



Castilla-La Mancha

Cuenca, 5 de abril de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

**Asunto:**

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 2/2019

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 5 de abril de 2019 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 3.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 23 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 21 de marzo de 2019, se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 23 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**

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de octubre de 2018 de asumir la iniciativa de la Modificación puntual nº 23 de las NNSS para modificar la ordenanza OR-7, Terciario-Industrial.

Concluida la redacción técnica y por Providencia de Alcaldía de fecha 19 de octubre de 2018 se dispone someter el expediente de Modificación Puntual nº 23 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 225 de 19-11-2018.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" del 18 al 24 de enero de 2019.

Certificado municipal de la Secretaría de fecha 20 de febrero de 2019, según el cual: "...no consta en el expediente que se hayan presentado en tiempo y forma alegaciones ...".

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

1

 <b>Castilla-La Mancha</b> <b>REGISTRO UNICO</b> Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
<b>- 5 ABR. 2019</b>	
Salida Nº	Entrada Nº
352584	

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

Solicitud de Informes con fechas 8 de mayo de 2018:

- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Documentación recibida:

- **Consejería de Bienestar Social.**

Accesibilidad: 09-05-2018 "...Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de accesibilidad."

- **Consejería de Fomento.**

- o Comisión Prov. Ord. Territorio y Urbanismo 5/18 de 06-11-2018.
- o Agencia del Agua: 14-05-2018. "...no hay impedimento relacionado con la competencia de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación."

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

Cultura: Resolución de 17-07-2018: "...informar favorablemente el referido proyecto".

Educación: 24-05-2018: "...no incide sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva".

## II. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento, previos, el informe propuesta de Secretaría de fecha 24 de febrero de 2019 y el pertinente dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios de fecha 25 de febrero de 2019, efectúa la aprobación inicial en Pleno, celebrado el **28 de febrero de 2019**, según certificado de fecha 12 de marzo de 2019, y remite el expediente a la Dirección 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 **21 de marzo de 2019** y 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.

Se redacta esta Modificación Puntual nº 23 de la Revisión de las Normas Subsidiarias como innovación en la ordenación urbanística definida en las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) vigentes en el municipio de Tarancón con el objeto de adaptar determinadas condiciones que debe cumplir la edificación dentro de los ámbitos calificados en las NN.SS. como TERCARIO INDUSTRIAL OR-7 para adecuarlas a las necesidades reales existentes en la actualidad.

#### **Ámbito de actuación:**

Las zonas afectadas por este documento comprenden los suelos calificados en las Normas Subsidiarias de Tarancón como TERCARIO INDUSTRIAL OR-7.

Los suelos objetos con la calificación OR-7 objeto de la modificación se encuentran situados en distintos puntos del núcleo urbano aunque la mayoría se concentran en la zona sur en el entorno de la travesía (antigua nacional CN-III) e incluye tanto a suelos urbanos consolidados, no consolidados y a sectores de suelo urbanizable.

#### **Objetivos de la MP:**

El objetivo de la innovación que se propone es la modificación del articulado correspondiente al uso TERCARIO-INDUSTRIAL OR 7 encaminado a mejorar las condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico de las edificaciones terciario-industriales para adecuarlas a las necesidades reales de las actividades que se desempeñan actualmente en el municipio, a las nuevas normativas existentes en edificación y al nuevo carácter que presenta la antigua CN-III, tras su remodelación. Las innovaciones afectan a la ordenanza en los siguientes aspectos:

##### **Modificación de las determinaciones de parcela. Concretamente:**

- El epígrafe a) Parcela mínima.
- El epígrafe b) Frente mínimo de parcela.
- El epígrafe d) Ocupación máxima.
- El epígrafe e) Vallado interior de linderos.
- Gráfico 19 (se elimina).
- El epígrafe f) Ajardinamiento de parcela.

##### **Modificación de las determinaciones de volumen. Concretamente:**

- El epígrafe c) Altura máxima de la edificación.
- Gráfico 20.
- El epígrafe d) sobre la disposición del volumen edificable.

##### **Modificación de las determinaciones de la edificación. Concretamente:**

- El epígrafe a) Altura libre de pisos.
- El epígrafe c) Volados y salientes máximos.

- El epígrafe d) Cubiertas.

**Modificación de las determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.** Concretamente:

- El epígrafe b) Uso Característico.
- Cuadro de compatibilidad de la Ordenanza OR-7 (Uso Terciario Oficinas).

Estos cambios no suponen alteración de los parámetros de edificabilidad previstos en las ordenanzas vigentes.

**Estado actual de la Ordenanza OR-7:**



ANEXO N.º 1  
DE LA ORDENANZA

I.ª Aprobación Provisional

**Art. 5.7. Terciario industrial: OR-7.**

**1.- Definición y grados.**

Norma que regula los usos del suelo y la edificación en la zona destinada a la implantación de actividades terciario-industriales en los márgenes y alrededores de la CN-III.

No se distinguen grados.

**2.- Determinaciones de parcela.**

a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mayor o igual a 750 metros cuadrados, excepto en los que casos en que se documente su inscripción registral anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias.

b) Frente mínimo de parcela.- El frente mínimo para que una parcela sea edificable deberá ser mayor o igual a 15 m.

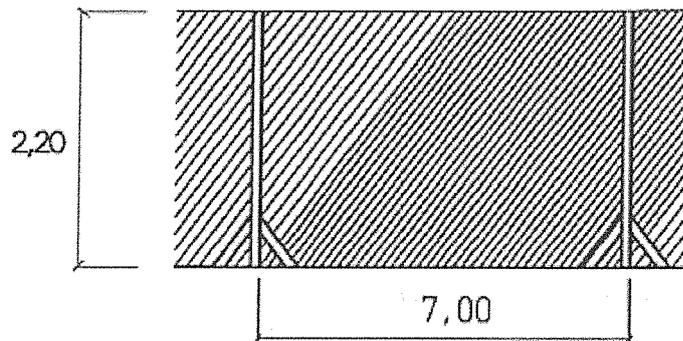
c) Alineaciones de parcela.- Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

d) Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 60 % de la superficie de la parcela neta calificada, cumpliendo concurrentemente los retranqueos fijados por esta Ordenanza.

e) Vallado interior de linderos.- El vallado de los linderos interiores de la parcela deberá realizarse con valla metálica trenzada galvanizada, sobre mástiles de tubo de acero galvanizado cada siete metros (7), anclados sobre zapata de hormigón enterrada.

LA SECRETARÍA  
*[Firma manuscrita]*

Malla trenzada galvanizada traslúcida



Gráfica 19:  
Vallado interior de parcela.  
(targ12)

g) Ajardinamiento de parcela.- El patio de parcela deberá tratarse con materiales no constructivos (zahorra, césped, etc.) y arbolarse al menos con un árbol cada 25 m<sup>2</sup>.

### 3.- Determinaciones de volumen.

a) Edificabilidad.- La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la parcela neta un coeficiente de 1,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s si dispone de frente a la CN-III y de 1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para el resto. Las parcelas con ambos frentes aplicarán cada parámetro de edificabilidad sobre el 50% de la parcela.

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 tres plantas (3) y 10,50 m. con frente a la CN-III y de dos plantas (2) y 8,00 m. en el resto, medidas según establece el artículo 2.1.3. de las Normas Urbanísticas Generales. Podrán sobrepasar esta altura máxima las derivadas obligatoriamente del desarrollo de la propia actividad, tales como chimeneas de ventilación u otras.

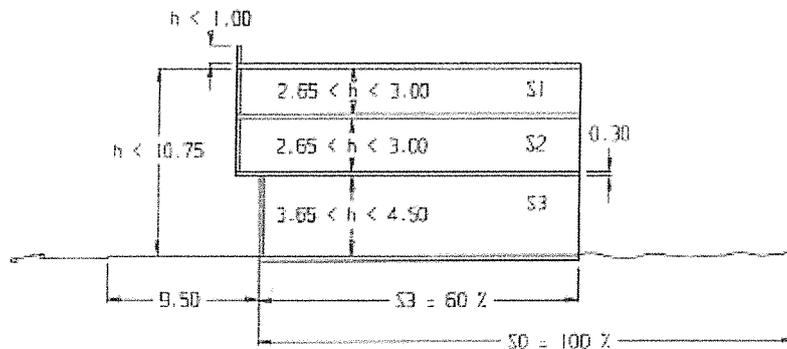


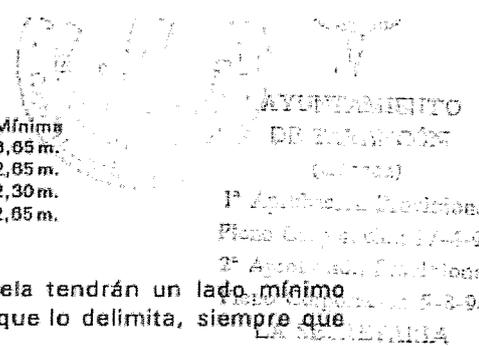
Gráfico 20:  
Altura de la edificación  
y ocupación de parcela  
(targ14)

$$S1 + S2 + S3 = S0 \times 1,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$$

d) Las parcelas con frentes a CN-III y otras calles podrán disponer el volumen edificable a su mejor conveniencia, respetando en todo caso los retranqueos a linderos y un retranqueo mínimo de 10 m. de las alturas correspondientes a la CN-III respecto al resto de las calles.

### 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 las siguientes:



**ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	Máxima	Mínima
Planta baja	4,50m.	3,65m.
Resto de plantas	3,00m.	2,65m.
Sótano	3,00m.	2,30m.
Semisótano	3,50m.	2,65m.

AYUNTAMIENTO DE CUENCA  
(C-11004)  
1ª Apéndice Sección:  
Plano Comp. C/17-4-9  
2ª Apéndice Sección:  
Plano Comp. C/5-3-9/  
LA SECRETARIA

b) Patios de parcela.- Los patios interiores de parcela tendrán un lado mínimo igual o mayor que 1/3 de la altura de la edificación que lo delimita, siempre que resulte mayor de dos (2) metros.

Si al patio tienen vistas habitaciones vivideras éste deberá cumplir además las prescripciones del artículo 5.3. de las Normas Urbanísticas Generales.

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

	ANCHO DE LA CALLE	
	CN-III	Resto calles
Vuelo primera y segunda plantas	1,50m.	0,70m.

d) Cubiertas.- Las cubiertas podrán ser inclinadas a dos aguas perpendiculares a la alineación de calle con una pendiente máxima del 30% (equivalente a 15°), o planas. En este último caso sólo se permitirá un zócalo de protección de 1,00 m. de altura.

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 u otras.

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

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

b) Uso característico.- Terciario-industrial. (CAR)

c) Uso compatible compartido.- El que se refleja en el Cuadro de Compatibilidad con las siglas (COP-1) y por ello puede compartir el edificio con el característico.

d) Uso compatible en edificio exclusivo.- Es el que se refleja en el Cuadro de Compatibilidad con las siglas (COP-2) y por ello puede sustituir al uso característico en edificios completos.

e) Uso complementario.- Es el que se refleja en el Cuadro de Compatibilidad con las siglas (COM) y se definen en el artículo 9.4. de las Normas Urbanísticas Generales.

f) Uso de aparcamiento.- Los edificios de nueva construcción dispondrán de las plazas de aparcamiento exigidas por el artículo 9.7.6. de las Normas Urbanísticas Generales.

g) Uso del patio o retranqueos.- Los espacios no ocupados de la parcela podrán destinarse al aparcamiento de vehículos, ajardinamiento, ubicación en el subsuelo

de infraestructuras básicas de la actividad, etc., siempre que mantengan expedito el paso de los vehículos de seguridad ciudadana.

Queda expresamente prohibido el depósito de materias primas o productos de la actividad industrial.

h) En conjunto, los usos compartidos, no podrán ocupar más de un tercio del total edificado.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE LA ORDENANZA OR-7

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Dotacional	Asistencial		*
	Cementerio y funerario		*
	Deportivo	COP-2	*COP-1
	Docente	COP-1-2 DO-3	*DO-1-2
	Religioso		*
	Sanitario	COP-1-2 S-2-3-4	*S-1
	Servicio administrativo Sociocultural	COP-1 A-1-2-4 COP-2	*A-3-5-6
Infraestructuras		COP-1-2 C.T.	
Productivo	Almacén y taller Industrial	COP-1-2	*
	Terciario industrial	CAR	
Red viaria y comunicaciones	Aparcamiento/garaje	COP-1 AP-1-2	*AP-3
	Estación autobuses	COP-1-2	*
	Estación FFCC		*
	Estación de servicio	COP-1-2	
Residencial multifamiliar			*
Residencial unifamiliar		COM (1)	
Terciario	Comercial	COP-1-2	
	Espectáculos	COP-2	* COP-1
	Bares de copas y discotecas	COP-2	*COP-1
	Hotelero	COP-1-2	
	Hostelería	COP-1-2	
	Oficinas	CAR	*
Zonas verdes		COP-1-2	

CAR: Característico

COP-1: Compatible compartido

COP-2: Compatible en edificio exclusivo

COM: Complementario

\*: Prohibido

(1) Sólo una vivienda para el vigilante de la actividad.



### Propuesta de la Modificación:

El objeto de esta innovación de planeamiento es la modificación de las ordenanzas tipológicas vigentes correspondientes al USO Terciario-Industrial OR-7. A continuación se relacionan los aspectos modificados de la ordenanza propuesta, resaltando en ***negrita, subrayado y cursiva*** los textos que se incluyen o modifican.

#### 2. Determinaciones de parcela.

a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mayor o igual a ***300 metros cuadrados***, excepto en los casos en que se documente su inscripción registral anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias.

b) Frente mínimo de parcela.- El frente mínimo para que una parcela sea edificable deberá ser mayor o igual a ***6 m.***

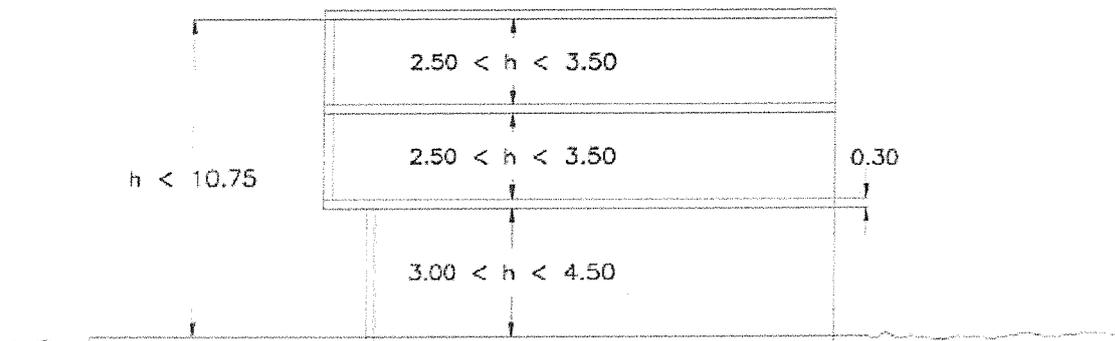
d) Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del ***100 %*** de la superficie de la parcela neta calificada. ***Se permite el adosamiento a los linderos laterales, siempre y cuando se cumplan con las condiciones mínimas de seguridad establecidas en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o en la normativa vigente análoga.***

e) Vallado interior de linderos.- ***Se debe realizar el vallado de los linderos interiores, siendo la solución mínima más sencilla a utilizar, el empleo de valla metálica trenzada galvanizada, sobre mástiles de tubo de acero galvanizado anclados sobre zapata de hormigón enterrada. La altura mínima de esta valla será de 2,20 m.***

f) Ajardinamiento de parcela.- El patio de parcela deberá tratarse con materiales no constructivos (zahorra, césped, etc.), ***o con materiales constructivos (hormigón, materiales cerámicos, pétreos, etc.)***, y arbolarse con un árbol cada 25 m<sup>2</sup> ***calculados sobre el 40% de la superficie de la parcela neta calificada, y en caso de no poder disponer de esta superficie dentro de la propia parcela, se deberá plantar dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza acordando su ubicación previo informe favorable del departamento de medio ambiente municipal.***

#### 3. Determinaciones de volumen.

c) Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación será de tres plantas (3) y ***10,75 m***, con frente a la antigua CN-III y de dos plantas (2) y 8,00 m, en el resto, medidas según establece el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas Generales. Podrán sobrepasar esta altura máxima las derivadas obligatoriamente del desarrollo de la propia actividad, tales como chimeneas de ventilación u otras.



**Gráfico 20: Altura de la edificación y alturas libres de pisos**

d) Las parcelas con frente a la antigua CN-III y otras calles podrán disponer el volumen edificable a su mejor conveniencia, respetando en todo caso los retranqueos a linderos necesarios para que se cumplan con las condiciones mínimas de seguridad establecidas en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o en la normativa vigente análoga.

#### 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 las siguientes:

	ALTURA LIBRE DE PLANTAS	
	MAXIMA (*)	MINIMA
Planta baja	4,50 m	<u>3,00 m</u>
Resto de plantas	<u>3,50 m</u>	<u>2,50 m</u>
Sótano	<u>3,50 m</u>	2,30 m
Semisótano	3,50 m	<u>2,30 m</u>

(\*) Este valor se podrá incrementar lo estrictamente necesario para el correcto funcionamiento de la actividad cuando ésta así lo requiera para el buen desempeño de la misma, debiéndose justificar este punto en el correspondiente proyecto técnico que la defina.

En cualquier caso se cumplirá con lo estipulado respecto a alturas libres en las Condiciones Particulares para cada Uso, definidas en la Sección 9 de las Normas Generales.



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

	ANCHO DE LA CALLE	
	Antigua CN-III	Resto de calles
Vuelo primera y segunda plantas	1,50 m.	0,70 m.

**El vuelo siempre estará a más de 3,50 m sobre la rasante de la calle y se remeterá 0,20 metros del borde de la acera.**

d) **Cubiertas.**- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, **sin más limitación que la que les imponga la normativa sobre edificación vigente.**

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

b) **Uso característico.**- Terciario-industrial (CAR) y **Oficinas (CAR).**

#### DOCUMENTACIÓN:

Se presenta Memoria Informativa, Memoria Justificativa 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 Ordenanza Terciario-Industrial OR-7 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, en especial considerando el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU al afectar a determinaciones de la ordenación detallada sin que el plan contenga la identificación y distinción expresa de las mismas, como en contenido.

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 23 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