



M.I. AYUNTAMIENTO
EL ESPINAR
(SEGOVIA)

Don Constancia Jiménez Aranda solicita licencia para instalación de carpa para eventos en inmueble propiedad de D. Marcelino García María, S.L. en el paso de las Peñitas nº. 11 de El Espinar.

Emitido informe técnico municipal complementario de fecha 19 de septiembre de 2019, para la aclaración de las ordenanzas de aplicación en la parcela del expediente en tramitación (Paseo de las Peñitas 11), se adjunta copia del mismo para su conocimiento y efectos que procedan.

Por todo lo anteriormente expuesto, en virtud de lo previsto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, **se le concede el plazo de diez días** para que presente la documentación referida.

Al no estar completa la documentación, no procede el cómputo de plazo alguno a efectos de aprobación por silencio administrativo de la petición presentada y que el expediente queda paralizado hasta el cumplimiento de lo requerido.

Igualmente se hace saber que, de conformidad con el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se procederá al archivo del expediente, **por caducidad del mismo si en el plazo de tres meses** no ha procedido a presentar la documentación que se requiere.

El Espinar a 2 de octubre de 2019.

EL ALCALDE,

Fdo: D.Javier Figueredo Soto.



Sr. D. Constancio Jiménez Aranda.
Calle El Cerrillo nº. 14, planta 2ª, puerta D.

40422 – Otero de Herreros.



M.I. AYUNTAMIENTO
DE
EL ESPINAR
(SEGOVIA)

Sección de Urbanismo
Bruno Ortega, nº 6
40400 El Espinar (Segovia)
Tfn. 921 18 17 26 – Fax 921 18 13 32
e-mail: oficinaurbanismo@aytoelespinar.com

**INFORME TECNICO.
Salón Eventos.**

Promotor: Promociones Marcelino García María S.L.
Paseo de Las Peñitas, 11.

Informe complementario, para aclaración de las ordenanzas de aplicación en la parcela del expediente en tramitación (Paseo de Las Peñitas, 11).

Aprobaciones del PGOU

Con fecha 30 de enero de 2015, se aprueba inicialmente el P.G.O.U. de El Espinar por el Pleno del Ayuntamiento (BOCYL 11-03-2015), y posteriormente se aprueba el documento modificado, con acuerdo plenario de fecha 1 de diciembre de 2016. Con fecha 27 de abril de 2017 se aprueba provisionalmente el PGOU, para su remisión a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

Con fecha 24 de abril de 2018 se aprueba parcial y definitivamente el PGOU, por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, publicado en el BOCYL de 25 de mayo de 2018.

El acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión de licencias urbanísticas en todo el ámbito municipal. La suspensión de otorgamiento de las licencias comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial; transcurrido más de dos años se levanta la suspensión, pudiéndose conceder aquellas licencias que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes al régimen urbanístico vigente, las Normas Subsidiarias.

PGOU.

Aprobación inicial (BOCYL 11-03-2015)

Parcelas en paseo de Las Peñitas, 11 y calle de La Rosa, 1- Ordenanza Equipamiento.

Alegación del propietario (236) solicitando cambio a Terciario. Aceptada.

Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Aplicación desde 11-03-2017 hasta 25 mayo de 2018

En el planeamiento general vigente, NNSS, aprobado en el año 1995, la parcela se encontraba dentro de Suelo Urbano con la calificación de Dotacional.

Proyecto para aparcamiento subterráneo en la misma parcela (el promotor desiste de continuar la tramitación).

Proyecto visado el 8 de enero de 2018, aplicación NNSS, ordenanza Dotacional.



M.I. AYUNTAMIENTO
DE
EL ESPINAR
(SEGOVIA)

Sección de Urbanismo
Bruno Orlega, nº 6
40400 El Espinar (Segovia)
Tfn. 921 18 17 26 - Fax 921 18 13 32
e-mail: oficinaurbanismo@aytoelespinar.com

Proyecto para reforma de edificio existente para restaurante y hostel en la parcela de calle de la Rosa, 1.

Proyecto visado el 24 de abril de 2018, aplicación NNSS, ordenanza Dotacional, con el PGOU desde el 25 de mayo de 2018, es de aplicación la ordenanza de Terciario, en ambas es compatible el uso, y en ambas la edificación es disconforme con el planeamiento de aplicación (edificabilidad, ocupación, retranqueos), lo que impiden ciertas obras como las de ampliación. Con esas condiciones se concedió la licencia que hoy está en ejecución. (En el informe técnico se recoge textualmente: "En la memoria del proyecto indica que la ordenanza de aplicación sería Equipamiento, cuando debería decir Terciario").

-Además, Se indica que las plazas de aparcamiento se realizan en la parcela colindante donde se estaba tramitando un garaje subterráneo, cumpliendo con creces las plazas necesarias para el uso de hostelería y hostelería que se plantea, según la normativa. Dadas las circunstancias, de la colindancia de las parcelas y acceso entre ellas, que además tienen la misma propiedad, se puede admitir que las plazas de aparcamiento necesarias se sitúen en parcelas independientes; presentando una declaración responsable de que con anterioridad al inicio de la actividad deberá contar con las plazas y además quedaran vinculadas.

Esta circunstancia se modifica al desistir del proyecto de aparcamiento subterráneo, entonces se presenta el plano con la ubicación de las plazas de aparcamiento obligatorias para la actividad propuesta, firmado por el arquitecto, Constanicio Jiménez Aranda, con fecha 16 de octubre de 2018.

Con fecha 22 de octubre de 2018, se concede licencia ambiental y urbanística para restaurante y hostel en el inmueble ubicado en calle de La Rosa, 1 c/v a paseo de Las Peñitas.

Tramitación de actividad de salón para celebración de eventos.

Se tramita la actividad en la parcela sita en el paseo de Las Peñitas, 11, con Referencia Catastral 5084007UL9058S, según la ley de Prevención Ambiental con el Régimen de Licencia Ambiental.

La tramitación como ampliación de la actividad de hostel-restaurante, implicaría la agrupación de las parcelas y la tramitación del expediente en su conjunto, con la justificación de la normativa en general, con los nuevos parámetros, como una nueva licencia ambiental.



M.I. AYUNTAMIENTO
DE
EL ESPINAR
(SEGOVIA)

Sección de Urbanismo
Bruno Ortega, nº 6
40400 El Espinar (Segovia)
Tfn. 921 18 17 26 – Fax 921 18 13 32
e-mail: oficinaurbanismo@aytoelespinar.com

**INFORME TECNICO.
Salón Eventos.**

Promotor: Promociones Marcelino García Marfá S.L.
Paseo de Las Peñitas, 11.

**Informe sobre le expediente para obras y actividad sobre la parcela sita en
paseo de Las Peñitas, 11**

Constancio Jiménez Aranda presenta solicitud de obra mayor para "carpa para eventos", en el inmueble sito en el paseo de Las Peñitas, 11 (5084007UL9058S), adjuntando proyecto básico y de ejecución, redactado por Constancio Jiménez Aranda y visado el 5 de junio de 2019 (nº de registro 2019/3493), presenta documentación complementaria con fecha 12 de agosto de 2019.

Normativa Urbanística

Con fecha 24 de abril de 2018, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, aprobó definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de El Espinar, publicado en el BOCYL de 25 de mayo de 2018.

La parcela se encuentra en Suelo Urbano con ordenanza T1, Terciario, siendo la hostelería un uso compatible.

Se incumple con los retranqueos marcados por la ordenanza, con la justificación de que al existir previamente una excavación de una antigua piscina se aprovecha la situación, y le resulta más interesante al promotor. Se recuerda que el sótano se puede aprovechar en su totalidad, ya que por debajo de la rasante no es necesario cumplir con los retranqueos.

La edificación se retranqueará un mínimo de 10,00 m a viales y de 4,00 m al resto de linderos de las parcelas.

En la documentación aportada (tabla), los parámetros de la ordenanza T1 (Terciario de grado1) son incorrectos, lo que se indica para que no de lugar a confusión, aunque no se tiene en cuenta al cumplir con los parámetros reales de la ordenanza, exceptuando los retranqueos.



M.I. AYUNTAMIENTO
DE
EL ESPINAR
(SEGOVIA)

Sección de Urbanismo
Bruno Ortega, nº 6
40400 El Espinar (Segovia)
Tfn. 921 18 17 26 – Fax 921 18 13 32
e-mail: oficinaurbanismo@aytoelespinar.com

Proyecto

Se presenta proyecto básico y de ejecución para "Carpa para eventos", del arquitecto Constancio Jiménez Aranda, visado con fecha 5 de junio de 2019.

El proyecto presentado no es de una carpa, sino de una construcción de estructura de acero y madera, con cubierta de teja de hormigón y cerramiento con fábrica de ladrillo y carpinterías de PVC, lo que no significa nada más de que el nombre puede llevar a confusión al no ser adecuado; una carpa según la RAE es *un gran toldo que cubre un recinto amplio*.

Por tanto, estamos ante una **edificación para la celebración de eventos**, no tratándose de un restaurante al no contar con cocina, como se aclara en la documentación aportada en agosto de 2019, manifestando que todas las menciones a la cocina que se realizan en el proyecto son errores.

En los planos se indica zona de eventos (con mesas y sillas), almacén, sala de preparación y un aseo. Se entiende como una instalación independiente, en cuanto a la actividad que se pretende, sin perjuicio de que se relacione con la actividad colindante o con otras cómo pudiera ser un servicio externo de catering.

Se aclara que existen dos zonas de almacén:

- Una superficie de almacén de 18 m² en la planta baja.
- Una superficie de almacén de 297,87 m² en la planta sótano.

Independientemente que parezca desproporcionado que la superficie de almacenamiento sea mayor al de la propia actividad, no impide que sea posible, siempre que se use para ese destino y no se modifique el mismo sin tramitar otro expediente. Al no tratarse de un espacio al público, el almacén puede tener un acceso como el proyectado, sin perjuicio que no parezca adecuado al uso planteado.

En el cálculo del aforo, para el uso de almacenes es de 1p/40m², por lo que en el caso de los 297,87 m² de almacén, la ocupación a tener en cuenta es de 8 personas, por lo que el total sería de **167 personas** (159+8).

Por la legislación autonómica sectorial, los requisitos de los aseos serán:

- Independientes para mujeres y hombres, y dispondrán de un inodoro por cada 50 plazas o fracción y un lavabo por cada cien plazas, sin perjuicio del cumplimiento de la ley de accesibilidad.
- Se deberá indicar el cumplimiento con el Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León. En salones de banquetes se exige un office, además de una zona de almacenamiento, no obstante, será el S.T. de Turismo el que



M.I. AYUNTAMIENTO
DE
EL ESPINAR
(SEGOVIA)

Sección de Urbanismo
Bruno Ortega, nº 6
40400 El Espinar (Segovia)
Tfn. 921 18 17 26 - Fax 921 18 13 32
e-mail: oficinaurbanismo@aytoelespinar.com

informe de estos aspectos, ya que deberá contar con el visto bueno de este Servicio Territorial.

En la parcela objeto de esta instalación se ubican las plazas de aparcamiento de la actividad de restaurante-hostal que se está ejecutando en el inmueble de al lado, del mismo propietario, según plano nº de 16 del proyecto por el que se dio licencia para reforma y ampliación del edificio existente en la calle de la Rosa nº1, la condición se produjo al cambiar el uso al que se iba destinar la parcela, aparcamiento subterráneo, al desistir del mismo. Dadas las circunstancias de la actividad y de la parcela (accesos directos, propiedad, colindancia...) se autorizó para que la dotación de aparcamiento de esta actividad se realizará según la propuesta, hecho que quedará Registrado y se presentará junto a la Comunicación de inicio del hostel-restaurante, y que condiciona a la parcela objeto del expediente que ahora se tramita.

Licencia ambiental y Comunicación de inicio.

Licencia ambiental

Los establecimientos dedicados a hostelería y restauración, actividades recreativas y espectáculos públicos están sometidos al régimen de Licencia Ambiental, será el S. T. de Turismo quien defina el tipo y categoría.

Dadas las características de la instalación deberá contar con el visto bueno de Turismo, Sanidad y de Industria (Boletines de instalaciones).

Comunicación de inicio

Según el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, junto a la solicitud se presentará un proyecto básico; así mismo, con la Comunicación de inicio, se presentará la Certificación emitida por un Organismo de Control Ambiental acreditado (OCA), relativa al cumplimiento de los requisitos exigibles; así como los boletines de instalación sellados por el Servicio Territorial correspondiente.

También, con anterioridad a la Comunicación de inicio, se presentará la inscripción en el Registro de Turismo y Censo de Promoción de actividad turística de Castilla y León.

Para la puesta en marcha de la actividad, será obligatoria la colocación visible de la placa identificativa del establecimiento, en la que se establece su categoría.



M.I. AYUNTAMIENTO
DE
EL ESPINAR
(SEGOVIA)

Sección de Urbanismo
Bruno Ortega, nº 6
40400 El Espinar (Segovia)
Tfn. 921 18 17 26 - Fax 921 18 13 32
e-mail: oficinaurbanismo@aytoelespinar.com

Conclusión

Para continuar la tramitación de la licencia ambiental deberá aportar la documentación que rectifique las discrepancias e incumplimientos de la normativa, que se indican en el presente informe.

Para ello se atenderá también a lo indicado en el informe que se emita con relación a la licencia de obras y el cumplimiento del CTE, una vez que el proyecto se ajuste a la normativa de la actividad.

A la vista de que existen muchas discrepancias, que puedan cambiar sustancialmente el proyecto presentado, **no se solicitará el informe a los Servicios Territoriales correspondientes hasta que se presente convenientemente corregida la documentación. De la misma manera el informe relativo a la licencia urbanística.**

El informe que con esta fecha se remite, se refiere única y exclusivamente al proyecto presentado. Por ello, resultará obligado presentar en este Ayuntamiento para su estudio e informe los traslados, ampliaciones o reformas del inmueble, así como las variaciones y ampliaciones de la actividad desarrollada, que pudiera producirse.

Así mismo, el incumplimiento de los requisitos exigidos, o la inexactitud, falsedad u omisión, de carecer esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

Se deberá presentar la documentación corregida para poder continuar la tramitación:

- Se incumple con los **retranqueos** marcados por la ordenanza.

- En la parcela objeto de esta instalación se ubican las **plazas de aparcamiento**, según esquema aportado, que en cualquier caso se deberá mantener el número de plazas, aunque se realicen modificaciones en el plano de ubicación.

- Se deberá indicar el cumplimiento con el **Decreto 12/2016, de 21 de abril**, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León, según las directrices del S.T. de Turismo, por lo que se aconseja se proyecte la instalación teniendo en cuenta estas condiciones, ya que el informe favorable de este Servicio Territorial es previo a la concesión de la licencia. De esta manera se tendrá en cuenta para los aseos e instalaciones como office, vestíbulos, zonas de almacenamiento... y



M.I. AYUNTAMIENTO
DE
EL ESPINAR
(SEGOVIA)

Sección de Urbanismo
Bruno Ortega, nº 6
40400 El Espinar (Segovia)
Tfn. 921 18 17 26 – Fax 921 18 13 32
e-mail: oficinaurbanismo@aytoelespinar.com

todas aquellas reguladas por la legislación autonómica dependiendo del tipo y categoría del establecimiento.

-Se tendrán en cuenta, los requisitos necesarios para el inicio de la actividad, por si estos condicionan a la parte del proyecto o la construcción de la edificación.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

El Espinar, a 19 de septiembre de 2019.

Ana Salgado Álvaro.
Arquitecto Municipal.