



Cuenca, 4 de febrero de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE TARANCÓN
Plaza del Ayuntamiento 1
16400 TARANCÓN
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 1/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 4 de febrero de 2021 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA

Con fecha de entrada de 2 de noviembre de 2020, se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 24 de la Revisión de las Normas Subsidiarias (en adelante RNNSS), remitido por el Ayuntamiento de Tarancón para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica y por Resolución de Alcaldía de fecha 6 de julio de 2020 se dispone someter el expediente de Modificación Puntual nº 24 de la RNNSS a información pública y a los informes que sean precisos.

A) Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:

- D.O.C.M. nº 151 de 30-07-2020.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de 09 -07- 2020.
- Tablón electrónico municipal 14-07 a 13-08-2020

Certificado municipal de la Secretaría de fecha 4 de noviembre de 2020, según el cual:
"...no consta que se hayan presentado alegaciones ...".

B) Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones.

- **Consejería de Bienestar Social.**
Accesibilidad: 22-09-2020 "...Revisada la documentación, se considera que esta Modificación Puntual, cumple con la normativa sobre accesibilidad."
- **Consejería de Fomento.**



- Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 3/20 de 31-07-2020.

- **Agencia del Agua.** Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha. 23-10-20. En materia de abastecimiento y depuración.

En relación al abastecimiento, la MMPP nº 24 de las NNSS tiene como objeto suprimir el uso residencial en el ámbito, cambiando su calificación a uso terciario.

La demanda calculada en la documentación es considerablemente menor que la que, según cálculos de IACLM, demandaría el ámbito objeto de la modificación puntual presentada.

Dadas las características del sistema, a la fecha de este informe no se han detectado limitaciones en la capacidad de las infraestructuras del Sistema para abastecer a todos sus clientes.

En relación a la depuración, teniendo en cuenta la capacidad del diseño de la infraestructura, y las características del agua residual que recibe actualmente la EDARI de Tarancón, la infraestructura tendría la capacidad para tratar el incremento del agua residual generado por la MMPP nº 24 de las NNSS de Tarancón (Cuenca). Todo ello sin perjuicio del incremento de aguas residuales que pudieran generar otros desarrollos en tramitación de este municipio.

- **Consejería de Educación, Cultura y Deportes.**

Cultura: Resolución de 19-10-2020: "...informar favorablemente el referido proyecto".

- **Confederación Hidrográfica del Tajo.** 30-09-2020.

- **Demarcación de carreteras del Estado en Cuenca** indica en su informe que el ámbito de actuación se encuentra dentro de la zona urbana de Tarancón, fuera de las zonas de protección de las carreteras de titularidad estatal y alejadas de las mismas en más de 1 km, dentro el procedimiento ambiental.

- **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.** Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria. 08-09-2020.

La Modificación Puntual presentada debe hacer mención en el texto exclusivamente a la legislación sectorial vigente. Así mismo, se debería reflejar en los planos todas las distancias correspondientes a las limitaciones impuestas a los terrenos inmediatos al ferrocarril.

Desde el punto de vista de planificación ferroviaria no existe inconveniente para la aprobación de la Modificación Puntual nº 24 de las Normas Subsidiarias de Tarancón, una vez subsanados los errores u omisiones mencionados en el cuerpo de este informe.

En el Plan se califican suelos situados dentro del límite de edificación como sistemas dotacionales, zonas verdes y suelos calificados como "uso global mayoritario terciario". Cualquier instrumento de ordenación que desarrolle estas zonas debe cumplir con las limitaciones impuestas en la legislación sectorial vigente.

Por último, se recuerda que cualquier actividad prevista dentro de las zonas de protección debe ser autorizada previamente por ADIF, a quien se debe remitir la Modificación





Puntual, si no se ha hecho previamente, para que sea informado y emita informe si lo considera oportuno.

- **Adif.** 04-09-2020.
- **Consejería de Desarrollo Sostenible.** Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de fecha 11 de agosto de 2020 (DOCM nº 166, de 20 de agosto), en la que "... *resuelve que el plan denominado "MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN PARA LA REORDENACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-30" (Expte. PLA-CU-20-0035) no necesita someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente Informe Ambiental Estratégico*".

II. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento, efectúa la aprobación inicial en Pleno, celebrado el **29 de octubre de 2020**, según certificado de fecha 30 de octubre de 2020, y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, **con fecha 2 de noviembre de 2020** y precisando el expediente informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, de conformidad con los artículos 39.3 TRLOTAU y 120.5 del RPLOTAU, con fecha 20 de noviembre de 2020, una vez cumplimentada la documentación por el Ayuntamiento de Tarancón, se remite el expediente completo a la Consejería de Fomento.

En sesión celebrada en fecha 1 de diciembre de 2020, **la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo** acordó por unanimidad informar favorablemente la Modificación Puntual propuesta, "*en consideración que la nueva ordenación amplía la superficie de la parcela destinada a la zona verde, sirve de elemento protector y diferenciador entre la unidad de actuación y la línea ferroviaria, facilita el desarrollo de ese suelo mediante la implantación de nuevas actividades, y garantiza el cumplimiento de los objetivos del planeamiento urbanístico, así como el correcto uso y disfrute de la zona verde por los ciudadanos de Tarancón (Cuenca).*"

El Consejo Consultivo con fecha 21 de enero de 2021 emitió el siguiente Dictamen: "*Que procede informar favorablemente el expediente relativo a la modificación puntual nº 24, de las Normas Subsidiarias de Tarancón (Cuenca), en lo que afecta a la ordenación de las zonas verdes previstas.*"

La Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, con fecha 28 de enero de 2021, remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo proceda, en su caso, a su aprobación definitiva.



Visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

Completado y subsanado el expediente procedemos al examen del proyecto técnico.

ESTUDIO TÉCNICO

I. ANTECEDENTES

Población: 14.990 hab. (INE 2018).

Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 04-05-1999 y las posteriores Modificaciones Puntuales.

Antecedentes:

Se redacta este documento de innovación en la ordenación urbanística definida en las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) vigentes en el municipio de Tarancón al amparo de lo establecido en los art. 39, 41 y del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN CASTILLA LA MANCHA (en adelante TRLOTAU) y en los artículos 57.1. y los comprendidos en el Capítulo II del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (en adelante RP) **con el objetivo de reordenar la unidad de ejecución UE-30 y establecer un uso mayoritario terciario, sustituyendo a los vigentes (residencial e industrial).** La innovación no supone la ampliación del suelo urbano existente. Se motiva por la necesidad de gestionar y desarrollar este suelo ubicado en una zona estratégica del municipio ante las iniciativas surgidas para implantar actividades de carácter terciario demandadas en el municipio y, al mismo tiempo, consolidar el suelo para mejorar la calidad ambiental del municipio.

Ámbito de actuación:

Las zonas afectadas por este documento comprenden los ámbitos definidos en las Normas Subsidiarias de Tarancón como UE-30, suelo urbano no consolidado. En el siguiente cuadro se detalla la clasificación de los suelos incluidos dentro del ámbito:

SUPERFICIES CLASIFICADAS	SUPERFICIES (M2)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA)	25.808,00

Objetivos de la MP:

El objetivo de la innovación que se propone es la modificación de los usos permitidos en la Unidad y adecuarlos a los usos existentes o previstos por el planeamiento en el entorno cercano. Para ello se propone:

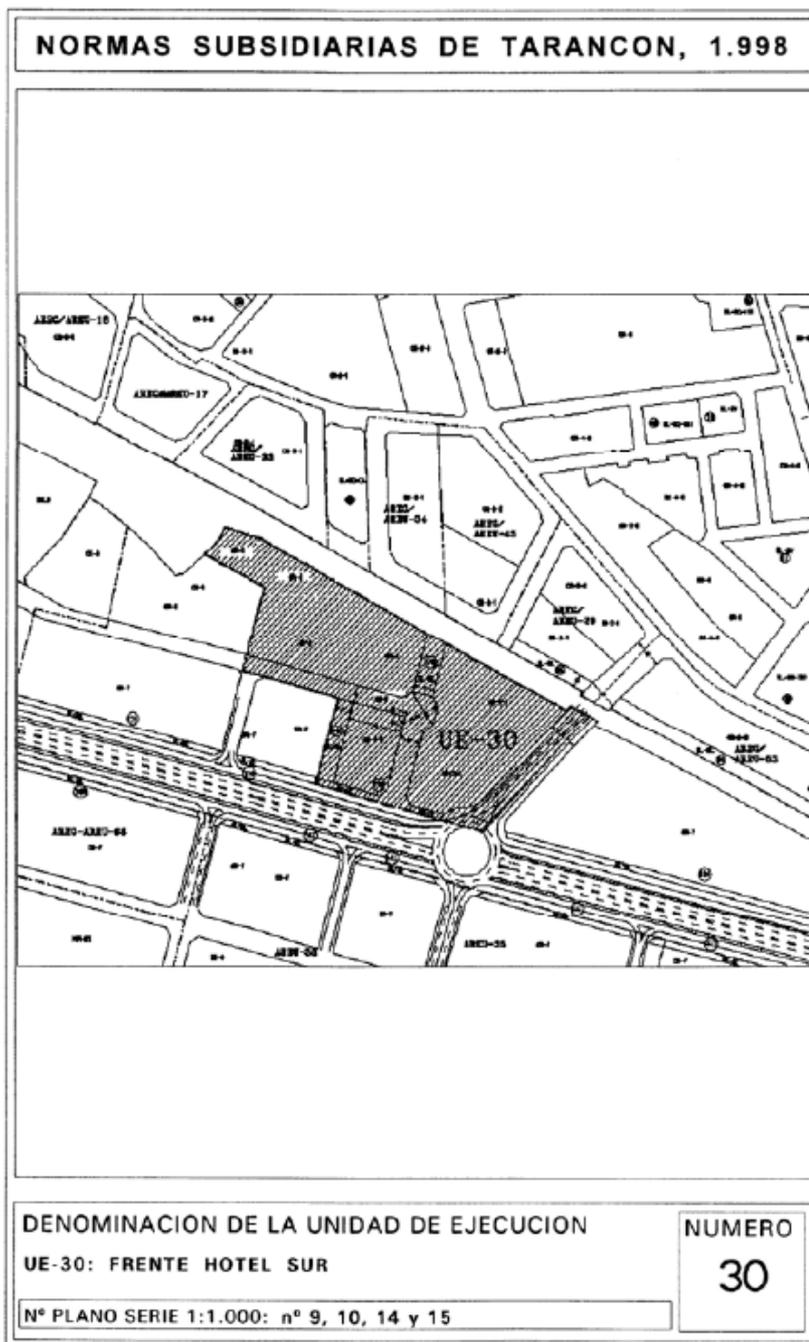
1. Establecer en el ámbito el uso terciario como uso global mayoritario, suprimir los usos residencial e industrial como mayoritarios y hacerlos compatibles.
2. Redistribuir el viario de la Unidad, para facilitar la implantación de las nuevas actividades y mejorar la comunicación de éste con el resto de la trama urbana.





3. Crear una nueva ordenanza que regule los usos permitidos, facilitando la implantación de usos terciarios que, apoyados por el vial de sistema general, potencien la actividad en la zona y permitan consolidar el suelo.

Estado actual vigente de la ficha UE-30:



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Codigo Seguro de Verificación (CSV): CC6CD477ED7441C6EDC3CA



NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCON, 1.998						
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 25.808 m ²						
SUPERFICIES CALIFICADAS:						
CALIFICACION	SUPERFICIE m²					
OR-5	9.182					
OR-2-1	10.022					
SL-EL	1.647					
SL-TC	4.957					
SUPERFICIES MAXIMAS EDIFICABLES:						
CALIFICACION	SUPERFICIE m²	ALTURA MAX	K M²/M²S	% OCUP.	TOTAL	
OR-5	9.182	PB + 1		100%	18.364	
OR-2-1	(1)	PB + III	1,75	-	(2)	
DENSIDAD MAXIMA:						
SUPERFICIES DE CESION:						
CALIFICACION	SUPERFICIE m²					
SL-EL	1.647					
SL-TC	4.957					
OR-2-1	(3)					
OR-5	(3)					
OTRAS CONDICIONES:						
(1) Superficie de titularidad privada.						
(2) Superficie de titularidad privada por 1,75 m ² /m ² s menos 18.364 m ² c de OR-5.						
(3) 15% de la superficie total construible de cada Ordenanza.						
DENOMINACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION					NUMERO	
VE-30: FRENTE HOTEL SUR					30	
Nº PLANO SERIE 1:1.000: nº 9, 10, 14 y 15						

Justificación Inexistencia de Incremento de Aprovechamiento:

El uso mayoritario fijado es el terciario, con una intensidad edificatoria de 21.059,39 m²t. y un aprovechamiento tipo de 0,8160 ua. Actualmente, la Unidad de Actuación tiene asignados los usos residenciales, ordenanza OR-2-1 con una intensidad de 15.243 m²t, e industrial, ordenanza OR-5 y 18.364,00 m²t.

Con el objeto de comparar homogéneamente los aprovechamientos entre las dos situaciones, ordenación vigente y ordenación propuesta, determinaremos los correspondientes coeficientes de ponderación relativos a los distintos usos globales definidos. Para ello, tomaremos de referencia los coeficientes correctores por uso que se fijan en la norma 24 del REAL DECRETO 1020/1993



DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA. Para la misma categoría de construcción, 5 fija los siguientes coeficientes para los distintos usos y tipologías:

- Uso 1.1.2. Vivienda colectiva en manzana cerrada: 0,90
- Uso 2.1.2 Nave industrial de almacenaje y fabricación en varias plantas: 0,60
- Uso 4.1.1. Comercial, locales comerciales y talleres: 1,05

Por tanto, los aprovechamientos ponderados serán:

- Planeamiento vigente:

$$\text{OR.-2.1} = 15.243,00 \text{ m}^2\text{t} \times 0,90 = 13.718,70 \text{ m}^2\text{t} (*)$$

$$\text{OR.-5} = 18.364,00 \text{ m}^2\text{t} \times 0,60 = 11.018,40 \text{ m}^2\text{t} (*)$$

Aprovechamiento tipo ponderado:

$$13.718,70\text{m}^2\text{t} (*) + 11.018,40 \text{ m}^2\text{t} (*) / 25808,00 = 0,9585 (*) \text{ ua.}$$

- Planeamiento propuesto:

$$\text{OR.-10 (Terciario)} = 21.059,39 \times 1,05 = 22.112,36 \text{ m}^2\text{t} (*)$$

Aprovechamiento tipo ponderado.

$$22.112,36 \text{ m}^2\text{t} (*) / 25808,00 = 0,8568 (*) \text{ ua.}$$

Se deduce que con la nueva ordenación no se incrementa el aprovechamiento de la Unidad.

Nota aclaratoria: Para la nueva ordenación, los valores de Aprovechamiento tipo y Aprovechamiento tipo ponderado son idénticos porque todos los suelos con aprovechamiento tienen el mismo uso y tipología. Tal y como se especifica al inicio del apartado, la ponderación se realiza únicamente para comparar las situaciones vigente y propuesta.

Justificación Porcentaje de Cesión Aprovechamiento Tipo:

Según lo establecido en la Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías, punto 2 apartado a) pasaremos a relacionar los sectores y unidades que definen las Normas Subsidiarias con el mismo uso mayoritario global o pormenorizado.

Cálculo del aprovechamiento tipo de la Unidad con la nueva ordenación:

- Aprovechamiento objetivo: 21.059,39 m²t.
- Aprovechamiento objetivo ponderado: 21.059,39 m²t.*
- Superficie del ámbito: 25.808,00 m².
- Aprovechamiento tipo: 21.059,39/25808,08 = 0,8160 ua.
- Aprovechamiento tipo ponderado: 21.059,39 / 25808,08 = 0,8160 ua.*

Notas:

1.- No se establecen coeficientes correctores por tipología o uso porque el uso existente es único.



2.- El planeamiento vigente no delimita Áreas de Reparto específicas, por lo que la superficie del Área utilizada para el cálculo del aprovechamiento tipo es la de la Unidad.

APROVECHAMIENTO TIPO PREVISTO (UA:UE-30)	0,8160
--	--------

Se comprueba que el aprovechamiento tipo de la unidad modificado es inferior a la media de los aprovechamientos de los sectores agregados. Por tanto, en virtud de lo establecido en la Disposición, el porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo se fija en el 10 %.

Justificación de cumplimiento de las reservas de suelo dotacional.

En el siguiente cuadro se comprueban las reservas de suelo dotacional público excluido el viario previstas por la innovación y las establecidas por el TRLOTAU Y RPLOTAU.

SUPERFICIES DEL ÁMBITO		
-USO MAYORITARIO:	TERCIARIO	
-TIPOLOGIA :	OR-10. TERCARIO	
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA (m2)	25.808,00	
ESPACIOS DOTACIONALES PREVISTOS		
	UE/30	TRLOTAU/RP
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-ZV (ZONAS VERDES) (m2)	2.580,80	2.580,80
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (OTRAS DOTACIONES.) (m2)	1.290,40	1.290,40

Cabe destacar que en los planos de ordenación detallada se identifican y asignan suelos con calificación de Dotacional Equipamiento de Infraestructuras- Servicios urbanos (DEIS) de titularidad privada a las zonas donde se prevé la colocación de la dotación de centros de transformación. Esta superficie es adicional a la que establece el TRLOTAU Y RPLOTAU como estándar dotacional, y no forma parte como tal del Sistema Local de Equipamiento Público pues se trata suelo dotacional de Uso de Infraestructuras-Servicios Urbanos, (según lo establecido en el anexo I del Reglamento de Planeamiento) que no consumen aprovechamiento. El motivo es que la dotación de estos servicios depende de los criterios y normas específicas de la compañía distribuidora y que, en función de las necesidades que existan en el momento de la urbanización de la unidad, podría variar. Se computan las siguientes superficies:





EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PRIVADA: DEIS. (INFRAEST. ELECTRICA.)	22,53 M2
--	----------

Justificación de las Plazas de Aparcamiento:

El documento recoge la dotación de las plazas de aparcamientos necesarias. Las condiciones que debe cumplir el uso terciario se regulan en el apartado 9.8 USO Terciario de la Normativa Urbanística General (Tomo II) de las Normas Subsidiarias. Concretamente, para el uso terciario, la dotación de plazas de aparcamiento de carácter privado a prever en las nuevas edificaciones depende del uso pormenorizado que se implante. Por tanto, la dotación de las plazas de aparcamiento privadas se deberá recoger en los correspondientes proyectos de edificación y de actividad que se tramiten para obtener las preceptivas autorizaciones municipales. Debido a la disparidad de dotaciones que recoge la norma, para el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento públicas se ha utilizado los preceptos establecidos en el artículo 22 del RPTRLOTAU:

	TECHO EDIFICABLE (M2C.)	DOTACIÓN S/ORDENANZAS art. 9.7.5		DOTACIÓN S/REGLAMENTO PLANTEAMIENTO		DOTACIÓN EN PROPUESTA DE ORDENACIÓN	
		públicas	privadas	públicas (1/400m2c.)	privadas (1/200m2c.)	públicas	privadas
UA:UE-30	21,059,39	-	Según pormenorización de usos establecidos en el Apartado 9.8. Uso Terciario de las NN.SS.	53	105	53	Según pormenorización de usos establecidos en el Apartado 9.8. Uso Terciario de las NN.SS.

Justificación de las Plazas de Aparcamiento Accesibles:

En la siguiente tabla-resumen se detalla el cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento accesibles en virtud de lo establecido en la normativa de Accesibilidad de aplicación y lo propuesto en la Modificación.

	PLAZAS PUBLICAS COMPUTADAS	DOTACIÓN S/ DECRETO 158/1997 (1/50 UDS).	DOTACIÓN S/RD 505/2007 Y ORDEN VIV.561/2010 (1/40 UDS).	DOTACIÓN EN ORDENACIÓN PROPUESTA
UA:UE-30	53,00	1	2	2

Ficha propuesta de la UE-30:



A. DENOMINACIÓN DEL AMBITO.		UA: SUNC/UA-UE30	
B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO		Suelo Urbano no consolidado con Unidad de Actuación delimitada	
C. PLANO DE SITUACION			
D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: MODIFICAR LOS USOS PERMITIDOS EN LA UNIDAD Y ADECUARLOS A LOS USOS EXISTENTES O PREVISTOS POR EL PLANEAMIENTO EN EL ENTORNO CERCANO			
D.2. SUPERFICIE TOTAL (m ²)			25.808,00
D.3. SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS(m ² .)			INTERIORES/EXTERIORES
D.3.1. ZONAS VERDES			-
D.3.2. EQUIPAMIENTOS			-
D.3.3. RED VIARIA		0/	0
D.3.4 PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES			-
D.4.SUPERFICIE DEL AMBITO (descontada la superficie de sistemas generales adscritos)			25.808,00
D.5. USO MAYORITARIO			TERCIARIO
D.6. EDIFICABILIDAD DEL AMBITO (m ² c)			21.059,39
D.7. DENSIDAD POBLACIONAL			-
D.8. APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL AMBITO (u.a./m ²)			0,8160
D.9. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./m ² .)			0,8160
D.10. PORCENTAJE DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO TIPO			10%
D.11. PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA			-
D.12. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO.			
E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1. RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES			
	E.1.1.EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-ZV (ZONAS VERDES) (m ²)		2.580,80
	E.1.2.EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (OTRAS DOTACIONES.) (m ²)		1.290,40
	E.1.3. APARCAMIENTOS PUBLICOS/ACCESIBLES		53,00 / 2
	E.1.4. RED VIARIA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES VIARIO) (m ²)		5.714,74
E.2. SUPERFICIE DE SUELO NETO LUCRATIVO (m ²)			16.199,53
E.3. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS DE APLICACIÓN			OR-10/ OR-9/ ZONAS VERDES/VIARIO.
E.4. OBSERVACIONES			
	E.4.1. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS DE CARÁCTER PRIVADO (DEIS) (INFRAEST. ELECTRICA.) (m ²). En virtud del anexo I del Reglamento de Planeamiento del TR. LOTAU, no consume aprovechamiento.		22,53

Propuesta de la Ordenanza Terciario OR-10:



Art. 5.9.bis. Terciario: OR-10.

1.- Definición, clasificación y grados. Condiciones del uso.

Norma que regula los usos del suelo y la edificación en la zona destinada a la implantación de actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios y servicios urbanos según se define en el apartado 9.8. Uso Terciario de la Normativa Urbanística general de las Normas Subsidiarias vigentes.

1.1.-Clasificación y grados.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 9.11.2. Clasificación y definición de los usos pomenorizados de la Normativa Urbanística general de las Normas Subsidiarias vigentes.

1.2.-Condiciones generales.

Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 9.11.3. Condiciones generales de la Normativa Urbanística general de las Normas Subsidiarias vigentes.

1.3.-Condiciones particulares.

Serán las que se fijan en los artículos 9.11.4, 9.11.5., 9.11.6, 9.11.7.y 9.11.8 Condiciones Particulares de la Normativa Urbanística general de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.- Determinaciones de parcela.

- a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mayor o igual a 300 metros cuadrados.
- b) Frente mínimo de parcela.- El frente mínimo para que una parcela sea edificable deberá ser mayor o igual a 10m.
- c) Alineaciones de parcela.- Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Calificación Pomenorizada de las Normas Subsidiarias.
- d) Alineaciones de la edificación.- La distribución de la edificación será libre. En caso de existir retranqueos a linderos o a vial serán de 3,00 m como mínimo.
- d) Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 100% de la superficie de la parcela neta calificada, cumpliendo concurrentemente los retranqueos fijados por esta Ordenanza.
- d) Vallado de parcela.- Será obligado el cerramiento de la superficie libre de parcela. Se permiten cerramientos opacos o tipo valla. La altura mínima del vallado será de 2,60 m.

3.- Determinaciones de volumen.



a) **Edificabilidad.**- La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la parcela neta un coeficiente de 1,30 m²/m²s.

b) **Fondo máximo edificable.**- No se establece fondo máximo para la edificación.

c) **Altura máxima de la edificación.**- La altura máxima de la edificación será de dos plantas (2) y 10 m. medidas según establece el artículo 4.3.1 de las Normas Urbanísticas Generales. Se podrá sobrepasar esta altura máxima cuando la actividad así lo requiera para el buen desempeño de la misma, debiéndose justificar este punto en el correspondiente proyecto técnico que la defina.

d) **Altura mínima de la edificación.**- No se establece altura mínima para las edificaciones.

4.- Determinaciones de la edificación.

a) **Altura libre de pisos.**- Las alturas libres de cada piso, medidas según establece el artículo 2.1.4 de las Normas Urbanísticas Generales, serán aquellas que permitan el desempeño de la actividad a que se destine la planta en cuestión y las mínimas que se establezcan en la ordenanza sectorial de seguridad e higiene laboral correspondiente.

b) **Patios de parcela.**- Los patios de parcela, cuando existan cumplirán las retranqueos mínimos señalados por esta Ordenanza.

c) **Volados y salientes máximos.**- Se permite el vuelo de la primera planta sobre la alineación de la edificación siempre que sea menor o igual a los indicados en la tabla siguiente según el ancho de la calle sobre la que se produzcan:

	ANCHO DE LA CALLE	
	a < 7 m.	a > 7 m.
Vuelo primera planta	0,40 m.	1,20 m.

d) **Cubiertas.**- Las cubiertas podrán ser inclinadas a dos aguas perpendiculares a la alineación de la calle con una pendiente máxima del 30% (equivalente a 15°), o planas. En este último caso sólo se permitirá la ejecución de un peto de terraza de una altura máxima de 1,00 m. Se permitirá elevar esta limitación de peto para cubiertas inclinadas a un agua hasta una altura máxima de 2,50 m siempre que no sea constitutiva de albergar un uso u ocupación de la misma.

e) **Construcciones por encima de la altura máxima.**- No se permiten otras construcciones que las derivadas obligatoriamente del desarrollo de la propia actividad, tales como chimeneas de ventilación, equipos de elevación u otras.

f) **Retranqueos a linderos.**- La distribución de la edificación será libre. En caso de existir retranqueos a linderos o a vial serán de 3,00 m como mínimo.

5.- Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

a) **Normas generales y particulares de cada uso.**- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y específicas que para cada uno de ellos se recogen en la Sección 9 de las Normas Urbanísticas Generales.

b) **Uso característico.**- Establecimientos de uso comercial y terciario. (CAR)

c) **Uso compatible compartido.**- Oficinas vinculadas a la actividad terciaria, aparcamientos de vehículos





d) Uso compatible en edificio exclusivo.-

- Actividades industriales englobadas en la categoría de almacenaje, talleres artesanales, actividades productivas no catalogadas como molestas o insalubres, etc...
- Alojamiento temporal de personas: Hoteles, hostales, etc...
- Actividades hosteleras dedicadas a la restauración: restaurantes, bares, etc...
- Uso deportivo: Gimnasios, pistas deportivas, etc...
- Uso Docente: Centros destinados a la enseñanza no reglada, tales como academias, etc...
- Uso aparcamiento: Se permiten edificaciones destinadas al alojamiento de vehículos para uso público y privado
- Uso Sanitario-Asistencial:
 - Servicios funerarios: Salas de velatorios y funerarias.
 - Clínicas veterinarias.
 - Clínicas para personas, laboratorios de análisis clínicos, etc...
- Uso administrativo: Se permiten la implantación de actividades administrativas y de seguridad ciudadana.

f) Uso de aparcamiento. Los edificios de nueva construcción deberán contar con la dotación de plazas de aparcamiento que se establecen en las condiciones particulares para cada uso , del apartado 9 de la Normativa Urbanística General de las Normas Subsidiarias con una dotación mínima de 1 plaza por cada 200,00 m²t de techo edificable.

e) Usos prohibidos.

Todos aquellos que no aparezcan expresamente como permitidos en los epígrafes anteriores.

DOCUMENTACIÓN:

Se presenta Memoria Informativa, Planos de Información, Memoria Justificativa, Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas que relacionan los objetivos de la Modificación Puntual y las propuestas a introducir en el documento de la Revisión de las NN.SS.

Por último, se aporta Documento de Refundición que recoge la ficha de la UE-30, la Ordenanza Terciario OR-10 y los planos nº 9, 10, 14 y 15 de la Revisión de las NN.SS. de Tarancón.

INFORME

El Planeamiento vigente en Tarancón es la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en Comisión Provincial de Urbanismo de 4 de mayo de 1999 y las sucesivas modificaciones.

La documentación de la Modificación Puntual incluye el documento de refundición al que se refiere el Art. 39.9. TR LOTAU.

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TR LOTAU, tanto en procedimiento, como en contenido. En especial, se ha dado cumplimiento a los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del RPLOTAU, obrando los pertinentes informes y dictámenes de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

Se cumplen todos los condicionantes establecidos en los arts. 39 y 41 TRLOTAU y 119-121 del RPLOTAU.



ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual nº 24 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Tarancón** (Cuenca).

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE núm. 167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del presente acto.

Sin perjuicio a lo anterior, se podrá, previamente, dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el Art. 44.2 y 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses desde la presente notificación, en cuyo caso, según lo establecido en el art. 46.6 de la referida Ley, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

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

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres

