



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE OCAÑA

El pleno, en sesión celebrada el día 18 de junio de 2020, adoptó el acuerdo que se transcribe.

En cumplimiento del artículo 101.3 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, en relación con el artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se da publicidad al acuerdo de aprobación definitiva y contenido normativo de Plan Parcial de Mejora:

#### ACUERDO

##### Primero.

1º Aprobar definitivamente el Plan parcial de mejora que integra el Programa de Actuación Urbanizadora Promovido por S.J. Ocho Promociones y Obras, S.A., según versión noviembre 2019 (Sector B de las NNSS., de Planeamiento).

2º Publicar este acuerdo en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, así como las Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado. Adicionalmente se publicará el presente acuerdo en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha".

3º A efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

##### Segundo.

1º Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora que afecta al Sector B de las NNSS., de Planeamiento, según alternativa técnica presentada por S.J. Ocho Promociones y Obras, S.A.

2º Adjudicar la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado a S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.A., y proceder a su formalización mediante Convenio Urbanístico a suscribir entre el urbanizador y el Ayuntamiento, donde se hagan constar las condiciones, los compromisos y los plazos de ejecución del programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar el cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. También se hará constar la retribución alzada y cerrada que percibirá el urbanizador por la asunción, a su riesgo ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga, sólo revisable en los supuestos regulados en el TRLOTAU. La retribución alzada que percibirá el urbanizador según propuesta jurídico-económica se fija en 646.496,60 € + IVA.

3º Emplazar a S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.A., para que, previa aportación de las preceptivas garantías suscriba seguidamente el texto definitivo del convenio Urbanístico con las determinaciones que se deban incluir, dentro del plazo de los quince días siguientes a su requerimiento, quedando facultado el alcalde para la firma del preceptivo Convenio Urbanístico.

4º Notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

5º Suscrito el Convenio Urbanístico, proceder a la inscripción del PAU en el Registro de programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

6º Inscrito el acto de aprobación definitiva del PAU, publicar el acuerdo aprobatorio del mismo en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha", haciendo constar en el mismo el contenido señalado en el artículo 101.2 de RAE.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### 3.1. OBJETO

Las presentes normas urbanísticas que se redactan tienen como objetivo reglamentar las condiciones de las edificaciones públicas y privadas, así como los usos correspondientes al polígono industrial-comercial que se integra en parte de la superficie del Sector B Industrial de las NNSS de Ocaña, que se recogen en el presente PPM.

Su contenido se ajusta a las exigencias del TRLOTAU y de su Reglamento, así como a las determinaciones de las NNSS de Ocaña.

##### 3.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su circunscripción se limita al ámbito indicado en el apartado anterior y su aplicación se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente PPM.

##### 3.3. DOCUMENTOS

Los documentos de carácter vinculante en el PPM son los siguientes :

- Las Normas Urbanísticas
- Los planos de Ordenación
- El anexo de la Memoria.



### 3.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En el ámbito territorial de este PPM, estas ordenanzas clasifican las siguientes zonas:

Zonas Libres:

–Las calificadas como:

- Zonas Verdes (ZV)
- Red Viaria (RVI)

Zonas Edificables

–Las calificadas como:

- Zona Dotacional Público (D)
- Zona Industrial (I) o Terciario (T)

–Servicios Urbanos

Las diferentes zonas vienen definidas en:

- Planos de ordenación
- Ficha resumen del anexo de la Memoria
- Reguladas mediante las normas particulares de cada zona

#### ZONAS LIBRES

Son las superficies que vienen definidas en el PPM como suelos inedificables, constituyendo el sistema viario y las ZV.

–Zona Verde : Superficie de dominio y uso público destinado al recreo y expansión que constituyen los espacios libres.

–Red Viaria: Superficie de dominio y uso público destinado al tráfico rodado, peatonal o aparcamientos.

#### ZONAS EDIFICABLES

Son las superficies que vienen definidas en el PPM como susceptibles de edificación.

–Zona Dotacional Público y servicios urbanos: Superficies de dominio público o privado que puedan tener carácter de servicio público o comunitario.

–Zona Industrial-Comercial: Superficie de dominio privado destinado a los usos que se recogen en la presente ordenanza.

### 3.5. CONDICIONES DE USO

De acuerdo con las referidas en el anexo 1 del Reglamento de Planeamiento, Decreto 248/2004, de 14-09-2004, de la Ley 2/1998 de 4 de junio; se recogen los siguientes usos específicos a implantar :

#### USO GLOBAL Y PORMENORIZADO

El uso considerado en todo el sector es:

- Industrial (I): productivo (IP), almacén (IA)
- Terciario (T): uso comercial (TC), uso hotelero (TH), uso oficinas (TO).

#### USOS COMPATIBLES

Se definen para todo el sector los siguientes:

–De Equipamiento (DE): infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), Educativo (DEDU), cultural-deportivo (D-CU-DE), administrativo institucional (DAI), sanitario asistencial (OSA).

–Residencial: vivienda de guardería.

### 3.6. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

#### ZONIFICACIÓN

1.	I	Zona Industrial, Terciaria
2.	D	Zona Dotacional Público
3.	zv	Zonas Verdes y Espacios Libres
4.	RVI	Zona de Red Viaria e Infraestructuras

**1. ORDENANZA INDUSTRIAL:**

DEFINICIÓN	Regulará la edificación industrial en las parcelas netas de aprovechamiento resultantes del Sector con esta calificación, destinada a Uso Industrial (I), Uso Terciario (T) y Usos Compatibles.
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada, Pareada o Adosada.
<b>DETERMINACIONES SOBRE PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup> .
ALINEACIONES EXTERIORES	Las resultantes de la ordenación propuesta.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10,00 m
<b>DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN</b>	
EDIFICABILIDAD	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACION	60%
ALTURA	2 Plantas 12,00 m al alero
RETRANQUEOS	A alineación: Las edificaciones podrán elevarse sobre la alineación oficial o retranquearse un mínimo de 3,00 m de ésta. A todos los linderos: mínimo 3,00 m (Salvo actuaciones de conjunto que se podrán adosar a uno o a los dos linderos laterales).
AREA DE MOVIMIENTO	Superficie de la parcela determinada por la alineación y los retranqueos a linderos antes mencionados
<b>DETERMINACIONES SOBRE USO</b>	
USO PRINCIPAL	Uso global y pormenorizado: - Industrial (I): Productivo (IP), almacén (IA). - Terciario (T): uso comercial (TC), uso hotelero (TH), uso oficinas (TO).
USOS COMPATIBLES	Usos compatibles: - De Equipamiento (DE): infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), Educativo (DEDU), cultural-deportivo (D-CU-DE), administrativo institucional (DAI), sanitario asistencial (DSA). - Residencial: vivienda de guardería (superficie menor de 100 m <sup>2</sup> ).
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
APARCAMIENTOS	Será obligatoria la disposición de 1 plaza de aparcamiento, a localizar dentro de la parcela edificable, por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.
ACTUACIONES EDIFICATORIAS	Las actuaciones de conjunto: - Se podrá transferir edificabilidad entre las parcelas de la actuación siempre que estén adosadas entre sí.
DETERMINACIONES ESTÉTICAS	Se recomienda el empleo de materiales acordes con el entorno. Se permitirán petos en fachada hasta la altura de cumbrera o 1.00 m por encima de ésta. Cubiertas: - Se recomienda el uso de chapa galvanizada prelacada. - La cumbrera no podrá sobrepasar 3,00 m sobre la altura máxima permitida, salvo elementos propios del proceso productivo como silos.

**D. ORDENANZA DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

DEFINICIÓN	Regula la edificación en las zonas propuestas como dotacionales en el Sector (D).
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada (EA).
<b>DETERMINACIONES SOBRE PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>
ALINEACIONES EXTERIORES	Las resultantes de la ordenación propuesta.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10 m
<b>DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN</b>	
OCUPACIÓN	60 %
EDIFICABILIDAD	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA	2 Plantas 8,00 m (Puede aumentarse la altura con el informe técnico justificativo pertinente, si es necesario por razones de funcionamiento del equipamiento definitivo a que se destine el solar).
RETRANQUEOS	A alineación: Las edificaciones podrán elevarse sobre la alineación oficial o retranquearse un mínimo de 3,00 m de ésta. A todos los linderos: mínimo 3,00 m.
<b>DETERMINACIONES SOBRE USO</b>	
USO PRINCIPAL	Uso público o semipúblico en todas sus categorías

**ZV. ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS:**

DEFINICIÓN	Regula la edificación en las zonas propuestas como tales en el Sector, en los jardines de titularidad pública y privada (ZV). Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento.
TIPOLOGÍA	Espacios libres peatonales o ajardinados, con elementos de mobiliario urbano y pequeñas edificaciones al servicio de la zona verde (EA).
<b>DETERMINACIONES SOBRE PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA	No se fija
ALINEACIONES EXTERIORES	Las resultantes de la ordenación propuesta.
<b>DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN</b>	
OCUPACIÓN	5 %
EDIFICABILIDAD	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA	1 planta. 4,50 m.
RETRANQUEOS	No se establecen
<b>DETERMINACIONES SOBRE USO</b>	
USO PRINCIPAL	Ajardinamiento y espacios libres (ZV)
USOS COMPATIBLES	Uso público o semipúblico en todas sus categorías (D).

Ocaña, 24 de septiembre de 2020.-El Alcalde, Eduardo Jiménez García.

N.º I.-4400