



Castilla-La Mancha

Cuenca, 4 de mayo de 2020

URBANISMO.- MDYL/jva

Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO Delegación Provincial de la Consejería de Fomento- Cuenca	
4 MAYO 2020	
Salida nº	Entrada nº
351829	

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

Asunto:

**Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 1/2020**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 30 de abril 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 AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA QUE CONFORMA LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL AREG-AREU 40, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA INFORME POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando del Programa de Actuación Urbanizadora del AREG-AREU 40 de las NN.SS. de Tarancón (Cuenca) promovido por Industrias Cárnicas Oriente Piqueras S.A., remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 12 de marzo de 2020, en lo concerniente al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) que acompaña a la Alternativa Técnica, para el trámite previsto en los artículos 10 del TRLOTAU y 81 Y 93.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Población: 14.990 hab. (INE 2018).

Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de las NNSS, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 04-05-1999 y las posteriores Modificaciones Puntuales, en especial la nº 20 aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 13 de mayo de 2013.

ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

Las NNSS de Tarancón clasifican SU y SAU. Delimitan ciertas áreas de suelo urbano, a desarrollar en actuaciones asistemáticas (Apartados 3.7 y 3.8 del Tomo II de las NNUU), que permitía regularizar y urbanizar los solares para alcanzar la condición de solar, previo a la solicitud de

Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Cuenca
Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses)
16071 Cuenca

Tel.: 969 178 700
e-mail: dpcuenca.cfomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



licencia. Se trata de suelos que cuentan con casi todos los servicios urbanos, y se precisa mejorar la configuración de las fincas (AREG) y/o completar la urbanización (AREU). Son áreas en las que el planeamiento ya ha previsto las vías de acceso y cesiones a realizar y que se han de resolver mediante acuerdo de los particulares.

En este momento muchas de estas Áreas aún no se encuentran regularizadas, como es el caso del AREG-AREU-40.

Ámbito de actuación:

El ámbito de actuación del presente PERIM lo constituye el ámbito de SU AREG-AREU-40, situado al noroeste del casco.

- AREG-AREU 40: CN-III EXPANSIÓN OESTE DE INCARLOPSA.

Esta zona se sitúa al noroeste del núcleo urbano quedando delimitada al sur por la carretera nacional a Toledo, oeste por SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRATÉGICA (SNUPE), este por Suelo Urbano y norte por el AREG-AREU 48 (con PAU inscrito).

Objetivo de la MP:

Se redacta este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (en adelante PERIM) para la innovación y desarrollo de la UNIDAD DE ACTUACIÓN UA AREG/AREU 40 de las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) vigentes en el municipio de Tarancón como parte integrante de la Alternativa Técnica incluida dentro del Programa de Actuación Urbanizadora en trámite. El objetivo es acomodar la ordenación detallada (OD) vigente en el ámbito a las nuevas condiciones de desarrollo de la Unidad motivadas por la necesidad de ampliar la industria cárnica INCARLOPSA para que pueda continuar con el correcto desarrollo de la actividad y, al mismo tiempo, racionalizar la ordenación con la supresión de parte de los viales del Sistema Local.

Las innovaciones proyectadas suponen la alteración de los parámetros urbanísticos del ámbito definidos por la ordenación urbanística vigente puesto que se aumenta el aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito motivado por la supresión de parte del viario del sistema local.

En cuanto a la ubicación de la zona verde en la UA AREG/AREU 40 se ha realizado de forma que permite la ampliación de la Industria aneja sin limitarla y reducir el impacto visual y ambiental de la misma sobre el resto de suelos de la Unidad.

En relación al Equipamiento Dotacional, al tratarse de una unidad con uso global industrial, no se detalla el uso específico para estos suelos. No obstante, y debido a la gran variedad de aplicaciones que podrían tener se ha procurado situarlos lo más cercanos posibles a la vía principal del municipio (SG-TC VIARIO) y a la zona verde, con esto se garantiza que la ciudadanía pueda tener acceso rápido y claro a los servicios públicos que se destine.





Propuesta del PERIM:

La Modificación consiste principalmente en la supresión de viario interior (SL-TC), la reubicación de las zonas verdes y equipamientos locales, con un incremento de aprovechamiento en la UA sobre lo definido en la AREG-AREU-40 de SU.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES CALIFICADAS ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se pretende realizar una comparación cuantitativa de los dos estados de ordenación con el objeto de evaluar las posibles situaciones descompensatorias que pudieran producirse con la modificación:





CUADRO COMPARATIVO		PROPUESTO	VIGENTE	DIFERENCIA PROPUESTO- VIGENTE
-USO MAYORITARIO:		INDUSTRIAL.	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
-TIPOLOGIA:		OR-6. INDUSTRIAL.	OR-6 INDUSTRIAL	OR-6 INDUSTRIAL
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA (m2)		49.030,15	49.030,15	0,00
SUPERFICIE NETA (descontada la superficie de sistemas generales adscritos)		36.605,82	36.605,82	0,00
ESPACIOS DOTACIONALES PREVISTOS				
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA GENERAL: SG-TC (TRANSPORTE- COMUNICACIONES)(m2)		12.424,33	12.424,33	0,00
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-ZV (ZONAS VERDES) (m2)		3.883,15	3.660,58	222,57
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (OTRAS DOTACIONES.) (m2)		1.941,57	1.830,29	111,28
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (INFRAEST. ELECTRICA.) (m2)		36,17	114,88	-78,71
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE- COMUNICACIONES) (m2)		219,20	3.843,28	-3.624,08
INTENSIDADES				
INDUSTRIAL OR-6	SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO (m2)	30.525,73	27.156,79	3.368,94
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2f.)	27.670,44	24.441,11	3.229,33
	APROVECHAMIENTO TIPO (UA)	0,56436	0,50566	0,05870

Documentación:

Se presenta memoria informativa y justificativa que relaciona los objetivos del PERIM y las propuestas a introducir en el documento de las NN.SS.

Se adjuntan los siguientes planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- **I.1.-** Situación de los terrenos.
- **I.2.-** Topografía, Infraestructuras existentes y afecciones. Usos, aprovechamientos y vegetaciones.
- **I.3.-** Topografía, Infraestructuras existentes y afecciones. Usos, aprovechamientos y vegetaciones.
- **I.4.-** Estructura Catastral del suelo y edificaciones existentes.
- **I.5.-** Ordenación Estructural Vigente.
- **I.6.-** Ordenación Estructural Vigente: Sistemas Generales.

PLANOS DE ORDENACIÓN:



- **OE.1.-** Ordenación Estructural.
- **OD.1.-** Ordenación Detallada.
- **OD.2.-** Ordenación Detallada: Alineaciones y Rasantes.
- **OD.3.-** Ordenación Detallada: Esquema de Tráfico y Movilidad.
- **OD.4.-** Ordenación Detallada: Análisis Comparativo.

PLANOS DE REFUNDICIÓN:

- **Plano N° 4.** Alineaciones y calificación pormenorizada.

El PERIM identifica las determinaciones que corresponden a la ordenación estructural y a la detallada.

CONSIDERACIONES.

Revisada la documentación del PERIM redactado por el Arquitecto D. Antonio L. Sánchez Peña por encargo del proponente INCARLOPSA, cabe efectuar las siguientes consideraciones:

- **EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN:**

En primer lugar, en relación a los objetivos pretendidos, señalar que se detectan incongruencias en lo referente a lo establecido sobre la supresión de parte de los viales de carácter local, que en otras ocasiones se establece como supresión total de los viales de carácter local, como parece poder apreciarse en la documentación gráfica y en la ficha urbanística propuesta, situación que choca con la tabla comparativa, donde se establece una superficie de viario de carácter local de 219,20 m².

No obstante lo anterior, cabe recordar también que uno de los objetivos de la MP n° 20 de las NN.SS. de Tarancón, que fue la que estableció la hasta ahora vigente OD del AREG AREU 40 y 48, era:

“La incorporación de unos semi-viales linderos cuya urbanización no está totalmente finalizada y que forman parte del Suelo Urbano consolidado del municipio aún cuando no tienen completada su urbanización y equipamiento.

La superficie total incorporada por este concepto a las zonas es:

- *AREG/AREU 40: 694,74 m².*
- *AREG/AREU 48: 1.567,74 m².*

De forma análoga al caso anterior, esta reclasificación no supone un desequilibrio entre la proporción de superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo y la superficie de dotación pública, todo este incremento se trasladará en la ordenación modificada como ampliación de la dotación de SISTEMA LOCAL VIARIO SL-TC y creación de zona de aparcamiento vinculada al vial”.

En resumen, ante las incoherencias establecidas en los primeros párrafos y los objetivos citados en la MP n° 20 de las NN.SS. de Tarancón, destacamos que **la ficha vigente del AREG AREU**



40, establecida en la citada MP nº 20, señala en su casilla E.4.2 (superficie dotacional SL-TC viario ya obtenida) una superficie de 694,74 m² (viario público ya afectado a su destino = dominio público), en este sentido, con las consideraciones anteriormente señaladas y la presente circunstancia, cabe señalar que la situación no está debidamente justificada ni clarificada en el contenido del presente PERIM.

Por otro lado, el contenido del documento establece el incremento de aprovechamiento detectado tras la modificación de la Ordenación Detallada de la UA... **esta circunstancia es una determinación de la Ordenación Estructural y, por tanto, el PERIM deberá ser objeto de Informe Previo y Vinculante por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el siguiente trámite y previa la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Tarancón** (artículos 38 TRLOTAU y 141.2 del RPLOTAU).

En otro orden, es claro que la MP nº20 de las NN.SS: de Tarancón estableció la Ordenación Detallada del AREG/AREU 40, con sus correspondientes zonas verdes y espacios libres, no obstante lo manifestado, **se comprueba en la ordenación establecida en la UA una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes**; como quiera que la modificación comporta una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, anteriormente previstos, **requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha**, de conformidad con los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del RPLOTAU.

- **EN RELACIÓN A LA DOCUMENTACIÓN:**

MEMORIA INFORMATIVA:

En primer lugar, en cuanto al apartado 1.1 (legislación aplicable), debe completarse su contenido y actualizarse a la normativa vigente, así, por ejemplo, para la normativa autonómica se detecta la ausencia, al menos, del 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, de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, del Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, y de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento en suelo rústico; para la normativa estatal, señalar también la ausencia de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En cuanto al apartado 1.2 (instrumentos de ordenación vigentes), se detecta la ausencia de las referencias a la MP nº 22 (aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de 21/12/2015) y a la MP nº 23 (aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de 5/04/2019) de las NN.SS. de Tarancón.

Por último, para la Memoria Informativa, señalar que, tal y como establece la NTP, deberá incorporarse como último punto de la misma, el apartado correspondiente a DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁMBITO – CONCLUSIONES, con la finalidad de efectuar un diagnóstico sobre la aptitud de los terrenos para su utilización urbana en relación a las NN.SS. y sus criterios, consecuencias demográficas y sociológicas, limitaciones impuestas por infraestructuras, etc.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I.00.- ORDENACIÓN VIGENTE: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.





Este plano debe corresponderse con el plano vigente de las NN.SS., por tanto, dadas las circunstancias de las NN.SS. de Tarancón y de su MP nº 20, este plano debe subdividirse en el siguiente conjunto de planos:

- I.00.1.- ORDENACIÓN VIGENTE (se corresponde con el plano 4 vigente de las NN.SS. de Tarancón).
- I.00.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE (se corresponde con el plano incorporado como I.5 en el presente documento).
- I.00.3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE: SISTEMAS GENERALES (se corresponde con el plano incorporado como I.6 en el presente documento).
- I.00.4.- ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN (se corresponde con el plano O.D.1.2 de la MP nº 20 de las NN.SS.).

I.1.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS (nada que reseñar).

I.2.- TOPOGRAFÍA, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES. USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN (nada que reseñar).

I.3.- TOPOGRAFÍA, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES. USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN (nada que reseñar).

I.4.- ESTRUCTURA CATASTRAL DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES. (nada que reseñar).

I.5.- FOTOGRAFÍA AÉREA Y OTRA INFORMACIÓN.

Este plano no se aporta, debe mostrar la información que aporta la fotografía aérea y otras características reseñables del ámbito de actuación.

I.6.- REDES EXISTENTES. CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

El contenido de este plano parece incorporarse en el presente plano I.2, no obstante, se recomienda se aporte exclusivamente en el presente plano para que resulte o aporte mayor claridad y, por tanto, se elimine tanto del contenido del plano I.2 como de los títulos de los planos I2 e I.3.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El contenido de este apartado se verá afectado por las consideraciones de este informe, por tanto, deberán adaptarse o corregirse estas circunstancias, así como el contenido de la tabla o cuadro resumen del punto 6 del apartado 3.5 (unidad de actuación – ficha resumen ámbito). En relación a esto, para la citada tabla deberá clarificarse, al menos, de manera fundamental, el criterio seguido para el cálculo del Aprovechamiento Tipo.

En virtud de lo anterior, no se entra a estudiar a detalle el cálculo efectuado en el apartado 1.4 (determinación del porcentaje de cesión del aprovechamiento tipo).

También en relación a todo lo anterior, es importante reseñar que debe incorporarse, según establece la NTP, el apartado 1.8 correspondiente a “tratamiento de los bienes de dominio público”, debiendo incluir los bienes de dominio público afectados por la actuación y su tratamiento específico.



ORDENACIÓN DETALLADA.

Para el apartado 3.1 (viario y espacios libres públicos) debe clarificarse la sección del viario aportado (recordando que parece que se suprimen los viales de carácter local y solo quedan viales de SS.GG.), todo en relación a los objetivos del presente PERIM y al contenido incongruente de los planos OD.2 y OD.3 de este documento donde aparecen diferentes secciones de diferentes viales.

En cuanto al apartado 3.2 (localización de zonas verdes y equipamientos), parece claro a lo largo del documento la nueva localización de zonas verdes y equipamientos, no obstante, deberá aportarse la justificación del cumplimiento de los parámetros del art. 24 del RP LOTAU en lo referente a las zonas verdes.

Sobre la justificación del cumplimiento de las reservas de suelo dotacional, los cálculos efectuados para el incremento de aprovechamiento resultante según establece el art. 21 del RP LOTAU deben justificarse exhaustivamente en virtud de las consideraciones de este informe, pues se han efectuado con el incremento del cálculo del aprovechamiento tipo y este PERIM debe clarificar las modificaciones del suelo afectado a su destino en la MP nº 20 que ahora desaparece.

En cuanto al punto 6 del apartado 3.5 (unidad de actuación –ficha resumen del ámbito), los datos y cálculos de la ficha se verán afectados por las consideraciones de este informe, debiendo actualizar, corregir, clarificar.... todas las circunstancias de la ficha resultando claras y concordantes a lo largo de todo el documento.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

No se incorpora este punto en el documento, según establece la NTP, se incluirán las implicaciones económicas para el mantenimiento y conservación de los correspondientes servicios e infraestructuras relacionado con las soluciones de materiales y mobiliario urbano.

MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

No se incorpora este punto en el documento, según establece la NTP, se incorporarán las consideraciones sobre el alcance y contenido de las modificaciones introducidas en el documento técnico a lo largo de su tramitación administrativa.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

OE.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente plano es correcto, tan solo reseñar la referencia de la leyenda a la superficie total de sistemas generales afectados a su destino (2.803,85 m²), circunstancia que no coincide con lo establecido a lo largo del documento y que deberá clarificar como afecta a las circunstancias del presente ámbito.

OD.1.- ORDENACIÓN DETALLADA.

En primer lugar, el presente plano deberá incorporar en su título la referencia a “calificación del suelo y gestión”. Además, la tabla incorporada referencia una superficie de SL-TC que, como ya se ha dicho a lo largo de este informe, es incoherente y no concordante a lo largo del PERIM, por tanto, deberá corregirse y/o clarificarse.

OD.2.- ORDENACIÓN DETALLADA: ALINEACIONES Y RASANTES.



Sobre este plano, como ya hemos indicado también en este informe, cabe señalar que deben clarificarse las secciones de viales generadas, quedando claro, los viales afectados y siendo coherente a lo largo de todo el documento.

OD.3.- ORDENACIÓN DETALLADA: ESQUEMA DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.

Idénticas consideraciones a las del plano anterior.

OD.4.- ORDENACIÓN DETALLADA: SUPERPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN – ANÁLISIS COMPARATIVO.

Aparte de las consideraciones de este informe que afectan al contenido del plano, reseñar que la superposición de la ordenación vigente no es demasiado clara, bien por la superposición o bien por el color utilizado, por ello, se recomienda bien utilizar otro color o intensidad, o establecer el comparativo con las imágenes actual y propuesta enfrentadas en lugar de superpuestas.

OD.X.- ORDENACIÓN DETALLADA: ESQUEMAS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Este plano no se aporta, debe mostrar la información sobre los esquemas de las redes de infraestructuras básicas que se diseñan con la nueva ordenación pretendida.

PLANOS DE REFUNDICIÓN:

Nada que reseñar.

ACUERDO FINAL

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta, la Comisión acuerda por unanimidad la **asunción** del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos del PERIM deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el mismo tras esta fase deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en el TRLOTAU, en especial una vez realizada la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora por el Ayuntamiento, deberá remitir a esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento un ejemplar completo del PERIM, junto con el expediente completo para la emisión del informe previo y vinculante por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte papel como digital, de conformidad con los artículos 38 del TRLOTAU y 141.2 del RPLOTAU.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres

