



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. 32/22**

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:

**2.5. BALAZOTE. Expte. SR 32/22. LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDAD DE MANIPULACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS. POL. 10, PARCELAS 181, 473 Y 9001. Promotores: FRANCISCO GARCÍA CUARTERO Y JOSÉ ANTONIO GARCÍA CUARTERO.**

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 ampliar una nave-almacén y pavimentar explanadas de tierra en la finca "Vaciacorreos", agrupando las parcelas 136, 181 y 472, del polígono 10, en Balazote. La edificación existente, destinada a almacenamiento de productos agrícolas, principalmente ajos, fue construida con licencias de 2016 y 2017, pero sin calificación urbanística. Las instalaciones a legalizar incluyen una nave parcialmente cerrada, una explanada pavimentada y aseos exteriores.

La ampliación consistirá en un porche, una nueva nave adosada, voladizos y pavimentación de áreas. La nueva nave, de 9,5 m de ancho y 40 m de fondo, se construirá con pórticos de acero y cerramiento de placas prefabricadas de hormigón. La cubierta será a dos aguas con panel sándwich. El porche tendrá la misma tipología que la nave existente. La pavimentación exterior se realizará con zahorra artificial y hormigón armado, con pendiente para evacuar aguas pluviales hacia la acequia.

Algunas construcciones e instalaciones que se quieren legalizar (parte norte del vallado 1, gran parte de la pavimentación exterior, y los aseos exteriores y el depósito de fecales DAF-1) están en zona inundable del río del Jardín o don Juan, incumpliendo el artículo 16.1.d) del Reglamento de Suelo Rústico, por lo que no se pueden legalizar. Además, la explanada 1 de la ampliación también está en zona inundable, por lo que no se considera viable su calificación urbanística.

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:

**Primero:** Denegar la calificación urbanística para la legalización de las siguientes construcciones e instalaciones: Parte norte del vallado 1, gran parte de la pavimentación exterior, y los aseos exteriores y depósito de fecales DAF-1, y para la ampliación de la explanada 1, al ubicarse dentro de zona inundable (100 años) del río del Jardín o D. Juan, incumpliendo el art. 16.1.d) del Reglamento de Suelo Rústico.

Puesto que el suelo se clasifica como SRNUEP Ambiental, no es posible su declaración en fuera de ordenación (arts. 178 y 182 TRLOTAU), por lo que estas construcciones deberán demolerse.

**Segundo:** Otorgar la calificación urbanística para el resto de instalaciones y construcciones, con el siguiente contenido:

#### RESUMEN DE REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS

Proyecto	<ul style="list-style-type: none"><li>– Proyecto de ampliación y legalización para edificación y actividad de manipulación y almacenamiento de productos agrícolas, firmado el 12/03/2021 por el ingeniero técnico industrial, David Cebrián Haro, y visado por el COGITI de Albacete el 12/03/2021; y anexos de 19/07/2021, 8/02/2022, y 1/08/2022, visados.</li><li>– Proyecto refundido de legalización y ampliación de edificación para actividad de manipulación y almacenamiento de productos agrícolas, firmado el 17/11/2023 por el mismo técnico, y visado por el COGITI de Albacete el 17/11/2023; y anexo de 22/02/2024, visado.</li></ul>
Uso	Primario
Emplazamiento	Polígono 10, parcelas 181, 473 y 9001. Balazote.
Clasificación del suelo	SRNUEP Ambiental (río del Jardín o Don Juan), Natural (dispersión del águila perdicera y campeo del águila imperial ibérica) y Cultural (camino viejo de las sepulturas)
Superficie parcelas	18.245 m <sup>2</sup>
Superficie a vincular por la calificación	18.245 m <sup>2</sup>





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

Ocupación	Superficie construida: legalización 1.478 m <sup>2</sup> ampliación 1.210 m <sup>2</sup> Superficie ocupada total 3.494 m <sup>2</sup> (14,73 % y 19,15 %)
Altura máxima de construcciones y edificaciones	8,1 m a cumbrera
Retranqueos de construcciones y edificaciones	9 m a lindero 23 m a eje de camino

De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, 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, en especial deberá esperar a la renovación de la autorización por parte de Confederación Hidrográfica del Júcar, solicitada con fecha 21/02/2024.

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:

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. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU).
4. 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).
5. 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).
6. Tratándose de un procedimiento de legalización, deberá determinar las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística en la resolución del expediente, que conllevarán necesariamente la demolición de las obras que no pueden ser objeto de



legalización (arts. 178.3. y 182.1 TRLOTAU y 82.1. RDU) y 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 Albacete.

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

