

Toledo, a fecha de firma digital

Ntra. Ref.: Servicio de Planeamiento

Exp. nº 016/24 PL

Asunto: Acuerdo CPOTU

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE OCAÑA**

Plaza Mayor, nº1

45630 – OCAÑA (TOLEDO)

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 31 de octubre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 36.2.b del TRLOTAU. Punto del orden del día nº 4.

4. OCAÑA. EXPTE. 016/24 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7 DEL POM, PROMOVIDO POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA** emitir el presente **informe preceptivo** al amparo del art. 36.2.b 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 (TRLOATU)* y artículo 135.2.b del Reglamento de Planeamiento del expediente de **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. ZONA CALLE RETAMAS DE OCAÑA**, con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas conforme a lo establecido en el artículo 10.1.a) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM. El expediente deberá completarse y/o subsanarse con arreglo a las siguientes **CONSIDERACIONES**:

Con respecto a la numeración de la Modificación, se hace constar que en esta Delegación Provincial Fomento de Toledo se han aprobado ya seis modificaciones de las NN.SS. de Planeamiento Municipal del municipio de Ocaña. Por lo tanto, la presente será tramitada con el número 7.

En cuanto a la DOCUMENTACIÓN de la innovación:

Respecto a la tramitación.

a. Deberán constar en el expediente, al menos:

- Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Patrimonio Cultural.
- Informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible, respecto del trámite de evaluación ambiental.
- Informe favorable de la Consejería de Bienestar Social, en materia de accesibilidad.

Respecto al SUC:

b. Las dos parcelas que constituyen el ámbito de cesión como SSGG para la construcción de un centro de educación, una ubicada en suelo urbanizable residencial y otra en suelo urbano no consolidado de uso residencial (UA-12), deben contar con las infraestructuras descritas en la Disposición Preliminar 2.3 del TRLOTAU, para tener la condición de solar (SUC).

Si bien se incluyen planos de redes de abastecimiento de agua y red de saneamiento, telefonía y gas natural existente, se justificará que los caudales y potencias del suministro de agua potable y energía eléctrica son suficientes para el centro de educación previsto. Contando que esta parcela no está adscrita al desarrollo de ningún ámbito, y que debe estar dotada de los servicios para su condición de solar, se



deberá aclarar si disponen de las acometidas necesarias o, en caso de no ser así, concretar el régimen de actuación de las obras de urbanización necesarias.

Respecto al **SUNC**:

- c. Se justificará el aprovechamiento tipo (AT) asignado a la UA-12 propuesta, atendiendo a la limitación establecida en el art. 32 del RP: *“la diferencia de aprovechamiento tipo (AT) entre las unidades para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, en este caso residencial, no deberá exceder del 15%.”*
- d. Deberán preverse las plazas de aparcamiento en el viario propuesto. Así mismo, la reserva de las mismas ajustadas a criterios de accesibilidad.
- e. En relación con la cesión de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, establecida en el art. 69 del TRLOTAU, se deberá incluir.
- f. Se deberá tener presente lo establecido en el art. 20 del TR LSRU 7/2015 en relación a la reserva de vivienda sujeta un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, que fija el 40 en actuaciones de nueva urbanización.
- g. En la correspondiente ficha de la UA-12, se ajustará el parámetro del aprovechamiento tipo (AT) a las unidades establecidas al respecto de u.a.u., se identificará el área de reparto (AR).

Respecto al **SUELO URBANIZABLE**:

- h. Se tendrá presente lo establecido en el art. 31 del RP que establece que las áreas de reparto en suelo urbanizable *“adscribirán (..) la superficie de sistemas generales (SG) no adscritas a ningún sector (S), en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto (AR) tengan un aprovechamiento tipo (AT) similar que no difiera en más de un 15% del de aquellas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario”*. Se justificará que el aprovechamiento tipo del “Nuevo Sector 4” no difiere en más de un 15 % del de otros sectores de uso residencial.
- i. Se deberá tener presente lo establecido en el art. 20 del TRLSRU 7//2015 en relación a la reserva de vivienda sujeta un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, que fija en el 40% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización.
- j. Se incluirá un único plano con la delimitación propuesta para todos los ámbitos objeto de la innovación. Además, respecto de la ficha del “Nuevo Sector 4”, se ajustará el parámetro del aprovechamiento tipo (AT) a las unidades establecidas al respecto de u.a.u., se identificará el área de reparto.

Lo que en cumplimiento de lo acordado, comunico a Usted para su conocimiento y efectos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

