

---

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PLAN PARCIAL DEL S.A.U DE “EL QUIÑÓN” EN SESEÑA (TOLEDO).

---

MAYO DE 2021

---

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA



# ÍNDICE DE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE MEJORA.

## **DOCUMENTO I. MEMORIA.**

### **1. MEMORIA INFORMATIVA.**

- 1.1. INICIATIVA Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.**
- 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.**
- 1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.**
- 1.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PAU DE “EL QUIÑÓN”. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. NNSS DE SESEÑA Y PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA**
- 1.5. SÍNTESIS DE CONTEXTO TERRITORIAL DEL ÁMBITO DEL SAU DE “EL QUIÑÓN”.**

### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- 2.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. CONDICIONES GENERALES, URBANÍSTICAS, SECTORIALES Y DE GESTIÓN.**
- 2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.**
- 2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN DEL PP.**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y/O DETALLADA.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDCB46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOC2AF313B900545394B95

**2.4. CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES SOBRE LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA LEY 2/2020, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE CASTILLA-LA MANCHA.**

NOMBRE: Leñero Menjibar  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFD6CB46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC07C7D1FA6B38163ED93D3

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

## DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A LAS NNUU VIGENTES DEL PP.
2. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA MODIFICADAS.
3. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO MODIFICADO SEGÚN CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN CLM.
4. MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN CRITERIOS NORMATIVOS.

## DOCUMENTO III. PLANOS.

## DOCUMENTO IV. ANEXOS.

ANEXO I. RELACIÓN DE PÁGINAS Y/O CAPÍTULOS DEL PLAN PARCIAL VIGENTE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, Y PÁGINAS Y/O CAPÍTULOS MODIFICADOS.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEAAFF680969275BF6CD90E27BFDC846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

---

# DOCUMENTO I

## MEMORIA.

### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SAU DE “EL QUIÑÓN”.

---

MAYO DE 2021.

**AYUNTAMIENTO DE SESEÑA**



HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEA1FF680969275B6CD90E27BFDC8B46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC07C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1. INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR DE LA MODIFICIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA.

Se redacta la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del SAU de “El Quiñón” a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Seseña, de la Provincia de Toledo, que pretende formular de oficio, tramitar y aprobar la Modificación nº 3 del Plan Parcial de “El Quiñón”.

La redacción del presente documento es por parte Doña Ana Isabel Gómez Galán, Arquitecta del Ayuntamiento de Seseña y Don Crescencio Leñero Menjibar técnico jurídico del Ayuntamiento de Seseña.

### 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.

El Objeto de la presente Modificación Puntual es, por un lado, armonizar conceptos y unificar el régimen jurídico de los usos de las Ordenanzas Residenciales del Sector El Quiñón con la regulación actual de las NN.SS., en el aspecto formal o terminológico para homogeneizar el uso de las categorías, los términos técnicos-urbanísticos y las clasificaciones en esta materia. Y por otro lado actualizar y corregir las deficiencias detectadas por los Servicios Técnicos municipales en la aplicación de las normas urbanísticas del planeamiento vigente, en lo relativo a los usos compatibles, así se ha detectado que no es un uso compatible dentro de las parcelas residenciales el uso docente, uso que si era compatible en el primer plan parcial del año 2003, pero que con la modificación puntual aprobada en el año 2016, se omitió por error. Por otro lado se pretende aclarar la compatibilidad al 100% del uso comercial en los grados 3B, 3C.1, 3C.2, 3D y 3E, prevista para los usos comercial, hotelero y colectivo especial en su categoría 1ª.

### 1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Las normas de aplicación a la presente Modificación Puntual son:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU).
- 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 (RP).
- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDFC846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2020 de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

#### 1.4. ANTECEDENTES URBANISTICOS DE LA MODIFICACION.

Por parte de la mercantil OBRAS NUEVAS DE EDIFICACIÓN 2000, S.L. (ONDE en adelante) presentó, con fecha 19 de noviembre de 2002, en el Ayuntamiento de Seseña el Programa de Actuación Urbanizadora (en lo sucesivo PAU) denominado “El Quiñón”. PAU que contenía un Plan Parcial de Mejora, el Anteproyecto de urbanización, el Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la Propuesta Jurídico Económica y el Convenio Urbanístico.

Una vez presentado, se procedió a su tramitación por el Ayuntamiento de Seseña conforme a lo dispuesto en la entonces vigente Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Pleno del Ayuntamiento de Seseña, en sus sesiones correspondientes al 8 de mayo de 2003 y 9 de octubre del mismo año adoptó acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU.

El Pleno de la Corporación Municipal de Seseña, en su sesión de fecha 31 de Marzo de 2008, adoptó acuerdo por unanimidad de aprobación de la Modificación Puntual N° 1 del Plan Parcial del Sector El Quiñón consistente en incluir usos compatibles en la zona residencial, puesto que sólo se permitía el uso comercial en la planta baja y primera de los edificios, incluyéndose los siguientes usos compatibles: asistencial, deportivo entendido como locales al objeto de la posibilidad de instalar gimnasios, uso de oficinas y servicios administrativos, en su categoría 2ª, sanitario, sociocultural, docente, religioso, equipamiento multifuncional, espectáculos, recreativo y de reunión, industrial en categoría 1ª, es decir compatibles con el uso residencial.

El Pleno de la Corporación Municipal de Seseña, en su sesión de fecha 29 de abril de 2016, acordó por unanimidad aprobar definitivamente la modificación puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector el Quiñón que reordenó el sector como consecuencia de la modificación de la LAT de 400 kv. En dicha modificación se omitió, por error puesto que en ningún momento se contempló una justificación el uso docente. Y se contempló una compatibilidad al 100% del uso comercial en los grados 3B, 3C.1, 3C.2, 3D y 3E, prevista para los usos comercial, hotelero y colectivo especial en su categoría 1ª.

Por otro lado señalar que el instrumento de planeamiento general del municipio son las Normas Subsidiarias (NN. SS.), aprobadas definitivamente el 10 de octubre de 1.996. El Ayuntamiento de Seseña tramitó una modificación puntual de las NN. SS. consistente en la actualización del Título 4º y 7º, que contemplaba la regulación de los usos adaptándolos a la terminología prevista en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.”.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDF6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

## 1.5. SINTESIS DE CONTEXTO TERRITORIAL DEL AMBITO DEL SAU EL QUIÑÓN

El Art. 59.1 del Reglamento de Planeamiento, apartados a), b) y c), indican que se han de describir las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo hincapié en: a) las características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas; b) usos del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes, y c) aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.

En este caso, en tanto que se está abordando la formulación de una Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial del Sector “El Quiñón”, el ámbito de suelo urbanizable está actualmente en desarrollo, estando muy avanzadas las obras de urbanización de una parte muy importante del sector, simultaneándose obras de edificación con las obras de urbanización (en el PAU se han entregado 5.096 viviendas. En este contexto, las características geológicas, climáticas e hidrológicas son las que se describen en el documento de Memoria del Plan Parcial vigente.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente Modificación del Plan Parcial, desarrolla el régimen de Innovación previsto en el artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y Actividad Urbanística (TRLOTAU), en la medida que pretende actualizar la terminología de los usos compatibles al planeamiento general y a la legislación actual, incluir el uso docente como compatible y clarificar los usos compatibles al 100% previstos.

Las modificaciones quedan justificadas puesto que supone dar seguridad jurídica a todos los agentes intervinientes en el planeamiento: administraciones, propietarios, técnicos, etc., puesto que con la modificación el Plan Parcial se ajusta a la misma terminología prevista en el documento de planeamiento general del municipio, esto es las Normas Subsidiarias, y a la legislación urbanística vigente, el anexo del Reglamento de Planeamiento.

El Plan Parcial contempla en el apartado 2.5 de las Ordenanzas reguladoras la definición de los usos, con una terminología distinta a la contemplada en el Reglamento de Planeamiento y a las Normas Subsidiarias que fueron modificadas ajustándose a la nueva terminología, por lo que en la presente modificación se plantea sustituir el apartado 2.5 del Plan Parcial (DEFINICION DE USOS) por la definición establecida en el Título 4º de las Normas Subsidiarias.

Así en el Plan Parcial se contempla:

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDC846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOC2AF313B900545394B95



## 2.5.- DEFINICION DE USOS

### 2.5.1. - Uso de almacén

Comprende los locales o edificios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusividad intermediarios y en general, sin servicio de venta al público.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Almacén detallista, situado en planta baja o sótano de edificios de viviendas.
- 2ª Almacén en edificio exclusivo o vinculado al uso industrial.

### 2.5.2.- Uso asistencial

Comprende el localizado en edificios o locales destinados a los servicios sociales de la comunidad y que acogen los servicios que habitualmente se llaman de asistencia social.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Servicios sociales generales, que son aquellos que cubren la generalidad de la población como los despachos de los asistentes sociales, etc y situados en locales o edificios de viviendas o exclusivos.
- 2ª Servicios sociales en centros especializados, que son aquellos que cubren uno o varios aspectos puntuales de la asistencia social y se encuentran situados en locales o edificios exclusivos como guarderías, aulas de día, centros de tercera edad o centros ocupacionales.

### 2.5.3.- Uso comercial

Se denomina Comercio a todo local o edificio destinados a la compra-venta al por menor de bienes perecederos y duraderos, y a proporcionar servicios personales alimenticios (restaurantes o bares) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías, etc) al público en general.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Comercio diario y servicios personales, situados en planta baja y primera de edificios residenciales.
- 2ª Locales comerciales y de servicios en edificios exclusivos.

### 2.5.4.- Uso deportivo

Comprende los recintos, edificios o locales destinados o acondicionados para la práctica y enseñanza de ejercicios corporales y deportes, incluyendo los locales deportivos considerados como espectáculo.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Locales y campos deportivos con aforo máximo de 100 espectadores o usuarios.
- 2ª Idem. con aforo superior a 100.



- 2 JUL 2004

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDC846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 45223IDD0CZAF313B900545394B95

#### 2.5.5.- Uso de equipamiento multifuncional

Comprende recintos o locales de uso múltiple destinados para el uso de la comunidad y pueden ser aulas de día, centros de 3ª edad, centros de juventud, etc.

Se establece una única categoría, de locales hasta 200 usuarios.

#### 2.5.6.- Uso de espectáculos, recreativo y de reunión

Comprende los recintos, edificios y locales destinados o acondicionados para reuniones de público, con fines culturales o de esparcimiento con carácter urbano.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Espectáculos con menos de 100 espectadores y menos de 250 m2.

2ª Idem de más de 100 espectadores y más de 250 m2,

Registrado por la C.P.U.  
con fecha

- 2. IIII. 2004



#### 2.5.7.- Uso de estaciones de servicio, talleres y transporte

Prohibido por ser un sector residencial.

#### 2.5.8.- Uso de garaje y aparcamiento

Comprende todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, e espera, así como los locales comerciales para la venta de automóviles.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Garaje anexo a vivienda unifamiliar, para utilización de los usuarios de la vivienda.

2ª Garaje-estacionamiento en planta baja, semisótano o sótano de edificios o en patios de manzana, para utilización de los usuarios del edificio.

3ª Garaje-aparcamiento para uso público.

#### 2.5.9.- Uso hotelero y colectivo especial

El uso hotelero comprende los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido, mediante precio. Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

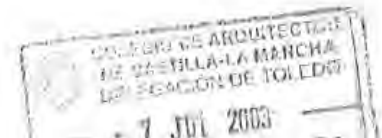
El uso colectivo especial comprende el servicio público dirigido a proporcionar alojamiento temporal a grupos especiales de población, con un fin social que puede excluir el precio. Se incluyen residencias de huérfanos, estudiantes y ancianos.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Establecimiento de más de 50 plazas.

2ª Establecimiento de 10 a 50 plazas.

3ª Establecimiento de hasta 10 plazas.



HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF660969275B6CD90E27BFDCB46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

#### 2.5.10.- Uso industrial

Comprende los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones tendentes a la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

En este Sector, sólo se admite la categoría 1ª, es decir, compatibles con el uso residencial por no hallarse incluidas entre las contempladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

#### 2.5.11.- Uso de Oficinas y Servicios Administrativos

Comprenden los locales o edificios destinados a ejercer actividades burocráticas de carácter público y privado.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Edificios administrativos públicos.
- 2ª Oficinas y despachos profesionales.
- 3ª Edificios terciarios exclusivos.



Registrado por la C.P.U.  
con fecha

#### 2.5.12.- Uso religioso

Comprende los edificios los destinados al culto religioso o vida conventual.

#### 2.5.15.- Uso sanitario

Comprende las instalaciones, edificios y locales destinados a tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.

#### 2.5.16.- Uso socio-cultural

Comprende las instalaciones, edificios y locales destinados a dotaciones sociales y culturales, pública o privadas como centros sociales, centros cívicos, casas de cultura, etc.

#### 2.5.17.- Uso de zonas verdes

Comprende el suelo destinado a espacios verdes, espacios libres de toda edificación acondicionados con plantaciones y jardinería y destinado al disfrute de los habitantes de la ciudad, así como a la mejora de la calidad ambiental.

Pasando a contemplar la siguiente definición de usos:

### **2.5.1. Uso Residencial (R).**

#### Definición de Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

#### Clasificación del Uso Residencial.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB446ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF660969275B6CD90E27BFDDC846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDDC2AF313B900545394B95

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

**2.5.1.1. Uso Residencial Unifamiliar (RU):** aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente. Dentro del uso Residencial Unifamiliar se distinguen dos tipologías:

- Residencial Unifamiliar Aislado.
- Residencial Unifamiliar Agrupado: pareado o en hilera.

**2.5.1.2. Uso Residencial Plurifamiliar (RP):** aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

**2.5.1.3. Uso Residencial Comunitario (RC):** aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

**2.5.1.4.** Cualquier uso residencial de los anteriores **de protección pública (P)**.

**2.5.1.5. Programa mínimo de vivienda.**

Toda vivienda constará, como mínimo, de un dormitorio doble, un baño compuesto de retrete, lavabo y ducha, una estancia comedor y una cocina.

**2.5.1.6. Dimensiones mínimas de las habitaciones.**

Las superficies útiles mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio doble, 10,00 metros cuadrados
- Dormitorio sencillo, 6,00 metros cuadrados.
- Cocina, 5,00 metros cuadrados.
- Baño, 3,60 metros cuadrados.
- Estancia y comedor, 12,00 metros cuadrados.
- Estancia comedor y cocina, 16,00 metros cuadrados.
- En los dormitorios se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a 2 metros.
- Los pasillos tendrán todos un mínimo de 0,80 metros de anchura excepto los de entrada a las viviendas que tendrán una anchura mínima de 1,50 metros.

## 2.5.2. Uso Terciario (T).

### Clasificación del Uso Terciario.

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

**2.5.2.1 Uso Comercial (TC):** aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- TC Categoría 1<sup>a</sup>: Comercio diario y servicios personales, situados en la planta baja y primera de edificios residenciales.
- TC Categoría 2<sup>a</sup>: Locales comerciales, y de servicios, en edificios exclusivos.
- TC Categoría 3<sup>a</sup>: Servicios personales alimenticios (bares y restaurantes) o de otro tipo (prensa, flores o similares) al servicio exclusivo de los usos dotacionales y previa o simultánea implantación de estos.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

**2.5.2.2. Uso Hotelero (TH):** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- TH Categoría 1<sup>a</sup>: Establecimiento con más de cincuenta plazas.
- TH Categoría 2<sup>a</sup>: Establecimiento de diez a cincuenta plazas.
- TH Categoría 3<sup>a</sup>: Establecimientos de hasta diez plazas.

**2.5.2.3 Uso de Oficinas (TO):** aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275BB6CD90E27BFD6CB46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

- TO Categoría 1ª: Oficinas y despachos profesionales.
- TO Categoría 2ª: Edificios exclusivos.

**2.5.2.4 Uso Recreativo (TR):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías

- TR Categoría 1ª: Con aforo de menos de cien usuarios y menos de 250 metros cuadrados de superficie total.
- TR Categoría 2ª: Con aforo de más de cien usuarios y más de 250 metros cuadrados de superficie total.

### 2.5.3. Uso Industrial (I).

#### Definición de uso Industrial (I).

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

#### Clasificación del Uso Industrial (I)

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

**2.5.3.1. Uso Industrial Productivo (IP):** aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- IP Categoría 1ª: Industrial Productivo en general (IP).
- IP Categoría 2ª: Taller inocuo (TI).
- IP Categoría 3ª: Taller de reparación de automóviles (TA): se distinguen dos tipos:
  - Taller mecánico.(TAM)
  - Taller de chapa y pintura (TACP).

**2.5.3.2 Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

#### **2.5.4. Uso Dotacional (D).**

##### 2.5.4.1. Definición de Uso Dotacional (D).

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

##### 2.5.4.2. Clasificación del Uso Dotacional (D).

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados en tres grandes grupos:

- 1.- Uso de Comunicaciones (DC)
- 2.- Uso de Zonas Verdes (DV)
- 3.- Uso de Equipamientos (DE).

**2.5.4.2.1. Uso de Comunicaciones (DC).** Es aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

El uso dotacional de comunicaciones se subdivide en tres categorías:

- 1ª.- Comunicaciones (DC).
- 2ª.- Garaje y aparcamiento. ( DC-GA). Se establecen las siguientes subcategorías:

Subcategoría 1ª.-Garaje anexo a vivienda unifamiliar para la utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

Subcategoría 2ª.-Garaje-estacionamiento en planta baja, semisótano o sótanos de edificios, o en patios de manzana, para utilización de los usuarios del edificio.

Subcategoría 3ª.-Garaje-aparcamiento para uso público.

Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento: Las plazas de aparcamiento para automóviles tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin

embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

3ª.- Estaciones de transportes (DC-ET).

**2.5.4.2.2. Uso de Zonas Verdes (DV).** Es aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del RPLOTAU.

Sus condiciones se fijan en la Ordenanza de la Zona 7.

**2.5.4.2.3. Uso de Equipamientos (DE).** Es aquel uso que comprende las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

**2.5.4.2.3.1.- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª: Infraestructuras.
- 2ª: Estaciones de servicio de suministro de carburantes.
- 3ª: Cementerios.

**2.5.4.2.3.2.- -Uso Educativo (DEDU):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**2.5.4.2.3.3.- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.



En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se distinguen dentro de este uso los siguientes subtipos:

- Uso Cultural (D-CU): Es aquél uso que comprende los edificios o locales destinados a actividades de formación intelectual y cultural.
- Uso Deportivo (D-DE): Comprende los recintos, edificios o locales destinados o acondicionados para la práctica y enseñanza de ejercicios corporales y deportes, incluyendo los locales deportivos considerados como espectáculo.

Se establecen las siguientes categorías:

- D-DE Categoría 1ª: Locales y campos deportivos con aforo máximo de cien espectadores o usuarios.
- D-DE Categoría 2ª: Locales y campos deportivos con aforo superior a cien espectadores o usuarios.
- Uso religioso (D-RE): Comprende los edificios o locales destinados al culto religioso.

**2.5.4.2.3.4.- Uso Administrativo-Institucional (DAL):** aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

**2.5.4.2.3.5.- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de huérfanos, estudiantes y ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, centros de atención a la infancia, etc. pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEAAFF680969275B6CD90E27BFD6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

Una vez actualizados la terminología y la definición de los usos, como se ha indicado anteriormente el otro objetivo de la modificación es el incluir el uso educativo como uso compatible y el aclarar determinados artículos de los usos compatibles del plan parcial que se considera pueden llegar a crear conflictos interpretativos e incluso de convivencia.

Así en el plan parcial vigente 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, 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, 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.*

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDD6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOC2AF313B900545394B95

*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 implicar. 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.*

En primer lugar se ajustarían los artículos conforme a la nueva redacción propuesta. Por otro lado, tal y como se ha señalado el uso educativo no viene previsto entre los usos compatibles, por lo que no cabría en las plantas bajas y primera de los

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFFDC846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 45223IDD0C2AF313B900545394B95

edificios la instalación de academias privadas, por tanto se pretende que entre los usos compatibles se incluya el educativo, incluyendo el presente párrafo:

- *El uso Educativo, según se define en el artículo 2.5.4.2.3.2 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.*

Por otro lado se pretende aclarar los usos compatibles o especificar más en detalle, así no se considera oportuno que se mantenga el uso comercial como compatible en la planta primera, puesto que podría ocurrir que en la misma planta de un edificio existan viviendas y al lado un restaurante o una pescadería como supuestos extremos. Entendiendo que el uso comercial como actividad que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares no es compatible en planta 1ª, con el uso residencial.

En el mismo sentido, se pretende especificar la compatibilidad del 100% del uso comercial en todas sus plantas, lo que podría suponer la incoherencia de que pudieran existir explicado de modo groso una cafetería en la planta sexta junto con viviendas colindantes, en el quinto una frutería, en el tercero un bar, etc., igualmente junto con viviendas colindantes, entendemos que el espíritu del párrafo de permitir la compatibilidad del 100 % del uso comercial estaba destinado a la posibilidad de construir un edificio comercial de categoría 2ª, es decir edificios exclusivos de locales comerciales y de servicios.

En la misma situación se produce respecto del uso Hotelero y Colectivo especial en su categoría 1ª, al 100%, en todas las plantas, en los Grados 2A, 2B, 2C, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B, 3C, 3D y 3E, lo que daría lugar a la interpretación de que en un bloque pudieran existir en la misma planta viviendas y un hostel u hotel. Por lo que se plantea el aclarar que en las parcelas calificadas por estas ordenanzas pudiera construirse de forma compatible un hotel exclusivo y no la posibilidad de que convivieran los dos usos.

Por tanto la redacción de los usos compatibles quedaría redactado de la siguiente forma:

- *El uso Comercial, según se define en el artículo 2.5.2.1 de las presentes Normas Urbanísticas, en Planta Baja 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.*

*En las parcelas adscritas a los Grados 3B, 3C, 3D y 3E. Se permite en uso comercial en categoría 2ª, es decir edificios exclusivos, para este uso.*

- *Uso Industrial en su categoría 2ª del artículo 2.5.3.1, en Planta Baja siempre que no genere molestias al uso principal, en aplicación de la legislación que corresponda.*

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFD6CB46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOC2AF313B900545394B95

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 2.5.4.3 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 Hotelero y Colectivo especial en su categoría 1ª, según se define en el artículo 2.5.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas, como edificio exclusivo en las parcelas adscritas a los Grados 2A, 2B, 2C, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B, 3C, 3D y 3E.

- El uso Oficinas y Despachos Profesionales, según se define en el Art. 2.5.2.3 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 artículo 2.5.4.2.3.3 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 artículo 2.5.4.2.3.5 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 cultural, según se define en el artículo 2.5.4.2.3.3 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 Educativo, según se define en el artículo 2.5.4.2.3.2 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.

## 2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

El ámbito de la presente Modificación Puntual coincide en cuanto su límite con el del propio Plan Parcial vigente, es decir con el ámbito del Sector El Quiñón.

### 2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN DEL PP.

#### DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La Modificación Puntual, tal y como se ha comentado solo afecta a los usos, por un lado a la equiparación del capítulo de los usos del Plan Parcial con los usos previstos en el documento de planeamiento general, Normas Subsidiarias, que a su vez coincide con los usos previstos en el anexo del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y/O DETALLADA.

Conforme al artículo 24 del TRLOTAU, y al art. 20 del RP LOTAU, la modificación solo afecta a ordenación detallada.

Así el RP LOTAU establece que como determinación de la ordenación detallada el establecimiento de los usos pormenorizados, la presente modificación tiene como objetivo la regulación de los usos compatibles, no afectando a ninguna determinación de la ordenación estructural.

### 2.4. CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN.

La Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, en su artículo 4.2.f) define las modificaciones menores como aquellos cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

El mismo texto legal establece en su artículo 5.2.a) que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con lo establecido en esta ley las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADDF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDDC846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

Ahora bien el apartado 3º del artículo 5, establece que las modificaciones de los planes o programas que no se encuentren incluidos en los anteriores apartados 1 y 2.a, por no constituir variaciones fundamentales de las estrategias, directrices, propuestas o su cronología, ni producir diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia, no requerirán ser objeto de ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con la definición de modificación menor del artículo 4.

No obstante, tanto el promotor como el órgano sustantivo podrán recabar informe del órgano ambiental con el fin de confirmar tal extremo.

Se considera que la presente modificación no constituye ningún tipo de variación fundamental de las estrategias, directrices, propuestas o cronología, ni produce diferencias en los efectos previstos o zonas de influencia, por lo que se considera que no es necesario someter a ningún procedimiento de evaluación ambiental, no obstante durante la concertación interadministrativa se recabará del órgano ambiental la confirmación del presente extremo.

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDC846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 45223IDD0CZAF313B900545394B95

---

## DOCUMENTO II

### NORMAS URBANÍSTICAS.

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL DE DEL SAU DE “EL QUIÑÓN”.

---

MAYO 2021

## AYUNTAMIENTO DE SESEÑA



NOMBRE: Leñero Menjibar  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B66CD90E27BFDF6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 45223IDD0CZAF313B900545394B95



## 1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A LAS NNUU VIGENTES DEL PP.

La Modificación Puntual tiene por objeto, en relación a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Mejora vigente, por un lado modificar la definición del capítulo de los usos. Por otro lado aclarar determinados usos compatibles y por último incluir el uso educativo como uso compatible que fue eliminado por error en la anterior modificación, la número 2 del plan parcial.

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.

La presente Modificación revisa el apartado 2.5, completo anulando el existente y estableciendo una nueva relación de usos conforme a lo establecido en el documento de planeamiento general del municipio y en el anexo del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Redacción del documento vigente es la siguiente:

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEAAFF660969275BB6CD90E27BFD6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

## 2.5.- DEFINICION DE USOS

### 2.5.1. - Uso de almacén

Comprende los locales o edificios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusividad intermediarios y en general, sin servicio de venta al público.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1º Almacén detallista, situado en planta baja o sótano de edificios de viviendas.
- 2º Almacén en edificio exclusivo o vinculado al uso industrial.

### 2.5.2.- Uso asistencial

Comprende el localizado en edificios o locales destinados a los servicios sociales de la comunidad y que acogen los servicios que habitualmente se llaman de asistencia social.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1º Servicios sociales generales, que son aquellos que cubren la generalidad de la población como los despachos de los asistentes sociales, etc y situados en locales o edificios de viviendas o exclusivos.
- 2º Servicios sociales en centros especializados, que son aquellos que cubren uno o varios aspectos puntuales de la asistencia social y se encuentran situados en locales o edificios exclusivos como guarderías, aulas de día, centros de tercera edad o centros ocupacionales.

### 2.5.3.- Uso comercial

Se denomina Comercio a todo local o edificio destinados a la compra-venta al por menor de bienes perecederos y duraderos, y a proporcionar servicios personales alimenticios (restaurantes o bares) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías, etc) al público en general.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1º Comercio diario y servicios personales, situados en planta baja y primera de edificios residenciales.
- 2º Locales comerciales y de servicios en edificios exclusivos.

### 2.5.4.- Uso deportivo

Comprende los recintos, edificios o locales destinados o acondicionados para la práctica y enseñanza de ejercicios corporales y deportes, incluyendo los locales deportivos considerados como espectáculo.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1º Locales y campos deportivos con aforo máximo de 100 espectadores o usuarios.
- 2º Idem. con aforo superior a 100.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF66969275B6CD90E27BFD6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

### 2.5.5.- Uso de equipamiento multifuncional

Comprende recintos o locales de uso múltiple destinados para el uso de la comunidad y pueden ser aulas de día, centros de 3ª edad, centros de juventud, etc.

Se establece una única categoría, de locales hasta 200 usuarios.

### 2.5.6.- Uso de espectáculos, recreativo y de reunión

Comprende los recintos, edificios y locales destinados o acondicionados para reuniones de público, con fines culturales o de esparcimiento con carácter urbano.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Espectáculos con menos de 100 espectadores y menos de 250 m2.
- 2ª Idem de más de 100 espectadores y más de 250 m2,

Registrado por la C.P.U.  
con fecha

2 JUL 2003

### 2.5.7.- Uso de estaciones de servicio, talleres y transporte

Prohibido por ser un sector residencial.

### 2.5.8.- Uso de garaje y aparcamiento

Comprende todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los locales comerciales para la venta de automóviles.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Garaje anexo a vivienda unifamiliar, para utilización de los usuarios de la vivienda.
- 2ª Garaje-estacionamiento en planta baja, semisótano o sótano de edificios o en patios de manzana, para utilización de los usuarios del edificio.
- 3ª Garaje-aparcamiento para uso público.

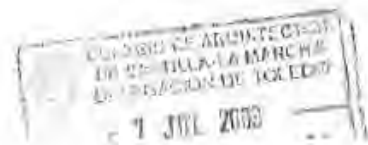
### 2.5.9.- Uso hotelero y colectivo especial

El uso hotelero comprende los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido, mediante precio. Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

El uso colectivo especial comprende el servicio público dirigido a proporcionar alojamiento temporal a grupos especiales de población, con un fin social que puede excluir el precio. Se incluyen residencias de huérfanos, estudiantes y ancianos.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Establecimiento de más de 50 plazas.
- 2ª Establecimiento de 10 a 50 plazas.
- 3ª Establecimiento de hasta 10 plazas.



HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF60969275B6CD90E27BFD6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

#### 2.5.10.- Uso industrial

Comprende los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones tendentes a la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

En este Sector, sólo se admite la categoría 1ª, es decir, compatibles con el uso residencial por no hallarse incluidas entre las contempladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

#### 2.5.11.- Uso de Oficinas y Servicios Administrativos

Comprenden los locales o edificios destinados a ejercer actividades burocráticas de carácter público y privado.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Edificios administrativos públicos.
- 2ª Oficinas y despachos profesionales.
- 3ª Edificios terciarios exclusivos.

Registrado por la C.P.U.  
con fecha



2 JUL 2006

#### 2.5.12.- Uso religioso

Comprende los edificios los destinados al culto religioso o vida conventual.

#### 2.5.15.- Uso sanitario

Comprende las instalaciones, edificios y locales destinados a tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.

#### 2.5.16.- Uso socio-cultural

Comprende las instalaciones, edificios y locales destinados a dotaciones sociales y culturales, pública o privadas como centros sociales, centros cívicos, casas de cultura, etc.

#### 2.5.17.- Uso de zonas verdes

Comprende el suelo destinado a espacios verdes, espacios libres de toda edificación acondicionados con plantaciones y jardinería y destinado al disfrute de los habitantes de la ciudad, así como a la mejora de la calidad ambiental.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB46ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDC846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Pasando a tener la siguiente redacción:

### **2.5.1. Uso Residencial (R).**

#### Definición de Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

#### Clasificación del Uso Residencial.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

**2.5.1.1. Uso Residencial Unifamiliar (RU):** aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente. Dentro del uso Residencial Unifamiliar se distinguen dos tipologías:

- Residencial Unifamiliar Aislado.
- Residencial Unifamiliar Agrupado: pareado o en hilera.

**2.5.1.2. Uso Residencial Plurifamiliar (RP):** aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

**2.5.1.3. Uso Residencial Comunitario (RC):** aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

**2.5.1.4.** Cualquier uso residencial de los anteriores **de protección pública (P)**.

#### **2.5.1.5. Programa mínimo de vivienda.**

Toda vivienda constará, como mínimo, de un dormitorio doble, un baño compuesto de retrete, lavabo y ducha, una estancia comedor y una cocina.

#### **2.5.1.6. Dimensiones mínimas de las habitaciones.**

Las superficies útiles mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio doble, 10,00 metros cuadrados
- Dormitorio sencillo, 6,00 metros cuadrados.
- Cocina, 5,00 metros cuadrados.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDCB46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

- Baño, 3,60 metros cuadrados.
- Estancia y comedor, 12,00 metros cuadrados.
- Estancia comedor y cocina, 16,00 metros cuadrados.
- En los dormitorios se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a 2 metros.
- Los pasillos tendrán todos un mínimo de 0,80 metros de anchura excepto los de entrada a las viviendas que tendrán una anchura mínima de 1,50 metros.

## 2.5.2. Uso Terciario (T).

### Clasificación del Uso Terciario.

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

**2.5.2.1 Uso Comercial (TC):** aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- TC Categoría 1ª: Comercio diario y servicios personales, situados en la planta baja y primera de edificios residenciales.
- TC Categoría 2ª: Locales comerciales, y de servicios, en edificios exclusivos.
- TC Categoría 3ª: Servicios personales alimenticios (bares y restaurantes) o de otro tipo (prensa, flores o similares) al servicio exclusivo de los usos dotacionales y previa o simultánea implantación de estos.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

**2.5.2.2. Uso Hotelero (TH):** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- TH Categoría 1ª: Establecimiento con más de cincuenta plazas.
- TH Categoría 2ª: Establecimiento de diez a cincuenta plazas.

- TH Categoría 3ª: Establecimientos de hasta diez plazas.

**2.5.2.3 Uso de Oficinas (TO):** aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- TO Categoría 1ª: Oficinas y despachos profesionales.
- TO Categoría 2ª: Edificios exclusivos.

**2.5.2.4 Uso Recreativo (TR):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías

- TR Categoría 1ª: Con aforo de menos de cien usuarios y menos de 250 metros cuadrados de superficie total.
- TR Categoría 2ª: Con aforo de más de cien usuarios y más de 250 metros cuadrados de superficie total.

### **2.5.3. Uso Industrial (I).**

#### Definición de uso Industrial (I).

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

#### Clasificación del Uso Industrial (I)

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

**2.5.3.1. Uso Industrial Productivo (IP):** aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- IP Categoría 1ª: Industrial Productivo en general (IP).
- IP Categoría 2ª: Taller inocuo (TI).
- IP Categoría 3ª: Taller de reparación de automóviles (TA): se distinguen dos tipos:
  - Taller mecánico.(TAM)
  - Taller de chapa y pintura (TACP).

**2.5.3.2 Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

#### **2.5.4. Uso Dotacional (D).**

##### 2.5.4.1. Definición de Uso Dotacional (D).

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

##### 2.5.4.2. Clasificación del Uso Dotacional (D).

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados en tres grandes grupos:

- 1.- Uso de Comunicaciones (DC)
- 2.- Uso de Zonas Verdes (DV)
- 3.- Uso de Equipamientos (DE).

**2.5.4.2.1. Uso de Comunicaciones (DC).** Es aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

El uso dotacional de comunicaciones se subdivide en tres categorías:

- 1ª.- Comunicaciones (DC).
- 2ª.- Garaje y aparcamiento. ( DC-GA). Se establecen las siguientes subcategorías:



Subcategoría 1ª.-Garaje anexo a vivienda unifamiliar para la utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

Subcategoría 2ª.-Garaje-estacionamiento en planta baja, semisótano o sótanos de edificios, o en patios de manzana, para utilización de los usuarios del edificio.

Subcategoría 3ª.-Garaje-aparcamiento para uso público.

Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento: Las plazas de aparcamiento para automóviles tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

3ª.- Estaciones de transportes (DC-ET).

**2.5.4.2.2. Uso de Zonas Verdes (DV).** Es aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del RPLOTAU.

Sus condiciones se fijan en la Ordenanza de la Zona 7.

**2.5.4.2.3. Uso de Equipamientos (DE).** Es aquel uso que comprende las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

**2.5.4.2.3.1.- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª: Infraestructuras.
- 2ª: Estaciones de servicio de suministro de carburantes.
- 3ª: Cementerios.

**2.5.4.2.3.2.- -Uso Educativo (DEDU):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**2.5.4.2.3.3.- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se distinguen dentro de este uso los siguientes subtipos:

- Uso Cultural (D-CU): Es aquél uso que comprende los edificios o locales destinados a actividades de formación intelectual y cultural.

- Uso Deportivo (D-DE): Comprende los recintos, edificios o locales destinados o acondicionados para la práctica y enseñanza de ejercicios corporales y deportes, incluyendo los locales deportivos considerados como espectáculo.

Se establecen las siguientes categorías:

- D-DE Categoría 1ª: Locales y campos deportivos con aforo máximo de cien espectadores o usuarios.

- D-DE Categoría 2ª: Locales y campos deportivos con aforo superior a cien espectadores o usuarios.

- Uso religioso (D-RE): Comprende los edificios o locales destinados al culto religioso.

**2.5.4.2.3.4.- Uso Administrativo-Institucional (DAL):** aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

**2.5.4.2.3.5.- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de huérfanos, estudiantes y ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, centros de atención a la infancia, etc. pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Por otro lado se modifican los Usos compartibles del uso residencial, ajustándose al apartado 2.5 modificado, incluyendo el uso educativo como compatible y detallando el aquellos usos que se permiten como compatibles al 100%.

La redacción del **documento vigente** es la siguiente:

### **USOS COMPATIBLES.**

Se consideran los siguientes usos compatibles al principal Residencial los siguientes:

- 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%, en todas las plantas en los edificios adscritos al Grado 3B, 3C.1, 3C.2 y 3D y 3E.

- El 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.

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFDD6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

- 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, 3C1, 3C2, 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

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEAAFF680969275B6CD90E27BF6DCB46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

establecimiento de una servidumbre en planta baja vinculada al uso compatible a los efectos de su inscripción registral.

Esta servidumbre implicar. 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.

### **Que pasaría a tener la siguiente redacción:**

- *El uso Comercial, según se define en el artículo 2.5.2.1 de las presentes Normas Urbanísticas, en Planta Baja 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.*

*En las parcelas adscritas a los Grados 3B, 3C, 3D y 3E. Se permite en uso comercial en categoría 2ª, es decir edificios exclusivos, para este uso.*

- *Uso Industrial en su categoría 2ª del artículo 2.5.3.1, 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 2.5.4.3 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 Hotelero y Colectivo especial en su categoría 1ª, según se define en el artículo. 2.5.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas, como edificio exclusivo en las parcelas adscritas a los Grados 2A, 2B, 2C, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3B, 3C, 3D y 3E.*

- *El uso Oficinas y Despachos Profesionales, según se define en el Art. 2.5.2.3 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.*

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFD6CB46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOCZAF313B900545394B95

- *El uso Religioso, según se define en el artículo. 2.5.4.2.3.3 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 artículo 2.5.4.2.3.5 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 cultural, según se define en el artículo. 2.5.4.2.3.3 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 Educativo, según se define en el artículo 2.5.4.2.3.2 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, respecto de Centros 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 implicar. 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.*

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A3335FEAAFF680969275B6CD90E27BFD6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOC2AF313B900545394B95

---

## DOCUMENTO III

### PLANOS.

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL DE DEL SAU DE “EL QUIÑÓN”.

---

MAYO DE 2021.

## AYUNTAMIENTO DE SESEÑA



HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB45ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEA1AFF680969275B6CD90E27BFDCB46CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 45223IDD0CZAF313B900545394B95

## DOCUMENTO III. PLANOS.

1. PLANO 1. SITUACION.
2. PLANO 2. ZONIFICACIÓN.

NOMBRE:  
Crescencio Leñero Menjibar  
Ana Isabel Gómez Galán  
Candido Guerra Cuesta

PUESTO DE TRABAJO:  
Oficial Mayor  
Arquitecta Municipal  
Concejal de Urbanismo

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2021  
20/05/2021  
20/05/2021

HASH DEL CERTIFICADO:  
F5EF1D98B4148EAB445ADF6C3EA901935F9E9AC9  
00A335FEA4FF680969275B6CD90E27BFDD6C846CE  
F06D07F48A2EFC2DEC0F7C7D1FA6B38163ED93D3

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Seseña - <https://sede.ayto-sesena.org> - Código Seguro de Verificación: 452231DDOC2AF313B900545394B95