



D^a. MARÍA DE LA O GALLARDO GÓMEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2025, en relación con el punto 4 del orden del día, referido al **MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 20 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y MODIFICACIÓN DEL PEI-6 “PARQUIJOTE” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SESEÑA**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes con derecho a voto el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del 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 Castilla La Mancha (TRLOYAU), 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (RP), aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR** en el proceso de concertación interadministrativa la Modificación Puntual n.º 20 de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras “Parquijote” (PEI-6) del municipio de Seseña, cuyo objeto es modificar la ordenación de los sectores SAU-20, SAU-21 y SAU-22 para adaptarla a las nuevas demandas urbanísticas y funcionales del municipio, con las siguientes consideraciones:

1. Ámbito y coherencia de la delimitación

- No resulta justificada la inclusión en el ámbito de los terrenos correspondientes al sector SAU-20C, ni de las parcelas 10075 del polígono 510 y 10021 del polígono 515, teniendo en cuenta que el propio documento técnico reconoce expresamente que “la reducida superficie del sector, sumada a la barrera que supone la autopista de peaje R-4, hace inviable económicamente su conexión con las infraestructuras previstas en el PEI”.
- Además, las citadas parcelas, calificadas como “Sistema General de Reserva de Infraestructuras”, no figuran delimitadas gráficamente como parte del ámbito de ordenación.





2. Secuencia de desarrollo y programación de actuaciones

- Aunque se delimitan los sectores de planeamiento parcial, no se define una secuencia lógica de desarrollo conforme al artículo 24.1 del TRLOTAU.
- Las fichas de gestión resultan excesivamente genéricas, por lo que deben completarse con:
 - Condiciones objetivas para la incorporación de cada actuación urbanizadora.
 - Orden básico de prioridades.
 - Plazos máximos y fases o unidades de ejecución.

3. Justificación de suficiencia de dotaciones

- La superficie prevista de sistemas generales de espacios libres debe justificarse conforme a la edificabilidad residencial proyectada, de acuerdo con el artículo 19.5 RP.
- Asimismo, debe acreditarse el cumplimiento de las determinaciones del artículo 24 del RP en materia de dotaciones.

4. Calificación de infraestructuras como sistemas generales

- El pasillo eléctrico de 30 m a cada lado del eje de la línea de alta tensión existente y el corredor técnico de 50 m de ancho correspondiente a la red de abastecimiento Picadas–Almoguera no figuran calificados como sistemas generales en la documentación gráfica, aunque por su entidad deberían estarlo.
- Debe revisarse si otras líneas eléctricas con impacto estructural en el ámbito deben igualmente ser calificadas como sistemas generales de infraestructuras.
- No se especifica el tratamiento previsto para dichas infraestructuras tras la ejecución de la urbanización, aspecto que debe abordarse en el Plan Especial de Infraestructuras.

5. Aprovechamiento tipo: justificación y cálculo

- Se deberá justificar expresamente que el aprovechamiento tipo de las nuevas áreas de reparto no difiere en más de un 15 % respecto de aquellas con idéntico uso global o pormenorizado, conforme al artículo 31.3 del RP.
- Es necesario realizar los cálculos con mayor precisión, incluyendo valores al menos con tres cifras decimales.

6. Observaciones sobre las fichas de gestión

- Revisar la concordancia entre los valores incluidos en las fichas de gestión y los recogidos en el cuadro resumen del apartado 7 de la memoria justificativa de la MP-20.
- Especificar:
 - El número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.
 - La reserva mínima de estaciones de recarga de vehículos eléctricos en vía pública: al menos una por cada 40 plazas, conforme al artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.





- Aunque el sector SAU-20C carezca de ordenación detallada, su ficha deberá incorporar las reservas mínimas legalmente exigibles para sistemas locales y generales, en su caso.
- En las fichas de los sectores residenciales (SAU-22A y SAU-22B):
 - Corregir las unidades de edificabilidad, indicando el valor total en m² construibles en el ámbito.
 - Revisar las unidades del aprovechamiento tipo, que actualmente aparece como 35,5 u.a./m², lo cual no es coherente.

7. Observaciones específicas sobre el PEI-6

- En el apartado 7 de la memoria del PEI, falta incluir las condiciones técnicas del nuevo viario por el Camino Viejo de Aranjuez, que conecta con el p.k. 39 de la A-4.
- En el apartado 4 del Estudio Económico-Financiero, se indica que la estación base de telecomunicaciones se financia al 50 % entre los sectores SAU-20A, 20B, 21, 22A y 22B, sin especificarse el 50 % restante, cuestión que deberá aclararse.

8. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras

Se recuerda que, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, deberán clasificarse en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos los siguientes terrenos:

- Los terrenos integrados en el dominio público ferroviario, así como sus correspondientes zonas de protección, cuando no formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento urbanístico.
 - En el supuesto de que dichas zonas se encuentren incluidas dentro de ámbitos de desarrollo, el planeamiento podrá integrar el ferrocarril mediante obras de urbanización compatibles con su condición, en el marco de la ordenación detallada.
- Los terrenos pertenecientes al dominio público de carreteras y caminos de titularidad estatal, autonómica o provincial, así como sus zonas de servidumbre, siempre que no tengan la consideración de travesías y conforme a lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, cuando no formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento urbanístico.
 - Cuando dichos suelos formen parte de desarrollos urbanísticos previstos, deberán ser calificados como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los correspondientes ámbitos, con el fin de posibilitar su acondicionamiento, gestión y eventual obtención a favor de la Administración titular de la infraestructura viaria.

Asimismo, la zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre podrá ser ordenada por el planeamiento únicamente con usos que no comporten edificación, en atención a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aplicable y la protección funcional de dichas infraestructuras.





Una vez subsanadas todas las cuestiones recogidas en el presente informe, así como las contenidas en los restantes informes sectoriales recabados durante la tramitación, y aprobada inicialmente la modificación por el Pleno del Ayuntamiento, deberá procederse a:

- Remitir la totalidad de la documentación del expediente, incluyendo:
 - El expediente administrativo completo.
 - La documentación refundida de la Modificación Puntual n.º 20 de las Normas Subsidiarias y de la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras PEI-6.
- Solicitar la aprobación definitiva por parte del Consejero de Fomento, conforme a lo establecido en los artículos 37 del TRLOTAU y 136 del RP.

Asimismo, se recomienda que, en fase de concertación interadministrativa, se recabe informe de la Secretaría de Estado de Transportes y Movilidad Sostenible dada la necesidad de coordinación con infraestructuras dependientes de la Administración General del Estado».

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en lugar y fecha indicados en la firma electrónica.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

