



Castilla-La Mancha

Toledo, a fecha de la firma digital.

Ntra. Ref.: Servicio de Planeamiento

Exp. nº 016/24 PL

Asunto: Acuerdo CPOTU

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

Plaza Mayor, nº 1

45300 – OCAÑA
(TOLEDO)

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 17 de diciembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 37 del TRLOTAU. Punto del orden del día nº2.

2. OCAÑA. EXPTE. 016/24 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo **ACUERDA**, por unanimidad de sus miembros:

PRIMERO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº7 de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Ocaña (Toledo), condicionada a la subsanación por el Ayuntamiento de Ocaña de la deficiencia no sustancial señalada en el punto 4.**CONSIDERACIONES** del informe emitido por el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, de fecha 17 de diciembre de 2025:

Respecto al SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Se comprueba que las dos parcelas que constituyen el ámbito de Sistema General Dotacional para la futura construcción de un centro de educación, en origen ubicadas una de ellas en suelo urbanizable residencial y otra en suelo urbano no consolidado de uso residencial, cuentan con las infraestructuras descritas en la Disposición Preliminar 2.3 del TRLOTAU, para tener la condición de solar (SUC).

Se incluye la correspondiente Ordenanza de aplicación a ese ámbito, donde se reflejan cuantos parámetros urbanísticos son necesarios para regular la edificación en el mismo. **Se tendrá en cuenta incluir en la misma lo reflejado en el informe emitido por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Toledo de fecha 16-12-2025.**

No obstante, y con carácter previo a la publicación de dicha aprobación definitiva, se deben efectuar la citada corrección técnicas, de acuerdo con el artículo 37.5 del TRLOTAU.

Al tratarse de un reparo de alcance limitado que puede ser subsanado con una corrección técnica específica, se delega en el Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo de la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y verificada la misma, se ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

Así mismo se comunica al Ayuntamiento que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del





contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, esta modificación carece de eficacia alguna.

SEGUNDO: Suspender la aprobación definitiva en los ámbitos siguientes: área de suelo urbano no consolidado delimitado como “UNIDAD DE ACTUACION UA-12” y área de suelo urbanizable “NUEVO SECTOR 4”, por deficiencias sustanciales referidas dentro del punto 4. CONSIDERACIONES, del informe emitido por el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, de fecha 17 de diciembre de 2025 que deberán subsanarse o justificarse, pudiendo exigir un nuevo sometimiento a información pública.

Respecto al **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UA-12):**

1. 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%.” Se tomará como referencia el aprovechamiento tipo de los desarrollos ejecutados en SUNC de las NNSS con el uso residencial o particular mayoritario residencial, al objeto de documentar y justificarlo.*

Además, se ajustará el parámetro del aprovechamiento tipo (AT) a las unidades establecidas al respecto de u.a., identificando la correspondiente área de reparto (AR).

2. Respecto a la reserva de VPP: se deberá justificar esta reserva conforme lo regulado tanto en el estatal *Real Decreto Legislativo 7/2015, Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana* como en el autonómico *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.*

Por ello, se determinará para la presente actuación, siempre que exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes en el momento de su aprobación, los terrenos necesarios para atender dicha demanda y con el límite del cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística.

3. Se tendrá en cuenta incluir en la ficha de desarrollo, como condición de ejecución, lo reflejado en el informe emitido por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Toledo de fecha 16-12-2025.

4. Se deberá obtener el informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Toledo, respecto de la reserva de uso educativo.

5. Se deberá obtener el informe favorable de la Consejería de Bienestar Social, en materia de accesibilidad.

Respecto al **SUELO URBANIZABLE (NUEVO SECTOR 4):**

1. 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. De forma análoga a lo indicado para justificar que la diferencia del aprovechamiento tipo en el caso del suelo urbano no consolidado (SUNC), en el suelo urbanizable (SUB) se tendrán en consideración los aprovechamientos tipo de los desarrollos de ámbitos de suelo urbanizable de las NNSS, del mismo uso mayoritario, aportando sus respectivos aprovechamientos tipo al objeto de justificar que la diferencia entre ellos no supera el 15%.

Además, se ajustará el parámetro del aprovechamiento tipo (AT) a las unidades establecidas al respecto de u.a., identificando la correspondiente área de reparto (AR).

2. Respecto a la reserva de VPP: se deberá justificar esta reserva conforme lo regulado tanto en el estatal *Real Decreto Legislativo 7/2015, Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana* como en el autonómico *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*.

Por ello, se determinará para la presente actuación, siempre que exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes en el momento de su aprobación, los terrenos necesarios para atender dicha demanda y con el límite del cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística.

3. Se tendrá en cuenta incluir en la ficha de desarrollo, como condición de ejecución, lo reflejado en el informe emitido por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Toledo de fecha 16-12-2025.

4. Se deberá obtener el informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Toledo, respecto de la reserva de uso educativo.

5. Se deberá obtener el informe favorable de la Consejería de Bienestar Social, en materia de accesibilidad.

Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Fomento solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

