



Castilla-La Mancha

Toledo, a fecha de firma.

Ntra. Ref.: Servicio de Planeamiento

Exp. nº 016/24 PL

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL

AYTO. DE OCAÑA

PLAZA MAYOR, Nº 1

45300 OCAÑA (TOLEDO)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 17 de julio de 2024, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 135.2.b del reglamento de planeamiento. Punto del orden del día nº 3.

3. OCAÑA. EXPTE 016/24 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, EN EL ÁMBITO DE LA CALLE RETAMAS PARA CREACIÓN DE SS.GG. DOTACIONAL, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE OCAÑA.

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* y artículo 135.2.b del Reglamento de Planeamiento del expediente de **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. ZONA CALLE RETAMAS DE OCAÑA**, 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 Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha*.

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 Fomento de Toledo se han aprobado ya seis modificaciones de las NNSS de Ocaña.

En cuanto a la DOCUMENTACIÓN de la innovación:

Respecto al **SUC**:

4.1. Teniendo presente lo establecido en el art. 126 del TRLOTAU y en el art. 118 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, en relación a la obtención del suelo destinado a SSGG, se precisará en la memoria su forma de obtención. En caso de ser propiedad del Ayuntamiento, se justificará.

4.2. 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. En los planos aportados, no se incluyen las acometidas de estas redes a la parcela dotacional de SSGG, refiriendo incluso en la pág. 6 la necesidad de abrir





expediente con la compañía eléctrica para que indiquen en qué centro de transformación se podrá realizar la acometida eléctrica. 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, aclarando si éstas se ejecutarán por Obra Pública Ordinaria (OPO).

- 4.3. La propiedad de las dos parcelas que conforman el ámbito de suelo urbano dotacional de SSGG propuesto, si bien según la Memoria son de titularidad municipal, deberá justificarse.
- 4.4. Al estar en un ámbito de protección arqueológica es preciso contar con el informe favorable del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes.

Respecto al **SUNC**:

- 4.5. 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%.”*
- 4.6. Deberán preverse las plazas de aparcamiento en el viario propuesto. Así mismo, la reserva de las mismas ajustadas a criterios de accesibilidad.
- 4.7. En relación con la cesión de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, establecida en el art. 69 del TRLOTAU, se deberá incluir.
- 4.8. 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.
- 4.9. Se incluirá la correspondiente ficha de la UA-12, según modelo establecido en la Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 178/2010, de 1 de julio).

Respecto al **SUELO URBANIZABLE**:

- 4.10. Se incluirá en la documentación gráfica de la MP la delimitación actual y vigente de los Sectores 4 y 6 afectados por la modificación. Se incluirá también plano con la delimitación propuesta para este nuevo Sector, así como la ficha del “Nuevo Sector 4” adaptado al modelo/formato establecido en la Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 178/2010, de 1 de julio). En dicha ficha, se ajustará el parámetro del aprovechamiento tipo a las unidades establecidas al respecto de u.a.u., se identificará el área de reparto.
- 4.11. Se justificará que esta Modificación Puntual no supone incremento de aprovechamiento para el suelo urbanizable afectado.
- 4.12. 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.
- 4.13. 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





Castilla-La Mancha

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.

- 4.14. Se incluirán la correspondiente ficha del nuevo sector 4, según modelo establecido en la Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 178/2010, de 1 de julio) además de los correspondientes planos con la delimitación de la situación actual y de la propuesta en la Modificación Puntual.

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F3F06AE8B8F04DAF335059