



Cuenca, 3 de septiembre de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

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

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 7/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 3 de septiembre 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 17 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 28 de junio de 2021, se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 17 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 7 de abril de 2021 se dispone someter el expediente de Modificación Puntual nº 17 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 77 de 23-04-2021.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de 08-04- 2021.
- Tablón electrónico municipal

Certificado municipal de la Secretaría de fecha 26 de mayo de 2021, 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: 10-05-2021 "...no supone alteración en materia de accesibilidad."
- **Consejería de Fomento.**



- Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 4/21 de 11-05-2021.

- **Agencia del Agua.** Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha. 21-05-21. En materia de abastecimiento y depuración.

“En relación al abastecimiento, la MM.PP. nº 17 de las NN.SS. tiene como objeto modificar la calificación urbanística de la parcela afectada, cambiando su calificación de Equipamiento de Servicios Administrativos a Residencial.

Aunque en la documentación presentada no se aporta ningún dato referente a la futura demanda de abastecimiento, en base a los datos presentados, IACLM ha calculado el incremento de la demanda derivada del cambio de uso de la parcela, resultando una demanda de agua potable igual a 0,50 l/s (15.768 m3/año).

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 de diseño de la infraestructura, y las características del agua residual que recibe actualmente la EDARU de Tarancón, la infraestructura tendría capacidad para tratar el incremento del agua residual generado por la MM.PP. nº 17 de las NN.SS. de Tarancón (Cuenca). Todo ello sin perjuicio del incremento de aguas residuales que pudieran generar otros desarrollos en tramitación de este municipio.

Además de las indicaciones realizadas anteriormente respecto al abastecimiento y depuración, deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.”

- **Consejería de Desarrollo Sostenible.** Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Cuenca de fecha 9 de abril de 2021: *no es necesaria la Evaluación Ambiental Estratégica.*

II. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento, previo los pertinentes trámites (informe propuesta de Secretaría de 26 de mayo de 2021 y acuerdo de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2021, efectúa la aprobación inicial en Pleno, celebrado el **24 de junio de 2021**, según certificado de fecha 2 de julio de 2021, 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 28 de junio de 2021** y precisando el expediente informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con el artículo 69.1.3 TRLOTAU, con fecha 5 de julio de 2021, 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 30 de julio de 2021, **la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo** acordó por unanimidad, el siguiente ACUERDO:





<<De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y el artículo 9.1.w) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la sustitución de las cesiones de suelo para dotaciones públicas y zonas verdes y cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondientes al incremento de aprovechamiento que resulta de la Modificación Puntual nº 17 de las Normas Subsidiarias de Tarancón (Cuenca), pues se considera justificada la sustitución del deber de cesión por la entrega de su equivalente económico debido a la imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional en suelo en el propio ámbito por las pequeñas dimensiones del mismo, y porque entonces resultaría inviable materializar el total de aprovechamiento que le atribuye la ordenanza, aprovechamiento respecto al cual, precisamente, se han calculado dichas cesiones, y por la falta de disponibilidad de superficie edificada en el ámbito en el momento actual, que impide que se puedan materializar dichas cesiones mediante "la entrega a la administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito".

Se recuerda que , en cumplimiento del artículo 69.1.3 del TrLOTAU, este equivalente económico deberá integrarse en el correspondiente patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas, cuestión que deberá hacer efectiva el Ayuntamiento>>.

La Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, con fecha 12 de agosto 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

Población: 15.505 hab. (INE 2.020).

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

Objeto:

- Una operación de renovación urbana dirigida a modernizar el destino urbanístico, la calidad urbana y la cohesión territorial y social del ámbito calificado como Equipamiento Casa Sindical en las Normas Subsidiarias de Tarancón, regenerando y dando continuidad al tejido urbano existente, recogiendo en el planeamiento municipal las actuaciones que ya fueron formalizadas por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales en el año 2005 al proceder a desafectar y permutar el inmueble que albergaba la Casa Sindical y reubicar su actividad en tres locales de un nuevo inmueble del municipio. De forma que el objetivo de la presente Modificación Puntual es:



- Recalificar a residencial el suelo calificado como Equipamiento Casa Sindical en las NN.SS., de forma que pueda darse continuidad al tejido urbano existente en el ámbito y con ello recuperar la funcionalidad y la revitalización del Casco Urbano en esta zona, con una actuación edificatoria que dote de habitabilidad y actividad dicho espacio.

Persiguiendo con ello los siguientes fines:

- Conseguir una organización racional y conforme al interés general de la ocupación y uso del suelo, mediante la definición objetiva de la calificación de este en base a los hechos históricos y a las necesidades reales.
- Frenar el proceso de deterioro del ámbito y brindar soluciones adecuadas para resolver los problemas de carácter social, ambiental y urbano que genera el estado ruinoso del inmueble a todo su ámbito de confluencia. Integrando este espacio concreto con el resto del territorio.
- Regenerar y revitalizar urbanísticamente un suelo urbano que, tras perder su uso como sede de las organizaciones sindicales, ha sufrido con el paso de los años una degeneración urbana. Esta regeneración implica una mejora funcional, social y estética de un entorno urbano degradado.
- Revitalización de la trama urbana del municipio, para lograr un modelo de ciudad sostenible, impulsando la aparición de actividad residencial y económica.
- Adaptar la Ordenación Urbanística a la realidad de la demanda de suelo, mejorando con ello las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio
- Mejorar la calidad de vida de la población, con una mejora del espacio urbano, que incrementará los niveles de habitabilidad, servicios y dotaciones.

Documentación

La documentación presentada, tanto en su forma como en su contenido, se ajusta a lo recogido en el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP). La documentación es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Anexos.
- Planos Refundidos.

Antecedentes:

Las Normas Subsidiarias de Tarancón recogen el suelo sito en Avenida Miguel de Cervantes, 49, como Equipamiento de Servicios Administrativos, SL-EQ-(S), con un uso dotacional privado de Casa Sindical, regulado por la Ordenanza 9 (OR-9).

Esta finca urbana, compuesta de un edificio de tres plantas y un pequeño sótano, con un patio trasero, hasta el año 2005 perteneció a la Administración del Estado por transferencia de la extinguida Organización Sindical según resulta de solicitud de inscripción expedida por el entonces Subsecretario de Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, procediéndose a inscribir a nombre de la citada Administración del Estado el 4 de octubre de 1989, al amparo de lo prevenido en la Ley



4/1986, de 8 de enero, de cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado, y en el Real Decreto 1671/1986, de 1 de agosto, de Reglamento. Dicho inmueble fue hasta el año 2005 sede de los Agentes Sociales (Comisiones Obreras, Unión General de Trabajadores y Federación de Asociaciones de Empresarios Conquenses).

En el año 2005, al encontrarse el edificio en estado de ruina económica, el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales cedió en permuta la finca descrita anteriormente a favor de la mercantil OBRAS Y DISEÑOS URBANOS, S.L. Todo ello en el ejercicio de las competencias establecidas en el artículo séptimo apartados 2 y 4 de la Ley 4/1986, de 8 de enero, de Cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado, en su nueva redacción dada por el 129 de la Ley 37/1988, de 28 de diciembre, oída la Comisión Consultiva del Patrimonio Sindical cuyo informe favorable fue adoptado en su XVII sesión plenaria celebrada el 28 de noviembre de 1996, la Subsecretaria de Trabajo y Asuntos Sociales, acordó mediante resolución de fecha 14 de julio de 2004, autorizar la permuta del inmueble, mediante el procedimiento determinando en el artículo 154.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, promoviendo concurso abierto, el cual se llevó a efecto conforme el pliego de cláusulas administrativas particulares informado por la Abogacía del Estado en el Ministerio. Como contraprestación a dicha cesión, la Administración del Estado, el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, recibió a cambio por cesión de la Sociedad "Obras y Diseños Urbanos, S.L.", y al objeto de su incorporación al Patrimonio Sindical Acumulado a los fines de la Ley 4/1986, tres locales para oficinas y tres plazas de garaje en el inmueble sito hoy en Calle Garcilaso de la Vega, nº 4, CV a Ronda San Vicente. Según consta en Escritura Pública de Permuta de fecha 09 de mayo de 2005, con número de protocolo Trescientos Noventa, otorgada por el Ilustre Notario de Madrid D. Ignacio de la Mora Leblanc. A partir de esta fecha los Agentes Sociales pasaron a ocupar, en virtud de la permuta, los tres locales individualizados en las Calles Garcilaso de la Vega y Ronda de San Vicente.

Para dar cabida en el planeamiento urbanístico municipal a estas circunstancias sobrevenidas, el Ayuntamiento, con fecha 14 de julio de 2006, firmó un Convenio Urbanístico con la nueva propiedad del inmueble sito en Avenida Miguel de Cervantes, 49, el objeto de dicho convenio era establecer las condiciones en las que el Excmo. Ayuntamiento de Tarancón llevaría a cabo la modificación puntual de las NN.SS. de Planeamiento de la Localidad a fin de cambiar el uso asignado por las mismas al referido inmueble del nº49 de la C/ Miguel de Cervantes, pasando de dotacional a residencial. Dicho convenio no se llegó a tramitar, ni mucho menos a materializar. Junto a esta propuesta de convenio urbanístico se redactó un documento de Modificación Puntual de las NN.SS. que no llegó a prosperar, entre otras cosas porque su contenido no se adaptaba a lo establecido por la legislación urbanística vigente en esos momentos.

Ante este escenario pasado, actualmente el Ayuntamiento se encuentra en la trama urbana del municipio con un inmueble en estado de ruina económica, que genera un espacio muy degradado en una de las principales arterias de la localidad, provocando daños sociales, técnicos, ambientales y funcionales a los inmuebles colindantes y a toda su zona de influencia.

Con la colaboración de la propiedad actual del inmueble, y a propuesta de la misma, con el objeto de dar cabida en el planeamiento urbanístico municipal a estas circunstancias sobrevenidas, el Ayuntamiento en aras de satisfacer el interés general, entiende necesario impulsar un proyecto de regeneración urbana de este espacio concreto. No entendiendo la operación como una mera innovación del planeamiento general o una recalificación de suelo, sino como una operación de renovación urbana en el marco de las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas tan importantes en la recuperación económica y social de nuestros pueblos y ciudades, como



pone de manifiesto la Ley 8/2013, de 26 de junio. La regeneración urbana es una compleja combinación de factores sociales, económicos, ambientales, de planeación y de gestión, que para su correcta implementación debe estar acompañada de estrategias que permitan reconocer las problemáticas estructurales que han generado los procesos de deterioro y ser sensibles a las tendencias urbanas que cada sector de la ciudad necesita.

Para conseguir estos fines, se plantea la presente Modificación Puntual, cuyo objeto es acomodar la Ordenación Detallada y Estructural establecida en las Normas Subsidiarias de Tarancón, a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes en este ámbito, modificando ambas para optimizar la calidad ambiental y la cohesión social del espacio urbano y adecuando la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, dando con ello solución a un espacio vulnerable. Todo ello dentro de la estrategia de recuperación y rehabilitación del Núcleo Urbano que el Ayuntamiento de Tarancón ha puesto en marcha en los últimos años, estando inmerso, entre otros, en un programa público de regeneración urbana como municipio con declaración de ARUI (Área de Regeneración Urbana).

Ámbito de actuación:

El ámbito al que afecta esta Modificación Puntual está formado por una única parcela o inmueble, situada en el interior del núcleo urbano de Tarancón, en la zona que opera como centro neurálgico del municipio, consolidada por un uso residencial de alta densidad y por una fuerte actividad comercial que la hace epicentro de la vida social de la población. Los datos del suelo sobre el que se plantea la innovación son los siguientes:

- Ubicación: Municipio de Tarancón (Cuenca).
- Situación, superficies, clasificación y calificación:
 - Solar en Avenida Miguel de Cervantes, 49 CV a Calle Pablo Picasso.
 - o Finca Registral: 5.083
 - o Referencia Catastral: 9290011VK9299A0001YX.
 - o Superficie: 705 m² suelo.
 - o Clasificación: Suelo Urbano.
 - o Calificación: Equipamiento.
- Superficie total afectada por la Modificación Puntual: 705,00 m².

Los terrenos afectados por la MP son aquellos que quedan definidos en el plano de información I.01, y que han quedado relacionados en el presente apartado, según se recoge en la siguiente imagen:



Planeamiento vigente:

Art. 2.8.2. Listado de dotaciones existentes.



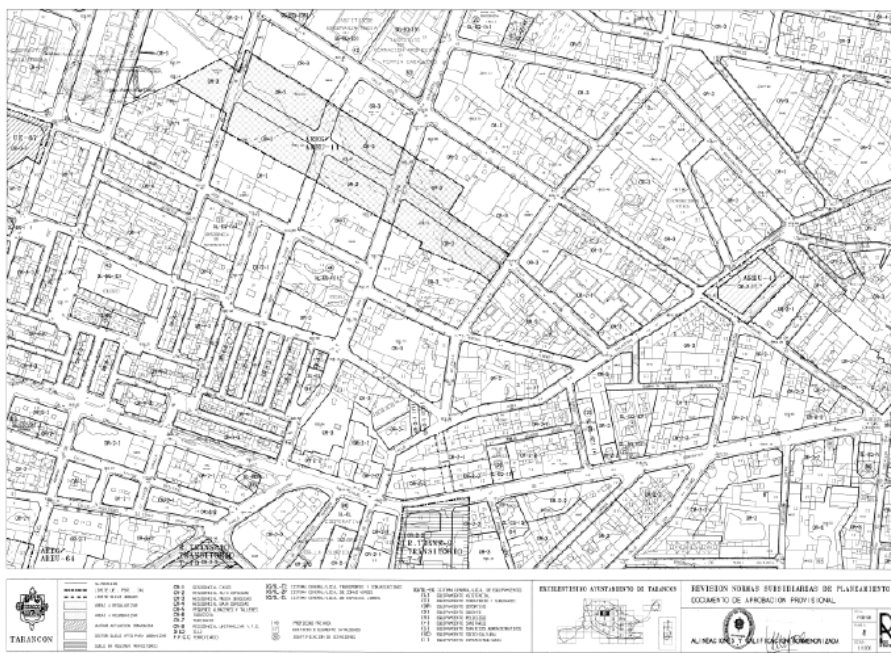
EQUIPAMIENTO		Nº	PLANO
Zonas verdes y Espacios libres			
Zona piscina municipal	SG-EQ-(DP)	6	3
Pza. 1º de Mayo	SL-EL	7	8
Glorieta Estación	SG-EL	8	9
Pza. Castilla-La Mancha	SL-ZV	9	14
Pza. España	SL-ZV	10	14
Parque San Roque	SL-ZV	11	14-15
Pza. Caño	SG-ZV	12	13
Pza. de la Cruz	SL-EL	13	13
Pza. Gral. Domínguez	SL-EL	16	13
Depósito Agua C/ Peña del Aguila	SG-EQ-(I)	19	7
Zona C/ Peña del Aguila	SG-EQ-(I)	20	7
Piza. Sta. Quiteria	SL-EL	142	12
Asistencial			
Residencia de pensionistas	SL-EQ-(A)	21	8
Hogar del pensionista	SL-EQ-(A)	22	7-8
Centro polivalente (OMIC)	SL-EQ-(S)	51	8
Residencia de ancianos	SL-EQ-(A)	23	14
Sanitario			
Centro Salud	SL-EQ-(+)	24	15
Socio-cultural			
Casa de la Juventud	SL-EQ-(SC)	25	8
Casa de la Cultura	SL-EQ-(SC)	26	9
Convento Miguel de Cervantes	SL-EQ-(R)	69	8
Ermida de Sta. Quiteria	SL-EQ-(R)	17	12
Administrativo Seguridad e Higiene			
Hidroeléctrica Española	SG-EQ-(I)	27	3
Recinto Ferial	SG-EQ-(SC)	28	3
Consejería Agricultura	SG-EQ-(S)	29	3
Palacio de Justicia	SG-EQ-(S)	30	8
Dependencia obras Ayto.	SL-EQ-(S)	31	9
Estación de Autobuses	SL-EQ-(S)	32	9-14
Cuartel de la Guardia Civil	SL-EQ-(S)	33	15
Correos	SG-EQ-(S)	34	13
Ayuntamiento	SG-EQ-(S)	35	13
Mercado Municipal	SL-EQ-(S)	36	13
Palacio Riansares	SL-EQ-()	37	13
C.T.N.E	SL-EQ-(I)	38	12-13
Matadero municipal	SL-EQ-(S)	39	12
Cementerio	SG-EQ-(CM-1)	40	7
Delegación de Hacienda	SL-EQ-(S)	62	8
Casa sindical	SL-EQ-(S)	64	8
Casino	SL-EQ-(SC)	88	
Casino La Unión	SL-EQ-(SC)	133	8
Talleres y cocheras municipales	SL-EQ-(S)	92	
Puesto de la Cruz Roja	SL-EQ-(+)	99	
Educativo			
Colegio Reina Sofía	SG-EQ-(D)	41	3
Inst. Enseñanza Media	SG-EQ-(D)	42	7-8
Colegio 1º de Mayo	SL-EQ-(D)	43	8
Inst. F.P. Fermín Caballero	SG-EQ-(D)	52	
Escuela Infantil	SL-EQ-(D)	44	8
Colegio N. Sra. de las Mercedes	SL-EQ-(D)	45	9
Colegio Fco. Ruiz Jarabo	SL-EQ-(D)	46	9
Colegio Melchor Cano	SL-EQ-(D)	47	14
Educación Permanente Alumnos	SL-EQ-(D)	48	14
Seminario Somascos	SL-EQ-()	49	13
Colegio Ruiz Jarabo	SL-EQ-(D)	50	12
Instituto F.P. Fermín Caballero	SG-EQ-(D)	52	7-8

Art. 2.8.3. Propuesta Dotacional.



nº	EQUIPAMIENTO	Sup.	CALIFICACION	PLANO
53	{SAU Norte} Ampliación deportivo	4.462	SG-EQ-(DP)	3-4
54	Parque de bomberos	3.735	SG-EQ-(A-2)	3
55	{UE-59} Zonas verdes	8.033	SL-ZV	3
58	SG verde junto Cementerio	28.667	SG-ZV	7-12
59	{SAU Norte} Zonas verdes	13.103	SL-ZV	3
60	{T-4} Espacios libres	2.947	SL-EL	7
61	{UE-12} Espacios Libres	537	SL-EL	8
62	Delegación de Hacienda	450	en planta	
		900	en total	
63	{AREG-11} Equipamientos	1.192		
64	Casa Sindical			
65	Espacios libres	1.776	SL-EL	8
67	Equipamientos	273	SL-EQ-()	8
69	Equipamiento religioso glorieta del convento			
70	{UE-12} Z.verdes/espacios libres	1.887	SL-EL	9
71	{UE-14} Z.verdes/espacios libres	962	SL-ZV	9
72	{UE-15} Z.verdes/espacios libres	1.192	SL-EL	9
73	{UE-14} Z.verdes/espacios libres			
74	{UE-14} Z.verdes/espacios libres	7.742		
75	{AREG-39} Espacios libres	995	SL-EL	9
76	{AREG-39} Espacios libres	703	SL-EL	9
77	{UE-13} Espacios libres	1.225	SL-EL	9
78	{AREG-18} Espacios libres	511		
79	{AREG-18} Espacios libres	3.210	SL-EL	10
80	{AREG-65} Espacios libres	447	SL-EL	10
81	{AREG-50} Zonas verdes	1.380	SL-ZV	12
82	Espacios libres	924	SL-EL	12
83	{AREG-25} Equipamientos	6.930	SL-EQ-()	12
84	Zonas verdes	4.510		
85	Equipamientos	1.968		
86	Espacios libres	630	SL-EL	13
87	Casa de la Condesa	2.200	SL-EQ-()	13
88	Casino	857	SL-EQ-() *	13
89	Equipamientos	153	SL-EQ-()	13
90	Iglesia	3.068	SL-EQ-(R)	13
91	Zonas verdes	265.195	SG-ZV	12-13-17-18

PLANO ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (HOJA 8).



Art. 5.9. Dotacional: OR-9.



Art. 5.9. Dotacional: OR-9.

1.- Definición y grados.

Norma que regula los usos del suelo y la edificación en las zonas calificadas como dotacionales, tanto existentes como previstas, en las que las presentes Normas Subsidiarias asignan el uso genérico de dotacional y un uso pormenorizado concreto con carácter indicativo.

Se distinguen dos grados:

Grado 1º: Reserva integrada en áreas edificadas o en parcelas totalmente ocupadas por edificación.

Grado 2º: En parcelas de ocupación parcial.

2.- Determinaciones de parcela.

a) Parcela mínima.- La delimitada en cada caso por el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

b) Frente mínimo de parcela.- El frente mínimo será el delimitado en cada caso por el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

c) Alineaciones.- Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

d) Ocupación máxima de parcela.- La ocupación máxima de parcela será el resultado de aplicar los retranqueos exigidos por la presente Ordenanza.

e) Retranqueos.- En el Grado 1º no se exigen otros retranqueos que los precisos para ajustarse a la ordenación de la edificación del conjunto en que se integran.

En el Grado 2º los retranqueos a linderos serán como mínimo iguales o mayores que la mitad de la altura edificada, medida según prescribe el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas Generales.

e) Vallado de parcela.- Los linderos de parcela no ocupados por la edificación deberán estar vallados con fábrica de un pie de espesor hasta un máximo de 1,25 m. de altura, y con celosía transparente hasta un máximo de 2,20 m..

Los linderos podrán acompañarse de setos o fila de arbolado sin límite de altura.

3.- Determinaciones de volumen.

a) Edificabilidad.- La edificabilidad será la necesaria para el correcto funcionamiento del equipamiento, respetando al tiempo las determinaciones de altura máxima y retranqueos de esta Ordenanza.

b) Fondo máximo edificable.- No se establece fondo máximo edificable.



AYUNTAMIENTO
DE TARANCÓN
(Ciudad)

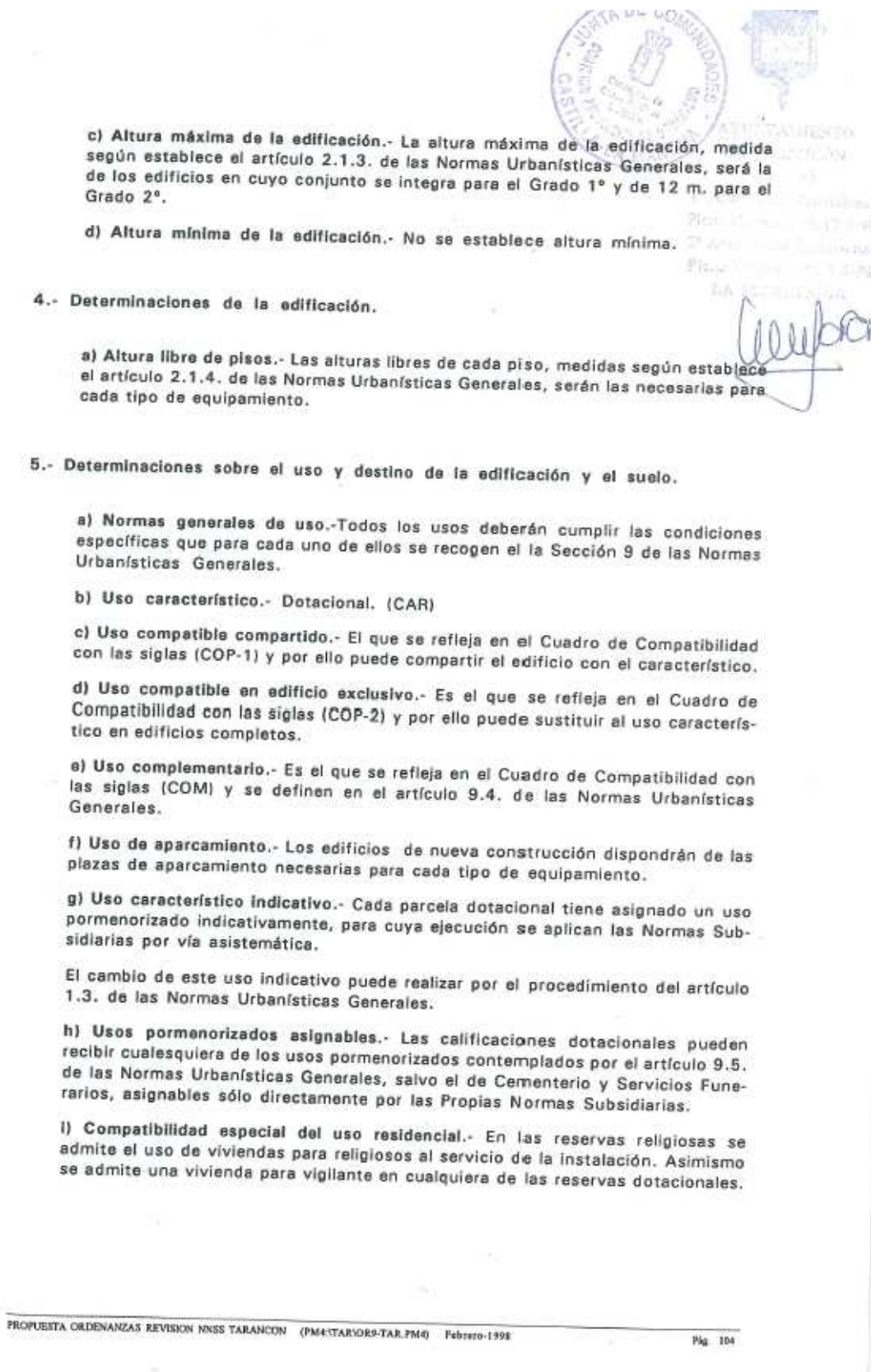
1º Aprobación Provisional

Pleno Corporación 17-4-98

2º Aprobación Provisional

Pleno Corporación 5-8-98

LA SECRETARIA



Propuesta Ordenación MP nº 17:

Las NN.SS. establecen lo siguiente:

1. ORDENANZA 9 (OR-9) DOTACIONAL

Se distinguen dos grados:

Grado 2º: En parcelas de ocupación parcial.

d) Retranqueos.- En el Grado 2º los retranqueos a linderos serán como mínimo iguales o mayores que la mitad de la altura edificada, medida según prescribe el artículo 2.1.3. de las Normas Urbanísticas Generales.

a) Edificabilidad.- La edificabilidad será la necesaria para el correcto funcionamiento del equipamiento, respetando al tiempo las determinaciones de altura máxima y retranqueo de esta Ordenanza.

b) Fondo máximo edificable.- No se establece fondo máximo edificable.

c) Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación, medida según establece el artículo 2.1.3. de las Normas Urbanísticas Generales, será la de los edificios en cuyo conjunto se integra para el Grado 1º y de 12m para el Grado 2º.

En base a estas determinaciones de la Ordenanza 9, la edificabilidad actual del suelo de Avda. Miguel de Cervantes, 49 sería (según reciente medición):

Superficie de parcela = 705,00 m²

Ocupación descontando retranqueos = 404,24 m²

Edificabilidad = 404,24 m² x 4 plantas = 1.616,96 m² construidos

ORDENANZA 2 (OR-2) RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD

Se distinguen 3 grados:

Grado 2º: Avda. Miguel de Cervantes.

a) Edificabilidad.- Cuando la presente Ordenanza se aplique sobre solares de ejecución asistemática la edificabilidad vendrá exclusivamente definida por la aplicación simultánea de las determinaciones sobre altura máxima y fondo edificable máximo.

b) Fondo máximo edificable.- El fondo máximo edificable será el señalado en la tabla siguiente según la planta de que se trate:

TIPO PLANTA FONDO MÁXIMO

Planta baja 30 m (siempre que en todo caso el retranqueo a fondo sea > 5 m)

Planta de pisos 23 m

Sótano y semisótano 30 m

c) Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación en función del ancho de calle y del Grado, medida según establece el artículo 2.1.3. de las Normas Urbanísticas Generales, será la señalada en la siguiente tabla:

ANCHO DE CALLE ALTURA MÁXIMA (plantas)

Grado 2º

Calle mayor o igual a 10 m 6 plantas

Superficie de parcela = 705,00 m²

Ocupación hasta fondo máximo planta baja = 591,00 m²

Ocupación hasta fondo máximo planta de pisos = 462,19 m²

Edificabilidad = 591 m² + (462,19 m² x 5 plantas) = 2.901,95 m² construidos

Con esta edificabilidad neta de parcela obtenemos un **índice de edificabilidad de 4,11 m²/m²**

JUSTIFICACIÓN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD O INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento o la edificabilidad asignada por las NN.SS. vigentes al suelo de referencia es



de 1.616,96 m² o unidades de aprovechamiento (ua), y la asignada con la propuesta de recalificación ascendería a 2.901,95 m²c o ua, como se ha justificado en puntos anteriores.

En base a estos datos, el aumento de aprovechamiento ascendería a:

$$2.901,95 \text{ m}^2\text{c} - 1.616,96 \text{ m}^2\text{c} = 1.284,99 \text{ m}^2\text{c o (ua)}$$

JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA.

En base a lo señalado en el apartado anterior, las **CESIONES** correspondientes por el aumento de aprovechamiento propuesto serían:

- ZONAS VERDES:

$$\frac{1.284,99 \text{ m}^2\text{c} \times 18}{100} = 231,29 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$

- EQUIPAMIENTOS:

$$\frac{1.284,99 \text{ m}^2\text{c} \times 20}{100} = 256,99 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$

- SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SUFICIENTE PARA

MATERIALIZAR EL 10% DE LA DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO:

Aumento de Aprovechamiento = 1.284,99 m²c

10% del Aumento de Aprovechamiento = 128,49 m²c

Índice de edificabilidad = 4,11

Superficie de suelo para materializar el 10% de aprovechamiento:

$$\frac{128,49 \text{ m}^2\text{c}}{4,11} = 31,26 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$

Las cesiones correspondientes al aumento de aprovechamiento, para poder garantizar los estándares de calidad urbana y la participación de la administración pública en las plusvalías generadas por la actuación serían las siguientes:

CESIONES	SUPERFICIES (m ² suelo)
ZONAS VERDES	231,29
EQUIPAMIENTOS	256,99
10% APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO	31,26
TOTAL	519,54

UBICACIÓN DE LAS CESIONES

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante la imposibilidad física de materializar las cesiones de suelo dotacional en el solar de actuación, por sus pequeñas dimensiones y porque sería inviable de esta forma materializar el total del aprovechamiento que le atribuye la Ordenanza. A la vez que no se dispone actualmente de superficie edificada en el ámbito para poder materializar el deber de cesión y calificarlo como bien dotacional público. De forma que, se propone sustituir el





deber de cesión por su equivalente económico, con el objeto de que el Ayuntamiento pueda destinarlo a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o a la mejora de infraestructuras urbanas. La monetización en este caso queda justificada al tratarse de una operación de renovación urbana que no busca la ampliación o mejora dotacional de un ámbito concreto de suelo urbano, sino la recuperación o regeneración de un espacio degradado en pleno centro neurálgico del municipio, buscando que en dicho suelo se continúe el tratamiento urbano que la ciudad le ha dado a esa zona concreta, la vivienda de alta densidad. De forma que, se puedan igualar alturas y alineaciones, dando continuidad y coherencia a la imagen urbana existente. Entendiendo que no es el suelo óptimo donde ubicar las cesiones locales de suelo dotacional, que en el modelo de evolución urbana del municipio se encuentran ubicadas en otras áreas de suelo urbano más ajustadas a estos usos públicos.

La valoración de la monetización propuesta se ha realizado, en los términos del artículo 70.4 del TRLOTAU por los servicios técnicos municipales.

VALOR DEL SUELO.

El valor del suelo se obtendrá aplicando la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que la superficie de parcela es igual a 705,42 m², con 519,54 m² de cesión de suelo, el valor asciende a 369.438,59 € “Trescientos sesenta y nueve mil cuatrocientos treinta y ocho euros con cincuenta y nueve céntimos”, de acuerdo al siguiente detalle:

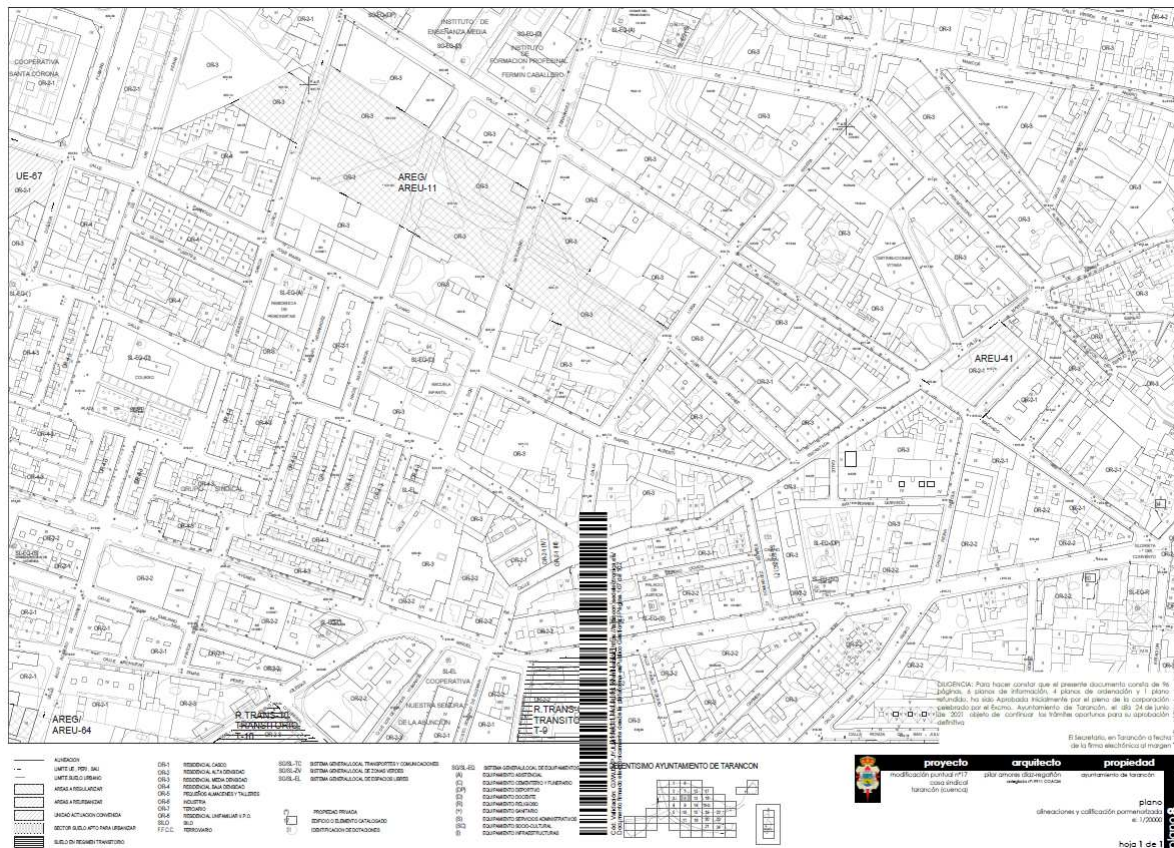
VALOR SUELO - Miguel de Cervantes, 49: 301,59 €/m²s x 705,42 m²s 212.749,29 €.

VALOR SUELO – CESIONES: 301,59 €/m²s x 519,54m²s 156.689,30 €.

VALOR SUELO TOTAL: 369.438,59 €.

Se concluye que la valoración de la monetización de las cesiones referidas en Anexo I de la Modificación Puntual 17 de las NN.SS. de Tarancón, asociadas a la parcela objeto (Miguel de Cervantes, 49), a los efectos de mercado es igual a 156.689,30 € “Ciento cincuenta y seis mil seiscientos ochenta y nueve euros con treinta céntimos”.

VALORACIÓN - MONETIZACIÓN CESIONES: 301,59€/m²s x 519,54m²s 156.689,30 €



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 al artículo 69.1.3 del TRLOTAU, obrando el pertinente informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 17 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.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme

