

I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 37** *RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2012, por la que se acuerda publicar la notificación de la Orden 3802/2011, de 10 de noviembre, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por don Sebastián Gómez Marfil contra la Orden de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 15 de julio de 2009.*

Intentada sin efecto la notificación de la Orden 3802/2011, de 10 de noviembre, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por don Sebastián Gómez Marfil contra la Orden de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 15 de julio de 2009, procede su publicación a los efectos previstos en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Visto el expediente relativo al recurso de reposición interpuesto por don Sebastián Gómez Marfil contra la Orden de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 15 de julio de 2009, se constatan los siguientes

HECHOS

Primero

Con fecha 24 de marzo de 2008, tuvo entrada en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el expediente relativo a la solicitud de calificación urbanística para la construcción de una nave agrícola de 150 metros cuadrados, con una altura al alero de 5 metros y a la cumbrera de 6 metros, en el paraje conocido como “El Reconquillo”, ubicado en la parcela 94 del polígono 4 del término municipal de Valdemanco, promovido por don Sebastián Gómez Marfil.

Asimismo, el 13 de mayo de 2008, el interesado solicitó la legalización, mediante el otorgamiento de la correspondiente calificación urbanística, de dos edificaciones de 30 y 75 metros cuadrados destinadas, respectivamente, a vivienda y almacén, así como de una caseta de 10 metros cuadrados, existentes en la citada parcela 94 del polígono 4 del municipio de Valdemanco, incluyendo la referencia catastral de la finca aludida otra edificación de 50 metros cuadrados.

Segundo

Instruido el oportuno procedimiento, el 15 de julio de 2009, el Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial dictó, por delegación de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (Orden 735/2008, de 17 de abril, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 30 de abril de 2008), Orden por la que, sobre la base del informe técnico-urbanístico emitido por el Área de Planeamiento y Control de la Zona Norte y Oeste el 21 de mayo de 2008, se desestimaban las alegaciones formuladas por el actor en el curso de la tramitación del expediente, y se denegaba «la calificación urbanística solicitada por don Sebastián Gómez Marfil, para la construcción de una nave agrícola y la legalización de las edificaciones existentes en la parcela 94 del polígono 4, paraje “El Reconquillo”, punto kilométrico 4,150, margen derecha de la carretera M-610, de la Cabrera a Miraflores, del término municipal de Valdemanco, por incumplir las condiciones de la edificación que fija el artículo 10.4.3 de la normativa urbanística municipal».

Dicha Orden fue notificada al interesado por medio de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 9 de marzo de 2010.

Tercero

Contra la citada Orden, don Sebastián Gómez Marfil ha interpuesto recurso de reposición dentro del plazo legalmente establecido alegando, en síntesis, que ha solicitado la calificación de la nave agrícola y la legalización de las edificaciones existentes acumulativamente o, si ello no fuera posible, alternativamente. Así, las construcciones cuya legalización demanda tienen una ocupación inferior a 78,29 metros cuadrados cada una de ellas, mientras que si bien la nave agrícola fue inicialmente proyectada con una superficie de 150 metros cuadrados, resulta posible reducir su tamaño a 78 metros cuadrados (10 metros de largo $\times$ 7,8 metros de ancho). Por los motivos expuestos, el promotor solicita autorización para construir en la parcela de referencia una nave agropecuaria de 78 metros cuadrados y/o, en su defecto, la legalización de las construcciones existentes en su finca, o de, al menos, una de ellas, con preferencia de la edificación que cuenta con 75 metros cuadrados de superficie.

Cuarto

La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial ha emitido el informe a que se refieren los artículos 82 y 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, proponiendo la desestimación del recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero

La competencia para resolver el recurso de reposición interpuesto corresponde a la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en los artículos 41.g) y 57 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Segundo

En relación con las cuestiones de fondo, procede señalar lo siguiente:

Es objeto del expediente de referencia la solicitud de calificación urbanística para la construcción de una nave agrícola de 150 metros cuadrados (15 $\times$ 10 metros) con una altura al alero de 5 metros y a la cumbre de 6 metros, cubierta a un agua de teja, y muros de cerramiento de piedra, así como la legalización de dos edificaciones y una caseta de herramientas existentes en la finca, según indica el solicitante, de 30 metros cuadrados (vivienda), 75 metros cuadrados (almacén) y 10 metros cuadrados (caseta), figurando en la referencia catastral otra edificación de 50 metros cuadrados, todo ello en la parcela 94 del polígono 4, paraje "El Reconquillo", del término municipal de Valdemanco.

De acuerdo con la certificación catastral aportada por el promotor, la parcela tiene una superficie de 7.829 metros cuadrados, cuenta con suministro eléctrico y el abastecimiento de agua procede de dos pozos existentes en la finca.

El planeamiento urbanístico de Valdemanco está regido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el 28 de octubre de 1997 y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de noviembre de 1997.

Los terrenos sobre los que se ubica la parcela están clasificados urbanísticamente como Suelo No Urbanizable Protegido, clase V, Espacios Rurales con Restricciones de Uso. Asimismo, se encuentran afectados por la Orden 2173/2002, de 10 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se declara la iniciación del procedimiento de tramitación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.

Así pues, al tratarse de un Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, el planeamiento urbanístico viene a establecer una serie de medidas y condiciones dirigidas a la preservación y conservación de todos y cada uno de sus elementos naturales, sin que en ningún caso el terreno en cuestión pueda ser dedicado a utilizaciones que impliquen la transformación de su destino o naturaleza o que lesionen el valor específico que se quiere proteger. Por lo tanto, según lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se reconoce como derecho esencial el de usar, disfrutar y disponer de la propiedad de los terrenos conforme a su naturaleza, pudiendo realizar obras, edificaciones y construcciones y desarrollar usos y actividades que se legitimen

mediante calificación urbanística, siempre y cuando estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

Pues bien, respecto de las previsiones que en cuanto a usos permitidos y prohibidos establece el Planeamiento Urbanístico de Valdemanco en la categoría de suelo en la que se ubica la actuación objeto de la solicitud, hay que poner de manifiesto que el artículo 10.6.6. de las Normas Subsidiarias Municipales disponen que “se consideran usos propios el agrícola, ganadero, forestal, cinegético y análogos. Se consideran compatibles todos los asociados al medio rural y a las infraestructuras, los extractivos, así como las dotaciones y equipamientos no compatibles con el medio urbano.

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas en las condiciones establecidas en la Ley 9/1995, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

- a) Construcciones o instalaciones ligadas a usos propios del suelo e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (...).

Condiciones particulares

El uso de la vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, solo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.

Las instalaciones deberán asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos, y las aguas superficiales y subterráneas.

Las instalaciones ganaderas, en particular, se ajustarán a las condiciones específicas en la clase III. Los proyectos o actuaciones deberán buscar la no afección a masas arboladas de setos vivos (...).’’.

De la lectura del precepto transcrito se desprende que, tal y como dispone la Orden ahora impugnada, la nave dedicada al almacenaje de productos agrícolas cultivados en la finca supone una construcción ligada a los usos propios del suelo, por lo que, siempre que cumpla con la normativa y disposiciones de carácter agrario, el destino previsto para dicha edificación se adecuaría al planeamiento vigente. Respecto de la legalización de las restantes edificaciones existentes en la parcela, se encontraría supeditada a si estas últimas resultan precisas a efectos de la ejecución de la actividad agraria que se desarrolla en la finca, circunstancia cuya valoración corresponde al organismo competente en materia agropecuaria de la Comunidad de Madrid.

Ahora bien, además de la conformidad de las construcciones descritas con los usos previstos en la clase de suelo en el que se sitúan o pretenden ejecutarse, el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos relativos tanto a la altura de las edificaciones y retranqueos como al índice de ocupación de la parcela establecidos por el planeamiento municipal; en concreto, respecto de este último el artículo 10.4.3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdemanco, al referirse a las condiciones comunes de la edificación, dispone que “se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el del 1 por 100 de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido”.

En el presente supuesto, en tanto que el terreno en el que se localizan los actos de construcción objeto de la solicitud de calificación urbanística que nos ocupa se encuentran clasificados como Suelo No urbanizable Especialmente Protegido, y dado que la parcela cuenta con una extensión superficial de 7.829 metros cuadrados, cabe concluir, en aplicación de la regla anteriormente expuesta, que la ocupación máxima admisible de la finca sería de 78,29 metros cuadrados, resultantes de aplicar a los 7.829 metros cuadrados de superficie el límite del 1 por 100.

Tal y como prevé la Orden que ahora se impugna, de la determinación de la ocupación máxima de la parcela en 78,29 metros cuadrados se colige que, puesto que la nave almacén cuya ejecución se proyecta tiene una extensión de 150 metros cuadrados, dicha construcción excede, en si misma considerada, de la ocupación máxima prevista para la finca de referencia. A mayor abundamiento, habida cuenta que el terreno cuenta con una ocupación, por edificaciones existentes, de 165 metros cuadrados, cabe concluir que no solo no resulta viable la posibilidad de realizar cualquier otra nueva construcción en dicho solar, sino que ni siquiera procede la legalización de los inmuebles ya edificados, al superar su super-

ficie el límite máximo de ocupación resultante de la aplicación del criterio fijado por el artículo 10.4.3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdemanco.

En vía de recurso, el promotor aduce que las dos construcciones preexistentes cuya legalización solicita cuentan cada una de ellas con una superficie inferior a 78,29 metros cuadrados, distribuidos de la forma que sigue:

- Construcción con altillo de 30 metros cuadrados + 75 metros cuadrados de ocupación.
- Construcción con altillo de 10 metros cuadrados + 50 metros cuadrados de ocupación.

Superficie ocupada en la finca: 125 metros cuadrados.

Concretamente señala el actor que mientras la primera construcción posee 75 metros cuadrados de ocupación de suelo, con un aprovechamiento bajo cubierta, en forma de altillo eliminable, de 30 metros cuadrados, la segunda tiene 50 metros cuadrados, con un aprovechamiento bajo cubierta, en forma de altillo eliminable, de 10 metros cuadrados. Además manifiesta su intención de sustituir la nave proyectada de 150 metros cuadrados (15 × 10 metros) por otra de menores dimensiones, reduciéndola a una extensión de 78 metros cuadrados (10 × 7,8 metros).

Sin embargo, tal y como indica sobre este particular el informe emitido, en vía de recurso, por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, aun cuando las construcciones existentes o previstas no superen, individualmente consideradas, el límite máximo de ocupación establecido por el artículo 10.4.C) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdemanco, dicha ocupación de la parcela se establece para el conjunto de todas las edificaciones que existan o se proyecten sobre la finca sustentante de las mismas.

De este modo, la suma de la superficie de las dos edificaciones existentes declarada por el ahora recurrente (125 metros cuadrados, prescindiendo de los aprovechamientos bajo cubierta), y la de la nave proyectada, una vez reducidas sus dimensiones (78 metros cuadrados), asciende a 203 metros cuadrados, extensión que supone un índice de ocupación de la parcela del 2,59 por 100, que excede del parámetro máximo del 1 por 100 previsto por el planeamiento municipal. Pero aun en el supuesto en que el actor renunciase a la construcción de la nave agrícola proyectada, el porcentaje de ocupación de las construcciones ya edificadas se sitúa en el 1,6 por 100, sobrepasando de igual modo el límite legalmente establecido.

En consecuencia, y de acuerdo con el informe del Área de Planeamiento y Control de la Zona Norte y Oeste de 21 de mayo de 2008, y de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 13 de julio de 2010, se ha comprobado en vía de recurso que la denegación de la calificación urbanística para la ejecución de una nave agrícola y la legalización de los inmuebles existentes en la parcela resulta conforme a Derecho, al incumplir dichas construcciones las condiciones de la edificación establecidas por el artículo 10.4.C) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdemanco.

Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto, conviene poner de relieve que, con fecha 6 de julio de 2004, el Juzgado de lo Penal número 18 de Madrid, en el marco de la sustanciación del procedimiento 119/04, dictó sentencia en la que, entre otros pronunciamientos, se acuerda proceder, a cargo del acusado, a la demolición de la construcción efectuada en la parcela 94 del polígono 4, paraje “El Reconquillo”, de la localidad de Valdemanco, consistente en una vivienda y otras dos edificaciones de menor tamaño, sentencia que se encuentra actualmente en fase de ejecución. Habida cuenta del carácter exclusivo y excluyente que se atribuye a la jurisdicción penal, esta Administración se encuentra vinculada al sentido de la referida decisión judicial, motivo por el cual, una vez declarada por el referido Juzgado la falta de adecuación a la normativa urbanística aplicable de los edificios ejecutados en la finca de autos, procedería desestimar el recurso de reposición interpuesto con fundamento en el contenido del precitado pronunciamiento judicial, sin necesidad de entrar en el examen de los argumentos esgrimidos por la parte actora en su escrito de impugnatorio.

En su virtud, de acuerdo con el informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, en el que se propone la desestimación del recurso de reposición interpuesto, y a propuesta de la Secretaría General Técnica,

DISPONGO

Desestimar el recurso de reposición interpuesto por don Sebastián Gómez Marfil contra la Orden de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 15 de julio de 2009 y, en consecuencia, confirmar en todos sus términos la Orden recurrida por ser conforme a Derecho.

Lo que se le notifica, significándole que la Orden transcrita agota la vía administrativa y que contra la misma procederá, en su caso, recurso contencioso-administrativo, a interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de conformidad con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen procedente en defensa de sus derechos.

Madrid, a 24 de enero de 2012.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/2.838/12)