



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  
MTC/ajc

**AYUNTAMIENTO DE BALAZOTE**

**Urbanismo**

**ASUNTO:**

Rdo. Acuerdo Comisión.  
**Exp. SR. 46/23**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **en su reunión de 20 de mayo de 2024** 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. BALAZOTE. Expte. SR 46/23. EDIFICACIÓN PARA MANIPULACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS CON LEGALIZACIÓN DEL VALLADO. POL. 2, PARCELA 28. Promotor: ÁNGEL ROSA GARCÍA.**

La ponente, M.<sup>a</sup> Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, da cuenta del expediente manifestando que se ha solicitado calificación urbanística para la construcción de una nave de 16x25 metros para la manipulación y almacenamiento de productos agrícolas, principalmente relacionados con el cultivo de ajo. La nave contará con comedor, aseos y un altillo, mientras que el resto estará abierto, formando un porche.

La explanada exterior se utilizará para el acopio y secado natural de los productos agrícolas, sobre tierra compactada.

Además, se pretende legalizar el vallado existente y demoler una caseta de aperos al incumplir el retranqueo mínimo establecido en el art. 16 del Decreto 242/2004, de 27/07/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR).

Tras la exposición detallada del expediente y de conformidad con la propuesta de la ponente, dado que la actuación pretendida cumple, según informes técnicos municipales, con los requerimientos establecidos en la legislación municipal y autonómica, a la vista del informe técnico del Servicio, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda por unanimidad de los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, con el siguiente contenido:

**RESUMEN DE REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS**

Proyecto:	Proyecto técnico firmado por el Ingeniero Técnico Industrial D. David Cebrián Haro, en 11/04/2022 y visado en fecha 11/04/2022.  Anexo 1 del proyecto de ejecución de edificación para manipulación y almacenamiento de productos agrícolas,
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Documento Verificable en www.jccm.es mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): C65AD2B4C6506A6A635A33



	suscrito por el mismo ingeniero con fecha de firma y visado por su colegio profesional: 04/10/2023. Anexo 2 revisado del proyecto de ejecución de edificación para manipulación y almacenamiento de productos agrícolas, suscrito por D. David Cebrián Haro con fecha de firma 13/12/2023 y visado por su colegio profesional el 14/12/2023.
Uso	Primario
Emplazamiento	Parcela 28 del polígono 2
Clasificación del suelo	SRNUEP- Cultural
Superficie parcela	7.058 m <sup>2</sup> (inferior a 15.000m <sup>2</sup> )(* )
Superficie a vincular por la calificación	7.058 m <sup>2</sup> (inferior a 15.000m <sup>2</sup> )(* )
Ocupación	Nave: superficie 400 m <sup>2</sup> (5,7%<20%) Explanadas exteriores: superficie 40 m <sup>2</sup> (0.56%<80%)
Altura máxima de edificaciones y construcciones	H alero= 6.40 m H cumbreira= 8.5 m < 8.5 m
Retranqueos de edificaciones y construcciones	>5m a lindes >15m a eje de camino

(\*) Se aporta informe del Servicio de Medio Rural de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural en Albacete de fecha 05/09/2022, informando favorablemente dicha superficie, en cumplimiento del artículo 3.3 de la ITP. Según dicho artículo, al ser uso primario y no implicar transformación de productos, no se requiere informe de la CPOTU.

De acuerdo con el art. 64.2 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 de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU), se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones preceptivas emitidas o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los de las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de los usos y aprovechamientos urbanísticos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente (art. 58 del TRLOTAU).

Corresponde al Ayuntamiento proceder a:



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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Arts. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Comprobar que se ha llevado a cabo la demolición de la construcción existente conforme a los datos incluidos en el proyecto.
4. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU).
5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del LOTAU y 40.4 del RSR).
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Arts. 63.1.2ºa) y 66.1 del TRLOTAU).
7. Tratándose de un procedimiento de legalización, deberá tramitar el correspondiente expediente sancionador (art. 178.5 TRLOTAU); debiendo dar traslado de estas actuaciones a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º del TRLOTAU, la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, y a la prestación de garantía a la Administración Municipal por importe del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar.

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 COMISIÓN

