



ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 26 DE MARZO DE 2025.

En la ciudad de Guadalajara, siendo las 10:03 horas del día 26 de marzo de 2025, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara en segunda convocatoria, de forma presencial, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Fomento en Guadalajara, sita en Av. del Ejército, nº 8, 1ª planta, con la asistencia de los miembros que más adelante se relacionan, para tratar los asuntos incluidos en el orden del día:

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión celebrada el día 4 de febrero de 2024.

PROYECTOS PRIORITARIOS

PLANEAMIENTO

- 2º.- Modificación Puntual Nº 2 Bis del POM de Cabanillas del Campo (GU). (Art. 36.2.B del TRLOTAU, Art.135.2. b) y 152 del RP y art. 10.1.a) del D235/2010).
Expte. PLAN/24/11.

- 3º.- Informe técnico-jurídico que realiza el servicio de urbanismo de Guadalajara, con relación al Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) por gestión directa, para finalización de las obras del sector 18 de suelo urbanizable del POM de Horche (GU). Informe según artículos 122.1 del TRLOTAU, por remisión del 81.4 de su Reglamento de Actividad de Ejecución (RAE), y art. 10.1.f) del Decreto 235/2010).

Expte. PLAN/24/13.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

OBRAS PROVISIONALES

- 4º.- Autorización Provisional para “COLOCACIÓN DE CASETA DE OBRA/OFICINA SIN ANCLAJE AL SUELO EN PARCELA 10 DE URB. LOS PINARES CON REFERENCIA CATASTRAL 9321134VK9892S0001US”, del municipio de Renera (Guadalajara). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010. Expte. **AP/24/08.**
- 5º.- Autorización Provisional para “PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO Y ACTIVIDAD DE NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN LOGÍSTICO CON OFICINAS” en C/ BARRACA Nº 2 CP. 19174 – TORREJON DEL REY (GUADALAJARA). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010. Expte. **AP/24/09.**



CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

- 6º.- Calificación Urbanística para “PROYECTO DE EJECUCIÓN DE 10 M DE NUEVA CANALIZACIÓN E INSTALACIÓN DE 2 NUEVOS POSTES DE POLIÉSTER REFORZADO CON FIBRA DE VIDRIO”, en la Calle Postigo, con referencia catastral 19052A008090030000FI en el término municipal de Auñón (Guadalajara), promovido por TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. **Expte. CAL/24/11.**
- 7º.- Calificación Urbanística para “VIVIENDA UNIFAMILIAR Y EDIFICACIÓN AUXILIAR (APEROS Y ALMACÉN DE VEHÍCULOS) ASOCIADAS A USO DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA” en la Parcela 674, Polígono 1 del término municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara), promovido por D. JUAN ANTONIO CORRAL OCHAITA. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. **Expte. CAL/24/18.**

RUEGOS Y PREGUNTAS

- 8º.- Ruegos y preguntas.

ASISTEN:

Presidente: Asume la presidencia en ausencia de Dña. Silvia López Martín (Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo):

- D. Javier del Molino Rojo (Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Vocales:

- Representante de la Diputación Provincial:

D. Raúl de la Fuente Gil.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Agricultura:

Dña. Isabel Morcillo Muñoz.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente:

D. Héctor Durán León.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Educación:

Dña. Esperanza Quintanilla González.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Cultura:



Dña. M.ª Elena Pérez Fernández.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Sanidad:

Dña. Sara Gómez Troyano.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Protección Ciudadana:

D. José Luis Pellicer Hernández.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Bienestar Social:

Dña. Laura Sánchez Pariente.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Agua:

D. Enrique Cano Cancela.

- Representantes designados de entre personas de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias de la ordenación territorial y urbanística, de entre los candidatos propuestos por la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo:

D. Luis Rodrigo Sánchez.

- Representante de la Confederación Provincial de Empresarios:

D. Francisco Castilla Rodríguez.

- Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla – La Mancha:

Dña. Beatriz González López

- Representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos:

D. Luis Martínez Fernández – Llamazares.

- Representante del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de O.P. e Ingenieros Civiles:

Dña. Marta Alvir Cordero.

PONENTES:

Dña. Encarnación Sánchez Juberías (Jefa de Servicio de Urbanismo).

D. Carlos Bravo Bartolomé (Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo).

D. Javier Ramos Somolinos (Arquitecto del Servicio de Urbanismo).



SECRETARIO:

D. Jerónimo Fernández Acebo (Secretario Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Excusan asistencia:

- Representantes de la Administración General del Estado:
D. Rafael Moreno Ramirez.
- Representante en materia de Economía, Empresas y Empleo:
Dña. Ana Rebollo Benito.
- Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo:
D. Juan Carlos De Cea Azañedo.
- Jefa del gabinete Jurídico de la JCCM en Guadalajara:
Dña. Eva M.ª Ruiz Sáenz.

Identificados por el Sr. Secretario los asistentes a la reunión, comprobada la existencia de quorum en segunda convocatoria, según lo previsto en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, toma la palabra el Presidente de la Comisión y da por iniciada la sesión, con el primer punto del orden del día:

ORDEN DEL DÍA

Antes de iniciar con los puntos del Orden del Día, el Delegado Provincial realiza las siguientes puntualizaciones:

1ª.- Excusa la no asistencia de la Presidenta Dña. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo, por motivos de agenda, manifestando su voluntad de asistir a futuras reuniones de esta Comisión. Asumiendo el Delegado Provincial la presidencia de esta Comisión.

2ª.- En esta Comisión dos miembros Vocales deberán abstenerse de participar y votar por ser parte de algunos de los asuntos presentados en el orden del día, en cumplimiento del artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Los Vocales son:



- D. Luis Rodrigo Sánchez deberá abstenerse y salir de la sala en el debate del punto 3º.
- Dña. Beatriz González López deberá abstenerse y salir de la sala en el debate del punto 5º.

Sin otro particular se procede a iniciar la Comisión siguiendo el orden del día.

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 28 de noviembre de 2024.-

Habiendo recibido los miembros de la Comisión y las Administraciones y Entidades integrantes de la misma, a través de sus representantes, el acta de la reunión anterior, al haberse mostrado conformes todos los miembros en su contenido, se da por aprobada la misma por unanimidad de los asistentes.

2º.-Modificación Puntual Nº 2 Bis del POM de Cabanillas del Campo (GU). (Art. 36.2.B del TRLOTAU, Art.135.2. b) y 152 del RP y art. 10.1.a) del D235/2010). Expte. PLAN/24/11.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Servicio de Urbanismo.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra y sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición de la ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1. f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

EMITIR INFORME FAVORABLE PRECEPTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 BIS DEL POM DE CABANILLAS DEL CAMPO (GUADALAJARA), conforme a lo dispuesto en los Art. 36.2.B) del Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), el art. 135.2.b) del RP del TRLOTAU y 10.1 a) del Decreto 235/2010, cuyo objeto es:



- Modificación del artículo 38 del POM, relativo a la caducidad de las licencias.
- Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 3, Residencial Unifamiliar, contenida en aquel, al objeto de clarificar la redacción de la condición de forma relativa a la "Tipología de cubierta".
- Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 8, Terciario-Comercial, contenida en aquel, al objeto de ampliar la superficie mínima del Grado 1º.
- Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 10, Uso Industrial, contenida en aquel, al objeto de unificar la altura máxima de cornisa en consonancia con la definición en otros ámbitos urbanísticos del municipio regidos por las ordenanzas de sus propios Planes Parciales.

El Ayuntamiento-Pleno podrá aprobar definitivamente esta Modificación Puntual conforme al artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, observando en su tramitación y aprobación las prescripciones de procedimiento establecidas por dicha Ley y su Reglamento.

Según lo establecido en el artículo 158 del RP, el Ayuntamiento deberá aportar dos copias del documento completo a este Servicio de Urbanismo, en formato papel, correctamente encuadradas y diligenciadas con la aprobación definitiva, para su posterior consulta e incorporación al archivo de la Consejería de Fomento de Guadalajara.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento que, conforme al art. 42.2 del TRLOTAU, deberá proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva de esta modificación puntual y sus normas urbanísticas y en el Diario Oficial de Castilla La Mancha el acuerdo de aprobación definitiva, en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, a fin de que esta modificación del planeamiento tenga eficacia.

3º.- Informe técnico-jurídico que realiza el servicio de urbanismo de Guadalajara, con relación al Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) por gestión directa, para finalización de las obras del sector 18 de suelo urbanizable del POM de Horche (GU). Informe según artículos 122.1 del TRLOTAU, por remisión del 81.4 de su Reglamento de Actividad de Ejecución (RAE), y art. 10.1.f) del Decreto 235/2010). Expte. PLAN/24/13.

(En este momento se ausenta el Vocal D. Luis Rodrigo Sánchez)

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa del Servicio de Urbanismo.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra previo a la votación. El Vocal D. Francisco Castilla Rodríguez, que actúa en representación de la Confederación de Empresarios de Guadalajara, toma el turno de palabra e informa a la Comisión de que el pasado 5 de julio de 2024, el Ayuntamiento de Horche publicó un Anuncio de Adjudicación



con nº de Expediente 420/2024 en la Plataforma de Contratación del Sector Público, del contrato cuyo objeto es el "Actualizado de la red eléctrica subterránea de M.T. (15 kv), centros de transformación de interior y red de distribución de B.T. para suministro del sector 18 en Horche".

En este Anuncio de Adjudicación el valor estimado del contrato es de setecientos ochenta y seis mil setecientos ochenta y seis euros con cincuenta y ocho céntimos (786.786,58 €), y el importe de la adjudicación es de quinientos diecinueve mil quinientos quince euros con diecisiete céntimos (519.515,17 €).

El informe técnico – jurídico está realizado con los documentos del PAU de fecha abril de 2024.

Y sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición de la ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, procede a la votación, con el voto en contra del vocal D. Francisco Castilla Rodríguez.

Se aprueba el informe por mayoría de los miembros de la Comisión y se adopta el siguiente **ACUERDO**:

Emitir el **informe técnico-jurídico favorable**, según artículo 122.1 del TRLOTAU, por remisión del 81.4 de su Reglamento de Actividad de Ejecución (RAE), sobre el PAU del Sector 18 del POM de Horche (GU), a desarrollar mediante Gestión Directa, de adecuación a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, en el que se hace referencia a las observaciones anteriormente expuestas, y que se resumen a continuación:

OBSERVACIONES:

1.- Se deberán cumplir los condicionantes de los informes sectoriales de Desarrollo Sostenible (autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción del proyecto) y las advertencias del informe de Cultura.

Respecto a la Proposición Jurídico-Económica:

2.- En caso de que el gasto de redacción de proyectos de 63.718,60 € de la Estimación de Gastos de Urbanización no sea el correcto, sino que sea de 68.058,20 € según el último cuadro de la Memoria y Cuenta Detallada de los gastos de urbanización, se deberá modificar el punto 3-*Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización*, de la Proposición Jurídico-Económica.

3.- La estimación de los gastos pendientes, a sufragar por los titulares de terrenos según el punto 3 del documento de Proposición Jurídico-Económica asciende a **947.843,47 €** mientras que el total de las cuotas de urbanización repercutibles a los propietarios según los anexos I y II del documento MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, asciende a **953.094,39 €**. Teniendo en cuenta esta discrepancia y por tratarse de una cuenta de liquidación provisional, se deberán corregir y adecuar los costes individualizados de urbanización repercutibles a los propietarios, una vez concluidas las obras, con la liquidación definitiva.

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 42745030354EE466D8EDF6 http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/VIAD.phtml?csv=42745030354EE466D8EDF6



4º.- Autorización Provisional para “COLOCACIÓN DE CASETA DE OBRA/OFICINA SIN ANCLAJE AL SUELO EN PARCELA 10 DE URB. LOS PINARES CON REFERENCIA CATASTRAL 9321134VK9892S0001US”, del municipio de Renera (Guadalajara). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010. Expte. AP/24/08.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia al Arquitecto del Servicio de Urbanismo.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra interviniendo el Vocal D. Luis Martínez Fernández-Llamazares, que señala que, si son obras de urbanización, no sería necesaria esta autorización provisional. La Jefa de Servicio del Servicio de Urbanismo responde que, puesto que esta autorización ha sido solicitada por el Ayuntamiento de Renera, se ha emitido este informe.

Sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

EMITIR INFORME FAVORABLE por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según el art. 172.1 del TRLOTAU, a la solicitud de licencia de obra para **“COLOCACIÓN DE CASETA DE OBRA/OFICINA SIN ANCLAJE AL SUELO EN LA PARCELA 41 DE LA “URBANIZACIÓN LOS PINARES”, CON REFERENCIA CATASTRAL 9321134VK9892S0001US, DEL MUNICIPIO DE RENERA (GUADALAJARA)”**, solicitada por D. Manuel Jiménez Mateos, como presidente del Consejo Rector de la Junta de Compensación Los Pinares de Renera.

Con los siguientes **CONDICIONANTES**:

- La eficacia de la licencia provisional **quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de ésta por parte de su destinatario mediante declaración jurada/escrita, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, con el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna.**

OBSERVACIONES:

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos propios de las autorizaciones provisionales en el ámbito de su competencia, en los términos de los artículos Art 172.2 del TRLOTAU y Art 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística y la acreditación de derecho bastante conforme se establece en el artículo 29.1.f) del RDU.





5º.- Autorización Provisional para “PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO Y ACTIVIDAD DE NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN LOGÍSTICO CON OFICINAS” en C/ BARRACA Nº 2 CP. 19174 – TORREJON DEL REY (GUADALAJARA). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010. Expte. AP/24/09.

(En este momento se ausenta la Vocal Dña. Beatriz González López)

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia al Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. Interviene la Vocal Dña. Esperanza Quintanilla González, señalando que por qué se ha informado de esta autorización provisional si ya la tenía como el mismo uso industrial. Se responde por parte del ponente que en esta Delegación no se ha encontrado dicha autorización.

Sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición de la ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.n) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

EMITIR INFORME FAVORABLE por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según el art. 172.1 del TRLOTAU, a la solicitud de licencia de obra para **“PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO Y ACTIVIDAD DE NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN LOGÍSTICO CON OFICINAS” en C/ BARRACA Nº 2 CP. 19174, DEL MUNICIPIO DE TORREJÓN DEL REY (GUADALAJARA)**”, solicitada por Rubén Utande Blanco, como representante de Sutop Transportes, S.L.

Con los siguientes **CONDICIONANTES**:

- La eficacia de la licencia provisional **quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de ésta por parte de su destinatario mediante declaración jurada/escrita, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, con el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna.**

OBSERVACIONES:

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos propios de las autorizaciones provisionales en el ámbito de su competencia, en los términos de los artículos Art 172.2 del TRLOTAU y Art 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística y la acreditación de derecho bastante conforme se establece en el artículo 29.1.f) del RDU.



6º.- Calificación Urbanística para “PROYECTO DE EJECUCIÓN DE 10 M DE NUEVA CANALIZACIÓN E INSTALACIÓN DE 2 NUEVOS POSTES DE POLIÉSTER REFORZADO CON FIBRA DE VIDRIO”, en la Calle Postigo, con referencia catastral 19052A008090030000FI en el término municipal de Auñón (Guadalajara), promovido por TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. Expte. CAL/24/11.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia al Arquitecto del Servicio de Urbanismo.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra y sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.n) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, AL PROYECTO “EJECUCIÓN DE 10 M DE NUEVA CANALIZACIÓN E INSTALACIÓN DE 2 NUEVOS POSTES DE POLIÉSTER REFORZADO CON FIBRA DE VIDRIO” EN LA CALLE POSTIGO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE AUÑÓN (GUADALAJARA), PROMOVIDO POR TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U. Conforme al Informe técnico de telecomunicaciones para nueva canalización de fibra óptica en el municipio de Auñón, de fecha 21/06/2024, de acuerdo a las siguientes características:

Proyecto:	EJECUCIÓN DE 10 M DE NUEVA CANALIZACIÓN E INSTALACIÓN DE 2 NUEVOS POSTES DE POLIÉSTER REFORZADO CON FIBRA DE VIDRIO, firmado 27/07/2023 y NUEVA MEMORIA firmada 21/06/2024.
Presupuesto de ejecución material:	Pendiente de actualizar conforme a la nueva memoria firmada el 21/06/2024.
Situación:	Polígono 8 - parcela 9003, Ref. catastral 19052A008090030000FI. Calle Postigo, Auñón (GU).
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.
Planeamiento:	Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSSMM), aprobadas definitivamente con fecha 16/10/1978, con una modificación puntual N°1 aprobada con fecha 23/10/2013.
Promotor/a:	TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U.

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 42745030354EE466D8EDF6 http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/VIAD.phtml?csv=42745030354EE466D8EDF6



CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Dotacional privado - equipamiento de telecomunicaciones (art. 29 RSR)
Superficie vinculada	No se considera
Ocupación de parcela	No se considera
Altura máxima	No se considera
Servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc.: Acceso:	No requiere servicios

CONDICIONANTES:

- **Ratificación del informe técnico municipal de fecha 15/02/2024 con relación al nuevo proyecto aportado de fecha 21/06/2024, previa acreditación de la colegiación y habilitación del técnico redactor y de incluir el nuevo presupuesto de ejecución material de este proyecto modificado.**
- **Autorización de CHT a TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. para la realización de las obras mediante Declaración Responsable.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que deberá incorporarse a la licencia que, en su caso, se otorgue:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el Informe técnico de telecomunicaciones para nueva canalización de fibra óptica en el municipio de Auñón, de fecha 21/06/2024.
- Dado el específico carácter dotacional (sistema de telecomunicaciones) de la actividad cuya calificación se informa, no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38.1 del RSR, relativos a la reforestación de terrenos y el plan de restauración, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia. En estos casos, la superficie de reforestación o las medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y de su entorno, se fijan de acuerdo con el proyecto concreto y con las posibles afecciones que



se han concretado en el correspondiente procedimiento medioambiental de la actividad.

El Ayuntamiento deberá:

- **Verificar el cumplimiento de los condicionantes establecidos en esta calificación urbanística, previamente a la concesión de la licencia ya que, en tanto no sean resueltos, se entiende no otorgada esta calificación.**
- Comprobar que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40.4 RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% del coste total de las obras, a modo de garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Comprobar la inscripción en el registro de la propiedad de la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria. (Art. 17.e) RSR).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación:

- De acuerdo con el art. 29.6 RSR, la superficie fijada en proyecto quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- De conformidad con lo establecido en el Art. 33.3 del Reglamento de Suelo Rústico, los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado que se vayan a realizar en bienes de dominio público quedan exceptuados del pago del canon de participación municipal.

Presupuesto de ejecución material: **pendiente de actualizar conforme a la nueva memoria firmada el 21/06/2024.**

- Conforme al art. 43.11 de RSR la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a



la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal, o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

- Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Una vez solventados los condicionantes y concedida la licencia por parte del Ayuntamiento, se dará traslado de la misma a la CPOTU para su incorporación al expediente de referencia.

7º.- Calificación Urbanística para “VIVIENDA UNIFAMILIAR Y EDIFICACIÓN AUXILIAR (APEROS Y ALMACÉN DE VEHÍCULOS) ASOCIADAS A USO DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA” en la Parcela 674, Polígono 1 del término municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara), promovido por D. JUAN ANTONIO CORRAL OCHAITA. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. Expte. CAL/24/18.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia al Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo.

Concluida la exposición, el Presidente abre el turno de palabra. Intervienen los Vocales Dña. Isabel Morcillo Muñoz, D. Héctor Durán León, Dña. Esperanza Quintanilla González, Dña. Beatriz González López, Dña. M.ª Elena Pérez Fernández, D. José Luis Pellicer Hernández, D. Enrique Cano Cancela y D. Luis Rodrigo Sánchez. Se cuestionaron varios aspectos como la proporcionalidad de la superficie de la vivienda con respecto a la finca, la necesidad de autorización para el pozo de abastecimiento de agua del Servicio de Minas de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, la necesidad de modificar la ITP para adecuar el artículo 5.3 y establecer la superficie máxima de vivienda o bien la proporción entre la superficie de vivienda y la superficie de parcela. Se destaca que el proyecto de la vivienda tiene informe favorable del Técnico municipal del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo y que el POM permite construcciones e instalaciones en este tipo de suelo de protección agrícola.

Y sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, se procede a la votación. Se aprueba por mayoría con 7 votos a favor, 3 abstenciones y 4 votos en contra emitidos por Dña. Esperanza Quintanilla González,



representante de Educación; Dña. Isabel Morcillo Muñoz, representante de Agricultura; D. Héctor Durán León, representante de Medio Ambiente; D. Enrique Cano Cancela, representante de la Agencia del Agua de Castilla – Mancha, quien manifiesta *que tiene “serias dudas de que la construcción contemplada vaya a tener uso agrícola”*. En el mismo sentido se manifiesta Dña. Isabel Morcillo Muñoz. Se adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE INFRAESTRUCTURAS al proyecto de **VIVIENDA UNIFAMILIAR Y EDIFICACIÓN AUXILIAR (APEROS Y ALMACÉN DE VEHÍCULOS) ASOCIADAS A USO DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA PARCELA 674 674, POLÍGONO 1 DE CABANILLAS DEL CAMPO (GUADALARA)**, promovido por D. JUAN ANTONIO CORRAL OCHAITA, conforme al Proyecto básico aportado, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:

Uso	Residencial Unifamiliar <u>vinculado con explotación agrícola</u> (art 20 RSR)
Superficie vinculada	35.184 m ² (3,52 ha)
Ocupación de parcela	Máxima ocupación de la parcela según art. 5.4 de ITP: (2% del total de la finca= 703,68 m ²) Superficie ocupada por la vivienda, porches y edificación auxiliar es de un total de 457,86 m ² , según proyecto. 457,86 m² < 703,68 m². CUMPLE
Altura máxima	5,19 m. a cumbre < 8,5 m CUMPLE
P.E.M.:	152.178,13 €
Retranqueos	(Art. 16.2 RSR) CUMPLE - 5 m a linderos - 15 m a eje de camino o vía de acceso
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad Acceso	- Abastecimiento de Agua con Depósito y desde pozo. - Saneamiento con Fosa Séptica prefabricada ecológica. - Electricidad por grupo electrógeno y placas solares. - ACS alimentado por paneles solares - Calefacción mediante sistema de aerotermia alimentada desde grupo electrógeno y/o paneles solares fotovoltaicos.

CONDICIONANTES:

- Cumplimiento de los condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones:
 - o Resolución de fecha 12/02/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Guadalajara, informando favorablemente el proyecto. EXP. /CULT 25.0335.
- A la verificación por el ayuntamiento, de la Inscripción en el Registro de Explotaciones Agrícolas, solicitada con fecha 19/12/2024 a nombre del promotor D. Juan Antonio Corral

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 42745030354EE466D8EDF6 http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/VIAD.phtml?csv=42745030354EE466D8EDF6





Ochaita, ya que para que el uso no esté prohibido por el planeamiento urbanístico municipal, la vivienda deberá estar vinculada con dicha explotación agrícola.

- Existe una **protección de Infraestructuras** en parte de la parcela, por estar dentro de los 100 m de la zona protección de la autopista R-2. Aunque la construcción se situará fuera de los 50 m del límite de edificación que señala el art. 32 de la Ley 37/2015, de Carreteras, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística, que deberá incorporarse a la licencia que, en su caso, se otorgue:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el Proyecto básico para la construcción de Una “*Vivienda Unifamiliar y edificación auxiliar (aperos y almacén de vehículos) asociadas a uso de explotación agrícola*” en la parcela 674, Polígono 1 Cabanillas del Campo (Guadalajara), de fecha junio de 2023.
- Dado el específico uso residencial familiar – vivienda unifamiliar vinculada a explotación agrícola - de la actividad cuya calificación se informa, no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38.1 del RSR en relación con la superficie de reforestación y plan de restauración, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia.

El Ayuntamiento deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos administrativos:

- **Verificar el cumplimiento de los condicionantes establecidos en esta calificación urbanística, previamente a la concesión de la licencia ya que, de no cumplirse, se entiende no otorgada esta calificación.**
- Comprobar que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Comprobar la inscripción en el registro de la propiedad, de la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria. (Art. 17.e) RSR).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación:



- De acuerdo con el art. 20.6 RSR la superficie fijada en proyecto quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- Conforme al art. 43.11 de RSR la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.
- Conforme al art. 58 del TRLOTAU, los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Una vez solventados los condicionantes y concedida la licencia por parte del Ayuntamiento, se dará traslado de la misma a la CPOTyU para su incorporación al expediente de referencia.

10º.- Ruegos y preguntas.

El Presidente de la Comisión abre turno de palabra y, no produciéndose más intervenciones, agradece a los presentes su asistencia y participación. Sin más asuntos que tratar, da por finalizada la sesión, siendo las 11:45 horas del día anteriormente citado de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOTU

El Secretario de la CPOTU