



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
MSN/vms

**AYUNTAMIENTO DE ELCHE
DE LA SIERRA**

Pl. Ramón y Cajal, 1

ASUNTO:

Rdo. Acuerdo Comisión.
Exp. S.R. 03/22

**02430 – ELCHE DE LA SIERRA
(AB)**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de **11 de noviembre de 2022** 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:

2.11. ELCHE DE LA SIERRA. S.R. N.º 03/22. “LEGALIZACIÓN DE FÁBRICA DE HARINAS, PANADERÍA Y GRANERO PARA ELABORACIÓN DE PAN ECOLÓGICO Y OBRAS DE ADECUACIÓN” POLÍGONO 15, PARCELA 82. PROMOTOR: PANADERÍA RINCÓN DEL SEGURA, S.L.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la legalización de construcciones existentes dedicadas a fábrica de harinas, panadería y granero para la elaboración de pan ecológico, así como para obras de adecuación consistentes en cierre de porche existente y construcción de forjado y división de almacén de materias primas en nave 2, pasando a estar destinada a nave de envasado.

Las construcciones se ubican en la parcela 81 y 82 del polígono 15, del catastro de rústica de Elche de La Sierra, en la pedanía de Villares.

Según el proyecto, la actividad viene desarrollándose desde hace 20 años, durante los cuales se han llevado a cabo varios proyectos y realizado varias obras de ampliación y mantenimiento, siendo la última ampliación del año 2014, realizándose entonces la nave destinada a almacenamiento y porches anexos.

Tras la exposición, y de conformidad con la propuesta de la ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dado que la actuación pretendida cumple, según informes técnicos municipales, con los requerimientos establecidos en la legislación municipal y autonómica, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, la aplicación de la excepcionalidad de superficie mínima y ocupación máxima de acuerdo con lo establecido en el art. 3.3 de la ITP (Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico) y el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, quedando excluida la caseta existente en la parte norte de la parcela al incumplir distancia de retranqueo a linderos, con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento:

Proyecto	Proyecto técnico firmado por José Navarro Navarro (Ingeniero Técnico Industrial) en agosto de 2020 y visado en fecha 31/08/2020, y los Anexos de fechas 29/06/2021, 4/11/2021, 22/03/2022, 1/08/2022, 12/09/2022 y 8/11/2022.
Uso	Industrial



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): FACF426C776635D8F055F3

Emplazamiento	Parcela 82 del polígono 15. Elche de la Sierra.
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable Especial Protección Natural
Superficie parcela	45.016 m ²
Superficie a vincular por la calificación	45.016 m ²
Ocupación	4.582,21 m ² (10,18 %) Sup. construida 2.357,66 m ²
Altura máxima de construcciones y edificaciones	10,93 m [No cumplimiento por necesidad proceso productivo (art. 5.25 – 2.c) de las NNSS]
Retranqueos de construcciones y edificaciones	Superior a 5 m a linderos y a 15 m a eje de camino (a falta de modificar en Catastro los linderos de la parcela en su zona norte y la descripción de la parcela 9026 del polígono 15, que según el Ayuntamiento es una acequia, solicitada el 8/11/2022)

De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, 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 cuanto a la superficie a reforestar y las medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación (Art. 38.1.2º RSR), se realizarán actuaciones de apeo y gestión de la biomasa forestal quemada y repoblación de aproximadamente 0,98 Has del Monte de Utilidad Pública 149 (La Redonda), propiedad del Ayuntamiento de Elche de la Sierra, afectado por el incendio de 31/01/2022, de acuerdo con el condicionado impuesto en la autorización de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 14/07/2022.
- Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original, conforme al plan de restauración.

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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, 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. Fijar un 3% del coste real y efectivo de las instalaciones, construcciones u obras del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, correspondiendo un 2% al Ayuntamiento y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).





El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

“INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO..., PROMOVIDO POR..., EN EL MUNICIPIO DE ...”

(Ingreso sin IVA)

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

4. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación (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 TRLOTAU 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. 63.1.2ª) y 66.1 del TRLOTAU).
7. 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, previo el oportuno informe técnico (arts. 182.1 TRLOTAU y 82.1. RDU) y tramitar el correspondiente expediente sancionador (art. 178.5 TRLOTAU).

De conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º del TRLOTAU, la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada 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 y 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. En concreto, en cuanto al porcentaje de ocupación, deberá comprobar que cuenta con informe favorable de la Consejería competente en materia de la actividad propuesta para aplicar la excepción prevista en el art. 3.3 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): FACF426C776635D8F055F3