,00 m2
Parcela B.1	25,00 m2
Parcela B.4	540,25 m2
	590,25 m2

8.2.4 Red viaria

Una vez descritas las parcelas resultantes, el resto de la superficie es ocupada por la red viaria ya descrita con un total de 18.839,31 m2, así como la parte correspondiente de la vía de servicio y la zona de afección de la misma, y que siguiendo lo marcado en el artículo 68.1 de la Ley 2/1998, será de cesión obligatoria el viario incluido en la delimitación del S.A.U. 33.

En zonas de uso global no residencial la LOTAU determina, de forma transitoria hasta que no se determine reglamentariamente, la dotación de una plaza por cada 200 metros de techo edificable del uso previsto. Las ordenanzas particulares de cada zona en este Plan Parcial determinan entre sus condiciones la de establecer en el interior de las parcelas una plaza por cada 200 m2 construidos con lo que, aparte de las que puedan albergar las calles, la dotación exigida queda cumplida en el interior de las parcelas.

8.3.- Cuadro de superficies y aprovechamiento.

Se incorpora a continuación un cuadro resumen de superficies y aprovechamientos del S.A.U. 33, conforme al desarrollo propuesto en el presente Plan Parcial.

	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD
	86.593,35 m2	43.296,67 m2 cons

1.-Reservas de Dotaciones		
1.1.- Zonas Verdes (S=>8.695,33)	8.662,05	
1.2.- Dotaciones (S=>4.329,66)	4.333,40	
TOTAL	12.995,45	
2.-Reservas de Viales	18.839,31	
3.-Reservas de Infraestructuras.....	590,25	
4.-Industrial	54.168,34	43.296,67
TOTAL BRUTO DEL SECTOR.....	86.593,35	43.296,67

D.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

9.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

9.1.- Régimen urbanístico

La Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, regula en sus artículos 50 y 51 los derechos y deberes inherentes al derecho de propiedad del suelo.

9.2.- Ordenación y calificación del suelo

El presente Plan Parcial propone, como ya se ha justificado, la ordenación detallada del suelo incluido dentro del ámbito del mismo de la siguiente manera:

MANZANA PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2 CONST)
A – A.1	INDUSTRIAL	48.751,50	38.967,00
B – B.5	INDUSTRIAL	5.416,84	4.329,67
SUPERFICIE PARCELAS		**54.168,34**	**43.296,67**
B – B.2	ZONA VERDE	8.662,05	
B – B.3	DOTACIONAL	4.333,40	
A – A.2	INFRAESTRUC.	25,00	
B – B.1	INFRAESTRUC	25,00	
B – B.4	INFRAESTRUC	540,25	
SUPERFICIE PARC. NETAS		**67.754,04**	
	DOM. PUBLICO	**18.839,31**	
SUPERFICIE BRUTA		**86.593,35**	**43.296,67**

Una vez establecida la estructura del sector, se ha procedido a adjudicar a cada parcela neta un aprovechamiento expresado en metros cuadrados construidos, según lo expuesto en el apartado 8.2.1 de esta memoria.

9.3.- Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos de suelo, están reguladas en la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en el art. 68, y consisten en:

a.- La superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Con este objeto e incidiendo en lo expuesto en el apartado 8.2.2 de esta memoria, donde se justifica que la ordenación propuesta cumple los requerimientos marcados, serán de cesión obligatoria las parcelas que se señalan a continuación:

Parcela B.2	8.662,05 m2	Zona verde
Parcela B.3	4.333,40 m2	Dotacional Público
Parcela A.2	25,00 m2	Infraestructuras
Parcela B.1	540,25 m2	Infraestructuras
Parcela B.4	25,00 m2	Infraestructuras

b.- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento. Su localización se determinará en el Proyecto de Reparcelación del sector.

9.4.- Parcelaciones y reparcelaciones

Aunque el promotor del presente Plan Parcial, es el propietario único de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, será necesario incorporar un Proyecto de Reparcelación, en el que se justifique las cesiones.

El Plan incorpora una parcelación que sirve de base para la ordenación. Podrán realizarse parcelaciones urbanísticas que alteren o modifiquen la propuesta del Plan, con las limitaciones establecidas en los arts. 89 y 90 de la Ley 2/1998, y que se resumen a continuación.

Son indivisibles las siguientes fincas:

a.- Las que tengan unas dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.

b.- Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas pueda segregarse con el mismo fin al señalado en la letra anterior.

c.- Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d.- Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

En el caso de que las nuevas parcelaciones afecten a la distribución de usos e intensidades determinadas en el presente Plan Parcial, estas deberán ir acompañadas del correspondiente Estudio de Detalle en el que se justifiquen la nueva ordenación de volúmenes, conforme se determina en el apartado siguiente, no pudiéndose alterar los parámetros urbanísticos asignados a cada zona característica (edificabilidad, parcela mínima, usos, etc.)

9.5.- Estudios de Detalle

El presente Plan Parcial podrá desarrollarse mediante Estudios de Detalle que comprenderán como máximo una manzana o unidad urbana equivalente.

Los Estudios de Detalle que se tramiten en desarrollo de este Plan, tendrán por objeto:

a.- Adaptar o reajustar las alineaciones o rasantes determinadas en el Plan.

b.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan, completar la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para permitir el acceso a los edificios previstos en el Plan o aquellos cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

Tampoco podrán reducir la superficie de los viales de dominio y uso público previstos. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

9.6.- Proyectos de urbanización.

Con el objeto de desarrollar las obras previstas en el presente Plan Parcial, se presentarán para su aprobación uno o varios Proyectos de Urbanización, que se regularán de acuerdo con lo previsto en el art. 111 de la Ley 2/1998.

Las obras de urbanización que se desarrollen, serán como mínimo las indicadas en el artículo 115 de la Ley 2/1998 y justificarán el cumplimiento de las normas de urbanización establecidas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener, en ningún caso, determinaciones que modifiquen la ordenación prevista por el Plan Parcial.

9.7.- Normas de los usos.

Para la definición y regulación de los usos característicos y compatibles previstos en la ordenación del presente Plan Parcial, y que se pormenorizan en la ordenanza de edificación de cada zona, será de aplicación lo establecido en el documento de las Normas Subsidiarias.

9.8.- Normas de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten con el fin de desarrollar las obras de urbanización previstas en el Plan, deberán justificar el cumplimiento de las Normas de Urbanización contenidas en las Normas Subsidiarias. Además, se deberá tener en cuenta la ordenanza municipal de vertidos aprobada inicialmente

por el pleno del Ayuntamiento de Seseña, en sesión celebrada el día 5 de Abril de 1.993 y publicada en el B.O.P. de Toledo del día 5 de Junio de 1.993, que determina las condiciones en las que deben producirse estos a la red municipal, teniendo si es necesario para su cumplimiento, que establecer los medios necesarios en el interior de las parcelas.

Estos medios son independientes de la depuradora mencionada en el apartado 5.2.2, que se ubicará en la parcela B.1 y actuará sobre los vertidos de todo el sector. Tanto para el funcionamiento y gestión de la misma, como para cualquier otro elemento común de la urbanización deberá constituirse una entidad urbanística conservadora.

9.9.- Normas de edificación. Ordenanzas reguladoras específicas

Los proyectos de edificación que se redacten en desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial deberán cumplir las condiciones generales y particulares de la zona en que se sitúan y que a continuación se exponen. Para lo no determinado en el presente documento se estará a lo dispuesto en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

9.9.1.- Generalidades

El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Seseña, aprobado definitivamente el 10 de Octubre de 1996, incluye en el Capítulo 2º, del Título 1º: "Significado de los términos empleados" (Artículos 1.2.0 al 1.2.51 del documento), una relación detallada de los términos más comunes utilizados en la redacción del texto, así como su significado e interpretación.

El contenido de dichos artículos será de aplicación al presente Plan Parcial así como a los documentos que lo desarrollen, manteniéndose los mismos criterios de interpretación que los expresados en las Normas Subsidiarias.

9.9.2.- Ordenanzas

Las condiciones urbanísticas generales de aplicación son las establecidas en la ficha de gestión urbanística. La edificación se regula mediante las ordenanzas específicas que se incluyen a continuación y que son de estricta aplicación al ámbito del S.A.U. 33

Ordenanza 1ª S.A.U. 33 - Industrial

Ordenanza 2ª S.A.U. 33 - Dotacional

Ordenanza 3ª S.A.U. 33 - Espacios libres

Ordenanza 4º S.A.U. 33 – Infraestructuras

Ordenanza 1ª S.A.U. 33 – Industrial.

Definición

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como INDUSTRIAL en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 33 de Seseña.

Condiciones de volumen

- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima es de 43.296,67 m2 const. que se adjudica según el siguiente detalle:

PARCELA A.1	38.967,00
PARCELA B.5	4.329,67
	43.296,67

- Parcela mínima: A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones se establece una parcela mínima de 2.500 m2.

- Posición respecto a la alineación: Las edificaciones podrán coincidir con la alineación oficial o retranquearse de éstas.

- Separación a linderos: La separación a los linderos laterales y trasero serán como mínimo de 5 m, salvo actuaciones de conjunto en las que se podrá adosar a uno o a los dos linderos laterales e incluso al trasero.

  El Plan Parcial establece para el uso industrial, una parcelación básica, debiendo tener en cuenta a efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones la separación a linderos mencionada.

- Area de movimiento: Se define el área de movimiento como la superficie de la parcela delimitada por la posición respecto a la alineación y los retranqueos a linderos mencionados.

  En actuaciones de conjunto sobre más de una parcela o con acuerdo entre vecinos colindantes, las edificaciones se podrán adosar a uno o a los dos linderos laterales, en la forma descrita en el apartado anterior.

- Altura máxima: Se fija la altura máxima de la edificación levantada sobre la alineación en 2 plantas y 12 m de altura de cornisa. La altura máxima a cumbrera será de 13 m, que podrá superarse únicamente por elementos propios al proceso productivo (chimeneas, antenas etc.)

Condiciones estéticas

Se recomienda el uso de materiales y texturas semejantes a los predominantes en la zona, prohibiéndose expresamente el empleo de placas de fibrocemento, alicatados y terrazos en fachadas.

En cuanto a los materiales de cubrición se recomienda el uso de teja en colores rojizos o pardos y paneles o chapas galvanizadas prelacadas. En caso contrario se levantarán petos en fachada de las mismas características que esta, de forma que impidan la visión de la cubierta.

Condiciones de uso

- Uso característico: Industrial en todas sus categorías.
- Uso compatible: Se consideran usos compatibles con el característico de la zona, los siguientes: almacén. Comercial, deportivo, estaciones de servicio, garaje y aparcamiento, oficinas, residencial para el caso de vivienda de guarda y con un máximo de 90 m2 construidos por instalación industrial y zonas verdes.
- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

Otras

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos en el interior de la parcela.

Ordenanza 2ª S.A.U. 33– Dotacional.

Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como DOTACIONAL en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 33 de Seseña.

Condiciones de volumen

- Edificabilidad.- El coeficiente de edificabilidad se fija en 1 m2/m2.
- Parcela mínima: No se fija.
- Posición respecto a la alineación: Las edificaciones podrán elevarse sobre la alineación oficial o retranquearse de esta.
- Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y trasero, una distancia mínima de 3 m.
- Area de movimiento: Se define el área de movimiento como la superficie de la parcela delimitada por la alineación y los retranqueos a linderos mencionados.
- Altura máxima: Se fija la altura máxima en 2 plantas y 7,50 m de altura de cornisa.

Condiciones de uso

- Uso característico: Equipamiento municipal asistencial y sanitario, socio-cultural, deportivo, escolar, institucional y religioso.
- Uso compatible: No se considera ningún uso compatible con los característicos.
- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

Otras condiciones

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos en el interior de la parcela.

21

Ordenanza 3ª S.A.U. 33 – Espacios libres.

Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como ZONAS VERDES en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 33 de Seseña.

Condiciones de volumen

- Edificabilidad.- El coeficiente de edificabilidad se fija en 0,1 m2/m2, con un máximo de 150 m2 construidos.
- Parcela mínima: No se fija.
- Posición respecto a la alineación: Las alineaciones son las grafiadas en el plano correspondiente del presente Plan Parcial.
- Altura máxima: Se fija la altura máxima en 1 planta y 3,50 m de altura de cornisa.

Condiciones de uso

- Uso característico: Parques y jardines, áreas infantiles y de juego de uso y dominio público.
- Uso compatible: Comercial en categoría 2ª (Kioscos de bebidas, prensa etc.)
- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

Ordenanza 4ª S.A.U. 33 – Infraestructuras.

Definición.

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como INFRAESTRUCTURAS en el plano de zonificación del Plan Parcial del S.A.U. 33 de Seseña.

Condiciones de volumen

- Edificabilidad.- La necesaria para la instalación de infraestructuras.
- Parcela mínima: No se fija.
- Posición respecto a la alineación: Las alineaciones son las grafiadas en el plano correspondiente del presente Plan Parcial.
- Altura máxima: Se fija la altura máxima en 1 planta y 3,50 m de altura de cornisa.

Condiciones de uso

- Uso característico: Instalaciones de infraestructuras.
- Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

Condiciones estéticas

No se fijan

23

10.- DESARROLLO DEL SECTOR

Se fija como sistema para el desarrollo del S.A.U. 33 el de gestión indirecta, como aplicación de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

Seseña (Toledo), Septiembre del 2.003

El Promotor

Los arquitectos

NAVEUROPA XXI S.L.

D. Tomás Saura Aparici
D. José R. Hernández Correa

24

ANEXO 1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL S.A.U. 33

25

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL S.A.U. 33

Objetivos.- Se trata del desarrollo de un área industrial de nueva incorporación, situada al norte del casco de Seseña Nuevo, en la margen derecha de la carretera N-IV (en el sentido Andalucia-Madrid) y junto a otras edificaciones industriales existentes.

Ambito de actuación

Denominación	S.A.U. 33	Superficie delimitada	86.593,35 m2

Condiciones urbanísticas

Edificabilidad bruta	0,5 m2/m2
Edificabilidad máxima	43.296,67 m2 m2 construidos
Altura máxima	2 plantas-12 metros
Uso característico	Industrial (En todos sus grados)
Usos compatibles	Administrativo, almacén, asistencial, comercial, deportivo, docente, garaje, hotelero, oficinas, residencial (una vivienda para guarda) sanitario, sociocultural y zonas verdes.
Ordenanza estimativa	5º - grado 2ª

Condiciones estructurantes

Se ejecutarán las cesiones mínimas que determina la Ley 2/1998, así como el viario estructurante que afecta al sector. También se cederá el 10% del aprovechamiento.

Condiciones de desarrollo

El sector se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación

El sistema de actuación será el de gestión indirecta (por aplicación de la Ley 2/1998)

Observaciones.- El sector contribuirá a las infraestructuras generales según el porcentaje correspondiente.

26

ANEXO 2

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39.8 DE LA LOTAU

1.- INTRODUCCIÓN.

Este Anexo se redacta con una doble intención. Por un lado fundamentar conforme a la LOTAU, la modificación en régimen de innovación del planeamiento que lleva implícita el Plan Parcial, y por otro cumplir lo marcado en el art. 39.8 de la propia LOTAU, relativo a la documentación complementaria que debe acompañar a los Planes Parciales en este caso. Con respecto a lo último se incluyen también en este Anexo planos de la ordenación detallada y sus inmediaciones y de la documentación a refundir con el documento de Normas Subsidiarias.

Reincidiendo en lo ya expuesto el Plan Parcial al que se refiere este Anexo propone la modificación del planeamiento municipal clasificando como suelo urbanizable 86.593,35 m2, que formarían un sector industrial denominado SAU 33.

Se expone a continuación su justificación jurídica y técnica.

2.- FUNDAMENTOSJURÍDICOS, CONFORME A LA LOTAU, PARA LA MODIFICACIÓN POR EL PLAN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

A continuación, reproduciendo los artículos para un mejor seguimiento del proceso, se justifica la posibilidad que ofrece la LOTAU para modificar el planeamiento municipal en régimen de innovación por un Plan Parcial.

El artículo 39 se refiere al régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes, haciendo una salvedad a la regla general según la cual algunas innovaciones pueden desarrollarse mediante Planes Parciales. Así el punto 1 dice:

> Art. 39.1.- "1.- Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que puedan operar los Planes Parciales y Especiales conforme a lo dispuesto en las letras B) b) y C) del artículo 17".

Remitiéndonos al artículo 17, donde se detallan los tipos de planes de ordenación territorial y urbanística y se define su función básica, encontramos en el apartado B.b referido a los Planes Parciales, como una de ellas es la modificación del correspondiente Plan de Ordenación Territorial.

> Art. 17 B.b.- "Los Planes Parciales, que desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable."

Volviendo de nuevo al artículo 39, en su apartado 7 señala como modificable por un Plan Parcial la ordenación estructural contemplada en el número 1 del

artículo 24, donde a su vez se señala la clasificación del suelo y la delimitación en sectores de planeamiento como determinaciones de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal.

> Art. 39. 7. b.- "Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24"
>
> "Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1, del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38".
>
> Art. 24.1.- "Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones: ....
>
> b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico ...
>
> c) Delimitación de sectores de planeamiento parcial ..."

Con lo expuesto, se justifica la capacidad de los planes parciales de ordenación, reconocida en la propia Ley, de realizar modificaciones del planeamiento municipal, así como el alcance de dichas modificaciones.

Es preciso hacer comentar la referencia que al número 2 del artículo 38 se hace en el artículo 39, en relación a la tramitación de los planes que incluyan novaciones del planeamiento. El artículo 38 se refiere a la elaboración, aprobación y tramitación de los Planes Parciales, señalándose en el punto 2, que en el caso de que el Plan Parcial comporte una modificación de la ordenación estructural establecida por el Plan de Ordenación Municipal, la aprobación definitiva que corresponde al Ayuntamiento, será precedida de la emisión de un informe previo y vinculante.

> Art. 38.2.- "La aprobación definitiva de los Planes a que se refiere el número anterior corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Cuando los Planes Parciales comporten modificaciones de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de un informe previo y vinculante por la Conserjería competente en materia de ordenación territorial y urbanística".

Como vemos, y reforzando la justificación hecha, en este artículo se vuelve a hacer referencia a las modificaciones que un Plan Parcial puede hacer de una ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal.

3.- DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El artículo 39 de la LOTAU fija las determinaciones y la documentación complementaria que debe acompañar a los Planes Parciales que se tramiten en régimen de innovación y que modifiquen, por lo tanto, los Planes de Ordenación Municipal. Algunas de ellas han sido ya analizadas en el propio transcurso de la memoria, volviendo a tratarlos de forma sucinta en este Anexo.

3.1.- Justificación de la modificación

3.1.1.- En cuanto a la modificación y ordenación.

La justificación de la modificación fue abordada en el apartado 1.4 de la memoria, basándose en los siguientes aspectos desarrollados en ese apartado:

1º.- La situación actual de la economía y del sector inmobiliario en Seseña ha creado una importante demanda de suelo industrial.

2º.- El suelo previsto en Seseña Nuevo por las Normas Subsidiarias para crecimientos industriales se encuentra agotado.

3º.- La actuación se sitúa junto a una zona industrial clasificada como suelo urbano, que cuenta en la actualidad con unas infraestructuras deficitarias. La actuación prevista supone una inversión importante en este aspecto que subsanaría estas deficiencias y ayudaría a la ordenación de la zona.

4º.- En los márgenes de la carretera en esta zona se sitúan en la actualidad actuaciones industriales similares, por lo que la nueva actuación no supone una innovación o alteración de sus características.

3.1.2.- En cuanto a las infraestructuras y proporción y mejora de las dotaciones públicas

El artículo 39 de la LOTAU en su apartado 8 hace especial referencia a las infraestructuras y dotaciones de la ordenación estructural.

3.1.2.1.- Infraestructuras

Las infraestructuras de la ordenación estructural no se verían afectadas, habiéndose detallado la situación actual y como se prevé que se produciría las acometidas en los apartados 5.2.2 y 8.2.4 de la memoria.

3.1.2.2.- Dotaciones públicas

La delimitación del sector supone igualmente el aumento de las dotaciones públicas en la forma y cantidad fijadas por la LOTAU para el suelo urbanizable lo que garantiza la idoneidad en prestación de servicios.

3.1.3.- En cuanto a las aportaciones al patrimonio municipal

De igual manera que se ha aumentado las reservas de dotaciones públicas según la ampliación del sector y los estandares fijados por la LOTAU, se ha obrado con la cesión del aprovechamiento.

Así la cesión a la Administración Municipal se fija conforme a la LOTAU en el 10% referido a la nueva superficie del sector. Esta cesión se debe traducir en el suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento neto y debe estar completamente urbanizado, siendo el Proyecto de Reparcelación el documento adecuado para determinar la forma en que debe concretarse la cesión.

3.2.- Estudio de Impacto Ambiental

Acompaña al presente Plan Parcial un Estudio de Impacto Ambiental de la actuación sobre su entorno, conforme a lo estipulado en el apartado 8 c del artículo 39. En este Anexo se resumen las conclusiones del mismo, que por su particular carácter se presenta en documento independiente.

Las conclusiones a las que se llega son las siguientes:

1ª.- El Estudio de Impacto Ambiental se hace en una fase preliminar.

2ª.- El máximo impacto se produce en la fase de obras, viéndose en la de utilización reducido en gran parte.

3ª.- En la fase de obras el impacto se produce fundamentalmente en el periodo de movimiento de tierras para la ejecución de la red viaria e infraestructuras.

4ª.- Los impactos producidos en la fase de obras son sobre la capa vegetal con su destrucción, sobre el medio atmosférico con la emisión de humos y partículas de polvo y sobre la fauna con la expulsión del potencial cinegético, en este caso fundamentalmente avifauna.

5ª.- En la fase de utilización el impacto es socioeconómico determinado por la presión demográfica y el cambio de uso, así como por la emisión de vertidos, contaminación, ruidos, el tráfico producido por la propia actuación y la creación de un pequeño microclima.

6ª.- De las alteraciones e impactos citados el más perjudicial es el que actúa sobre la fauna, no tanto en cuanto a su diversidad, sino en cuanto a su estabilidad. Sobre la vegetación aún siendo la que sufre en mayor medida con la actuación, tenemos que los terrenos ya se encuentran en un proceso de sustitución de la capa vegetal autóctona, en unos casos por una actividad urbanizada, y en otros casos por terrenos baldíos, o por usos agrícolas de secano.

El paisaje es también uno de los mayores impactos con la modificación del relieve, no obstante una ordenación adecuada puede corregirlo.

La emisión de ruidos y vertidos son los propios de una actuación urbana y el propio proceso debe corregirlos (recogida de basuras, red de infraestructuras adecuadas, límites de velocidad para el tráfico rodado...)

7ª.- Desde el punto de vista socioeconómico la sociedad basada en la actividad agrícola ha ido modificando su carácter hacia un proceso de industrialización. La actuación es positiva por la reactivación de servicios, el impulso económico y el incremento de expectativas demográficas

8ª.- Debemos considerar que el ámbito de actuación presenta en su conjunto un especial potencial medioambiental.

9ª.- Igualmente se debe considerar que la zona de actuación está en el borde del casco de Seseña Nuevo, y por tanto está ya mediatizada por los usos del suelo adyacente, residenciales e industriales, en gran parte ya desarrollados.

10ª.- En general el impacto producido por la actuación es bajo y compatible con el medio si se cumplen las medidas correctoras estudiadas.

11ª.- Por todo ello se considera que el resultado global se puede valorar positivamente.

3.3.- Documentación a refundir con el documento de las Normas Subsidiarias.

Este Anexo los planos afectados de las Normas Subsidiarias, de forma que sustituirán en su caso añadiendo la letra "M" (modificado) a los de la misma nomenclatura y número. Estos planos son los siguientes:

Clasificación y calificación del suelo. Ordenación territorial.

Plano M-COT 1

Plano CGD 12

Plano CGD 13

Plano RVD 12

Plano RVD 13

PLANOS

PLANOS

S.A.U-33
MANZANA A
PARCELA A.1
(48.751,50 m2)
±97,00
PARCELA B.5
(5.416,84 m2)
±96,50
B.4
(25,00 m2)
±96,00
PARCELA B.3
(4.333,40 m2)
PARCELA B.2
(8.662,05 m2)
PARCELA B.1
(540,25 m2)
CALLE A
CALLE B
CALLE C
VIA DE SERVICIO
N-IV
LINEA ELECTRICA
LINEA LIMITE DE EDIFICACION
PLANES DE ENCAUSAMIENTO
NAVE
N
USO
MANZANA
PARCELA
SUPERFICIE (m2)
EDIFICABILIDAD (m2)
INDUSTRIAL
A
A.1
48.751,50
38.957,00
B
B.5
5.416,84
4.329,67
TOTAL
54.168,34
43.296,67
DOTACIONAL
B
B.3
4.333,40
TOTAL
4.333,40
INFRESTRUCTURAS
A
A.2
25,00
B
B.1
540,25
B.4
25,00
TOTAL
590,25
ZONA VERDE
B
B.2
8.662,05
TOTAL
8.662,05
RED VIARIA
18.839,31
TOTAL
86.593,35
43.296,67
PLAN PARCIAL DEL S.A.U-33
SESEÑA (TOLEDO)
SEPTIEMBRE 2003
PROMOTOR:
LOS ARQUITECTOS
TOMAS SAN ANDRES
JOSE R. HERNANDEZ CORREA
NAVEUROPA XXI, S.L.
PLANO:
ORDENACIÓN
PARCELACIÓN Y ZONIFICACIÓN
ESCALA:
1/1000
NUMERO:
4

5. Sector SUB.PI-Ae.02, anteriormente denominado SAU18

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA S.A.U. 18
SESEÑA (TOLEDO)

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

CONSEJO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA
DELEGACION DE TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento fue aprobado inicialmente por Unanimidad, en la Sesión Plenaria del Ayuntamiento de Seseña el día 14-5-98 y consta de 32 páginas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento fue aprobado provisionalmente por Unanimidad, en la Sesión Plenaria del Ayuntamiento de Seseña el día 1-7-98 y consta de 32 páginas.

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 26-7-99, y aprobado definitivamente con fecha 4-12-00.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento quedó en suspenso por la C.P.U. en sesión celebrada el día 26-07-99 y que habiendo cumplido todos los tramites reglamentarios se levanta la suspensión y por tanto se considera aprobado definitivamente con fecha 04-12-00;consta el documento de proyecto y anexo.

EL SECRETARIO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

JUNTA DE COMUNIDADES - CASTILLA - LA MANCHA - COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

MEMORIA

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 16-7-99, y aprobado definitivamente con fecha 4-12-00

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA S.A.U. 18
SESEÑA (TOLEDO)

A.- MEMORIA DE PLANEAMIENTO

1.- INTRODUCCION

1.1.- Objeto y contenido del Plan Parcial.

El presente proyecto de Plan Parcial, tiene por objeto el desarrollo y ordenación urbanística del Sector 18 de Suelo Apto para la Urbanización, de las Normas Subsidiarias Municipales de Seseña (Toledo), aprobadas definitivamente en Octubre de 1.996.

Este documento se redacta teniendo en cuenta, las determinaciones que para esta figura de planeamiento, establece la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenanción Urbana, Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio, así como sus Reglamentos de desarrollo y aplicación: Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/1978 de 23 de Junio, Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto y Reglamento de Disciplina Urbanística R.D. 2187/1978 de 23 de Junio y la Ley 8/1990 de 25 de Julio, así como la tabla de vigencias de los Reglamentos aprobada mediante Real Decreto 304/1993 de 26 de Febrero. Así mismo este documento desarrolla las determinaciones específicas de las Normas Subsidiarias de Seseña.

1.2.- Iniciativa del Plan Parcial.

El presente documento se redacta por encargo de la empresa UNIBLOK, S.A., propietaria del 100,00 % de los terrenos de propiedad privada incluídos en el Sector.

La redacción del documento, le ha sido encargada a Don Tomás Saura Aparici y a Don Jose Ramón Hernandez Correa, arquitectos colegiados en Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha con el nº 1089 y 288 respectivamente.

1.3.- Delimitación y características del área de Planeamiento.

El ámbito del Sector 18, como se indica en el plano nº 1, tiene los siguientes linderos: al Norte el Camino de Seseña, al Este el S.A.U. 24 (I), al Sur el S.A.U. 19 (I), y al Oeste Suelo No Urbanizable de la parcela nº 38 del Polígono 10.

La forma del sector es sensiblemente rectangular y tiene una superficie total de 64.560 m2; está compuesto por las siguientes parcelas:

20 ABR 1993 VISADO

Visto por la C.P.U. ... fecha ...26.X.99..... y aprobado definitivamente con fecha ..4.12.00..

2.1.2.- Geología y geotécnia.

Los materiales que forman el término municipal de Seseña son todos ellos muy recientes: Terciarios y cuaternarios, coincidentes con los observados en el Sur de la provincia de Madrid, y en bordes superiores de la terraza del Jarama.

El área que nos ocupa corresponde a materiales del Mioceno de facies intermedia, como los que ocupan gran parte del término municipal, dividiéndose en dos tipos: arenas micáceas y margas grises, blancas y yesos laminados.

En división estratigráfica se han delimitado hasta siete unidades litológicas: dos dentro del cuaternario y cinco dentro del terciario. En el sector que nos ocupa, aparecen facies del Mioceno, con los tipos que se describen a continuación:

a/ Arenas y areniscas feldespáticas, localizadas al Norte del término municipal.

b/ Arenas micáceas con grandes proporciones de arcillas y limos, yesos laminares y margas grises.

c/ Yesos marinos y margas yesíferas de color gris compactadas.

2.1.3.- Tectónica.

Los materiales miocenos estan poco afectados por una tectónica regional, ya que son el resultado del relleno de la fosa, posterior al plegamiento. La tendencia general es la inclinación de las capas del Mioceno de la fosa del Tajo hacia el Suroeste unos pocos grados.

Como en toda cuenca sedimentaria reciente, situada sobre un zócalo hercínico, es posible encontrar amplias estructuras paralelas al borde de la cuenca.

2.1.4.- Hidrografía.

Hidrografía superficial: El término municipal de Seseña tiene como limites naturales dos ríos importantes: Al Este el Jarama y al Sur el Tajo, sin embargo ninguno de ellos atraviesa el término, solamente y junto al casco de Seseña Viejo surge un arrollo denominado "Arrollo de la Fuente", que con dirección Sur, desemboca en el Tajo, no existiendo datos oficiales sobre la calidad del agua ni sobre su nivel de contaminación, aunque a simple vista se aprecia una fuerte contaminación.

El drenaje del término municipal se realiza hacia los citados cursos fluviales. Concretamente, el área de Seseña Nuevo, al que pertenece el sector que nos ocupa, hacia el río Jarama, a través de numerosas vaguadas y barrancos como el situado en la linde Sur de nuestro sector donde se observan cursos intermitentes de agua en función generalmente del volumen de aguas llovidas.

Hidrografía subterránea: El municipio de Seseña se localiza en pleno cambio de facies del terciario, presentando cada tipo un funcionamiento hidrológico determinado. En este orden de cosas aparecen tres tipos bien diferenciados: Detrítica, de transición y química.

Las facies detríticas son los acuíferos mas importantes, siendo los sondeos en ellas variables por el caracter irregular de la distribución entre arenas y arcillas. de todos modos estas facies se extienden de modo muy

20 ABR 2009 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 26-7-99, y aprobado definitivamente con fecha 4-12-00

- Polígono 10 parcela 38 (UNIBLOK, S.A.)	51.590 M2
- Polígono 10 parcela 39 (UNIBLOK, S.A.)	10.000 M2
TOTAL PROPIEDAD PRIVADA	61.590 M2
DOMINIO PUBLICO EXISTENTE	2.970 M2
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	64.560 M2

1.4.- Justificacion de la Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan.

El S.A.U. 18 es un Sector definido en las Normas Subsidiarias Municipales como de uso industrial. Esta situado al Oeste del núcleo urbano de Seseña Nuevo, en una zona en la que las citadas Normas Subsidiarias pretenden desarrollar un área industrial, compuesta por éste y otros Sectores, ante la demanda creciente de este tipo de suelo.

La redacción del presente Plan Parcial del Sector 18, se justifica por tanto en el cumplimiento y desarrollo de las directrices y objetivos marcados por las Normas Subsidiarias Municipales.

1.5.- Características del área de planeamiento.

El Sector se encuentra rodeado de zonas de uso industrial, conforme se determina en las NNSS.

Dada su situación, próxima al núcleo urbano de Seseña, el área sujeta a planeamiento dispone de una infraestructura de servicios urbanos aceptable al existir la posibilidad, previo acondicionamiento, de ampliar las redes existentes (agua, saneamiento, electricidad y telefonía), y cuya evaluación se realiza en este documento y se desarrollará en el Proyecto de Urbanización.

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- Características Naturales del Territorio.

2.1.1.- Topografía relieve y pendientes.

El término municipal de Seseña se localiza a caballo, entre el borde superior de la terraza existente sobre los ríos Jarama y Tajo y la vega de los mismos, manifestándose un brusco cambio de nivel entre la una y los otros. Exceptuando este accidente orográfico el resto del término municipal es predominantemente llano, con pequeñas colinas al Norte del término municipal.

El Sector desarrollado por el presente documento, presenta un desnivel descendente en el sentido noreste a suroeste, que se concreta en una diferencia de cotas máxima entre extremos de 4,5 m. No obstante, y en relación con la superficie del Sector, se puede decir que el relieve es uniforme y sin accidentes orográficos apreciables.

Se ha realizado un levantamiento topográfico de estado actual, con curvas de nivel cada medio metro.

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

20 ABR 1998 VISADO

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 16.7.99, y aprobado definitivamente con fecha 4.10.00

reducido en la zona occidental del término municipal. En el resto se encuentran facies de transición, con un comportamiento en los primeros metros superficiales como transmisora y en profundidad como impermeable.

2.1.5.- Climatología y meteorología.

El clima en la zona, como en toda la región, es de tipo continental mediterráneo, caracterizado por presentar grandes contrastes entre el verano y el invierno, siendo la primera la estación mas extrema. Se presentan dos periodos bien diferenciados: uno sobrecalentado entre los meses de Julio y Agosto y otro infracalentado entre Octubre y Marzo. Los datos meteorológicos son los correspondientes a los anuarios del Servicio Meteorológico Nacional, que solo dispone de datos sobre pluviometría, por lo que es preciso apoyarse con los datos del aeropuerto de Getafe que por su proximidad se pueden considerar validos.

Temperatura: La temperatura media se sitúa alrededor de los 13,5ºC, aunque entre Junio y Septiembre la media asciende a 20ºC. La diferencia entre la temperatura máxima media y la mínima media es de 40ºC.

Humedad relativa: El periodo de máxima humedad relativa del aire, se sitúa entre los meses de Diciembre y Enero, siendo esta del 79%, y el mínimo en Julio con un 42%.

Vientos: La mayor frecuencia del viento se produce en dirección Sur-Oeste con un 34% de los días, seguido de la dirección Norte-Este con un 20.5% de los días. Las calmas corresponden a un 36,1%. Los datos han sido suministrados por el aeropuerto de Getafe e interpretados por el Instituto Nacional de Meteorología. Es de destacar el régimen de brisas existente entre las terrazas del Jarama y su vega, sobre la zona en la que se sitúa el sector, aunque por tratarse de un microclima local esta sin cuantificar ni valorar.

Las lluvias son escasas y apenas existe la nieve, salvo algún caso excepcional, pero si es corriente durante la época invernal el hielo y la escarcha.

2.1.6.- Edafología y cultivos.-

En el entorno del Sector los suelos son muy variables y en general poco evolucionados. Predominantemente son suelo rendziniformes sobre margas yesíferas y yesos, que son suelos con perfil desarrollado A/C, de topografía llana en la parte superior y muy accidentada en la transición hacia la vega, estableciéndose una cadena de litosuelos, xeroredzinas y viertesuelos con suelos salinos en las depresiones.

El pH es siempre superior a 7, pero sin ser demasiado alcalinas por la ausencia de sales.

En la actualidad la totalidad de los suelos donde se desarrolla el presente Plan Parcial son baldíos, no desarrollándose sobre ellos ningún tipo de actividad agrícola, salvo la plantación de algunas especies arbóreas foráneas.

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACIÓN TOLEDO
20 ABR 2010
VISADO
A LOS EFECTOS ESTIMADOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
.....26-4-99....., y aprobado
definitivamente con fecha 4.12.00.

2.2.- Edificaciones e infraestructuras existentes.

2.2.1.- Edificaciones y Servidumbres.

En el Sector que nos ocupa se encuentra construida una nave industrial que alberga las instalaciones de la empresa UNIBLOK, S.A.

Esta edificación obtuvo licencia de obras del Ayuntamiento de Seseña con fecha 26 de Marzo de 1.990, trás el informe favorable por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en sus sesión de fecha 21del 12 de 1.989 del expediente promovido en base al artº 44-45 del Reglamento de Gestión Urbanística para construcciones en suelo no urbanizable.

No existe servidumbres que puedan condicionar el planeamiento, ni su posterior desarrollo urbanístico.

2.2.2.- Infraestructuras y servicios urbanos.

En el Camino de Seseña y en la calle denominada A en éste Plan Parcial, es donde se localizan fundamentalmente las infraestructuras que servirán de apoyo para el desarrollo del Sector, y que son:

Abastecimiento de Agua. El servicio de Abastecimiento de Agua en el municipio de Seseña, se realiza a través de la Mancomunidad de la Sagra Alta, y eventualmente desde los pozos municipales, estando garantizado el suministro desde la Red Municipal gracias a las obras de mejora de la Red realizadas en 1992 por el Ayuntamiento de Seseña.

Por el Camino de Seseña existe una tubería de PVC de 125 mm. de diámetro de propiedad municipal a la que se prevé conectar la red que dará servicio al Sector.

Red de Saneamiento. Se encuentra en fase de ejecución el colector previsto por las NNSS en el P.E.I. 5, y en el que se encuentra incluido el Sector 18. El saneamiento del Sector, tal y como prevé el citado Plan Especial, se conectará en un futuro a éste colector.

Red de suministro de Energía Eléctrica.- La energía eléctrica del municipio depende de la Compañía Suministradora Unión Eléctrica Fenosa. Cerca del Sector, existen centros de transformación, desde donde puede partir el suministro, según las directrices de la Compañía Suministradora, y tras los convenios correspondientes a nivel particular y municipal.

Telefonía.- Igualmente y previo acuerdo con las directrices de la Compañía Suministradora, las instalaciones de telefonía del Sector se conectarán a las próximas al Sector. En la actualidad transcurre una red aérea por el Camino de Seseña en el margen que corresponde con el Sector18, por lo que se prevé conectar a ésta línea la red de telefonía del Sector.

Como se ha dicho existe una nave que cuenta en la actualidad con los servicios urbanos básicos, por lo que el diseño de las infraestructuras se hace para el resto del Sector, no obstante al ejecutar éstas las existentes pueden ser susceptibles de mejora si procede.

2.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

La estructura inicial de la propiedad del suelo es la siguiente:

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA
DELEGACIÓN EN TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.U.T.P. en sesión de fecha .....26.7.99....., y aprobado definitivamente con fecha ..4.16.00

- Polígono 10 parcela 38 (UNIBLOK, S.A.)	51.590 M2	(80%)
- Polígono 10 parcela 39 (UNIBLOK, S.A.)	10.000 M2	(20%)
TOTAL PROPIEDAD PRIVADA	61.590 M2	(100%)
DOMINIO PUBLICO EXISTENTE	2.970 M2	
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	64.560 M2	

2.4.- Condiciones urbanísticas.

Se exponen a continuación las condiciones urbanísticas impuestas por el planeamiento de rango superior y por la legislación vigente.

2.4.1.- Ley del Suelo y sus Reglamentos.

La normativa general, la Ley del Suelo y sus Reglamentos, además de establecer las condiciones del Suelo Apto para la Urbanización y el objeto, determinaciones, documentación y tramitación de los Planes Parciales que lo desarrollan, se centra en establecer las reservas de suelo y cesiones que esta figura de planeamiento ha de prever.

Las reservas mínimas de suelo, en Planes Parciales que desarrollan suelos industriales, están reguladas con detalle en el Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, donde básicamente se establece:

*(Artº 2).En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de Espacios libres de Dominio y Uso Público.(Artº 9):
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

* (Artº 11). Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales son:

- **Sistema de espacios libres de dominio y uso público.** La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada:

Superficie Ordenada	64.560 m2
- 10% Sistemas esp. libres	> 6.456 m2

- **Servicios de Interés Público y Social:** La superficie mínima de reserva para estos servicios será del 4% de la superficie total ordenada, descomponiéndose de la siguiente manera:

Superficie ordenada	64.560 m2
- 2% Parque deportivo	> 1.291,20 m2
- 1% Equipamiento comercial	> 645,60 m2
- 1% Equipamiento social	> 645,60 m2

- **Aparcamientos.** 1 plaza por cada 100 m2 de edificación.

Edificabilidad máxima 38.736 m2 const.
- Nº de plazas: 387plazas.

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

11

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
.....26.-7-99....., y aprobado
definitivamente con fecha .4.12.00..

- **Red de itinerarios peatonales.** (Artº 8)- Deberán tener la extensión y características suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

2.4.2.- Las Normas Subsidiarias de Seseña.

Es también de obligado cumplimiento el planeamiento de rango superior, concretamente las Normas Subsidiarias del Municipales, aprobadas definitivamente el 10 de Octubre de 1.996. Las condiciones marcadas por las citadas Normas Subsidiarias se concretan en:

-Título 2.- Capítulos 2º (instrumentos de ordenación), capítulo 3º (instrumentos de gestión) y capítulo 3º (instrumentos de desarrollo)
-Título 5.- Normas de urbanización.
-Título 8.- Determinaciones particulares del suelo urbanizable
- Ficha de gestión urbanística. (Copia de la cual se inserta en el anexo II de ésta memoria)

El S.A.U. 18 está incluido dentro de la delimitación del P.E.I.-5.. El Plan Especial no condiciona el desarrollo del presente Plan Parcial, estándo sólo sujeto a su participación en las actuaciones previstas por el Plan Especial en el porcentaje correspondiente.

2.4.3.- Cesiones obligatorias:

En aplicación de lo estipulado en la ficha de gestión urbanística del sector las cesiones obligatorias al Aytuntamiento serán:

2.4.3.1.- Cesión de aprovechamiento
Es obligatoria la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo del Sector. La localización de este aprovechamiento se fijará en el correspondiente proyecto de compensación en desarrollo del sistema de actuación (compensación) previsto. El proyecto de compensación habrá de presentarse en el Ayuntamiento, en cualquier caso, antes de la construcción del 50% de la edificabilidad prevista en el Plan.

2.4.3.2.- Reservas de Suelo:
De todas las reservas mencionadas en el apartado anterior, serán de cesión al Ayuntamiento la superficie total de los viales, parques y jardines, zonas deportivas y la necesaria para infraestructuras e instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios, en virtud del Artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

3.1.- Estructura urbana propuesta.

A la vista de la información urbanística expuesta en los puntos anteriores de esta memoria, tanto en lo que se refiere a condiciones del medio en el que se sitúa el Sector, como en las condiciones urbanísticas impuestas por el planeamiento de rango superior, la alternativa de planeamiento que se ha considerado mas viable es la que con detalle, se expone a continuación.

SESEÑA (Toledo)

DELEGACIÓN ARQUITECTOS DE LA MANCHA DEL COLEGIO DE TOLEDO
20 ABR 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha .....26.7.99....., y aprobado definitivamente con fecha ..4.16.00.

El diseño propuesto toma como referencia la estructura definida por las Normas Subsidiarias. Estas establecen la estructura urbana interna para el Sector de forma orientativa, ubicando la localización de reservas de suelo para dotaciones en el noroeste del sector, en una banda paralela al Camino de Seseña. El Plan Parcial propone la localización de los citados espacios en una franja desde el Camino de Seseña hasta la calle que lo separa del S.A.U. 19.

El Plan Parcial respeta la anchura de viales predeterminada en las Normas Subsidiarias. No se considera necesaria la interposición de viales intermedios, debido a la gran cantidad de superficie requerida por la empresa promotora y la indefinición sobre las posibles ampliaciones en el tiempo o posible parcelación posterior.

3.2.- Cuantificación de la propuesta.

Se exponen y cuantifican a continuación, los aprovechamientos y usos urbanísticos previstos en el presente Plan Parcial de Ordenación, así como las reservas de suelo para dotaciones, comparándolas con los mínimos exigidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos:

Los principales parámetros urbanísticos del Plan Parcial son:

Superf. bruta del Sector	64.560 m2
Aprovechamiento lucrativo (0,60 m2/m2)	38.736 m2

CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

PARCELA	SUPERFICIE m2	USO	EDIFICABILIDAD m2 const.
PARCELA A	47.845,21	INDUSTRIAL	37.717,71
PARCELA B	1.318,29	DEPORTIVO	-
PARCELA C	1.291,71	COMERCIAL/SOCIAL	1.018,29
PARCELA D	6.515,00	ZONA VERDE	-
TOTAL	56.970,21		38.736,00

Tiene la consideración de aprovechamiento lucrativo, aquel que se sitúa sobre parcelas que el Plan no determina como de cesión al Ayuntamiento de Seseña y que por lo tanto se destina a usos lucrativos de la promoción, aunque estos tengan el caracter de Equipamientos.

Las reservas mínimas para dotaciones del Plan Parcial que establece el Reglamento de Planeamiento ya mencionadas en el apartado 2.4.1, se concretan en las siguientes cifras, comparándose con las de Proyecto:

	RGTO.PLAN (M2)	PLAN PARCIAL (M2)	PARCELA
ZONA VERDE	6.456,00	6.515,00	D
DEPORTIVO	1.291,20	1.318,29	B
COMERC/SOCIAL	1.291,20	1.291,71	C
TOTAL	9.038,40	9.125,00	
RED VIARIA	------	7.589,79	
TOTAL	9.038,40	16.714,79	

13

AYUNTAMIENTO SEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACIÓN TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha .....26-7-99..... y aprobado definitivamente con fecha 4-16-00

El Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, establece una dotación mínima, como ya se ha visto anteriormente, de 387 plazas de aparcamientos. Con el fin de cumplir este requisito el Plan Parcial prevé las siguientes dotaciones:

a) Aparcamientos en el interior de las parcelas: 194 plazas

b) Aparcamientos anejos a la Red viaria: 193 plazas

El Plan parcial propone la superposición de la red viaria y la red peatonal mediante la instalación de aceras a ambos lados de las calles.

Con lo descrito hasta aquí, tanto en la descripción de la ordenación como en las posteriores cuantificaciones de usos, aprovechamientos y dotaciones previstas, queda plenamente justificada la adecuación de la ordenación propuesta en el Plan Parcial, a las directrices del planeamiento superior; tanto municipal como en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

3.4.- Cuadro de características y superficies.

A continuación se refleja el cuadro resumen de características y superficies del Sector 18.

CONCEPTO	RGTO. PLAN Y NNSS SUPERF (M2)	RGTO. PLAN. Y NNSS EDIF (M2)	PLAN PARC SUPERF (M2)	PLANPARC EDIF (M2)
SUPERF. PROP. PRIVADA			61.590	
DOM. PUBLICO			2.970	
TOTAL SUPERFBRUTA	61.590	38.736,00 (0,6 m2/m2)	64.560	38.736,00 (0,6m2/m2)
SIST.ESP.LIB.	6.456,00	------	6.515,00	------
SERV. INT. PUB.				
- DEPORTIVO	1.291,20	------	1.318,29	------
- COMER/SOC	1.291,20	------	1.291,71	1.018,29
TOTAL	9.038,40		9.125,00	1.018,29
INFRAEST.	------	------	------	------
RED VIARIA	------	------	7.589,79	------
TOTAL RESERVAS	9.038,40		16.714,79	1.018,29
SUELO NETO USO INDUSTRIAL			47.845,21	37.717,71
TOTAL RESERVAS			16.714,79	1.018,29
SUELO INDUST.			47.845,21	37.717,71
TOTAL SECTOR			64.560,00	38.736,00

20 ABR 1990 VISADO

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
...26.7.99..... y aprobado
definitivamente con fecha .4.10.00..

ANEXO I
ANEXO A LA MEMORIA DE PLANEAMIENTO (Artº64 R.P.U.)

El presente anexo a la Memoria de Planeamiento del Plan Parcial del Sector 18, se redacta en cumplimiento de lo establecido en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ya que este desarrolla una urbanización de iniciativa particular.

1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

El Plan Parcial se justifica en el desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias Municipales de Seseña para el Sector 18, creado para emplazar actividades industriales.

2.- RELACION DE PROPIETARIOS

Conforme a la delimitación de suelo que las NNSS establecen en el Sector 18, éste está compuesto por las siguientes propiedades:

- Polígono 10 parcela 38 (UNIBLOK, S.A.)	51.590 M2 (80%)
- Polígono 10 parcela 39 (UNIBLOK, S.A.)	10.000 M2 (20%)
TOTAL SUPERFICIE NETA	61.590 M2 (100%)
DOMINIO PUBLICO EXISTENTE	2.970 M2
TOTAL AREA DELIMITADA	64.560 M2

Se incluyen en el Anexo II a esta memoria, escrituras de propiedad de los terrenos incluidos dentro del Sector.

3.- DETERMINACIONES DEL ARTº 46 del R.P.U.

El artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener las siguientes determinaciones:

3.1.- Modo de ejecución de las obras de urbanización.

El sistema de actuación establecido para el desarrollo de las obras de urbanización del Sector, es el de "COMPENSACION", en cumplimiento de lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales, para lo cual se estará a lo dispuesto en los artículos 157 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística.

Podrán realizarse obras de edificación en el sector conjuntamente con las de urbanización, con la condición de concluir la urbanización antes de iniciar el 50% de la edificación prevista en el Plan Parcial, y

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

15

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA
DELEGACION DE TOLEDO
20 ABR 1988
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha ....26.7.99....., y aprobado definitivamente con fecha .4.12.00.

siempre que queden garantizada la ejecución de los servicios urbanísticos en las parcelas antes de concluir la edificación.

Corresponde al promotor del Sector asumir los costes que se produzcan en la ejecución de las obras de urbanización que el Plan Parcial determina para el Sector. El Ayuntamiento de Seseña podrá acordar con este la ejecución completa de los viarios de borde del Sector, determinado en tal caso mediante convenio urbanístico, las fórmulas de financiación que sean necesarias para la ejecución de estas obras que no correspondiendo al Sector sean necesarias para ejecutar en su totalidad los citados viarios de borde.

La Junta de Compensación asumirá hasta la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, las garantías y gastos que legalmente le sean imputables a esta última. Una vez constituida la E.U.C.C. conforme a los artículos 24,25 y 68 y ss. del R.G.U., será su obligación el mantenimiento y conservación de la urbanización y los servicios urbanos básicos. La pertenencia a la E.U.C.C. de los futuros propietarios del suelo y la edificación incluida dentro de los límites del sector, será obligatoria; debiendo constar tal extremo en las escrituras de compra ventas de terrenos o edificios, como se determina en el artículo 28 del R.G.U.

3.2.-Compromisos entre promotor y Ayuntamiento y entre éste y los futuros propietarios.

Los compromisos que se establecen entre el promotor o Entidad Urbanística Colaboradora en su caso y el Ayuntamiento de Seseña y que hacen referencia a obras de urbanización a desarrollar dentro y fuera del Sector, cesiones de aprovechamiento, cesiones de suelo para equipamientos, y comunicaciones con el entorno del Sector; se exponen a continuación y son trasferibles a los futuros propietarios del suelo y las edificaciones:

A/ La cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de la totalidad de los espacios de dominio y uso público, el equipamiento deportivo que el Plan fija como de cesión obligatoria, y los viales totalmente urbanizados y libres de cargas. Estas cesiones serán efectivas desde la aprobación del Proyecto de Compensación del Sector por el Ayuntamiento.

B/ La cesión gratuita del 15% de aprovechamiento lucrativo concedido al Sector por el planeamiento superior, que será efectiva desde la aprobación del Proyecto de Compensación por el Ayuntamiento.

C/ La constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, cuyo objeto esencial sea el mantenimiento y la conservación de la urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 24,25 y 68 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística. La obligación del mantenimiento y conservación de la urbanización por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, tendrá una duración indefinida.

D/ El promotor se compromete a presentar en el Ayuntamiento de Seseña, el Proyecto de Urbanización del Sector en el plazo de dos meses desde la presentación del Plan Parcial. Las obras de urbanización tendrán la duración que fija el Plan de Etapas del Plan Parcial y los

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 1990
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la CPU, en sesión de fecha 26-7-99 y aprobado definitivamente con fecha 4-12-00

plazos de ejecución contarán a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

E/ El promotor se compromete a presentar en el Ayuntamiento de Seseña el Proyecto de Compensación del Sector en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y en cualquier caso, antes de haber iniciado el 50% de la edificación del Sector.

3.3.- Garantías del cumplimiento de los compromisos adquiridos.

El promotor se compromete a prestar garantías del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos por un importe del 6% del coste de implantación de los servicios y de ejecución de obras de urbanización, según el Estudio Económico del Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

3.4.- Medios económicos para la ejecución de la urbanización.

Se adjuntan en el Anexo 4 certificaciones bancarias referentes a la capacidad financiera de los promotores del Sector.

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
20 ABR 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

17

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
.....26-7-99..... y aprobado
definitivamente con f.....4-11-00

ORDENANZAS REGULADORAS

Las presentes ordenanzas reguladoras son de estricta aplicación al ámbito del Sector 18, cuya delimitación establecen las Normas Subsidiarias Municipales.

1.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

1.1.-Calificación del suelo y usos pormenorizados.

El presente Plan Parcial asigna, al suelo delimitado dentro del ámbito del Sector, los usos pormenorizados que a continuación se señalan junto con las superficies afectadas a cada uno.

Industrial	47.845,21 m2
Zonas Verdes	6.515,00 m2
Deportivo	1.318,29 m2
Comercial/social	1.291,71 m2
TOTAL	56.970,21 m2
Red viaria	7.589,79 m2
TOTAL	64.560,00 m2

Cada suelo o zona así calificada esta regulada por una Ordenanza especifica, excepción hecha del suelo destinado a infraestructuras, puesto que el fin al que se destina no lo hace necesario. El uso que da nombre a cada Ordenanza es el predominante o preferente en cada zona, admitiéndose otros usos compatibles en las parcelas, siempre que con los mismos no se supere el 40% de la superficie total y destinada al uso característico.

1.2.-Parcelaciones.

La parcelación propuesta en el Plan Parcial tiene carácter orientativo y deberá desarrollarse mediante el Proyecto de Compensación, en el cual podrá mantenerse la parcelación propuesta o modificarse, con la limitación -en este caso- de mantener invariables los parámetros urbanísticos asignados por el Plan a cada zona (edificabilidad, usos, etc.).

Los propietarios de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, podrán realizar cuantas parcelaciones estimen oportunas, con las mismas limitaciones impuestas para dicho Proyecto.

1.3.- Estudios de Detalle.

El Plan Parcial podrá desarrollarse mediante Estudios de Detalle, que tendrán por objeto:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan. Sin que ello suponga reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
.....26-7-99....., y aprobado
definitivamente con fecha ..4-12-00

-Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial y completar la Red de comunicaciones, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios previstos en el Plan o cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. En todo caso se respetarán las determinaciones del Plan. En ningún caso se podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

1.4.-Proyectos de Urbanización.

El Plan Parcial se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización, que podrá ser uno o varios, conforme al Plan de Etapas incluido en este documento, cumpliendo en cualquier caso las Normas de Urbanización determinadas en las Normas Subsidiarias Municipales de Seseña, así como las establecidas en el presente documento.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos que desarrolla, con los generales de la ciudad, garantizando y acreditando que tienen capacidad suficiente para ello

El Proyecto de Urbanización constituye un instrumento para el desarrollo de las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización. En ningún caso podrán contener determinaciones que modifiquen la ordenación prevista en el Plan.

1.5.-Cesiones gratuitas y obligatorias.

Serán de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de Seseña las reservas de suelo que a continuación se indican:

1.5.1.- Suelo destinado a dotaciones públicas.

Las parcelas señaladas en el plano de zonificación como zonas Verdes -en cualquier caso de dominio y uso público-, y deportivo y que a continuación se señalan:

Zonas Verdes	Parcela D	6.515,00 m2
Deportivo	Parcela B	1.318,29 m2

Estas cesiones son obligatorias y gratuitas y se entregarán al Ayuntamiento completamente urbanizadas y libre de cargas. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por el Ayuntamiento,

SESEÑA (Toledo)

DELEGACIÓN DE TOLEDO
28 AGO 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha .....26.7.99..... y aprobado definitivamente con fecha ...4.10.00

supondrá la cesión de hecho al Ayuntamiento de las reservas de suelo indicadas.

1.5.2.- Suelo destinado a Red Viaria.

Es el suelo que careciendo de aprovechamiento, el Plan Parcial destina al tráfico rodado y peatonal y al aparcamiento de vehículos. Tienen la consideración de suelos de dominio y uso público y deberá ser cedido al Ayuntamiento completamente urbanizado conforme a las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial.

1.5.3 Cesiones de Aprovechamiento.

El aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por el propietario y promotor del sector, es el 85% del aprovechamiento urbanístico que adjudica al sector el planeamiento de ámbito superior, siendo de cesión obligatoria al Ayuntamiento el 15% restante.

El Proyecto de Compensación del Sector señalará expresamente las parcelas sobre las que se sitúan las cesiones del 15% de aprovechamiento urbanístico. La aprobación definitiva del Proyecto supondrá la cesión de hecho al Ayuntamiento de dichas parcelas.

2.-NORMAS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto o Proyectos de urbanización que se redacten, cuyo objetivo sea la realización material de las determinaciones del presente Plan Parcial, o de los documentos que lo desarrollen, cumplirán las Normas de Urbanización que a continuación se exponen:

- Las soluciones constructivas de los distintos elementos que componen las instalaciones urbanas, se realizarán con materiales homologados por las compañías suministradoras de los distintos servicios urbanos, por el Ayuntamiento de Seseña o en su defecto, se utilizarán aquellos que están avalados por la práctica común.

- No se admitirán en las zonas de dominio público, elementos no registrables de las instalaciones y servicios urbanos.

- No se admitirá la creación de ninguna servidumbre privada sobre espacios de dominio público, ni sobre terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

- Todas las instalaciones y redes de servicios urbanos deberán estar localizados sobre calles y espacios de dominio público y dispondrán de acceso libre y sin interrupción para operarios y técnicos de conservación designados por el Ayuntamiento o por las compañías suministradoras del servicio.

- Se admiten soluciones de firmes flexibles frente a los rígidos en la pavimentación de las vías destinadas al tráfico rodado, previa justificación de su viabilidad, de manera que se garantice su estabilidad ante los niveles y tipo de tráfico previsto.

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
.....06.7.99....., y aprobado
definitivamente con fecha ..4.10.00

Además de las expuestas se tendrán en cuenta las siguientes condiciones particulares de cada instalación urbana:

2.1.-Red de Abastecimiento de agua e hidrantes.

La red de abastecimiento de agua del Sector se conectará a la red municipal existente en el Camino de Seseña, en la confluencia de éste con la calle A.

Se colocarán en la red: las válvulas, ventosas, desagües y piezas especiales necesarias, para garantizar la correcta sectorización de la red en caso de averías, permitiendo un suministro continuo del servicio, al mayor número de usuarios posible.

Dotación	250 l/hab/día
Factor punta	2
Caudal punta	7,45 l/seg.
Diámetro máx de conducción	110 mm
Calibre Hidrantes máx.	70 mm
Equivalencia caudal Comercial	0,45 l/seg.
Equivalencia caudal Social	0,90 l/seg.
Equivalencia caudal Deportivo	1,26 l/seg.

El diseño de la red de abastecimiento de agua potable tanto en lo que se refiere al trazado de la red, como a las soluciones constructivas de la misma y a las características de los materiales, se someterá al criterio del Ayuntamiento de Seseña en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización.

2.2.-Red de saneamiento

La red de saneamiento del Sector 18, será una red unitaria, que conducirá conjuntamente las aguas pluviales y residuales. Está formada por un único colector que transcurrirá por el eje del Camino de Seseña, calle A y B, entroncando con el que se encuentra en fase de ejecución definido en el P.E.I. 5. La canalización será preferentemente de hormigón vibroprensado resistente a los sulfatos, debiendo justificarse la aplicación de cualquier otra solución. El diámetro mínimo de las canalizaciones será 200 mm. y estarán situadas a una profundidad mínima de 1,20 m medidos desde la generatriz superior de las conducciones hasta la rasante final del terreno. Las pendientes en la red no serán en ningún caso menores de 0,5% ni mayores del 5%, debiendo además instalarse cámaras de descarga en las cabeceras de la red con una capacidad mínima de 0,5 m3. Los pozos de registro se situarán a una distancia máxima de 50 metros y a ellos acometerán los imbornales sifónicos de recogida de aguas pluviales de las calzadas.

Para el cálculo de la red se considerarán los siguientes parámetros:

-Intensidad de precipitación	50 mm/Ha
-Tiempo de concentración	10 minutos
-Periodo de retorno	10 años
-Coeficientes de escorrentía	0,7

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 1998
VISADO
ASUNTOS PARLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 26-7-99 y aprobado definitivamente con fecha 4-12-00

2.3.-Red de Suministro de Energía Eléctrica

La red de suministro de energía eléctrica del Sector está formado por la Red de Baja Tensión que discurrirá en zanja bajo las aceras de las calles y vías peatonales y estará protegida con sistemas pasivos de protección y señalización.

Esta red (380/220 v), estará compuesta por tantas líneas como sean necesarias, incluyendo una para alumbrado público. Tendrá su inicio en el Centro de Transformación ubicado al sureste del sector, dentro de la parcela perteneciente a UNIBLOK, S.A., para lo cual habrá que desplazar el centro existente, ya que éste quedaría situado en la franja del viario proyectado.

Para el cálculo de las redes, se considerarán los siguientes parámetros:

- Superficie construida:	
Industrial	25.182,51 m2
Comercial/social	2.015,51 m2
- Grado de Electrificación:	
Industrial	20 w/m2 suelo
Comercial/social	100 w/m2 const.
Deportivo	25 Kw/ instalación
- Coeficiente de Simultaneidad:	
Media Tensión	0,8
Baja Tensión	0,4

No obstante el promotor podrá convenir con la empresa suministradora previsiones de potencia distintas de las establecidas, en cuyo caso deberán justificarse en el Proyecto de Urbanización.

En el diseño y cálculo de las redes se considerarán las determinaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y otras disposiciones legales de aplicación, así como las prescripciones de la Compañía Suministradora.

2.4.-Red de Alumbrado

El alumbrado público se realizará mediante báculos de 6 metros de altura Las luminarias serán herméticas y en su elección prevalecerán los criterios de mayor duración, economía de mantenimiento y adecuación al entorno.

Las conducciones eléctricas se dispondrán bajo tubo flexible de PVC, enterrados bajo las aceras. y formarán redes ramificadas desde los cuadros de mando y protección situados en los Centros de Trasformación, donde se repartirá equitativamente la potencia a suministrar y las caídas de tensión de los distintos circuitos. Las canalizaciones subterráneas estarán protegidas por sistemas pasivos de señalización y protección y los cruces de calzada se reforzarán macizando las zanjas con hormigón en masa. Toda la red estará conectada a tierra mediante picas en los báculos y anillo de cable desnudo de cobre.

Para el cálculo de la instalación de alumbrado se considerara una iluminación mínima en cualquier punto de las calzadas o zonas públicas

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

20 ABR 1999 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 26.7.99 y aprobado definitivamente con fecha 4.16.00.

de 15 lux debiendo utilizarse, exclusivamente, lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión de 150 W.

Para el cálculo de las líneas eléctricas, se considerará una potencia de cálculo superior en 1.8 veces la potencia nominal de las lámparas. En todo momento se cumplirá estrictamente lo determinado por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión para este tipo de instalaciones, así como en el resto de disposiciones legales vigentes.

Tanto el diseño como el cálculo y soluciones constructivas adoptadas en los Proyectos de Urbanización respecto de las instalaciones de Alumbrado Público, se someterán al criterio del Ayuntamiento de Seseña.

2.5.-Red de Telefonía

La red de telefonía del Sector 18, tiene su punto de enlace con la red general en el Camino Seseña, donde se prevé una arqueta desde donde comenzará la distribución interior.

La red de telefonía, será subterránea, bajo las aceras de las calles y zonas públicas, alojando los conductores en el interior de tubos de PVC. La red será registrable y para ello se dispondrán las cámaras o arquetas de hormigón registrables, que sean necesarias de acuerdo con las directrices de la Compañía Telefónica.

3.-NORMAS DE EDIFICACIÓN

Los Proyectos de edificación que se redacten en desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, deberán cumplir las condiciones generales y particulares de la zona que les corresponda.

3.1.- Generalidades y terminología de conceptos

Las definiciones de los conceptos más usuales, que han de servir para la interpretación de las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, serán las dispuestas en el Título 1, Capítulo 2ª (significado de los términos empleados) del documento de REvisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

3.2.- Condiciones generales de la edificación y los usos.

Los proyectos de edificación que se redacten, deberán cumplir las condiciones generales sdel Título 3 (Normas Generales de Edificación) y Título 4 (Normas de Uso de la Edificación) del documentode REvisión de Normas Subsidiarias Municipales.

3.3.-Condiciones particulares de las zonas

Se incluyen a continuación las ordenanzas reguladoras de la edificación en cada zona de las determinadas en el presente Plan Parcial. Cada una de ellas recibe el nombre del uso característico que se le asigna y son:

SESEÑA (Toledo)
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha .....26-7-99....., y aprobado definitivamente con fecha 4-10-00

-Ordenanza 1ª/S.18.- Industrial.
-Ordenanza 2ª/S.18.- Comercial/social.
-Ordenanza 3º/S.18.- Deportivo.
-Ordenanza 4ª/S.18.- Zona Verde.

4.1.1--Ordenanza 1ª/S.18.- Industrial.

4.1.1.1.-Definición

La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como INDUSTRIAL en el plano de Zonificación del Plan Parcial del Sector 18 de Seseña.

4.1.1.2.- Condiciones de Volumen

Edificabilidad: La superficie construida máxima en la zona industrial será de 37.717,71 m2, según el siguiente detalle.

Parcela A	37.717,71 m2 const.
TOTAL	37.717,71 m2 const.

Ocupación máxima: Se fija como ocupación máxima de parcela el 80% de la superficie neta de la parcela.

Altura máxima: Se fija la altura máxima en dos plantas o 12 m de altura a cornisa. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán elementos técnicos inherentes al proceso de producción industrial no habitables

Retranqueos: 6 m. a linderos y alineaciones. Las construcciones podrán adosarse previo acuerdo escrito entre los vecinos colindantesde fincas colindantes.

Parcela mínima: Se establece una parcela mínima a efectos de segregaciones o nuevas reparcelaciones de 500 m2.

Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos en el interior de la parcela.

4.1.1.2.- Condiciones de uso.

Uso preferente: Industrial y Almacén en todas sus categorías.

Uso compatible: Comercial y de oficinas sin superar el 40 % de la edifiicabilidad adjudicada a la parcela. Vivienda para guarda, con un máximo de 100 m2 construídos.

Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 26-7-99, y aprobado definitivamente con fecha 4-12-00

4.1.2.-Ordenanza 2ª/S.18.- Comercial/social.

4.1.2.1.- Definición

Regula la edificación en las zonas definidas como COMERCIAL/SOCIAL, en el plano de Zonificación del Plan Parcial del Sector 18 .

4.1.2.2.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad: La superficie construida máxima será de 1.018,29 m2. Cada uno de los usos preferentes no podrá superar el 50% de la superficie construida máxima.

Altura máxima: Se fija una altura máxima de 7,50 m o 2 plantas.

Retranqueos: Se fijan en un mínimo de 3 m a las alineaciones y linderos.

Aparcamientos: Se preverá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.

4.1.2.3.- Condiciones de uso

Uso característico: Comercial y social en todas sus categorías.

Uso Compatible: Hostelero y de oficinas, no pudiendo sobrepasar este uso, el 40% de la superficie destinada al uso característico. Igualmente podrá edificarse un máximo de 100 m2 para la vivienda del guarda de las instalaciones.

Usos Prohibidos: Los restantes no señalados.

4.1.3.-Ordenanza 3ª/S.18.- Deportivo.

4.1.3.1.- Definición.- La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como DEPORTIVO en el plano de Zonificación del Plan Parcial del Sector 18.

4.1.3.2.- Condiciones de Volumen.-

Edificabilidad: Se fija en 0,2 m2/m2

Altura máx.: Una planta y 4,50 m.

Retranqueos: 3,00 metros a la alineación y a los linderos.

4.1.3.3.- Condiciones de Uso.-

Uso preferente: Deportivo.

Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha .....26.7.99.... y aprobado definitivamente con fecha ..4.12.00

4.1.4.-Ordenanza 4ª/S.18.- Zona Verde.

4.1.4.1.- Definición.- La presente Ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como ZONA VERDE en el plano de Zonificación del Plan Parcial del Sector 18

4.1.4.2.- Condiciones de Volumen.-

Edificabilidad: Se fija la superficie construida máxima en 75 m2.

Altura máx.: Una planta o 3m.

Retranqueos: 3,00 metros a la alineación y a los linderos.

4.1.4.3.- Condiciones de Uso.-

Uso característico: Parques y jardines, zonas de juegos y espacios libres.

Uso Compatible: Instalaciones deportivas, quioscos.

Usos Prohibidos: los restantes no señalados.

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO 20 ABR 1999 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha
.....26..7..99....., y aprobado
definitivamente con fecha ..4..12..00.

C.- PLAN DE ETAPAS.

El presente Plan Parcial se desarrollará en una sola Etapa, mediante el sistema de compensación.

El plazo de ejecución de la urbanización será de 2 años, a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Este plazo estimado podrá ampliarse de forma justificada cuando se produzcan retrasos de fuerza mayor.

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA
DELEGACION DE TOLEDO
20 ABR 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha .....16.7.99....., y aprobado definitivamente con fecha ...4.12.00

D.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se incluye a continuación, la evaluación de los costes de las obras de urbanización previstas para el Sector, conforme a lo establecido en el artículo45.h y 55 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Red viaria	27.000.000 Ptas
Abastecimiento de Agua	3.000.000 Ptas
Saneamiento	12.000.000 Ptas
Suministro Eléctrico	13.200.000 Ptas
Alumbrado público	3.000.000 Ptas
Telefonía.	1.800.000 Ptas.
TOTAL COSTES URBANIZACION	**60.000.000 Ptas**

Seseña, a 2 de Febrero de 1998.

La propiedad

D. Juan José Rodríguez García
(En representación de UNIBLOK, S.A.)

Los arquitectos

D.Tomás Saura Aparici
D. José Ramón Hernández Correa

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

28

ANEXO II.- DETERMINACIONES DE LAS NNSS RESPECTO AL SECTOR

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 26-7-99 y aprobado definitivamente con fecha 4-10-00

29

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

SECTOR SAU-18 (I) SUPERFICIE 64.560 m²

OBJETIVOS: Se trata del desarrollo de un área industrial situada al oeste del casco de Seseña Nuevo, lindando con el suelo no urbanizable común. Este sector tiene parte de su edificabilidad consumida por la implantación hace años de una industria por la vía del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. Asimismo, existe un convenio urbanístico suscrito por la propiedad y la Corporación Municipal en referencia a la clasificación de este sector.

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

EDIF. BRUTA: 0,6 m²/m² EDIF. MÁX: 38.736 m²

ALTURA MÁX: 2 plantas (12,0 m)

USO CARACTERÍSTICO: industrial

USOS COMPATIBLES: Administrativo, almacén, asistencial, comercial, deportivo, docente, garaje, oficinas, residencial (una vivienda de guardería), sanitario, sociocultural y zonas verdes.

ORDENANZA ESTIMATIVA DE APLICACIÓN: 5 grado 1º.

CONDICIONES ESTRUCTURANTES: Se ejecutarán las cesiones mínimas que determina el Reglamento de Planeamiento, así como el viario estructurante que afecta al sector. También se cederá el 15% del aprovechamiento.

CONDICIONES DE DESARROLLO: Con carácter previo a su desarrollo se aprobará el PEI-5 al que está vinculado. El sector se desarrollará mediante Plan Parcial y el correspondiente proyecto de urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: El sistema de actuación será el de compensación.

AFECCIONES:

OBSERVACIONES: La situación de las cesiones grafiada en los planos es orientativa.

El sector contribuirá a las infraestructuras generales según el porcentaje correspondiente.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
20 ABR 2005
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

ANEXO III.- ESCRITURAS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 26-4-99 y aprobado definitivamente con fecha 4-11-00.

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

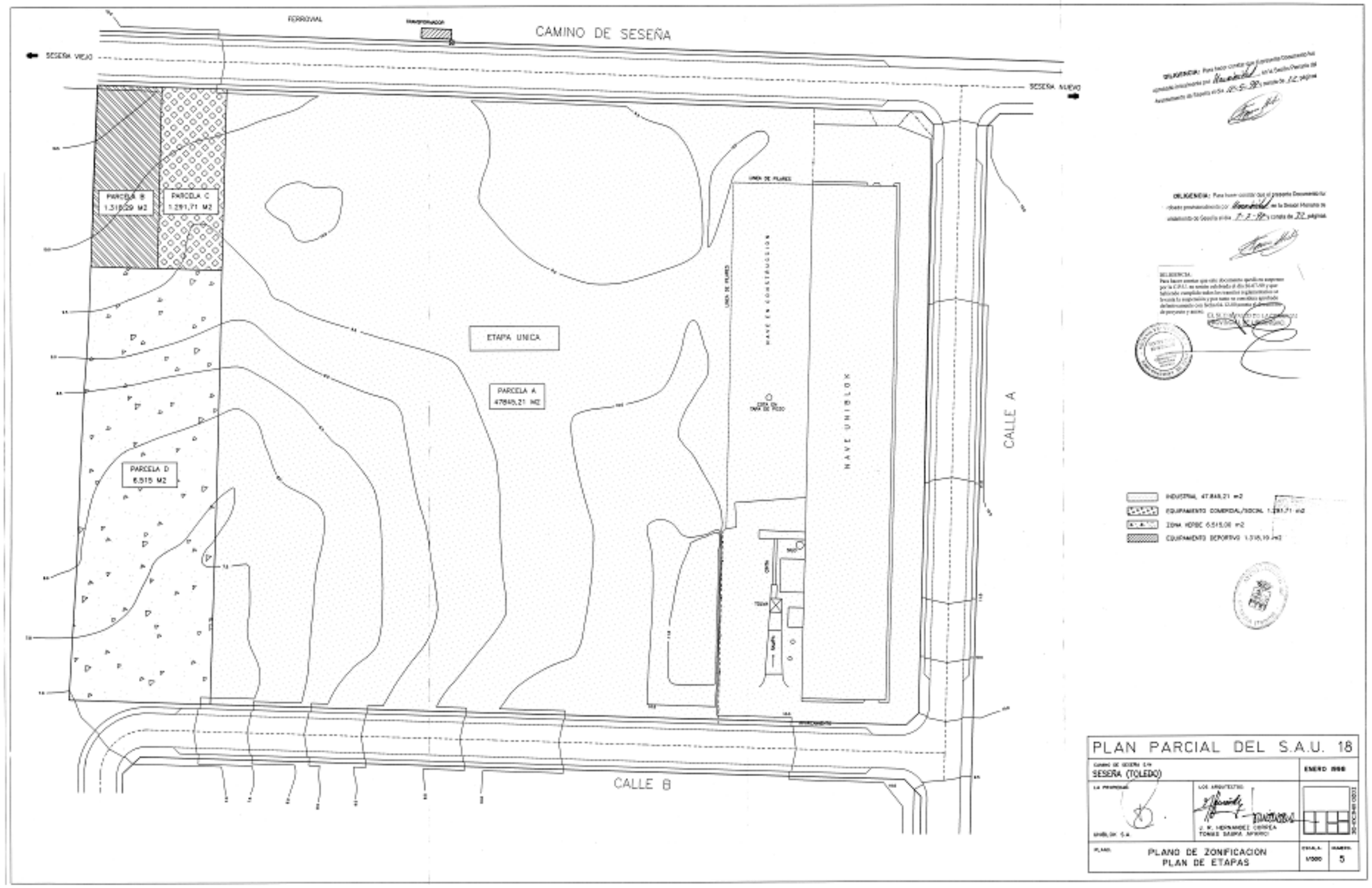
ANEXO IV.- MEDIOS ECONOMICOS

Visto por la C.P.U. en sesión de fecha 26-7-99 y aprobado definitivamente con fecha 4-12-00

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
20 ABR 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

31


CAMINO DE SESEÑA
FERROVIAL
SESEÑA VIEJO
SESEÑA NUEVO
PARCELA B
1.318,29 M2
PARCELA C
1.291,71 M2
PARCELA D
6.515 M2
ETAPA UNICA
PARCELA A
47.848,21 M2
NAVE EN CONSTRUCCION
NAVE UNIBLOK
CALLE A
CALLE B
PLAN PARCIAL DEL S.A.U. 18
SESEÑA (TOLEDO)
ENERO 1998
PLANO DE ZONIFICACION
PLAN DE ETAPAS
1/500
5

6. Sector SUB.PI-Ae.03, anteriormente denominado SAU27

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU 27

SESEÑA (TOLEDO)

PROMOTOR: TALLERES GALCO S.L.

ORDENANZAS REGULADORAS.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

2.-REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
- 2.1.-Ordenación y calificación del suelo
- 2.2.-Cesiones obligatorias
- 2.3.-Parcelaciones y reparcelaciones

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

4.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

5.-NORMAS DE LOS USOS

6.-NORMAS DE URBANIZACIÓN.

7.- NORMAS DE EDIFICACIÓN
- 7.1.-Condiciones comunes a todas las zonas
- 7.2.- Condiciones particulares de las zonas.

-Ordenanza 1ª/S.27.-Industrial.
-Ordenanza 2ª/S.27.- Comercial/social.
-Ordenanza 3º/S.27.- Deportivo.
-Ordenanza 4ª/S.27.- Zona Verde.

PLANOS

Plano nº 1.-	Situación, relación con la ciudad.
Plano nº 2.-	Delimitación. Estado actual. Catastral.
Plano nº 3.-	Planeamiento vigente. NNSS
Plano nº 4.-	Parcelación.
Plano nº 5.-	Zonificación
Plano nº 6.-	Red viaria.
Plano nº 6.1.-	Red viaria y cotas.
Plano nº 6.2.-	Red viaria y cotas.
Plano nº 6.3.-	Red viaria y cotas.
Plano nº 6.4.-	Red viaria y cotas.
Plano nº 7.1.-	Perfiles longitudinales.
Plano nº 7.2.-	Perfiles longitudinales.
Plano nº 8.-	Red de saneamiento.
Plano nº 9.-	Red de abastecimiento de agua.
Plano nº 10.-	Red de energía eléctrica B.T.
Plano nº 11.-	Red de alumbrado público.
Plano nº 12.-	Red de telefonía.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
- 1 JUL 1999
VISADO
A LOS EXPTOS. ADMINISTRATIVOS
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU 27

SESEÑA (TOLEDO)

MEMORIA DE PLANEAMIENTO.

1.- INTRODUCCION
1.1.- Objeto del Plan Parcial.
1.2.- Iniciativa del Plan Parcial.
1.3.- Delimitación y superficie del área de Planeamiento.
1.4.- Justificación de la Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan.

2.- INFORMACION URBANISTICA
2.1.- Características Naturales del Territorio.
2.1.1.- Topografía relieve y pendientes.
2.1.2.- Geología y geotécnia.
2.1.3.- Tectónica.
2.1.4.- Hidrografía.
2.1.5.- Climatología y meteorología.
2.1.6.- Edafología y Cultivos.
2.2.- Edificaciones e infraestructuras existentes.
2.2.1.- Edificaciones y Servidumbres.
2.2.2.- Infraestructuras y servicios urbanos.
2.3.- Estructura de la propiedad del suelo.
2.4.- Condiciones urbanísticas.
2.4.1.- Ley 2/1998 de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanizadora.
2.4.2.- Las Normas Subsidiarias de Seseña.

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
3.1.- Análisis de alternativas, propuesta de ordenación.
3.2.- Cuantificación de la propuesta.
3.2.1.- Aprovechamientos y usos urbanísticos
3.2.2.- Sistema de Espacios libres.
3.2.3.- Reservas de suelo para dotaciones.
3.2.4.- Aparcamientos.
3.2.5.- Red de itinerarios peatonales
3.3.- Justificación de la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento.
3.4.- Cuadro de características y superficies.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
- 7 JUL. 1999
V I S A D O
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU 27

SESEÑA (TOLEDO)

PROMOTOR: TALLERES GALCO S.L.
ARQUITECTOS: TOMÁS SAURA APARICI Y JOSÉ RAMÓN HERNÁNDEZ CORREA

MEMORIA DE PLANEAMIENTO

1.- INTRODUCCION.-

1.1.- Objeto y contenido del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación urbanística detallada del sector de Suelo Apto para la Urbanización, denominado S.A.U. 27 en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Seseña (Toledo), de manera que sea posible su desarrollo urbanístico.

Este documento forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 27 de Seseña (Toledo), en virtud del Art. 110.4 de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

Se redacta conforme a las determinaciones, que para esta figura de planeamiento, establece la mencionada Ley 2/1998, y para lo no determinado en ella, la Ley 19/1975, de 2 de Mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenanción Urbana, así como sus Reglametos de desarrollo y aplicación: Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/1978 de 23 de Junio, Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto y Reglamento de Disciplina Urbanística R.D. 2187/1978 de 23 de Junio. Igualmente será de aplicación el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de Octubre de 1996.

El presente Plan Parcial, consta de los siguientes documentos: Memoria de Planeamiento, Ordenanzas Reguladoras y Planos, de Información y Proyecto; con los que se considera suficientemente definida la ordenación del sector.

1.2.- Iniciativa del Plan Parcial.

La iniciativa para la redacción y tramitación del presente documento es de TALLERES GALCO S.L, en virtud del Programa de Actuación Urbanizadora del S.A.U. 27, propuesto al Ayuntamiento de Seseña.

La redacción del Plan Parcial de Ordenación del Sector le ha sido encargada a la sociedad de arquitectos HOMO STRUCTOR S.L., inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha con el nº S-125, y constituida por los arquitectos D. Tomás Saura Aparici y D. José Ramón Hernández Correa.

1.3.- Delimitación y superficie del área de planeamiento.

El ámbito del Sector S.A.U. 27 esta delimitado en las Normas Subsidiarias Municipales, como se indica en el plano nº 1, con los siguientes linderos: al Norte por la carretera nacional N-IV, al Este y Sur por suelo no urbanizable y al Oeste por suelo no urbanizable y por el S.A.U. 10.

El área así delimitada, forma un polígono irregular que encierra una superficie bruta de 175.000 m2.

1.4.- Justificacion de la Conveniencia y oportunidad de la tramitación del Plan Parcial.

Las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal de Seseña, no incorporan una programación de su desarrollo urbanístico, por lo que no está regulado el plazo en el cual debe ser desarrollado el sector S.A.U. 27. De ello se deduce, que dicho desarrollo podrá producirse cuando la propiedad del suelo lo considere conveniente, respetando las determinaciones y condiciones que para ello exige el planeamiento municipal.

La situación actual de la economía y del sector inmobiliario han creado una importante demanda de suelo industrial en la zona, ello hace muy interesante el desarrollo urbanístico del sector, por lo que se considera plenamente justificada la oportunidad y conveniencia de dicho desarrollo, en este momento. Por ello la sociedad TALLERES GALCO S.A, propietaria del 100 % de los terrenos incluidos en el sector, ha resuelto comenzar la tramitación del planeamiento, con el fin de abordar cuanto antes la promoción del sector.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO - 7 JUL 1999 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

AYUNTAMIENTO DE SEÑA (Toledo)

2.- INFORMACION URBANISTICA.-

2.1.- Caracteristicas Naturales del Territorio.

2.1.1.- Topografia relieve y pendientes.

El término municipal de Seseña se localiza a caballo entre el borde superior de la terraza existente sobre los ríos Jarama y Tajo y la vega de los mismos, manifestándose un brusco cambio de nivel entre la una y los otros. Exceptuando este accidente orográfico el resto del término municipal es predominantemente llano, con pequeñas colinas al Norte del término municipal, interrumpidas únicamente por el barranco formado por el Arroyo de la Fuente de Seseña.

El sector S.A.U. 27 a que se refiere el presente Plan Parcial, se sitúa en el borde sur del actual casco urbano de Seseña Nuevo. La topografía del sectores accidentada, presentando en general una pendiente descendente desde el extremo Noroeste hacia el Sureste, con una diferencia de cotas máxima de 35 m. Cabe destacar como variante a esta tónica general, caídas bruscas al Sur del sector, hacia el barranco formado por el Arroyo de la Fuente de Seseña.

La altitud de la zona estudiada, esta comprendida entre las cotas 605 y 570, alcanzando en algunos puntos, en su límite con el barranco, la cota 565.

2.1.2.- Geología.

Los materiales que forman el término municipal de Seseña son todos ellos muy recientes: Terciarios y cuaternarios, coincidentes con los observados en el Sur de la provincia de Madrid, y en bordes superiores de la terraza del Jarama.

El área que nos ocupa corresponde a materiales del Mioceno de facies intermedia, como los que ocupan gran parte del término municipal, dividiendose en dos tipos: arenas micáceas y margas grises, blancas y yesos laminados.

En división estratigráfica se han delimitado hasta siete unidades litológicas: dos dentro del cuaternario y cinco dentro del terciario. En el municipio de Seseña y en el sector que nos ocupa, aparecen facies del mioceno, con los tipos que se describen a continuación:

a/ Arenas y areniscas feldespáticas, localizadas al Norte del término municipal.

b/ Arenas micáceas con grandes proporciones de arcillas y limos, yesos laminares y margas grises.

c/ Yesos marinos y margas yesíferas de color gris compactadas.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACIÓN TOLEDO
1 JUL. 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

2.1.3.- Tectónica.

Los materiales miocenos estan poco afectados por una tetónica regional, ya que son el resultado del relleno de la fosa, posterior al plegamiento. La tendencia general es la inclinación de las capas del Mioceno de la fosa del Tajo hacia el Suroeste unos pocos grados.

Como en toda cuenca sedimentaria reciente, situada sobre un zócalo hercínico, es posible encontrar amplias estructuras paralelas al borde de la cuenca.

2.1.4.- Hidrografía.

Hidrografía superficial:

El término municipal de Seseña tiene como límites naturales dos rios importantes: Al Este el Jarama y al Sur el Tajo, sin embargo ninguno de ellos atraviesa el término municipal. Al Este del núcleo urbano de Seseña Nuevo discurre el arroyo denominado "Arroyo de Velasco", que con la misma dirección desemboca en el Jarama, no existiendo datos oficiales sobre la cantidad y calidad del agua ni sobre su nivel de contaminación.

El drenaje del término municipal se realiza hacia los citados cursos fluviales.

Hidrografía subterranea.

El municipio de Seseña se localiza en pleno cambio de facies del terciario, presentando cada tipo un funcionamiento hidrológico determinado. En este orden de cosas aparecen tres tipos bien diferenciados: Detrítica, de transición y química.

Las facies detriticas son los acuíferos mas importantes, siendo los sondeos en ellas variables por el carácter irregular de la distribución entre arenas y arcillas. De todos modos estas facies se extienden de modo muy reducido en la zona occidental del término municipal. En el resto, incluido el sector S.A.U. 27, se encuentran facies de transición, con un comportamiento en los primeros metros superficiales como transmisora y en profundidad como impermeable.

2.1.5.- Climatología y meteorología.

El clima en la zona, como en toda la región, es de tipo continental mediterráneo, caracterizado por presentar grandes contrastes entre el verano y el invierno, siendo la primera la estación mas extrema. Se presentan dos periodos bien diferenciados: uno sobrecalentado entre los meses de Julio y Agosto y otro infracalentado entre Octubre y Marzo. Los datos meteorológicos son los correspondientes a los anuarios del Servicio Meteorológico Nacional, que solo dispone de datos sobre pluviometría, por lo que es preciso apoyarse

con los datos del aeropuerto de Getafe que por su proximidad se pueden considerar válidos.

Temperatura. La temperatura media se sitúa alrededor de los 13,5ºC, aunque entre Junio y Septiembre la media asciende a 20ºC. La diferencia entre la temperatura máxima media y la mínima media es de 40ºC.

Humedad relativa. El periodo de máxima humedad relativa del aire, se sitúa entre los meses de Diciembre y Enero, siendo esta del 79%, y el mínimo en Julio con un 42%.

Vientos. La mayor frecuencia del viento se produce en dirección Sur-Oeste con un 34% de los días, seguido de la dirección Norte-Este con un 20.5% de los días. Las calmas corresponden a un 36,1%. Los datos han sido suministrados por el aeropuerto de Getafe e interpretados por el Instituto Nacional de Meteorología. Es de destacar el régimen de brisas existente entre las terrazas del Jarama y su Vega, aunque por tratarse de microclimas locales están sin cuantificar ni valorar.

Las lluvias son escasas y apenas existe la nieve, salvo algún caso excepcional, pero si es corriente durante la época invernal el hielo y la escarcha.

2.1.6.- Edafología y cultivos.-

En el entorno del sector los suelos son muy variables y en general poco evolucionados. Predominantemente son suelo rendziniformes sobre margas yesíferas y yesos, que son suelos con perfil desarrollado A/C, de topografía llana en la parte superior y muy accidentada en la transición hacia la vega, estableciéndose una cadena de litosuelos, xeroredzinas y viertesuelos con suelos salinos en las depresiones.

El pH es siempre superior a 7, pero sin ser demasiado alcalinas por la ausencia de sales.

Los terrenos donde se desarrolla el presente Plan Parcial, son suelos baldíos.

2.2.- Edificaciones e infraestructuras existentes.

2.2.1.- Edificaciones y Servidumbres.

En el sector que nos ocupa no existe ninguna edificación, ni servidumbre que puedan impedir o condicionar el planeamiento, ni su posterior desarrollo urbanístico.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
- 7 JUL 1999
A LOS EFECTOS DE LEGALIZACIÓN
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

2.2.2.- Infraestructuras y servicios urbanos.

El sector S.A.U. 27 está situado junto al casco urbano de Seseña Nuevo, lo que permite disponer en su entorno de todas las infraestructuras necesarias para su desarrollo urbanístico.

El Proyecto de Urbanización, que acompaña junto al presente Plan Parcial al Programa de Actuación Urbanizadora, desarrolla en profundidad el estado actual de las infraestructuras actuales y el trazado, características y dimensionamiento de las infraestructuras que deben dar servicio al sector, analizando a continuación de forma somera el estado actual de las existentes, indicando su situación y disponibilidad para dar servicio a las futuras edificaciones industriales del sector.

Red viaria. El sector 27 se ve afectado notablemente por la carretera N-IV. La conexión del sector con el exterior queda garantizada por la vía principal prevista que partiendo del sector 10 discurre a lo largo del sector siguiendo el trazado de la antigua calzada de la Cuesta de la Reina en paralelo a la carretera N-IV. El trazado de esta vía responde a las indicaciones de la Dirección General de Carreteras, para dotar a esta zona industrial de una vía de servicio, ordenando el acceso desde la carretera N-IV a la misma.

Abastecimiento de Agua. El servicio de Abastecimiento de Agua en el municipio de Seseña, se realiza a través de la Mancomunidad de la Sagra Alta, y eventualmente desde los pozos municipales, estando garantizado el suministro desde la Red Municipal gracias a las obras de mejora en la misma, realizadas por el Ayuntamiento de Seseña.

Existe una tubería de PVC, 90 mm de diámetro y propiedad municipal que procedente del sector 10 llega al límite del sector 27 donde reduce su sección hasta 75 mm, continuando su recorrido a lo largo del mismo para llegar y dar servicio al barrio de la estación de Seseña. Se prevé mejorar las condiciones de esta tubería, en el tramo que transcurre dentro del sector, sustituyéndola por otra nueva que aumente su sección hasta 90 mm, y conectar la red interior a la misma.

Red de Saneamiento.- Se ha redactado para el municipio un Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (PISYDAR) que pretende ordenar el vertido y depuración de las mismas en el conjunto del municipio de Seseña.

El sector 27 se sitúa a caballo entre el P.E.I. 3 y el P.E.I. 4. Así la red de saneamiento del sector deberá transcurrir a lo largo de la calle principal que lo recorre de norte a sur previendo en su dimensionamiento el caudal de aguas provinientes del P.E.I. 3, y que tendrá continuación en el colector previsto en el P.E.I. 4.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACIÓN TOLEDO
- 1 JUL 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
AYUNTAMIENTO DE SEÑA (Toledo)

Hasta el momento en el que la red quede completada se deberá prever la depuración de las aguas del sector mediante una depuradora dispuesta al final de la red del sector.

Red de Suministro de Energía Eléctrica.- Por terrenos del sector transcurren varias líneas eléctricas de media tensión propiedad de Unión Eléctrica Fenosa. Se prevé, mediante los acuerdos necesarios con la citada Compañía conectar la red eléctrica del sector a una de estas líneas, a la vez que enterrar las mismas en el recorrido que coincide con los límites del sector.

Telefonía.- En el límite del sector 10 y 27, existe una canalización enterrada constituida por 4 conductos de 110 mm que finalizan en una arqueta tipo D. Se prevé conectar a esta el servicio de telefonía del sector, teniendo en cuenta las directrices de la Compañía Suministradora

2.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

El suelo incluido dentro del ámbito del sector, pertenece a un único propietario, según se refleja en el siguiente cuadro:

TALLERES GALCO S.L	175.000 m2.

2.4.- Condiciones urbanísticas. Normativa de aplicación.

Como ya se ha indicado anteriormente, para la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha y el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales aprobado el 10 de Octubre de 1996. Es preciso aclarar que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/1998, determina que los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la Ley, conservarán su vigencia hasta su revisión, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley. Por lo que se considera que deberán modificarse todas aquellas determinaciones del planeamiento municipal que contravengan lo dispuesto en la Ley, adaptándose a lo que esta determine.

Se exponen a continuación las condiciones urbanísticas de todo tipo impuestas por la legislación y el planeamiento urbanístico vigente.

2.4.1.- Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, establece el régimen urbanístico del Suelo Urbanizable, las cesiones y reservas mínimas de suelo para dotaciones a prever en su ordenación, y también el objeto, determinaciones, documentación y tramitación, de aplicación a los Planes Parciales que lo

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

desarrollan. A continuación se detallan aquellos artículos de la Ley, que por su trascendencia se consideran mas importantes.

El Artículo 31.c establece que las reservas mínimas de suelo con destino a usos dotacionales, sin computar el viario, en el suelo urbanizable de uso industrial, serán los siguientes:

- Con destino especifico a Zonas Verdes el 10% de la superficie total ordenada. En nuestro caso la superficie total ordenada es de 175.000 metros cuadrados, por lo que como mínimo deberán reservarse 17.500 m2 de suelo para estos usos.

- Con destino a la implantación de otras dotaciones el 5 % de la superficie total ordenada, lo que supone una reserva mínima de 8.750 m2 de suelo.

El Artículo 31.d determina que en las zonas de uso global no residencial, la proporción de plazas de aparcamiento se determinará reglamentariamente y nunca será menor de una plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto. Ello permite establecer que, en el sector que nos ocupa, la reserva mínima de aparcamientos deberá ser de 525 plazas.

El Artículo 68, determina que las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos de suelo comprenden:

1.- La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas de recreo y deportivas y de expansión públicas, equipamientos culturales y docentes públicos, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

2.- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

2.4.2.- La Revisión de las Normas Subsidiarias de Seseña.

La Revisión de las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal de Seseña, fue aprobada definitivamente el 10 de Octubre de 1996.

Es preciso aclarar, como ya se ha indicado, que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, determina que los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la Ley, conservarán su vigencia hasta su revisión, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley. Por ello se consideran modificadas, todas aquellas determinaciones del planeamiento municipal vigente que contravengan lo dispuesto en la Ley, adaptándose a lo que esta determine.

Ante esta situación, se considera que las determinaciones establecidas en el planeamiento municipal que son de aplicación para la ordenación del sector, son las que a continuación se exponen:

2.4.2.1.-Estructura General.

El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias establece una estructura general para la ordenación urbanística del municipio que debe servir de base para articular el desarrollo de cada una de las zonas en relación con el conjunto. En lo que al sector S.A.U. 27 se refiere, esta estructura general se manifiesta en los planos C.G.D. 16 y en el R.V.D. 16 de las Normas Subsidiarias. En el plano nº 3 de la documentación gráfica de este documento se reproducen los planos de las Normas Subsidiarias citados en el ámbito del sector.

2.4.2.2.-Desarrollo y ejecución del planeamiento.

El Título 2 del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias, regula el desarrollo y ejecución del planeamiento, al que se vincula el de este documento, considerando, sin embargo, las modificaciones que sobre el mismo establece la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

2.4.2.3.-Normas de Urbanización.

El Título 7 del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias, establece las Normas de Urbanización que son de aplicación en los Proyectos de Urbanización que se redacten y tramiten en desarrollo del planeamiento, y por lo tanto, en el ámbito del sector SAU 27.

2.4.2.4.-Ficha de Gestión Urbanística.

El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias establecen en el Título 8, las determinaciones particulares aplicables al suelo urbanizable y que en el caso del sector SAU 27 se concretan en su ficha de gestión urbanística, cuyo contenido se transcribe a continuación, adaptándolo a las determinaciones de la L. 2/1998.

Ámbito de la actuación:

- Denominación	S.A.U. 27
- Superficie delimitada	175.000 m2

Condiciones Urbanísticas:

- Edificabilidad bruta 0,6 m2/m2	105.000 m2c

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)
VISADO

- Altura máxima 2 plantas
12,0 metros.
- Uso Característico Industrial.
- Usos Compatibles: Administrativo, almacén, asistencial, comercial, deportivo, docente, garaje, oficinas, residencial (una vivienda de guardería), sanitario, sociocultural y zonas verdes.
- Ordenanza estimativa de aplicación 5 grado 1º.

Condiciones estructurantes:

Se preverá una reserva de suelo de 8.750 m2 de suelo destinado a dotaciones y equipamientos del sector **(1)**. El Plan Parcial establecerá una cesión obligatoria al Ayuntamiento de 17.500 m2 destinada a reserva de zona verde del sector, situada como se indica en los planos de ordenación. También se cederá el 10% **(2)** del aprovechamiento urbanizado.

(1) Prevalecen los 8.750 m2 determinados conforme al artículo 31.c de la L.2/1998, sobre la cesión establecida en las NNSS conforme al Reglamento de Planeamiento.

(2) Prevalece el 10% del aprovechamiento urbanizado previsto en la L. 2/1998, sobre el 15% del aprovechamiento previsto en las NNSS.

Condiciones de Desarrollo:

El sector se desarrollará mediante un Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de urbanización.

Sistema de Actuación:

El sistema de actuación será el de "gestión indirecta" (por aplicación de la L. 2/1998).

Afecciones:

El sector se encuentra afectado por la zona de protección de la carretera N-IV por lo que será preceptivo el informe de la Dirección General de Carreteras.

Observaciones:

El sector contribuirá a las infraestructuras generales según el porcentaje correspondiente.

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

3.1.- Análisis de alternativas, propuesta de ordenación.

A la vista de la información urbanística expuesta en los puntos anteriores de esta Memoria de Planeamiento, tanto en lo que se refiere a condiciones del

medio en el que se sitúa el sector, como en las condiciones urbanísticas impuestas por el planeamiento de rango superior, la alternativa de planeamiento que se ha considerado más viable es la que, con detalle, se expone a continuación.

La estructura general de las Normas Subsidiarias, detallada en el punto anterior, así como el hecho de verse afectado por la zona de protección de la carretera N-IV, condiciona notablemente la solución de la ordenación del sector. El viario está compuesto por una calle principal, de 10 m de ancho total, que discurre a lo largo de su límite Norte, paralela al trazado de la N-IV. Esta vía conecta, por su límite Oeste, al sector con el SAU 10 y lo cruza hasta su límite Oeste, desde donde es previsible su continuación, siguiendo el trazado de la antigua calzada de la "cuesta de la Reina", hasta enlazar con la "variante de Aranjuez". El trazado de esta vía responde a la necesidad de la Dirección General de Carreteras de dotar a la N-IV de una vía de servicio paralela a la misma. De este modo, esta calle cumple la función de articular y dar acceso al sector desde el SAU 10, así como permitir su posible uso como vía de servicio. A ella acometen dos calles secundarías, de 7 m de ancho total, que situadas en distintas plataformas, dan acceso a las diferentes parcelas del sector.

Los equipamientos se localizan a lo largo de la vía principal, en la parte Este del sector, actuando de barrera visual, impidiendo la visión directa de las edificaciones de uso industrial desde la llanura de Aranjuez.

3.2.- Cuantificación de la propuesta.

Se exponen y cuantifican a continuación, los aprovechamientos y usos urbanísticos previstos en el presente Plan Parcial de Ordenación, así como las reservas de suelo para dotaciones, comparándolas con los mínimos exigidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos:

3.2.1.- Aprovechamientos y usos urbanísticos.

Los principales parámetros urbanísticos del Plan Parcial, comparado con lo determinado en la legislación y planeamiento vigentes, son:

- Aprovechamiento lucrativo		**105.000,0 m2 edificables**
- Industrial	**total**	**99.670,59 m2 edificables**
Parcela A		34.141,40 m2 edificables
Parcela B		15.340,18 m2 edificables
Parcela C		18.706,08 m2 edificables
Parcela D		14.145,68 m2 edificables
Parcela E		17.337,25 m2 edificables
- Comercial/Social:	**total**	**5.329,41 m2 edificables**
Parcela F		5.329,41 m2 edificables

(Tiene la consideración de aprovechamiento lucrativo, aquel que se sitúa sobre parcelas que el Plan no determina como de cesión al Ayuntamiento de Seseña y que por lo tanto se destina a usos lucrativos de la promoción, aunque estos tengan el carácter de Dotaciones o Equipamientos).

- Altura máxima	**II Plantas (12,0 metros)**
- Industrial	II Plantas (12,0 metros)
- Equipamientos	II Plantas (9,50 metros)

3.2.2.- Sistema de Espacios libres.

La cuantía mínima de las reservas establecida en la Ley 2/1998, se ha cifrado anteriormente en 17.500 m2.

El Plan Parcial, destina a estas reservas las siguientes parcelas:

Parcela H	22.600,00 m2
Parcela I	7.689,00 m2
Total	30.289,00 m2 > 17.500 m2

3.2.3.- Reservas de suelo para dotaciones.

Las reservas de suelo para dotaciones, conforme se determina en la Ley 2/1998, como ya se ha analizado en el apartado 2.4.1 de esta memoria, será como mínimo de 8.750,00 m2 se suelo.

En el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU 27, se han previsto las siguientes parcelas que se clasifican a continuación por usos:

Equipamiento Deportivo.

- Parcela G	3.514,66 m2

Equipamiento Comercial/Social

- Parcela F	5.329,41 m2

TOTAL RESERVAS DE SUELO	**8.844,07 m2 > 8.750 m2**

3.2.4.- Aparcamientos.

La Ley 2/1998 determina como ya se ha visto en el apartado 2.4.1 de esta memoria, que la reserva de aparcamientos a prever en el ámbito del sector es de 525 plazas.

El Plan Parcial prevé que esta reserva de aparcamientos se distribuirá de la siguiente manera:

a.- En las parcelas:

- Industrial	496 (1plaza/200 m2c)
- Comercial/social	29 (1plaza/200 m2c)
TOTAL Nº DE PLAZAS	525 plazas

3.2.5.- Red de itinerarios peatonales.

El Plan parcial propone la superposición de la red viaria y la red peatonal mediante la instalación de aceras a un lado de la calle.

3.3.- Justificación de la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento.

Con lo descrito hasta aquí, tanto en lo que se refiere a la ordenación, como a la cuantificación de los usos, aprovechamientos y dotaciones previstas, queda plenamente justificada la adecuación de la ordenación propuesta en el Plan Parcial, a las directrices del planeamiento superior; tanto municipal, como en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha.

3.4.- Cuadro de características y superficies.

	SUPERFICIE 175.000 m2	EDIFICABILIDAD 105.000 m2 cons
1.-Reservas de Dotaciones		
1.1.- Zonas Verdes (S=>17.500)	**30.289,00**	
1.2.- Equipamientos		
1.2.1. Social/Comercial	5.329,41	5.329,41
1.2.2. Deportivo	3.514,66	
Total 1.2 (S=>8.750)	**8.844,07**	**5.329,41**
TOTAL 1.-.....	**39.133,07**	**5.329,41**
2.-Reservas de Viales.....	**43.219,39**	
3.-Industrial.....	**92.647,54**	**99.670,59**
TOTAL BRUTO DEL SECTOR.....	**175.000,00**	**105.000,00**

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Seseña, aprobado definitivamente el 10 de Octubre de 1996, incluye en el Capítulo 2º, del Título 1º: "Significado de los términos empleados" (Artículos 1.2.0 al 1.2.51del documento), una relación detallada de los términos más comunes utilizados en la redacción del texto, así como su significado e interpretación. El contenido de dichos artículos será de aplicación al presente Plan Parcial así como a los documentos que lo desarrollen, manteniéndose los mismos criterios de interpretación que los expresados en las Normas Subsidiarias.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

La Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, regula en sus artículos 50 y 51 los derechos y deberes inherentes al Derecho de la Propiedad del Suelo. En lo que al suelo urbanizable se refiere, como es el caso del sector SAU 27 se determinan los siguientes deberes de la propiedad del suelo:

- Realizar las edificaciones en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar.

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento que corresponde a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

- Costear y, en su caso ejecutar, la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

A este respecto la Ley 2/1998, establece en el artículo 115 los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos, y son los siguientes:

a.- Las obras de viabilidad, explanación, afirmado, y pavimentación de calzadas, encintado de aceras y construcción de canalizaciones bajo las vías y aceras.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
VISADO
ARQUITECTOS
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

b.- Las obras de saneamiento, construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al sector.

c.- Obras necesarias para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua potable, riego e hidrantes, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

d.- Obras de ajardinamiento y arbolado, así como el amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

etc.

- Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Deberes que quedan regulados en el presente Plan parcial como se expone en los siguientes apartados.

2.1.- Ordenación y Calificación del suelo.

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector propone, como ya se ha justificado, la ordenación detallada del suelo incluido dentro del ámbito del mismo, conforme a las directrices de las Normas Subsidiarias, calificando cada una de las zonas resultantes de dicha ordenación, mediante la asignación de los usos y aprovechamientos lucrativos que a continuación se detallan:

I.- USO INDUSTRIAL:

Parcela A	31.735,71 m2	34.141,40 m2/edif
Parcela B	14.259,27 m2	15.340,18 m2/edif
Parcela C	17.388,00 m2	18.706,08 m2/edif
Parcela D	13.148,94 m2	14.145,68 m2/edif
Parcela E	16.115,62 m2	17.337,25 m2/edif
TOTAL....	**92.647,54 m2**	**99.670,59 m2/edif**

II.- USO COMERCIAL-SOCIAL:

Parcela F	**5.329,41 m2**	**5.329,41 m2/edif**

IV.- USO DEPORTIVO:

Parcela G	**3.514,66 m2**

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
- 1 JUL 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
AYUNTAMIENTO SESEÑA (Toledo)

V.- USO DE ZONA VERDE:

Parcela H	22.600,00 m2
Parcela I	7.689,00 m2
TOTAL.....	**30.289,00 m2**

VI.- RESERVA DE VIARIO:

Resto.....	**43.219,39 m2**

Cada una de las zonas indicadas, está regulada por una Ordenanza particular, excepción hecha del suelo destinado a Reserva de Viario, que tendrá la consideración de suelo de Dominio y Uso Público, y donde se incluye la red de itinerarios peatonales que garantiza el acceso de las instalaciones urbanas a todas las parcelas del Plan.

El uso principal o característico asignado a cada zona es el que da nombre a cada ordenanza particular, admitiéndose otros usos compatibles en las zonas, siempre que la edificablilidad que se le adjudique a estos, no supere, en ningún caso, al 20% de la edificabilidad total asignada al uso principal o característico de la zona.

2.2.- Cesiones obligatorias.

Las cesiones obligatorias de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos de suelo, están reguladas en la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para el suelo urbanizable, en el artículo 68, y consisten en:

a.- La superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Con este objeto serán, pues, de cesión obligatoria las parcelas resultantes de la ordenación que se señalan a continuación:

Parcela G	3.514,66 m2	USO DEPORTIVO
Parcela H	22.600,00 m2	USO DE ZONA VERDE
Parcela I	7389,00 m2	USO DE ZONA VERDE
	43.219,39 m2	RESERVA DE VIARIO

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
1 JUL 1999
VISADO
A EFECTOS REGLAMENTARIOS

b.- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento.

AYUNTAMIENTO DE SEÑA (Toledo)

En el Programa de Actuación urbanizadora que justifica el presente Plan Parcial de Ordenación propondrá la forma de materializar la cesión de aprovechamiento a que se hace referencia en el párrafo anterior.

2.3.- Parcelaciones y reparcelaciones.

El Plan incorpora una parcelación básica que sirve de base para la ordenación. Podrán realizarse parcelaciones urbanísticas que alteren o modifiquen la propuesta por el Plan, con las limitaciones establecidas en los artículos 89 y 90 de la L.2/1998, que se transcriben a continuación.

Son indivisibles las siguientes fincas:

a.- Las que tengan unas dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.

b.- Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c.- Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.

En el caso de que las nuevas parcelaciones afecten a la distribución de usos e intensidades determinadas en el presente Plan, estas deberán ir acompañadas del correspondiente Estudio de Detalle en el que se justifiquen la nueva ordenación de volúmenes, conforme se determina en el párrafo siguiente, y no pudiéndose alterar los parámetros urbanísticos asignados a cada zona característica (edificabilidad, nº de viviendas, parcela mínima, usos, etc.).

3.- ESTUDIOS DE DETALLE.

El presente Plan Parcial podrá desarrollarse mediante Estudios de Detalle, que comprenderán como máximo, una manzana o unidad urbana equivalente.

Los Estudios de Detalle que se tramiten en desarrollo del presente Plan, tendrán por objeto:

a.- Adaptar o reajustar las alineaciones o rasantes determinadas en el Plan.

b.- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan, completar la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
1999
VISADO
ALCANCE: ESTUDIOS REGLAMENTARIOS
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

necesarias para permitir el acceso a los edificios previstos en el Plan o aquellos cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Tampoco podrán reducir la superficie de los viales de dominio y uso público previstos. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Con el objeto de desarrollar las obras previstas en el presente Plan Parcial, se presentarán para su aprobación, uno o varios Proyectos de Urbanización que se regularán de acuerdo con lo previsto en el artículo 111 de la L. 2/1998. Las obras de urbanización que se desarrollen en los Proyectos de urbanización, serán como mínimo las indicadas en el artículo 115 de la L. 2/1998 y justificaran el cumplimiento de las Normas de Urbanización establecidas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias municipales (Titulo 5º, artículos 5.1.1 al 5.9.2), así como los esquemas de infraestructura que contiene el presente documento.

Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos que desarrolla, con los generales de la localidad, garantizando y acreditando que tienen capacidad suficiente para ello. Los Proyectos de urbanización no podrán contener, en ningún caso, determinaciones que modifiquen la ordenación prevista en el Plan.

5.- NORMAS DE LOS USOS.

Para la definición y regulación de los usos característicos y compatibles, previstos en la ordenación del presente Plan Parcial, y que se pormenorizan en la ordenanza de edificación de cada zona, será de aplicación lo establecido en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Seseña, aprobado definitivamente el 10 de Octubre de 1996, concretamente en el Título 4º "Normas de Uso de la Edificación", (Artículos 4.1.1 al 4.18.2)

6.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten con el fin de desarrollar las obras de urbanización previstas en el presente Plan, deberán justificar el cumplimiento de las Normas de urbanización, contenidas en el Título 5º del

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
- 1 JUL. 1999
VISADO
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Seseña. (Artículos 5.1.1 al 5.9.2).

7.-NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Los proyectos de edificación que se redacten en desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, deberán cumplir las condiciones generales y particulares de la zona en que se sitúan y que a continuación se exponen. Para lo no determinado en el presente documento se estará a lo dispuesto en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Seseña.

7.1.-Condiciones comunes a todas las zonas.

7.1.1-Cómputo de Superficie construida.

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tenga el edificio. Para el cómputo de la superficie construida de un edificio se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Computarán todas las construcciones situadas por encima de la rasante del terreno, calle o patio.

Computarán todas aquellas construcciones cuyo forjado de techo se encuentre a una altura superior a 1,20 metros sobre la rasante del terreno, en este caso computará toda la fachada que supere esta altura, considerando la profundidad total del edificio.

Computarán todas aquellas construcciones que aún teniendo su forjado de techo por debajo de 1,20 metros medidos desde la rasante del terreno, se destinen a uso distinto del de garaje o instalaciones generales del edificio.

7.1.2.- Cómputo de la superficie ocupada.

Se entiende por superficie ocupada por la edificación en una parcela, la comprendida dentro de la proyección vertical de la edificación sobre un plano horizontal. Para el cómputo de la superficie ocupada, se considerarán todos los volúmenes cerrados de la misma, situados sobre la rasante del terreno.

7.1.3.- Cómputo de la altura de la edificación.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio se tendrán en cuenta todas las plantas, incluida la baja, que se construyan por encima de la rasante del terreno o calle y que tengan el forjado de techo a una altura superior a 1,20 metros sobre la rasante.

COL. OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
- 7 JUL. 1993
VISADO
A EFECTOS REGLAMENTARIOS
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o del terreno hasta la parte superior del último forjado.

En las calles con pendiente, se escalonará la edificación de forma que no se supere la altura máxima en ningún punto, medida como se ha indicado en los párrafos anteriores.

7.1.4.-Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a los linderos o a la alineación con la vía pública, deberán cumplirse en todos sus puntos y se medirán en dirección perpendicular a estas líneas.

7.2.-Condiciones particulares de las zonas.

Se incluyen a continuación, las Ordenanzas Reguladoras de la edificación en cada una de las zonas resultantes de la ordenación del sector, y que son:

-Ordenanza 1ª/SAU 27.- Industrial.
-Ordenanza 2ª/SAU 27.- Comercial/social.
-Ordenanza 3ª/SAU 27.- Deportivo.
-Ordenanza 4º/SAU 27.- Zona Verde.

7.2.1.-Ordenanza 1ª/SAU 27.- Industrial.

7.2.1.1.- Definición.

La presente ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como Industrial en el plano de Zonificación del Plan Parcial del sector SAU 27 de Seseña.

7.2.1.2.- Condiciones de Volumen.

- Edificabilidad: La superficie construida máxima en la zona industrial será de 99.670,59 m2 según el siguiente detalle.

Parcela A	31.735,71 m2	34.141,40 m2/edif
Parcela B	14.259,27 m2	15.340,18 m2/edif
Parcela C	17.388,00 m2	18.706,08 m2/edif
Parcela D	13.148,94 m2	14.145,68 m2/edif
Parcela E	16.115,62 m2	17.337,25 m2/edif
TOTAL....	**92.647,54 m2**	**99.670,59 m2/edif**

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACIÓN DE TOLEDO
- 1 JUL 1999
VISADO
ASESORES REGLAMENTARIOS
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

- Ocupación: Se establece una ocupación máxima de parcela del 100%.

- Altura máxima: Se fija la altura máxima en dos plantas o 12 metros de altura a cornisa. La altura máxima a cumbrera será de 13 metros, que podrá superarse sólo por elementos técnicos inherentes al proceso de producción industrial no habitables.

- Posición respecto de la alineación: Los edificios podrán elevarse en la alineación o retraquearse de esta.

- Parcela mínima: Se fija la parcela mínima a efectos de segregaciones o nuevas reparcelaciones de 500 m2.

7.2.1.3.- Condiciones de Uso.

-Uso preferente: Industrial y almacén en todas sus categorías.

-Usos compatibles: Comercial y de oficinas sin superar el 40% de la edificabilidad total adjudicada a la parcela. Vivienda para guarda con un máximo de 100 m2 construidos.

-Usos prohibidos: Los restantes no señalados.

7.2.2.- Ordenanza 2ª/SAU 27.- Comercial/Social

7.2.2.1.- Definición.-

La presente ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como Comercial/Social en el plano de Zonificación del Plan Parcial del sector SAU 27 de Seseña.

7.2.2.2.- Condiciones de volumen.-

- Edificabilidad: Se fija la edificabilidad máxima en 5.329,41 m2 edificables, no pudiendo superar cada uno de los usos preferentes el 50% de la superficie construida máxima.

- Altura máxima: Se fija una altura máxima de 7,50 m o de 2 plantas.

- Retranqueos: Se fijan en un mínimo de 3 m a las alineaciones linderos.

- Aparcamientos: Se preverá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.

7.2.2.3.- Condiciones de Uso.-

- Uso preferente: Comercial/social

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
- 1 JUL 1999
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

- Uso Compatible: Hostelero y oficinas, no pudiendo sobrepasar el 40% de la superficíe destinada al uso preferente. Podra edificarse un máximo de 100 m2 para la vivienda del guarda de las instalaciones..

- Uso prohibido: Los restantes no señalados.

7.2.3.-Ordenanza 3º/SAU 27.- Deportivo.

7.2.3.1.- Definición.-

La presente ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como Deportivo en el plano de Zonificación del Plan Parcial del sector SAU 27 de Seseña.

7.2.3.2.- Condiciones de volumen.-

- Edificabilidad: 0,2 m2/m2.

- Altura máxima: 1 plantas y 4,50 metros.

- Retranqueos: No se fijan.

7.2.3.3.- Condiciones de Uso.-

- Uso preferente: Deportivo.

- Uso prohibido: Los restantes no señalados.

7.24.-Ordenanza 4ª/SAU 27.- Zona Verde.

7.2.4.1.- Definición.-

La presente ordenanza regula la edificación en las zonas definidas como Zona Verde en el plano de Zonificación del Plan Parcial del sector SAU 27 de Seseña.

7.2.4.2.- Condiciones de volumen.-

- Edificabilidad: 0,15 m2/m2

- Altura máxima: 1 plantas o 3 metros.

7.2.4.3.- Condiciones de Uso.-

- Uso preferente: Parques y jardines, zonas de juegos y espacios libres.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CASTILLA - LA MANCHA DELEGACION DE TOLEDO
- 1 JUL 1999
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

- Uso Compatible: Deportivo y quiosco.

- Uso prohibido: Los restantes no señalados.

Seseña (Toledo), 17 de Mayo de 1.999

La propiedad

TALLERES GALCO S.L

Los arquitectos

D. Tomás Saura Aparici
D. José Ramón Hernández Correa

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA (Toledo)

Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA
REGISTRO ÚNICO
Servicios Centrales de la Consejería de Obras Públicas - TOLEDO
Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo
07 JUN 2004
Salida N.º 255984

Consejería de
Vivienda y Urbanismo

Fecha:
Toledo, 7 de junio de 2004

Ntra. Ref:
VCC/nav

Asunto:
Reiteración de Subsanación de documentacion

Sr. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE
SESEÑA
Pza. Bayona, 1
45224.- SESEÑA (Albacete)

AYUNTAMIENTO DE
SESEÑA (Toledo)
11 JUN 2004
REGISTRO DE ENTRADA
N.º 3371

Adjunto se acompaña escrito de solicitud de documentación dirigido a ese Ayuntamiento con fecha 12 de septiembre de 2003, relativo a la ***Modificación Puntual del Plan parcial del SAU-27 de Seseña (Toledo)***, del que no se ha recibido contestación, por lo que en el caso de no aportarse la documentación indicada en el plazo de tres meses, se procederá al archivo del expediente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que regula los requisitos y efectos de la caducidad de expedientes.

LA JEFA DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN
TERRITORIAL Y URBANISMO

DIR. GRAL. DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Fdo.: Virginia Cuesta Cavia

Dirección General de
Urbanismo y Ordenación Territorial

Pº Cristo de la Vega, s/n - 45071 TOLEDO
www.jccm.es

Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

Consejería de
Obras Públicas

INFORME TÉCNICO A LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL S.A.U. 27 DE SESEÑA (TOLEDO).

I.- ANTECEDENTES.-

I-1).- Documentación recibida.

Se ha recibido oficio del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, al que adjunta un ejemplar del documento técnico suscrito por dos arquitectos superiores y por un representante de la sociedad promotora, a los efectos de que se emita informe por la Comisión Regional de Urbanismo, en virtud de lo establecido en el artículo 39 de la LOTAU.

El oficio no aclara si el informe solicitado se limita exclusivamente al apartado 3 del artículo 39 (diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos), o debe hacerse extensivo también al apartado 5 (innovación de Planes que legalice actuaciones urbanísticas irregulares), es decir no aclara si ya se ha intervenido en el ámbito mediante instrumentos de gestión u obras de algún tipo (urbanización o edificación) o, por el contrario, se está modificando el Plan Parcial con carácter previo a cualquier actuación posterior.

La iniciativa es de una sociedad mercantil, Talleres Galco S.L.

I-2).- Información sobre el planeamiento vigente en el ámbito afectado. Expediente administrativo.

No se ha aportado ningún informe del Servicio de Urbanismo o de las anteriores sesiones de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo que estudiaron el expediente, aclaratorios de las determinaciones ni de la aprobación del Plan Parcial originario, del que se desconoce su contenido, tramitación o publicación.

Tampoco de adjunta ningún documento administrativo, ni siquiera el de la fecha de inicio de la tramitación, siendo necesario para que la Comisión Regional de Urbanismo forme su criterio disponer del expediente administrativo completo, que debe incluir los acuerdos adoptados por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo hasta la fecha (copia compulsada).

Dirección General de
Urbanismo y Vivienda

Pº Cristo de la Vega, s/n - 45071 TOLEDO
www.jccm.es

II.- NORMATIVA URBANISTICA.

Se desconoce la fecha de inicio de la tramitación.

En el supuesto bastante probable –a tenor de algún dato de la memoria del documento técnico-, de que se iniciase después de junio de 1998, deberá considerarse la Ley autonómica 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), modificada por Ley 1/2003, de 17 de enero.

Asimismo, la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, modificada por RD-Ley 4/2000, de 23 de junio, y por Ley 10/2003, de 20 de mayo. Afectada por la Sentencia 164/2001, de 11 de julio, del Tribunal Constitucional.

A considerar también las vigentes Normas Subsidiarias de Seseña, y el resto de legislación estatal urbanística aún vigente, de aplicación directa o supletoria, en su caso.

Por modificar zonas verdes, Ley autonómica 7/1997, de 5 de septiembre, del Gobierno y Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, artículo 54-9-e).

III.- CONSIDERACIONES.

III-1).- Sobre la modificación de las zonas verdes.

La alteración de zonas verdes anteriormente previstas, según la legislación autonómica de aplicación, artículo 39-3 LOTAU y artículo 54-9-e) Ley 7/1997, exige el informe de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el cual debe ser el último órgano informante, y sólo puede ser solicitado su dictamen por un Consejero.

El Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, requiere original o copia compulsada completa del expediente administrativo, y una corrección absoluta en el fondo y en la forma, cumplimiento de plazos, información pública, certificaciones, diligenciado, etc.

En este expediente, donde se ha comprobado que sí se produce modificación de las zonas verdes al cambiar su emplazamiento, la documentación remitida junto al oficio del Alcalde-Presidente resulta insuficiente.

III-2).- Sobre la innovación del planeamiento.

Al tratarse de una iniciativa privada, ésta sólo podrá tener validez en el caso de que forme parte de un PAU del que sean adjudicatarios o estén compitiendo por su adjudicación (artículo 38-1-a) LOTAU.

Dirección General de
Urbanismo y Vivienda

Pº Cristo de la Vega, s/n - 45071 TOLEDO
www.jccm.es

El Ayuntamiento deberá confirmar que así sucede, así como clarificar si el informe que se solicita de la Comisión Regional de Urbanismo se limita al apartado 3 del artículo 39 LOTAU (zonas verdes), o se extiende también al apartado 5 de dicho precepto legal.

La documentación remitida deberá venir diligenciada por Secretaría general del Ayuntamiento, en el sentido de que se corresponde exactamente con la sometida a información pública , y con certificación del mismo órgano sobre las fechas, medios en que se anunció, y resultado final de la misma.

Al no constar ningún acuerdo municipal, las autenticidad de las firmas que figuran en el documento técnico debe venir respaldada, o bien mediante visado en el Colegio Oficial de Arquitectos, o bien mediante certificación de Secretaría general del Ayuntamiento. Si existiese acuerdo municipal en el expediente, el propio acuerdo ya presupone que el Ayuntamiento ha reconocido la validez de las firmas.

III-3).- Sobre el cumplimiento de las reservas de suelo dotacional [artt. 31-1-c) LOTAU].

Se ha comprobado que en la propuesta de ordenación que las zonas verdes previstas son mayores del 10 % mínimo sobre la superficie ordenada.

Sin embargo, no queda justificada la reserva de otro 5 % de la superficie ordenada, para usos dotacionales públicos.

Las plazas de aparcamiento se reservan a razón de una por cada 200 m2 edificables, pero todas ellas en el interior de parcela. Deberá justificarse en el exterior, en suelo público anejo al viario, un 50 % de las mismas, y dibujar su posición en el plano de ordenación [interpretación adoptada para la aplicación supletoria del artículo 7-d) del Anexo al Reglamento de Planeamiento estatal, RD 2159/78 de 23 de junio].

IV.- CONCLUSIÓN.

A la vista de los anteriores antecedentes y consideraciones, se concluye la insuficiencia de la documentación recibida para poder pasar a estudio de la Comisión Regional de Urbanismo, debiéndose notificar al Ayuntamiento esta circunstancia, a los efectos de su subsanación, que se concreta en lo siguiente:

Dirección General de
Urbanismo y Vivienda

Pº Cristo de la Vega, s/n - 45071 TOLEDO
www.jccm.es

Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

Consejería de
Obras Públicas

- Información completa sobre las determinaciones del Plan Parcial vigente, ordenación, zonificación, usos, ordenanzas, etc (no figura en el archivo de estos Servicios Centrales).
- Justificación en la nueva ordenación del cumplimiento de la reserva del 5% del total ordenado para cesiones de uso dotacional público, y de la ubicación del 50 % de las plazas de aparcamiento en suelo público anejo al viario.
- Copia compulsada del expediente administrativo completo, que deberá atender al diligenciado de documentos, información pública, certificaciones, entre ellas la de la pertenencia a un PAU, etc. Deberá incluir también los acuerdos adoptados por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, hasta la fecha actual.
- Autenticación de las firmas del documento, o visado en su Colegio profesional.
- Concreción por el Ayuntamiento de los apartados del artículo 39 LOTAU que deben ser informados (el 3 y el 5, o solamente el 3).

Toledo, 10 de septiembre de 2003
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios

Vº Bº
LA JEFE DE SERVICIO DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

Fdo.: Amparo Sánchez Casanova.

Dirección General de
Urbanismo y Vivienda

Pº Cristo de la Vega, s/n - 45071 TOLEDO
www.jccm.es

A/A IGNACIO DIEZ
GRUPO GALCO

DE CHENCHO
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

Estimado Ignacio:

COMPROBACION DE LAS EDIFICABILIDADES Y LICENCIAS CONCEDIDAS EN EL SAU-27

LICENCIA Nº 234/98, PARA LA CONSTRUCCION DE NAVES EN LAS PARCELAS A, B Y C DEL SECTOR 27, CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- SUPERFICIE PARCELA: 65.406,25 m2.
- SUPERFICIE CONSTRUIDA: 60.038,25 m2.

SEGÚN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADA, RESULTA:

- SUPERFICIE PARCELA: 65.406,25 m2.
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA: 60.038,25 m2.

Desconozco de donde salen que el Ayuntamiento haya concedido una licencia de obra por 62.043,79 m2. Cuando además hasta la licencia de primera ocupación y el certificado final de obras del técnico de Galco señalan que la superficie construida de la nave, son 60.038,25 m2. Y en el expediente de licencia de obra consta dicha superficie.

LICENCIA Nº 11/2003, PARA LA CONSTRUCCION DE NAVES EN LA MANZANA D Y F DEL SECTOR 27, CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- SUPERFICIE PARCELA: 43.293,74 m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA: 41.170,00 m2.

SEGÚN LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL APROBADA, RESULTA:

- SUPERFICIE PARCELA: 43.293,74 m2.
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA: 44.961,75 m2

Según mis datos queda 3.791,75 m2. De edificabilidad por aprovechar.

No obstante lo anterior, no existe ningún problema en realizar una transferencia de aprovechamiento o parte de este, conforme al artículo 73 del TR LOTAU.

Un saludo,

06/07 2006 14:24 FAX 918957969 AYTO.SESENA 001

****
*** REPORTE DE TX ***
****

TRANSMISIÓN OK

Nº TX/RX	1562
TELÉF. CONEXIÓN	927423697
SUBDIRECCIÓN	
ID CONEXIÓN	GALCO
HORA COM	06/07 14:23
TP USADO	01'00
PÁGINAS ENVIADAS	1
RESULTADO	OK

A/A IGNACIO DIEZ
GRUPO GALCO

DE CHENCHO
AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

Estimado Ignacio:

COMPROBACION DE LAS EDIFICABILIDADES Y LICENCIAS CONCEDIDAS EN EL SAU-27

LICENCIA Nº 234/98, PARA LA CONSTRUCCION DE NAVES EN LAS PARCELAS A, B Y C DEL SECTOR 27, CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- SUPERFICIE PARCELA: 65.406,25 m2.
- SUPERFICIE CONSTRUIDA: 60.038,25 m2.

SEGÚN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADA, RESULTA:

- SUPERFICIE PARCELA: 65.406,25 m2.
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA: 60.038,25 m2.

Desconozco de donde salen que el Ayuntamiento haya concedido una licencia de obra por 62.043,79 m2. Cuando además hasta la licencia de primera ocupación y el certificado final de obras del técnico de Galco señalan que la superficie construida de la nave, son 60.038,25 m2. Y en el expediente de licencia de obra consta dicha superficie.

LICENCIA Nº 11/2003, PARA LA CONSTRUCCION DE NAVES EN LA MANZANA D Y F DEL SECTOR 27, CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- SUPERFICIE PARCELA: 43.293,74 m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA: 41.170,00 m2.

SEGÚN LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL APROBADA, RESULTA:

A/A CHENCHO.
Ayuntamiento de Seseña

DE. IGNACIO DIEZ
Grupo GALCO

Madrid a 22 de junio de 2006.

Estimado Chancho:

Una vez analizada la modificación puntual del Plan Parcial del SAU de Octubre de 2002, y las licencias concedidas para edificaciones en el ámbito, he podido constatar la existencia de edificabilidad vacante que es posible transferir por el procedimiento que mas adelante te planteo, para poder así cumplir por parte de UBS con los requisitos de ampliación de oficinas que se proponen.

La edificabilidad del SAU 27 en su modificación puntual, que es lo que rige en la actualidad, por parcelas es la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
A	31.735, 71	30.061,15
B	14.259,27	13.508,61
C	17.388	16.468,49
D	37.964,33	39.632,34
F	5.329,41	5.329,41
TOTAL		**105.000**

Las licencias concedidas en el ámbito son las siguientes:

1) Licencia de obras para construcción de naves en la manzana A, que engloba las parcelas A, B Y C por una edificabilidad total de 62.043,79. (doc.1), concedida en expediente 234/98 con fecha 6 de junio de 2001.
2) Licencia de obras para la construcción de nave en las parcelas D y F, por una edificabilidad total de 35.844 para la parcela D y 5.326 metros cuadrados para la parcela F, concedida en expediente 11/2003 con fecha 13 de mayo de 2004.
La suma total de las edificabilidades consumidas es de 103.213,79.

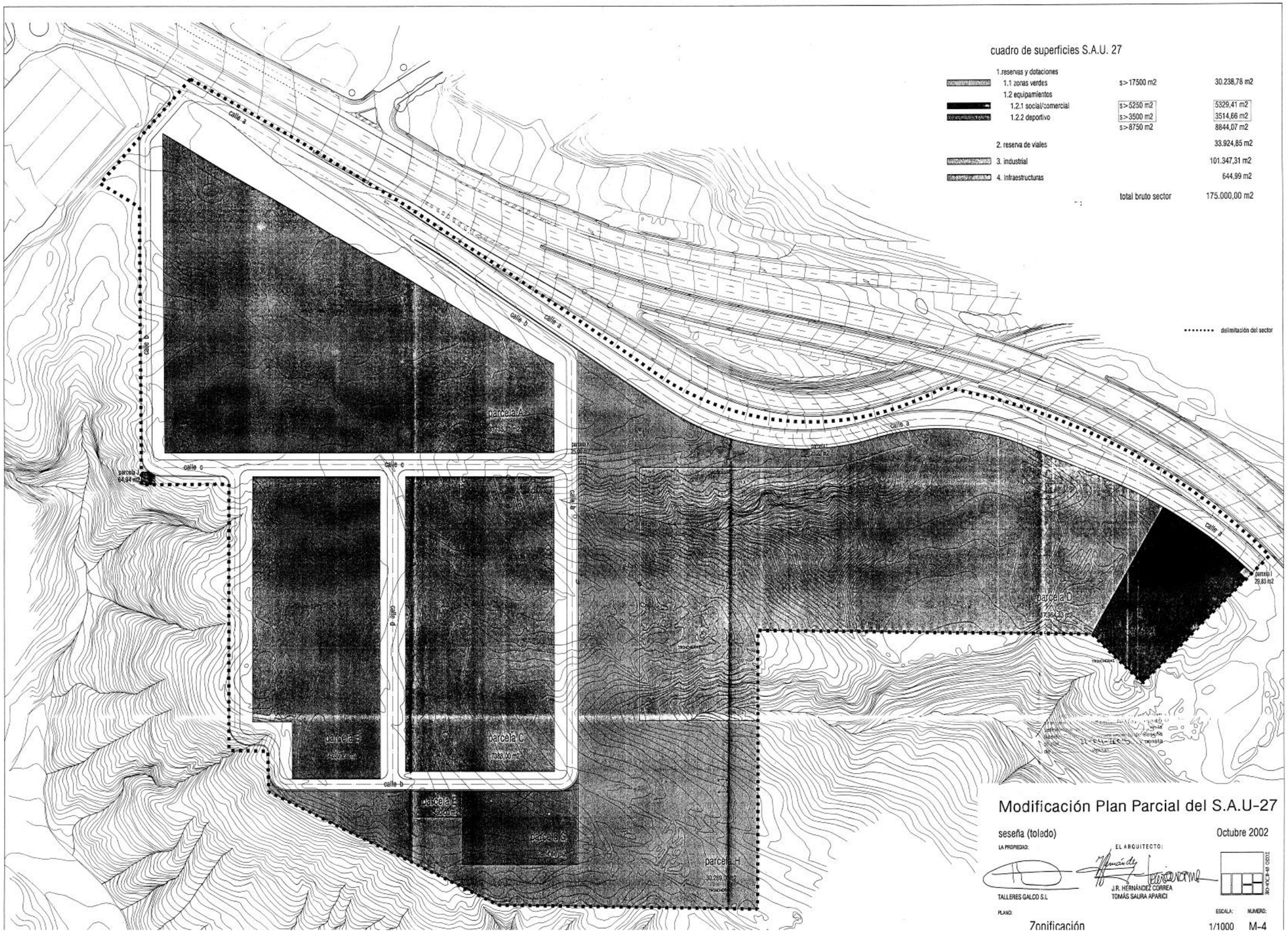
Quedaría una edificabilidad vacante de 1.786,21 metros, que a la vista de lo anterior se localizarían en la parcela D y F.

Siendo así lo anterior, nada obsta a que por pare del propietario de las parcelas D y F se proceda a la venta a favor del propietario de la parcela A de la edificabilidad sobrante.

Para ello se me ocurre que por escritura publica entre ambas partes con la aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento y a través del tramite del articulo 73 de la LOTAUCM, en relación con el RD 1093/1997 sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística.

Un saludo.

I. Diez


cuadro de superficies S.A.U. 27
1.reservas y dotaciones
1.1 zonas verdes s>17500 m2 30.238,78 m2
1.2 equipamientos
1.2.1 social/comercial s>5250 m2 5329,41 m2
1.2.2 deportivo s>3500 m2 3514,66 m2
s>8750 m2 8844,07 m2
2. reserva de viales 33.924,85 m2
3. industrial 101.347,31 m2
4. infraestructuras 644,99 m2
total bruto sector 175.000,00 m2
delimitación del sector
calle a
calle b
calle c
calle d
calle e
calle f
parcela A
parcela B
parcela C
parcela D
parcela E
parcela F
parcela G
parcela H
Modificación Plan Parcial del S.A.U-27
seseña (toledo)
Octubre 2002
LA PROPIEDAD:
EL ARQUITECTO:
TALLERES GALCO S.L.
J.R. HERNÁNDEZ CORREA
TOMÁS SAURA APARICI
PLANO:
Zonificación
ESCALA:
1/1000
NUMERO:
M-4