



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/rac

**AYUNTAMIENTO DE RIÓPAR
Urbanismo**

ASUNTO:

Rdo. Acuerdo Comisión.
Exp. SR. 34/24

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 11 de febrero de 2025 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:

3.1. RIÓPAR. Expte. SR 34/24. CASAS RURALES LAS HOYAS. POL. 37, PARCELAS 33 Y 96. Promotor: GREGORIO DÍAZ FERNÁNDEZ.

La ponente, M.^a 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 cuatro casas (una de ellas es una construcción industrializada tipo domo), piscina e instalaciones.

Concluida la exposición del expediente, interviene Ángel Aulló Martínez, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha para hacer una observación en relación a la resolución de la Confederación Hidrográfica del Segura, obrante en el expediente, que establece “*que el órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberá comprobar el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico presentado por el interesado, con objeto de estudiar las zonas de flujo preferente y zona inundable asociadas al cauce identificado*”. Dado que estas competencias son compartidas entre la Administración autonómica y la local, considera necesario aclarar qué órgano debe determinar las medidas de gestión del riesgo. Mercedes Miranda Bleda, representante de la Diputación Provincial manifiesta su apoyo a esta intervención.

El vocal del COACM coincide con la ponente en que corresponde al Ayuntamiento, como órgano sustantivo en la concesión de licencias, comprobar dicho estudio conforme a la normativa urbanística y sectorial. Sin embargo, advierte de la dificultad que esto supone para los pequeños municipios por la escasez de personal y propone que la Administración autonómica elabore un plan territorial sectorial de gestión del riesgo de inundación, que complemente la normativa estatal, identifique zonas de riesgo y establezca directrices para facilitar el trabajo técnico de los Ayuntamientos.

Tras un breve intercambio de opiniones, 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 básico (modificado 2) Casas rurales Las Hoyas, firmado en noviembre 2024 por la arquitecta, Beatriz Fernández Castro
Usos	Turismo rural
Emplazamiento	Parcelas 33 y 96, Polígono 37. RIÓPAR
Clasificación del suelo	SUELO RÚSTICO DE RESERVA (Parcela 96, donde se ubican las construcciones)
Superficie parcela	12.641 m ²
Superficies a vincular por la calificación	12.641 m ²
Ocupaciones	779,91 m ² (6,17 %) Sup. construida 281,24 m ²
Altura máxima de construcciones y edificaciones	3 m de alero (< 7 m) 5,22 m a cumbre (< 8,5 m)
Retranqueos de construcciones y edificaciones	5 m a linderos (= 5m) No afecta a caminos públicos

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.

- Según el proyecto básico (Modificado 1-V2), se realizará una reforestación de 6.378 m² (4.731 m² en la parcela 33 y 1.647 m² en la parcela 96), mediante la plantación de especies arbóreas y aromáticas autóctonas, tales como encinas, pinos (laricios, resinero o negral, carrasco y piñonero.), tejos, acebos, arces, romero, espliego, etc.

- 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 lo establecido en la memoria del proyecto básico (Modificado 1-V2).

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).





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

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. Comprobar, si lo considera oportuno como órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que debería presentar el promotor, con objeto de estudiar las zonas de flujo preferente y zona inundable asociadas al cauce identificado, de conformidad con lo exigido en la Resolución de la CHS de 24/07/2024 (expte. AZP 292-2022)
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).
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).

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 3347F578CA5648CCF6352B