



Castilla-La Mancha

Cuenca, 4 de mayo de 2020

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:
Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 1/2020

Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO Delegación Provincial de la Consejería de Fomento- Cuenca	
4 MAYO 2020	
Salida nº	Entrada nº
351879	

AYUNTAMIENTO DE LEDAÑA
Plaza de la Constitución 1
16237 LEDAÑA
(CUENCA)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2020 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 5.7. - EXPTE. 81/19. Proyecto de MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE ESTACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES PARA IMPLEMENTACIÓN DE CENTRO DE LAVADO DE VEHÍCULOS, promovido por D. FRANCISCO GUILLÉN GARCÍA, dentro del término municipal de LEDAÑA (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 17 de julio de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 242, de 10 de diciembre de 2019.
 - Periódico "La Manchuela al día" desde el 28 de noviembre hasta el 17 de diciembre de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en informe municipal emitido en fecha 23 de enero de 2020.

3. Acreditación municipal de fecha 27 de febrero de 2020 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informe de Alcaldía de fecha 12 de febrero 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.
 - d) Clasificación de los terrenos, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ledaña, como Suelo No Urbanizable N.1 Protección de Viales.
5. Declaración responsable del promotor para la actividad de fecha enero de 2020.
 6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 30 de enero de 2020 según el cual no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento de Evaluación Ambiental.
 7. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 4 de febrero de 2020 informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.
 8. Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, de fecha 30 de enero de 2020, en el que se indica que la parcela no está incluida en ningún terreno de dominio público pecuario, montes catalogados de utilidad pública, Red de Áreas Protegidas, hábitats ni elementos de de protección especial, hábitat de especies amenazadas ni formaciones boscosas naturales.
 9. Resolución de 20 de enero de 2020, de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, por la que se autoriza la construcción de lavadero de vehículos en la parcela 68 del polígono 32 en el término municipal de Ledaña (Cuenca), en la margen izquierda de la carretera CM-3222, a la altura del P.K. 29+600 en el término municipal de Ledaña (Cuenca).
 10. Justificación del abastecimiento de agua potable (red municipal), saneamiento (fosa séptica) y energía eléctrica (contrato con Iberdrola).

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.

ANTECEDENTES

En primer lugar, cabe reseñar que la instalación proyectada se ubica en la superficie vinculada al expediente de Calificación Urbanística 75/16 "Proyecto de construcción y actividad de suministro de carburante y tienda de conveniencia" que el promotor D. Francisco Guillén García tramitó anteriormente y que obtuvo la oportuna Calificación Urbanística en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CPOTU) 4/2016 de fecha 22 de diciembre de 2016 y cuyos datos son:

- Superficie total vinculada a la actividad (parte de la parcela 68 del polígono 32): **3.656 m²**.
- Superficie replantación: **1.830 m²**
- USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS, Estación Aislada de Suministro de Carburantes.
- Las edificaciones e instalaciones con las que cuenta la actividad son: una marquesina de cubrición de la zona de repostaje con una superficie de 122,67 m², un edificio con una superficie de 46,53 m², y una pavimentación perimetral mediante aglomerado asfáltico y acerado con una extensión total de 717,40 m².





ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del proyecto es la construcción y puesta en funcionamiento de un centro de lavado de vehículos en el ámbito de la estación de suministro de carburantes en funcionamiento sita en la parcela 68 del polígono 32, en el Paraje Cerro Blanco, en Ledaña (Cuenca).

La parcela afectada por el proyecto tiene una superficie total de 9.815 m², de los que se vinculan 3.656 m² clasificados como suelo no urbanizable N.1 Suelo de Protección de Viales.

Se proyecta un centro de lavado de vehículos conformado por marquesina exterior cubierta para cuatro box de lavado con sala técnica cubierta, con unas dimensiones totales de 20,20 m x 5m, con una superficie total ocupada en planta de 101 m². Dicha instalación pretende complementar el actual programa de estación de servicio mediante el lavado a presión.

La configuración de los módulos será la siguiente:

- 2 box cubiertos de lavado a presión (4,50 x 5,00 m cada uno)
- 1 caseta de alojamiento de maquinaria y grupos de presión (2,20 x 5,00 m)
- 1 box cubierto para túnel de lavado (4,50 x 5,00 m)
- 1 box descubierto de lavado a presión (4,50 x 5,00 m)

La superficie total ocupada es la siguiente:

PLANTA BAJA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
Edificación cerrada tienda	46,53
Marquesina exterior cubierta	122,67
Lavaderos vehiculos	101,00
TOTAL SUPERFICIE	270,20

Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es de 7,39 %.

La estructura de soporte de los box previstos se conforma por una estructura metálica ligera que irá anclada mediante anclajes mecánicos a la solera de hormigón preexistente en el entorno.

La obra planteada no dispondrá de cerramientos opacos que conformen un volumen edificado. Exclusivamente se dispondrán de paneles divisorios entre los diferentes box y el exterior para evitar salpicaduras y corrientes de aire.

La instalación dispondrá de una pequeña caseta prefabricada para el alojamiento de la maquinaria y equipos que precisan de protección contra los agentes atmosféricos.

Los box planteados dispondrán de una cubierta ligera conformada por panel sándwich apoyada en la estructura metálica de soporte.

La actuación de centro de lavado de vehículos con la que se pretende implementar a la calificación urbanística destinada a estación de servicio no precisa de la realización de nuevas acometidas a infraestructuras o servicios.

El suministro eléctrico se realiza a través del suministro de la estación de servicio existente (contrato con Iberdrola).

El suministro de agua se realiza a través del suministro de la estación de servicio existente, que cuenta con una acometida de agua municipal.



En cuanto al saneamiento, se dispondrá de una fosa séptica independiente a la de la estación de servicio, con capacidad para 10 m³. El mantenimiento de dicha fosa será realizado por la misma empresa que realiza el mantenimiento de la fosa existente para el saneamiento de la estación de servicio.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS, ESTACIÓN AISLADA DE SUMINISTRO DE CARBURANTES, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) séptimo guion del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 31 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.

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. 2 del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, cumple al disponer de una superficie de 1.830 m².

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) 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.

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.

Le significo que el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, publicado en el BOE nº 67 de 14 de marzo de 2020, regula en su Disposición adicional segunda la suspensión de plazos procesales.

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

