

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL  
SAU 23 (R) EN SESEÑA (TOLEDO)**

**2024**

**ENERO**

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

PROMOTOR

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SESEÑA**

**CIF. P4516200E**

PROYECTISTA

**Francisco Benítez Arquitectura S.L.P.**

**Col 12.878 COAM**

En Madrid, a 21 de marzo de 2024

# ÍNDICE DE DOCUMENTOS DE MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SAU 23 (R)

## **DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

### **DOCUMENTO I. MEMORIA**

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Iniciativa del 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. NNSS de Seseña y Plan Parcial de Ordenación Urbana.

#### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Justificación y objetivos de la Modificación Puntual.
- 2.2. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial.
- 2.3. Descripción de la propuesta objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial.
- 2.4. Consideraciones medioambientales sobre la Modificación en el contexto de la Ley 2/2020, de Evaluación Ambiental de Castilla – La Mancha.

## **DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

### **DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS**

1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A LAS NNUU VIGENTES DEL PP
2. 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.

**DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

**DOCUMENTO I**

**MEMORIA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
DEL SAU 23 (R) EN SESEÑA (TOLEDO)**

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. Iniciativa del redactor de la Modificación Puntual del Plan Parcial.

Se redactan la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del SAU 23 (R) por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Seseña, con CIF. P4516200E y domicilio en la plaza de Bayona, 1 (45223 Seseña) Toledo.

El presente documento está redactado por D. Francisco Benítez Iglesias, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número 12.878 siguiendo la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales según el RD 178/2010.

### 1.2. Objeto de la Modificación Puntual del Plan Parcial.

El objeto de la presente Modificación Puntual es modificar el artículo 3.5 de la Ordenanza 3ª de uso Comercial del Plan Parcial de manera que no se limite el porcentaje de plazas de aparcamiento que se puedan situar en superficie.

### 1.3. Normativa de aplicación.

Las normas de aplicación a la presente Modificación Puntual son:

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de 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.
- 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 urbanísticos de la Modificación.

El pasado mes de julio de 2023 se solicitó por parte de AHORRAMAS, S.A. una exención del porcentaje de plazas de aparcamiento sobre rasante en la parcela sita en el Camino de los Pontones, zona denominada Seseña Nueva:





La Superficie de la parcela según figura en el Catastro es de a **12.351 m<sup>2</sup>**

La normativa urbanística municipal se establece en las NNSS aprobadas en 1982 y revisadas en 1996. En este documento no existe la limitación contemplada en el Plan Parcial de Ordenación del SAU 23 (R) sino que permite que el aparcamiento se proyecte en la superficie de las parcelas.

Por otro lado señalar que en la actualidad se encuentra en proceso de información pública el Plan General de Ordenación Municipal (POM) del Ayuntamiento de Seseña, cuya elaboración y tramitación se ha realizado acorde con lo dispuesto en los artículos 34 y 36 del TRLOTAU y que supone la revisión de las NNSS de 1996, por cuanto se dan los supuestos establecidos en el Art. 40 del TRLOTAU.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. Justificación y objetivos de la Modificación Puntual.

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 artículo 3.5.1 de la Ordenanza 3ª de uso Comercial, lo siguiente:

***3.5.1.- Aparcamiento. - Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, pudiéndose situar en superficie un máximo del 50% de las mismas.***

La normativa urbanística municipal se establece en las NNSS aprobadas en 1982 y revisadas en 1996. En dicha normativa no se incluye la limitación contemplada en el Plan Parcial del SAU 23, sino que permite que la dotación de las plazas de aparcamiento se proyecte en la superficie de las parcelas.

Hay que tener en consideración que la composición geotécnica de los terrenos del municipio indica gran contenido de yesos y esta circunstancia condiciona sustancialmente la ejecución de sótanos destinados a aparcamiento.

### 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 propio Plan Parcial vigente, es decir, con el ámbito del PP SAU 23 (R).

### 2.3. Descripción de la ordenación urbanística propuesta por la modificación del PP.

La Modificación Puntual, tal y como se ha comentado, sólo afecta a la aplicación del artículo 3.5.1. de la Ordenanza 3ª de uso Comercial en correspondencia con lo establecido en las NNSS aprobadas en 1982 y revisadas en 1996 del término municipal de Seseña, que no es incompatible con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En el POM (actualmente en tramitación) no se incluye para el uso comercial la limitación de aparcamiento que obligue a su ejecución bajo rasante ni se hace referencia a las características de la composición de los terrenos en el término municipal (gran contenido de yesos).

### 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.

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.

**DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

**DOCUMENTO II**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
DEL SAU 23 (R) EN SESEÑA (TOLEDO)**



## 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 vigente modificar la definición del **artículo 3.5.1.- Aparcamiento** que establece en la Ordenanza 3ª del uso Comercial una limitación del porcentaje de plazas de aparcamiento que pueden ser situadas en superficie.

## 2. MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN CRITERIOS NORMATIVOS

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial SAU 23 (R) únicamente afecta a dicho artículo permitiendo que se sitúen en superficie la totalidad de las plazas de aparcamiento dotacional requeridas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en parcela:

### Artículo 3.5.- Otras condiciones

**3.5.1.- Aparcamiento.** - *Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, pudiéndose situar en superficie un máximo del 50% de las mismas.*

Pasando a tener la siguiente redacción:

**3.5.1.- Aparcamiento.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.**

A efectos de dar cumplimiento a lo exigido por el artículo 39.9 del TRLOTAU, que dispone:

“Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.”

Por este motivo se incorpora en el presente documento (Anexo - Documento IV) la página del Plan Parcial que va a ser objeto de modificación, tal y como va a quedar redactada definitivamente, a efectos de que, una vez aprobada la Modificación proyectada, se sustituya la antigua página del PP por la nueva.

**DOCUMENTO III**

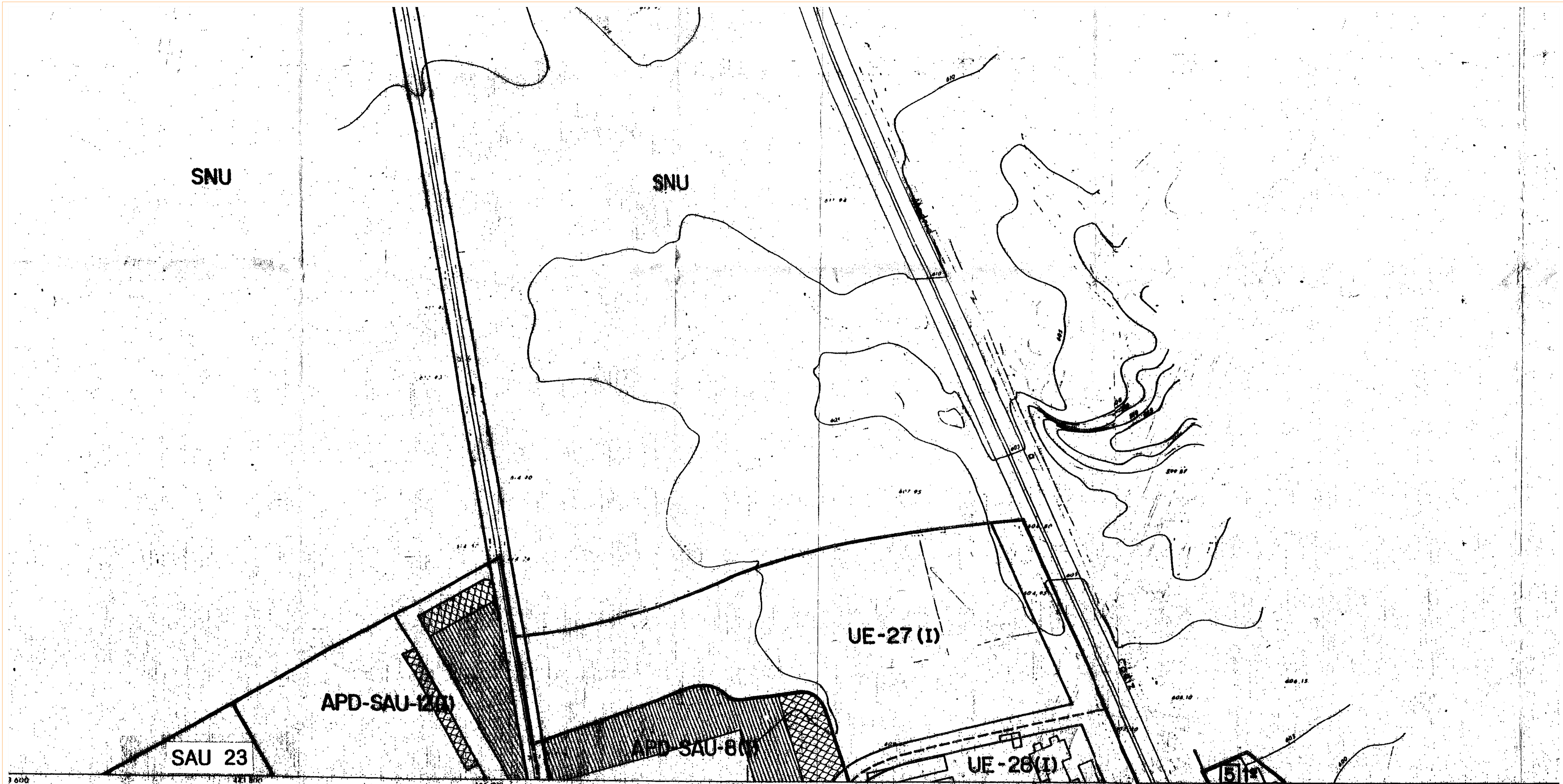
**PLANOS**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
DEL SAU 23 (R) EN SESEÑA (TOLEDO)**

## PLANOS

El presente documento no modifica ninguno de los planos contenidos en el PP SAU 23 (R)

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



AYUNTAMIENTO DE SESEÑA TOLEDO		SUELO NO URBANIZABLE			SUELO APTO PARA URBANIZAR			SUELO URBANO			DOTACIONES																				
<b>NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES</b> <table border="1"> <tr><td>1</td><td>3</td><td>7</td><td>13</td><td>18</td></tr> <tr><td>2</td><td>4</td><td>8</td><td>14</td><td>19</td></tr> <tr><td>5</td><td>9</td><td></td><td>17</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>10</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	1	3	7	13	18	2	4	8	14	19	5	9		17		6	10				<b>DELIMITACIONES</b> --- LIMITE DE SUELOS - - - LIMITE DE AREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO ..... LIMITE DE ORDENANZA DE ZONA	<b>PROTECCION</b> AGRICOLA RESADIO PROTECCION CIRCUNVALACION PROTECCION VISUAL	SNU I SNU II SNU III	<b>SECTORES</b> RESIDENCIAL INDUSTRIAL	SAU - n(R) SAU - n(I)	<b>ORDENANZAS</b> CASCO DE SESEÑA VIEJO CASCO DE SESEÑA NUEVO VIVIENDA UNIFAMILIAR EDIFICACION SINGULAR INDUSTRIAL - TERCARIA	<b>UNIDADES DE EJECUCION</b> RESIDENCIAL INDUSTRIAL TERCARIA	1º GRADO 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5	ASISTENCIAL SOCIOCULTURAL DEPORTIVO ESCOLAR INSTITUCIONAL RELIGIOSO	PLAN C PAR ESCI MEDI
	1	3	7	13	18																										
	2	4	8	14	19																										
	5	9		17																											
6	10																														
	<b>SECCIONES</b> SENCILLO COMUN	SNU	<b>AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO</b> RESIDENCIAL INDUSTRIAL	APD - n(R) APD - n(I)	<b>UNIDADES DE EJECUCION</b> RESIDENCIAL INDUSTRIAL TERCARIA	UE - n(R) UE - n(I) UE - n(T)	<b>ESPACIOS</b> ZONA VERDE																								

EXTRACTO PLANO NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL S/E

ARQUITECTO COL N° FRANCISCO BENÍTEZ ARQUITECTURA S.L.P. 12.878

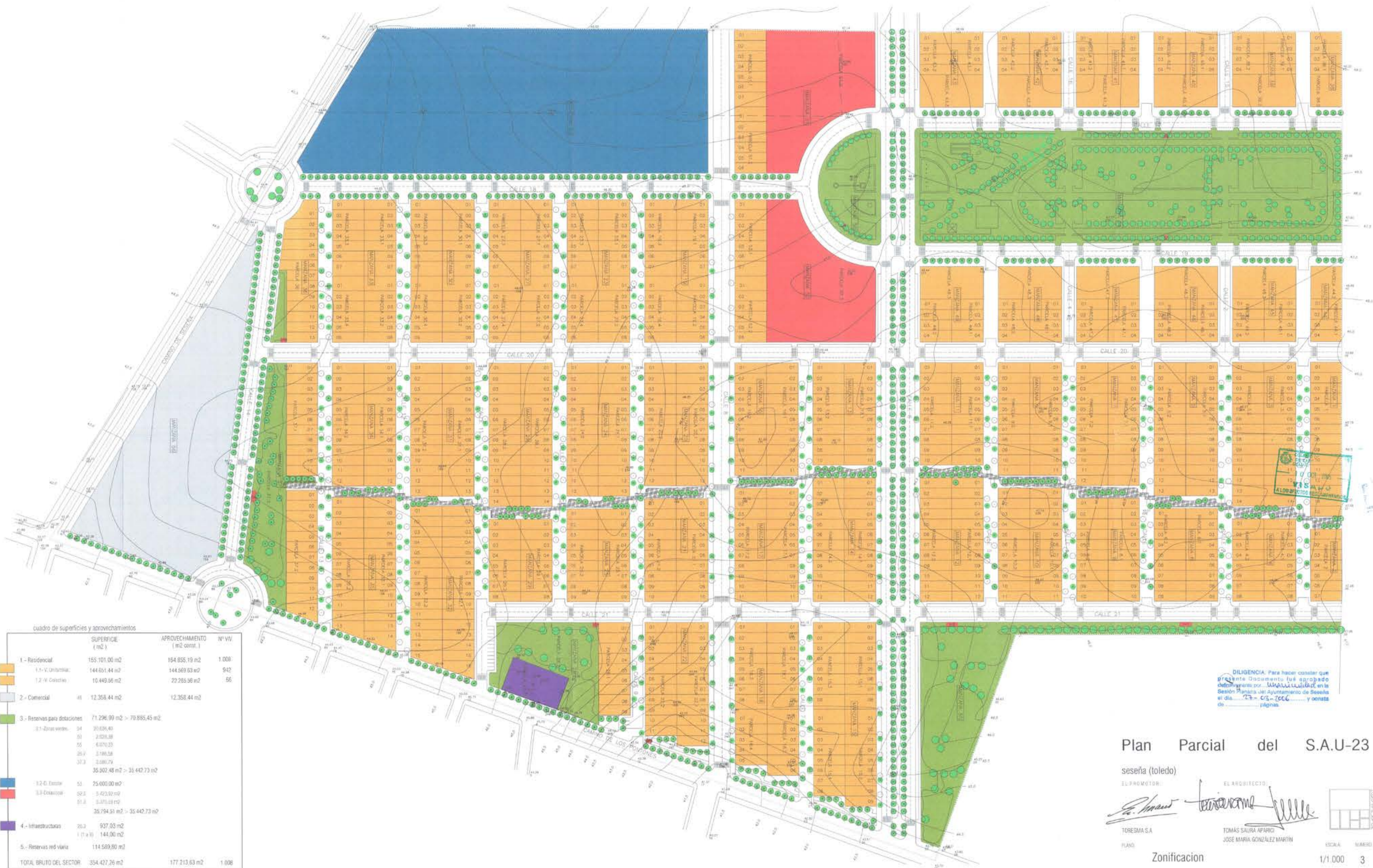
SOLICITANTE EXMO. AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

PLANO SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

efebearquitectura  
www.fbarquitectura.com

FECHA ENERO 2024 ESCALA A1 5/0 N° PLANO 01



Cuadro de superficies y aprovechamientos

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> const.)	Nº VIVIENAS
1 - Residencial	155.101,00 m <sup>2</sup>	154.855,19 m <sup>2</sup>	1.008
1.1 - V. Densificadas	144.651,44 m <sup>2</sup>	144.569,53 m <sup>2</sup>	942
1.2 - V. Gacetas	10.449,56 m <sup>2</sup>	22.285,56 m <sup>2</sup>	56
2 - Comercial	48	12.358,44 m <sup>2</sup>	
3 - Reservas para dotaciones	71.296,99 m <sup>2</sup> > 70.855,45 m <sup>2</sup>		
3.1 - Zonas verdes	34	20.626,40	
	50	2.028,38	
	55	4.070,33	
	25,9	1.186,58	
	37,3	3.680,79	
	35.902,48 m <sup>2</sup> > 35.442,73 m <sup>2</sup>		
3.2 - O. Tercer	51	25.000,00 m <sup>2</sup>	
3.3 - Deporte	52,5	5.423,92 m <sup>2</sup>	
	51,8	3.371,01 m <sup>2</sup>	
	35.794,51 m <sup>2</sup> > 35.442,73 m <sup>2</sup>		
4 - Infraestructuras	26,3	937,03 m <sup>2</sup>	
	1 (1 x 1)	144,00 m <sup>2</sup>	
5 - Reservas red vial	114.569,80 m <sup>2</sup>		
TOTAL BRUTO DEL SECTOR	354.427,26 m <sup>2</sup>	177.213,63 m <sup>2</sup>	1.008

DILIGENCIA: Para hacer constar que este Documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Sesena el día 23 de Mayo de 2024 en la Sesión Plena del Ayuntamiento de Sesena de la página 12 de 12.

Plan Parcial del S.A.U-23

seseña (toledo)  
 EL PROMOTOR: TORESMA S.A.  
 EL ARQUITECTO: FRANCISCO BENÍTEZ ARQUITECTURA S.L.P.  
 JOSÉ MARIA GONZÁLEZ MARTÍN



Zonificación ESCALA: 1/1.000 NÚMERO: 3

EXTRACTO PLANO ZONIFICACIÓN PP

ARQUITECTO COL. Nº: FRANCISCO BENÍTEZ ARQUITECTURA S.L.P. 12.878  
 SOLICITANTE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL  
 PLANO ZONIFICACIÓN SAU 23(R)

**DOCUMENTO IV**

**ANEXOS**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
DEL SAU 23 (R) EN SESEÑA (TOLEDO)**

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

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 m<sup>2</sup> 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.

A CONTINUACIÓN SE INCLUYE LA PÁGINA QUE SUSTITUYE A LA ANTERIOR:

#### 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 m<sup>2</sup> construidos.

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.