



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 HIGUERUELA

Avda. Juan Carlos, 1

ASUNTO:

Rdo. Acuerdo Comisión.
Exp. S.R. 17/23

02694 – HIGUERUELA (AB)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de **14 de julio de 2023** 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. HIGUERUELA. S.R. 17/23. “PRODUCCIÓN DE MASA LARVARIA PARA ALIMENTACIÓN ANIMAL Y VALORIZACIÓN DE LOS SUBPRODUCTOS COMO FERTILIZANTES AGRARIOS”. POLÍGONO 502, PARCELA 80. PROMOTOR: BIOENTO FARM, S.L.

La ponente Mercedes Sarabia Nuño de la Rosa, 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 implantación de un nuevo uso en una nave existente, consistente en producción de masa larvaria, para alimentación animal y valorización de subproductos como fertilizantes agrarios.

Describe la ponente los antecedentes del expediente e indica que se concedió, en la tramitación del mismo, trámite de audiencia al promotor y al Ayuntamiento contestando el primero en el sentido de que *“en la fecha en la que se concede la licencia, el suelo estaba considerado como “No Urbanizable” sin que fuera de aplicación ningún tipo de protección”* porque *“posiblemente ni tan siquiera se tenía conocimiento cierto de la existencia del cauce innominado que sirve al Ayuntamiento para la actual clasificación de SRNUEP (ambiental)”*. Por su parte el Ayuntamiento presentó asimismo alegaciones en las que concluye instando la legalización de la nave y actividad solicitada, conforme al informe emitido por técnico municipal con fecha 10/07/2023, en el que se justifica la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística y a las normas de edificación y construcción.

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:

1.- Desestimar las alegaciones del promotor al entender de aplicación el régimen transitorio previsto en el TRLOTAU (D.T.4ª) y en el RSR (D.T. 2ª), según el cual el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial.

2.- Estimar las alegaciones del Ayuntamiento al considerar, en base a reiterada jurisprudencia en aplicación del art. 110 de la Ley 39/2015, que proceder a la revisión de oficio de un acto administrativo 15 años después de haberse dictado y creado derechos a terceros, es contrario a la equidad, a la buena fe y al derecho de los particulares, terceros de buena fe, que adquirieron un derecho de propiedad sobre una nave construida al amparo de una licencia de obras del año 2008.



3.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con el siguiente contenido:

RESUMEN DE REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS

Proyecto	Proyecto de Nave de producción de masas larvaria de capacidad de 350 tm/año de "Hermetia illucens" para alimentación animal y valorización de los subproductos como fertilizantes agrarios, firmado en febrero 2022 por el ingeniero agrónomo, Bernardo Manuel Candelas Ballesteros y varios documentos de contestación requerimientos. "Adenda al proyecto de nave de producción de masa larvaria para alimentación animal, mediante la que se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística en los casos de edificación con uso industrial", firmada por el ingeniero agrónomo D. Manuel Candelas Ballesteros con fecha 10/07/2023.
Uso	Industrial
Plazo	30 años, justificado por el promotor en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial.
Emplazamiento	Polígono 502, Parcela 80. HIGUERUELA
Clasificación del suelo	SRNUEP Ambiental
Superficie de parcela	86.631 m ²
Superficie a vincular por la calificación	86.631 m ²
Ocupación	1,61 %
Altura máxima de edificaciones y construcciones	No se proyectan nuevas edificaciones ni construcciones
Retranqueos de edificaciones y construcciones	No se proyectan nuevas edificaciones ni construcciones

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 particular, se advierte que el Ayuntamiento de Higuera de la Sierra no podrá otorgar la correspondiente licencia sin que se hayan obtenido por el promotor las autorizaciones solicitadas ante la Dirección General de Economía Circular y se haya emitido el correspondiente informe de evaluación ambiental.

- La superficie que debe ser objeto de reforestación, para preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y de su entorno, será como mínimo de 43.316,50 m² (50% de la superficie vinculada por la presente calificación urbanística).

- 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





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

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. Con carácter previo a la resolución del procedimiento de legalización, recabar el informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que deberá dictaminar si la licencia otorgada por el Ayuntamiento en el año 2008 es nula de pleno, de acuerdo con el art. 179.3 TRLOTAU.
2. 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 catastrales sobre las que recae la calificación urbanística.
3. 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).
4. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU), así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación urbanística.
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. Requerir al promotor que aporte propuesta de reforestación para preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y de su entorno, que tendrá una superficie mínima de 43.316,50 m² de (50% de la superficie vinculada por la presente calificación urbanística).
8. Requerir al promotor que aporte Presupuesto de Ejecución Material que comprenderá de forma desglosada cada uno de los presupuestos de los proyectos necesarios para la implantación de la actuación. Además de los principales, se incluirá: Coste de Seguridad y Salud, Gestión de residuos, reforestación, coste de implantación de medidas ambientales o de las impuestas por cualquier organismo.
9. Tratándose de un procedimiento de legalización, deberá determinar las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística que procedan, dando 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.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): CFCC6C4D78E7E7EDD2CFEDC3

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): CFCC6C4D78E7EDD2CFEDC3