



Cuenca, 17 de febrero de 2023

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE TARANCÓN  
Pl. del Ayuntamiento, 1  
16400 TARANCÓN  
(CUENCA)

**Asunto:**

**Notificación acuerdo**

**C.P.O.T.U. 1/2023**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 17 de febrero de 2023 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 26 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 9 de enero de 2023, se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 26 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 22 de abril de 2022 se dispone someter el expediente de Modificación Puntual nº 26 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 85 de 04-05-2022.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de 04 -05- 2022.
- Tablón electrónico municipal 04-05 a 03-06-2022

Certificado municipal de la Secretaría de fecha 16 de noviembre de 2022, según el cual:  
"...no se han presentado alegaciones ...".

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

- **Consejería de Bienestar Social.**  
Accesibilidad: 30-06-2022 "...no supone alteración en materia de accesibilidad."
- **Consejería de Fomento.**



- Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 4/22 de 20-05-2022.

- Agencia del Agua. 28-04-22.

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

Cultura: Resolución de 12-08-2022: "...informar favorablemente el referido proyecto".  
*informe.*

- **Consejería de Desarrollo Sostenible.** Informe del Servicio de Medio Ambiente de 28 de abril de 2022: "no es necesaria someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica".

## II. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento, efectúa la aprobación inicial en Pleno, celebrado el **24 de noviembre de 2022**, según certificado de fecha 30 de noviembre de 2022, 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 9 de enero de 2023** y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento:

Recaba informe, con fecha 10-01-2023:

-Unidad de Carreteras del Estado.

- 17-01-2023. Favorable, con las prescripciones que se dan por reproducidas.

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

## ESTUDIO TÉCNICO

### I. ANTECEDENTES.

Población: 15.799 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.

### Consideraciones previas:

La Modificación Puntual n ° 22 de las NN.SS. de Tarancón fue aprobada por la CPOTyU 6/2015 en fecha 21/12/2015, su objetivo fue la modificación del articulado correspondiente a la Ordenanza de uso INDUSTRIAL OR 6 encaminado a mejorar las condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico de las edificaciones industriales para adecuarlas a las necesidades reales de las actividades que se desempeñan actualmente en el municipio. Las innovaciones afectaron a la ordenanza en los siguientes aspectos:

- a) Modificación de las condiciones de retranqueos de la edificación a linderos laterales.
- b) Modificación de las condiciones de retranqueo de la edificación a alineación oficial.
- c) Modificación de las condiciones de altura máxima de la edificación.





Estos cambios no supusieron alteración de los parámetros de edificabilidad previstos en la ordenanza vigente.

### **Ámbito de actuación:**

El ámbito de actuación de la presente MP n.º 26 de las NN.SS. de Tarancón comprende los suelos calificados en las Normas Subsidiarias de Tarancón como INDUSTRIAL OR-6.

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

El objetivo de la innovación que se propone es la modificación del articulado correspondiente al uso INDUSTRIAL OR 6 encaminado a mejorar las condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico de las edificaciones 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 Avenida Adolfo Suárez (antigua CN-III), tras su remodelación. Las innovaciones afectan a la ordenanza, en los siguientes aspectos:

a) Modificación de las **determinaciones de parcela**. Concretamente:

Condiciones estéticas del vallado.

b) Modificación de las **determinaciones de la edificación**. Concretamente:

Altura libre de pisos.

Morfología de cubiertas.

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

Regularización del uso Terciario Comercial en todas sus categorías como COP-1 compatible compartido y COP-2 compatible en edificio exclusivo.

Lo que de forma lógica implicaría la supresión de las cláusulas “(2) Sólo productos al servicio directo del propio polígono industrial con una superficie máxima de venta de 100m<sup>2</sup>” y “(3) Compatible en estación de servicio utilizada como COP-2.”

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

### **Propuesta de la Modificación:**

El objeto de esta innovación de planeamiento es la modificación de las ordenanzas tipológicas vigentes correspondientes al USO INDUSTRIAL OR 6. A continuación se relacionan las nuevas consideraciones en la ordenanza propuesta.

Art. 5.7. Industrial: OR-6.

2.-Determinaciones de parcela.

d) Vallado de parcela. - Se deben de realizar el vallado del frente de parcela sobre la alineación oficial siendo la solución mínima más sencilla a utilizar, una fábrica de un pie de bloque, ladrillo, hormigón, etc. Coronado de zócalo de protección de hormigón lavado con babero en ambas caras, con una altura conjunta máxima de 0,90 m. Sobre el muro podrá disponerse valla de cerrajería transparente hasta una altura total máxima de 2,20 m.



Para el vallado de los linderos laterales de parcela deberá realizarse, como solución mínima más sencilla a utilizar, con valla de malla metálica trenzada, sobre mástiles de tubo de acero cada 7 metros sobre zapatas de hormigón enterrado.

#### 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	- m.	3,50m. (**)
Resto de plantas	3,00 m. (*)	2,65 m. (**)
Sótano y semisótanos	3,50 m.	3,00 m.

(\*) Este valor se podrá incrementar lo estrictamente necesario para el correcto funcionamiento de la actividad industrial al amparo de lo establecido en el apartado anterior.

(\*\*) Este valor se podrá modificar lo estrictamente necesario para el correcto funcionamiento de la actividad industrial al amparo de lo establecido en el apartado anterior, siendo siempre igual o superior a 2,50 m, respetando tanto el cumplimiento de los apartados b) y c) del art. 2.1.4 de la presente normativa, como el cumplimiento del CTE Sección SUA 2 1.1 (Impacto con elementos fijos) fijando la altura libre mínima de paso en zonas de circulación en 2,10m , en zonas de uso restringido.

d) Cubiertas. -Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, sin más limitación que la que les imponga la normativa sobre edificación vigente, respetando tanto el cumplimiento del apartado 4.3 de la presente normativa general, el apartado 3. c) de la presente normativa particular, como el cumplimiento del CTE Sección HS, apartado 2.4 en relación a estas consideraciones.

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



CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE LA ORDENANZA OR-6

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

CAR: Característico

COP-1 Compatible compartido

COP-2 Compatible en edificio exclusivo

COM: Complemento

\*: Prohibido

(1) AP-3 cubierto





## Ordenanza Refundida Industrial: OR-6:

### Art. 5.7. Industrial:OR-6.

#### 1.-Definición y grados.

Norma que regula los usos del suelo y la edificación en la zona destinada a la implantación de actividades industriales en naves adosadas y aisladas.

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.

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

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

d) Alineaciones de la edificación.- Las edificaciones mantendrán un retranqueo mínimo de 5m. respecto a la alineación oficial. Excepcionalmente este retranqueo podrá eliminarse en actuaciones que se realicen en parcelas situadas en frentes de manzana que ya cuenten con edificaciones alineadas a la alineación oficial. También se podrá eliminar en actuaciones destinadas a albergar actividades industriales o a ampliaciones de las ya existentes que necesiten ocupar este espacio para el correcto desarrollo de su actividad.

d) Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 70% de la superficie de la parcela neta calificada, cumpliendo concurrentemente los retranqueos fijados por esta Ordenanza.

d) Vallado de parcela.- Se deben de realizar el vallado del frente de parcela sobre la alineación oficial siendo la solución mínima más sencilla a utilizar, una fábrica de un pie de bloque, ladrillo, hormigón, etc. Coronado de zócalo de protección de hormigón lavado con babero en ambas caras, con una altura conjunta máxima de 0,90 m.,. Sobre el muro podrá disponerse valla de cerrajería transparente hasta una altura total máxima de 2,20 m.

Para el vallado de los linderos laterales de parcela deberá realizarse, como solución mínima más sencilla a utilizar, con valla de malla metálica trenzada, sobre mástiles de tubo de acero cada 7 metros sobre zapatas de hormigón enterrado.

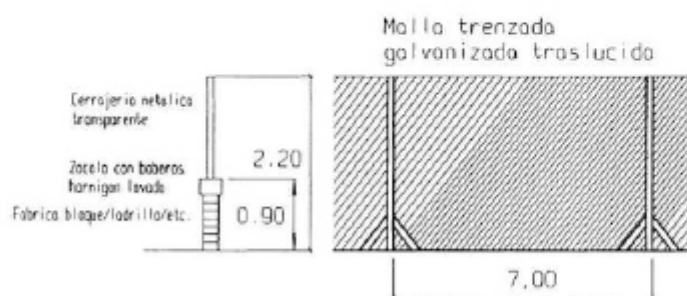


Gráfico 17:  
Ocupación de parcela.  
(terg12)



### 3.-Determinaciones de volumen.

a) **Edificabilidad.**- La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la parcela neta un coeficiente de 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

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, con carácter general, 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 misma, debiéndose justificar este punto en el correspondiente proyecto técnico que la defina. De igual forma, podrán sobrepasar esta altura máxima las derivadas obligatoriamente del desarrollo de la propia actividad, tales como chimeneas de ventilación y otras.

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 las siguientes:

#### ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	Máxima	Mínima
Planta baja	- m.	3,50 m.(**)
Resto de plantas	3,00 m.(*)	2,65 m.(**)
Sótano y semisótanos	3,50 m.	3,00 m.

(\*) Este valor se podrá incrementar lo estrictamente necesario para el correcto funcionamiento de la actividad industrial al amparo de lo establecido en el apartado anterior.

(\*\*) Este valor se podrá modificar lo estrictamente necesario para el correcto funcionamiento de la actividad industrial al amparo de lo establecido en el apartado anterior, siendo siempre igual o superior a 2,50 m, respetando tanto el cumplimiento de los apartados b) y c) del art. 2.1.4 de la presente normativa, como el cumplimiento del CTE Sección SUA 2 1.1 (Impacto con elementos fijos) fijando la altura libre mínima de paso en zonas de circulación en 2,10m , en zonas de uso restringido.

b) **Pacios de parcela.**- Los patios de parcela cumplirán los retranqueos 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 < 7m. a > 7 m.
Vuelo primera planta	0,40 m. 1,20 m.



d) Cubiertas.- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, sin más limitación que la que les imponga la normativa sobre edificación vigente, respetando tanto el cumplimiento del apartado 4.3 de la presente normativa general, el apartado 3.c) de la presente normativa particular, como el cumplimiento del CTE Sección HS, apartado 2.4 en relación a estas consideraciones.

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. A excepción de las edificaciones amparadas en lo establecido en el apartado 3.c)

f) Retranqueos a linderos.- Las edificaciones mantendrán un retranqueo de 5 m. al frente d parcela. Excepcionalmente de podrán adosar las edificaciones al frente de parcela en actuaciones que se realicen en parcelas situadas en frentes de manzana que ya cuenten con edificaciones alineadas a la alineación oficial. También se podrá eliminar en actuaciones destinadas a albergar actividades industriales o a ampliaciones de las ya existentes que necesiten ocupar este espacio para el correcto desarrollo de su actividad. 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, en caso de retranquearse se hará una distancia de como mínimo 3,00 m. Se establece un retranqueo al lindero posterior de una distancia superior o igual a 3,00 m.

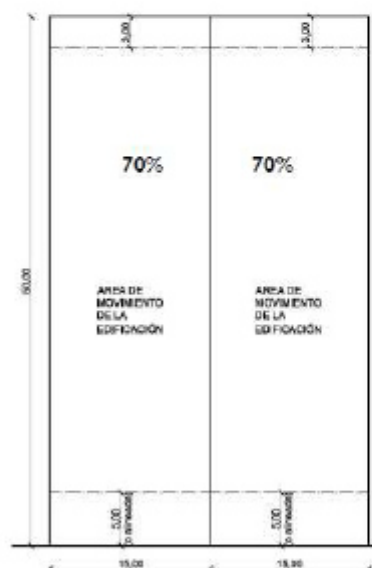


Gráfico 18. ocupación de parcela.

(Tang 15)





#### 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.**- 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 9.7.5 de las Normas Urbanísticas Generales.

g) **Uso del patio y 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-6

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

CAR: Característico

COP-1 Compatible compartido

COP-2 Compatible en edificio exclusivo

COM: Complemento

\*: Prohibido

(1) AP-3 cubierto



## 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 Industrial OR-6 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.

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 26 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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): E247ED66D84DF9E465F3C9