



Fecha:
17 de diciembre de 2021

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Pastrana
Plaza del Ayuntamiento, 1
19100 PASTRANA
(Guadalajara)

N/Ref:
Urbanismo MA/is

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU



JERÓNIMO FERNÁNDEZ ACEBO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2021, en relación con el punto 11º del orden del día, Calificación urbanística para “Legalización de núcleo zoológico, criadero de perros y vivienda vinculada a la actividad”, en la parcela 200 del polígono 24 del municipio de **Pastrana**, promovido por Altanería, S.L. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010). **Expte. CAL/21/12**, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes ha adoptado el siguiente:

ACUERDO

“11º.- Calificación urbanística para “Legalización de núcleo zoológico, criadero de perros y vivienda vinculada a la actividad”, en la parcela 200 del polígono 24 del municipio de Pastrana, promovido por Altanería, S.L. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010). Expte. CAL/21/12.

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y NATURAL al proyecto de **Legalización de núcleo zoológico (criadero de perros) y vivienda vinculada a la actividad** promovido por Altanería, S.L., en la parcela 200 del polígono 24 de la localidad de Pastrana (Guadalajara), conforme al Proyecto de legalización de actividad visado 02/02/2020 y al proyecto de legalización de visado 19/10/2021, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	15.607 m2, > 15.000 m2 cumple

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): E7E8E459486F5AF32BF5D8



Ocupación de parcela	Superficie construida 857,89 m ² 5,5 %, con el siguiente desglose de superficies:																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONA</th> <th>SUP. CONSTRUIDA M²</th> <th>SUP. OCUPADA M²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZONA 1</td> <td>150,61</td> <td>150,61</td> </tr> <tr> <td>ZONA 2</td> <td>123,17</td> <td>280,50</td> </tr> <tr> <td>ZONA 3</td> <td>25,20</td> <td>253,12</td> </tr> <tr> <td>ZONA 4</td> <td>135,43</td> <td>123,04</td> </tr> <tr> <td>ZONA 5</td> <td>51,09</td> <td>311,09</td> </tr> <tr> <td>ZONA 6</td> <td>4,20</td> <td>4,20</td> </tr> <tr> <td>MOLINO FUERA DE ACTIVIDAD</td> <td>368,19</td> <td>368,19</td> </tr> <tr> <td>TOTALES</td> <td>857,89</td> <td>1.490,75</td> </tr> </tbody> </table>			ZONA	SUP. CONSTRUIDA M ²	SUP. OCUPADA M ²	ZONA 1	150,61	150,61	ZONA 2	123,17	280,50	ZONA 3	25,20	253,12	ZONA 4	135,43	123,04	ZONA 5	51,09	311,09	ZONA 6	4,20	4,20	MOLINO FUERA DE ACTIVIDAD	368,19	368,19	TOTALES	857,89
ZONA	SUP. CONSTRUIDA M ²	SUP. OCUPADA M ²																											
ZONA 1	150,61	150,61																											
ZONA 2	123,17	280,50																											
ZONA 3	25,20	253,12																											
ZONA 4	135,43	123,04																											
ZONA 5	51,09	311,09																											
ZONA 6	4,20	4,20																											
MOLINO FUERA DE ACTIVIDAD	368,19	368,19																											
TOTALES	857,89	1.490,75																											
	Superficie ocupada 1.490,75 m ² ; 9,55 % < 10 % cumple																												
Altura máxima	5,98 m. < 8,5 m cumple																												
Servicios de agua, saneamiento, etc.	Depósito de agua, 20.000 litros.																												
Electricidad:	Fosa séptica.																												
	Instalación eléctrica, red eléctrica con transformador existente en la finca.																												

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que deberá incorporarse a la licencia que, en su caso, se otorgue:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las zonas de la 1 a la 5, contenidas en el proyecto de legalización de actividad núcleo zoológico (criadero de perros). Visado 02/02/2020. Y en el proyecto de legalización de vivienda vinculada a actividad de núcleo zoológico. Visado 19/10/2021. No se califica ni legaliza la zona 7, destinada a Molino, tampoco se incluye la zona 6 excluida expresamente en el informe de evaluación ambiental, ubicada en subparcela b. El proyecto se ubica en la parcela 200, del polígono 24, Pastrana (GU).
- Dado el específico uso adscrito al sector primario –ganadero- de la actividad cuya calificación se informa no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38 del RSR, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia.

El Ayuntamiento deberá:

- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).





- Que la obra cuente con el correspondiente informe y autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en relación al suministro de agua y depuración.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Comprobar la inscripción en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria. (Art. 17.e) RSR).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación.

- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la superficie fijada en proyecto quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- Conforme al art. 43.11 de RSR la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.
- Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Una vez solventados los condicionantes y concedida la licencia por parte del Ayuntamiento, se dará traslado de la misma a la CPOTyU para su incorporación al expediente de referencia.





Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, y le notifico, por orden del Sr. Presidente, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, significándole que el presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo puede interponer:

Si el recurrente es interesado en el expediente, el recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o la titular de la Consejería de Fomento, en ambos casos para su resolución por esta última, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación (art. 112 y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Si el recurrente es una Administración Pública, ésta podrá requerir ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a tenor de lo establecido en el art. 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para que revoque o anule el acuerdo en el plazo de dos meses contados desde que hubiera conocido o podido conocer el acuerdo objeto de requerimiento o interponer recurso contencioso administrativo en el mismo plazo a contar desde la notificación del acto.

Cualquier otro que considere pertinente.

Guadalajara, 17 de diciembre de 2021
El Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Jerónimo Fernández Acebo

