

ACTA Nº 1/2021

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 10 horas del día 4 de febrero de 2021, se reúnen los asistentes relacionados seguidamente, por convocatoria anterior, mediante videoconferencia, para el estudio del siguiente Orden del día.

**VICEPRESIDENTE:**

D. José Ignacio Benito Culebras, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

**VOCALES:**

D. Carlos Celaya Escribano, representante der la Administración General del Estado.

D. Bruno Magro Prieto, representante en materia de Sanidad de la Delegación Provincial de Sanidad.

D<sup>a</sup> Eva María Arteaga Galindo, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

D<sup>a</sup> Belén Ruiz Sánchez, representante en materia de Educación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. Eduardo Rubio Huertas, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

D<sup>a</sup> Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D<sup>a</sup> Susana Zapata López, representante en materia de medio ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

D<sup>a</sup> Ana Isabel de Marco Pozo, representante en materia de industria de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible

D. José Manuel Olmeda Romero, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.

D. Joaquín González Mena, en representación de la Diputación Provincial de Cuenca.

D. Carlos Muelas Ramírez, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

D. Martín Cebrián López, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

D. Antonio de la Torre Mora, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

D<sup>a</sup> María del Carmen Cruz Sánchez, representante del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas.

## SECRETARIA:

D<sup>a</sup> María Dolores Yebra Llandres, Secretaria de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

## PONENTE:

D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

También asiste:

D. Luis Miguel Ruiz Rincón, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

## ORDEN DEL DÍA

### PUNTO 1º.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Se da por leída el Acta 8/2020 correspondiente a la sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2020, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

### PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA

Con fecha de entrada de 2 de noviembre de 2020, se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 24 de la Revisión de las Normas Subsidiarias (en adelante RNNSS), remitido por el Ayuntamiento de Tarancón para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

## TRAMITACIÓN

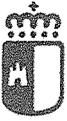
### **A. FASE MUNICIPAL**

#### **I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial**

Concluida la redacción técnica y por Resolución de Alcaldía de fecha 6 de julio de 2020 se dispone someter el expediente de Modificación Puntual nº 24 de la RNNSS a información pública y a los informes que sean precisos.

A) Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:

- D.O.C.M. nº 151 de 30-07-2020.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de 09 -07- 2020.



- Tablón electrónico municipal 14-07 a 13-08-2020

Certificado municipal de la Secretaría de fecha 4 de noviembre de 2020, según el cual: "...no consta que se hayan presentado alegaciones ...".

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

- **Consejería de Bienestar Social.**

Accesibilidad: 22-09-2020 "...Revisada la documentación, se considera que esta *Modificación Puntual*, cumple con la normativa sobre accesibilidad."

- **Consejería de Fomento.**

- o Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 3/20 de 31-07-2020.

- **Agencia del Agua.** Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha. 23-10-20. En materia de abastecimiento y depuración.

*En relación al abastecimiento, la MMPP nº 24 de las NNSS tiene como objeto suprimir el uso residencial en el ámbito, cambiando su calificación a uso terciario.*

*La demanda calculada en la documentación es considerablemente menor que la que, según cálculos de IACLM, demandaría el ámbito objeto de la modificación puntual presentada.*

*Dadas las características del sistema, a la fecha de este informe no se han detectado limitaciones en la capacidad de las infraestructuras del Sistema para abastecer a todos sus clientes.*

*En relación a la depuración, teniendo en cuenta la capacidad del diseño de la infraestructura, y las características del agua residual que recibe actualmente la EDARI de Tarancón, la infraestructura tendría la capacidad para tratar el incremento del agua residual generado por la MMPP nº 24 de las NNSS de Tarancón (Cuenca). Todo ello sin perjuicio del incremento de aguas residuales que pudieran generar otros desarrollos en tramitación de este municipio.*

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

Cultura: Resolución de 19-10-2020: "...informar favorablemente el referido proyecto".

- **Confederación Hidrográfica del Tajo.** 30-09-2020.

- **Demarcación de carreteras del Estado en Cuenca** indica en su informe que el ámbito de actuación se encuentra dentro de la zona urbana de Tarancón, fuera de las zonas de protección de las carreteras de titularidad estatal y alejadas de las mismas en más de 1 km, dentro el procedimiento ambiental.

- **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.** Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria. 08-09-2020.

*La Modificación Puntual presentada debe hacer mención en el texto exclusivamente a la legislación sectorial vigente. Así mismo, se debería reflejar en los planos todas las distancias correspondientes a las limitaciones impuestas a los terrenos inmediatos al ferrocarril.*

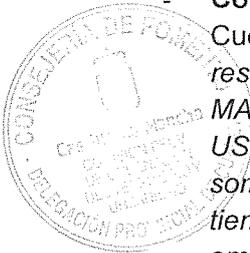
*Desde el punto de vista de planificación ferroviaria no existe inconveniente para la aprobación de la Modificación Puntual nº 24 de las Normas Subsidiarias de Tarancón, una vez subsanados los errores u omisiones mencionados en el cuerpo de este informe.*

*En el Plan se califican suelos situados dentro del límite de edificación como sistemas dotacionales, zonas verdes y suelos calificados como "uso global mayoritario terciario". Cualquier instrumento de ordenación que desarrolle estas zonas debe cumplir con las limitaciones impuestas en la legislación sectorial vigente.*

*Por último, se recuerda que cualquier actividad prevista dentro de las zonas de protección debe ser autorizada previamente por ADIF, a quien se debe remitir la Modificación Puntual, si no se ha hecho previamente, para que sea informado y emita informe si lo considera oportuno.*

- Adif. 04-09-2020.

- **Consejería de Desarrollo Sostenible.** Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de fecha 11 de agosto de 2020 (DOCM nº 166, de 20 de agosto), en la que "... resuelve que el plan denominado "MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN PARA LA REORDENACIÓN Y CAMBIO DE USO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-30" (Expte. PLA-CU-20-0035) no necesita someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente Informe Ambiental Estratégico".



## **II. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial**

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento, efectúa la aprobación inicial en Pleno, celebrado el **29 de octubre de 2020**, según certificado de fecha 30 de octubre de 2020, y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca interesando la aprobación definitiva.

### **B. FASE AUTONÓMICA**

#### **Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva**

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha **2 de noviembre de 2020** y precisando el expediente informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, de conformidad con los artículos 39.3 TRLOTAU y 120.5 del RPLOTAU, con fecha 20 de noviembre de 2020, una vez cumplimentada la documentación por el Ayuntamiento de Tarancón, se remite el expediente completo a la Consejería de Fomento.

En sesión celebrada en fecha 1 de diciembre de 2020, la **Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo** acordó por unanimidad informar favorablemente la Modificación Puntual propuesta, "en consideración que la nueva ordenación amplía la superficie de la parcela destinada a la zona verde, sirve de elemento protector y diferenciador entre la unidad de actuación y la línea ferroviaria, facilita el desarrollo de ese suelo mediante la implantación de nuevas actividades, y garantiza el cumplimiento de los objetivos del planeamiento urbanístico, así como el correcto uso y disfrute de la zona verde por los ciudadanos de Tarancón (Cuenca)."



El Consejo Consultivo con fecha 21 de enero de 2021 emitió el siguiente Dictamen: "Que procede informar favorablemente el expediente relativo a la modificación puntual nº 24, de las Normas Subsidiarias de Tarancón (Cuenca), en lo que afecta a la ordenación de las zonas verdes previstas."

La Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, con fecha 28 de enero de 2021, remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo proceda, en su caso, a su aprobación definitiva.

Visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

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

**ESTUDIO TÉCNICO**

**I. ANTECEDENTES**

**Población:** 14.990 hab. (INE 2018).

**Planeamiento vigente** en el municipio: Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 04-05-1999 y las posteriores Modificaciones Puntuales.

**Antecedentes:**

Se redacta este documento de innovación en la ordenación urbanística definida en las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) vigentes en el municipio de Tarancón al amparo de lo establecido en los art. 39, 41 y del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN CASTILLA LA MANCHA (en adelante TRLOTAU) y en los artículos 57.1. y los comprendidos en el Capítulo II del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (en adelante RP) con el objetivo de reordenar la unidad de ejecución UE-30 y establecer un uso mayoritario terciario, sustituyendo a los vigentes (residencial e industrial). La innovación no supone la ampliación del suelo urbano existente. Se motiva por la necesidad de gestionar y desarrollar este suelo ubicado en una zona estratégica del municipio ante las iniciativas surgidas para implantar actividades de carácter terciario demandadas en el municipio y, al mismo tiempo, consolidar el suelo para mejorar la calidad ambiental del municipio.

**Ámbito de actuación:**

Las zonas afectadas por este documento comprenden los ámbitos definidos en las Normas Subsidiarias de Tarancón como UE-30, suelo urbano no consolidado. En el siguiente cuadro se detalla la clasificación de los suelos incluidos dentro del ámbito:

SUPERFICIES CLASIFICADAS	SUPERFICIES (M2)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA)	25.808,00

**Objetivos de la MP:**

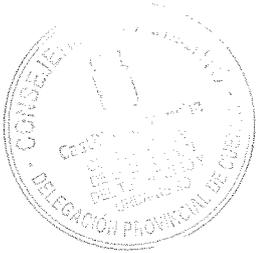
C.P.O.T.U. 1/2021

Página 5 | 40

El objetivo de la innovación que se propone es la modificación de los usos permitidos en la Unidad y adecuarlos a los usos existentes o previstos por el planeamiento en el entorno cercano. Para ello se propone:

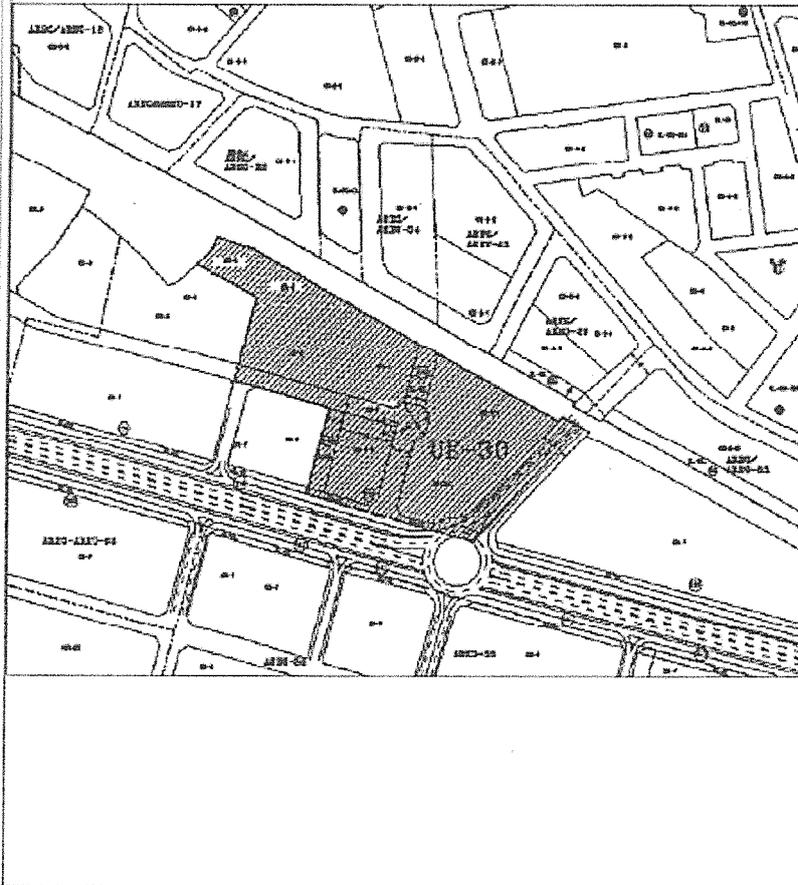
1. Establecer en el ámbito el uso terciario como uso global mayoritario, suprimir los usos residencial e industrial como mayoritarios y hacerlos compatibles.
2. Redistribuir el viario de la Unidad, para facilitar la implantación de las nuevas actividades y mejorar la comunicación de éste con el resto de la trama urbana.
3. Crear una nueva ordenanza que regule los usos permitidos, facilitando la implantación de usos terciarios que, apoyados por el vial de sistema general, potencien la actividad en la zona y permitan consolidar el suelo.

**Estado actual vigente de la ficha UE-30:**





**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCON, 1.998**



**DENOMINACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION**

**UE-30: FRENTE HOTEL SUR**

**NUMERO**

**30**

**Nº PLANO SERIE 1:1.000: nº 9, 10, 14 y 15**

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCON, 1.998

SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 25.808 m<sup>2</sup>

### SUPERFICIES CALIFICADAS:

CALIFICACION	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
OR-5	9.182
OR-2-1	10.022
SL-EL	1.647
SL-TC	4.957

### SUPERFICIES MAXIMAS EDIFICABLES:

CALIFICACION	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	ALTURA MAX	K M <sup>2</sup> C.M <sup>2</sup> S	% OCUP.	TOTAL
OR-5	9.182	PB + I		100%	18.364
OR-2-1	(1)	PB + III	1,75	-	(2)

### DENSIDAD MAXIMA:

### SUPERFICIES DE CESION:

CALIFICACION	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SL-EL	1.647
SL-TC	4.957
OR-2-1	(3)
OR-5	(3)

### OTRAS CONDICIONES:

- (1) Superficie de titularidad privada.
- (2) Superficie de titularidad privada por 1,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s menos 18.364 m<sup>2</sup>c de OR-5.
- (3) 15% de la superficie total construible de cada Ordenanza.

DENOMINACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION

VE-30: FRENTE HOTEL SUR

NUMERO

30

Nº PLANO SERIE 1:1.000: nº 9, 10, 14 y 15

### Justificación Inexistencia de Incremento de Aprovechamiento:

El uso mayoritario fijado es el terciario, con una intensidad edificatoria de 21.059,39 m<sup>2</sup>t. y un aprovechamiento tipo de 0,8160 ua. Actualmente, la Unidad de Actuación tiene asignados los usos residenciales, ordenanza OR-2-1 con una intensidad de 15.243 m<sup>2</sup>t, e industrial, ordenanza OR-5 y 18.364,00 m<sup>2</sup>t.

Con el objeto de comparar homogéneamente los aprovechamientos entre las dos situaciones, ordenación vigente y ordenación propuesta, determinaremos los correspondientes coeficientes de ponderación relativos a los distintos usos globales definidos. Para ello, tomaremos de referencia los coeficientes correctores por uso que se fijan en la norma 24 del REAL DECRETO 1020/1993



DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA. Para la misma categoría de construcción, 5 fija los siguientes coeficientes para los distintos usos y tipologías:

- Uso 1.1.2. Vivienda colectiva en manzana cerrada: 0,90
- Uso 2.1.2 Nave industrial de almacenaje y fabricación en varias plantas: 0,60
- Uso 4.1.1. Comercial, locales comerciales y talleres: 1,05

Por tanto, los aprovechamientos ponderados serán:

- Planeamiento vigente:

$$\text{OR.-2.1} = 15.243,00 \text{ m}^2\text{t} \times 0,90 = 13.718,70 \text{ m}^2\text{t} (*)$$

$$\text{OR-5} = 18.364,00 \text{ m}^2\text{t} \times 0,60 = 11.018,40 \text{ m}^2\text{t} (*)$$

Aprovechamiento tipo ponderado:

$$13.718,70\text{m}^2\text{t} (*) + 11.018,40 \text{ m}^2\text{t} (*) / 25808,00 = 0,9585 (*) \text{ ua.}$$

- Planeamiento propuesto:

$$\text{OR.-10 (Terciario)} = 21.059,39 \times 1,05 = 22.112,36 \text{ m}^2\text{t} (*)$$

Aprovechamiento tipo ponderado.

$$22.112,36 \text{ m}^2\text{t} (*) / 25808,00 = 0,8568 (*) \text{ ua.}$$

Se deduce que con la nueva ordenación no se incrementa el aprovechamiento de la Unidad.

*Nota aclaratoria: Para la nueva ordenación, los valores de Aprovechamiento tipo y Aprovechamiento tipo ponderado son idénticos porque todos los suelos con aprovechamiento tienen el mismo uso y tipología. Tal y como se especifica al inicio del apartado, la ponderación se realiza únicamente para comparar las situaciones vigente y propuesta.*

#### Justificación Porcentaje de Cesión Aprovechamiento Tipo:

Según lo establecido en la Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías, punto 2 apartado a) pasaremos a relacionar los sectores y unidades que definen las Normas Subsidiarias con el mismo uso mayoritario global o pormenorizado.

Cálculo del aprovechamiento tipo de la Unidad con la nueva ordenación:

- Aprovechamiento objetivo: 21.059,39 m<sup>2</sup>t.
- Aprovechamiento objetivo ponderado: 21.059,39 m<sup>2</sup>t.\*
- Superficie del ámbito: 25.808,00 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento tipo: 21.059,39/25808,08 = 0,8160 ua.
- Aprovechamiento tipo ponderado: 21.059,39 / 25808,08 = 0,8160 ua.\*

Notas:

1.- No se establecen coeficientes correctores por tipología o uso porque el uso existente es único.

2.- El planeamiento vigente no delimita Areas de Reparto específicas, por lo que la superficie del Área utilizada para el cálculo del aprovechamiento tipo es la de la Unidad.

APROVECHAMIENTO TIPO PREVISTO (UA:UE-30)	0,8160
--	--------

Se comprueba que el aprovechamiento tipo de la unidad modificado es inferior a la media de los aprovechamientos de los sectores agregados. Por tanto, en virtud de lo establecido en la Disposición, el porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo se fija en el 10 %.

**Justificación de cumplimiento de las reservas de suelo dotacional.**

En el siguiente cuadro se comprueban las reservas de suelo dotacional público excluido el viario previstas por la innovación y las establecidas por el TRLOTAU Y RPLOTAU.

SUPERFICIES DEL ÁMBITO		
-USO MAYORITARIO:	TERCIARIO	
-TIPOLOGIA :	OR-10. TERCARIO	
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA (m2)	25.808,00	
ESPACIOS DOTACIONALES PREVISTOS		
	UE/30	TRLOTAU/RP
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-ZV (ZONAS VERDES) (m2)	2.580,80	2.580,80
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (OTRAS DOTACIONES.) (m2)	1.290,40	1.290,40

Cabe destacar que en los planos de ordenación detallada se identifican y asignan suelos con calificación de Dotacional Equipamiento de Infraestructuras- Servicios urbanos (DEIS) de titularidad privada a las zonas donde se prevé la colocación de la dotación de centros de transformación. Esta superficie es adicional a la que establece el TRLOTAU Y RPLOTAU como estándar dotacional, y no forma parte como tal del Sistema Local de Equipamiento Público pues se trata suelo dotacional de Uso de Infraestructuras-Servicios Urbanos, (según lo establecido en el anexo I del Reglamento de Planeamiento) que no consumen aprovechamiento. El motivo es que la dotación de estos servicios depende de los criterios y normas específicas de la compañía distribuidora y que, en función de las necesidades que existan en el momento de la urbanización de la unidad, podría variar. Se computan las siguientes superficies:



EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PRIVADA: DEIS. (INFRAEST. ELECTRICA.)	22,53 M2
--	----------

**Justificación de las Plazas de Aparcamiento:**

El documento recoge la dotación de las plazas de aparcamientos necesarias. Las condiciones que debe cumplir el uso terciario se regulan en el apartado 9.8 USO Terciario de la Normativa Urbanística General (Tomo II) de las Normas Subsidiarias. Concretamente, para el uso terciario, la dotación de plazas de aparcamiento de carácter privado a prever en las nuevas edificaciones depende del uso pormenorizado que se implante. Por tanto, la dotación de las plazas de aparcamiento privadas se deberá recoger en los correspondientes proyectos de edificación y de actividad que se tramiten para obtener las preceptivas autorizaciones municipales. Debido a la disparidad de dotaciones que recoge la norma, para el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento públicas se ha utilizado los preceptos establecidos en el artículo 22 del RPTRLOTAU:

	TECHO EDIFICABLE (M2C.)	DOTACIÓN S/ORDENANZAS art. 9.7.5		DOTACIÓN S/REGLAMENTO PLANTEAMIENTO		DOTACIÓN EN PROPUESTA DE ORDENACIÓN	
		públicas	privadas	públicas (1/400m2c.)	privadas (1/200m2c.)	públicas	privadas
UA:UE-30	21,059,39	-	Según pormenorización de usos establecidos en el Apartado 9.8. Uso Terciario de las NN.SS.	53	105	53	Según pormenorización de usos establecidos en el Apartado 9.8. Uso Terciario de las NN.SS.

**Justificación de las Plazas de Aparcamiento Accesibles:**

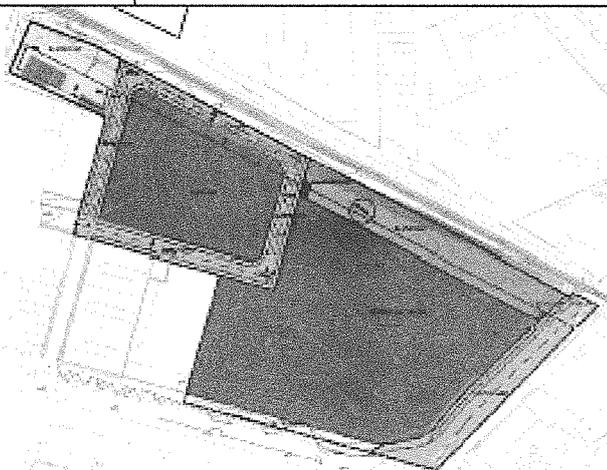
En la siguiente tabla-resumen se detalla el cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento accesibles en virtud de lo establecido en la normativa de Accesibilidad de aplicación y lo propuesto en la Modificación.

	PLAZAS PUBLICAS COMPUTADAS	DOTACIÓN S/ DECRETO 158/1997 (1/50 UDS).	DOTACIÓN S/RD 505/2007 Y ORDEN VIV.561/2010 (1/40 UDS).	DOTACIÓN EN ORDENACIÓN PROPUESTA
UA:UE-30	53,00	1	2	2

**Ficha propuesta de la UE-30:**

C. P. O. T. U. 1 / 2 0 2 1

Página 11 | 40

A. DENOMINACIÓN DEL AMBITO.	UA: SUNC/UA-UE30	
B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano no consolidado con Unidad de Actuación delimitada	
		
C. PLANO DE SITUACION		
D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION: MODIFICAR LOS USOS PERMITIDOS EN LA UNIDAD Y ADECUARLOS A LOS USOS EXISTENTES O PREVISTOS POR EL PLANEAMIENTO EN EL ENTORNO CERCANO		
D.2. SUPERFICIE TOTAL (m2)		25.808,00
D.3. SUPERFICIE DE SO ADSCRITOS (m2)		INTERIORES/EXTERIORES
D.3.1. ZONAS VERDES		-
D.3.2. EQUIPAMENTOS		-
D.3.3. RED VIARIA		0/ 0
D.3.4 PARTICIPACION EN LA FINANCIACION DE LAS NIEVAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES		-
D.4 SUPERFICIE DEL AMBITO (descontada la superficie de sistemas generales adscritos)		25.808,00
D.5. USO MAYORITARIO		TERCIARIO
D.6. EDIFICABILIDAD DEL AMBITO (m2a)		21.059,39
D.7. DENSIDAD POBLACIONAL		-
D.8. APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL AMBITO (u.a./m2)		0,8160
D.9. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./m2)		0,8160
D.10. PORCENTAJE DE CESION DE APROVECHAMIENTO TIPO		10%
D.11. PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA		-
D.12. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO.		
E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1. RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES		
E.1.1.EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-ZV (ZONAS VERDES) (m2)		2.580,80
E.1.2.EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (OTRAS DOTACIONES.) (m2)		1.090,40
E.1.3. APARCAMIENTOS PUBLICOS/ACCESIBLES		53,00 / 2
E.1.4. RED VIARIA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES VIARIO) (m2)		8.714,74
E.2. SUPERFICIE DE SUELO NETO LUCRATIVO (m2)		16.199,53
E.3. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS DE APLICACION		OR-10/ OE-9/ ZONAS VERDES/VIARIO.
E.4. OBSERVACIONES		
E.4.1. DOTACION DE EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS DE CARACTER PRIVADO (DES) (INFRAEST. ELECTRICA.) (m2) En virtud del anexo I del Reglamento de Planeamiento del TR. LOTAJU, no consume aprovechamiento.		22,53

**Propuesta de la Ordenanza Terciario OR-10:**



**Art. 5.9.bis. Terciario: OR-10.**

**1.- Definición, clasificación y grados. Condiciones del uso.**

Norma que regula los usos del suelo y la edificación en la zona destinada a la implantación de actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios y servicios urbanos según se define en el apartado 9.6. Uso Terciario de la Normativa Urbanística general de las Normas Subsidiarias vigentes.

**1.1.-Clasificación y grados.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 9.11.2. Clasificación y definición de los usos pomenorizados de la Normativa Urbanística general de las Normas Subsidiarias vigentes.

**1.2.-Condiciones generales.**

Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 9.11.3. Condiciones generales de la Normativa Urbanística general de las Normas Subsidiarias vigentes.

**1.3.-Condiciones particulares.**

Serán las que se fijan en los artículos 9.11.4, 9.11.5., 9.11.6, 9.11.7 y 9.11.8 Condiciones Particulares de la Normativa Urbanística general de las Normas Subsidiarias vigentes.

**2.- Determinaciones de parcela.**

- a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mayor o igual a 300 metros cuadrados.
- b) Frente mínimo de parcela.- El frente mínimo para que una parcela sea edificable deberá ser mayor o igual a 10m.
- c) Alineaciones de parcela.- Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Calificación Pomenorizada de las Normas Subsidiarias.
- d) Alineaciones de la edificación.- La distribución de la edificación será libre. En caso de existir retranqueos a linderos o a vial serán de 3,00 m como mínimo.
- d) Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 100% de la superficie de la parcela neta calificada, cumpliendo concurrentemente los retranqueos fijados por esta Ordenanza.
- d) Vallado de parcela.- Será obligado el cerramiento de la superficie libre de parcela. Se permiten cerramientos opacos o tipo valla. La altura mínima del vallado será de 2,60 m.

**3.- Determinaciones de volumen.**

a) Edificabilidad.- La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la parcela neta un coeficiente de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

b) Fondo máximo edificable.- No se establece fondo máximo para la edificación.

c) Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación será de dos plantas (2) y 10 m. medidas según establece el artículo 4.3.1 de las Normas Urbanísticas Generales. Se podrá sobrepasar esta altura máxima cuando la actividad así lo requiera para el buen desempeño de la misma, debiéndose justificar este punto en el correspondiente proyecto técnico que la defina.

d) Altura mínima de la edificación.- No se establece altura mínima para las edificaciones.

#### 4.- Determinaciones de la edificación.

a) Altura libre de pisos.- Las alturas libres de cada piso, medidas según establece el artículo 2.1.4 de las Normas Urbanísticas Generales, serán aquellas que permitan el desempeño de la actividad a que se destine la planta en cuestión y las mínimas que se establezcan en la ordenanza sectorial de seguridad e higiene laboral correspondiente.

b) Patios de parcela.- Los patios de parcela, cuando existan cumplirán las retranqueos mínimos señalados por esta Ordenanza.

c) Volados y salientes máximos.- Se permite el vuelo de la primera planta sobre la alineación de la edificación siempre que sea menor o igual a los indicados en la tabla siguiente según el ancho de la calle sobre la que se produzcan:

	ANCHO DE LA CALLE	
	a < 7 m.	a > 7 m.
Vuelo primera planta	0,40 m.	1,20 m.

d) Cubiertas.- Las cubiertas podrán ser inclinadas a dos aguas perpendiculares a la alineación de la calle con una pendiente máxima del 30% (equivalente a 15°), o planas. En este último caso sólo se permitirá la ejecución de un peto de terraza de una altura máxima de 1,00 m. Se permitirá elevar esta limitación de peto para cubiertas inclinadas a un agua hasta una altura máxima de 2,50 m siempre que no sea constitutiva de albergar un uso u ocupación de la misma.

e) Construcciones por encima de la altura máxima.- No se permiten otras construcciones que las derivadas obligatoriamente del desarrollo de la propia actividad, tales como chimeneas de ventilación, equipos de elevación u otras.

f) Retranqueos a linderos.- La distribución de la edificación será libre. En caso de existir retranqueos a linderos o a vial serán de 3,00 m como mínimo.

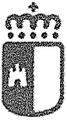
#### 5.- Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

a) Normas generales y particulares de cada uso.- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y específicas que para cada uno de ellos se recogen en la Sección 9 de las Normas Urbanísticas Generales.

b) Uso característico.- Establecimientos de uso comercial y terciario. (CAR)

c) Uso compatible compartido.- Oficinas vinculadas a la actividad terciaria, aparcamientos de vehículos





d) **Uso compatible en edificio exclusivo.-**

- Actividades industriales englobadas en la categoría de almacenaje, talleres artesanales, actividades productivas no catalogadas como molestas o insalubres, etc...
- Alojamiento temporal de personas: Hoteles, hostales, etc...
- Actividades hosteleras dedicadas a la restauración: restaurantes, bares, etc...
- Uso deportivo: Gimnasios, pistas deportivas, etc...
- Uso Docente: Centros destinados a la enseñanza no reglada, tales como academias, etc...
- Uso aparcamiento: Se permiten edificaciones destinadas al alojamiento de vehículos para uso público y privado
- Uso Sanitario-Asistencial:
  - Servicios funerarios: Salas de velatorios y funerarias.
  - Clínicas veterinarias.
  - Clínicas para personas, laboratorios de análisis clínicos, etc...



-Uso administrativo: Se permiten la implantación de actividades administrativas y de seguridad ciudadana.

f) **Uso de aparcamiento.** Los edificios de nueva construcción deberán contar con la dotación de plazas de aparcamiento que se establecen en las condiciones particulares para cada uso, del apartado 9 de la Normativa Urbanística General de las Normas Subsidiarias con una dotación mínima de 1 plaza por cada 200,00 m<sup>2</sup> de techo edificable.

e) **Usos prohibidos.**

Todos aquellos que no aparezcan expresamente como permitidos en los epígrafes anteriores.

## DOCUMENTACIÓN:

Se presenta Memoria Informativa, Planos de Información, Memoria Justificativa, Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas que relacionan los objetivos de la Modificación Puntual y las propuestas a introducir en el documento de la Revisión de las NN.SS.

Por último, se aporta Documento de Refundición que recoge la ficha de la UE-30, la Ordenanza Terciario OR-10 y los planos nº 9, 10, 14 y 15 de la Revisión de las NN.SS. de Tarancón.

## INFORME

El Planeamiento vigente en Tarancón es la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en Comisión Provincial de Urbanismo de 4 de mayo de 1999 y las sucesivas modificaciones.

La documentación de la Modificación Puntual incluye el documento de refundición al que se refiere el Art. 39.9. TR LOTAU.

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TR LOTAU, tanto en procedimiento, como en contenido. En especial, se ha dado cumplimiento a los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del RPLOTAU, obrando los pertinentes informes y dictámenes de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

Se cumplen todos los condicionantes establecidos en los arts. 39 y 41 TRLOTAU y 119-121 del RPLOTAU.

## ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual nº 24 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Tarancón** (Cuenca).

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).



### PUNTO 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 27 de enero de 2021 se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

## TRAMITACIÓN

### **A. FASE MUNICIPAL**

#### **ANTECEDENTES:**

Decreto 0483/2020 de Alcaldía de 6 de agosto de 2020 de iniciar el expediente de modificación y de someter el proyecto a los trámites de información pública, consulta con administraciones y dictamen de municipios colindantes una vez concluida la redacción técnica del proyecto. El trámite de dictamen a los municipios colindantes no se considera preceptivo según diligencia de Secretaría de la misma fecha.

#### **I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial**

Concluida la redacción técnica, se somete a:

##### **A) Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:**

- D.O.C.M. nº 165 19-08-2020.
- Periódico "Voces de Cuenca" 08-08-2020.
- Tablón de Edictos fijo y electrónico 19-08 a 19-09 de 2020

Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 13-10-2020, según el cual no se han presentado alegaciones y sugerencias al respecto.



## B) Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones

Se solicitan los siguientes informes, según certificado municipal de 7 de agosto de 2020:

- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. Agencia del Agua
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Consejería de Desarrollo Sostenible.
- Ministerio de Fomento.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- COCEMFE.



Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Delegación Provincial. Unidad Técnica. Fecha 15-10-2020.

*“La Modificación Puntual nº 8 del POM de Las Pedroñeras afecta única y exclusivamente a suelo de uso industrial. Por tanto, no le son de aplicación los anexos IV y V del RPLOTAU, que establecen las reservas para uso educativo y deportivo -en función del número de viviendas- a efectuar dentro del suelo dotacional público en las actuaciones de uso mayoritario residencial.”*

*La Modificación Puntual tampoco incide de forma alguna sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva..”*

- Delegación Provincial. Servicio de Cultura. Fecha 20-10-2020.

*“Informar favorablemente el referido proyecto.”*

- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. Agencia del Agua: 07-09-2020.

*“La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 12/2012, ya que no supone incremento respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación”.*

- Consejería de Fomento:

- Servicio de Urbanismo: 17-08-2020.

- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana. 9-09-2020. *“...que la modificación puntual NO CONLLEVA UN INCREMENTO DE*

*RIESGOS PARA LOS CIUDADANOS NI SUS BIENES, este Servicio de Protección Ciudadana emite informe FAVORABLE.”*

- Consejería de Bienestar Social. Accesibilidad. 14-09-2020: “*Revisada la documentación, se observa que el carácter de la modificación planteada no supone alteración en materia de Accesibilidad.*”
- Consejería de Desarrollo Sostenible. Servicio de Medio Ambiente. 14-08-2020: “*Por tanto se informa que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual nº 8 del POM de Las Pedroñeras (Cuenca).*”
- Consejería de Sanidad. Servicio de Salud Pública. 07-08-2020.  
“*...la modificación consiste en los parámetros de la altura de edificación, entendiéndose este Servicio que no se afectan competencias sanitarias al respecto*”.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 29-09-2020: “*...se informa favorablemente la M.P. nº 8 del P.O.M. de Las Pedroñeras (Cuenca).*”
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras del Estado. 16-09-2020. Informa favorablemente.
- COCEMFE Albacete. 02-10-2020.

#### **C) Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.**

Solicitud del Ayuntamiento de Las Pedroñeras de fecha 13-10-2020.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 21-10-2020: emite el informe único de concertación interadministrativa.

#### **II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial**

Providencia de Alcaldía de fecha 28-10-2020 solicita informes al Jefe de Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios y a Secretaría, que los emiten con fecha 18-11-2020 y 03-12-2020, respectivamente. Asimismo, obra la propuesta de Alcaldía de fecha 03-12-2020.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno celebrado el **16 de diciembre de 2020** en sesión extraordinaria, según certificado de 19 de enero de 2021 y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

#### **B. FASE AUTONÓMICA**

##### **Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva**

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha **27 de enero de 2021** y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

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

#### **ESTUDIO TÉCNICO**



Población: 6.638 hab., según el INE de 2019.

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 26 de junio de 2.002, con las siguientes Modificaciones Puntuales:

- MP nº 1 aprobada en fecha 13 de diciembre de 2.006.
- MP nº 2 aprobada en fecha 23 de junio de 2.010.
- MP nº 3 aprobada en fecha 19 de diciembre de 2.013.
- MP nº 4 aprobada en fecha 17 de octubre de 2.014.
- MP nº 5 aprobada en fecha 23 de junio de 2.016.
- MP nº 6 aprobada en fecha 3 de abril de 2.018.
- MP nº 7 aprobada en fecha 27 de diciembre de 2.018.



Objeto:

Es objeto de la presente MP, **modificar los aspectos de la ordenanza Z.6 que atañen a la altura máxima, en dos aspectos:**

PRIMERO.- En primer lugar, se pretende modificar la altura máxima, hoy establecida en 8,5 m, para aumentarla hasta los 10 m (que es la altura máxima establecida en la ordenanza industrial Z.4-Industria para la industria ligera, media y exenta). Como es sabido, la actividad principal en el municipio es la del ajo, resultando que en el desarrollo de tal actividad vienen usándose palots de plástico apilados en nueve filas alcanzando una altura a la que hay que sumar las holguras superiores para la correcta manipulación, resultando claramente insuficientes los 8,5 m. Sucede lo mismo en el secado y en la congelación del producto, donde se utilizan cámaras frigoríficas que ya alcanzan por sí mismas los 8 m de altura (sin contar con las necesarias holguras superiores para el manipulado). En resumen: el desarrollo de la industria del ajo implica que la altura de 8,5 m resulte insuficiente, siendo aconsejable aumentarse hasta los 10 m, que es precisamente la altura establecida en la ordenanza Z.4, asignada al polígono SEPES (salvo en industrias nido, donde es de 9 m) y en la ordenanza Z.5 (en ésta última, a través de la M.P. nº 7, donde se advirtió por primera vez este problema).

SEGUNDO.- La existencia en el sector 1, que es donde se aplica la ordenanza Z.6, de parcelas industriales de gran tamaño, implica que puedan existir importantes desniveles entre las rasantes oficiales de las aceras y las plataformas horizontales donde se implantan las actividades industriales. Las parcelas estarán a nivel con las rasantes oficiales en los frentes de acceso a las mismas, pero dado su gran tamaño y la necesidad de mantener la misma rasante en toda la superficie de las parcelas para la implantación de las distintas construcciones y el tránsito de maquinaria entre los acopios y edificaciones implantadas, genera importantes desniveles entre las referidas parcelas y las rasantes, que adaptándose al terreno, presentan diversas pendientes. En consecuencia, al medir la altura de la edificación desde la rasante oficial de la acera, podemos encontrarnos con el caso de que, por la existencia de un importante desnivel entre esta y la cota de la parcela, la altura asignada por la ordenanza resulte insuficiente. Por este motivo, se pretende establecer como punto de partida de referencia para la medición de las alturas de la edificación la rasante de la parcela, siempre y cuando la rasante donde se pretende implantar la edificación en cuestión

dentro de la parcela esté más de 1,5 m por encima de la rasante oficial de la acera en el punto de medición de alturas establecido en el art. 6.2.5.4 de las Normas Urbanísticas del POM.

Sin embargo, para que esta última modificación propuesta no entre en conflicto con lo establecido en el apartado "Altura de la edificación" del artículo "2.2. Otros conceptos" de la NNUU, se hace necesario modificar la redacción del referido apartado de tal artículo, cuyo contenido actual es el siguiente:

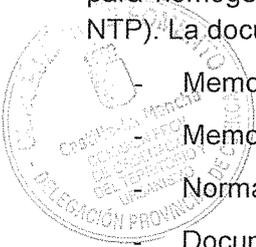
**Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical medida sobre el plano de la fachada, existente entre la cara inferior del último forjado y la rasante de la acera.

La totalidad de la edificación ha de quedar por debajo de dicha distancia, excepción hecha de las construcciones especiales las que, en razón de su función, requieran mayor altura (casetas de ascensor, depósitos, antenas,...).

El artículo se modifica para establecer la posibilidad de que las ordenanzas particulares establezcan como rasante de referencia para la medición de alturas, la de la parcela, cuando así se justifique por la existencia de importantes desniveles entre rasante oficial de las aceras y rasante de las parcelas.

La documentación presentada, tanto en su forma como en su contenido, se ajusta a lo recogido en el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP). La documentación es la siguiente:

- 
- Memoria Informativa.
  - Memoria Justificativa.
  - Normas Urbanísticas.
  - Documento de Refundición.

Contenido de la Modificación Puntual

El contenido que se establece en la presente Modificación Puntual para la definición de la altura de la edificación establecida en el Art. 2.2 (otros conceptos) de las normas urbanísticas es el siguiente:

**Art. 2.2. Otros conceptos.**

**Altura de la edificación.**

*Es la distancia vertical medida sobre el plano de la fachada, existente entre la cara inferior del último forjado y la rasante de la acera. Cuando la existencia de importantes desniveles entre la rasante oficial de la acera y la de las parcelas lo justifique, las ordenanzas particulares podrán establecer como rasante de referencia para la medición de alturas la de la propia de la parcela. La totalidad de la edificación ha de quedar por debajo de dicha distancia, excepción hecha de las construcciones especiales las que, en razón de su función, requieran mayor altura (casetas de ascensor, depósitos, antenas,...).*



El contenido que se establece en la presente Modificación Puntual para los parámetros de la ordenanza Z.6 afectados por la presente Modificación Puntual (altura), es el siguiente:

**- Altura de la edificación:**

Máximo 10m (altura de cornisa) para 1 o 2 plantas, excepto en los elementos verticales propios de la actividad (silos, torretas, chimeneas,...). Cuando en el punto de medición de la altura establecido en el art. 6.2.5.4 de las normas urbanísticas, la rasante oficial quede más de 1,5m por debajo de la rasante de la parcela, la altura máxima se medirá desde la rasante de la parcela.

El contenido definitivo que se establece para la Ordenanza Z.6 INDUSTRIAL HOYA DE MORO es el siguiente:

## ORDENANZA Z.6 INDUSTRIAL HOYA DEL MORO

### ÁMBITO.

El área de aplicación de esta ordenanza es el sector 1 "Hoya del Moro".

### TIPO DE EDIFICACIÓN.

La edificación se ajustará a la tipología de nave industrial según se define en la Normativa General de Uso del presente POM.

### CONDICIONES DE PARCELA.

#### Parcela mínima

200 m<sup>2</sup>

#### Fachada mínima

7.50 m

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 7.50 m de diámetro

### CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

#### Ocupación máxima

80% bajo y sobre rasante

#### Edificabilidad

0,7403482m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

#### Alineaciones y rasantes.

Según planos de ordenación detallada.

#### Retranqueos mínimos

3.00 m bajo y sobre rasante a linderos de fondo de parcela, permitiéndose edificaciones pareadas o adosadas. A vía pública y ZV, libres.

#### Salientes y vuelos.

Prohibidos sobre la vía pública, ZV y espacio de retranqueo obligatorio.

#### Fondo de edificación.

No se establece. Las parcelas son edificables en toda su profundidad.

#### Altura de la edificación.

Máximo 10 m (altura de cornisa) para 1 o 2 plantas, excepto en los elementos verticales propios de la actividad (silos, torretas, chimeneas, ...). Cuando en el punto de medición de la altura establecido en el Art. 6.2.5.4 de las normas urbanísticas, la rasante oficial quede más de 1,5 m por debajo de la rasante de la parcela, la altura máxima se medirá desde la rasante de la parcela.

#### Número de plantas.

Máximo 2.

#### Altura de plantas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

**Sótanos y Semisótanos.**

Se permiten.

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN**

**Plazas de aparcamiento**

1 plaza/200 m<sup>2</sup>c

**Espacios de carga y descarga**

Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de las parcelas.

**Ajardinamiento**

1 árbol/150m<sup>2</sup> de parcela no edificada y no destinada al aparcamiento y/o acopio de materiales y productos.

**Cerramientos de parcela**

En el caso de optar por retranquear la edificación a vía pública o ZV, deberán realizarse cerramientos de parcela con fábricas o rejas que proporcionen apariencia digna a la instalación.

Las medianeras al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto exterior y calidad sean tan dignos como los de las fachadas debiendo, en cualquier caso, garantizar su conservación y condiciones estéticas adecuadas.

**USOS PERMITIDOS**

**Uso global mayoritario:** industrial.

**Uso pormenorizado:** industrial productivo y de almacenaje.

Se permite el uso industrial en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> en situaciones e y f y los almacenes en categorías C, D, E y F.

**Usos compatibles:** terciario comercial y de oficinas (ambos vinculados a la actividad industrial), residencial unifamiliar para la vivienda del guarda de la instalación (superficie construida máxima de 200 m<sup>2</sup>) y dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios urbanos (estaciones de servicio) y de comunicaciones (garajes y aparcamientos).

**Usos prohibidos:** El resto.

**INFORME**

El planeamiento vigente en el municipio de Las Pedroñeras es el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 2002 y las Modificaciones Puntuales N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 13 de diciembre de 2006, 23 de junio de 2010, 19 de diciembre de 2013, 17 de octubre de 2014, 23 de junio de 2016, 3 de abril de 2018 y 27 de diciembre de 2018.

La documentación de la Modificación Puntual incluye el Documento de Refundición al que se refiere el Art. 39.9. TR LOTAU.

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TRLOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

Se cumplen todos los condicionantes establecidos en los arts. 39 y 41 TRLOTAU y 119-121 del RPLOTAU.

**ACUERDO FINAL**

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha



sido tramitado en debida forma, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de la **Modificación Puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca)**.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

**PUNTO 4º.-** Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la **calificación urbanística**, si procede:

**PUNTO 4.1. - EXPTE. 58/20. "PROYECTO BÁSICO PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIÓN DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS (ITV) FIJA", promovido por INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS CUENCA S.L.U., dentro del término municipal de HUETE (Cuenca).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia y calificación urbanística de fecha 15 de octubre de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 216, de 27 de octubre de 2020.
  - Periódico digital "Voces de Cuenca" desde el 17 de octubre de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en informe municipal emitido en fecha 4 de diciembre de 2020.

3. Acreditación municipal de fecha 4 de diciembre de 2020 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, notificado en fecha 6 de diciembre de 2020.

4. Informe de Alcaldía de fecha 28 de diciembre de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
5. Certificado municipal, de fecha 28 de diciembre de 2020, en el que se indica que los terrenos en los que se ubica la actuación están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Declaración responsable del promotor para la actividad de fecha 4 de diciembre de 2020.
7. Resolución de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 14 de octubre de 2020 por la que se acuerda Aprobar el proyecto de traslado de ubicación presentado por la entidad INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS CUENCA S.L. en la misma localidad de Huete en la parcela 1048 situada en el polígono 559.
8. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 5 de octubre de 2020 según el cual no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, y se realizan consideraciones que se dan por reproducidas.
9. Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, de fecha 5 de octubre de 2020, en el que se realizan consideraciones y se establecen medidas compensatorias que se dan por reproducidas.
10. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 30 de septiembre de 2020, en la que se informa favorablemente el documento técnico arqueológico y se autoriza el proyecto técnico, con las condiciones recogidas en ésta.
11. Resolución de 15 de septiembre de 2020 de la Diputación Provincial de Cuenca, por la que se autoriza la obra/actuación de "accesos y construcción de ITV junto a la CUV-3131 en el término municipal de Huete (Cuenca)".
12. Informe de la Dirección General de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de fecha 1 de junio de 2020, favorable con las condiciones que en él se recogen.
13. Informe a la Consejería de Sanidad, de fecha 2 de febrero de 2021, en el que se indica lo siguiente:

*"En relación a la comunicación realizada por el Ayuntamiento a esta Delegación Provincial de Sanidad para la concesión de calificación urbanística del expediente IMPLANTACIÓN DE ESTACIÓN I.T.V. con emplazamiento en polígono 559 parcela 1048 del término municipal de Huete a solicitud de I.T.V. CUENCA S.L. y una vez estudiada la documentación le comunicamos lo siguiente:*

**Abastecimiento de Agua Potable:**



- Se adjunta solicitud realizada a la Confederación Hidrográfica del Guadiana para la concesión de aguas subterráneas para uso industrial.
- De forma provisional, hasta la resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana se establece abastecimiento a través de cisterna.
- Deberá cumplir en ambos casos lo dispuesto en el **Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero de 2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano**. En este sentido, se le recuerda para el abastecimiento provisional mediante cisterna:
  - Las cisternas o depósitos móviles serán sólo para el transporte de agua y tendrán claramente señalado y suficientemente visible la indicación “para transporte de agua de consumo humano”, acompañado del símbolo de un grifo blanco sobre fondo azul.
  - El gestor de la cisterna o depósito móvil solicitará la autorización administrativa correspondiente para darse de alta en esta actividad.
  - En cada suministro de este tipo, el gestor deberá contar con el informe vinculante de la autoridad sanitaria.
  - En todo momento, el responsable del transporte del agua adoptará las medidas de protección oportunas para que la calidad del agua de consumo humano no se degrade, así como aquellas medidas correctoras que en su caso señale la autoridad sanitaria.”



14. Comunicación del promotor a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 12 de enero de 2021, de que para la actividad destinada a estación ITV el vertido será cero.

15. Justificación de las infraestructuras necesarias:

- a) Abastecimiento de agua potable. Obra solicitud de concesión de aguas subterráneas a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 18 de octubre de 2020. De forma provisional, hasta la resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana se establece abastecimiento a través de cisterna.
- b) Saneamiento (fosa séptica). Se aporta compromiso de retirada de residuos con empresa autorizada.
- c) Energía eléctrica (desde línea eléctrica existente en la parcela). Se aportan condiciones y plano de punto de entronque asignados por Iberdrola Distribución Eléctrica.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del proyecto es la ejecución de la obra y actividad de Estación de Inspección Técnica de Vehículos.

La Estación ITV que se proyecta está ubicada dentro del término municipal de Huete (Cuenca), concretamente en el polígono 559, parcela 1048, que tiene una superficie de 25.000 m<sup>2</sup>.

La nave y las marquesinas ocuparán una superficie de 1.022,90 m<sup>2</sup>, lo que supone un 4,09% de ocupación.

El resto de la parcela se destinará a aparcamientos y zonas de espera de vehículos que van a pasar la inspección.

Esta finca es colindante con la carretera CUV-3131 y tanto el acceso como la salida de la estación ITV se proyectan a través de dicha carretera.

La nave tendrá forma rectangular con 44 m de largo y 22,70 m de ancho.

La planta baja alberga todas las dependencias para la realización de la actividad, como la zona de recepción de clientes con zona de espera, zonas de inspección y zona de emisión de certificados, además posee la zona privada que alberga los vestuarios taller y cuarto técnico informático, así como la gerencia y dirección de la Estación ITV, con una superficie construida de 812,88 m<sup>2</sup>, que contando con la superficie construida de las marquesinas que es de 105,01 m<sup>2</sup>, resulta una superficie total construida de 917,89 m<sup>2</sup>.

La zona destinada a contener todo el proceso de inspección está compuesta por una serie de superficies diáfanos en el interior de la nave donde se ubicarán la maquinaria necesaria para realizar las inspecciones cuyo valor se representa en los planos.

Mientras que la planta primera alberga un trastero con una superficie construida de 69,60 m<sup>2</sup>.

De todo ello resulta una superficie total construida de 987,49 m<sup>2</sup>.

El resto de parcela se destinará a aparcamientos y zonas de espera de vehículos que van a pasar la inspección.

La estructura de la nave y marquesina es metálica porticada.

Los paramentos que conforman el cerramiento que comunica con el exterior se realizarán a base de placa de hormigón prefabricada. La cubierta de la nave será inclinada a un agua y se realizará con panel sándwich de poliuretano grecado de 50 mm de espesor.

En la marquesina exterior se plantea cubierta inclinada a un agua realizada con panel sándwich de poliuretano grecado de 100 mm de espesor.

Las superficies desglosadas son las siguientes:



<b>SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2)</b>	
NAVE INSPECCION PLANTA BAJA	550,13
DEPENDENCIAS ANEXAS PLANTA BAJA	262,75
MARQUESINA 1 (50%)	43,12
MARQUESINA 2 (50%)	24,75
MARQUESINA 3 (50%)	28,64
MARQUESINA 4 (50%)	4,00
MARQUESINA ESCALERA (50%)	4,50
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>917,89</b>
TRASTERO PLANTA PRIMERA	69,60
<b>TOTAL</b>	<b>987,49</b>



<b>SUPERFICIES UTILES (m<sup>2</sup>)</b>	
SUP. UTIL PLANTA BAJA	755,30
SUP. UTIL MARQUESINAS (50%)	105,01
SUP. UTIL PLANTA PRIMERA	65,53
<b>TOTAL</b>	<b>925,84</b>

La altura máxima a alero es de 7,08 m y a cumbrera de 8,50 m.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) cuarto guion del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

#### Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, ITV
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 559, parcela 1048
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección

<i>Sup. parcela</i>	25.000 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	25.000 m <sup>2</sup>
<i>Superficie construida</i>	1022,90 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar (4,09 %)

### INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo no urbanizable de especial protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37 del RSR.

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).



- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 4.2. - EXPTE. 72/20. Proyecto de “LEGALIZACIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA PARA USOS VARIOS”, promovido por D. ESTEBAN LÓPEZ ESPADA dentro del término municipal de TRIBALDOS (Cuenca).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 17 de agosto de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 188, de 17 de septiembre de 2020.
  - Las Noticias de Cuenca, semana del 11 y 17 de septiembre de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 3 de enero de 2021.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 9 de diciembre de 2020, notificado el 10 de diciembre de 2020.
4. Informe municipal de fecha 9 de diciembre de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 9 de diciembre de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería Desarrollo Sostenible, de fecha 30 de septiembre de 2020, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

7. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 13 de agosto de 2020, autorizable con condiciones.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del siguiente proyecto es la legalización de una nave almacén agrícola para usos varios.

La nave almacén se encuentra ubicada en la parcela 5 del polígono 501 del término municipal de Tribaldos, que cuenta con una superficie catastral de 253.609 m<sup>2</sup>. La finca está dedicada al cultivo de la vid en secano y regadío.

La nave cuenta con dos plantas. El uso futuro de cada una de las plantas del edificio son los siguiente:

La planta baja se destinará al alojamiento de la maquinaria y equipos empleados en las tareas de explotación de la finca (tractor, aperos, sulfatadora, etc.) durante los periodos de tiempo que cada una de ellas esté en la parcela para la realización de la tarea correspondiente.

Asimismo, en esta planta se alojan protegidos de las inclemencias meteorológicas, los equipos de control y automatización del riego de las viñas y el cuadro de mando y protección de la instalación eléctrica del edificio.

La planta primera se destinará a espacio para el descanso y la comida del personal trabajador presente en la finca durante las diferentes labores agrícolas a realizar (vendimia, poda, etc.), protegidos tanto de las inclemencias meteorológicas como del sol del verano.

Debido a la superficie de la finca, la mayoría de las tareas agrícolas no pueden realizarse en un solo día. Por otro lado, desplazar la maquinaria diariamente hasta la parcela implica la pérdida de mucho tiempo de trabajo y altos costes en combustible, mientras que dejarla aparcada a la intemperie supone un riesgo de peligro de robo.

Del mismo modo, tener un lugar adecuado donde los trabajadores puedan descansar y comer, evita que estos deban desplazarse hasta el municipio, lo que supone un ahorro importante en tiempo de desplazamiento y se evitan accidentes.

La tipología edificatoria escogida obedece al deseo del promotor de ocupar el mínimo espacio posible, respetando el chozo de D. Jorge, y sin necesidad de arrancar las viñas existentes, por lo que la superficie disponible obligaba a construir un edificio de dos plantas para dar cabida a los usos descritos.

La superficie ocupada por las edificaciones e instalaciones existentes en la parcela es la siguiente:



EDIFICACIÓN o ELEMENTO	SUPERFICIE OCUPADA (m <sup>2</sup> )
Chozo de D. Jorge	10,75
Nueva edificación	44,62
Tinajas	10,94
Placas solares edificio	4,50
Placas solares sondeo	33,60
<b>TOTAL SUPERFICIE OCUPADA</b>	<b>104,41</b>

Lo que supone una superficie total ocupada de 104,41 m<sup>2</sup>.

La estructura de la nave está ejecutada con perfiles laminados de acero y forjados de separación entre plantas realizados con semiviguetas prefabricadas de hormigón.

La cubierta del edificio es a un agua ejecutada sobre el forjado a base de tabiques palomeros de ladrillo doble hueco, tablero de rasillón machiembrado con capa superior de mortero y chapa lacada de 0,6 mm de espesor.

El edificio está cerrado perimetralmente con bloques de termoarcilla aligerada de 24 cm de espesor.

Para abastecer de agua a la instalación de riego la parcela dispone de un sondeo, autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en fecha 15 de abril de 2016.

La generación de energía eléctrica se consigue mediante dos paneles solares instalados sobre postes y un tercer panel colocado en la fachada sur del edificio. Los dos primeros se destinan a alimentar la bomba de aspiración ubicada en el sondeo y al cuadro de control y automatización del sistema de riego. La placa solar ubicada en la fachada del edificio se destina a abastecer al propio edificio.

La altura al alero es de 6,15 metros y la altura a cumbre de 7,55 m.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 253.609 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada es de 104,41 m<sup>2</sup>c, lo que supone una ocupación de 0,04 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020 de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 1,5 hectáreas y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.

### Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 501, parcela 5
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural
<i>Sup. parcela</i>	253.609 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	253.609 m <sup>2</sup>
<i>Superficie ocupada</i>	104,41 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	< 20 % (0,04 %)
<i>Retranqueos</i>	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

### **INFORME JURÍDICO**

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 61 del TR LOTAU y 37.2 del RSR.

### **ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y recogido en el Proyecto informado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TR LOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TR LOTAU y 40 del RSR).



- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Al tratarse de un expediente de legalización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.

**PUNTO 4.3.- EXPTE. 80/20. Proyecto de “PLANTA DE TRATAMIENTO Y VALORIZACIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN” promovido por la mercantil OBRAS PÚBLICAS E INGENIERÍA CIVIL MJ, S.L., dentro del término municipal de MOTA DEL CUERVO (Cuenca).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

8. Solicitud de licencia municipal con fecha de registro de entrada 11 de diciembre de 2019.
9. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 39, de 26 de febrero de 2020.
  - Diario “Las Noticias de Cuenca”, de fecha del 28 de febrero al 5 de marzo de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 15 de diciembre de 2020.

10. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 14 de diciembre de 2020.
11. Informe municipal de Alcaldía de fecha 11 de diciembre de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - d) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - e) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - f) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
12. Certificado municipal de fecha 11 de diciembre de 2020, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como “Suelo Rústico de Reserva”.

13. Resolución de 22/11/2019, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (expediente PRO-SC- 17-0629), situado en el término municipal de Mota del Cuervo (Cuenca), cuya promotora es Obras Públicas e Ingeniería Civil MJ, SL.[2019/11028].
14. Informe, de fecha 6 de marzo de 2020, a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de patrimonio cultural.
15. Justificación de fecha 14 de enero de 2021 por parte de la promotora donde se establece que las instalaciones proyectadas carecen de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.



### ESTUDIO TÉCNICO.

El promotor del proyecto es la empresa OBRAS PUBLICAS E INGENIERIA CIVIL MJ, S.L., y el objeto del presente proyecto es la definición de todos los parámetros técnicos involucrados en la instalación y ejecución de un centro de tratamiento y valorización de residuos de construcción y demolición.

La mencionada Planta, se ubica en el término municipal de Mota del Cuervo, provincia de Cuenca, dentro de la parcela no 49 del polígono 76 a la altura del punto kilométrico 137 de la Nacional 301, en el paraje conocido como La Vereda.



Los residuos a tratar, así como su código CER, conforme a la Orden MAM/304/2002 aparecen reflejados en la siguiente tabla:



CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD ANUAL (Tn)	OPERACIONES ELIMINACION VALORIZACION
10 13 14	Residuos de hormigón y lodos de hormigón	800	R5
17 01 01	Hormigón	2400	R5
17 01 02	Ladrillos	100	R5
17 01 03	Tejas y materiales cerámicos	100	R5
17 01 07	Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos distintas de 17 01 06	600	R5
17 05 01	Tierras y piedras	200	R5
17 05 04	Tierras y piedras distintas de 17 05 03	100	R5
17 09 04	Residuos mezclados de construcción y demolición distintos de los especificados en los códigos 17 09 01, 17 09 02 y 17 09 03	200	R7
<b>Total</b>		<b>4500</b>	

Todos los residuos que se tratarán son principalmente los procedentes de construcción y demolición. Estimándose unos residuos resultantes de:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD ANUAL (Tn)
19 12 12	Otros residuos (incluidas mezclas de materiales) procedentes de tratamiento mecánico de residuos, distintos de los especificados en el código 19 12 11"	400
19 12 01	Papel y cartón	50
19 12 02	Metales ferreos	200
19 12 03	Metales no ferreos	100
19 12 04	Plástico y caucho	100
19 12 05	Vidrio	50
19 12 07	Madera distinta de la especificada en el código 19 12 06	100
19 12 09	Minerales (por ejemplo, arena, piedras). Áridos de segunda generación (zahorras)	3500
<b>Total</b>		<b>4500</b>

#### Residuos de construcción y demolición:

Los residuos de construcción y demolición son mezclas heterogéneas de materiales, principalmente inertes y no peligrosos. En el caso de este proyecto, se tratarán todos aquellos residuos de construcción y demolición que no sean peligrosos, valorizándose mediante tratamiento en planta la mayor parte de ellos y eliminando en vertedero aquellas fracciones inertes que el proceso de tratamiento no permita valorizar.

#### Residuos del tratamiento mecánico de residuos:

Se incluye en apartado todos aquellos residuos procedentes del tratamiento mecánico, principalmente rechazos de tratamiento de RCD's, que sean inertes y susceptibles de ser valorizados mediante mezcla con productos del tratamiento o eliminados en el vertedero. Se considera una fracción valorizable del 20 %. Porcentaje que se estima sea superior en esta planta, ya que se dará entrada únicamente RCD's con gran contenido de hormigón valorizable.

#### Volumen de residuos a tratar:

El volumen de residuos a tratar vendrá condicionado por la capacidad del vertedero que, como se indica, será de 24 t/día de residuos. Teniendo en cuenta las fracciones valorizables de cada tipo de residuo que se solicita y la estimación del porcentaje de cada una de las tipologías de residuos que se pueden generar, se está en disposición de evaluar la cantidad total de residuos a tratar.

## DESCRIPCION DE LA PLANTA:

El proceso por el que pasan todos los residuos comienza por su depósito en la zona de vertido (playa de descarga, de 500 m<sup>2</sup> y hormigonada) habilitada junto entrada a la planta de procesamiento.

En esta zona se efectúa una primera selección mediante la eliminación de grandes volúmenes, es decir, la retirada de grandes bloques y cantidades de otras sustancias que pudieran suponer un riesgo para la productividad del proceso.

Esta preselección se efectuará mediante el uso de algún tipo de manipulador de materiales dotado de un brazo con pinzas o "pulpo" el cual retirará a una zona aledaña el material no válido para ser procesado. Dicho material quedará depositado y ser posteriormente gestionado siendo posibles dos vías:

- Tratamiento inmediato para lograr un tamaño que permita su ingreso en el proceso de la planta.
- Carga y transporte hasta un almacenamiento temporal para su posterior reducción de tamaño y poder ser procesado en planta.

La zona de vertido de residuos, mencionada anteriormente, previa al proceso de la planta, tendrá un área lo suficientemente grande (500 m<sup>2</sup>) como para dar cabida holgadamente a la producción máxima equivalente a quince días de trabajo. De este modo, se flexibilizará el ritmo de producción de la instalación manteniendo el orden y la limpieza en todo momento.

Asimismo, se procederá a subdividir la zona de descarga en dos subzonas las cuales estarán organizadas del siguiente modo:

- Camiones que transportan cargas "limpias" u homogéneas.
- Camiones que transportan cargas "sucias" o heterogéneas.

Al organizar la zona de descarga de esta manera se logra aumentar la producción de la planta de proceso.

En la subzona donde descarguen productos heterogéneos se realizará una preselección eliminando, como se mencionó anteriormente, los sobre tamaños y los productos no procesables del todo-uno.

Una vez que el material acopiado en la zona de descarga se encuentra en condiciones de ser procesado, el todo-uno es triturado directamente con el cazo triturador.

Una vez que el material ha pasado a través del equipo de trituración, el material es apto ya para su uso en rellenos y compactación de caminos.

Antes y después de que el todo-uno ha pasado por el puesto primario, se separaran manualmente los materiales que no sean hormigones limpios en: metales, madera, cartón, papel y plástico.

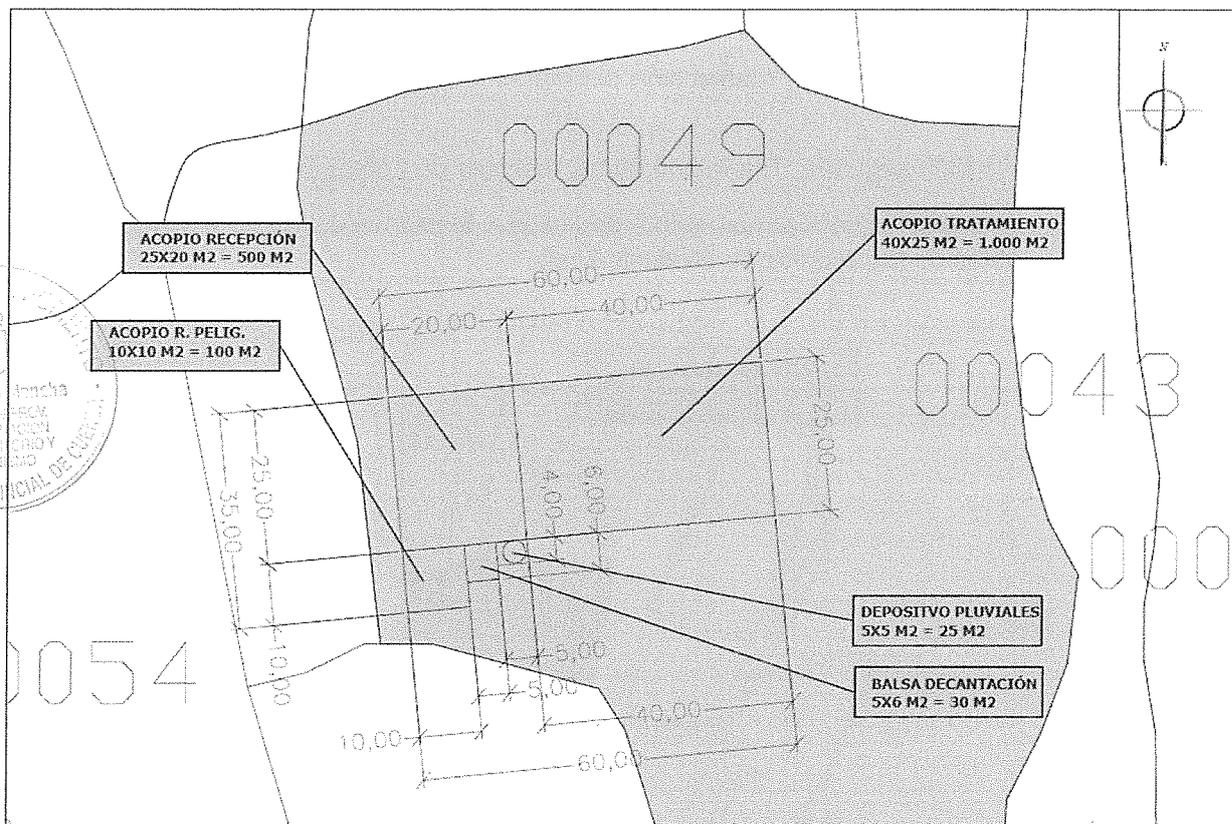
Por último, se acopiará la fracción pétreo completamente limpia finalizando el proceso de la planta.





La superficie total ocupada por la planta, la playa de descarga, acopios de productos separados y demás instalaciones será de 1.650 m<sup>2</sup>, repartidos de la siguiente forma:

- Zona de descarga y planta: Impermeabilización - Losa hormigón. 1.500 m<sup>2</sup>
- Acopio residuos peligrosos: Impermeabilización - Losa hormigón. 100 m<sup>2</sup>
- Balsa lixiviados: Impermeabilización – PEAD 1,5 mm. 30 m<sup>2</sup>
- Depósito pluviales: 25 m<sup>2</sup>



Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) cuarto guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, “*los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*” Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.



Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

**Características de la actividad**

Uso	Tratamiento de residuos
Emplazamiento	Polígono 76, parcela 49
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva
Sup. parcela	23.418 m <sup>2</sup>
Sup. Vinculada a la calificación	23.418 m <sup>2</sup>
Superficie construida	--- m <sup>2</sup> (Instalaciones: 1.650 m <sup>2</sup> )
Ocupación	7,05 %
Retranqueos	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

**INFORME JURÍDICO.**

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en "Suelo Rústico de Reserva". De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37 del RSR.

**ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo,

que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

#### PUNTO 5º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 10:45 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.

Vº Bº  
EL VICEPRESIDENTE



Fdo.: José Ignacio Benito Culebras



LA SECRETARIA



Fdo.: María Dolores Yebra Llandrés