



D^a MARIA DE LA O GALLARDO GÓMEZ, SECRETARIA 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 26 de mayo de 2025, en relación con el punto 9 del orden del día, referido a la **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL DESTINADA AL ALMACENAMIENTO Y PROCESADO DE NUECES EN LA PARCELA 5004 DEL POLÍGONO 91 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE** ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del 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 (TRLOTAU), 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RSR) y, en virtud de la competencia atribuida en la letra q) del artículo 9.1. 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** calificación urbanística para la construcción de una nave industrial destinada al almacenamiento y procesado de nueces, promovida por la mercantil Propuestas Planes Urbanísticos Instalación 2, S.L., cuya implantación se proyecta en la parcela catastral número 5004 del polígono 91 (referencia catastral 02900A091050040001KP), ubicada en la pedanía de El Salobral, término municipal de Albacete, conforme a las características técnicas y urbanísticas definidas en el proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 91 - Parcela 5004 Ref. catastral n.º 02900A091050040001KP
<i>Superficie parcela:</i>	30.621 m ² s (3,06 Ha)
<i>Superficie vinculada:</i>	30.621 m ² s (3,06 Ha)
<i>Ocupación:</i>	608,00 m ² / 30.621,00 m ² = 1,98% < 20%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo no urbanizable especialmente protegido de interés agrícola y/o ganadero CP-3.
<i>Altura máxima:</i>	Altura de cornisa: 7,50 m < 8,50 m Altura de alero: 6,00 m = 6,00 m
<i>Retranqueos:</i>	Mayor que 3 m. a linderos Mayor que 15 m. a ejes de caminos o vías de acceso





Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para la materialización de la actuación aquellas determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete, así como las recogidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, corresponderá a la citada Gerencia:

1. Comprobar la inscripción registral de la afección real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del TRLOTAU y el artículo 17 del RSR. En este sentido, deberá verificarse que las fincas registrales afectadas se corresponden materialmente con las parcelas sobre las que recae la presente calificación.
2. Con el fin de afianzar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente calificación urbanística y en la posterior licencia municipal, y conforme a lo previsto en el artículo 17.d) del RSR y el artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU, los interesados deberán prestar garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la correspondiente licencia, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados. Esta garantía podrá formalizarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, y tendrá como objeto responder del cumplimiento de las condiciones legítimas de la actuación autorizada. Sin la constitución de dicha garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras, ni adquirirán plena eficacia los actos de calificación urbanística y de licencia urbanística que las legitiman.
3. Determinar la superficie de terreno que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el fin de preservar los valores naturales y agrarios de la parcela y su entorno. A tal efecto, podrán disponerse barreras arbóreas en todo el perímetro de la actuación, para favorecer su integración paisajística, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del RSR.
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras implicará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística otorgada, en virtud de lo previsto en el artículo 66.4 del TRLOTAU y el artículo 40 del RSR.
5. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los contenidos en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme al artículo 66.1 del TRLOTAU y al artículo 40.1 del RSR.

Asimismo, se hace constar que, según la observación obtenida a través de herramientas de visión satelital, la edificación objeto del presente expediente ya ha sido ejecutada. En consecuencia, dicha intervención debe calificarse como una actuación clandestina. A tales efectos, resultará de aplicación el régimen de legalización previsto en el artículo 178 del TRLOTAU, advirtiéndose expresamente que, conforme al artículo 182.5 del mismo texto legal, el plazo general de ocho años para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística no es aplicable a edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección.

La eficacia de la calificación urbanística queda, en todo caso, condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU. Esta circunstancia habrá de ser verificada en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, resolución que deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo previsto en el artículo 29.5 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.





En dicha resolución municipal, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los recogidos en los informes sectoriales emitidos y en la normativa vigente, de lo cual deberá darse cuenta formal 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.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

