Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Consejería de Fomento

Castilla-La Mancha

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete
Teléf. 967 558 100 – www.castillalamancha.es

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 2 de junio de 2020 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:

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 44D463E250F65555C5CAB4

4.8. RIOPAR. EXPTE. S.R. nº 04/20. "REHABILITACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR "CORTIJO DE LOS LAGARTOS". POLÍGONO 7, PARCELAS 48 Y 49. PROMOTOR: FRANCISCO JURADO ARROYO.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la rehabilitación de una vivienda unifamiliar que se ubicará en las parcelas 48 y 49 del polígono 7 del catastro de rústica de Riópar.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, 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 favorable del Servicio, tras considerar que el uso no está prohibido por el planeamiento municipal, ni en las Normas Subsidiarias Provinciales, ya que únicamente establece la prohibición absoluta de construir en suelos de protección de cauces de agua y aquí no se trata de ejecutar una nueva construcción, sino de rehabilitar, y considerando que cuenta con informe favorable de la CH del Segura y cumple con las determinaciones del nuevo POM, POM, porque el uso no está prohibido en zona de policía de un cauce; ni en zonas de uso compatible de la ZEC-ZEPA, estando permitido el uso residencial familiar cuando la edificación está adscrita al sector primario, constando en la DIA que el mismo promotor ha realizado actuaciones tendentes a la recuperación de usos tradicionales consiguiendo autorización de la Dirección General de Montes y Espacios Naturales en el año 2014 para pasar terrenos de uso forestal a agrario para plantación de olivos, frutales y ajos, ni en zona de uso especial ZEC-ZEPA en la que figura igualmente permitido, entendiendo en ambos casos que la limitación del uso para labores de vigilancia o mantenimiento de la explotación es incongruente con el propio uso residencial familiar tal y como señala el técnico municipal en su informe, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística a las parcelas 48 y 49 del polígono 7 del Catastro de Rústica de Riópar, de acuerdo con el proyecto técnico y documentación complementaria firmado por la arquitecta D.ª Beatriz Fernández Castro, con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento:

Uso	Residencial familiar
Emplazamiento	Parcelas 48 y 49, Polígono 7. RIÓPAR
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable Especial Protección Ambiental y Natural
Superficie parcela	40.422 m^2
Superficie a vincular por la calificación	40.422 m^2
Aprovechamiento	209,93 m^2

Ocupación	253,08 m^2
Altura máxima	5,89 m a cumbrera
Retranqueos	≥ 5 m a linderos y ≥ 15 m a ejes de caminos

Se aclara al Ayuntamiento de Riópar que el vallado que rodea a la finca no queda amparado por esta calificación al no ser objeto de este expediente.

Cualquier modificación de las condiciones tenidas en cuenta para el otorgamiento de la presente calificación (implantación de nuevos usos, ampliación a otras parcelas o subparcelas catastrales, modificaciones del proyecto, etc.) llevará consigo la tramitación de un nuevo expediente de calificación urbanística de acuerdo con el art. 43 y sus del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

De conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del RSR la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables y/o autorizaciones, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Riópar con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de obras.

Asimismo, se condiciona a que, previamente a la concesión de la licencia municipal, se justifique que se ha redactado el plan de autoprotección que figura en el Informe del Servicio de Protección Ciudadana de la Dirección Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Publicas de Albacete de fecha 28/06/2018.

El acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 63.1.2º. d) del TRLOTAU.

Igualmente, 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 de Riópar proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca sobre la que recae la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (art. 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 d) RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 RSR).
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Completar la tramitación del expediente de licencia municipal de obras y comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable y los condicionantes impuestos por los informes sectoriales, ya obrantes en el expediente o pendientes de recibir.
- Al objeto tanto del seguimiento y control de la calificación urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el art. 29.6. 2º del Reglamento de Disciplina urbanística de LOTAU, (Decreto 34/2011, de 26 de abril), el Ayuntamiento deberá remitir a esta Comisión Provincial copia de la licencia urbanística finalmente concedida junto con copia de la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas en este acto de calificación urbanística.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 44D463E250F65555C5CAB4

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

Contra este acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer RECURSO DE ALZADA en el plazo de UN MES a partir del día siguiente a la notificación del mismo, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, o ante la propia Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LA SECRETARIA DE LA COMISION

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALBACETE
Consejería de Fomento

Firmado digitalmente en ALBACETE a 05-06-2020
por Lourdes Alonso Guervos

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 44D463E250F65555C5CAB4