Castilla-La Mancha

Cuenca, 31 de julio de 2020

URBANISMO.- MDYL/jva

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

Asunto:
Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 3/2020

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2020 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 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 DE LAS NN.SS. DE TARANCÓN (CUENCA), PARA INFORME POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

En relación el expediente que se están tramitando referente a la Modificación Puntual nº 24 de las NN.SS. de Tarancón (Cuenca), remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 21 de julio de 2020, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Población: 14.990 hab. (INE 2.018).
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.

ESTUDIO TÉCNICO

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 con el objeto de reordenar la unidad de ejecución UE-30 y adaptar el uso global y pormenorizado a las nuevas necesidades de la zona. 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

Objetivo 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:

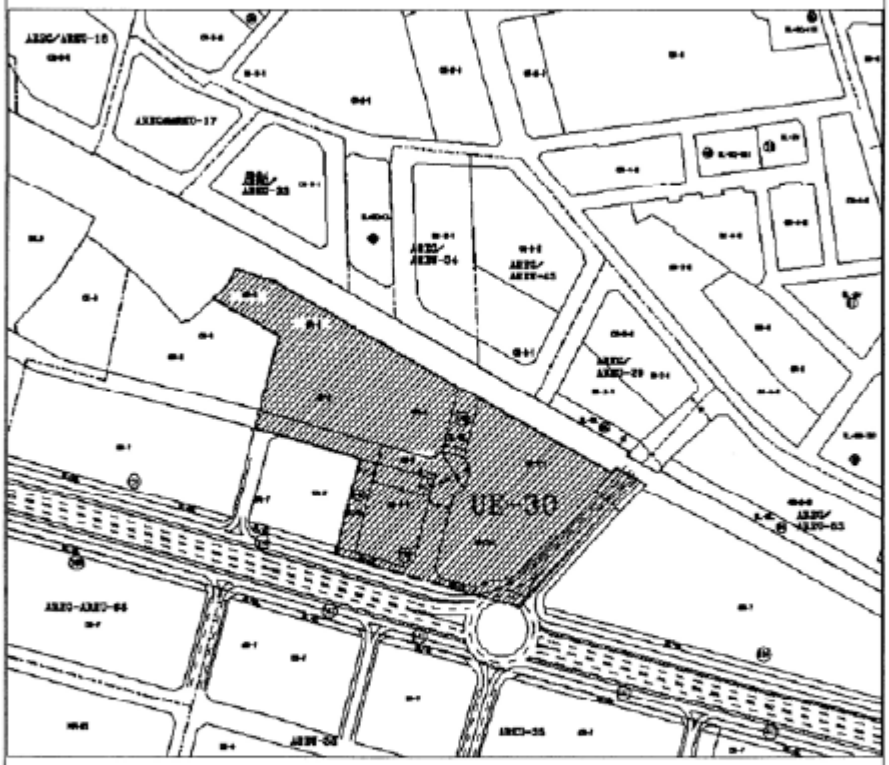
1. Suprimir el uso residencial en el ámbito, cambiando su calificación a uso terciario, más acorde con las actividades existentes en el entorno próximo.
2. Redistribuir el viario de la Unidad, para facilitar la implantación de las nuevas actividades y mejorar la comunicación de éste con el resto de la 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.

Planeamiento vigente (ficha):

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCON, 1.998



DENOMINACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION

UE-30: FRENTE HOTEL SUR

NUMERO 30

Nº PLANO SERIE 1:1.000: nº 9, 10, 14 y 15

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCON, 1.998

SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 25.808 m2

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 M2C/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 m2c/m2s menos 18.364 m2c de OR-5.

(3) 15% de la superficie total construible de cada Ordenanza.

DENOMINACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION

UE-30: FRENTE HOTEL SUR

NUMERO 30

Nº PLANO SERIE 1:1.000: nº 9, 10, 14 y 15

Propuesta de la Modificación:

A continuación, se aporta la nueva ficha urbanística de la UE-30 y la nueva Ordenanza Terciario OR-10:

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

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 (m2)		25.808,00
D.3. SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS(m2.)		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 (m2c)		21.320,48
D.7. DENSIDAD POBLACIONAL		
D.8. APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL AMBITO (u.a./m2)		0,8
D.9. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./m2.)		0,8
D.10. PORCENTAJE DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO TIPO		
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) (m2)	2.58
	E.1.2.EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (OTRAS DOTACIONES.) (m2)	1.29
	E.1.3. APARCAMIENTOS PUBLICOS/ACCESIBLES	53,0
	E.1.4. RED VIARIA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES VIARIO) (m2)	5.61
E.2. SUPERFICIE DE SUELO NETO LUCRATIVO (m2)		16.40
E.3. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS DE APLICACIÓN		OR-10/ OR-9/ ZO VERDES/VIA
E.4. OBSERVACIONES		
	E.4.1. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (DEIS) (INFRAEST. ELECTRICA.) (m2).En virtud del anexo I del Reglamento de Planeamiento del TR. LOTAU, no consume aprovechamiento.	2

Terciario: OR-10.

1.- Definición y grados.

Norma que regula los usos del suelo y la edificación en la zona destinada a la implantación de actividades terciarias.

No se distinguen grados.

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 10 m.
c) **Alineaciones de parcela.-** Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada 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.
e) **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.
f) **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 m2c/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 2.1.3 de las Normas Urbanísticas Generales. Se podrá sobrepasar esta altura máxima cuando la actividad industrial 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 aquéllas 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

	a < 7m.	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 calle con una pendiente máxima del 30% (equivalente a 15º), 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 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.- 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.
- Uso administrativo: Se permiten la implantación de actividades administrativas y de seguridad ciudadana.

e) Uso de aparcamiento. Los edificios de nueva construcción dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m2. construidos.

f) Usos prohibidos.

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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

Cuadro comparativo:

SUNC:UE-30		ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA PROPUESTA-VIGENTE
-REGIMEN:		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	-
USO GLOBAL MAYORITARIO		INDUSTRIAL	TERCIARIO	-
USO PORMENORIZADO		OR-5/OR-2-1	OR-10	-
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA (m2)		25,808,00	25,808,00	0,00
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-ZV (ZONAS VERDES) (m2)		1,647,00	2.580,80	933,80
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (OTRAS DOTACIONES.) (m2)		0,00	1.290,40	1.290,40
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (DEIS). (INFRAEST. ELECTRICA.) (m2)		0,00	22,53	22,53
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES VIARIO) (m2)		4.957,00	5.613,74	656,74
	SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO (m2)	19,197,64	16,400,53	-2,797,11
	APROVECHAMIENTO (m2c.)	33,595,87	21,320,69	-12,275,18

Documentación:

La documentación presentada comprende:

- **MEMORIA INFORMATIVA.**
- **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- **NORMAS URBANÍSTICAS.**
- **PLANOS DE INFORMACIÓN.**
- **PLANOS DE ORDENACIÓN.**

CONSIDERACIONES.

Sin perjuicio de los requerimientos que puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras administraciones u organismos, se realizan las siguientes observaciones:

En primer lugar, en cuanto a los objetivos perseguidos por esta MP, debe efectuarse una clarificación sobre los usos mayoritarios que se eliminan y el uso global mayoritario que se persigue con esta MP, debe aportarse una definición más clara de la finalidad pretendida, es decir, dejar totalmente claro que la finalidad pretendida es establecer en el ámbito de la UE-30 un uso global mayoritario terciario, eliminando, por tanto, los usos mayoritarios residenciales e industriales, permitiendo este último como compatible.

Por otro lado, deben clarificarse las reseñas a lo largo del documento a la existencia de suelo dotacional viario afectado a su destino, así como algunas reseñas a la existencia de SS.GG. TC viario en el ámbito de la UE-30, pues estas circunstancias afectan o pueden afectar a los datos y cálculos de la MP y deben quedar totalmente claros y coherentes.

También debe corregirse y resultar coherente y concordante la cifra correspondiente al suelo neto con aprovechamiento del ámbito de la UE-30, pues de las diferentes fichas, tablas y cálculos efectuados se desprende que la cifra aportada no parece correcta.

En virtud del art. 39.3 del TR LOTAU, señalar que, dados los ajustes de ordenación que afectan a la ubicación y dimensionado de las zonas verdes, la presente MP requerirá el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

MEMORIA INFORMATIVA:

- Para el apartado 1.1 (legislación aplicable), en el subapartado en materia de normativa autonómica, comenzar señalando que debe incorporarse, en materia de carreteras, la reseña al Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

  En materia de patrimonio histórico, debe actualizarse la referencia, estableciendo reseña a la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

  En lo referente a urbanismo, sustituir la Orden 31/03/2.003, de la consejería de Obras Públicas, por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

Para el subapartado de normativa estatal, establecer que, en lo referente a urbanismo, deben aportarse referencias al RDL 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana y en el sector ferroviario debe actualizarse la normativa con reseña a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

- En cuanto al apartado 1.2 (instrumentos de ordenación vigentes), para la reseña a la Modificación Puntual nº 23, cabe reseñar que su aprobación definitiva se emitió por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Para el apartado 3 (encuadre territorial), cuando habla de la localización del ámbito, donde dice suroeste debe decir sureste.

  En este mismo apartado, concretamente en el subapartado 3.1 (infraestructuras y afecciones), también corregir la ubicación del ferrocarril, el cual se ubica al Noreste del ámbito de actuación, además, se debe actualizar también la reseña a la normativa, estableciendo la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

  Por otro lado, el subapartado 3.3 (medio físico) debe completarse con el contenido correspondiente a edificación y usos del suelo existentes, es decir, el contenido correspondiente a las edificaciones existentes en el ámbito de actuación de la MP. Este contenido parece incluirse, parcialmente, en el subpartado 4.3 de esta Memoria Informativa, no obstante, deberá ser más exhaustivo y clarificatorio.
- En cuanto al apartado 5 (planeamiento vigente), en lo referente a las Ordenanzas Tipológicas, concretamente para el art. 5.10 Zonas Verdes ZV, señalar que la misma no se incorpora completa, falta su punto 5 sobre determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- Plano I.00: Ordenación Vigente: Clasificación y Calificación del Suelo. Este plano o juego de planos debe designarse así y ser el correspondiente a los planos nº 9, 10, 14 y 15 vigentes de las NN.SS. de Tarancón.
- Plano I.01. Nada que reseñar.
- Plano I.02. este plano debe incorporar también la delimitación e información catastral del ámbito afectado.
- Plano I.03: Estado Actual del ámbito Afectado: Ortofotografía Aérea y Otra Información. Debe aportarse este plano que no se ha incorporado en esta documentación.
- Plano I.04: Redes Existentes. Conexión de Infraestructuras. Este plano se corresponde con el denominado en el presente documento como I.03 y que pasará a ser el I.04.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- En primer lugar, para el apartado 0 (objetivos), en virtud de las consideraciones generales, debe aportarse una definición más clara de la finalidad pretendida, es decir, la finalidad pretendida es establecer en el ámbito de la UE-30 un uso global mayoritario terciario, eliminando, por tanto,

los usos mayoritarios residenciales e industriales, permitiendo exclusivamente estos últimos como compatibles.

- Por otro lado, para el apartado 1.1, en cuanto a los criterios de sostenibilidad, no es correcta la referencia a la reducción de superficie de viario de sistema local (pues se pasa de 4.957 m2 de la ficha vigente a 5.613,74 m2 de la ordenación propuesta).
- En cuanto a los datos aportados en el apartado 1.1 referentes a infraestructuras básicas, cabe señalar, por un lado, que los cálculos resultan excesivamente escuetos a efectos de las nuevas demandas, especialmente en cuanto a abastecimiento y saneamiento. En este sentido, cabe señalar que, para el abastecimiento deben aportarse cálculos más fidedignos, por otro lado, para el abastecimiento, se desconoce la justificación del cálculo o estimación aportada.

  Para los cálculos de energía eléctrica, se detectan errores en lo referente a viario, tanto en su superficie como en los cálculos de previsión de potencia y, por tanto, en los cálculos totales. Además, señalar que los datos finales no son legibles debido a la ubicación en el documento de la firma digital, situación que se repite en diferentes ocasiones a lo largo de la MP y que deberá evitarse.

  Por último, en cuanto a los cálculos de infraestructuras básicas, cabe señalar, más allá de que en este apartado se hagan reseñas a las demandas generadas, que los mismos deben aportarse en el apartado 1.4 (sistemas e infraestructuras generales), tal y como establece la NTP.
- Sobre el apartado 1.3 (usos, intensidades y densidades) debemos señalar que su contenido es excesivamente escueto, más allá de que se referencien los cálculos a tablas posteriores, debe aportase una ligera justificación a la inexistencia de incremento de aprovechamiento con la ordenación propuesta, algo que es claro pero que, no obstante, debe justificarse.
- En cuanto al apartado 1.5 (determinación del porcentaje de cesión del aprovechamiento tipo), por un lado, señalar que no se aporta justificación sobre el cálculo del aprovechamiento tipo en la UE-30 tras la ordenación propuesta, por otro lado, la comparativa con el resto de sectores y AREG-AREU no procede, pues todos son con usos globales mayoritarios diferentes y, por tanto, la comparativa no procede.
- Para el apartado 2.1 (viario y espacios libres públicos) se establece una sección de viario de 10 m, circunstancia que no concuerda con la documentación gráfica de ordenación donde se establecen diferentes tipos de viales (vial A a vial E) con diferentes anchos.
- En relación al subapartado 2.1.1 (justificación de la dotación de plazas de aparcamiento), por un lado, señalar que los redondeos de los cálculos, para justificar el cumplimiento, deben efectuarse al alza; por otro lado, la dotación para plazas privadas deberá ser la establecida en las NN.SS., por ser más estricta que la establecida en RP LOTAU, además, en este sentido, recordar que las condiciones a seguir serán las establecidas en el apartado 9.8 (uso terciario) de las Normas Generales de las NN.SS. de Tarancón.
- En relación al apartado 2.2 (localización de zonas verdes y equipamientos), en primer lugar, en lo relacionado a las zonas verdes, debe aportarse justificación descriptiva y gráfica del cumplimiento de los parámetros establecidos en el art. 24 RP LOTAU para el cómputo como zona verde. Por otro lado, en cuanto a la justificación del cumplimiento de las reservas de suelo dotacional, las mismas deben efectuarse estableciendo las referencias oportunas a los artículos afectados del RP LOTAU.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

Para terminar con este apartado, en lo referente a los equipamientos dotacionales (DEIS) de infraestructuras eléctricas, debe aportarse referencias a que los mismos son privados, es decir, serán usos dotacionales (DEIS) privados de carácter local.

- En lo referido al apartado 2.3 (Ordenanzas Tipológicas), se recomienda el repaso y desglose exhaustivo del contenido de la nueva Ordenanza ORD 10 establecida, de manera que sea concordante con lo establecido en las Normas Urbanísticas de esta MP y cumpla con las Condiciones Generales del Uso Terciario de las Normas Generales de las NN.SS. de Tarancón; así, se detecta alguna incongruencia entre este apartado y el de las Normas Urbanísticas de esta propia MP, concretamente en lo referente a altura máxima.
- Para el apartado 2.4 (redes de infraestructuras) incidir en consideraciones ya efectuadas anteriormente, pues el contenido de este apartado es similar al establecido en el apartado 1.1 en lo referente a infraestructuras.
- En cuanto al apartado 2.5 (Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado), para la tabla resumen aportada en el punto 6, en primer lugar, se detecta la existencia de un dato correspondiente al equipamiento público afectado a su destino, el cual no ha sido considerado a lo largo del documento y que puede afectar considerablemente a los datos de la MP. Por otro lado, y también importante, señalar que no concuerdan los datos resultantes del ámbito para la superficie o suelo con derecho a aprovechamiento, esta circunstancia afectaría ligeramente a los datos o cálculos de aprovechamiento objetivo.
- Para el apartado 4 (Informe de Sostenibilidad Económica) cabe efectuar las siguientes consideraciones:
    - Para los gastos de urbanización interior, el cálculo del coeficiente Cq es incorrecto, pues la superficie de viario no es correcta y, por tanto, los cálculos no son correctos.
    - El subapartado de costes de acometidas exteriores debe justificar ligeramente los datos o cálculos utilizados.
    - Para la estimación de ingresos del desarrollo de la unidad, la tabla o datos aportados no se entienden o están sin justificar, deberán clarificarse.
    - Por último y más importante de todo, no se establece un resumen final donde se observe la viabilidad de la actuación, finalidad que debe perseguir siempre este Informe de Sostenibilidad Económica.
- En el subapartado 5.1.1 vuelven a efectuarse referencias ilógicas a la presencia de viales existentes y a viales de SS.GG. en el ámbito de la actuación, deberá clarificarse esta circunstancia o eliminarse tales referencias.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- Plano OD-1: Calificación del Suelo y Gestión. La tabla de superficies calificadas, tal y como se ha dicho a lo largo de este informe, dispone de algunas incoherencias y/o errores, como la existencia de suelo dotacional afectado a su destino y la superficie de suelo con derecho a aprovechamiento.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

- Plano OD-2: Alineaciones y Rasantes. Aparte de las consideraciones ya efectuadas en este informe sobre las reservas de plazas de aparcamiento y que deberán corregirse aquí también, señalar que la disposición de las plazas de aparcamiento público no deja acceso a la parcela dotacional diseñada en el ámbito de la UE-30.
- Plano OD-7: Esquema de Tráfico y Movilidad. Idénticas consideraciones a las del Plano OD-2.
- Plano OD-8: Comparativa con el Planeamiento Vigente. No se aporta este plano..

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5

NORMAS URBANÍSTICAS:

En primer lugar, en cuanto a la ficha urbanística aportada, como ya se ha dicho a lo largo de este informe, no es correcta la casilla E.3 (superficie de suelo neto lucrativo), no coincide con el resto de datos aportados en esta ficha. Recordar que esta circunstancia puede hacer variar el resto de datos y cálculos de la ficha que afectan al global de la MP.

En cuanto a la Ordenanza Terciario OR-10 incidir también en algunas consideraciones como, para el punto 3, apartado c, la altura máxima no coincide con la establecida en el apartado 2.3 de Memoria Justificativa. Además, en la descripción del mismo se hace referencia errónea a usos industriales. Recordar las consideraciones ya efectuadas sobre coherencia y concordancia con el citado apartado 2.3 de Memoria Justificativa y con el cumplimiento de las Normas Generales de las NN.SS. de Tarancón.

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN:

Falta por aportar el Documento de Refundición.

COMPETENCIA

El Decreto 235/2010, de 30-11-2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 10.1.a):

Artículo 10. De las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

   a) Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano de los municipios de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho, así como sus revisiones y modificaciones.

ACUERDO FINAL

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, acuerda por unanimidad la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan, deberá remitir a esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, dos ejemplares del proyecto debidamente diligenciados, junto con el Expediente completo para su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Fdo.: María Dolores Yebra Llandres

Firmado digitalmente el 31-07-2020
por María Dolores Yebra Llandres
Cargo: Secretario/a Provincial

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48FA35EED1786C446C71C5