



Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete
Teléf. 967 558 100 – www.castillalamancha.es

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 15 de febrero de 2019 en base al Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2.1. CENIZATE. S.R. nº 32/16. “NAVE ALMACÉN Y APRISCO”. POLÍGONO 2, PARCELA: 30163. PROMOTOR: JOSE MIGUEL DE LA CRUZ CANO.

La ponente, doña Laura Tárraga Rodríguez, da cuenta del expediente manifestando que se solicitó calificación urbanística para la construcción de dos naves, la primera denominada almacén y la segunda aprisco. Se ubican en la parcela 30163 del polígono 2 del catastro de rústica de Cenizate en Albacete.

Tras analizar los siguientes **ANTECEDENTES**:

Primero.- Se solicita calificación urbanística para la construcción de nave almacén y aprisco en la parcela diseminado 30163 del polígono 2 del catastro de rústica de Cenizate a instancia de D. José Miguel de La Cruz Cano.

La documentación que sirve de base a este informe tiene como fecha de entrada en la Dirección Provincial el 22/11/2016, si bien el Ayuntamiento de Cenizate mediante escrito de 22/12/2016 solicita la paralización de la supervisión del expediente, a la vista de la modificación puntual que en aquel momento estaba pendiente de aprobación, asumiendo el Ayuntamiento que sin dicha circunstancia la calificación de dichos usos en estos suelos era inviable al estar clasificados como rústico no urbanizable de especial protección cultural.

Posteriormente, se impulsa la tramitación del expediente mediante escrito de entrada de 3/07/2017 y se aporta documentación en fechas 22/12/2017, 23/03/2018 y 28/03/2018, en contestación a requerimiento. Se aporta nueva documentación el 16/07/2018 y el 20/07/2018 en contestación a requerimiento.

Consta de expediente administrativo y de proyecto técnico; dicho proyecto está firmado por el ingeniero agrónomo D. Federico Liente Picazo y está visado por el COIA de Albacete el 16/12/2015, y plano denominado nº 2 aportado el 28/03/2018, firmado por el mismo técnico.

Segundo.- Con fecha 18/10/2018 se formula trámite de audiencia tanto al promotor (registro nº 1007675) como al Ayuntamiento de Cenizate (registro nº 1007609), otorgándoles, de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, un plazo diez días, del contenido de lo actuado, por si conviene a su derecho formular alguna alegación y/o presentar los documentos y justificaciones que estimasen pertinentes ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, órgano colegiado que, en el ámbito de las competencias que el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística le atribuye, adoptará una decisión al respecto de la calificación pretendida.

En dicho trámite se hacía constar que con la documentación remitida no era posible otorgar calificación urbanística. En este sentido, se le indicaba de acuerdo al informe técnico del Servicio emitido el 15 de octubre que el expediente seguía estando incompleto, no habiéndose subsanado las deficiencias planeadas. Así se decía:



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): D1504DF0CCAF92B6CEDED

- Sigue sin aportarse copia de la solicitud de licencia de obras y/o actividad formulada por el promotor.

- No se adjunta acreditación de derecho bastante para realizar la actuación pretendida (art. 161.2.a) TRLOTAU). Si la acreditación se refiriera a fincas registrales se realizará su correspondencia con parcelas catastrales.

- Respecto del camino, consultada la Sede Electrónica del Catastro, se advierte que aparece reflejado como parcela 9013 del polígono 2. De acuerdo al informe técnico del servicio la nave aprisco proyectada está adosada al aprisco de ganado existente del que no queda aclarado según la documentación remitida la situación urbanística. Por otra parte, la nave aprisco está a 5,5 m del eje del camino incumpliendo la normativa municipal. No se justifica el error catastral del camino, al que hace referencia el último informe técnico municipal aportado.

- El informe técnico municipal menciona la concesión de una licencia el 2 de noviembre de 2010 para explotación ovina, mientras que, por otro lado, se manifiesta que las construcciones "(...) son legalizables. ". Respecto de la licencia concedida el 4 de noviembre de 2011 a un estercolero se desconoce la ubicación del mismo pues no aparece reflejada en los planos remitidos. Según el informe municipal la parcela objeto de la calificación urbanística está clasificado por el planeamiento vigente en el municipio, Plan de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 16/03/2010, como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural SRNUEP-PAC (ámbito de protección arqueológica, grado 2). La implantación del uso de explotación ganadera habría requerido calificación urbanística.

- Dado que las edificaciones que está previsto ampliar cuentan con construcciones clandestinas, deberán iniciarse los procedimientos previstos en los arts. 178 y siguientes del TRLOTAU.

- La documentación técnica debe incluir una descripción escrita de las edificaciones y usos existentes en la parcela, pudiendo verse afectado el carácter de la calificación si dicho expediente acabase teniendo un carácter de legalización o de ampliación de actividad.

- Visto el servidor de aplicaciones de mapas en la web, Google Maps, parece ser que la nave almacén ya se ha ejecutado y que existe una nueva construcción entre el pequeño almacén de 50 m2 y el aprisco existente."

Dicho trámite de audiencia no ha sido atendido ni por el Ayuntamiento ni por el promotor.

Y vistas las siguientes **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**:

Primera.- La finalidad perseguida por la legislación urbanística es la de preservar el suelo rústico del proceso de desarrollo urbano, por lo que según tiene declarado el Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones, las excepciones a la regla general de no edificabilidad o usos en suelo no urbanizable o rústico, han de interpretarse de forma restrictiva. Así aparece como elemento decisivo la figura de la calificación urbanística, que será el acto que otorgue nuevos aprovechamientos convirtiéndose en un acto constitutivo y en el ejercicio de una potestad discrecional de la Administración, ya que el propietario





Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete
Teléf. 967 558 100 – www.castillalamancha.es

no tiene derecho a materializar este tipo de aprovechamiento sino una vez obtenida la calificación urbanística.

Igualmente cabe señalar que en la exposición de motivos del Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico, se refiere expresamente al carácter potestativo de la calificación urbanística, en contraposición al carácter reglado de las licencias urbanísticas.

Segunda.- Tratándose de uso primario y de suelo rústico no urbanizable de especial protección el artículo 54.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece que: "En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable "

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cenizate exige, entre otras cuestiones, un retranqueo mínimo a linderos de 10 m y de 15 m a eje de caminos. Según el plano aportado el 28/03/2018, la nave aprisco está a 5,5 m del eje del camino de dominio público, por lo que se incumpliría dicha determinación.

Sobre dicha cuestión ya puesta de manifiesto al Ayuntamiento desde el primer requerimiento formulado por el Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística el 12/09/2017, registro de salida nº 893069, y reiterada el 01/03/2018, registro nº 196015, 24/05/2018, registro nº 493288 y 16/10/2018, registro nº 100675, sólo el informe técnico municipal de 05/07/2018 se limita a decir a este respecto que "(...) el camino de acceso a las construcciones existentes no es de titularidad pública, es un error catastral. El camino se trasladó por un acuerdo entre los vecinos afectados y el Ayuntamiento a su trazado actual que discurre entre las parcelas 164 d, 164 c, 30163 e, 160 y 159 del polígono 2". No obstante lo anterior, consultada la sede virtual del catastro la parcela 9013 del polígono 2, referencia catastral 02026A002090130000SR, aparece reflejada como camino, vía de comunicación de dominio público. No se ha justificado de manera motivada por parte del Ayuntamiento el supuesto error catastral ni tampoco se acredita a través de certificado municipal la naturaleza no demanial de dichos terrenos.

Tercera.- A la vista de las contradicciones existentes entre diversos documentos del expediente administrativo y la información facilitada por el proyecto técnico se ha solicitado reiteradamente certificado municipal sobre la situación urbanística de las construcciones.

Según el informe técnico de la arquitecta del Servicio, visto el servidor de aplicaciones de mapas en la web, Google Maps, parece ser que la nave almacén ya se ha ejecutado y que existe una nueva construcción entre el pequeño almacén de 50 m² y el aprisco existente.

Se ha indicado la necesidad reiterada de incorporar documentación técnica que incluya una descripción escrita de las edificaciones y usos existentes en la parcela, pudiendo verse afectado el carácter de la calificación si dicho expediente acabase teniendo un carácter de legalización o de ampliación de actividad. Además, la nave aprisco está adosada al aprisco de ganado existente, del que no se tiene constancia si es una edificación fuera de ordenación o legalizable.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): D1504DF0CCAF92B6CEDED

Cuarta.- Con fecha 12/02/2019 se emite informe técnico del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística desfavorable a la concesión de la calificación urbanística debido al incumplimiento de la normativa municipal en cuanto que la nave aprisco propuesta está a 5,5 m del eje del camino de dominio público, según plano aportado el 28/03/2018.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, en consecuencia con lo expuesto, a la vista del informe técnico desfavorable del Servicio, no quedando acreditado en el expediente el cumplimiento del PDSU vigente en el municipio y por tanto los requisitos exigidos para la implantación del uso primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección según lo exigido por los arts. 54.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 19 del Reglamento de Suelo Rústico, acuerda por unanimidad de los miembros presentes la denegación de la calificación urbanística de la parcela 30163 del polígono 2 de Cenizate para la construcción de nave almacén y aprisco.

Por otra parte se considera necesario recordar al Ayuntamiento de Cenizate la obligación de iniciar los procedimientos de legalización de las construcciones cuya ejecución se haya iniciado de acuerdo con lo previsto en el art. 178 del TRLOTAU y ejercer las competencias que el TRLOTAU le atribuye en materia de disciplina urbanística siendo de acuerdo con lo preceptuado por el art. 180 del TRLOTAU de cumplimiento inexcusable.

Contra este acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer RECURSO DE ALZADA en el plazo de UN MES a partir del día siguiente a la notificación del mismo, ante la Excm. Sra. Consejera de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, o ante la propia Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

