



NUESTRA REFERENCIA:

Ejecución y Disciplina
MSN/pjdc

**SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO.**

Pl. España, 21

ASUNTO:

Rdo. Acuerdo Comisión.
Exp. S.R. 34/21

02651 – FUENTEÁLAMO (Albacete)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 22 de diciembre de 2021 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:

3.6. FUENTE ÁLAMO. S.R. nº 34 /21. “LEGALIZACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRÍCOLA Y Balsa DE RIEGO”. POLÍGONO 10. PARCELA 413 Y PARTE DE LA 408. PROMOTOR: MARÍA HELLÍN SÁNCHEZ Y VICENTE MARÍN SÁNCHEZ.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para legalización de vivienda unifamiliar agrícola y balsa de riego, ubicadas en la parcela 413 y 408 (parte), del polígono 10 del catastro de rústica de Fuente-Álamo.

Según el proyecto, la vivienda ejecutada es de planta regular de una planta, con cubierta a dos aguas, y construida con muros de carga prefabricados de hormigón, trasdosados con aislante y placas de yeso, sobre una losa de hormigón armado de 30 cm de espesor y cubierta de teja cerámica sobre paneles de hormigón prefabricado. Tiene adosados, por el este un almacén y un porche, por el oeste un porche de 4,5 m de fondo y por el sur otro porche de 2,7 m de fondo. En la parcela hay construida una balsa de riego de 10 m x 4 m, un depósito de agua y una fosa séptica.

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 todos sus miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística a la parcela 413 y parte de la parcela 408 del polígono 10, del término municipal de Fuente Álamo, para la legalización de vivienda unifamiliar agrícola y balsa de riego, de acuerdo con el proyecto técnico firmado en febrero 2021 por el arquitecto, Francisco Juan Sánchez Castellón, en los siguientes términos:

Características del aprovechamiento:

Uso	RSR: Art.20 Vivienda familiar aislada (vivienda familiar vinculada, Art. 11.1.c) RSR) POM Fuente-Álamo: Usos distintos del agropecuario, apartado 1.2 del Art. 4.7.9.2. para S.R.P.E
Emplazamiento	Parcela 413 y 8.000 m ² parcela 408 - Polígono 10
Clasificación del suelo	Suelo rústico de protección estructural, por razones agrarias (SRPE; 1.7.3.2 de las NN.UU. del POM)
Superficie vincular a	15.370 m ²





Ocupación	Edificaciones: 0,403 % < 2% (Vivienda:56 m ² + Almacén:6 m ²) Resto de construcciones: 1,106 % (Art. 5 ITP) < 20%
Edificabilidad	0,1106 < 0,5 m ² de parcela neta en uso agropecuario (Art. 4.7.9.2.1.1. S.R.PE. POM) 0,1178 < 0,2 m ² de parcela neta en uso distinto del agropecuario (Art. 4.7.9.2. epígrafe 1.2. S.R.PE. POM)
Altura máxima construcciones y edificaciones	A cumbre: 3.3 m < 10 m 7 m de la edificación, establecidos por el POM, 1 planta < 2 plantas
Retranqueos de construcciones y edificaciones	Cumpliría epígrafe 1.2 del Art. 4.7.9.2. S.R.P.E - <i>Condiciones de volumen para uso distinto del agropecuario:</i> – 10 m a linderos y 15 m a caminos. – Se cumple la condición relativa a la forma de la parcela, que será tal que pueda inscribirse un círculo de 30 m.

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 ss. 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 Fuenteálamo con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de obras.

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 Fuenteálamo proceder a:

1. Comprobar que los promotores disponen de acreditación de derecho bastante sobre la superficie vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística y la afectación real de las fincas vinculadas (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR) y 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, así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación (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 TRLOTAU y 40.4 del RSR).

5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 43.9-11 del RSR). A tales efectos se recuerda que la eficacia





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

de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2ºa) del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de las licencias municipales.

D. Juan Fernández García, representante de la Agencia el Agua, se interesa por las medidas de la balsa por si le fueran de aplicación los requisitos que la normativa específica señala en esta materia. Tras el correspondiente cambio de impresiones y la intervención de las dos ponentes de la Comisión, quedan resueltas las dudas y se confirma el acuerdo en los términos expresados.

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

