



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 17 de mayo 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:

3.3 ALCALÁ DEL JÚCAR. S.R. nº 36/18. “EXPOSICIÓN-TIENDA DE PRODUCTOS VINÍCOLAS”. POLÍGONO 18, PARCELA 34. PROMOTOR: EL CORCIOLICO, S.L.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística y de actividad de “Exposición-Tienda de productos vinícolas” en la parcela 34 del polígono 18 del catastro de rústica de Alcalá del Júcar, en Albacete.

Tras la exposición de la ponente, teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 04/10/ 2018 se remite por parte del Ayuntamiento de Alcalá del Júcar expediente de calificación urbanística y de actividad de “Exposición-Tienda de productos vinícolas” ubicada en la parcela 34 del polígono 18 del catastro de rústica de Alcalá del Júcar en Albacete.

La parcela cuenta con una construcción preexistente, descrita en el proyecto como, *“El edificio en el que se sitúa el local fue construido en el año 1980 según catastro, pero según la tipología de construcción debe ser anterior, no presenta defectos que pudieran considerarse perjudicial para el uso que se le pretende dar, salvo vicios ocultos.”*

El edificio principal con cubierta a dos aguas, tiene unas dimensiones de 21,6 m x 11, 9 m, y una altura de aleros de 5,4 m y a cumbre de 7,6 m. A este edificio se anexa otro con cubierta a un agua, con unas dimensiones de 9,6 m x 3,68 m, y una altura de aleros de 3,3 m y a cumbre de 4,31 m. La superficie construida total es de 211,78 m². La superficie ocupada sería de 257,04 m², al considerar el porche descubierto.

SEGUNDO.- Con fecha 30/11/ 2018 se formulan sendos trámites de audiencia tanto a la promotora (registro nº 1185000) como al Ayuntamiento de Alcalá del Júcar (registro nº 1184924), 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, de acuerdo al informe técnico del Servicio emitido el 29/11/2018, que con la documentación remitida no era posible otorgar calificación urbanística. En este sentido, se le indicaba:

“- No se aporta información sobre la legalidad urbanística de la edificación donde se va a ubicar la actividad.



- Se aclarará en proyecto si hay otras superficies pavimentadas que aumentarían la superficie ocupada, pues no se aporta plano de emplazamiento en la parcela.

- No se aporta informe técnico municipal sobre clasificación del suelo (Título I RSR), Uso (Cap. I, Título IV RSR) y Requisitos sustantivos (Sección 3ª, Cap. II, Título IV RSR).

- En la memoria del proyecto no se justifica que la obra o actividad que se pretende implantar, según la categoría de suelo de que se trate, constituye un supuesto de los actos autorizados en suelo rústico en los artículos 11 y 12, así como los requisitos sustantivos y administrativos establecidos en el Capítulo II del Título IV de este Reglamento para que pueda ser otorgada la calificación urbanística interesada (Art. 43.1.b) RSR).

Si consideramos uso terciario:

- La superficie mínima de la finca exigida en el artículo 8 Instrucción Técnica de Planeamiento (en adelante ITP) para este uso será de 20.000 m² en el caso de establecimientos comerciales y de 10.000 m² en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca. **La parcela tiene una superficie de 2.020 m², inferior a las establecidas por la ITP.**
- La superficie máxima ocupada por la edificación exigida en el artículo 8 de la ITP será del 2 %, en el caso de establecimientos comerciales y del 5 % en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca. **Considerando la edificación y el porche descubierto, la superficie máxima ocupada es del 12,72 %, superior a las establecidas por la ITP.**

- No se aporta informe técnico municipal donde se justifique el cumplimiento de determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población (Art. 43.1.b) RSR).

- En la memoria del proyecto se deberá describir y aportar información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal, y justificarán el cumplimiento de las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población.

- No se aporta autorización de obras en zona de policía de un cauce innominado tributario del río Júcar de la Confederación Hidrográfica del Júcar (Art. 43.1.c) RSR).

- Se aporta escrito de la Viceconsejería de Cultura de fecha 3/05/2018, donde se informa que la actuación se localiza en un área de alta susceptibilidad de afección al Patrimonio Histórico, por lo que podrían resultar afectados elementos patrimoniales inventariados en la Carta Arqueológica, y que se debe efectuar un Estudio de Valoración Histórico-Cultural. No se aporta informe o autorización posterior.

- No se aporta informe técnico municipal sobre determinaciones de directa aplicación y de carácter subsidiario (Art. 16 RSR).

- En el proyecto no se acotan los retranqueos a linderos ni a eje de caminos.

- La resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal, en una cuantía del





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

dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar_(Art. 33 RSR).

- No figura en el proyecto la superficie de reforestación (Art. 38.1.2º RSR)”.

El trámite de audiencia no ha sido atendido ni por parte del Ayuntamiento ni por parte de la promotora. Aunque con la entrada en vigor del Decreto 86/2018, de 20 de noviembre (DOCM nº 234 de 30 de noviembre) se excepciona, en el presente supuesto, la aplicación de la distancia de 200 metros al suelo urbano, lo cierto es que no se han subsanado el resto de cuestiones puestas de manifiesto en el trámite de audiencia formulado y que impiden el otorgamiento de la citada calificación urbanística.

Y 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 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.- El art. 61 del TRLOTAU prevé que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse mediante calificación urbanística, previa al otorgamiento de la licencia municipal, de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el art. 54 de la presente ley, entre las que se encuentran las actividades terciarias (art. 54 .3º b).

En el mismo sentido se pronuncia el art. 37.2 del Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico (RSR) al establecer que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, entre los que se encuentran los usos terciarios, usos comerciales, establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca, como es el caso que nos ocupa.

TERCERA.- El art. 25 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los establecimientos comerciales, y en particular tiendas de artesanía y productos de la comarca, siempre y cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. Dichas cuestiones no han sido justificadas a través de informe técnico municipal.



La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucción Técnica de Planeamiento

En la memoria del proyecto no se justifica que la obra o actividad que se pretende implantar, según la categoría de suelo de que se trate, constituye un supuesto de los actos autorizados en suelo rústico en los artículos 11 y 12, así como los requisitos sustantivos y administrativos establecidos en el Capítulo II del Título IV de este Reglamento para que pueda ser otorgada la calificación urbanística interesada (Art. 43.1.b) RSR).

Si consideramos uso terciario:

- La superficie mínima de la finca exigida en el artículo 8 Instrucción Técnica de Planeamiento (en adelante ITP) para este uso será de 20.000 m² en el caso de establecimientos comerciales y de 10.000 m² en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca. **La parcela tiene una superficie de 2.020 m², inferior a las establecidas por la ITP.**
- La superficie máxima ocupada por la edificación exigida en el artículo 8 de la ITP será del 2 %, en el caso de establecimientos comerciales y del 5 % en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca. **Considerando la edificación y el porche descubierto, la superficie máxima ocupada es del 12,72 %, superior a las establecidas por la ITP.**

CUARTA.- Con fecha 25/02/2019 se emite informe técnico del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística desfavorable a la concesión de la calificación urbanística, además del incumplimiento de la superficie mínima de parcela exigida y la ocupación máxima permitida por la Instrucción Técnica de Planeamiento, se considera que el expediente está incompleto, dado que:

“- No se aporta información sobre la legalidad urbanística de la edificación donde se va a ubicar la actividad.

- Se aclarará en proyecto si hay otras superficies pavimentadas que aumentarían la superficie ocupada, pues no se aporta plano de emplazamiento en la parcela.

- No se aporta informe técnico municipal sobre clasificación del suelo (Título I RSR), Uso (Cap. I, Título IV RSR) y Requisitos sustantivos (Sección 3ª, Cap. II, Título IV RSR).

- No se aporta informe técnico municipal donde se justifique el cumplimiento de determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población (Art. 43.1.b) RSR).

- En la memoria del proyecto se deberá describir y aportar información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal, y justificarán el cumplimiento de las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población.

- No se aporta autorización de obras en zona de policía de un cauce innominado tributario del río Júcar de la Confederación Hidrográfica del Júcar (Art. 43.1.c) RSR).





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

- Se aporta escrito de la Viceconsejería de Cultura de fecha 3/05/2018, donde se informa que la actuación se localiza en un área de alta susceptibilidad de afección al Patrimonio Histórico, por lo que podrían resultar afectados elementos patrimoniales inventariados en la Carta Arqueológica, y que se debe efectuar un Estudio de Valoración Histórico-Cultural. No se aporta informe o autorización posterior.

- No se aporta informe técnico municipal sobre determinaciones de directa aplicación y de carácter subsidiario (Art. 16 RSR).

- En el proyecto no se acotan los retranqueos a linderos ni a eje de caminos.

- La resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal, en una cuantía del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 33 RSR).

- No figura en el proyecto la superficie de reforestación (Art. 38.1.2º RSR)”.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, no quedando acreditado en el expediente el cumplimiento del artículo 61 del TRLOTAU, ni por tanto los requisitos exigidos para la implantación del uso comercial en suelo rústico no urbanizable de especial protección, según lo exigido por el art 16 y 25 del Reglamento de Suelo Rústico, y 8 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes la denegación de la calificación urbanística solicitada.

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 Excma. 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 COMISION

