

D. DAVID CRESPO TRUJILLO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 22 de OCTUBRE de 2024, en relación con el punto 6 del orden del día, referido a la solicitud de **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA EL PROYECTO DE ACTIVIDAD DE LOCAL DESTINADO A TOSTADORA Y ENVASADORA DE ALMENDRA, EN LAS PARCELAS 37, 38, 39, 171 Y DISEMINADO 565, DEL POLÍGONO 2, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HELLÍN (ALBACETE)** ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha., la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística para el proyecto de actividad de local destinado a tostadora y envasadora de almendra, en parcelas 37, 38, 39, 171 del polígono 2 y diseminado 171, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Industria adscrita al sector primario (Instrucción 4: construcciones e instalaciones industriales que impliquen primera transformación de productos agrícolas, cuyo producto final esté incluido en el anexo I, - Semillas y frutos oleaginosos)
Emplazamiento:	Polígono 2, parcelas 37, 38, 39, 171 y diseminado 565, en el término municipal de Hellín (Albacete).
Superficie parcela:	183.336,00 m ² (18,3336 Ha)
Superficie vinculada: mínima	15.000 m ² (uso industrial adscrito al sector primario)
Ocupación:	Almacén de la actividad= 84,40 m ² Otros almacenes existentes= 1.013 m ² Total= 1.097,40 m ² Superficie máxima ocupada: 1.097,40 /183.336= 0,59 % (< 20% edificación) sobre el total de la finca. Sup. mínima parcela (uso industrial adscrito sector primario): 15.000 m ² Sup. de parcela vinculada: 15.000 m ²
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección (ambiental natural y estructural forestal)
Altura máxima:	2,97 m (alero) / 1 planta 3,50 m (cubrería)
Retranqueos:	19 m a lindero (nave) >15 m a eje de camino



Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente. En particular, el informe de Medio Ambiente municipal, que establece las condiciones que se deberán tener en cuenta para una mejor protección y defensa del medio ambiente, según los siguientes puntos:

“La actividad está incluida en el Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera (Anexo del R.D.100/2011, de 28 enero), concretamente en el código 04 06 05 16: Tostación o torrefacción del café o similares, actividad encuadrada en el grupo C, por lo que según el artículo 13.3 de la ley 34/2007, de 15 de noviembre, se deberá enviar Notificación al Servicio de Control de Calidad Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente.

Los residuos que se puedan generar deben ser caracterizados y separados con objeto de determinar su naturaleza y destino, almacenados sin originar un riesgo para la salud humana y el medio ambiente, y ser entregados a un gestor autorizado, según determina la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados. Las aguas residuales de la fosa séptica deberán ser retiradas periódicamente por empresa autorizada para ello.

Para minimizar la generación de ruidos y vibraciones, se dotará de aislamiento acústico adecuado a la instalación, así como de sistemas antivibratorios en las instalaciones y maquinaria a utilizar.”

Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística. En lo referente a la inscripción registral, se recuerda la obligación de exigir el cumplimiento del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (entrega de archivo georreferenciado).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

Se hace constar, con respecto al resto de edificaciones preexistentes en el complejo edificatorio, que no se acredita su legalidad, debiendo ésta ser comprobada por el Ayuntamiento. A tales efectos, si se tratara de una actuaciones clandestinas, se deberá aplicar el régimen de legalización previsto en los artículos 178 y ss del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, considerando en todo caso que los plazos para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística (ocho años desde la total terminación de las obras de nueva planta realizadas en suelo rústico) no rige para las construcciones o edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del citado texto legal.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º a) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con



el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Excmo. Ayuntamiento de Hellín expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, los particulares podrán interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así mismo, el Ayuntamiento podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, o formular requerimiento previo ante la Consejería de Fomento, en idéntico plazo, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46 y 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en el lugar y fecha indicados en la firma electrónica.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

