



Cuenca, 11 de mayo de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

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

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 4/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 11 de mayo 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 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17 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 17 de las NN.SS. de Tarancón (Cuenca), remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 19 de abril de 2021, 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: 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.

ESTUDIO TÉCNICO

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.



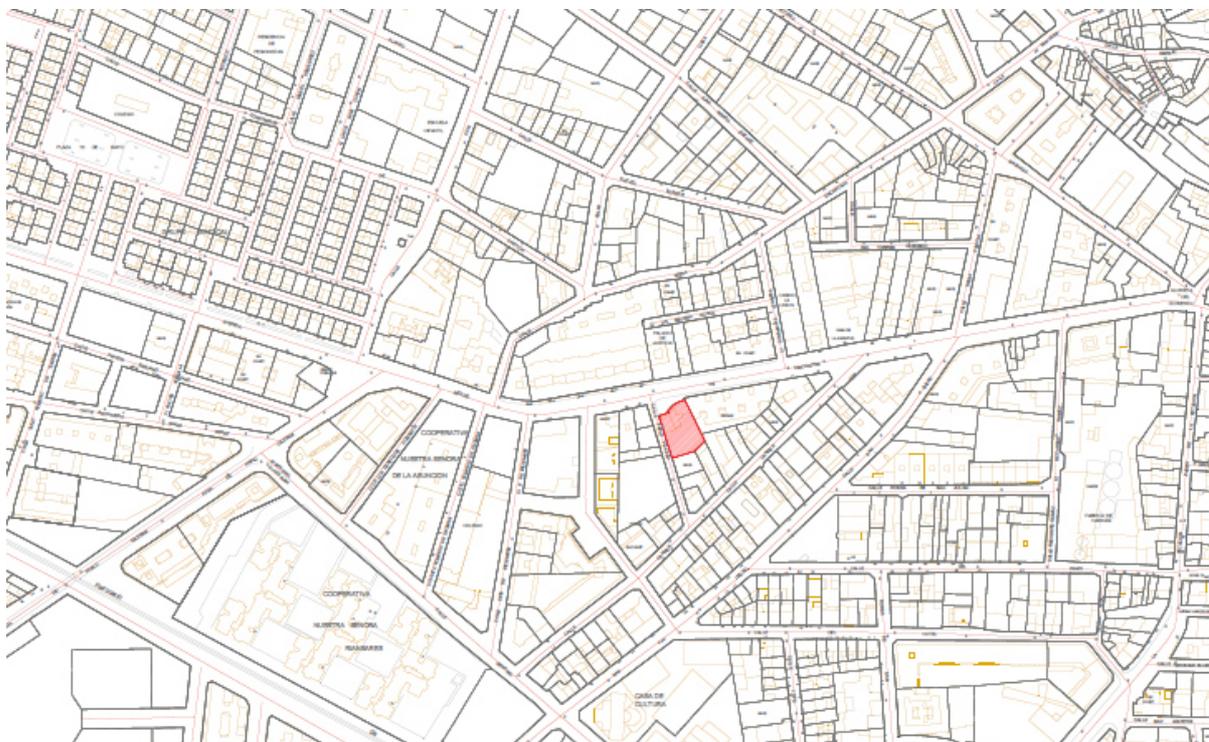


Para conseguir estos fines, se plantea la presente Modificación Puntual, cuyo objeto es acomodar la Ordenación Detallada y Estructural establecida en las Normas Subsidiarias de Tarancón, a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes en este ámbito, modificando ambas para optimizar 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:

1. Ubicación: Municipio de Tarancón (Cuenca).
2. 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.
3. Superficie total afectada por la Modificación Puntual: 705,00 m2.



Objetivo de la MP:



La modificación Puntual N° 17 de LAS NN.SS., se desarrolla en base a los artículos 39, 40 y 41 del Texto Refundido del TRLOTAU y los artículos 113 a 121 y 151 a 152 del R.P. (debe decir 117 a 121 y 152 RP), que desarrolla las condiciones generales en que pueden realizarse dichas modificaciones.

La presente Modificación Puntual, tiene por 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.

Planeamiento vigente:

Art. 2.8.2. Listado de dotaciones existentes.



EQUIPAMIENTO		Nº	PLANO
Zonas verdes y Espacios libres			
Zona piscina municipal	SG-EQ-(OP)	6	3
Pza. 1º de Mayo	SL-EL	7	6
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 Águila	SG-EQ-(I)	19	7
Zona C/ Peña del Águila	SG-EQ-(I)	20	7
Pza. 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
Ermita 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	8
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-(I)	49	13
Colegio Ruiz Jarabo	SL-EQ-(D)	50	12
Instituto F.P. Fermín Caballero	SG-EQ-(D)	52	7-8

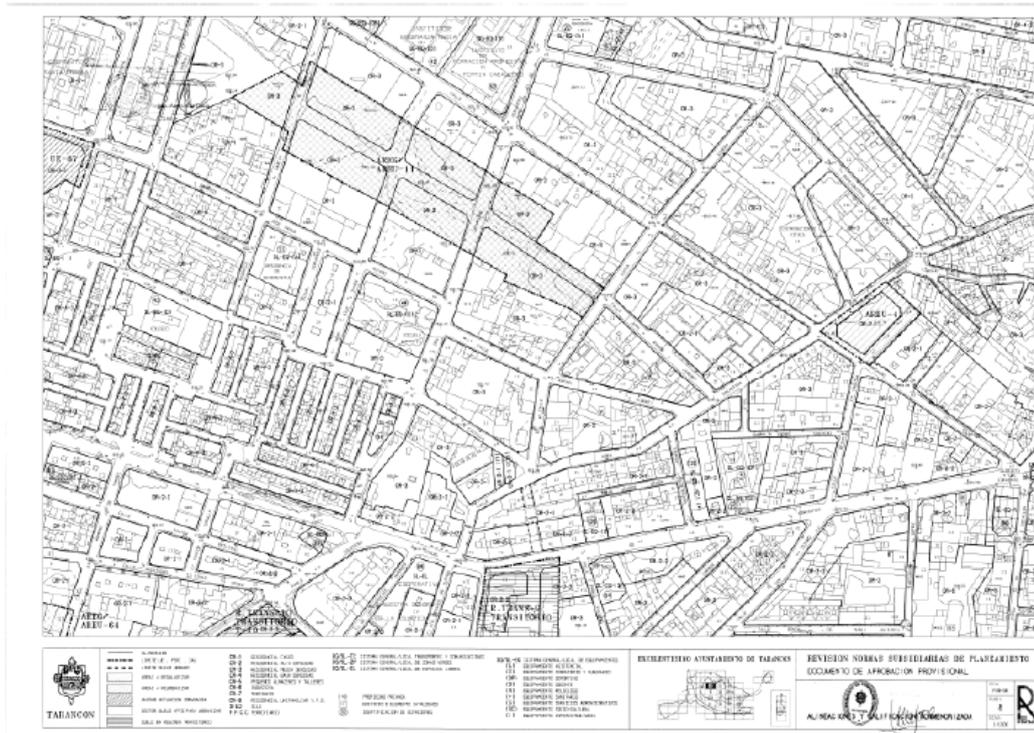
Art. 2.8.3. Propuesta Dotacional.





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 en total	
		900		
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.



AYUNTAMIENTO DE TARANCÓN (Cuenca)

1ª Aprobación Provisional Pleno Corporación 17-4-98

2ª Aprobación Provisional Pleno Corporación 5-8-98

LA SECRETARIA

[Handwritten signature]

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..

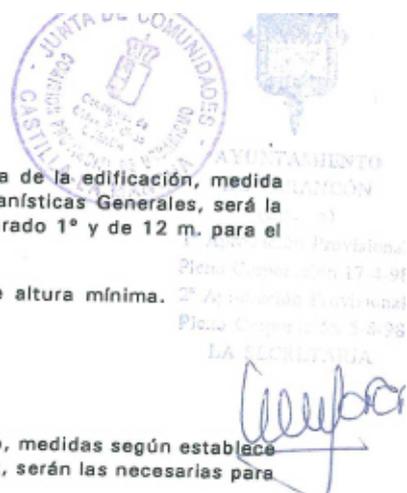
Los linderos podrán acompañarse de setos o fila de arbolado sin límite de altura.

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.





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 12 m. para el Grado 2º.

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

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 necesarias para cada tipo de equipamiento.

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

a) **Normas generales de 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.**- Dotacional. (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 necesarias para cada tipo de equipamiento.

g) **Uso característico indicativo.**- Cada parcela dotacional tiene asignado un uso pormenorizado indicativamente, para cuya ejecución se aplican las Normas Subsidiarias por vía asistemática.

El cambio de este uso indicativo puede realizar por el procedimiento del artículo 1.3. de las Normas Urbanísticas Generales.

h) **Usos pormenorizados asignables.**- Las calificaciones dotacionales pueden recibir cualesquiera de los usos pormenorizados contemplados por el artículo 9.5. de las Normas Urbanísticas Generales, salvo el de Cementerio y Servicios Funerarios, asignables sólo directamente por las Propias Normas Subsidiarias.

i) **Compatibilidad especial del uso residencial.**- En las reservas religiosas se admite el uso de viviendas para religiosos al servicio de la instalación. Asimismo se admite una vivienda para vigilante en cualquiera de las reservas dotacionales.



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

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 m²c – 1.616,96 m²c = 1.284,99 m²c 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: 1. 284, 99 m²c x 18
100

= 231, 29 m² suelo

• EQUIPAMIENTOS: 1. 284, 99 m²c x 20
100

= 256, 99 m² 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:

128, 49 m²c

4, 11

= 31, 26 m² 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 (m² 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. Dicho informe se adjunta al presente documento.

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:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

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

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables

por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = 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 €

Propuesta de la Modificación:

La Modificación Puntual propone una innovación de la Ordenación Estructural en el suelo de la Avenida Miguel de Cervantes, ya que propone una modificación del uso global, pasando de equipamiento a uso residencial en Ordenanza 2. Todo ello dentro del marco establecido por los artículos 86, 88, 89 y 120 del Reglamento de Planeamiento (debe decir, 120 RP).

Se analiza cada una de las innovaciones propuestas con el presente documento, que son las siguientes:

- Calificación como suelo residencial del inmueble sito en avda. Miguel de Cervantes.
- Justificación cambio de uso a uno de mayor edificabilidad en el inmueble de la avda. Miguel de cervantes.
- Justificación aumento de edificabilidad o incremento de aprovechamiento.
- Justificación de los estándares de calidad urbana.
- Ubicación de las cesiones.
- Materialización de deberes y compromisos generados por la modificación puntual.

Con todas estas innovaciones de renovación urbana se persigue un único objetivo, el de regenerar y rehabilitar una zona degradada en pleno centro neurálgico de Tarancón.

La propuesta de la Modificación Puntual, con objeto de dar continuidad, igualdad y equilibrio a la trama urbana existente, es la de recalificar el suelo de la antigua Casa Sindical al uso global mayoritario de la zona, el uso Residencial, y en concreto para mantener con el entorno alineaciones, rasantes, volumetrías y alturas, un uso residencial de alta densidad, aplicando una Ordenanza 2 – OR-2: ALTA DENSIDAD.



Documentación:

La documentación presentada comprende:

- MEMORIA INFORMATIVA.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 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, tras estudiar las justificaciones aportadas a lo largo de este documento en relación al denominado por las NN.SS. vigentes de Tarancón como SL-EQ (S) 64 (Casa Sindical) y englobado dentro del uso pormenorizado Administrativo-Seguridad e Higiene, cabe señalar que es evidente que las NN.SS. establecen el mismo como un equipamiento público de carácter local y que se aporta la documentación oportuna para justificar la situación sobrevenida de que el mismo tiene carácter privado y, por tanto, debe considerarse como una dotación privada a tal efecto. Hasta aquí todo claro y correcto, no obstante, a la hora de efectuar el aprovechamiento objetivo preexistente, cabe efectuar las siguientes consideraciones en relación a las justificaciones aportadas a lo largo de la presente MP:

- La Ordenanza Dotacional OR-9 de las NN.SS. de Tarancón establecen una edificabilidad para todo el uso dotacional en virtud de las condiciones de volumen que la misma establece, es decir, aplicando las condiciones de volumen de la Ordenanza obtendremos una edificabilidad a materializar para todos los usos dotacionales del municipio, independientemente de que los mismos sean públicos o privados. Ahora bien, tenemos que partir de la diferenciación de conceptos entre edificabilidad (el volumen de m²c que se puede materializar) y aprovechamiento privativo ("el aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley", según la definición de la Disposición Preliminar 3.3 TR LOTAU); en este sentido, más allá de que no hay utilización de coeficientes correctores en las NN.SS. para la trasposición de datos entre edificabilidad y aprovechamiento privativo, no obstante, el problema viene a la hora de los aprovechamientos establecidos para los usos dotacionales privados regulados en el Anexo I RP LOTAU.
- En relación a los citados usos dotacionales privados, señalar la evidencia de que el planeamiento municipal, es decir, las NN.SS. de Tarancón, establecen que el uso pormenorizado de la parcela en cuestión corresponde al Administrativo-Seguridad e Higiene, por tanto, el mismo quedaría recogido dentro del citado Anexo I RP LOTAU como Uso Administrativo-Institucional (DAI) y si estudiamos todos los usos dotacionales se llegaría a la conclusión de que, para usos dotacionales privados, la edificabilidad correspondiente solo consume aprovechamiento para los DEDU (uso educativo), CU-DE (uso cultural-deportivo) y DSA (uso sanitario-asistencial), por tanto, el citado DAI (al igual que los DEIS) no consume aprovechamiento.
- Ahora bien, la calificación de los equipamientos realizada por las NNSS de Tarancón no se corresponde para nada con los usos de equipamientos regulados en el vigente Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Así, éste define el uso Administrativo-Institucional como: "aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos".





- Por lo indicado, el uso pormenorizado de la parcela en cuestión correspondiente al Administrativo-Seguridad e Higiene que definen las NNSS, no tiene correspondencia alguna con el uso Administrativo-Institucional del vigente Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y que, por lo tanto, se trata de un equipamiento de titularidad privada con la edificabilidad que le otorga la Ordenanza Dotacional OR-9 de las NN.SS. de Tarancón y que consume aprovechamiento urbanístico.
- Resumiendo, **para la parcela objeto del ámbito de la presente MP**, una vez estimado que es un uso dotacional, equipamiento privado, a la hora de aplicar el RP LOTAU como consecuencia de la MP propuesta, **debemos establecer que tiene aprovechamiento privativo, conforme a la edificabilidad otorgada por la Ordenanza OR-9, resultando, por tanto, el incremento de aprovechamiento de esta MP respecto del preexistente como consecuencia del cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, residencial, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior, por ello las cesiones, se aplicarán en función del incremento del aprovechamiento preexistente.**

Por otro lado, sobre las referencias al art. 69.1.3 TR LOTAU donde se establece:

“1.3. En los casos en que exista imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público previstas en las letras a) y b) del punto 1.2 anterior en solares o parcelas urbanizados del ámbito correspondiente, el deber de cesión de éstos podrá sustituirse, motivadamente y siempre que se asegure la identidad en su valoración, por la entrega a la Administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico ubicado en el ámbito. Esta superficie se recogerá en el instrumento correspondiente como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien dotacional público.

Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en el párrafo anterior, éste podrá sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico. La cantidad así obtenida 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.

Las valoraciones a que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del artículo 70.4 de esta ley y requerirán informe favorable previo de los servicios técnicos municipales”.

En relación a ello, entendiéndolo justificado, con carácter excepcional, la imposibilidad de materializar el deber de cesión, recordar que, más allá del previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que requerirá la presente MP, la valoración definitiva debe efectuarse en los términos del art. 70.4 TR LOTAU y deberá aportar el informe favorable de los servicios técnicos municipales, en este último sentido, se aporta informe de valoración de la finca, no obstante, el mismo no cuenta con el informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales.

Por último, en cuanto al formato del documento, el mismo deberá adaptarse fidedignamente al formato y contenido establecido por la NTP (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) al respecto. En cuanto al mismo, al menos, será el siguiente contenido (se establecen las consideraciones oportunas, al respecto, al mismo tiempo):



MEMORIA INFORMATIVA:

1. MARCO NORMATIVO.

1.1. Legislación aplicable.

2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES.

3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO.

3.1. Encuadre Territorial / Ámbito de la Modificación Puntual.

3.2. Medio físico, estructura de la propiedad, edificación u usos del suelo y afecciones.

Debe aportarse la descripción del estado actual de la parcela objeto del ámbito de la MP.

3.3. Otra información relevante.

3.4. Infraestructuras.

Deben aportarse los cálculos o justificación de demandas e infraestructuras existentes, a los efectos de su comparación con la modificación propuesta.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE.

5. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁMBITO. CONCLUSIONES.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- Plano I.00: Ordenación Vigente: Clasificación y Calificación del Suelo.

Este plano o juego de planos debe designarse así y será el correspondiente al plano ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (hoja 8) vigente de las NN.SS. de Tarancón (correspondientemente refundido según la MP que le afectó en su momento).

- Plano I.01. Encuadre territorial/situación.
- Plano I.02. Estado actual del ámbito: catastro, topografía, usos, edificaciones y afecciones.
- Plano I.03: Estado Actual del Ámbito Afectado: Ortofotografía Aérea y Otra Información.
- Plano I.04: Redes Existentes. Conexión de Infraestructuras.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.1. Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes.

1.2. Usos, intensidades y densidades. Porcentaje de cesión de aprovechamiento.

1.3. Sistemas e infraestructuras generales.





Justificación sobre su necesidad o no (incremento despreciable dadas las características del municipio).

2.- ORDENACIÓN DETALLADA.

2.1. Viarios y espacios libres públicos. Plazas de aparcamiento.

Justificación de reservas.

2.2. Dotaciones públicas. Zonas verdes y equipamientos.

Justificación de reservas.

2.3. Ordenanzas tipológicas.

Justificación cambio de aplicación de Ordenanzas.

2.4. Infraestructuras.

Deben aportarse los cálculos o justificación de demandas e infraestructuras propuestas, a los efectos de su comparación con lo aportado en Memoria Informativa (justificación de capacidad o dotación suficiente).

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se especificarán los criterios de valoración de las actuaciones y de reparto de costes, la identidad de los agentes a los que se asigna su ejecución, la capacidad inversora de los mismos, así como su solvencia para mantener y conservar las distintas infraestructuras y servicios previstos. A la vista de todo ello, y de la secuencia de desarrollo establecida para su ejecución, se justificará la viabilidad económica y financiera de la Modificación Puntual.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

5. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- Plano OE: Delimitación, Clasificación y Usos mayoritarios.
- Plano OD-1: Calificación del Suelo y Gestión.
- Plano OD-2: Alineaciones y Rasantes.
- Plano OD-3: Esquema de Trazado Redes de Infraestructuras.

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN:

Falta por aportar el Documento de Refundición (planos refundidos).

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.

CONCLUSIÓN

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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