



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

NUESTRA REFERENCIA:

Ejecución y Disciplina
AAG/vms

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO.**

C/ Batán, 140

ASUNTO:

Rdo. Acuerdo Comisión.
Exp. Inf. Art. 3.3.– 01/20

02210 – ALCALÁ DEL JÚCAR
(Albacete)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 16 de octubre de 2020 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:

5.1. ALCALÁ DEL JÚCAR. EXPTE. 01/20. CONSTRUCCIÓN PISCINA. POLÍGONO 16, PARCELA 1. PROMOTOR: MARÍA ISABEL GARCÍA GONZÁLEZ.

La ponente manifiesta que el Ayuntamiento de Alcalá del Júcar ha solicitado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión del informe previsto en el art. 3.3 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, para excepcionar los requisitos de parcela mínima y superficie máxima ocupada, para ejecución, en la parcela 1 del polígono 16, de piscina vinculada a casas rurales existentes en la pedanía de Casas del Cerro y en relación a ello, informa:

- Que la parcela 1 del polígono 16 tiene una superficie de 438 m², siendo la parcela mínima requerida por la Instrucción técnica de planeamiento de 1 Ha. (art. 9 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento). En ella se pretende la construcción de una piscina de 10 x 5 m² y zona de descanso, ocupando la superficie total de la parcela, cuando la ocupación máxima es de un 5%.

- Que la parcela sobre la que se pretende la ejecución de la piscina está clasificada como suelo rústico no urbanizable por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente en el municipio de Alcalá del Júcar, asimilado a Suelo rústico de reserva al no existir sobre el mismo, según el Servicio de Medio Ambiente, afecciones ambientales. En todo caso, en el mencionado tipo de suelo el Proyecto prevé en el número 1 de las Normas de aplicación en suelo no urbanizable que: *“No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, y edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.”*

En la letra g) del número 1 también se recoge que: “Se podrá admitir la construcción de industrias con características especiales a juicio del Ministerio de Industria, por requerir una localización condicionada a las materias primas a utilizar o por proximidad de los servicios requeridos, así como aquellas que puedan resolverse por sí mismas con accesos y comunicaciones, servicios de agua industrial y/o potable, evacuación de residuos, dotación de energía y problemas residenciales de su personal”.

El uso hotelero, casas rurales y otros muchos se han englobado en esta categoría de *“instalaciones de utilidad pública e interés social”* como uso permitido, porque la mayor parte del planeamiento vigente en Albacete únicamente contenía esta previsión y no entender otra cosa hubiese supuesto una traba en la mayoría de las ocasiones injustificada a cualquier actividad económica que para algunas poblaciones pueden ser de verdadera utilidad pública e interés social, como podrían ser las edificaciones de uso hotelero a las que iría vinculada la piscina. Sin embargo,



las casas rurales están ubicadas en suelo urbano consolidado, suelo en el que debería ir la piscina que a ellas se intenta vincular.

- Que, revisada la documentación aportada el 13/07/2020 en contestación a requerimiento de este Servicio, se comprueba que el expediente sigue estando incompleto, ya que no se han aportado informes técnicos - jurídicos sobre la legalidad urbanística de las casas rurales a las que iría vinculada la piscina, ni sobre el cumplimiento de la normativa urbanística municipal y autonómica del proyecto, y que no se aporta documentación técnica que permita comprobar el cumplimiento de la citada normativa.

- Que el art. 3.3 de la Orden 4/2020, establece que: *"Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social y económico resulte en cada caso justificado (...)"* Así, este artículo debe aplicarse de forma prudente, con el carácter excepcional que tiene, ya que en caso contrario estaríamos pervirtiendo la finalidad del mismo y de la normativa de suelo rústico. El mismo requerimiento de excepcionalidad lo encontramos en la Instrucción nº 5 de la entonces Dirección General de Vivienda y Urbanismo, publicada en el DOCM nº 152, de 7 de agosto de 2017, que entre su texto dice: *"La excepción a los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico debe ser de aplicación restrictiva, no pudiendo aplicarse a cualquier actividad de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos"*, necesidad que además en este caso se ve cubierta con la existencia de una piscina municipal en Alcalá del Júcar.

Así igualmente se mantiene en la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo, en sentencias, entre otras, que se citan en la misma Instrucción.

La misma Instrucción señala que la excepcionalidad de cada actuación requeriría justificar detallada y expresamente, no siendo válidas motivaciones genéricas, el relevante interés social o económico resultante y la necesidad de la excepcionalidad, precisando que *"el interés social o económico no puede identificarse sin más con cualquier actividad agraria, industrial, comercial o negocial en general (...) con la contraprestación de un lícito lucro o ganancia, pues es evidente que ello desnaturalizaría la finalidad perseguida por el precepto normativo, dada su excesiva generalidad, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (STS 23-12-96, entre otras)"*.

La Instrucción señala que la finalidad del informe de la Comisión es la de garantizar el control y la protección de las características o valores propios del medio rural, requiriendo una motivación suficiente para cada caso concreto y que tenga referencia expresa a la concurrencia de un relevante interés social o económico resultante de la actuación, así como que quede acreditada de un modo adecuado la necesidad de la excepcionalidad. Cita como supuestos susceptibles de acceder a la mencionada excepción: *"Para usos y actividades de carácter industrial y productivo no relacionados con el sector primario": Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas. Si es una nueva actividad productiva industrial, se exigirá la relevancia de tal actividad en base a criterios de entidad, tamaño de la misma, generación notable de empleo en la zona, etc.*

Con carácter general: que la adaptación a, o la aplicación de normativa concreta lo requiera o justificara. Y que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.

Questiones que no concurren en el presente caso.

Que con fecha 30 de julio se puso de manifiesto el expediente a los interesados, Ayuntamiento y promotor y con fecha 13 de agosto el Ayuntamiento de Alcalá presenta alegaciones haciendo constar de nuevo su informe sobre el interés de la instalación y alegando los informes de turismo y medio ambiente. Todo ello constaba ya en el expediente.

En cuanto a las alegaciones presentadas por el promotor, se considera que deberían ser desestimadas, por los motivos que se exponen a continuación:

1.- Es titular de tres establecimientos de turísticos de alojamiento rural inscritos en el Registro General de Empresas y Establecimientos turísticos.

2.- Los tres establecimientos tienen licencia de obra para adecuación, reforma y actividad y primera ocupación municipal. (años 2011, 2016 y 2017).





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

En la documentación remitida consta que el suelo es suelo urbano consolidado, si bien en la normativa urbanística de Alcalá no se contiene delimitación de suelo en la pedanía de Casas del Cerro, parece ser así. Respecto de estas dos primeras alegaciones nada se objeta, si bien desconocemos más datos respecto de las licencias otorgadas.

3.- La parcela donde se pretende ubicar la piscina es propiedad de la promotora y está cercana a las casas rurales. En la parcela se ejecutó un muro de contención con licencia municipal de 2018 e informe ambiental.

Este muro forma parte de una adecuación de la parcela para la construcción de la piscina, por lo que no debería haberse otorgado licencia hasta que no se hubiesen obtenido todos los actos legitimadores para ello (informe de excepcionalidad de superficie y calificación urbanística).

4.- El objeto del procedimiento es la construcción de una piscina vinculada al uso hotelero y como complemento y servicio auxiliar de los referidos alojamientos. En contra del criterio de este servicio de que la instalación planteada no puede considerarse como un equipamiento colectivo o comunitario, únicos permitidos por las Normas Subsidiarias Provinciales, la promotora señala que, dentro de la privacidad de la instalación, lo que se pretende es la construcción de una zona de descanso y piscina vinculada al uso hotelero y como complemento y servicio auxiliar de los referidos alojamientos, de uso exclusivo de los clientes alojados. Señala que sería un uso comunitario y colectivo asociado a los tres establecimientos turísticos.

Entendemos que ello no es así, pero tal y como el alegante señala, el uso que ha tenerse en cuenta, no es la piscina, sino el principal que es el hotelero y las casas están situadas en suelo urbano consolidado, suelo donde consideramos que debería ir la piscina que serviría a las mismas, ya que la propia naturaleza de la piscina tampoco exige su ubicación en suelo rústico.

- Existe un interés social evidente, ya que se trata de complementar y rentabilizar unos establecimientos turísticos que serán fundamentales a la hora del mantenimiento de la localidad desde el punto de vista económico y social. Fomentará el alquiler de las casas en época de verano, la afluencia de turismo beneficia a otros establecimientos y comercios colaborando en el bienestar socioeconómico de toda la población, se fomenta la contratación de personal de servicios.

En el municipio de Alcalá del Júcar el turismo está recomponiendo la situación económica y social a lo que colaborará la obra que se pretende ejecutar, al evitar la despoblación.

Todas estas alegaciones son genéricas, sin que se haya aportado ningún dato concreto de la incidencia de la construcción de la piscina en ello, no dándose los requisitos exigido por la Instrucción número 5 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- La ubicación de la parcela en el entorno y desnivel de la montaña hacen materialmente imposible la adquisición de otras parcelas colindantes que permitan conseguir un terreno con la superficie mínima edificable.

No se ha solicitado que la parcela sea colindante con la prevista para la instalación de la piscina. El problema es que no se considera justificada la necesidad de ubicación en suelo rústico (de hecho las casas rurales están en suelo urbano consolidado según la documentación remitida), menos aún en la zona que se propone, enclavado en MUP, limitando con la ZEC "Hoces del Río Júcar" y el área crítica del águila perdicera.

- La construcción de la piscina y zona descanso no tienen relevancia significativa en la edificación del entorno, al no incrementar volumen residencial y no perjudicar el campo visual que desde lo alto permite la observación de la Hoz del Júcar y la localidad de Alcalá.

La parcela según informe ambiental aportado es un enclavado dentro de MUP y fuera de la red regional de áreas protegidas de Castilla-La Mancha.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): B8F644F3B16FCC4435B74D

Como ya hemos señalado, si bien no está en zona protegida, es lindante con la misma y es un enclavado dentro del MUP. Existen otras zonas en la pedanía donde el daño sería mucho menor, pero es que, además, su naturaleza no exige la ubicación en suelo rústico puesto que la piscina está vinculada a construcciones en SUC.

-El proyecto cuenta con informe favorable de excepcionalidad de la Delegación Provincial de Economía y Empleo.

Efectivamente se cuenta con el mismo y en él se señala que: *“Se trata de un supuesto excepcional cuya esencia es mejorar y completar los servicios que puedan ofrecer los alojamientos turísticos a los que está vinculado”, “este proyecto las dotaría de unas instalaciones demandadas por el usuario y contribuiría a frenar la despoblación.”*

-El proyecto cuenta con declaración de interés social y económico por parte del Ayuntamiento, por la importante repercusión social y económica conveniente y positiva para los intereses municipales.

Se considera que son argumentos genéricos que no cumplen lo requerido en la Instrucción nº 5

-En cuanto al cumplimiento del requisito de “no formación de núcleo de población” se cumple al ser de aplicación la excepción de la distancia de 200 m. al núcleo de población al contar con menos de 500 habitantes la Pedanía de Casas del Cerro.

Y en cuanto a la salvedad de no resolución en proyecto del vertido de aguas residuales provenientes de la piscina, señalado por el Técnico municipal queda resuelta con su bombeo a la red general de saneamiento.

Según el informe técnico del Servicio, existiría riesgo de ampliación de núcleo de población, pues se demandan infraestructuras de carácter específicamente urbano (agua, electricidad y saneamiento por bombeo del agua de la piscina a la red municipal) y se contienen, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o más edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas (Art. 10 del Reglamento de Suelo Rústico).

Además, el informe técnico municipal señala que la documentación aportada el 13/08/2020 por el Ayuntamiento y el 20/08/2020 por el promotor del expediente, en contestación a trámite de audiencia, no subsana la documentación y justificaciones requeridas.

A la vista de las alegaciones remitidas y teniendo en cuenta lo arriba expuesto, se propone la desestimación parcial de las alegaciones presentadas y la emisión de informe desfavorable a la petición de excepción de los requisitos de superficie mínima y ocupación máxima para la construcción de una piscina en la parcela 1 del polígono 6 en Casas del Cerro promovida por Dña. M^a Isabel García González, considerando que no se dan las circunstancias de excepcionalidad requeridas por la Instrucción nº 5 de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda para informar favorablemente la excepcionalidad del requisito de parcela mínima y ocupación máxima.

Contra este acuerdo ese Ayuntamiento podrá interponer, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Albacete, previo requerimiento potestativo, ante la Consejería de Fomento para que derogue, anule o revoque el mismo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

LA SECRETARIA DE LA COMISION

