



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:

3.7. MONTEALEGRE DEL CASTILLO. S.R. nº 03/19. “CONSTRUCCIÓN EDIFICIO ALMACÉN”. POLÍGONO 40, PARCELA 102. PROMOTOR: FRANCISCO JOSÉ DELICADO IBÁÑEZ.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la construcción de edificio almacén, ubicado en la parcela 102 del polígono 40 del catastro de rústica de Montealegre del Castillo, en Albacete.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se solicita calificación urbanística para la construcción de un almacén agrícola en la parcela 102 del polígono 40 del término municipal de Montealegre del Castillo a instancia de don Francisco José Delicado Ibáñez.

La documentación que sirve de base a este informe tiene como fechas de entrada en este Servicio el 23/01/2019 y el 5/03/2019.

Consta de expediente administrativo, Proyecto básico y de ejecución de construcción de edificio almacén, y Memoria para calificación urbanística. El proyecto está redactado y firmado por el arquitecto técnico don Miguel Ramón Rico Martínez, y visado el 23/05/2018 por el COAAT de Albacete. La memoria está redactada y firmada el 9/07/2018 por el mismo técnico, sin visar.

No se justifica en la memoria, que la obra 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 las condiciones y requisitos sustantivos y administrativos establecidos en el Capítulo II del Título IV del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), según art.43.1.b) del citado Reglamento.

SEGUNDO.- Con fecha 14/03/2019 y 28/03/2019 se formulan trámites de audiencia tanto al promotor como al Ayuntamiento de Montealegre del Castillo, 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 supervisada la documentación se apreciaba un incumplimiento de las Normas Urbanísticas del POM y que impedirían el otorgamiento de la calificación urbanística. En este sentido, se le indicaba de acuerdo al informe técnico del Servicio emitido el 12/03/2019:



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F9B74B66534E6AB1B7B439

“- Visto el artículo 87.5.3.clave 1.c) de las de las Normas Urbanísticas del POM, para edificaciones adscritas al sector primario: “Se permitirá este uso únicamente en edificaciones preexistentes, en las que se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación o reforma, pero no de ampliación o nueva planta.”, como es el caso que nos ocupa, entendemos, por tanto, que el uso no está permitido por el POM.

Al margen de lo anterior, el expediente no está completo de acuerdo con lo exigido por el art. 43 del Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico:

- No se justifica en la memoria, que la obra 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 las condiciones y requisitos sustantivos y administrativos establecidos en el Capítulo II del Título IV del Reglamento de Suelo Rústico, según art.43.1.b) del citado Reglamento.

- Hay discrepancias en el proyecto en cuanto a las alturas de la nave, pues tendría una altura de alero de 6 m, en memoria y 6,64 m en plano de sección; y una altura a cumbre de 8 m en memoria y de 8,15 m en plano de sección.

- En el informe técnico municipal no se informa de la clasificación del suelo ni del uso al que se adscribe la actuación; ni se justifica el cumplimiento de los requisitos sustantivos para los usos adscritos al sector primario, previstos en la normativa municipal y autonómica.

- La parcela mínima para el uso primario en SRNUEP exigida tanto por el POM como por la ITP es de 15.000 m², teniendo los recintos 2 y 4 de la parcela 102 del polígono 40, que se arriendan según el contrato de fecha 18/08/2016 aportado, una superficie inferior, 13.583 m². No se acredita derecho bastante.

- No se aporta informe del Servicio de Medio Ambiente de Albacete sobre la no necesidad o no de sometimiento al procedimiento reglado de Evaluación Ambiental del proyecto.

- Figura en el expediente Resolución condicionada de la realización del proyecto de fecha 14/07/2015 de la Dirección General de Cultura siendo el promotor del proyecto José Delicado González. Así mismo, solicitud de modificación de proyecto presentada por la arqueóloga M^a Teresa Molina Torralba, en la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Albacete el 27/03/2018, por cambio de dimensiones de la nave de 18 m x 30 m (540 m²) a 16 m x 35 m (560 m²) y cambio en los datos del promotor de la obra que pasaría a ser Francisco José Delicado Ibáñez. No se aporta informe posterior de la Dirección Provincial.

- Según el art. 61.1.1 de las Normas Urbanísticas del POM, la altura máxima de los cerramientos verticales es de 6 m. En el plano de sección se acota la altura de cerramientos verticales a 6,64 m.”

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





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

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.- 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”*

TERCERA.- El artículo 87.5.3.clave 1.c) de las de las Normas Urbanísticas del POM dice que son usos permitidos:

“Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

Se permitirá este uso únicamente en edificaciones preexistentes, en las que se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación o reforma, pero no de ampliación o nueva planta. En cualquier caso las obras autorizadas deberán informarse favorablemente por el órgano competente en materia de protección del patrimonio.

Se entiende que un uso que se desarrolla sobre una edificación existente es perfectamente compatible con los restos arqueológicos que puedan existir en el subsuelo.”

CUARTA.- Con fecha 13/05/2019 se emite informe técnico del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística desfavorable a la concesión de la calificación urbanística debido al incumplimiento de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación municipal.

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 POM 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 102 del polígono 40 de Montealegre del Castillo para la construcción de almacén agrícola según proyecto firmado por el arquitecto don Miguel Ramón Rico Martínez firmado y visado por el COOAT de Albacete.

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 COMISION

