



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 12 de abril 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:

2.2. CHINCHILLA DE MONTE-ARAGÓN. S.R. nº 23/18 “LEGALIZACIÓN CONSTRUCCIÓN NAVE AGRÍCOLA”. POLÍGONO 57, PARCELAS 10538, 20538 Y 115. PROMOTOR: GOLUJA INVERSIÓN S.L.

La ponente, doña Laura Tárraga Rodríguez, da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la legalización de una nave agrícola ubicada en la parcela 40538 del polígono 57 del catastro de rústica de Chinchilla de Monte-Aragón en Albacete.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parcela 40538 del polígono 57 del catastro de rústica de Chinchilla de Monte-Aragón no existe como tal en la Sede Virtual del Catastro. Dicha circunstancia no ha sido aclarada en el expediente administrativo.

SEGUNDO.- Con fecha 25/02/2019 se emite informe técnico del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística desfavorable a la concesión de la calificación urbanística, debido al incumplimiento de la normativa municipal en cuanto que la nave agrícola cuya legalización se pretende incumple el apartado 2.1.4.2 del Capítulo 2 del Título III de las Normas Urbanísticas del POM.

Así, consta en el expediente: *“La parcela 40538 del polígono 57 del catastro de rústica de Chinchilla de Monte-Aragón no existe como tal en la sede electrónica del Catastro. Según la documentación aportada, se ha tramitado una agrupación de las parcelas 10538, 20538, 115 y 161, esta última no colindante con las anteriores, todas del polígono 57. La parcela 161, al no ser colindante con las otras tres, no podría vincularse en la calificación urbanística con esta actividad, por lo que solo se tendría en cuenta la superficie de las parcelas 10538, 20538 y 115.*

- La empresa S.A.T. Loma Larga es propietaria de la parcela 10538 que se va a vincular a la actividad en esta calificación urbanística y no figura en el expediente la aceptación de esta circunstancia por la citada empresa

- En la parcela 10538 existe una nave de 1.904 m2, y según el informe técnico municipal no cuenta con licencia, por lo que correspondería al Ayuntamiento iniciar el correspondiente expediente de legalización y sancionador, de acuerdo con lo previsto en los arts. 178 y ss. del TRLOTAU.

- No se aporta información sobre otras construcciones o urbanizaciones exteriores en la parcela 20538, que podrían modificar el cálculo de la superficie ocupada total.



- *Teniendo en cuenta solamente la superficie de las parcelas colindantes y las superficies construidas de las dos naves, la superficie máxima ocupada por la edificación ya superaría al 10 % establecido por el POM y la ITP. Este porcentaje podría aumentar al computar la superficie ocupada por otras construcciones o urbanizaciones exteriores de la parcela 20538.*

- *No se aporta informe previo favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de la Consejería Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Albacete, para esta ocupación superior al 10 %, para el cumplimiento del artículo 3.3 de la ITP.*

- *No se aporta informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Albacete, donde se concluya si la actividad está sometida o no al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.*

- *Según el apartado 2.1.4.2 del Capítulo 2 del Título III de las Normas Urbanísticas del POM, "Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente. La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio." Las alturas máximas exigidas por el POM en cerramientos verticales y cumbrera para las naves agrícolas son de 7 m y de 8,5 m, respectivamente, por lo que el proyecto no las cumple, al tener la nave una altura de cerramientos verticales de 7,1 m y a cumbrera de 9,34 m, según la memoria del proyecto y el informe técnico municipal."*

Asimismo, y al margen de lo anterior, el expediente sigue estando incompleto no habiéndose aportado nuevos documentos en el trámite de audiencia formulado.

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. 60 del TRLOTAU prevé que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del artículo 54 para





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 legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y tengan cualquiera de los objetos siguientes:

g) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

En el mismo sentido se pronuncia el art. 37.1 del Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico (RSR) que señala que en el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal: c) las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los seis metros de altura total a alero, como es el caso que nos ocupa.

TERCERA.- El art. 19 del RSR sobre requisitos sustantivos para usos y actos adscritos al sector primario establece que los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b) y c) del número 1 del art. 11, entre las que se encuentran las naves agrícolas, podrán llevarse a cabo cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Según el apartado 2.1.4.2 del Capítulo 2 del Título III de las Normas Urbanísticas del POM vigente en el municipio, *“Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente. La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.”*

Las alturas máximas exigidas por el POM en cerramientos verticales y cumbrera para las naves agrícolas son de 7 m y de 8,5 m, respectivamente, por lo que el proyecto no las cumple, al tener la nave una altura de cerramientos verticales de 7,1 m y a cumbrera de 9,34 m, según la memoria del mismo y el informe técnico municipal.

Por tanto queda claro que el planeamiento municipal no permite para este tipo de usos una altura superior a 7 metros.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, 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 de reserva según lo exigido por los arts. 60 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 todos los miembros presentes la denegación de la calificación urbanística solicitada.

Por otra parte considera necesario recordar al Ayuntamiento de Chinchilla de Monte Aragón el ejercicio de las competencias que el TRLOTAU le atribuye en materia de disciplina urbanística, incoando el expediente sancionador que proceda, y en su caso, las operaciones de restauración que correspondan, siendo dichas competencias de acuerdo con lo preceptuado por el art. 180 del TRLOTAU de cumplimiento inexcusable.



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

