



Fecha:
09 de noviembre de 2022

N/Ref:
Urbanismo ES/is

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Albalate de Zorita
Plaza Fray Martín, 1
19117 ALBALATE DE ZORITA
(Guadalajara)

LIDIA MARTÍNEZ BENITO, SECRETARIA 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 04 de noviembre de 2022, en relación con el punto 3º del orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición de la 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

“3º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva y suelo rústico protegido, para proyecto de “Vivienda Unifamiliar aislada con garaje, y legalización de edificaciones existentes”, promovido por D. Agustín Elizalde Centeno, en la parcela 210 del polígono 4, en el municipio de ALBALATE DE ZORITA (Informe según Art. 64.4 del TRLOTAU y art. 10.1.g del Decreto 235/2010). Expte. CAL/20/12.

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA Y SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION al proyecto promovido por D. AGUSTÍN ELIZALDE CENTENO para **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON GARAJE, Y LA LEGALIZACION DE UNA EDIFICACION PREEXISTENTE (A01) unida a la vivienda principal,** en la Parcela 210 del polígono 4, del Término Municipal de ALBALATE DE ZORITA (GU), conforme al Proyecto de Legalización y Proyecto de Vivienda Unifamiliar presentado, así como la **DENEGACION DE LA LEGALIZACION del resto de las edificaciones preexistentes, denominadas B02, B03, C04 y C05,** de acuerdo a las siguientes:

CARACTERISTICAS DE APROVECHAMIENTO	
Uso	Residencial unifamiliar (art 20 RSR).
Superficie vinculada	31.607,00 m ² ≈ 3,16 Ha





<p>Ocupación de parcela</p>	<p>Máxima ocupación de la parcela según art. 5.4 de ITP:</p> <p>2% del total de la finca (632.14 m²)</p> <p>Superficie ocupada por <u>Vivienda unifamiliar + garaje + conexiones + A01 = 509,14 m²</u></p> <p>509.14 m² < 632.14 m². CUMPLE</p> <p>NOTA: Las Normas del Suelo No Urbanizable No Protegido de las NNSS del municipio establecen una edificabilidad máxima de 0.02 m²/m² (632.14 m²), por lo que también cumple este requisito.</p>
<p>Ocupación de las instalaciones/edificaciones relacionadas</p>	<p>Art. 5.4. de ITP: Máximo el 20% de la superficie ocupada (126.43 m²)</p> <p>Edificaciones dispersas: No hay</p> <p>NOTA 1: El inmueble A01 tiene una superficie ocupada de 114.57 m². Esta edificación está unida a la vivienda principal por un elemento constructivo de conexión, por lo que forma parte de la superficie total ocupada de la vivienda principal. No se tiene en cuenta en el cómputo del 20% de las edificaciones dispersas.</p> <p>NOTA 2: No se tienen en cuenta las edificaciones B y C por no ser posible su legalización ni conservación.</p>



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 71C54466786AED63EEF541



Altura máxima	5,36 m < 6 m (según NNSS municipales para suelo no urbanizable) 1 planta < 2 plantas (Art. 16 del RSR) CUMPLE		
Presupuesto de Ejecución Material:	De vivienda y garaje: 201.055,99 € De legalización: 56.686,14 € <table border="1"> <tr> <td>Total:</td> <td>257.742,13 €</td> </tr> </table>	Total:	257.742,13 €
Total:	257.742,13 €		
Retranqueos	(Art. 16.2 RSR) - 5 m a linderos - 15 m a eje de camino o vía de acceso NOTA: Las Normas del Suelo No Urbanizable No Protegido de las NNSS del municipio establecen un retranqueo a linderos mínimo de 30 m.		
Servicios de agua, saneamiento, etc.	- Cuenta con suministro de energía eléctrica en baja tensión, proporcionado por la red de la compañía suministradora. - Suministro de agua a través de un sondeo realizado en la misma parcela <u>para riego.</u> - La evacuación de aguas finaliza en una fosa séptica en el interior de la parcela.		

CONDICIONANTES:

1. En el caso de las edificaciones preexistentes que se encuentran ubicadas en SRNUEP Ambiental, que comprenden las edificaciones C (C04 y C05), ejecutadas sin licencia, no es posible su legalización, según el artículo 182.5 del TRLOTAU, por lo que solo pueden ser demolidas o trasladadas a suelo rustico de reserva, para la restauración de la ordenación territorial y urbanística.
2. Para las edificaciones B (B02 y B03), de uso vivienda, ejecutadas sin licencia e incumpliendo retranqueos, en SRR, tampoco sería posible su legalización, por incumplir el artículo 11.2 del RSR que señala "(...) no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal,





ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso”, por lo que igualmente se procederá a la restauración de la legalidad.

3. Será preceptiva la obtención de la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo para ampliación de uso del sondeo existente para consumo humano y la autorización de construcción de vivienda en zona de policía del Barranco Mengares, así como la correspondiente autorización de la instalación del sistema de depuración de agua residual y evacuación mediante fosa séptica. Se garantizará la potabilidad del agua para consumo humano para la vivienda unifamiliar.
4. Respecto del acceso a la finca desde la carretera CM-200, se deberá seguir las condiciones expuestas en el informe técnico de Carreteras de fecha 28/02/2021.
5. Cumplimiento de los condicionantes establecidos por la Consejería de Desarrollo Sostenible, en contestación a la consulta sobre el proyecto de obra para vivienda unifamiliar aislada y garaje, de fecha firma 23 de junio de 2020.
6. Se hará constar en el Registro de la Propiedad la declaración responsable de asunción de la responsabilidad por construir en zona de policía, eximiendo a la Confederación Hidrográfica del Tajo, según documentación aportada por promotor.

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 contenidas en el Proyecto Técnico de Vivienda Unifamiliar y Garaje, y en el Proyecto de Legalización de edificaciones existentes exclusivamente para la de Tipo A, ambos de fecha junio 2022.

El Ayuntamiento deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos administrativos:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- 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).
- 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).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación, y en concreto, los requisitos del Art. 20 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.





- De acuerdo con el art. 20.6 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.

La disposición transitoria quinta, actuaciones en suelo rústico, de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA), indica que las determinaciones relativas al régimen del suelo rústico contenidas en la presente ley serán de aplicación a aquellas actuaciones que, a su entrada en vigor, no hayan sido sometidas a información pública. Conforme a la disposición final tercera, la ley 1/2021 entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, siendo la fecha de publicación el 25/02/2021 y la fecha de entrada en vigor el **17 de marzo de 2021**. La información pública del expediente en tramitación se concluyó con el Certificado de Secretaria de fecha 06/05/2020, sobre el resultado de la información pública en el que no existen alegaciones. Por lo tanto, no es de aplicación la Ley 1/2021 en el expediente actual.

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 o 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 CPOTU 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, a 09 de noviembre de 2022
La Secretaria de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Lidia Martínez Benito

