



Fecha:
28 de febrero de 2019

N/Ref:
Urbanismo MA/is

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOT y U

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Molina de Aragón
Plaza de España, 1
19300 MOLINA DE ARAGÓN
(Guadalajara)

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 21 de febrero de 2019, en relación con el punto 4º del orden del día, Solicitud de autorización provisional del Ayuntamiento de Molina de Aragón para la legalización de instalación con carácter provisional de caseta para almacén de aperos agrícolas, situado en parcela 7 F del camino de la Conejera del término municipal de Molina de Aragón, promovido por Dña. Elena Bruna Checa. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010). Expte. AU. 18/06, ha adoptado el siguiente acuerdo en base a la propuesta realizada, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta:

ACUERDO

“4º.- Solicitud de autorización provisional del Ayuntamiento de Molina de Aragón para la legalización de instalación con carácter provisional de caseta para almacén de aperos agrícolas, situado en parcela 7 F del camino de la Conejera del término municipal de Molina de Aragón, promovido por Dña. Elena Bruna Checa”

Tras el debate y a propuesta del Presidente, la Comisión, conformada con el quorum requerido en segunda convocatoria, a la vista del informe, por unanimidad de asistentes, acuerda en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, **EMITIR INFORME DESFAVORABLE al proyecto de legalización de nave almacén de productos y maquinaria agrícola en la parcela con referencia catastral 3918009WL9231N0001OU situada en el camino de la Conejera número 7F, del término municipal de Molina de Aragón (Guadalajara) presentado por Doña Elena Bruna Checa, como Autorización Provisional**, de acuerdo con la ponencia realizada en base a las siguientes consideraciones que se transcriben del Informe:

1-Sobre el carácter desmontable de la obra objeto de legalización, y referido exclusivamente al almacén cuya legalización y mantenimiento se pretende, ya que el resto de construcciones a demoler quedan fuera del objeto de la autorización provisional, vistas las características físicas



de la obra construida señaladas en el punto II, OBJETO, del presente informe, y realizando una valoración conjunta de las mismas según un criterio técnico generalmente admitido referente a instalaciones desmontables, se considera que la obra realizada no reúne las características de una construcción desmontable, ya que el sistema constructivo realizado no es un sistema de ensamblaje reversible de elementos que pudiera desmontarse para otro uso posterior sino que contiene uniones de carácter permanente. Esta construcción de hormigón armado en su base y solera utiliza una mezcla de materiales como es el hormigón y el acero, que una vez ejecutados, solidifican conjuntamente impidiendo también su reversión o desmontaje y que a la vez requieren realizar un movimiento de tierras en el subsuelo para la excavación donde se alojarán las mismas. Lo mismo sucede con los muros de carga de bloques de termoarcilla que soportan la cubierta. Por todo ello se considera que la construcción siendo demolible, no posee el carácter de desmontable.

Y aunque el planeamiento aplicable al municipio de Molina de Aragón permite la construcción de casetas de aperos de hasta 75 metros cuadrados, y su construcción en piedra, así como acabados tradicionales de la zona, y cubierta de teja curva, en ningún caso se considera que dicha posibilidad deba usarse para encubrir un uso residencial o de ocio. No queda acreditado ni justificado desde el punto de vista técnico el carácter desmontable de la edificación, al margen de que el uso solicitado de carácter agrario no se identifique con los materiales e instalaciones que realmente se han ejecutado, ni tampoco con el diseño de los accesos o elementos de iluminación proyectados, propios de un uso claramente residencial.

2-En relación con el uso realizado en la finca, es preciso señalar que conforme al planeamiento y concretamente al régimen sobre el suelo no urbanizable o rústico que le sería de aplicación, el art 5.7 de las NNSS que establece el Régimen de Usos, siendo el uso agropecuario o forestal un uso principal o característico, y conforme al artículo 5.8 las edificaciones anexas como caseta de aperos, se consideran actividades vinculadas al uso agropecuario, por lo que tal uso estaría permitido por el planeamiento.

El uso de la finca como agropecuario lleva consigo la posibilidad de admitir la caseta o almacén de aperos como un uso anexo al agropecuario. Sin embargo, de las pruebas documentales y fotografías que constan en el expediente se constata que a pesar de lo dicho por la promotora, lo que existe es una finca que tiene un jardín, cultivado de césped, con algunos árboles, y con otra parte pavimentada, pero que carece de un uso agropecuario en su gran mayoría, sin que ello impida la posible existencia de una pequeña huerta. Sin embargo, considerado en su conjunto, no hace que el uso sea agropecuario, ni existe una vinculación mayoritaria de la finca con el uso agropecuario y su explotación como tal, sino principalmente de ocio, recreo y disfrute por su propietario, siendo éste un uso vinculado al residencial, que está expresamente prohibido en este tipo de suelo urbanizable, y concretamente para las autorizaciones provisionales por el artículo 18 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 34/2011).



Tampoco se justifica la correspondencia o adecuación de la superficie a legalizar del almacén de aperos en relación con la posible utilización agrícola de la finca, ni se aportan informes justificativos del uso agrario.

3-En cuanto al vallado de la finca, examinada la documentación obrante en el expediente y las consultas realizadas, se comprueba que la finca se encuentra vallada por malla de simple torsión de dos metros de altura, excepto en el lindero de acceso por el camino de la Conejera, en el que el vallado realizado es un muro de fábrica, enfoscado y pintado en el que se inserta incluso una caja para instalación de contador(para luz y agua) empotrada en el muro, y con la existencia de su correspondiente puerta de entrada metálica.

Dicho muro no sería legalizable en las condiciones en que se encuentra construido. En ningún caso se justificaría su autorización provisional para dar apoyo al uso agropecuario, además de no respetar el vallado la alineación de viario que establece el planeamiento.

4 -Respecto a la pavimentación parcial realizada en la finca, se comprueba además la existencia de un camino de acceso dentro de la finca realizado a base de hormigón, y loseta cerámica, terminado en bordillo en sus laterales, de aproximadamente 1,5 metros de ancho, que recorre la finca en su longitud. Además en el proyecto se contempla la legalización de unos 500 metros cuadrados de pavimentación realizados dentro de la finca.

En ningún caso se justifica, ni cabe legalizar dicha pavimentación interna de la finca propia de un uso residencial y no de un uso agrícola en un suelo urbanizable con carácter provisional, al tratarse de un servicio urbanístico.

Por lo tanto, no sería legalizable la realización del camino o pasillo pavimentado dentro de la finca, ni la realización de planicie hormigonada.

Se adjuntará copia del Informe de Ponencia a la notificación del acuerdo.

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).





Castilla-La Mancha

Dirección Provincial

Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

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, 28 de febrero de 2019
El Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Jerónimo Fernández Acebo



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EE4BE8B150F048B7364D77