



**AYUNTAMIENTO
GALLEGOS**

Plaza del Mayo, nº 1 C.P.: 40162 (Segovia)
ayto@gallegos.es

Teléfono y fax: 921 50 90 04

C.I.F.: P4010700E

INFORME JURÍDICO

En relación con el expediente para la ejecución de la obra de “NAVE ALMACÉN PARA ACOPIO Y VENTA DE LEÑA Y PELLETS” en Polígono 3 Parcela 56 (Referencia Catastral 40107A003000560000JM) de este término municipal de Gallegos, se emite el siguiente

INFORME

PRIMERO: El art. 97 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), desarrollado por el art. 288, del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), establece que requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas carreteras, graveras y análogos.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- j) Cambios de uso de construcciones e instalaciones.
- k) Cerramientos y vallados.
- l) Corte de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

SEGUNDO: El art. 101 de la LUCYL establece que la concesión de la licencia urbanística de conformidad con lo previsto en la citada ley y el planeamiento urbanístico entre otros efectos legitimará al solicitante para realizar las obras solicitadas en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

TERCERO: El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regirá por lo dispuesto en la legislación de régimen local, concretamente en la Ley de Bases de Régimen Local y conforme a las reglas establecidas en el art. 99 de la LUCYL y art. 293 del RUCYL. Teniendo presente esta normativa el procedimiento sería el siguiente:

- a) La solicitud de licencia se presentará en el Registro General por el interesado en la obtención de la misma acompañándose proyecto firmado por técnico competente. Para la tramitación del expediente será suficiente con la presentación de un proyecto “básico”, que no requerirá de visado, si bien no podrá comenzarse la ejecución de las obras autorizadas hasta la presentación del correspondiente proyecto “de ejecución” que sí deberá estar debidamente visado por el colegio profesional competente y declarado conforme por la administración municipal. En este proyecto de ejecución se indicarán expresamente los técnicos encargados de la dirección de las obras que se pretendan ejecutar.

Si la solicitud tiene por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas, deben indicar el uso al que vayan a destinarse que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

A los efectos de lo previsto en el art. 2 del Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, todos los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten en los Ayuntamientos para solicitar la licencia urbanística municipal de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación realizada por el facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Asimismo el proyecto técnico deberá contener estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, de conformidad con lo previsto en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Las obras que puedan calificarse como “menores” no necesitan para su autorización la presentación de proyecto técnico.





**AYUNTAMIENTO
GALLEGOS**

Plaza del Mayo, nº 1 C.P.: 40162 (Segovia)
ayto@gallegos.es

Teléfono y fax: 921 50 90 04

C.I.F.: P4010700E

- Documentación relativa al control del ruido:

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 28.1 de la Ley 5/2009 de 4 de junio, del Ruido, de Castilla y León, si la solicitud de licencia tiene por objeto la construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos o culturales, el promotor deberá presentar un **estudio acústico** realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, empleando los métodos descritos en el Anexo V.2, que determine los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio.

Se exceptúan de esta obligación las viviendas unifamiliares aisladas que se encuentren alejadas de emisores acústicos cuando, a juicio de los técnicos municipales o en su defecto de los de la Diputación Provincial, no se prevean impactos acústicos directos en el emplazamiento de la nueva vivienda sobre la base de un informe acústico que deberá elaborar el proyectista.

- Documentación relativa a la gestión de los residuos de la construcción y demolición:

En aplicación del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, se deberá incluir en el proyecto básico y en el de ejecución un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, con el contenido fijado para cada tipo de proyecto en dicha norma.

En aplicación de la Disposición adicional séptima de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, el solicitante de la licencia deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición que hayan de generarse por los actos de uso de suelo habilitados por la licencia. Esta garantía no será exigible cuando se trate de obras menores.

La obtención de la licencia quedará condicionada a la previa constitución de esta fianza o garantía, procediendo la cancelación de la misma cuando se acredite la entrega de los residuos al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

El importe de la garantía será de dieciocho euros por tonelada de residuos según la previsión de generación de residuos que se recoja en el estudio de gestión de residuos del Real Decreto 105/2008, con un mínimo de trescientos euros y un máximo del dos por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto.

- b) Si la documentación presentada estuviera incompleta o presentara deficiencias formales, se requerirá al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que habrá de notificársele.
- c) Completada la documentación se someterá el expediente a informe técnico y jurídico sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

- d) A la vista de los informes emitidos se resolverá concediendo o denegando la licencia solicitada.

El órgano competente para la concesión de las licencias es el Alcalde, salvo que las leyes sectoriales atribuyan expresamente esta competencia al Pleno o a la Junta de Gobierno tal y como dispone el art. 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 abril, de Bases de Régimen Local. Para la concesión de la licencia ha de tenerse en cuenta de forma especial el informe técnico.

- e) La resolución de otorgamiento o denegación de la licencia debe ser congruente con lo solicitado y estar adecuadamente motivada, con referencia expresa a la normativa que le sirva de fundamento. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.
- f) Cuando además de la licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de expedientes separados. La propuesta de resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procede denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística, en cambio si procede otorgar la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.





**AYUNTAMIENTO
GALLEGOS**

Plaza del Mayo, nº 1 C.P.: 40162 (Segovia)
ayto@gallegos.es

Teléfono y fax: 921 50 90 04

C.I.F.: P4010700E

- g) Los actos de uso del suelo amparados por la licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia. En defecto de indicación expresa los plazos serán: de seis meses desde la notificación del otorgamiento de la licencia, para el inicio de las obras; de dos años desde dicha notificación, para la finalización de las mismas; y de seis meses, el plazo de interrupción máxima.

En todo caso, estos plazos estarán sujetos al régimen de prórroga y de caducidad previstos en los arts. 102 y 103 de la LUCYL, 303 y 305 del RUCYL.

- h) Las solicitudes de licencias citadas en los párrafos 1º a 5º de la letra a) y 3º a 5º de la letra b) del art. 288 del RUCYL, se resolverán y notificarán en el plazo de tres meses y las demás en el plazo de un mes salvo que el acto solicitado requiera también licencia ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluidos los supuestos siguientes: requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud, periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones Públicas y suspensión de licencias.

Transcurridos los plazos anteriores sin que se haya resuelto la solicitud, a la vista de las modificaciones introducidas en el régimen del silencio administrativo por el art. 23 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, se producirán los siguientes efectos:

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al solicitante de la licencia para entenderla desestimada por silencio administrativo en los siguientes casos:

- Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, pueda afectar al paisaje.
- La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas e instalaciones similares.

En el resto de supuestos de solicitudes de licencia para actos de uso del suelo, transcurridos los plazos para resolver y notificar, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso, podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o el planeamiento urbanístico.

CUARTO: Cuando las obras para las que se solicita licencia hayan de ubicarse en suelo RUSTICO se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 23 y siguientes de la LUCYL, y en los arts. 306, 307 y 308 del RUCYL.

En suelo RUSTICO se observarán las siguientes reglas:

- 1ª . Además de los usos que son los propios del suelo rústico, pueden autorizarse en el mismo una serie de usos excepcionales relacionados exhaustivamente en la Ley y Reglamento, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.
- 2ª. Cada categoría de suelo rústico tiene un régimen particular que se detalla en los arts. 26 a 29 de la LUCYL y 59 a 65 del RUCYL, pudiendo hablarse de tres tipos de usos:
- a) Usos directamente permitidos y que por lo tanto están exentos del procedimiento de autorización de uso excepcional en suelo rústico, pudiendo el Ayuntamiento otorgar directamente la correspondiente licencia, sin perjuicio de que procedan otras autorizaciones administrativas de carácter sectorial.

Estos usos son los siguientes en el suelo rústico común: Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas, así como las de obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio siempre y cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

- b) Usos sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo previa a la licencia urbanística municipal. Estos usos sí deben someterse al procedimiento de autorización de uso excepcional en suelo rústico. En el suelo rústico común deben someterse a este procedimiento todos los usos relacionados en el art. 23.2 de la LUCYL, a excepción de los citados como directamente permitidos.
- c) Usos directamente prohibidos y para los que no procede la tramitación de autorización de uso excepcional, debiendo el Ayuntamiento denegar la solicitud sin más trámite.





**AYUNTAMIENTO
GALLEGOS**

Plaza del Mayo, nº 1 C.P.: 40162 (Segovia)
ayto@gallegos.es

Teléfono y fax: 921 50 90 04

C.I.F.: P4010700E

3ª. Conforme al art. 25 de la LUCYL, y 306, 307 y 308 del RUCYL, el procedimiento para la autorización de uso excepcional en suelo rústico se integrará en el procedimiento regulado con carácter general para la obtención de las licencias urbanísticas municipales, con las siguientes particularidades:

a) El interesado presentará solicitud de licencia urbanística ante el Ayuntamiento acompañada de la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

1.- Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.

2.- Memoria en la que conste:

2.1- La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso, de los usos, construcciones o instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.

2.2- La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.

2.3- La justificación del cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
- Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.
- Que el solicitante se compromete como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Esta vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:
 - o La vinculación del terreno al uso autorizado.
 - o Las limitaciones impuestas por la autorización.
 - o La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.
- Cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas debe acreditarse que no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población.
- Si se trata de usos de la letra g) del art. 57 del RUCYL, se tendrá que acreditar que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y que concurren circunstancias específicas de interés público.

b) Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada.

c) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

d) La Comisión Territorial de Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

4ª. Una vez que la Comisión Territorial de Urbanismo notifique la resolución de autorización de uso al Ayuntamiento, es preciso que éste conceda o deniegue la preceptiva licencia municipal de obras a la vista del proyecto y de los informes técnicos emitidos. No obstante, si la autorización de uso se deniega, no procede la concesión de la licencia urbanística.

Se emite el presente informe en Gallegos, a la fecha de la firma electrónica del margen.

EL SECRETARIO, Fdo: César Cecilio Galán de la Hoz.

