



Cuenca, 4 de febrero de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE LAS PEDROÑERAS  
Plaza de la Constitución 1  
16660 LAS PEDROÑERAS  
(CUENCA)

**Asunto:**

Notificación acuerdo

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 4 de febrero de 2021 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

**PUNTO 3º. EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 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 RPLTAU, 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.”*



## Castilla-La Mancha

- 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, entendiendo 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 TRLTAU.

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 TRLTAU. 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 TRLTAU: 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 TRLTAU, 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



## Castilla-La Mancha

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.**



## Castilla-La Mancha

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>

#### 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

Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): D2E2B4E2744774776CF3F0

sido tratado 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 TR LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE núm. 167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del presente acto.

Sin perjuicio a lo anterior, se podrá, previamente, dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el Art. 44.2 y 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses desde la presente notificación, en cuyo caso, según lo establecido en el art. 46.6 de la referida Ley, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
Fdo.: María Dolores Yebra Llandres