



Cuenca, 5 de marzo de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

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

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 2/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 5 de marzo 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 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 25 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 25 de las NN.SS. de Tarancón (Cuenca), remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 1 de febrero 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: 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:

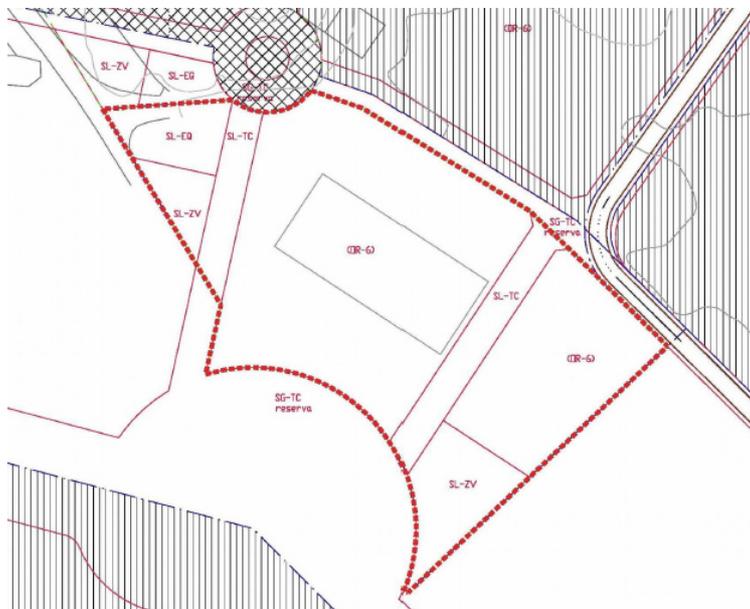
Se redacta este documento de innovación en la ordenación urbanística definida en las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) vigentes en el municipio de Tarancón con el **objetivo de suprimir un vial perteneciente al suelo urbano consolidado del municipio en un entorno de uso industrial**. La innovación no supone la ampliación del suelo urbano existente. Se motiva por la necesidad de reordenar un ámbito originado en la Modificación Puntual nº2 (aprobación definitiva en Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 05/04/2001).

Ámbito de actuación:

La zona afectada por la modificación se corresponde con el ámbito reclasificado incluido en la Modificación Puntual nº2:



SUPERFICIES CLASIFICADAS	SUPERFICIES (M2)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	27.348,00



Objetivo de la MP:

El objetivo de la innovación que se propone es la eliminación de uno de los viales del ámbito (identificado como vial 1 en este documento) para racionalizar la red viaria existente en el entorno delimitado y permitir el crecimiento industrial en el entorno.

Planeamiento vigente (ficha):

La clasificación y calificación de los suelos incluidos en el ámbito es la siguiente:





-CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO
-USO GLOBAL:	INDUSTRIAL.
-USO PORMENORIZADO MAYORITARIO:	OR-6. INDUSTRIAL.
-RÉGIMEN:	Según lo establecido en la Modificación Puntual nº2 de las Normas Subsidiarias de Tarancón.
SUPERFICIE DELIMITADA (m2)	27,348.00
SUPERFICIES CALIFICADAS.	
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES) (m2)	3,530.00
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-ZV (ZONAS VERDES) (m2)	2,735.00
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ (EQUIPAMIENTO DOTACIONAL) (m2)	1,368.00
INDUSTRIAL OR-6 (m2.)	19,715.00

Propuesta de la Modificación:

La propuesta de clasificación y calificación de los suelos incluidos en el ámbito es la siguiente:





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:

Tras veinte años de la modificación puntual nº 2 de las NNSS, en la documentación catastral aportada sigue apareciendo una única finca. Por ello, debe procederse a la inmediata adecuación del catastro al planeamiento vigente, es decir, que figuren como fincas diferentes todos los dotacionales públicos (zonas verdes, equipamientos y viales).

El documento no aporta ninguna justificación o referencia a la situación urbanística del vial que se pretende eliminar, tan solo se establece una reseña a la existencia de una canalización de saneamiento por el mismo que se pretende desviar; también se aporta, en el punto 6 de Memoria Justificativa un certificado municipal de vial innecesario...por tanto, deberá clarificarse la situación urbanística en que se encuentra el citado vial a eliminar.

En relación al apartado 1.5 (determinación y cálculo del Aprovechamiento Tipo) de esta MP, señalar que los cálculos aportados no son del todo claros o correctos, así, cabe efectuar las siguientes consideraciones:

- El cálculo del coeficiente de incremento de edificabilidad «E» no parece correcto, pues siendo «E» el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en m²techo/m²suelo, la superficie establecida para el numerador (1.726,98 m²t) es correcta, no obstante, la superficie del denominador (21.633,87 m²s) no parece correcta, pues en lugar de la superficie neta de la actuación deberá utilizarse la superficie del ámbito de la actuación (MP nº2 NN.SS.), es decir, la superficie total menos la superficie correspondiente a SS.GG., en su caso.
- Por otro lado, en relación al denominado en el documento como Adot, no ha quedado justificada su finalidad, pues en virtud del art. 69 TR LOTAU 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”.

Por tanto, más allá del cálculo injustificado del denominado Adot y su posterior valoración, no se ha justificado, con carácter excepcional, la imposibilidad de materializar el deber de cesión, recordando, para finalizar, que 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.

Por otro lado, no queda suficientemente claro el apartado 3 (análisis del tráfico y movilidad) de la Memoria Justificativa, donde deberá efectuarse una justificación exhaustiva de lo que supone la propuesta de eliminar el vial en cuestión, con los pros o beneficios al respecto.

En relación al apartado 4 (Informe de Sostenibilidad Económica) de la Memoria Justificativa, más allá de las consideraciones anteriores que afectarán a los datos aportados en este apartado, también señalar que no proceden los cálculos o justificaciones en relación al mantenimiento de viales y alumbrado público de un vial que, pese a que no se justifica, parece que no existe o si existe, se encuentra sin completar la mayoría de sus obras de urbanización o muy poco urbanizado.

Por último, en virtud del art. 69.1.3 del TR LOTAU, señalar que, en el caso de la imposibilidad de la materialización del deber de cesión y su sustitución por la entrega de su equivalente económico, la presente MP requerirá el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Debe justificarse que con la eliminación del viario, la parcela dotacional de zona verde, dispone de un acceso real y efectivo, ya que con la documentación aportada la zona verde carece de acceso, con lo que la modificación planteada no sería viable.

MEMORIA INFORMATIVA:

En primer lugar, para el apartado 1.2 (instrumentos de ordenación vigentes), cabe señalar que, a la fecha de emisión de este informe, debe incorporarse la referencia a la Modificación Puntual nº 24 de las NN.SS. de Tarancón, cuya aprobación definitiva se ha emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 1/2021 de fecha 4 de febrero de 2021. Al respecto, cabe señalar también que el presente documento debió incorporar la reseña a la citada Modificación Puntual nº 24 en el apartado 5 (planeamiento en tramitación) en su fecha de redacción, no obstante, quedará en el apartado 1.2 según su aprobación definitiva, tal y como aquí se establece.

En cuanto al apartado 3.1 (infraestructuras y afecciones) tan solo se hace referencia a la existencia de una canalización de saneamiento por el vial a suprimir que posteriormente se





justifica que pretende desviar; en este sentido, deberá clarificarse en el presente apartado la situación urbanística del citado vial a eliminar, es decir, si se encuentra urbanizado o no, que infraestructuras existen y cuáles no, en qué grado de urbanización.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

El conjunto de Planos de Información deberá seguir el siguiente orden y con las siguientes características:

- Plano I.00: Ordenación Vigente: Clasificación y Calificación del Suelo. Este plano o juego de planos debe designarse así y será el correspondiente a los planos nº 16 MOD y 20 MOD vigentes de las NN.SS. de Tarancón.
- Plano I.01. Nada que reseñar.
- Plano I.02. Nada que reseñar.
- 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. Debe aportarse este plano que no se ha incorporado en esta documentación, tan solo se puede observar la red de saneamiento existente en el vial a suprimir en el plano I.02; en este sentido, este plano deberá incorporar las infraestructuras existentes en el ámbito de la actuación y su entorno, con especial incidencia en las infraestructuras existentes en el vial a suprimir.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

En cuanto al apartado 1.5 (determinación y cálculo del Aprovechamiento Tipo), incidir en las consideraciones generales efectuadas en el presente informe en relación al incremento de aprovechamiento y demás circunstancias.

Para el apartado 2.1.1 (justificación de la dotación de plazas de aparcamiento) y sus plazas accesibles, tan solo se aportan cálculos del incremento de aprovechamiento, no obstante, deberán aportarse cálculos del total de la presente actuación en relación a los cálculos efectuados (o que debieron efectuarse) en la MP nº 2 y justificar la capacidad del ámbito para absorber dicha dotación.

En el apartado 2.2 (localización de zonas verdes y equipamientos), señalar que el contenido establecido aquí no procede, deberá incorporarse el contenido correspondiente a las zonas verdes y equipamientos existentes en el ámbito, **con especial reseña a la zona verde ubicada junto al vial a eliminar y como queda la misma con la presente eliminación, justificando exhaustivamente sus accesos, soleamiento y demás características.**

En cuanto al apartado 2.4 (redes de infraestructuras) y sus reseñas en el apartado 1.1 de esta Memoria Justificativa, señalar que se aportan los cálculos sobre las nuevas demandas de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y energía eléctrica, no obstante, no se aporta justificación sobre la suficiente capacidad o concesiones al respecto.



Para los apartados 3 (análisis del tráfico y movilidad) y 4 (Informe de Sostenibilidad Económica, incidir en las consideraciones generales de este informe.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- Plano OD-1: Calificación del Suelo y Gestión. Deberá clarificarse la existencia en su contenido del denominado SG-TC, pues su presencia afectaría tanto al plano OE-1 de esta MP como a los cálculos de la misma.
- Plano OD-2: Alineaciones y Rasantes. Debe clarificarse exhaustivamente el contenido del presente plano en relación a los gráficos de su leyenda, con especial incidencia a la clarificación gráfica de las alineaciones definitivas tanto de las parcelas privativas como de los equipamientos y zonas verdes existentes en el ámbito de actuación, así como su diferenciación con las líneas de delimitación de parcelas u ordenanzas.
- Plano OD-3: Esquema de Trazado Red de Saneamiento. Su contenido es escaso, pues tan solo grafía el trazado para el desvío de la red de saneamiento; en este sentido, este plano deberá denominarse “Esquema Trazado Redes de Infraestructuras” y contener el trazado de todas ellas dentro del ámbito de actuación.
- Plano OD-4: Esquema de Trazado de Tráfico y Movilidad. El contenido del plano no es acorde con los sombreados establecidos en la leyenda del mismo, por tanto, deberán ponerse ambos en concordancia.

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.

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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): D233C5E1EEB471B2D24778