



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARANCON

REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

TOMO I: MEMORIA DE ORDENACION

FEBRERO-1998



INDICE GENERAL

TOMO I: Memoria de Ordenación.

TOMO II: Normas Urbanísticas Generales y Normas de Tramitación.

TOMO III: Normas Particulares.

Serie 1: Clasificación y Calificación del suelo no urbanizable.

**Serie 2: Clasificación y Calificación del suelo urbano y apto
para urbanizar.**

INDICE TOMO I

Pág.

1. OBJETO DE LA REVISION	6
1.1. Objeto de la Revisión	6
1.1.1. Antecedentes	6
1.1.2. Marco jurídico-urbanístico de la presente revisión	7
1.1.3. Bases municipales de la revisión	8
1.1.4. Problemas de estructura urbana	11
1.1.5. Adaptación al nuevo marco legal	12
1.1.6. Otras carencias de las NN.SS. de 1989	13
1.1.7. Conclusiones	14
2. DIRECTRICES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION	16
2.1. Directrices y objetivos de la ordenación	16
2.1.1. Directrices generales	16
2.1.2. Directrices para la transformación de la estructura urbana	17
2.2. Tipo de instrumento de planeamiento	21
2.3. Modelo urbano: Diagnóstico y alternativas	23
2.3.1. Sistema viario	24
2.3.2. Estructura de usos	25
2.3.3. Morfologías y tipologías	27
2.3.4. Sistema de gestión: clasificación del suelo	30
2.3.4.1. Gestión en actuaciones asistemáticas	32
2.3.4.2. Gestión en actuaciones sistemáticas	33
2.4. Propuestas de reestructuración interior	35
2.5. Un sistema viario para un nuevo modelo urbano	36
2.6. Retos para el cambio real de estructura urbana	41
2.6.1. Los cantiles del Norte y del Este	41
2.6.2. El estrechamiento al Este entre FFCC y la carretera a Cuenca	42
2.6.3. El FFCC Madrid-Valencia	45
2.6.4. El antiguo trazado de la CN-III	46
2.7. Criterios de revisión de las Ordenanzas	48
2.8. Propuesta de dotaciones y equipamientos	49
2.8.1. Rectificación del informe sobre dotaciones existentes	49
2.8.2. Listado de dotaciones existentes	49
2.8.3. Propuesta dotacional	51

2.9. Mejora de la gestión privada y pública de la ciudad	55
2.9.1. Criterios generales	55
2.9.2. Regímenes de suelo considerados	58
2.9.3. Suelo urbano en actuaciones asistemáticas	58
2.9.4. Suelo urbano en actuaciones sistemáticas	59
2.9.5. Suelo apto para urbanizar	62
2.9.6. Financiación de las NN.SS. y aprovechamiento apropiable	62
2.10. La regulación del Suelo no Urbanizable	64
2.11. Defensa del Suelo no Urbanizable	73
2.12. SNU Núcleo rural existente	76
2.13. Propuesta sobre las redes de infraestructuras	78
2.14. Resumen de características	79
2.14.1. Calificaciones en el Suelo Urbano y apto para urbanizar	79
2.14.2. Resumen de las Unidades de Ejecución	80
2.14.2.1. Relación de áreas de regularización de solares y reurbanización	80
2.14.2.2. Relación de áreas de reurbanización	81
2.14.2.3. Relación de unidades de ejecución en SAU	81
2.14.2.4. Relación de áreas en régimen transitorio	82
2.14.2.5. Relación de unidades de ejecución en suelo urbano	82
2.14.3. Categorías del Suelo no urbanizable	83

PLANOS

Pág.

1. Calificación del Suelo en las NN.SS 1.985.	20
2. Sistema viario propuesto.	38
3. Modelo de estructura urbana.	44
4. Identificación de las Unidades de Ejecución.	61
5. Calificación SNU y clasificación	66
6. Areas de regularización/reurbanización	63

1.- OBJETO DE LA REVISION.

1.1.- Objeto de la Revisión.

1.1.1.- Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tarancón, redactadas en 1.985, sufrieron una compleja tramitación que culminó con su aprobación definitiva el 31 de Enero de 1.989.

Ante el Acuerdo de aprobación definitiva se interpuso Recurso de Alzada, que denegado por la Comisión Provincial, dio paso a otro Contencioso-Administrativo, que recibió sentencia favorable el día 10 de Diciembre de 1.990, en el sentido de declarar no ajustados a derecho, y por ende nulos, los actos administrativos recurridos, esto es, los que aprobaron las Normas Subsidiarias, por incumplimiento del artículo 12.1.b) de la Ley del Suelo.

La citada sentencia ha sido recurrida por el Ayuntamiento dado que no le fue comunicada en tiempo y forma, recurso que ha sido admitido por el Tribunal y está pendiente de resolución.

Concurrentemente la situación política municipal se ha modificado sustancialmente en sucesivas ocasiones durante la tramitación de estas Normas Subsidiarias.

Las pasadas elecciones municipales (Mayo 1.991) dieron paso a una nueva composición de la Corporación, que abrió nuevas vías a la resolución de los problemas que estuvieron en el origen del Contencioso que derivó en la anulación de la normativa urbanística.

Las siguientes elecciones municipales (Mayo 1995), han supuesto, respecto a las anteriores, un nuevo vuelco, que habrá de tener indudablemente importantes consecuencias en los objetivos que orientan la redacción del planeamiento general municipal, como mas adelante se verá.

A pesar de esto la Sentencia de 10 de Diciembre de 1.990, ha de entenderse firme, puesto que no ha sido revocada a pesar del recurso municipal, por lo que, al anular la aprobación definitiva de las NNSS de 1.989, procede considerar vigentes las Normas Subsidiarias de 1.974.

Dado que tal consideración conduciría a la aplicación de una normativa urbanística obsoleta, que las vigentes desde 31 de Enero de 1.989 están perfectamente arraigadas en la población, que ha sido admitido a trámite el recurso municipal contra la Sentencia que declara su nulidad, y que en Abril de 1.993 el Excmo. Ayuntamiento ha iniciado la revisión de la ordenación urbanística vigente, sea ésta cual sea, el Ayuntamiento continúa aplicando las NNSS aprobadas en 1.989, tras los pertinentes trámites de exposición pública y aprobaciones, tanto municipales como de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca.

Dado que la revisión de la ordenación urbanística municipal, según el artículo 126 del Texto Refundido de 26 de Junio de 1.992, ha de considerarse a todos los efectos como un nuevo planeamiento, no vinculado en modo alguno por el precedente, salvo lo dispuesto en el Título VI de la citada Ley, ha de entenderse que el presente documento de las Normas Subsidiarias Municipales de Tarancón no ha de estar limitado por el debate sobre cual sea la Norma Urbanística aplicable, cuya identificación corresponde en todo caso a los tribunales pertinentes.

1.1.2. - Marco jurídico-urbanístico de la presente revisión.

La fluida situación del régimen jurídico-urbanístico en el periodo de la revisión de las Normas Subsidiarias de Tarancón merece una consideración aparte.

La presente revisión se inició en plena vigencia del Texto Refundido de 26 de Junio de 1.992, de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que introdujo cambios sustanciales sobre la capacidad de los particulares y el procedimiento escalonado de apropiación de los aprovechamientos urbanísticos depositados por el planeamiento sobre el suelo, especialmente sobre el clasificado como urbano.

Dicho Texto Refundido vino acompañado por serias dudas sobre su encaje en el Texto Constitucional, en concreto sobre si se había excedido el Gobierno en sus competencias a la luz de los Estatutos de Autonomía de las diecisiete comunidades autónomas del país. En consecuencia muchas de ellas presentaron recursos de anticonstitucionalidad ante el tribunal correspondiente.

Con posterioridad el Gobierno promulgó un controvertido Real-Decreto Ley de Medidas Urgentes en diversas materias, entre ellas la urbanística, que suponía la desaparición de la figura del suelo urbanizable no programado y la elevación del porcentaje de apropiación de aprovechamientos por los propietarios de los terrenos, hasta el 100% en el suelo urbano de actuación directa y hasta el 90% en los suelos incluidos en unidades de ejecución, fueran urbanos o urbanizables.

Inmediatamente después se produjo la largamente esperada Sentencia del Tribunal Constitucional, que, sorprendentemente, vino a dar la razón a los reparos formulados contra el Texto Refundido de 1.992. Esto es, el Gobierno se había excedido largamente en sus competencias al formular tanto la Ley 8/90, como el propio Texto Refundido de 1.992. En consecuencia el Tribunal declaraba anticonstitucional prácticamente la totalidad de la vigente legislación urbanística, aclarando generosamente que habría de considerarse vigente la legislación de las Comunidades Autónomas, si disponían de ella, y supletoriamente, para las que no tuvieran legislación propia y para las que teniéndola fuera insuficiente, el Texto Refundido de 12 de Abril de 1.976.

La simple lectura del texto de la meditada y esclarecedora Sentencia del alto tribunal del Estado, venía indirectamente a dejar en precaria situación el reciente RDL antes citado, y provocaba la inmediata promulgación de textos legales complementarios de carácter urgente por la mayoría de las Comunidades Autónomas.

Así la de la Castilla-La Mancha promulgó la Ley 04/0101/0010 de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que apoyándose en la legislación estatal supletoria de 1.976 y en los residuos del Texto Refundido de 1.992, volvía a poner en vigor lo más sustantivo del mismo, declarado anticonstitucional por el Tribunal, sólo por razones competenciales.

Así, en esencia, la Ley 04/0101/0010 de la C.A.C-M., venía a dejar las cosas como estaban antes del RDL estatal de 1.996 y de la Sentencia del Tribunal Constitucional también de 1.996.

1.1.3.- Bases municipales de la revisión.

La presente revisión se inicia sobre la base de un documento de REFLEXIONES SOBRE EL DESARROLLO URBANO DE TARANCON presentadas por el equipo de Gobierno Municipal el 1 de Abril de 1.993, y que se transcriben a continuación.

1.- ANALISIS PREVIO

La elaboración de las sucesivas Normas Subsidiarias de Planeamiento, que se han realizado hasta la fecha, han tenido como marcos de referencia respectivos:

1º) El Ordenamiento y regulación inicial de la realidad edificatoria existente.

2º) La consolidación de la trama urbana afecta, así como un tímido impulso de expansión a lo largo de la Carretera N-III, calificado suelo de uso de servicios.

A nuestro juicio, las primeras Normas Subsidiarias se diseñaron y elaboraron con un

enfoque predominante de disciplina urbanística, que evidentemente respondía a la realidad del momento de su elaboración (había que "regular más que planificar"). Las segundas no han respondido al impulso de expansión que se debía tener en cuenta por los momentos de desarrollo y expansión económica.

En el momento presente, dada la situación económica general, así como las circunstancias puntuales de toda índole que concurren en nuestro entorno, entendemos que las nuevas Normas Subsidiarias, tienen que jugar un papel decisivo en el desarrollo de Tarancón, impulsando no sólo su desarrollo urbano, sino fundamentalmente su desarrollo económico.

Si nos limitamos a poner el énfasis, una vez más, en soluciones técnicas, es indudable que acabaremos perfeccionando la realidad del hecho edificatorio, mejorando las ordenanzas actuales y supliendo carencias existentes, pero Tarancón seguirá siendo algo muy parecido a lo que es (eso sí, con mejores soluciones, mejor dotado de equipamientos urbanos y en definitiva una Ciudad más cómoda para vivir).

Creemos que tenemos la responsabilidad de ponernos todos de acuerdo en que este es un momento especial para decidir hacia donde queremos que vaya Tarancón y en qué queremos que se convierta, no limitándonos a unos objetivos puramente técnicos, sino por el contrario marcarnos unos objetivos más ambiciosos, con visión de futuro para nuestra ciudad, a fin de que constituyan el marco claro de referencia para la elaboración de las nuevas Normas.

Entendemos que este es el momento de "ir por delante" marcando objetivos y no como hasta ahora simplemente regulando el crecimiento urbano.

Queremos significar que a nuestro juicio existen una serie de factores socioeconómicos, que deben ser elementos fundamentales a ser tenidos en cuenta (cambio del tejido social por transformación de sociedad agraria en sociedad de servicios e industrial, aumento de población, etc.).

Pero el hecho más determinante con el que nos enfrentamos en el momento presente, sin duda lo constituye la reciente entrada en servicio de la Autovía Madrid-Levante.

Hemos de confesar que este factor nos parece el auténtico "reto" con el que se enfrenta Tarancón, y queremos decir que tal hecho nos preocupa, pero a la vez nos llena de esperanza. En efecto, creemos que si somos capaces de aprovechar el flujo de influencia que se ha de generar sobre dicho eje, tal circunstancia ha de impulsar el crecimiento de Tarancón, convirtiéndose en el auténtico motor de su cambio y transformación en la ciudad próspera que todos deseamos.

Si por el contrario, Tarancón se queda donde está y la autovía sólo nos sirve como vía rápida de acceso a Madrid, entendemos que este factor se convertirá en un eje de absorción de riqueza, quedando nuestra ciudad como tantas otras ciudades marginales situadas a borde de vías rápidas.

2.- OBJETIVOS

Por lo expuesto anteriormente, creemos que los objetivos que deben impregnar la elaboración y desarrollo de las nuevas Normas Subsidiarias deben ser:

1º) Consolidar la trama urbana actual, corrigiendo las deficiencias que se vienen detectando a lo largo de los últimos años.

2º) Extender la trama urbana, absorbiendo la N-III y creando "la otra mitad" de Tarancón en la franja de terreno que existe entre ésta y la Autovía.

3.- CONCLUSIONES

Creemos sinceramente que el desarrollo de Tarancón pasa por estos objetivos, y que estamos obligados a dar el salto que propugnamos en busca de la Autovía.

Las ventajas de planeamiento sobre dicha zona virgen, son innumerables.

A saber:

- Terrenos llanos sin obstáculos para asumir trazados urbanísticos de nueva creación.*
- Desarrollo de nuevas tipologías de viviendas (por ejemplo, bloques abiertos con espacios ajardinados).*
- Ordenar convenientemente separadas zonas residenciales y zonas de pequeña industria y servicios.*
- Apoyo de nueva trama urbana al polígono industrial previsto.*
- Capacidad de creación de nuevas redes de infraestructura, sin sobrecargar más las ya existentes.*
- No aumentar la densidad de población en el casco existente (tráfico, estacionamiento, etc.).*
- Obtención de Suelo Municipal en cifras importantes, capaces de incidir de verdad en la regulación del mercado de suelo tanto residencial como industrial.*

4.- RECOMENDACIONES

A fin de poder obtener la consecución de estos objetivos, recomendamos:

1º) Medidas cautelares en la expedición de licencias en la zona entre la N-III y la Autovía, tanto por cambio futuro de uso como de nueva ordenación urbana, consultando estas licencias con el equipo redactor de las nuevas Normas.

2º) Cambio de uso en zona G, pasando a ser Ordenanza residencial en grado 2º (dicha Ordenanza está impidiendo la realización de viviendas en un suelo que es plenamente urbano, y que ya no responde a una estructura social de tipo agrario), zona Santa Quiteria.

3º) En lo que se refiere a medidas puntuales de corrección de tipo técnico-urbanístico en la trama existente, creemos que no es este el momento de exponerlas, sino más adelante en la fase de dotar a las nuevas Normas de los instrumentos de realización práctica, pero sí tener muy en cuenta para corregir errores, que se dan actualmente.

Como ha podido observarse el anterior documento hace especial hincapié en la coyuntura que la introducción de la Autovía de Levante supone para Tarancón. A partir de tal consideración concluye acertadamente sobre el papel que la misma puede tener, bien como catalizadora del cambio socio-económico de Tarancón hacia estructuras más ligadas a la industria y a los servicios que a la agricultura, bien como drenaje de la riqueza actual, dirigiendo el consumo y la producción a áreas alejadas, a la vez que se vacía el núcleo actual.

Las conclusiones del documento parecen centrar bastante bien la opción municipal, a saber, apostar por el cambio, por la transformación de Tarancón en un núcleo industrial y de servicios vinculado a la A-3, dirigiendo su crecimiento hacia ella, y adoptando progresivamente la configuración típica de una pequeña/media ciudad moderna, huyendo por lo tanto de las invariantes características de los núcleos rurales, muchas de las cuales aún presenta Tarancón.

La apuesta municipal parece estar bien dirigida cuando se plantea el decidido salto del ferrocarril en dirección a la A-3, cuando se plantea la separación mas clara de industria, servicios y residencia, la adopción de nuevas tipologías y morfologías, el diseño de nuevas redes de servicios y dotaciones de apoyo al cambio de modelo urbano deseado, la reducción de densidad en el casco consolidado, la obtención de suelo para Patrimonio Municipal que le permita intervenir activamente en la construcción de la ciudad, etc.

Estas reflexiones orientaron la redacción del documento de aprobación inicial, y aún hoy se mantienen sustancialmente vigentes, a pesar de que el documento de aprobación provisional ha sufrido importantes cambios respecto al aprobado inicialmente, referidos fundamentalmente al régimen del suelo urbano, en especial, a la extensión del suelo afectado por unidades de ejecución.

1.1.4.- Problemas de estructura urbana.

Como mas adelante se justificará existen evidentes problemas de estructura urbana creados en buena medida por las Normas Subsidiarias de 1.989.

El crecimiento durante su vigencia se ha dirigido fundamentalmente en tres direcciones divergentes:

a) Colmatación de un casco urbano de tipo rural con tipologías de manzana cerrada de alta densidad, sin por ello proceder a las imprescindibles correcciones del viario básico, lo que ha conducido a los típicos problemas de tráfico y concentración de actividades de alta rentabilidad, en detrimento de las restantes áreas urbanas.

b) Deterioro progresivo del casco histórico de Tarancón, que sometido a los mismos mecanismos urbanísticos del casco urbano, pero ostentando una trama urbana de tipo árabe, menos permeable, y un patrimonio edificado de mucha menor calidad no ha sido capaz de iniciar su rehabilitación puntual, cayendo irremediabilmente en la obsolescencia y el abandono.

c) La difícil aplicación de los mecanismos de crecimiento sobre el Suelo Apto para Urbanizar al Sur, y la falta de estrategias controladoras del desarrollo del suelo urbano al Oeste de la población, han provocado formas de crecimiento por simple ocupación puntual dependientes del factor propiedad de la tierra, poco coherentes con la planificación prevista y, a veces, difícilmente integrables con posterioridad.

1.1.5.- Adaptación al nuevo marco legal.

La adaptación resulta obligada como se desprende de la Disposición Transitoria Séptima del Texto Refundido de 26 de Junio de 1.992, debiendo de realizarse en el plazo máximo de tres años, contados a partir del 25 de Julio de 1.990, fecha de entrada en vigor de la Ley 8/90, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Pero en el caso de Tarancón se superponen razones de igual o mayor peso, por cuanto la aplicación del nuevo régimen urbanístico, sobre todo en suelo urbano, permitirá al Ayuntamiento disponer de un Patrimonio Municipal y de unas fuentes de recursos imprescindibles para la consecución de los objetivos antes enunciados.

La aplicación del citado nuevo régimen, en concreto de los mecanismos del Area de Reparto y sus correspondientes Aprovechamientos Tipo, y la obtención del 15% del aprovechamiento no apropiable por los particulares y de los excedentes de aprovechamiento de su estricta propiedad, resultan de aplicación discrecional para el Ayuntamiento, tal y como señala el artículo 27.4 del TR'92, quien en uso de la misma se manifiesta dispuesto a su plena utilización por las razones antes expuestas.

A estas razones de 1.995 se han venido ha superponer las consecuencias de las graves mutaciones legislativas expuestas en el epígrafe 1.1.2. anterior, por lo que, en síntesis, estas Normas Subsidiarias han de adaptarse a la Ley 04/0101/0010, de 17 de Julio de 1.997, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y supletoriamente al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Abril de 1.976.

Al tiempo el cambio político derivado de las últimas elecciones locales de Mayo de 1.995 ha supuesto un cambio de estrategia en la concepción de las presentes Normas de gran relevancia.

El objetivo de gestión en 1.995 era la autosuficiencia financiera de la propuesta de ordenación, esto es, el coste de ejecución de las propuestas

contenidas en las Normas subsidiarias debía poder satisfacerse a través de la recuperación de parte de las plusvalías generadas por las propias Normas, sobre todo en las unidades de ejecución en suelo urbano semiconsolidado. Tal es así que la propuesta de porcentaje de aprovechamiento apropiable por los particulares, que debería ser elevada a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, debía deducirse precisamente del cociente entre los costes y la edificabilidad concedida por las Normas en dichas unidades de ejecución, tanto si estaban en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar.

De aquí salía el peculiar 8,89% del aprovechamiento apropiable por el Ayuntamiento.

El cúmulo de alegaciones formuladas contra la propia existencia de las unidades de ejecución, contra la cesión de suelo para la ubicación del 8,89% de aprovechamiento municipal, contra la supuesta dificultad de gestión comunitaria, y contra la asunción de los costes de urbanización adjuntos a cada unidad, han sido la base sobre la que la actual Corporación ha basado el rechazo a dicha fórmula, y su sustitución por otra menos intervencionista.

En consecuencia las presentes Normas que serán aprobadas provisionalmente renuncian a la determinación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbano, en cuyo ámbito los propietarios podrán apropiar el 100% del aprovechamiento. Sólo en unas muy escasas unidades de ejecución será de aplicación el artículo 1.2. de la Ley 04/0101/0010, por lo que los propietarios sólo podrán apropiarse del 85% del aprovechamiento medio de ellas. En cualquier caso la misma situación se producirá en el suelo apto para urbanizar.

A pesar de lo anterior las presentes Normas afrontan decididamente el problema de la adaptación puntual de los predios a la ordenación, delimitando un buen número de Áreas de Regularización de solares al afecto de, a través de simples procedimientos de rectificación de linderos entre propietarios colindantes, producir dicho ajuste sin que ello suponga lesión diferencial para ninguno de ellos.

También afrontan, a través de un procedimiento similar, el problema del justo reparto de los costes de urbanización, la delimitación de un buen número de Áreas de Reurbanización.

En ambos supuestos el Ayuntamiento se presta a actuar de intermediario, facilitando la redacción de los instrumentos técnicos necesarios, convirtiendo incluso, en el caso de reurbanización, el resultado del reparto en una simple cuota que cada propietario abona en el mismo momento de la obtención de la preceptiva licencia de edificación.

1.1.6.- Otras carencias de las Normas Subsidiarias de 1.989.

La aplicación de las NNSS de 1.989 ha mostrado hasta ahora la existencia en las mismas de errores o carencias que han dificultado notablemente su

correcta y fácil aplicación, algo de gran importancia en un Ayuntamiento de 12.000 habitantes con unos escasísimos servicios técnicos.

En el Epígrafe 12.- Planeamiento Vigente de la Información Urbanística entregada en unión del Avance y que debe de considerarse formando parte indisoluble de este documento, se recogen los aspectos mas destacables de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1.989, que no se repiten aquí por razones obvias.

1.1.7.- Conclusiones.

En resumen puede afirmarse que la presente revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Tarancón, vigentes desde el 31 de Enero de 1.989, tiene por finalidad:

a) Resolver la ambigua situación jurídica creada por la Sentencia del Tribunal de lo Contencioso-Administrativo y el posterior recurso del Ayuntamiento.

b) La introducción de la Autovía de Levante supone para Tarancón la necesidad de cambiar la estructura urbana deseable.

c) La colmatación de su casco urbano de tipo rural producida por la aplicación de la normativa vigente ha de ser reconsiderada.

d) El deterioro progresivo del casco histórico de Tarancón merece la introducción de mecanismos correctores.

e) La adaptación al nuevo marco legal resulta obligada como se desprende de las consideraciones antes expuestas.

f) Pero en el caso de Tarancón se superponen razones de igual o mayor peso, por cuanto la aplicación del nuevo régimen urbanístico, al menos en las unidades de ejecución en suelo urbano, permitirá al Ayuntamiento disponer de un Patrimonio Municipal y de unas fuentes de recursos imprescindibles para la consecución de los objetivos antes enunciados.

g) Han de corregirse los problemas detectados en las Normas Subsidiarias vigentes, de los que tal vez el mayor sea el tándem que forman una clasificación de suelo urbano notablemente laxa en unión de la total carencia de instrumentos de gestión del mismo.

h) Las Ordenanzas de edificación y usos son por el contrario excesivamente magras.

i) La calificación pormenorizada y las alineaciones producen sinnúmero de supuestos de reparcelación de cargas y beneficios.

La actual Corporación ha reconsiderado al tiempo la definición de alineaciones en el casco antiguo de Tarancón al entender que las que se definieron en el documento de aprobación inicial resultaban demasiado agresivas. Así han desaparecido buen número de realineaciones de calles, de ensanchamientos de angosturas en las calles existentes, de nuevas calles o callejones que permitían partir manzanas de gran superficie y dimensiones, etc.; a cambio la gestión de las nuevas alineaciones será indudablemente mas sencilla.

Las Ordenanzas también han sufrido retoques mas o menos sustanciales. Si bien su estructura se ha mantenido idéntica, se consideran las mismas tipomorfologías, se han producido pequeñas elevaciones de la altura edificable, de los fondos máximos de ocupación, etc. En síntesis se ha procedido a elevar ligeramente la intensidad de la edificación posible a través de la aplicación directa de las Ordenanzas de estas Normas.

La concurrencia de las anteriores decisiones, elevación de aprovechamientos, renuncia a la aplicación de la técnica de áreas de reparto y aprovechamientos tipo, y reducción a mínimos de las unidades de ejecución donde el Ayuntamiento podía apropiarse de las plusvalías producidas por la ejecución de las Normas, provoca la innecesariedad de añadir a éstas una especie de programa de actuación, en realidad, provoca la desaparición de las Normas del documento de programación que acompañó entonces al documento de aprobación inicial.

La ejecución de las presentes Normas recaerá así básicamente sobre la administración, tanto local como autonómica.

Ha de aclararse no obstante que de dicha ejecución han de considerarse excluidos en todo caso los costes de urbanización anexos a las áreas de reurbanización, que deberán ejecutarse con cargo a los particulares. El puntual seguimiento de estas ejecuciones será pieza clave de la aplicación de las presentes Normas.

2.- DIRECTRICES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

2.1.- Directrices y objetivos de la Ordenación.

2.1.1.- Directrices generales.

El modelo urbano del Tarancón actual es el de un pequeño/medio núcleo rural de la meseta española, que sirve de cabecera a una extensa comarca del mismo carácter.

El casco histórico con su plaza mayor; las antiguas carreteras y caminos de acceso convertidos en calles principales; el crecimiento del casco ajustado a dichas calles principales con densidades progresivamente más elevadas; la aparición de las nuevas tipologías modernas (los bloques abiertos) en posiciones periféricas, desestructuradas, desconexas; los sucesivos desplazamientos de las carreteras principales generan nuevas calles principales y nuevos focos de atracción al crecimiento en mancha de aceite indiferenciada; las actividades industriales inicialmente entremezcladas tienden a agruparse de forma tímida, y cuando lo hacen generan áreas también desestructuradas, como flecos del crecimiento urbano.

Pero estos núcleos rurales han sufrido diversos avatares; los hay que se han estancado, la mayoría, conservando así su peculiar carácter sin menoscabo alguno: siguen siendo núcleos rurales pequeños no sometidos a transformaciones conflictivas, simplemente no crecen. Por el contrario existen otros, como Tarancón, cuyo papel en la estructura territorial cambia. Pasan de ser núcleos rurales aislados, cerrados sobre sí mismos, a asumir otros papeles diferentes, más relevantes tal vez.

En el caso de Tarancón su posición en la A-3, en el cruce con la CN-400 a Toledo, recién convertida en capital autonómica, y a Cuenca, que queda progresivamente descolgada del modelo territorial, lo convierten en polo de estructuración territorial.

Tarancón será así uno de los relevantes núcleos de desarrollo y transformación territorial de Castilla-La Mancha, simplemente por el hecho de situarse en uno de los más activos ejes de desarrollo económico del centro del país y por verse obligado a asumir la tensión entre el centro autonómico y uno de los polos territoriales marginados.

Además Tarancón ha sido históricamente cabecera de una amplia comarca, aunque pequeña en efectivos poblacionales y económicos, en la que el nuevo papel asignado a Tarancón a nivel autonómico reforzará sin duda alguna su papel comarcal. Tarancón abastece a su comarca con dotaciones escolares, servicios, comercio, puestos de trabajo en la industria y los servicios, etc.

La situación económica general del país no permite por desgracia elaborar hipótesis claras sobre el futuro papel de Tarancón. Sólo en los extremos del umbral posible puede perfilarse un Tarancón cabecera terciaria y de servicios de la comarca y nudo de transportes y desarrollo industrial en el puente Madrid-Valencia, o un Tarancón sangrado por su cercanía centrífuga a Madrid, reducido a simple nudo de servicios de la autopista Madrid-Valencia, con un papel comarcal reducido al comercio diario, siendo absorbidos los restantes servicios por Cuenca, Toledo o principalmente Madrid.

La apuesta de futuro está servida: Castilla-La Mancha ha de optar por potenciar Tarancón como nuevo polo de desarrollo autonómico o por sucumbir a la tentación de concentrar sus expectativas en núcleos en proceso de marginación del proceso económico general del país; o alternativamente por plegarse a las tensiones generadas por las poderes reales actuales, interesados en defender sus prerrogativas históricas frente a cualquier posible nuevo competidor.

Defender a ultranza lo existente frente a aceptar la redefinición tanto de su papel como del de los nuevos núcleos emergentes.

La apuesta para Tarancón carece de alternativa: Tarancón ha de intentar adaptarse en el más breve plazo de tiempo a las condiciones necesarias para permitir el salto cualitativo, desde una tranquila cabecera comarcal a un polo de desarrollo autonómico sobre el tenso eje Madrid-Valencia.

La Corporación Municipal así lo ha entendido. Las iniciativas superpuestas de promoción industrial, de mejora de sus servicios técnicos, de revisión y adaptación de sus Normas Subsidiarias, de consolidación de un gobierno municipal coherente en sus fines, etc. así lo atestiguan.

2.1.2.- Directrices para la transformación de la estructura urbana.

La estructura de usos, la distribución de las actividades en la ciudad, en el actual Tarancón responde al tradicional modelo de carácter rural, en el que sobre el mismo espacio se desarrollan todas las actividades de forma indiferenciada. Las bajas intensidades de cada

uno de los usos no requieren separación más drástica que esa, a la vez que tal disposición responde mejor a las demandas sociales de sus habitantes. La tradición artesanal de los núcleos urbanos pequeños de tipo rural -fuerte e inmediata ligazón vivienda/trabajo- prima sobre cualquier otra consideración, a la vez que el rechazo de las consecuencias de las mezclas de usos en la ciudad es bajo, casi nulo.

Desde este punto de vista las Normas Subsidiarias de 1.989 se adaptaban estrictamente a este planteamiento, permitiendo laxamente la convivencia de actividades productivas, ganaderas, de almacenaje, comerciales, residenciales, etc., sin entrar directamente en la regulación de los límites de la convivencia.

Probablemente esta política permisiva se adapte mejor a la cultura de los residentes de Tarancón, pero si éste ha de cambiar deberá de empezar precisamente por aquí, tal y como la historia reciente de las ciudades españolas enseña: empezar por adoptar los principios básicos del funcionalismo moderno europeo de los años cuarenta.

Ha de advertirse, para evitar confusiones en el debate, que el plano de usos del suelo de las NNSS de 1.989 no traduce con claridad el planteamiento que lo subyace. La concentración de los usos productivos al sur del FFCC, y la previsión de Suelo Apto para Urbanizar para uso industrial en el extremo oeste, parecen sugerir un modelo de usos segregado, que las Normas de regulación de usos contradicen.

La nueva estructura de usos propuesta se caracteriza por:

- Progresiva segregación de usos; expulsión de los usos industriales y de talleres manufactureros conflictivos del casco urbano, eminentemente residencial.
- Colonización residencial y terciaria del ámbito sur, saltando el FFCC, desplazando parcialmente los usos industriales, y drásticamente los agropecuarios, etc.
- Potenciación de la implantación industrial al este del núcleo urbano, separada del casco residencial.
- Reequilibrio en el espacio de las zonas dotacionales, excesivamente concentradas en la zona oeste del casco, induciendo las nuevas localizaciones en la zona este y sur del casco histórico.
- Generación de nuevos subcentros urbanos en el ámbito colonizado al sur del FFCC a fin de descongestionar el centro histórico, cuya trama no puede seguir soportando en exclusiva el centro funcional de una ciudad en pro-ceso de crecimiento.
- Regulación de usos más estricta en la compatibilidad de actividades con el uso residencial, sobre todo en las áreas centrales y las Ordenanzas más densas.

- Potenciación del eje terciario y de servicios sobre el antiguo trazado de la CN-III, seleccionando de entre los usos existentes los admisibles y los conflictivos.

2.2.- Tipo de instrumento de planeamiento.

La pretensión inicial de la Corporación de revisar el planeamiento vigente, pasaba por la sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General. La diferencia fundamental entre ambos se centra en la carencia en las Normas del obligatorio Programa de Actuación Urbanística en el Plan General, lo que conlleva una regulación del suelo urbanizable (equivalente al apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias) mucho más compleja, más rígida, más comprometida.

Los debates habidos con la Corporación durante la redacción del Avance condujeron claramente a la elección del instrumento Normas Subsidiarias para la revisión, y ello debido a que:

- El Ayuntamiento de Tarancón carece de los servicios técnicos necesarios para la gestión de un Plan General.
- El Ayuntamiento carece de la necesaria experiencia de gestión urbanística para poder aprovechar razonablemente un Plan General.
- La reducida capacidad de gestión y de administración del Ayuntamiento aconseja por el contrario la tramitación de un documento, cuya ejecución no requiera del Ayuntamiento el papel de impulsor principal, sino de mero controlador de la actuación de los particulares.
- La gestión del suelo apto para urbanizar resulta mucho mas flexible y discriminada que la del suelo urbanizable, mientras las expectativas de crecimiento que dichos suelos soportarán se producirán en todo caso a muy largo plazo.
- Las Normas Subsidiarias pueden contener documentos que orienten la ejecución de las mismas por objetivos y en plazos predeterminados, esto es, casi un Programa de Actuación Urbanística, si bien el Ayuntamiento y los particulares quedan libres del rígido cumplimiento de plazos y de la pérdida de derechos que el no cumplimiento produce.

En conclusión, y en esta línea se ha manifestado recurrentemente este equipo, el instrumento más adecuado a las características de Tarancón sigue siendo el de las Normas Subsidiarias.

Ha de advertirse no obstante que el documento preciso, independientemente de la figura elegida, debe de resolver pormenorizadamente los problemas de gestión previsibles, para lo cual deberá atender a los siguientes principios generales:

- Decidir la ordenación del suelo de forma coordinada con la gestión posible y con la propiedad del suelo existente.

- Arbitrar fórmulas de gestión capaces de garantizar la correcta ejecución de la ciudad, aplicadas diferenciadamente a cada área problemática, lo que implica el diseño de cuantas áreas de regularización y/o reurbanización sean precisas para resolver el reparto de cargas y beneficios en las áreas de nuevo crecimiento. Excluir por el contrario de los mecanismos de gestión mancomunados las áreas mas consolidadas, que se regirán por el procedimiento de las actuaciones asistemáticas.
- Aplicar exclusivamente las posibilidades de definición del aprovechamiento apropiable que permite la Ley 04/0101/0010, permitiendo la apropiación del 100% del aprovechamiento en las actuaciones asistemáticas y del 85% en los suelos aptos para urbanizar y en los suelos incluidos en las Unidades de Ejecución.
- Aportar un diseño de la gestión muy acabado, que aclare concretamente, sin margen de interpretación posible, la cuantía de los aprovechamientos apropiables y de los que serán objeto de cesión al Ayuntamiento, la cuantía de las cargas, sean cesiones o cargas de urbanización, los plazos previstos para el procedimiento, etc.

2.3.- Modelo Urbano: Diagnostico y alternativas.

Como puede apreciarse en el Plano número 1 que acompaña a este texto, Tarancón responde a un modelo urbano de carácter cerrado. Tal y como lo recogen las Normas Subsidiarias de 1.989 el núcleo residencial de Tarancón limita al norte y al este con los pronunciados cantiles yesíferos que bajan a la cuenca del Arroyo Salado; limita al sur con el FFCC en primera instancia y con su zona industrial en segunda; por el oeste aún mantiene una reducida capacidad de expansión. Esto es, Tarancón no podrá llegar a ser distinto de como es ahora si se mantienen las actuales Normas Subsidiarias.

Concurrentemente la clasificación como Suelo Apto para Urbanizar de los terrenos industriales, en unión del fracaso de su gestión urbanística, conducirán ineludiblemente a que el borde sur se convierta en una barrera no menor que la que supone el FFCC, el trazado antiguo de la CN-III o la nueva A-3.

Por todo ello puede calificarse el modelo urbano de Tarancón como cerrado.

Pero como antes se ha pretendido argumentar Tarancón necesita, sea cual sea la alternativa elegida a nivel territorial, un modelo urbano fundamentalmente abierto, pues no es posible avanzar hipótesis claras y concretas sobre su futuro a medio/largo plazo.

¿Qué es un modelo urbano abierto?. Pues una forma de ciudad que mantiene el máximo número de alternativas de nuevos crecimientos abiertas; que no contiene una estructura urbana cerrada, rígida, imposible de reinterpretar en un momento dado, cuando las circunstancias lo aconsejen.

El nuevo modelo o estructura urbana deseable puede describirse por la superposición de diversos sistemas relativamente independientes:

- a) Sistema viario
- b) estructura de usos
- c) estructura de morfologías y tipologías
- d) sistema de gestión: clasificación y régimen de los suelos

2.3.1.- Sistema viario

El sistema viario debe de componerse de una serie de vías diferenciadas tanto en cuanto a su papel, como en cuanto a su forma se refiere. El papel de cada tipo debe de estar perfectamente estructurado, diferenciado funcionalmente en el conjunto, y tener la necesaria coherencia formal de diseño que permita su fácil comprensión por los usuarios.

El sistema viario requerido ha pasado por diversas fases de propuesta, algunas de las cuales se aportaron en el Avance.

El sistema propuesto debe de permitir:

- priorizar el tráfico periférico a las zonas, barrios o núcleo urbano respecto al tráfico de travesía.
- seleccionar y proteger las vías de distribución interior (de simple acceso a los usos de vivienda, industria, etc.) evitando su uso para tráficos de medio/largo recorrido inter- zonas, barrios o núcleos urbanos.
- reservar el casco histórico al tráfico básicamente peatonal, de sus residentes y de acceso a las dotaciones y servicios públicos existentes en la actualidad.
- eliminar los recorridos de tránsito interiores al casco urbano en general, sustituyéndolos por recorridos de ronda y de penetración selectiva.
- ofertar más de un recorrido alternativo para cada movimiento previsto, evitando así la sobrecarga de determinadas calles respecto al vacío de las restantes.
- jerarquizar las alternativas de forma tal que los usuarios seleccionen correctamente el recorrido adecuado a las particularidades de su movimiento concreto: finalidad, destino, velocidad, ocupantes, etc.
- jerarquizar los cruces adecuadamente al papel de las vías que lo producen; así las grandes vías interurbanas deberán cruzarse en forma de nudo de carreteras, preferiblemente a desnivel; las vías urbanas importantes (circunvalaciones, vías de penetración, rondas interiores, etc.) deberán cruzarse en forma de glorieta de prioridad al giro, confiando lo menos posible en la regulación semafórica; las rondas interiores y las vías de conexión entre rondas deberán cruzarse en forma de simple encuentro de amplia visibilidad, generalmente semaforizado; el resto del viario deberá de cruzarse simplemente señalizando las prioridades o en su caso semaforizadamente.

- Diseñar tramas o tejidos viarios susceptibles de ser ampliados sin trabas, por simple continuidad cuando ello sea posible. Esto es, los tejidos viarios deberán tener prevista su continuidad en un futuro no planeable en la actualidad, por lo tanto no recogido en el documento que ahora se tramita.

2.3.2.- Estructura de usos.

Desde el punto de vista de la ubicación de las grandes manchas de usos en el territorio, Tarancón se concibe como la agregación, con adecuadas soluciones de continuidad, de las siguientes piezas:

- **un casco histórico restringido**, de valor histórico y paisajístico, que debe de ser protegido y rehabilitado con urgencia convirtiéndolo en un verdadero emblema de Tarancón. Su ubicación geomorfológica en un saliente pronunciado del cantil hacia el norte lo favorece netamente y demanda este tipo de tratamiento. La intervención del sector público debe de ser en primera persona, no admitiendo colaboración o sustitución privada en la iniciativa y configuración de la po-lítica de rehabilitación a seguir

- **un casco antiguo enormemente degradado**, de uso prioritariamente residencial de muy baja calidad, que requiere la urgente definición de una normativa urbanística que incentive a los particulares, que revalorice la zona, acompañada de actuaciones públicas concretas de carácter ejemplarizante (obras públicas de mejora de infraestructuras, de pavimentación, de decoración urbana, de mejora del sistema dotacional, o de inserción de nuevos usos y edificaciones: dotaciones, viviendas de promoción pública, etc.).

Dado el carácter marginal de este mercado del suelo urbano de Tarancón el Ayuntamiento debe incentivar la iniciativa privada a través de la reducción de cargas (no se delimitan en él unidades de gestión ni urbanización), de pérdida de suelo (casi se eliminan los retranqueos de viario renunciando a los realineamientos), o de cesiones de aprovechamiento (el porcentaje de apropiación será del 100%), y del aumento de aprovechamientos a través del establecimiento de una ordenanza permisiva incluso con las operaciones medias de construcción en el interior de manzanas.

- **un casco urbano central** excesivamente densificado y agobiado por un tráfico, peatonal y de vehículos, para el que carece de dimensiones adecuadas, que requiere medidas inmediatas de descongestión, tales como: reducción de los aprovechamientos urbanísticos concedidos por el planeamiento vía modificación de las ordenanzas de edificación a la baja; ampliación de la calidad y funcionalidad del viario a base de reducir secciones de calzadas para vehículos, ampliar aceras, ampliar secciones cuando sea posible, reducir alturas de la edificación en relación al ancho de las calles a las que dan frente; crear plazas, ensanchamientos, puntos de encuentro, cruces amplios, etc., que funcionen como un sistema de porosidades cuando el simple

ensanchamiento no sea posible.

- **una expansión oeste densa** apoyada sobre la Avda. de Cervantes y la calle Antonio Machado hasta alcanzar las instalaciones deportivas municipales. Esta zona presenta una notable desestructuración producida por una ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores poco controlada, donde el Ayuntamiento ha sido un simple espectador de las dispersas y descoordinadas iniciativas de los particulares, mientras estos no asumían las cargas de urbanización inherentes a los aprovechamientos urbanísticos que iban apropiando.

La experiencia del crecimiento de esta zona oeste debería de servir de buena lección sobre las nuevas estrategias a introducir en las Normas Subsidiarias.

Esta zona debiera de configurarse a medio plazo como un futuro subcentro urbano en descarga del antiguo, para lo cual debe de dotársela de una serie de usos de los que hasta ahora carece: zonas verdes, nuevas dotaciones con valor de centralidad (reservas dotacionales para usos administrativos o socio-culturales), morfologías de manzana cerrada que configuren ciudad (calles, plazas, cruces, etc.), un sistema viario rico, complejo y diferenciado, aportando en diseño urbano de detalle, a incluir en el documento de aprobación inicial, de la mayor calidad posible.

- **una expansión oeste poco densa**, al norte y oeste de la anterior, formando un borde al crecimiento urbano de media o baja densidad, mayoritariamente en viviendas unifamiliares o bifamiliares formando manzanas reconocibles. En esta zona convivirán a buen seguro las cercas tradicionales de Tarancón con las nuevas tipologías de viviendas adosadas tan en boga, aunque las Normas procurarán dar alternativas de mayor calidad urbanística, como las viviendas pareadas o las edificaciones colectivas en parcela aislada de media densidad.

El límite exterior de esta zona lo configurará una vía límite, tipo vía-parque, compuesta de un viario de tráfico rodado de baja intensidad y velocidad, un paseo arbolado de borde y un carril-bici de acompañamiento.

- **unas expansiones sur de alta densidad**, soporte inicial del salto del ferrocarril, apoyadas en las calles Pablo Iglesias y San Isidro, y en la zona del Hotel Sur, al que cruzarán a desnivel, la segunda en forma de notable glorieta en dos niveles, que tomando como foco de difusión la citada glorieta desplegará un tridente sobre las calles San Isidro, Los Novios y Corral de Almaguer, acompañado de varios viarios nuevos de distribución, uno de ellos de comunicación con la futura Plaza de la Estación sur. Esta zona deberá de prolongarse en dirección sur hasta llegar e incluso sobrepasar el antiguo trazado de la CN-III, para así enlazar con tramas residenciales el casco urbano con los futuros crecimientos residenciales de forma lineal, que se desarrollarán en paralelo al eje terciario sobre la CN-III.

También deberá de prolongarse en dirección oeste a fin de enlazar con el barrio Parque de los Girasoles, eliminando formalmente uno de sus factores más notables de marginalidad.

- **el eje terciario sobre al antigua CN-III** destinado, adecuadamente mejorado, a la implantación de un eje terciario y de servicios de la Autopista Madrid-Valencia, ocupado mayoritariamente por servicios de hostelería, del automóvil, del transporte, comerciales, industria escaparate, etc. La existencia de algunas implantaciones industriales de tipo inadecuado se irá resolviendo según progrese la terciarización del propio eje, aunque dentro de las Normas de plantea ya resolver algunas de las más conflictivas.

- **el polígono industrial promocionado por el Ayuntamiento** a través de una empresa de capital público se situará, ahora sin indeseables competencias en la zona sur, en el extremo Este del casco consolidado, sobre parte del trazado de la antigua CN-III, en sus dos márgenes, en una inmejorable localización respecto a las infraestructuras del transporte, tanto por carretera como por ferrocarril. La ubicación presenta además buenas expectativas de posible ampliación, tanto hacia el sur como hacia el norte y el este.

- **el parque lineal de límite urbano** que discurrirá desde el extremo Sureste del casco, siguiendo toda la cornisa de los cantiles, hasta alcanzar el emplazamiento actual del Cementerio. Este parque irá acompañado parcialmente de una vía de borde practicable para vehículos de residentes, que catalice el tráfico de acceso al casco histórico y lo dirija hacia las viviendas o hacia los aparcamientos disuasorios junto a la Iglesia.

- **un parque lineal de enlace con Riansares** que apoyado en el trazado de la antigua carretera N-400 desde la Cuesta de la Bolita conecte con la campa de Riansares, ocupando los terrenos entre la carretera y el inicio del cantil. Este parque de carácter forestal podrá albergar usos como un nuevo cementerio, un circuito de motocros o ciclocros, nuevas zonas de campa, instalaciones deportivas al aire libre, etc.

2.3.3.- Morfologías y tipologías.

Tanto los aspectos tratados en el epígrafe anterior como los referentes a morfologías y tipologías han sido debatidos ampliamente durante la redacción del Avance, lo que ha dado lugar a diversos documentos alternativos.

El debate sobre la forma de la ciudad probablemente no tenga fin ni deba de tenerlo. En los últimos decenios sin embargo, el debate en profundidad, emanado de las ideologías enfrentadas y de los grandes cambios que la tecnología introdujo (fundamentalmente el automóvil), ha venido siendo sustituido por la oferta de sucesivas modas, basadas todas ellas en los sucesivos “inventos” del sector de la promoción inmobiliaria, ampliamente expandidos por los medios de difusión/venta de imágenes.

Tarancón, excesivamente alejado de los centros de debate antes, y de los centros de difusión de las modas ahora, recibe con un cierto y crónico retraso las nuevas formas urbanas. Pero este retraso, que no responde al tópico político al uso, resulta mas bien un mecanismo protector de la excesiva euforia en la aplicación de las modas “calientes”.

Por ello en Tarancón no existen mas que unos pocos y casi simbólicos representantes del “bloque abierto” (aunque suficientemente demostrativos del barbarismo que contienen) y otros pocos ejemplos de las viviendas unifamiliares adosadas (estas menos ejemplificadoras de la aberración urbanística que contienen en casi todos los casos); por desgracia la ya antigua moda de la manzana cerrada densa, en sustitución de la original y humilde vivienda unifamiliar entremedianeras, tuvo en Tarancón mejor mercado, probablemente por coincidir con una de las mas relevantes etapas de crecimiento del núcleo original.

Existen en Tarancón dos tipologías específicas que conviene resaltar: **el chamizo/almacén y la cerca.**

El “**chamizo/almacén**” resulta ser el estadio degradado de las antiguas construcciones agropecuarias-residenciales, características de los núcleos rurales españoles, destinadas ahora, tras su total abandono durante décadas, al almacenamiento de elementos varios: vehículos particulares, industriales, productos agrícolas, materiales de desecho, etc.

La “**cerca**” resulta por el contrario un “invento” propio de Tarancón; la búsqueda de un lugar donde resistir o aguantar los rigores climáticos típicos de La Mancha ha conducido, además de otros factores más o menos anecdóticos, al acondicionamiento de solares al interior del casco para el disfrute del “aire libre”, del campo. Eso sí con la ventaja de la ausencia de enojosos desplazamientos y con la obvia desventaja de tratarse de un campo caricaturizado.

La nueva fórmula, por que engañarse, incorpora el viejo mecanismo de acumulación de capital de las clases medias y obreras españolas; esto es, además de la satisfacción de una necesidad objetiva de ocio se busca acceder a un mecanismo de ahorro familiar alternativo al del piso/pisos. Las consecuencias distorsionadoras del mercado del suelo se harán sentir en pocos años, no siendo descartable la necesidad de una intervención enérgica de la administración, evitando el disparo artificioso del precio de las cosas que puede llegar a producir.

Las fórmulas tipológicas mas adecuadas, desde un punto de vista objetivo (?), no pueden llegar a obviar el hecho de que será la demanda en última instancia quien seleccione, y que cualquier fórmula razonable pasa por el consenso entre los deseos de la demanda y la adecuación a factores objetivables.

Puesto que el nuevo Tarancón presenta una imagen desconexa, desestructurada, parece razonable optar por morfologías y tipologías capaces de aportar orden a la imagen global de Tarancón. Así las morfologías que ordenan la edificación en función de la ordenación del espacio público, sean manzanas cerradas o bloques abiertos paralelos a la alineación del vial, parecen ofrecer a priori mejores ventajas.

Dentro de estas fórmulas es evidente que, dado el clima de Tarancón, resulta vitalmente necesario disponer en la vivienda de locales diversamente relacionados con el exterior, unos mas expuestos y otros menos. Esto conduciría a seleccionar entre las anteriores morfologías las tipologías de manzana cerrada de reducido tamaño o de bloques abiertos de gran fondo edificable. En ambos casos se obtienen viviendas con parte de los locales a fachada, menos protegidos climáticamente hablando, y parte a patio (de manzana o de edificio), esto es, mas protegidos.

Las características del viario existente en Tarancón hacen impensable una opción radical de ensanchamiento, por lo que éste deberá convivir en el futuro con calles estrechas. Este hecho debiera de inclinar la balanza hacia soluciones tipológicas de baja altura (3/4/5 plantas a lo sumo) y evidentemente dependientes de la sección concreta del viario a que den frente (a mayor estrechez menor altura).

En cuanto a las tipologías de vivienda unifamiliar se refiere debiera de optarse por fórmulas densas, apretadas, que eludieran la pavimentación de grandes superficies (verdaderas sartenes climáticas) y el ajardinamiento de grandes cantidades de pequeños espacios (enormes consumidores/despilfarradores de agua. Disposiciones apretadas con volúmenes macizos, poco quebrados, con reducidas superficies de parcela por vivienda, superficies verdes compartidas, piscinas compartidas, manzanas grandes que requieren poco viario, etc., además de ser mas ecológicas, mejor adaptadas al medio, resultan netamente mas baratas.

Las tipologías descritas como chamizos/almacenes debieran de ser erradicadas en general paulatinamente, si bien, a partir de la aprobación de las Normas, debiera de abordarse una campaña especialmente destinada a la mejora de la higiene, ornato y salubridad públicas, exigiendo el derribo en algunos casos, la ejecución de obras de conservación en la mayoría (pintura, tejados, fachadas) y la limpieza e higiene en todos.

Concurrentemente, el mantenimiento empecinado por motivos de interés privado de dichos chamizos en lugares inadecuados, debiera de encontrar sus límites naturales en una política fiscal municipal progresiva y en la ágil utilización de los instrumentos de plazo de edificación de solares y Registro de Solares previstos por la Ley.

La tipología de las cercas presenta problemas muy diferenciados. Por una parte el cerramiento de las mismas, normalmente con tapias de bloques prefabricados de hormigón coronados con alambre de espino o trozos de vidrio anclados, resulta poco admisible, dados los lugares centrales en que se ubican en muchos casos. Su sustitución progresiva por cerramientos de fábrica limitados en altura, compensados con cerramientos superiores de cerrajería y adosados de seto o árbol de mayor altura mejorarían netamente la imagen urbana que provocan.

De otra parte su implantación hace aflorar una contradicción urbanística grave: el propietario de estos solares no requiere, por su propio carácter, la ejecución de la urbanización del viario público y la ejecución de la gestión del suelo. La asunción de ambos costes convertiría probablemente en imposible

la consecución de una cerca en muchos lugares urbanos. Pero, por el contrario, la no ejecución puede derivar en situaciones irresolubles desde el punto de vista del interés público en la construcción de la ciudad.

En consecuencia los propietarios, existentes o nuevos, de estas cercas debieran de afrontar los costes de gestión y urbanización de sus predios cuando el crecimiento urbano lo requiriera, independientemente de sus reales intereses particulares a corto plazo, ya que sobre sus intereses a medio/largo plazo no cabe duda alguna y que los perjuicios irrogados a la colectividad serían graves y en algunos casos irreparables.

2.3.4.- Sistema de gestión: clasificación del suelo.

La clasificación del suelo permite asignar a cada terreno afectado un determinado régimen de suelo de los previstos por la Ley, entendido éste como el conjunto de derechos y obligaciones, cargas y beneficios, específicamente determinado por la Ley y el planeamiento que la desarrolla.

En un núcleo reducido como es el caso de Tarancón, resulta claro que el régimen del suelo no debe de variar demasiado de unos a otros propietarios.

La aplicación del nuevo Texto Refundido de 26 de Junio de 1.992 (redivivo a través de la Ley 04/0101/0010), plantea en el caso de Tarancón una drástica alternativa: aplicar plenamente el sistema de las áreas de reparto, aprovechamientos tipo y transferencias de aprovechamiento, o, alternativamente, aplicar en exclusiva la exigencia de la cesión del 15% del aprovechamiento de derecho, identificando éste con el máximo permitido por el planeamiento en cada solar o unidad de ejecución, esto es, sin definir aprovechamientos tipo y áreas de reparto.

La primera opción se dirige a una mayor democracia en el reparto de los aprovechamientos urbanísticos, claro es que sólo entre los propietarios de suelo, pero introduce al Ayuntamiento y a los ciudadanos en mecanismos complejos de valoración urbanística y control de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, tanto entre distintas unidades de ejecución como entre los diferentes propietarios de solares.

La segunda opción permite un reparto menos equitativo de los aprovechamientos urbanísticos emergentes, pero resulta igual de democrática respecto a la colectividad, por cuanto el Ayuntamiento sigue obteniendo el 15% de los aprovechamientos permitidos por el planeamiento, pero ahora calculados no sobre estándares de derecho del área de reparto (aprovechamiento tipo), sino sobre la edificabilidad permitida en cada solar, según la calificación pormenorizada que le haya correspondido.

El defecto de esta segunda opción se centra evidentemente en que la asignación de calificación pormenorizada (ordenanza de aplicación por entendernos), significa una real lotería, amparada sólo en el buen criterio del planeador, aunque también es preciso señalar que el criterio del planeador se suele ajustar bastante al del mercado del suelo, asignando mayor aprovechamiento a los suelos adquiridos por mayor precio, mas caros, con lo que la democracia se establece en pesetas y no en aprovechamientos asignados. En el caso de Tarancón el criterio adoptado, tras largas discusiones con la Corporación y su detallado y tenso a veces debate durante la Exposición del Avance y el análisis y reformulación del documento aprobado inicialmente, divide el crecimiento en tres regímenes:

a) Suelo Urbano a ejecutar a través de actuaciones asistemáticas, cuyo aprovechamiento apropiable será el 100% del fijado por el planeamiento, y cuyas obligaciones se centran en ajustar las edificaciones a las alineaciones oficiales aprobadas y en haber adquirido con anterioridad a la solicitud de licencia la cualidad de solar, o, en todo caso, adquirirla en paralelo a la ejecución de la edificación, presentado aval por el importe en la urbanización debida en su censo.

En éste régimen de suelo se han diferenciado dos fórmulas: la primera es la convencional del suelo urbano de actuación asistemática, esto es, los propietarios deberán ceder el suelo demanial proveniente de la definición de alineaciones, urbanizar sus frentes de parcela y apropiar el 100% del aprovechamiento permitido por la ordenanza de aplicación; la segunda se desarrolla al interior de recintos donde debe de resolverse, a través de simples rectificaciones de linderos, el reparto al menos justo de las cesiones de suelos demaniales para viarios y de las cargas de urbanización anexas al ámbito delimitado, convertidas en cuotas asignadas a cada propietario en función de su aprovechamiento; también en este caso se puede apropiar el 100% del aprovechamiento depositado sobre cada solar.

b) Suelo Urbano incluido en unidades de ejecución, a desarrollar a través de actuaciones sistemáticas por el sistema de actuación por compensación, cuyo aprovechamiento apropiable será el 85%, y cuyas obligaciones se centran en la cesión de los suelos dotacionales y la urbanización de los mismos incluidos en su propia Unidad de Ejecución, y en la cesión de suelo edificable susceptible de recibir el aprovechamiento no apropiable por los particulares.

El porcentaje de aprovechamiento apropiable será el 85% del aprovechamiento medio de cada U.E., tal y como establece el artículo 1.2. de la Ley 04/0101/0010.

Los particulares incluidos asumirán la totalidad de las cargas de cesiones de suelos demaniales y de costes de urbanización.

c) Suelos aptos para la urbanización, cuyo desarrollo se realizará a través de Planes Parciales previa autorización municipal y delimitación de Unidad de Ejecución "ad hoc". El aprovechamiento apropiable será el 85% del medio de cada Unidad de Ejecución delimitada. Las cesiones de Suelos dotacionales serán las exigidas

por el Reglamento de Planeamiento y las cargas de urbanización correrán a cargo de los propietarios de la Junta de Compensación.

Con este esquema se eluden las transferencias de aprovechamientos urbanísticos sin renunciar por ello a la constitución de un Patrimonio Municipal del Suelo útil para el desarrollo de la gestión pública de las Normas Subsidiarias.

Al mismo tiempo la filosofía de ejecución de las Normas Subsidiarias para los particulares se adaptará mejor a la cultura urbanística existente. Cada propietario deberá averiguar la edificabilidad bruta que le corresponde según el planeamiento por aplicación de la Ordenanza correspondiente, deduciendo de ella el 15% en el suelo apto para urbanizar y en las unidades de ejecución, y nada en el suelo urbano de actuaciones asistemáticas, áreas de regularización de solares y áreas a reurbanizar, que deberá ubicar en una parcela edificable objeto de cesión al Ayuntamiento o deberían adquirir dicho aprovechamiento no apropiable al mismo a su precio de monetarización que depende exclusivamente de:

- Valor unitario de repercusión establecido por Hacienda para el Impuesto de Bienes Inmuebles, en adelante IBI, o transitoriamente el valor unitario zonal fijado por estas NN.SS.
- Índice de monetarización aprobado por el Ayuntamiento para el año de que se trate.

Alternativamente el cedente del 15% de su aprovechamiento urbanístico podrá efectuar la cesión en forma de suelo lucrativo en otras situaciones pactadas con el Ayuntamiento, calculando la equivalencia en suelo en dicha posición respecto a la monetarización inicial.

Esta última opción se plantea al efecto de concentrar en la medida de lo posible el Patrimonio Público de Suelo en el área del casco antiguo degradado, de tal forma que se establezcan las bases de futuras actuaciones de rehabilitación integral del mismo sobre suelo público.

2.3.4.1.- Gestión en actuaciones asistemáticas.

La gestión en este tipo de suelos, los urbanos no incluidos en unidades de ejecución, continuará siendo como hasta ahora.

El propietario del solar solicitará licencia de edificación para un proyecto básico o de ejecución, ajustado a la Ordenanza de Edificación que le sea de aplicación según el plano 1/1000 de Calificación del Suelo y alineaciones, que le será concedida, libre de condicionamiento alguno si la parcela está urbanizada y su forma se ajusta a las alineaciones

oficiales, o condicionada, en su caso, al retranqueo de la edificación y/o a la ejecución de la urbanización necesaria para convertir su parcela en solar edificable.

2.3.4.2.- Gestión en actuaciones sistemáticas.

Cuando un propietario se encuentre incluido en una Unidad de Ejecución descrita por las Normas Subsidiarias, la gestión de sus terrenos será solidaria en cargas y beneficios con los restantes propietarios.

Sus aprovechamientos serán los fijados por las NNSS en la Ficha de Características correspondiente, sus cargas serán las de cesión de suelo dotacional, urbanización de los terrenos y cesión del 15% de sus aprovechamientos, si se trata de suelo urbano o apto para urbanizar, al Ayuntamiento.

Dicha cesión podrá producirse en solares urbanizados o en metálico o en suelo bruto o neto en el casco histórico.

En caso de producirse en metálico la monetarización se hará teniendo en cuenta que:

- Valor unitario de repercusión del IBI: VRC
- Coeficiente de edificabilidad medio de la Unidad de Ejecución: Ke
- Edificabilidad total de la UE

$$\text{Sup. suelo bruto} \times K_e = AT$$

- Cesión del 8,89% al Ayuntamiento:

$$AT \times 0,111 = \text{CESION}$$

- Cesión de suelo urbanizado:

$$\text{Suelo calificado neto para la edificación de la CESION.}$$

- Monetarización de la cesión:

$$\text{CESION} \times \text{VRS en Pts.}$$

No se contempla deducción por urbanización pues los propietarios de suelo incluidos en unidades de ejecución tienen la obligación de urbanizar a su costa.

- Cesión en suelo del casco histórico:

(CESION x VRS)

----- = metros cuadrados suelo neto
2.733 Pts/m2c x 1,5 m2c/m2s

siendo 2.733 Pts./m2c el valor de monetarización en el casco antiguo y 1,5 m2c/m2s su edificabilidad de Ordenanza OR-1.

2.4.- Propuestas de reestructuración interior.

La reconversión del modelo urbano de Tarancón en la dirección propuesta no se hará sin asumir pequeños traumas; como siempre no es posible cambiar todo sin cambiar nada.

La aplicación del modelo y de la estructura urbana propuestos anteriormente conlleva la consideración de las siguientes intervenciones urbanas:

- Rehabilitación del casco histórico de Tarancón delimitado por la ronda interior, en especial de las inmediaciones de la Iglesia, la Cuesta de la Bolita y su acceso a la Plaza Mayor, la Plaza del Mercado y su comunicación con la Plaza Mayor, y la propia vía de ronda. Rehabilitación debe entenderse aquí como verdadero plan de saneamiento, tanto del espacio público (calles y plazas) como del privado (edificios, solares, etc.).
- Conjunto de operaciones de categorización, realineamiento, apertura, ensanchamiento, etc. del viario existente, a fin de mejorar su funcionalidad en el conjunto urbano. Esta intervención ha quedado netamente disminuida tras la corrección del documento de aprobación inicial inducida por el nuevo equipo de gobierno municipal.
- Progresiva eliminación del casco urbano central de las actividades poco compatibles con la vivienda: industrias, instalaciones agropecuarias, almacenes, talleres, etc.
- Reducción de la intensidad de uso del centro urbano actual a través de la reducción de alturas y fondos edificables en residencia, de las dotaciones públicas y privadas, de los usos terciarios, administrativos, etc., en suma del tráfico tanto peatonal como de vehículos. Esta intervención, si bien también ha sido afectada por el cambio de equipo de Gobierno, se mantiene en la misma línea anterior

2.5.- Un sistema viario para un nuevo modelo urbano.

El sistema viario actual proveniente de un núcleo rural poco evolucionado adolece de no pocos defectos.

Un trazado tortuoso que responde a lógicas de ronda perimetral de cascos antiguos o de travesía de carretera; unas secciones totalmente insuficientes para el tráfico actual y mucho mas para el futuro; una regulación de sentidos emanada mecánicamente de las dimensiones físicas de las vías, que no está sustentada en una previa planificación del uso deseado de la ciudad; una accesibilidad indiferenciada que permite acceder a cualquier punto de la ciudad de una forma no selectiva; un sistema de cruces e incorporaciones no selectivo ni discriminado, etc. Esto es, un sistema viario insuficiente para otro modelo urbano que no sea el actual, el de un núcleo rural.

El sistema viario necesario para soportar un cambio de modelo urbano tiene que caracterizarse por su jerarquización funcional y formal (vías estructurantes, vías principales, vías de ronda, vías de travesía, vías de acceso, vías de distribución, etc.), por la coherente jerarquización de sus intersecciones (nudos, gloriets, cruces, incorporaciones, etc.), por la regulación selectiva de su capacidad de acceso a las distintas zonas urbanas, etc.

En esencia el sistema viario que se propone, y que mas adelante será descrito pormenorizadamente, se compondrá de:

- La autovía A-3 Madrid-Valencia
- Las carreteras de comunicación interurbana:

C-400 Toledo-Cuenca

C-302 Tembleque

- Los enlaces urbanos a las interurbanas:

Prolongación Avda. de Cervantes hasta el nudo oeste

Prolongación Avda. Juan Carlos I hasta nudo este

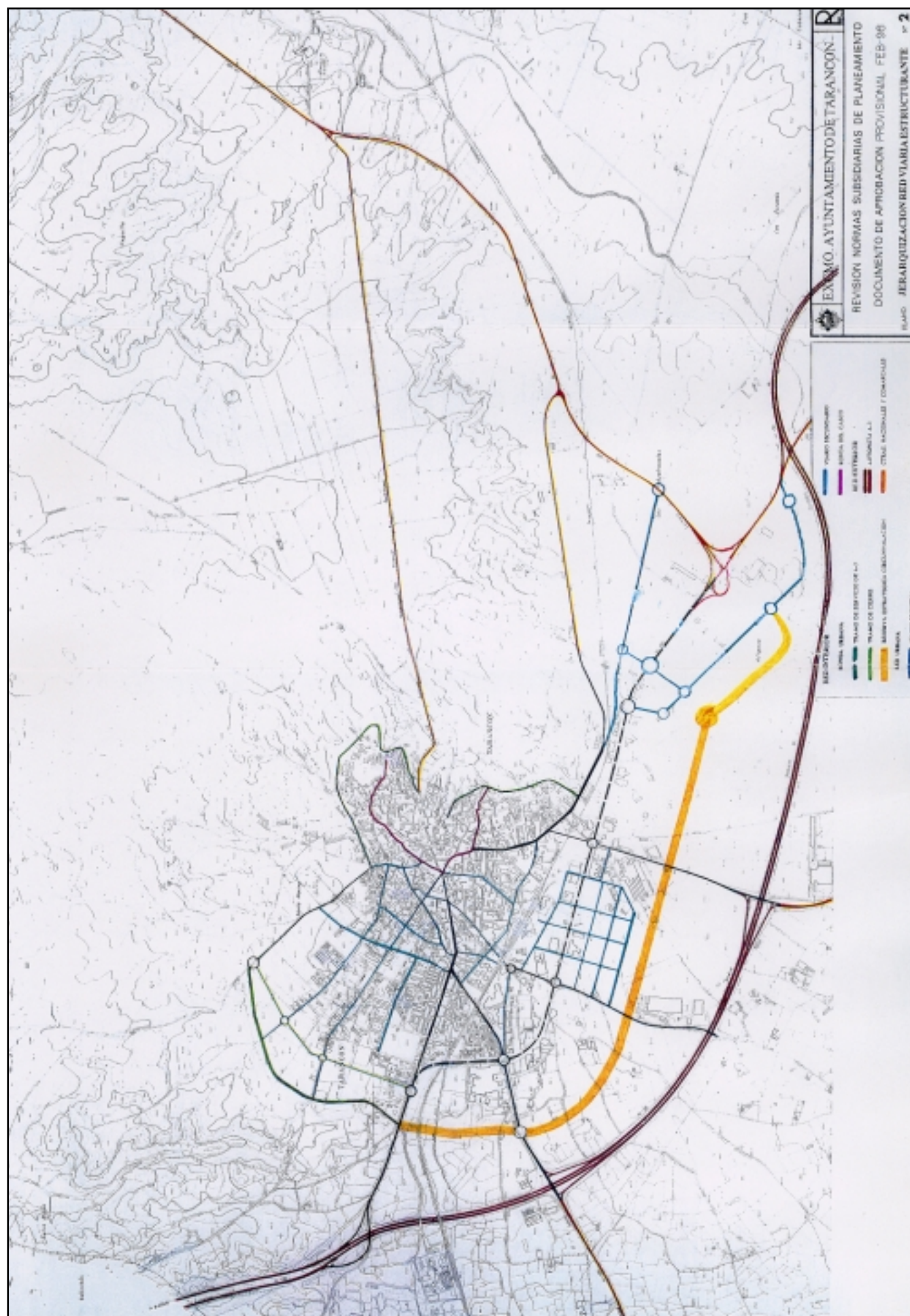
Prolongación Avda. Pablo Iglesias hasta nudo A-3

Prolongación Calle San Isidro hasta A-3

Prolongación Calle San Cristóbal hasta nudo A-3

Nuevo enlace desde glorieta este hasta A-3

- Circunvalación principal a Tarancón compuesta de antiguo trazado de la CN-III por el sur, tramo enlace C-400 por el este, vía de ronda este y norte por el borde del cantil hasta Ermita de Santa Quiteria, calle de San Juan y prolongación hacia el oeste, vía límite entre el área actual y la futura de expansión oeste, y enlace con la prolongación de la Avda. de Cervantes en glorieta con antiguo trazado del CN-III.



- Circunvalación del casco histórico por las calles Ronda de San Isidro, Melchor Cano, Avda. de Cervantes, Avda. Juan Carlos I, Escarchada, Cruz Hurtado y Colmenar.

- Penetraciones entre las dos rondas anteriormente descritas:

Calle Peña Aguila-Marcos Aniano

Calle Antonio Machado

Avda. de Cervantes

Calle San Isidro

Avda. Juan Carlos I

Calle San Roque

- Vía de intercomunicación interior entre las penetraciones:

Calle Príncipe Felipe

Calle Hospital

Calle General Emilio Villaescusa

Calle Mora Encantada

Calle Saturnino Fernández

Este sistema tiene por objeto evitar los tráficos innecesarios entre las distintas partes de la ciudad, ofertando una vía específica para cada uno de ellos; maximizar el uso de las circunvalaciones en detrimento de las vías de travesía, discriminar el acceso al casco histórico a partir de la vía de ronda del mismo; ofertar vías alternativas al uso masivo de la Avda. de Cervantes y de la Avda. de Juan Carlos I; favorecer en general el tráfico de borde de los barrios y zonas frente al tráfico de travesía y desmultiplicar los puntos de acceso y salida de la ciudad hacia cualquiera de las vías de penetración.

Los encuentros o cruces entre las vías interurbanas, la circunvalación principal y las vías de penetración se resolverán en forma de glorieta con prioridad al giro, los cruces del ferrocarril se resolverán siempre a distinto nivel y los encuentros entre las vías de penetración urbanas y las rondas interiores se resolverán en forma de plazas o encuentros de amplia visibilidad.

La regulación de sentidos y direcciones de tráfico no debe estar contenida en el documento de las Normas Subsidiarias, si bien éste avanzará las directrices fundamentales para el mismo, priorizando las vías principales anchas con doble sentido y las estrechas con sentido único.

2.6.- Retos para el cambio real de estructura urbana.

Pero la estructura urbana esbozada en el epígrafe correspondiente de las Directrices generales tropieza con una serie de dificultades, sin cuya resolución específica no cabría hablar de una nueva estructura urbana.

Es evidente que Tarancón presenta una serie de limitaciones estrictas al establecimiento de un modelo de crecimiento alternativo. Sus límites norte y este, sobre los cantiles yesíferos, resultan casi prácticamente inamovibles. A pesar de lo cual cabe incluirlos en una relación de “retos”, o límites a saltar para el establecimiento de un modelo alternativo:

- a) Los cantiles del norte y este.
- b) El estrechamiento al este entre el FFCC y la Carretera a Cuenca.
- c) El FFCC Madrid-Valencia
- d) El trazado antiguo de la CN-III

La forma de intervención que se propone responde a las siguientes directrices en cada caso.

2.6.1.- Los cantiles del norte y este.

Los cantiles del norte y este pueden ser colonizados por operaciones urbanísticas blandas, fundamentalmente no construidas. Pueden y deben pues Tarancón tiene derecho a recuperar su imagen lejana desde la antigua carretera a Cuenca, imagen de gran fuerza y carácter.

La recuperación pasa a por dos líneas concurrentes: la mejora de la imagen del propio borde de Tarancón y la limpieza y recuperación del espacio rural cercano.

Así desde el interior se plantea dotar a Tarancón de una vía o paseo de borde, arbolada, acompañada de zonas verdes, de zonas de juegos de niños, de dotaciones públicas, de aparcamientos disuasorios urbanos, etc.

También el saneamiento de la zona del cementerio o de las inmediaciones del casco histórico, junto a la Iglesia, tanto en su

vertiente hacia la Cuesta de la Bolita como en su parte baja hacia la Cuesta de la Iglesia y el Callejón del Castillejo Bajo.

Las mejoras de los bordes, a veces con nuevas edificaciones y usos y otras con operaciones de rehabilitación de lo existente, se ordenan hacia afuera con la citada vía parque que recorrería todo el borde norte y este, dotando al conjunto de coherencia y unidad.

Desde fuera es imprescindible rehabilitar el entorno cercano a Tarancón, los propios cantiles, la Cuesta de la Bolita, la cuenca del Arroyo Salado y la carretera antigua a Cuenca.

Para ello es necesario terminar la urbanización del Parque de la falda de la Iglesia a la Cuesta de la Bolita, buscando una buena solución de paseo para la propia Cuesta, en el margen del Parque.

Repoblar los cantiles, al menos en las quebradas que los surcan, con árboles que aprovechen el agua de escorrentía.

Adecentar las huertas existentes, eliminando cercados de desechos, acumulación de residuos urbanos, edificaciones cuyo mayor delito no es la ilegalidad que las sustenta, sino su marcado mal aspecto.

Eliminar la ubicación degradante del parque de motocros, recuperando el medio natural con plantaciones y futuros parques.

Construir un paseo peatonal y carril-bici por el margen de la carretera antigua a Cuenca, al menos hasta el enlace con el nuevo trazado.

Eliminar el desagüe a cielo abierto al Arroyo Salado, sustituyéndolo por un enlace hasta la nueva depuradora, pero manteniendo las huertas existentes alimentadas ahora con aguas de salida de la propia depuradora. (Esta operación ha sido prácticamente finalizada durante la redacción de este documento para aprobación provisional).

Construir por último una red de caminos públicos arbolados que procedentes de diversos puntos del casco urbano bajen paulatinamente hacia el fondo del valle, hasta enlazar con los paseos paralelos a la carretera.

2.6.2.- El estrechamiento al Este entre el FFCC y la Carretera a Cuenca.

En dirección este se plantea la creación de un Parque Forestal exterior al Casco, en dirección a la Campa de Riansares, con la que se

uniría en base al paseo y carril-bici paralelo a la antigua carretera de Cuenca. El Parque quedaría delimitado entre la propia carretera y la parte baja del cantil que permite acceder a la parte alta de la meseta.

En paralelo se plantea eliminar el paso a nivel del FFCC sobre la Carretera N-400, sustituyéndolo por un paso a desnivel y una glorieta de enlace con la antigua CN-III. La eliminación permitirá dotar a este trazado del carácter de paseo arbolado, que por su margen norte, en el punto de máximo estrechamiento comunica con el principio del parque de borde de cantil que recorrerá todo el borde norte y este de Tarancón.

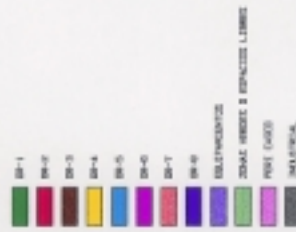
Por último se diseña, en el borde del cantil que mira a Tarancón, un SAU para viviendas unifamiliares de baja densidad, que daría entrada al parque forestal antes citado y remataría el crecimiento en dirección Este.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARANCON

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL FEB-1998

Plan: ESTRUCTURA DE USOS Hoja: 3



2.6.3.- El FFCC Madrid-Valencia.

El trazado del FFCC Madrid-Valencia ha sido tratado tradicionalmente en Tarancón como una barrera marginal, sobre la que ir situando progresivamente aquellos usos indeseables en otras posiciones urbanas. Así ha ido recogiendo los silos de cereal, los almacenes ferroviarios, industrias, y traseras varias de otras actuaciones edificatorias. El tratamiento de los bordes de cualquier uso con el FFCC ha sido siempre nulo, quedando simplemente sin tratar en modo alguno. Incluso los pasos de carreteras y calles sobre el mismo se han resuelto a nivel y con barreras, esto es, asumiendo que el FFCC es una barrera insalvable e imposible de integrar.

El reto en este caso pasa por invertir el planteamiento, por concebir ahora el FFCC como un elemento más de la ciudad, un elemento a integrar con el resto. Desde este punto de vista el FFCC puede pasar a ser una imagen en la ciudad, que no debe ser escondida sino muy al contrario destacada, dignificada.

Ello conduce a una panoplia de soluciones del tipo de:

- Rehabilitación de la Plaza de la Estación, del Paseo de acceso a la misma desde el centro de la ciudad, con sus especiales características de elementos urbanos amplios y arbolados.
- Incorporación de los terrenos de borde del FFCC a la tarea de construcción de la ciudad, evitando localizar en ellos usos marginales, mas baratos. Ordenándolos con dos fachadas, una al FFCC y otra a la ciudad, distintas eso sí, pero ambas igualmente dignas.
- Apertura de una calle sensiblemente paralela al FFCC, que complete la actual calle General Emilio Villaescusa hasta enlazar con la Avda. Juan Carlos I, a través de la Calle del Hospital. Esta conseguirá unir todos los puntos de cruce del FFCC entre sí, mejorando la funcionalidad de todos ellos.
- Creación de una nueva calle/paseo de borde estricto del FFCC que iría enlazando las calles perpendiculares al mismo, evitando su terminación en fondo de saco. Esta calle adopta la forma de calle de vehículos y peatones o simple paseo peatonal según las diferentes condiciones locales.
- Conversión en pasos a desnivel de los actuales a nivel en las calles de San Isidro, Avda. Pablo Iglesias y Calle de San Cristóbal.
- Mejora de la accesibilidad peatonal y de vehículos a la Plaza de la Estación a través del rediseño de la propia Plaza y de una nueva calle de acceso a la misma en paralelo al FFCC desde el este.

- Eliminación del paso a nivel entre el FFCC y la Avda. Juan Carlos I, sustituyendo por otro a desnivel, o por el paso previo desde la ciudad, por otro de los pasos a desnivel previstos, hasta el antiguo trazado de la CN-III.

Esto es, la salida desde Tarancón hacia Valencia se realizará en el futuro a través del cruce del FFCC a desnivel por la Avda. Pablo Iglesias, por la Calle San Isidro o por la calle San Cristóbal, hasta enlazar con la antigua CN-III, para a través de ella acceder bien directamente a la A-3 por la continuidad de las mismas, o bien siguiéndola hacia el este hasta la glorieta de enlace del futuro polígono industrial.

- El salto del FFCC y su incorporación a la ciudad quedará completado por las nuevas implantaciones residenciales al sur del mismo, en los terrenos hoy ocupados por la fábrica de Quesos y la de zumos y vinos en ambos márgenes de la calle San Isidro. El salto dispondrá una nueva Plaza de la Estación, simétrica a la actual, como elemento de ordenación de este nuevo barrio, que deberá ser el principal elemento de conexión peatonal con el casco urbano. La conexión se debería realizar a través de la propia Estación de Renfe, para lo cual el Ayuntamiento establecerá los contactos oportunos.

2.6.4.- El antiguo trazado de la CN-III.

La conversión de este antiguo trazado de carretera en una vía urbana presenta muchos menos problemas. La atenta vigilancia del MOPT en el cumplimiento de los retranqueos de las edificaciones de borde permite ahora disponer de 50 metros de sección entre fachadas, libres de obstáculos, aunque no de propiedad pública.

El papel que deberá cumplir esta vía aconseja dotarla de una sección compleja compuesta de:

acera	3,0 m.
aparcamiento	2,5 m.
calzada de servicio	4,0 m.
separador calzada central	2,0 m.
calzada central dos carriles	8,0 m.
mediana de seguridad	2,0 m.
calzada central dos carriles	8,0 m.
separador calzada central	2,0 m.
calzada de servicio	4,0 m.
aparcamiento	2,5 m.
acera	3,0 m.

SECCION TOTAL ENTRE ALINEACIONES 41 metros

A pesar de la sección indicada las alineaciones de la vía irán acompañadas de sendas franjas de zona verde de uso y dominio privado de 4,5 metros, hasta cubrir entre ambas los cincuenta metros de servidumbre de edificaciones exigida por el MOPT hasta su conversión en suelo urbano sometido a las Normas Subsidiarias. Los citados 4,5 metros de zona verde privada no podrán ser vallados, ni separados por seto o zócalo alguno del borde exterior de la acera, con la que formarán un mismo espacio no edificado, aunque con distintos propietarios.

Esta sección permitirá el funcionamiento independiente de la vía principal, la central, con dos carriles por sentido, que se intersectan en glorietas amplias con las vías importantes que cruza, y de las vías de servicio laterales cuya función será la de permitir el acceso y la salida de cuantas actividades se ubiquen al margen de la vía, sin por ello entorpecer la calzada central.

2.7.- Criterios de revisión de las Ordenanzas.

Las Normas Subsidiarias vigentes contienen diez ordenanzas, cinco para el uso residencial, y las cinco restantes para los usos Agrario-Almacenaje, Industrial-Almacenaje, Dotación, Libre y Ferroviaria.

La regulación se estructura en fichas con determinación de parámetros mínimos y determinación de edificabilidades por ocupación, fondos y alturas. Las ordenanzas propuestas definen la edificabilidad por un coeficiente de edificabilidad y su ubicación en parcela definiendo fondo máximo y altura; sólo en las regulaciones residenciales de alta y media densidad se definen mediante el fondo y la altura máxima.

Dentro de los usos residenciales, las Normas vigentes prevén una ordenanza específica para el casco urbano con ocupaciones del 100%, sin limitación en cuanto al fondo de edificación, patios de dimensiones muy reducidas, alturas de pisos muy pequeñas y ausencia de relación entre la altura de la edificación y el ancho de la calle. Las otras cuatro ordenanzas residenciales varían en cuanto a la parcela mínima, alturas y fondos, sin que constituyan un conjunto progresivo.

Las ordenanzas del Avance contienen cuatro residenciales: una aislada y dedicada al casco antiguo, en tanto las otras tres regulan la edificación del casco urbano y constituyen un conjunto unitario en cuanto a que su regulación recorre el abanico de tipologías desde las de alta densidad hasta las de baja densidad. En la de alta densidad y en atención a las particulares condiciones de la trama viaria se regulan las alturas en función del ancho de la calle, este mismo criterio se utiliza en todas para regular los vuelos y salientes. Los patios se regulan por remisión a la normativa de V.P.O., por considerar suficiente su dimensionamiento y evitar la aparición de regímenes diferentes en función o no de la clasificación de las futuras viviendas como libres o protegidas.

La regulación vigente para los Almacenes establece ocupaciones máximas, no regula vuelos y salientes y no exige separaciones a colindantes; la Ordenanza propuesta determina un parámetro de edificabilidad, no regula ocupación y sin embargo exige un retranqueo mínimo a linderos, a fin de reducir los frecuentes problemas civiles que suelen producirse, además al permitir la construcción de una vivienda vinculada en primera planta, se regulan vuelos y salientes como si se tratara de una ordenanza residencial. La regulación industrial aparece en las Normas vigentes como un uso mixto industrial-almacenaje, en tanto el documento limita la clasificación industrial a los actuales usos y la contempla como auténticamente industrial, de ahí que se incremente la superficie mínima a fin de impedir la transformación de los actuales emplazamientos en áreas mixtas dentro del casco y favorecer la implantación de estos usos en el futuro polígono industrial.

2.8.- Propuesta de dotaciones y equipamientos.

2.8.1.- Rectificación del informe sobre dotaciones existentes.

Respecto al informe que sobre dotaciones y equipamientos, realizado en el Avance de las NNSS de Tarancón, éste ha sufrido una serie de modificaciones debido a errores u omisiones, por lo que se ha procedido a su rectificación, afectando por un lado a las dotaciones administrativas que han sido debidamente corregidas y que aparecen en el listado de dotaciones existentes. En zonas verdes las parcelas nº 14, 15, 17 y 18 desaparecen como tales siendo absorbidas o incluidas en la propuesta que se hace de zonas verdes con el nº 91 que pertenece a Sistemas Generales.

Por último se omitieron los equipamiento religiosos, por lo que se procede a dar cuenta de los existentes:

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

Iglesia Parroquial de la Concepción
Iglesia del convento dependiente del colegio Melchor Cano
Iglesia del colegio de Ntra. Sra. de Riansares
Capilla de los P.P. Somascos
Ermita de Riansares
Ermita de San Isidro
Ermita de San Juan
Ermita de Sta. Quiteria
Ermita de San Roque

2.8.2. Listado de dotaciones existentes.

A efecto de una mejor localización de las diversas dotaciones y equipamientos existentes en la actualidad, se detalla una relación de ellos y su número correspondiente para su localización en plano.

<u>EQUIPAMIENTO</u>	<u>Nº</u>	<u>PLANO</u>
Deportivo	—	-----
Piscina municipal	SG-EQ-(DP) 1	3
Polideportivo descubierto	SG-EQ-(DP) 2	7
Polideportivo cubierto	SG-EQ-(DP) 3	7
Campo de fútbol S. Isidro	SG-EQ-(DP) 4	49
Canchas casa de la juventud	SG-EQ-(DP) 5	8

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

2.8.3. Propuesta Dotacional.

La situación en cuanto a la superficie total ocupada por dotaciones destinadas a zonas verdes es de 23.174 m².

La propuesta de zonas verdes y espacios libres destinados a sistemas locales resultante de las unidades de ejecución y actuaciones que se proponen alcanzan una superficie de 201.730 m².

Respecto a las zonas verdes encuadradas en sistemas generales es de 265.195 m². El total de estas zonas verdes añadidas a las actuales en el Municipio serían de 224.904 m². y de 490.099 m². (resultante de la suma anterior mas las zonas verdes pertenecientes a sistemas generales).

Aplicando los estándares mínimo (5 m²/hab) y óptimo (10 m²/hab), llevado al horizonte poblacional del año 2.001, no darían unos superávit de 164.154 m² y de 103.404 m² respectivamente para cada uno de los estándares, atendiendo exclusivamente a la superficie actual mas la considerada en sistemas locales. La ratio resultante quedaría establecida en 18,5 m²/hab.

Al añadir las zonas verdes de sistemas generales, este superávit llegaría a ser de 429.349 m² y de 308.599 m² para cada estándar. La ratio que resulta de aplicar la superficie total anteriormente mencionada sería de 40,3 m²/hab.

En cualquier caso, se aprecia claramente que por cada uno de los ámbitos estudiados, se superan fácilmente los estándares teóricos por un amplio margen, de lo que se deduce que la insuficiencia actual quedaría perfectamente cubierta.

En lo que respecta a las carencias mencionadas en el resto de equipamientos, esto es:

- Ejecución de pequeñas instalaciones deportivas con carácter de barrio.
- Déficit de más de 100 plazas en residencias de ancianos.
- Desdoblamiento de la Casa de la Cultura.
- Una instalación para albergar una estación de bomberos y seguridad ciudadana.
- Necesidad de la creación de una escuela infantil.

El problema quedaría perfectamente superado a través del desarrollo de las unidades de ejecución, con lo que se dispondría de una superficie total de 74.900 m2 (a sumar al total actualmente existente).

El modo de actuación vendría determinado por la edificación y disponibilidad de liberalización de suelo para la ejecución de las propuestas. El encargado de llevar a cabo dichas actuaciones sería el Ayuntamiento.

Hacer mención también a la propuesta de aplicación del Cementerio en una parcela adyacente a éste, lo que supondrá aumentar su capacidad superficial en 13.671 m2.

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

n°	EQUIPAMIENTO	Sup.	CALIFICACION	PLANO
92	Equipamientos (talleres y cocheras municipales)	1.017	SL-EQ-(S)	14
93	Ermita de San Roque	750	SL-EQ-(R)	14-15
94	(AREG-53) Espacios libres	2.346	SL-EL	15
95	(AREG-29) Espacios libres	1.980	SL-EL	15
97	(AREG-54) Zonas verdes	246	SG-ZV	15
	Espacios Libres	1.839	SL-EL	15
98	(AREG-52) Espacios libres	3.102	SL-EL	15
99	Puesto de Cruz Roja			
100	(UE-41) Espacios libres	530		
101	(UE-47) Espacios libres	1.314	SL-EL	9
102	(T-1) Espacios libres	1.800	SL-EL	9
103	(UE-13) Zonas verdes	1.870	SL-ZV	9
104	(UE-48) Zonas verdes	2.355	SL-EL	10
	Espacios libres	625		
105	(AREG-66) Espacios libres	635	SL-EL	10
106	(AREU-22) Espacios libres	660	SL-EL	10
107	Equipamientos	414	SL-EQ-()	12
108	Espacios libres	352	SL-EL	12
109	Espacios libres	352	SL-EL	12
110	(UE-30) Espacios libres	3.103	SL-EL	10
111	(AREU-35) Espacios libres	1.346	SL-EL	15
112	(AREU-36) Espacios libres	1.588	SL-EL	15
113	(AREG-37) Espacios libres	340	SL-EL	15
114	(AREG-4) Espacios libres	1.325		
115	(UE-15) Espacios libres	2.555	SL-EL	9
116	(AREG-42) Espacios libres	781	SL-EL	9
117	(UE-67) Zonas verdes	2.927	SL-ZV	3
118	(UE-49) Espacios libres	675	SL-EL	9
119	(AREG-38) Espacios libres	1.971	SL-EL	19
120	(UE-59) Espacios libres	626		
121	Espacios libres	584	SL-EL	10
122	Espacios libres	522	SL-EL	10
123	Espacios libres	240		
124	Espacios libres	1.415	SL-EL	15
125	Espacios libres	488	SL-EL	9
126	Espacios libres	930		
127	Espacios libres	1.022		
128	Espacios libres	392		
129	Espacios libres	256	SL-EL	4
130	Espacios libres	962	SL-EL	4
131	Espacios libres	230		
132	Equipamientos	532	SL-EQ-()	
133	Casino			
134	(AREG-61) Espacios libres	1.595	SL-EL	19
135	SG-Equipamientos Ampliación del Cementerio	13.671	SG-EQ-(CM-1)	7-12
	SAU Industrial Z. Verdes	73.822		
	Equipam.	29.529		
	SAU Sur Residencial			
	Zona verde	15.030		
	Espacios libres	6.012		
	Equipamientos	20.040		

nº	EQUIPAMIENTO	Sup.	CALIFICACION	PLANO
141	Guarderfa municipal	532	SL-EQ-(D)	9
143	Ampliación Ruiz Jarabo	1.000	SL-EQ-()	12
14	Parque del Castillo	44.412	SG-ZV	13
144	Cruz Roja	500	SL-EQ-(+)	15
145	(UE-30) Espacios libres	717	SL-EL	15
146	(UE-30) Espacios libres	615	SL-EL	15

2.9.- Mejora de la gestión privada y pública de la ciudad.

2.9.1.- Criterios generales.

Las nuevas Normas Subsidiarias de Tarancón deberán de hacer hincapié en la correcta gestión de la construcción de la ciudad, tanto de la parte pública como privada. Para ello se requiere la mas escrupulosa aplicación de la normativa urbanística general: La Ley 04/0101/0010, de la C.A.C-LM y el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976, así como de los preceptos contenidos en el texto de las Normas Subsidiarias definitivamente aprobadas.

La advertencia se refiere principalmente a una serie bastante limitada de problemas:

a) Estricta aplicación del artículo 78 del citado TR'76:

A los efectos de esta Ley tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para al edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, ...

A estos efectos la licencia podrá autorizar la edificación y urbanización simultánea, pero la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar. (Ver artículo 83.1 del TR'76)

b) Estricta aplicación del Artículo 1.1 y 4 de la Ley 04/0101/0010:

Dado que en el caso de Tarancón no se van a aplicar las normas sobre áreas de reparto y aprovechamientos tipo, será de aplicación el artículo 1.2. de la Ley 04/0101/0010 y Disposición Transitoria 2ª b), que en los suelos aptos para urbanizar señala que:

Los aprovechamiento urbanísticos susceptibles de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley serán, ... en suelo apto para urbanizar el 85% del aprovechamiento que resulte de lo establecido en el correspondiente Plan Parcial.

mientras para los suelos urbanos en actuación sistemática las Normas señalan que:

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento concedido por el planeamiento, ...

y para los suelos urbanos en actuaciones asistemáticas, esto es, excluidos de las Unidades de Ejecución las Normas señalan que:

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% como mínimo del aprovechamiento concedido por el planeamiento, ..., en este caso, el 100%.

procediendo a ceder obligatoria y gratuitamente el porcentaje del aprovechamiento no apropiable al Ayuntamiento, bien en especie si ello fuera posible, bien indemnizando al Ayuntamiento por su pérdida.

c) Estricta aplicación del Artículo 26 del TR'92:

La adquisición de estos derechos por los propietarios no es libre, sino que está subordinada al cumplimiento progresivo de sus deberes urbanísticos, a saber:

- Ordenar detalladamente el suelo
- Equidistribuir cargas y beneficios entre todos los propietarios afectados
- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas y al aprovechamiento del Ayuntamiento.
- Costear y en su caso ejecutar la urbanización en los plazos previstos
- Solicitar licencia de edificación en los plazos previstos
- Edificar los solares en el plazo fijado por la licencia

d) Estricta aplicación de los preceptos del Sistema de Actuación asignado por las Normas Subsidiarias, artículo 31 y concordantes de la Ley 04/0101/0010:

En esencia referido a la obligación de actuar solidariamente con el resto de los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Ejecución delimitada por las Normas Subsidiarias, del procedi-

miento, forma y plazos para hacerlo.

e) Estricta aplicación de los Artículos 245.1 del TR'92:

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1. del mismo Texto.

Los Ayuntamientos y, en sus caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Mientras el citado artículo 21.1 señala que:

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto antes se sufragará por los propietarios o por la Administración cuando la carga exceda el normal cumplimiento de dichos deberes.

e) Reactivación del papel municipal en la gestión.

Por último debe de hacerse hincapié en la importancia que el cambio del papel del Ayuntamiento tendrá a estos efectos. El Ayuntamiento deberá de asumir un papel mucho más activo, mas intervencionista, mas escrupuloso, si se quiere que las Normas pergeñadas en este Avance tengan los resultados apetecibles por todos.

-DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY 04/0101/0010:

A los efectos de lo establecido en la disposición transitoria segunda y para el suelo urbano en que no son aplicables la definición de áreas de reparto ni el aprovechamiento tipo, el aprovechamiento medio de una unidad de ejecución se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los

coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

2.9.2.- Regímenes de suelo considerados.

En las presentes Normas se han considerado las siguientes clases y categorías de suelo:

- Suelo urbano en actuaciones asistemáticas
- Suelo urbano en actuaciones sistemáticas
- Suelo apto para urbanizar
- Suelo no urbanizable

2.9.3.- Suelo urbano en actuaciones asistemáticas.

Los propietarios de suelo urbano excluidos de las delimitaciones de Unidades de Ejecución se acogerán a este régimen de suelo que comporta los siguientes derechos y deberes:

- Derecho a la apropiación del 100% del aprovechamiento concedido por el planeamiento en función de la calificación otorgada a través de la Ordenanza de Edificación y usos.
- La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico está condicionada por la previa cualificación de la parcela como solar, por ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas por las Normas si no está incluida en AREG, por disponer de los servicios urbanos exigibles (encintado de aceras, pavimentación de calzadas, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y alumbrado público de la vía), si no está incluida en AREU, o por avalar el propietario la ejecución de los mismos en ambos casos.
- Deber de edificar en los plazos genéricos previstos por la Ley, garantizando el no entorpecimiento de la gestión urbanística prevista y la no retención especulativa del suelo.

- Deber de conservación de los solares y las edificaciones en el debido nivel de seguridad, ornato, higiene y salubridad públicas.
- Derecho a edificar a través de la obtención de la correspondiente licencia de edificación.
- Derecho a la edificación obtenible por la conclusión de las obras de edificación y urbanización ajustada a los términos de la licencia concedida.

2.9.4.- Suelo urbano en actuaciones sistemáticas.

Los propietarios de suelo urbano incluidos en Unidades de Ejecución se regirán por el régimen de las actuaciones sistemáticas, lo que comporta lo siguientes deberes y derechos:

- Derecho a urbanizar según las condiciones y determinaciones recogidas en las Normas Subsidiarias, y en particular las reseñadas en la Ficha de Características de cada Unidad de Ejecución.
- Derecho al aprovechamiento urbanístico adquirible previo cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos en estas Normas o sustitutoriamente en la legislación urbanística.

Los propietarios de estos suelos tienen derecho a la apropiación del 85% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución en que se ubiquen.

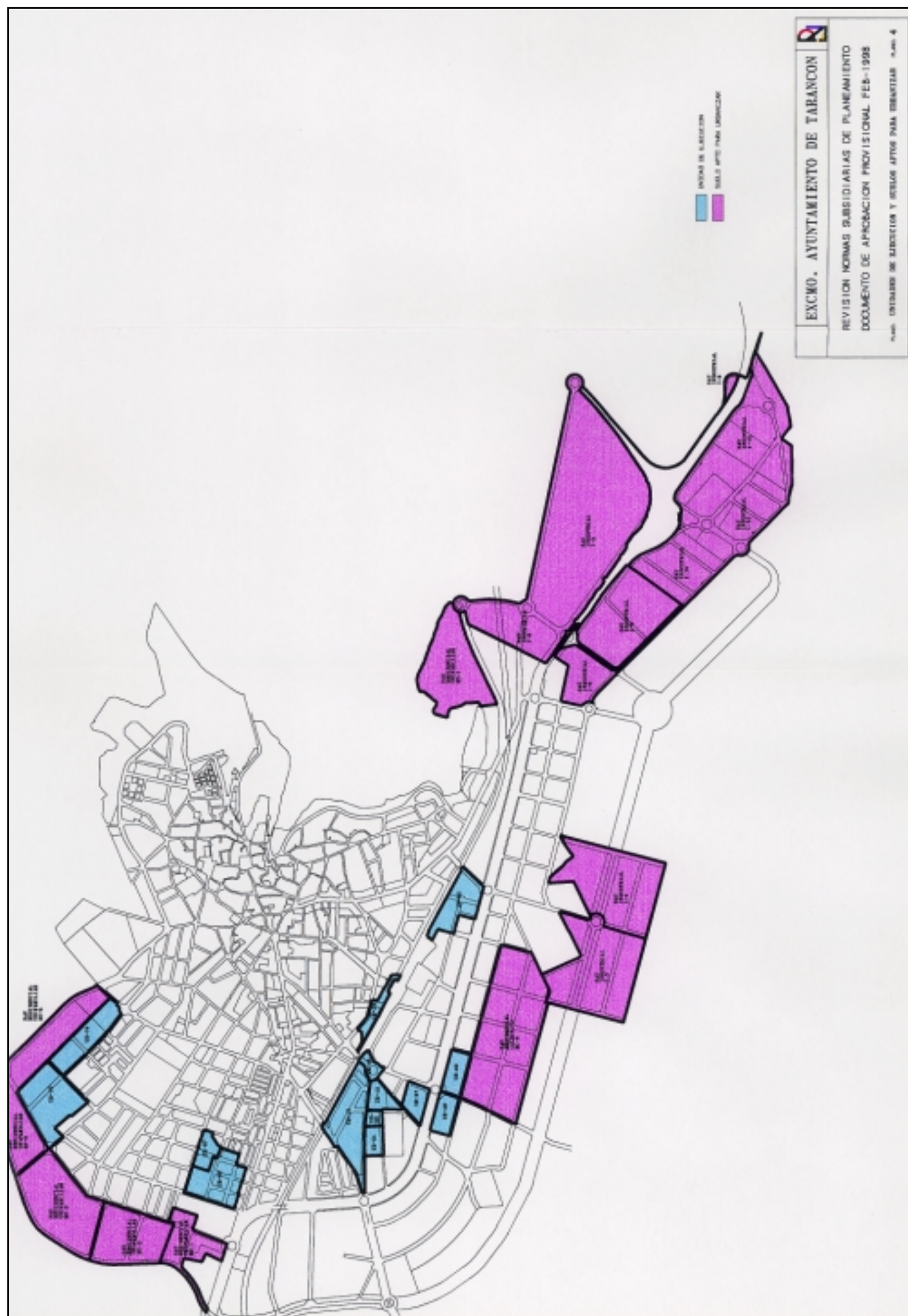
- La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico comporta la constitución de la preceptiva Junta de Compensación, y la tramitación del Proyecto de Compensación requerido, excepto en los siguientes casos:

- . Propietario único de la UE, en cuyo caso se solicitará la declaración de innecesariedad de compensación.
- . Acuerdo notarial y registral previo aceptado por la totalidad de los propietarios incluidos en la UE.

En cualquiera de los tres casos la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o la declaración por Pleno Municipal de la innecesariedad de la compensación produce la cesión, libre de cargas y gravámenes, de los terrenos dotacionales, de los viarios públicos y de la parcela suficiente para la edificación del 85% del aprovechamiento propiedad del Ayuntamiento.

La cesión de la parcela edificable podrá ser sustituida por la adquisición previa al Ayuntamiento del citado 85% del aprovechamiento de sus propiedad, al precio establecido en las bases de la Contribución Territorial Urbana.

- Los restantes derechos y deberes son idénticos a los de los propietarios de suelo en actuaciones asistemáticas.



2.9.5.- Suelo apto para urbanizar.

Los propietarios de suelo apto para urbanizar deberán proponer al Ayuntamiento la delimitación de un sector de planeamiento para el desarrollo del preceptivo Plan Parcial.

Obtenida, en su caso, la autorización y aprobada la delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución por el Pleno, deberán de:

- Presentar el Plan Parcial ajustado a los requerimientos del suelo apto para urbanizar y del Reglamento de Planeamiento en cuanto a cesiones dotacionales se refiere

(ANEXO DE COEFICIENTES DEL REGLAMENTO).

- Aprobado en su caso el Plan Parcial se encontrarán en el régimen de actuaciones sistemáticas, con la única diferencia de que podrán apropiarse exclusivamente el 85% del aprovechamiento medio del Plan Parcial.

2.9.6.- Financiación de las Normas Subsidiarias y aprovechamiento apropiable.

Las presentes Normas Subsidiarias se financiarán por los procedimientos habituales de Presupuestos Municipales de Inversión y Planes Provinciales de Cooperación, en cuanto a la obra pública se refiere.

A tal efecto las presentes Normas vinculan el aprovechamiento apropiable por la Administración Municipal en las actuaciones sistemáticas a la ejecución de las determinaciones asignadas al sector público en las mismas.



2.10.- Regulación del suelo no urbanizable.

El término municipal de Tarancón está situado en la divisoria de los ríos Tajo y Guadiana en plena meseta castellana. El término presenta una topografía muy suave, la altura media es de 800 metros, y carece de accidentes relevantes ya que la cota máxima se produce en el Nordeste con 850 metros (estribaciones de la Serranía de Cuenca).

Las 10.600 hectáreas de superficie municipal tienen una calidad geológica baja (arcillas y limos al sur y yesos al norte) que permite exclusivamente el desarrollo de una vegetación pobre y reducida y de una agricultura limitada al cereal, leguminosas, patatas, etc.

Un clima semiárido, continental en invierno y semidesértico en verano, superpuesto al predominante componente yesífero del suelo, produce una acción mecánica del agua en el paisaje muy intensa (encharcamientos, acarcavamientos, fuerte arrastre de los suelos, etc.), que tiende a la desertización.

Tarancón se encuentra sobre el acuífero N 20, pero dada la composición de sus suelos las aguas subterráneas presentan una alta conductividad y dureza, con altos contenidos en sulfatos; la agricultura intensiva sobre terrenos de muy baja calidad (64% del Término son tierras cultivadas de cereal, y el 18% de viñedo) demanda sistemas de abonado igualmente intensivos que incrementan peligrosamente los contenidos en nitratos en las aguas subterráneas. La utilización de estas aguas para el consumo humano no es posible y para el riego agrícola no es deseable por el alto riesgo de salinización del suelo que conlleva.

El clima semiárido, los suelos mayoritariamente yesíferos, la erosión agresiva, la agricultura extensiva e intensiva, la falta de vegetación protectora y los riesgos de salinización aconsejan una clara y activa toma de postura en cuanto a la protección medioambiental se refiere, dirigida a la regulación de las actividades agrícolas de secano, a la limitación del regadío y a la intensificación, mejora y extensión de la vegetación.

En cuanto a los cultivos de secano se refiere ha de limitarse su extensión sobre los terrenos yesíferos de fuertes pendientes a fin de que no colabore al aumento de la erosión y arrastre de los suelos, formando nuevas cárcavas hacia las cotas bajas. Al mismo tiempo sería deseable la reducción de la intensidad de abonado de los suelos para reducir la nitrificación y por ende el grado de salinización de las aguas subválveas. Los cultivos de regadío debieran de reducirse al máximo y circunscribirse a la utilización de aguas superficiales (Riansares y Arroyo Salado) o de salida del sistema municipal de depuración si ello fuera posible. Por lo tanto debieran de limitarse estrictamente las captaciones subterráneas destinadas al cultivo.

Por el contrario debieran de incentivarse las políticas ya existentes de forestación y repoblación vegetal de cualquier especie admisible, que contribuyan a reducir los efectos de la erosión superficial y a enriquecer el suelo, a la vez que ayudan a la generación de efectos microclimáticos moderadores del

clima semidesértico y continental.

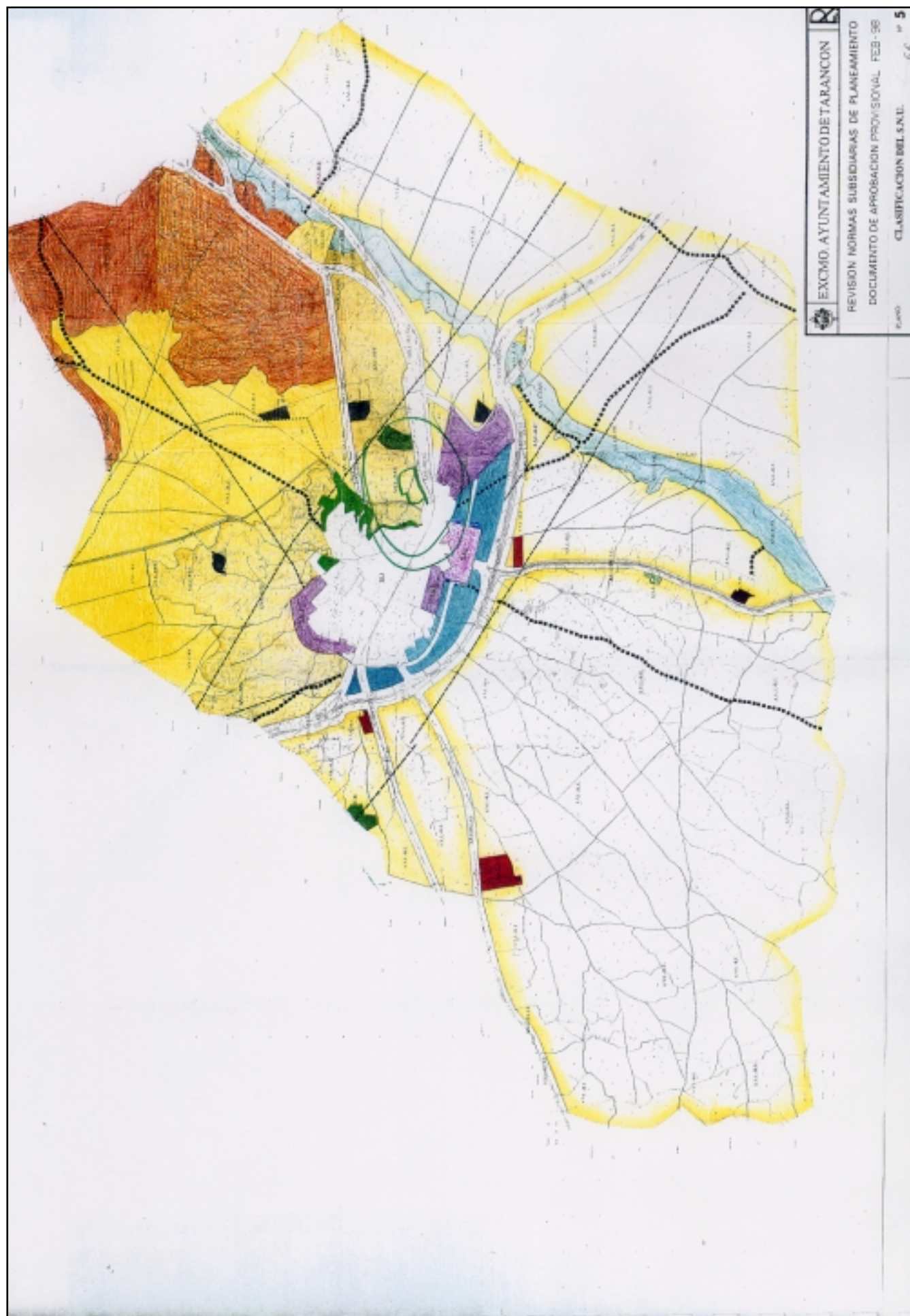
La preocupante situación económica de las explotaciones agrícolas no debiera convertirse erróneamente en una tensión permanente hacia las utilidades urbanas del suelo rústico.

La crisis de la agricultura no debe de conducir a un desarrollo urbano caótico de tipo remedial.

Habrà más bien de incentivarse la búsqueda de soluciones alternativas a la utilización agrícola extensiva del territorio, tales como la explotación forestal, cinegética, paisajista, de actividades de ocio, etc.

Con estos objetivos la propuesta del Avance establece una regulación del suelo no urbanizable que lo divide en las siguientes áreas de regulación diferenciada:

- SNU Régimen común	1.135,8 Has.
- SNU Régimen especial	5.934,5 Has.
- SNU Protección de riberas	352 Has.
- SNU Protección forestal	730,4 Has.
- SNU Rehabilitación especial canteras	21,3 Has.
- SNU Protección paisajística	902,1 Has.
- SNU Protección vías de comunicación.....	685,3 Has.
- SNU Protección vías pecuarias.....	90 Has.
- SNU Protección caminos	124,6 Has.
- SNU Protección cursos de agua	3,9 Has.
- SNU Protección infraestructuras.....	61,4 Has.
- SNU Sistemas Generales Zonas Verdes	41,4 Has.
- SNU Protección estratégica	154,3 Has.
- SNU Núcleo rural	3,9 Has.
- SNU Usos especiales	30,5 Has.
TOTAL	10.271,4 Has.



La regulación de cada una de estas áreas quedará establecida detalladamente en las Normas Generales de las presentes Normas Subsidiarias, limitándose el Avance a establecer los criterios y directrices de las mismas tal y como a continuación se describen.

En el Término Municipal se diferencian dos tipos de zonas a proteger: las protegibles por criterios zonales y las protegibles por criterios sectoriales. Las extensiones destinadas al cultivo, a la reforestación, al ocio, etc. forman parte de las primeras, los caminos, cañadas, carreteras, servidumbres de infraestructuras, etc. forman parte de las segundas.

Las zonas protegibles por criterios zonales que se han diferenciado son las siguientes:

a) SNU de Régimen Común.

Los terrenos situados al norte del casco urbano, entre el límite del Término Municipal al norte, los cantiles yesíferos al este y el casco urbano y sus zonas de protección forestal al sur, se califican como suelos agrícolas de régimen común, dado que se dedican a este uso en la actualidad pero no presentan condiciones objetivas de suficiente calidad para ser protegidos por este hecho.

Se le asigna el siguiente uso característico: Explotaciones agrícolas de secano, forestales, ganaderas y asimilables.

b) SNU de Régimen Especial.

La enorme extensión que se desarrolla entre el límite sur del Término Municipal, la franja de protección de la A-3 al norte y el SNU de Protección de las Riberas del Riansares al este se califica como suelo agrícola de régimen especial.

Se le asigna el siguiente uso característico: Explotaciones agrícolas de secano o regadío, forestales, ganaderas y asimilables.

c) SNU de Protección de riberas.

Se ha delimitado una amplia franja de alrededor de 300/350 metros de ancho en los márgenes del Río Riansares, al efecto de proteger su curso y sus zonas de aluvión. El límite se ha establecido allí donde termina dicha zona de aluvión, que suele coincidir con el cambio de pendiente del terreno.

Se le asigna el siguiente uso característico: Explotaciones agrícolas de huerta, forestales o asimilables. Las explotaciones colindantes con el curso deberán reforestar los márgenes del mismo en ancho no inferior a 10 metros, medidos desde el borde exterior de la zona de dominio público.

d) SNU Protección forestal.

Se delimitan dos amplias zonas cercanas al casco urbano de Tarancón.

La **Zona 1** queda delimitada por la antigua carretera a Cuenca desde la Cuesta de la Bolita, hasta la terminación de la Avda. Juan Carlos I y enlace con la actual N-400 a Cuenca, hasta enlazar con la Campa de Riansares, prolongándose incluso, siguiendo la misma carretera antigua y la cota 810 m., hasta el límite municipal.

La **Zona 2** queda delimitada por la cota 750 m., en el margen izquierdo del Arroyo Salado, por la protección de la CN-III y por los suelos agrícolas de régimen común.

Ambas se conciben como zonas de uso prioritariamente forestal y de ocio, admitiéndose edificaciones e instalaciones destinadas al uso recreativo, deportivo, forestal o de ocio, de titularidad pública o privada.

Se le asigna el siguiente uso característico: Explotaciones forestales, usos deportivos, recreativos, socio-culturales, de ocio, asimilables.

e) SNU Rehabilitación especial canteras.

Dentro de esta Categoría se han recogido por este Avance de Normas Subsidiarias las explotaciones extractivas de piedra, grava y arenas existentes, y quedarán automáticamente incluidas las que pue-

dan autorizarse en el futuro en las distintas zonas donde este uso sea admisible.

Se consideran los siguientes usos y zonas:

- Zonas admisibles: Las señaladas expresamente para tal fin en estas Normas y las comprendidas en la Zona de Areniscas y Limos del Plano Número 5 del Documento de Información Urbanística, hasta el límite exterior de la franja de protección de la A-3.

- Uso característico: Explotaciones extractivas y rehabilitación del medio ambiente y reforestación.

f) SNU Protección paisajística.

Se trata de los terrenos situados en el extremo nordeste del Término Municipal, que presentan las mayores alturas y los mejores valores paisajísticos. Se pretende proteger estos terrenos del intenso efecto de la erosión producida por las aguas superficiales y el aire, que desemboca en la profundización de las cárcavas existentes, la aparición de otras nuevas o la invasión por ambas de las tierras al pie de los cantiles. A este efecto colaboran tanto la agricultura como la carencia de forestación, que ahora se pretende limitar o incentivar respectivamente.

Se le asigna el siguiente uso característico: Explotaciones agrícolas de secano.

g) SNU Protección de las vías de comunicación.

Las autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles se han englobado en unas franjas de terreno de diferente sección, que corresponde a las franjas de afección reguladas en la legislación sectorial.

Dentro de las franjas establecidas la legislación sectorial establece subfranjas diferenciadas:

-) **Zona de dominio público:** Constituida por una franja de 8 metros de anchura, a ambos lados de la vía, en autopistas, autovías, vías rápidas y ferrocarriles, y de tres metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde el borde exterior de la explanación.

En estas franjas sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la creación de un servicio público de interés general.

-) **Zona de servidumbre:** Constituida por una franja de 25 metros, a ambos lados de la vía, en autopistas, autovías y vías rápidas, de 20 metros en ferrocarriles y de 8 metros en el resto de las vías, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde el borde exterior de la explanación.

En estas franjas no se permiten nada mas que obras o usos compatibles con la seguridad vial, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

-) **Zona de afección:** Constituida por una franja de 100 metros, a ambos lados de la vía, en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las vías y en los ferrocarriles, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde el borde exterior de la explanación.

Se permiten cualquier tipo de obra, instalación o uso previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

-) **Zona libre de edificación:** Constituida por una franja de 50 metros, a ambos lados de la vía, en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 25 metros en el resto de las vías, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde el borde exterior de la calzada construida para la circulación de los vehículos.

Ha de tenerse en cuenta que la directriz municipal de promoción del antiguo trazado de la CN-III como vía de servicios de carreteras respecto a la A-3 Madrid-Valencia, no deberá verse mermada por las implantaciones de usos de servicios de carreteras admisibles según la legislación sectorial, por lo que, a pesar de las posibles autorizaciones del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Ayuntamiento denegará dichas implantaciones, en cuanto puedan competir con la citada directriz municipal.

h) SNU Protección vías pecuarias.

La presente normativa regulará los usos del suelo y edificación en los terrenos aledaños a las vías pecuarias, destinadas al tránsito de ganadero y comunicaciones agrarias, siéndoles de aplicación la Ley 22/74 de Vías Pecuarias y el Reglamento que la desarrolla.

Independientemente del ancho físico que presenten en la actualidad o en el futuro se considerará que dichas vías pecuarias ostentan una

sección de 15 metros de dominio y uso público afecto al uso principal.

i) SNU Protección caminos.

En el Plano de Clasificación del suelo y categorías del suelo no urbanizable. 1/5000 se han grafiado todos los caminos recogidos en el Catastro de Rústica como públicos y conocidos como tales por los Servicios Técnicos Municipales. Esto es la presente reglamentación sólo afectará a los caminos de uso y dominio público.

Independientemente del ancho físico que presenten en la actualidad o en el futuro se considerará que dichas vías ostentan una sección de 10 metros de dominio y uso público afecto al uso principal.

j) SNU Protección cursos de agua.

La reglamentación de policía de las aguas exige la existencia de dos franjas de terreno de dominio y uso público, paralelas a los cursos de agua en ambos márgenes, de ancho 3 metros medidos desde el borde exterior del curso de agua, destinadas al libre tránsito de peatones y animales. Esta norma se respetará tanto en el Arroyo Salado como en el Río Riansares, teniendo en cuenta a la vez que la franja resultante deberá de permitir el cómodo paso previsto. Así, cuando la pendiente transversal del terreno en la franja sea mayor del 8%, la franja se ampliará hasta que dicha circunstancia no se produzca, por uno de los siguientes procedimientos:

- a) Simple ampliación de la franja de dominio público hasta que no se supere el 8%.
- b) Desbroce o ligera explanación de los terrenos de la franja para no superar el 8%.
- c) Medición del ancho a partir del punto donde empiece a presentar la franja una pendiente transversal menor del 8%.

k) SNU Protección infraestructuras.

Las infraestructuras de transporte de energía eléctrica, de abaste-

cimiento de agua, de saneamiento, de gas, etc., están protegidas por reglamentaciones sectoriales de obligado cumplimiento. A tal fin cualquier obra o instalación pretendida por los particulares, que incida dentro de las franjas señaladas al efecto en el Plano Clasificación del suelo y categorías del suelo no urbanizable, 1/5000, deberá hacer indicación expresa de dicha circunstancia, a fin de garantizar el cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente.

l) SNU Sistemas Generales Zonas Verdes.

Los terrenos incluidos dentro de la calificación de Sistema General de Zonas Verdes, ostenten la clasificación como suelo urbano o apto para urbanizar, de titularidad privada, estarán regulados por las Normas relativas al Suelo No Urbanizable del TR'92, no pudiendo realizarse en ellos obra ni instalación alguna.

La adquisición de la titularidad pública de los terrenos se producirá por el sistema de actuación previsto por las Normas Subsidiarias.

En cualquier caso su ejecución podrá anticiparse por el Ayuntamiento utilizando los procedimientos de expropiación forzosa u ocupación directa previstos por la Ley.

m) SNU Protección estratégica.

Los terrenos afectados por esta categoría del suelo no urbanizable, según el Plano de Clasificación del suelo y categorías del suelo no urbanizable, 1/5000, ostentarán el siguiente régimen de usos, obras e instalaciones.

- Uso característico: Explotaciones agrícolas y ganaderas.

2.11.- Defensa del Suelo No Urbanizable.

La legislación urbanística española ha proscrito esmeradamente desde 1.976 la utilización del suelo rústico, suelo no urbanizable en su propia terminología, para actividades relativas al mundo de lo urbano, de la construcción de la ciudad.

La línea argumental de la jurisprudencia urbanística española en los últimos 40 años ha sido clara; se ha pasado desde el nefando 0,2 m² construido sobre cada m² de suelo de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.956 hasta la estricta prohibición de actividades urbanísticas (parcelaciones, edificaciones o cualquier otra perteneciente al proceso urbano) contenida en los vigentes artículos 15, 16 y concurrentes del TR'92.

La cultura actual ha segregado dos frentes de ataque a esta línea de defensa del suelo rústico:

- el modelo seudonaturalista impuesto por una cultura del ocio mercantilizable que fetichiza la naturaleza procediendo a su destrucción. Buen ejemplo de esta línea son las viviendas adosadas presentadas como la vuelta a la naturaleza, eso sí, una naturaleza reducida a la triste caricatura de un jardín de 6 x 6 metros rodeado de altas tapias de ladrillo.
- la crisis del sector agrícola producida ahora tanto por los históricos problemas no resueltos en España, como por el nuevo reparto de la producción a escala mundial, que fraudulentamente los propietarios de suelo intentan resolver acopiando expectativas urbanísticas fabricadas artificialmente, para lo cual la vuelta a la naturaleza antes mencionada puede ser enormemente funcional. El rincón familiar en el campo, la inocua huerta o la ecologista plantación de árboles se convierten en la descarada careta que encubre la urbanización del campo, la generación de plusvalías urbanísticas allá donde no existen.
- la necesidad imperiosa de ampliar los límites del mercado de los productos, consustancial al modelo del capitalismo liberal imperante, demanda ahora la bajada del precio del trocito de naturaleza, vendido hasta ahora a las clases medias a 20/30 millones de pesetas, a base de reducir sus costes de producción; la utilización de suelo rústico, la ausencia de urbanización, la carencia de infraestructuras, la ausencia de dotaciones, la desaparición de los costes de gestión y financiación, etc. son los vehículos de la bajada de precios. La destrucción del suelo no urbanizable es el coste de la operación.

Frente a esta línea argumental sólo cabe la defensa a ultranza de los valores propios de la naturaleza: la carencia de urbanización, de edificación, de vallados; y el desenmascaramiento de los argumentos

falaces y de sus reales bases: lo que se pretende es parcelar el suelo, acrecentar el dominio privado sobre cada uno de los pequeños trozos, hacerlo mas patente, hasta eliminar por completo aquello que mas estimamos en la naturaleza, su libertad, la carencia de vallas, de límites.

La colonización del suelo rústico conduce, como siempre ha sido inevitable, a su urbanización y a su edificación, a su conversión en urbano, esto es, a su desaparición como suelo rústico. La única diferencia que aportaría el nuevo frente de invasión de lo rústico por lo urbano, el nuevo procedimiento disfrazado de ecologismo, sería que ahora se haría por procedimientos mas baratos, con menos costes, esto es, se convertiría en una ciudad mas barata, ergo peor, de peor calidad.

La defensa del valor propio del suelo rústico, la presente lucha contra el nuevo ataque de lo urbano, debería pasar por la aplicación de la siguiente regulación.

a) Cualquier uso, actividad, parcelación, obra o instalación sobre el suelo clasificado como no urbanizable por estas Normas deberá ser precedida por el correspondiente Informe favorable del organismo competente por razón de la materia, sea éste el Ministerio de Agricultura, la Consejería de Agricultura u otro. El citado informe justificará la necesidad del uso, actividad, parcelación, obra o instalación pretendida sobre el suelo no urbanizable en razón de las necesidades intrínsecas de la actividad agropecuaria, forestal o similar a implantar.

b) En cualquier caso el uso, actividad, parcelación, obra o instalación pretendida sobre el suelo no urbanizable deberá cumplir concurrentemente los preceptos de las presentes Normas Subsidiarias, establecidos en defensa de valores específicos de cada una de las áreas protegidas.

c) La parcelación del suelo no urbanizable deberá respetar en todo caso los mínimos señalados por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y por estas Normas Subsidiarias, no siendo posible producir en el tracto parcelatorio parcelas menores que las señaladas, a saber: 30.000 metros cuadrados en secano, 10.000 metros cuadrados en regadío y 2.500 metros cuadrados en huerta de ribera.

d) El establecimiento de condominios de cualquier tipo sobre las parcelas rústicas queda prohibido, a excepción de los derivados de resoluciones judiciales testamentarias. En cualquier caso no podrán tener traducción física alguna: vallados, cercas, muros, división de tributos, inscripción separada, etc.

e) El incumplimiento de cualquier parámetro o precepto de estas Normas dará lugar a la incoación del correspondiente expediente de infracción urbanística grave, la imposición de la multa correspondiente, la adquisición de los predios afectados por expropiación-sanción y la restitución por el adquirente del orden conculcado.

La expropiación se realizará a su valor rústico según la ponencia de valor catastral, deduciendo de la cuantía a indemnizar el montante de la multa impuesta y el coste de las acciones de restauración del orden infringido.

2.12.- SNU Núcleo rural existente.

La información de campo ha permitido detectar la existencia de un núcleo rural en formación avanzada, ya consolidado, denominado la Dehesilla, al sur del Término Municipal, junto a la carretera de Pedro Naharro.

El citado núcleo carece de las imprescindibles infraestructuras mínimas exigibles por el deber de conservación y mantenimiento del ornato público, higiene y salubridad, por lo que se le ha delimitado una Unidad de Ejecución ajustada a los terrenos ya tocados, que obliga a la redacción de un Plan Especial de Mejora y Saneamiento del Medio, que determine los siguientes extremos:

- alineaciones que separando con claridad el suelo público del privado, doten al núcleo de los espacios públicos requeridos para su normal desenvolvimiento.
- establecimiento de las cesiones de suelo requeridas para las dotaciones comunitarias de abastecimiento y depuración de agua, abastecimiento de energía eléctrica, recogida de basuras, etc.
- determinación de las obras e instalaciones de urbanización a realizar adecuadas al normal desenvolvimiento de un núcleo rural: pavimentado de caminos, engarce a la carretera de Pedro Naharro autorizable por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte, alumbrado y señalización de caminos públicos, red y acometidas de suministro de agua y energía eléctrica y acometidas de saneamiento, sistema de depuración de aguas o alternativamente fosa séptica, etc.
- establecimiento de la propiedad del suelo, identificación de cada uno de los propietarios afectados y del estado de su propiedad.
- constitución de la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora encargada de la redacción del Plan Especial, de la ejecución de la gestión del suelo, de la redacción del preceptivo Proyecto de Urbanización u Obras, de su ejecución y del mantenimiento y conservación de la urbanización y las infraestructuras y servicios.

Los plazos para la ejecución de las acciones precisas serán los siguientes:

- Constitución e inscripción de la Entidad Urbanística Colaboradora: 6 meses desde la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.
- Presentación del Plan Especial y del correspondiente Proyecto de Reparcelación para su tramitación y aprobación en su caso: 6 meses

desde la inscripción de la Entidad Urbanística Colaboradora.

- Inicio de las obras de urbanización: seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial y del Proyecto de Reparcelación.

- Fin de las obras de urbanización: un año desde su comienzo hasta la recepción provisional por el Ayuntamiento.

El incumplimiento de los plazos o alguno de los extremos requeridos dará lugar a la incoación de tantos expedientes de infracción urbanística como sean precisos, a la sustitución del sistema de actuación de compensación por el de Cooperación, procediendo posteriormente el Ayuntamiento a realizar de oficio la operación, girando las cuotas de urbanización correspondientes por la vía ejecutiva si ello fuera preciso.

2.13.- Propuestas sobre las redes de infraestructuras.

La ejecución de la ordenación urbanística contenida en este Avance, dará lugar a la ejecución obras de ampliación o mejora de las redes de infraestructuras existentes, de entre las que se destacan las siguientes.

- Energía eléctrica:

Subterranización o desvío de las líneas de media tensión (60 Kv) que trascurren sobre los terrenos calificados como urbanos o aptos para la urbanización.

Subterranización de todos los tendidos incluidos en Unidades de Ejecución, tanto existentes como de nueva ejecución.

Subterranización de los centros de transformación o de disyunción incluidos en Unidades de Ejecución, tanto existentes como de nueva ejecución.

- Abastecimiento de agua:

Ejecución de un nuevo ramal de abastecimiento de cierre anular por el norte del casco urbano, siguiendo la delimitación del Sistema General de Zona Verde calificado por las Normas.

- Red de saneamiento:

Ejecución de la depuradora, de la estación de bombeo y de las conducciones precisas, previstas por la Mancomunidad del Girasol.

Ejecución de los ramales precisos para cerrar el trazado en malla de la red sobre la nueva depuradora o estación de bombeo.

La ejecución de las citadas obras correrá a cargo de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras y de las empresas suministradoras, pudiendo actuar el Ayuntamiento subsidiaria o concurrentemente con aquellas.

2.14.- Resumen de Características.

A continuación se aportan las tablas resumen de cuantificación superficial del modelo de calificación del suelo adoptado por estas Normas.

2.14.1.- Calificación del suelo urbano y apto para urbanizar.

Residencial Alta densidad	56,299 Has.
Residencial Media densidad	40,5799 Has.
Residencial Baja densidad	42,32 Has.
PERI Casco Histórico	1,1285 Has.
Casco antiguo	16,8 Has.
Almacenes	13,25 Has.
Terciario	34,685 Has.
Industria	39,99 Has.
Polígono industrial	63,4866 Has.
Dotaciones públicas	17,5847 Has.
Zonas Verdes	60,3863 Has.
TOTAL	386,51 Has.

2.14.2.- Resumen de los ámbitos de regularización y de las Unidades de Ejecución.

2.14.2.1.- RELACION DE AREAS DE REGULARIZACION DE SOLARES Y REURBANIZACION

AREAS REGULARIZACION Y REURBANIZACION			PLANOS	
AREG	1	VIA CIRCUNVALACION NORTE	2	7
AREG	2	VIA CIRCUNVALACION NORTE	2	
AREG	3	VIA CIRCUNVALACION NORTE	2	
AREG	4	PROLONGACION REINA SOFIA	2	
AREG	7	CALLE PROFESOR JULIAN GOMEZ	2	7
AREG	8	AVDA REINA SOFIA SOBRE EL PARQUE	2	3
AREG	9	CALLEJON DE SAN ROQUE	14	
AREG	11	FEDERICO GARCIA LORCA	8	
AREG	16	PROLONGACION CARLOS CANO	9	
AREG	17	PROLONGACION CALLE HOSPITAL	9	
AREG	18	ENTORNO SENPA	9	10
AREG	19	PASO DESNIVEL SAN ISIDRO ESTE	9	
AREG	23	PROLONGACION CALLE EMBUDO OESTE	12	
AREG	24	CAMINO DEL MOLINO ESTE	12	
AREG	25	AMPLIACION ESTE SANTA QUITERIA	13	
AREG	26	AMPLIACION SURESTE SANTA QUITERIA	13	
AREG	29	JUAN CARLOS I - PASEO FFCC ESTE	12	15
AREG	31	CALLEJON DE LA FUENTE	13	14
AREG	32	PASEO DE LA ESTACION	9	
AREG	33	RESIDENCIA ANCIANOS	9	14
AREG	34	ENSANCHE CALLE HOSPITAL	12	
AREG	36	CN-III GRUAS TARANCON	15	
AREG	37	CN-III INAVI	15	19
AREG	39	AVDA PABLO IGLESIAS	8	9
AREG	40	CN-III EXPANSION OESTE INCARLOPSA	4	
AREG	42	PASO DESNIVEL SAN ISIDRO OESTE	9	
AREG	43	PRINCIPE FELIPE	14	
AREG	45	JUAN CARLOS I - PASEO FFCC OESTE	14	15
AREG	48	EXPANSION NORTE INCARLOPSA	3	4
AREG	50	PROLONGACION CALLE EMBUDO ESTE	12	
AREG	51	CALLE JOAQUIN RODRIGUEZ	12	13
AREG	52	II PROLONGACION AVDA JUAN CARLOS I	15	
AREG	53	I PROLONGACION AVDA JUAN CARLOS I	15	
AREG	54	III PROLONGACION AVDA JUAN CARLOS I	15	
AREG	55	CAMINO DE LAS ACACIAS	5	10
AREG	56	MERCEDES-BENZ	15	
AREG	57	CEREALES NORTE	15	
AREG	58	STOP SUR	15	16 19 20
AREG	60	SENDA DE LAS PALOMAS	4	5
AREG	61	CN-III STOP	19	
AREG	62	CALLE GOYA FFCC	3	

AREG	63	CALLE DE MIRULLO FFCC	3				
AREG	64	JULIO ROMERO DE TORRES	3	4	8	9	
AREG	65	CN-III FRENTE RESTAURANTE HERMINIO	10				
AREG	66	CN-III FRENTE OPEL	10				
AREG	69	CALLE SAN ROQUE NORTE	14				
AREG	73	CRUZ ROJA SUR	15	16			
AREG	75	CALLE SAN ROQUE ESTE	14				
AREG	77	CN-III CRUZ ROJA	15				
AREG	6	PROLONGACION REINA SOFIA	2				
AREG	14	CN-III ERMITA SAN ISIDRO ESTE	9				
AREG	28	CALLE SAN ROQUE	14				
AREG	38	CN-III FRENTE AL STOP	19				
AREG	78	CAMINO DEL MOLINO OESTE	12				

2.14.2.2.- RELACION DE AREAS DE REURBANIZACION

AREAS REURBANIZACION			PLANOS				
AREU	10	ARCHIVERO DIMAS SUR	3				
AREU	22	CN-III COCEDERO DE MARISCOS	10				
AREU	27	CEREALES SUR	15				
AREU	35	CN-III GASOLINERA	10	15			
AREU	41	CALLE MARQUES DE REMISA	8				
AREU	44	SUBIDA SANTA QUITERIA	13				
AREU	68	ERMITA SAN ISIDRO SUR	9				
AREU	71	ARCHIVERO DIMAS NORTE	3				
AREU	72	CAMINO DE LA GUINDALERA	5				
AREU	76	CN-III TRANSPORTES SOVIETICOS	15				
PERI	5	REHABILITACION CASCO HISTORICO	13				

2.14.2.3.- RELACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

SUELOS APTOS PARA URBANIZAR			PLANOS				
RC	6	SALTO RESIDENCIAL CN-III	10				
I	4	EXPANSION INDUSTRIAL SUR-II	15	16			
I	7	EXPANSION INDUSTRIAL SUR-I	10	11			
I	8	INDUSTRIAL STOP	19	20			
I	9	INDUSTRIAL NORTE CN-III	19	20	22	23	
I	10	INDUSTRIAL SUR CN-III	20	21	23	24	
RU	1	MARGEN OESTE FERIAL	2	3			
RU	2	MARGEN OESTE SUR	2				
RU	3	MARGEN OESTE NORTE	1	2			
RU	5	MARGEN NORTE	1	6	7		
RU	11	PARQUE FORESTAL	18	19			

2.14.2.4.- RELACION DE AREAS EN REGIMEN TRANSITORIO

AREAS EN REGIMEN TRANSITORIO		PLANOS		
TRANS 1	VIRGEN DE RIANSAIRES	9		
TRANS 2	LOS GIRASOLES	3	4	9
TRANS 3	VPO JUNTO A CEMENTERIO	7		
TRANS 4	VPO MUNICIPALES	7		
TRANS 5	ALMACENES JUNTO A CEMENTERIO	7		
TRANS 6	JUNTO VIVIENDAS MAESTROS	2		
TRANS 7	SANTA QUITERIA NORTE	12	13	
TRANS 8	SANTA QUITERIA SUR	13		
TRANS 9	ED AVDA. DE CERVANTES	8	9	
TRANS 10	ED AVDA. PABLO IGLESIAS	8	9	

2.14.2.5.- RELACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO		PLANOS			
UE	12	PASEO DE LOS NOVIOS CALLE SAN ISIDRO	9		
UE	13	UXDEXMAN	4	9	
UE	15	RENFE SAN ISIDRO	9		
UE	20	PASEO DE LOS NOVIOS-II	9		
UE	21	PASEO DE LOS NOVIOS-I	4	9	
UE	30	FRENTE HOTEL SUR	9	10	14 15
UE	46	SALTO RESIDENCIAL CN-III SUR-II	10		
UE	47	SALTO RESIDENCIAL CN-III SAN ISIDRO	9		
UE	49	SALTO RESIDENCIAL CN-III SUR-I	10		
UE	67	PARQUE ESTE	3	8	
UE	70	BORDE INTERIOR NOROESTE	1	2	6 7
UE	74	BORDE INTERIOR NORTE	7		
UE	59	PARQUE CENTRO	3		

2.14.3.- Cuadro de superficies del suelo no urbanizable o rústico.

- SNU Régimen común	953,7750 Has.
- SNU Régimen especial	6.576,7237 Has.
- SNU Protección de riberas	314,1500 Has.
- SNU Protección forestal	813,3300 Has.
- SNU Rehabilitación especial canteras	21,5700 Has.
- SNU Protección paisajística	932,3930 Has.
- SNU Protección vías de comunicación	763,5750 Has.
- SNU Protección vías pecuarias	90,0000 Has.
- SNU Protección caminos	124,6000 Has.
- SNU Protección cursos de agua	3,9000 Has.
- SNU Protección infraestructuras	61,4000 Has.
- SNU Sistemas Generales Zonas Verdes	21,9600 Has.
- SNU Protección estratégica	138,6120 Has.
- SNU Núcleo rural	4,0550 Has.
- SNU Usos especiales	31,5350 Has.
 TOTAL	 10.851,5807 Has.

