



ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 30 DE ABRIL DE 2025.

En la ciudad de Guadalajara, siendo las 10:08 horas del día 30 de abril 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 26 de marzo de 2025.

Interviene el representante de la Agencia del Agua de Castilla – La Mancha, D. Enrique Cano Cancela, vota en contra de la aprobación de la presente Acta. A solicitud suya, se transcribe literalmente la motivación de dicho voto negativo: *“No se ha incluido en el Acta uno de los principales aspectos debatidos respecto al punto 7 del Orden del Día: las serias dudas de que la construcción contemplada vaya a tener uso agrícola. Para mí, es claro que tiene vocación residencial, y así lo manifesté en la Comisión de 26 de marzo y en mi alegación al Acta, que envié por correo electrónico el 25 de abril.”*

PROYECTOS PRIORITARIOS

2º.- Informe que realiza el Servicio de Urbanismo en el Procedimiento de Declaración de Proyecto Prioritario de “COMPLEJO DE TURISMO RURAL”, y Calificación Urbanística, en la Parcela 109 del Polígono 1 del Término Municipal de Zorita de los Canes (Guadalajara), promotor HOSTELERÍA BALDOMINOS, S.L. conforme art. 9 Ley 5/2020 de 24 de julio y 10.1.ñ) Decreto 235/2010. **Expte. PRI/25/01.**

PLANEAMIENTO

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

OBRAS PROVISIONALES

CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES



3º.- Modificación de Calificación Urbanística para el Proyecto Planta Solar Fotovoltaica “*TRILLO SOLAR 1*”, Infraestructuras auxiliares y de evacuación en los Términos Municipales de Budia y Brihuega, en la provincia de Guadalajara, promovido por REPSOL RENOVABLES, S.A. Informe según el art. 64.4 del D.L. 1/2023 de 28 de febrero (TRLOTAU) Y 10.1.g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/23/37.**

4º.- Calificación Urbanística para “*NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA*”, en la parcela con referencia catastral 4088107WK0848N0001EF, en C/ Sacedón 26 del municipio de Tendilla (Guadalajara), promovido por ANTONIO PEÑA MEDEL, BEGOÑA CASTRO MARTÍNEZ, FRANCISCO PEÑA MEDEL y MARÍA RODRÍGUEZ RELAÑO. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/04.**

5º.- Calificación Urbanística para el proyecto de “*Pozo poco profundo para captación de aguas subterráneas en la Parcela 67 del Polígono 1 de Cabanillas del Campo (Guadalajara)*”, cuyo promotor es JESÚS JIMENEZ SIERRA. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU Y 10.1.G del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/24/09.**

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

Modificación Calificación Urbanística para Planta Solar Fotovoltaica “*ALMOGUERA I*” de 45,6 MW e Infraestructuras de evacuación y ampliación SET COLECTORA “*JOSE CABRERA*”, en los términos municipales de Pastrana y Almonacid de Zorita en la provincia de Guadalajara, promovido por LIBIENERGY ENERGÍAS, S.L. informe según el Art. 64.4 del D.L. 1/2023 de 28 de febrero (TRLOTAU) Y 10.1.g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/23/14.**

RUEGOS Y PREGUNTAS

6º.- 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 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 Calidad Ambiental:

D^a. Héctor Durán León.

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

D. 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. Laura Alonso Roldán.

- 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 Agua:

D. Enrique Cano Cancela.

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

D. Miguel Solano Gallego.

- 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. Antonio Miguel Trallero Sanz.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Economía, Empresas y Empleo:

Dña. Ana Rebollo Benito.



PONENTES:

Dña. Carla Marcos Fernández (Unidad de Acompañamiento Empresarial de la Delegación de Economía, Empresas y Empleo de Guadalajara).

Dña. Encarnación Sánchez Juberías (Jefa de 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 en materia de Bienestar Social:
D. Joaquín Arroyo San José.
- Representante de la Administración General del Estado:
D. Rafael Moreno Ramírez.
- Representante de la Federación de Municipios y Provincias:
D. Aarón de Mena Ramos.
- Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo:
D. Juan Carlos de Cea Azañedo.

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

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 26 de marzo de 2025.-

Se informa de que se ha realizado la modificación del acta inicial de la sesión del 26 de marzo, previa a su aprobación, para hacer constar de forma nominal los votos en contra



emitidos en la votación del punto séptimo de dicha acta y para corregir los datos de la vocal suplente representante de la Delegación de Educación, Dña. Esperanza Quintanilla González.

Interviene el representante de la Agencia del Agua de Castilla – La Mancha, D. Enrique Cano Cancela. Vota en contra de la aprobación de la presente acta.

A solicitud suya, se transcribe literalmente la motivación de dicho voto contrario al acuerdo adoptado:

“No se ha incluido en el Acta uno de los principales aspectos debatidos respecto al punto 7 del orden del día. Las serias dudas de que la construcción contemplada vaya a tener uso agrícola. Para mí, es claro que tiene vocación residencial, y así lo manifesté en la Comisión de 26 de marzo de 2025 y en mi alegación al Acta, que envié por correo electrónico el 25 de abril de 2025.”

La Jefa de Servicio del Servicio de Urbanismo de la Delegación de Fomento de Guadalajara, recuerda que está sometido al condicionante de la solicitud del Registro general de explotaciones ganaderas (REGA). Se incluirá en el acta el matiz del sentido de su voto.

La vocal suplente representante de Sanidad, Dña. Laura Alonso Roldán, pide que se incluya en el acta este matiz referido a la superficie de la vivienda en relación a la utilidad agrícola de la finca.

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 y, con estas correcciones en su contenido, se aprueba el acta por mayoría, con el voto en contra del representante de la Agencia del Agua de Castilla – La Mancha, D. Enrique Cano Cancela.

PROYECTOS PRIORITARIOS

2º.- Informe que realiza el Servicio de Urbanismo en el Procedimiento de Declaración de Proyecto Prioritario de “COMPLEJO DE TURISMO RURAL”, y Calificación Urbanística, en la Parcela 109 del Polígono 1 del Término Municipal de Zorita de los Canes (Guadalajara), promotor HOSTELERÍA BALDOMINOS, S.L. conforme art. 9 Ley 5/2020 de 24 de julio y 10.1.ñ) Decreto 235/2010. Expte. PRI/25/01

En este momento entran en la Comisión el Alcalde del Ayuntamiento de Zorita de los Canes, D. José Andrés Nadador Corral y Dña. Carla Marcos Fernández de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de la Delegación de Economía, Empresas y Empleo de Guadalajara.

Dña. Carla comienza la exposición del proyecto prioritario informando que cumple con todos los requisitos regulados en la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha. También cumple con el Acuerdo de Gobierno del 1 de septiembre de 2020 por el que se determinan los criterios o supuestos



por los que se procederá a la declaración de proyectos prioritarios correspondientes a los sectores estratégicos calificados por la ley 5/2020, de 24 de julio.

Este proyecto cuenta además con dos subvenciones: una como alojamiento de turismo rural por parte de Castilla – La Mancha y otra ligada a la actividad de eventos por parte del Grupo de Acción Local.

Zorita de los Canes es un municipio que está ubicado en una zona clasificada como de extrema despoblación. El promotor de este proyecto ya da empleo a siete personas en esta localidad y el proyecto que se presenta incluye la creación de cinco nuevos puestos de trabajo de carácter fijo y con jornada completa.

Las protecciones del parque arqueológico de Recópolis son anteriores, fueron establecidas en el Decreto 280/2004 de 30 de noviembre, el proyecto encaja con estas normas y con la concepción normativa de “complejo de turismo rural”, siendo el único de estas características en la provincia de Guadalajara.

Además no se ha recibido ninguna resolución en contra por parte de las administraciones consultadas: Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía; Ayuntamiento de Zorita de los Canes; Dirección General de Empresas; Dirección General del Medio Natural; Dirección General de Desarrollo Sostenible; Servicio del Medio Natural; Servicio de Industria y Energía; Dirección General de Cultura y Deportes; Dirección General de Agricultura (Desarrollo Rural y Ganadería); Confederación Hidrográfica del Tajo que no se opone y declara que el proyecto no está en zona de policía de cauces. Tampoco se opone Infraestructuras del Agua de Castilla–La Mancha, ni la Diputación Provincial de Guadalajara.

El proyecto se sometió al periodo de información pública que indica la Ley 5/2020, de veinte días hábiles, sin haberse recibido ninguna alegación al mismo.

Por todo lo expuesto, Dña. Carla indica que el proyecto cumple, que no hay informes en contra del mismo, que se ha cumplido con el trámite de información pública y solicita la valoración del mismo por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

En este momento comienza su exposición la Jefa del Servicio de Urbanismo de la Delegación de Fomento de Guadalajara, quien expone en relación al proyecto y desde la perspectiva urbanística que cumple con lo establecido en el Decreto 280/2004 de 30 de noviembre por el que se declara el Parque Arqueológico de Recópolis y por el Decreto 88/2018 de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla-La Mancha.

Se presenta un pequeño anexo explicativo con las variaciones realizadas con referencia al proyecto inicial y que constituyen el proyecto definitivo. En este momento Dña. Carla realiza un inciso para explicar que esta modificación del proyecto se realizó a fin de incluir el cumplimiento de las especificaciones del informe emitido por Patrimonio, que fue favorable una vez realizadas estas modificaciones. La Jefa del Servicio de Urbanismo explica que a efectos urbanísticos estas modificaciones no afectan.



Continúa informando además de que este proyecto está sujeto a un canon del 3% del proyecto de ejecución material del proyecto que se distribuye en un 2% para el Ayuntamiento de Zorita de los Canes y un 1% para la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha.

Finaliza su exposición concluyendo que desde el Servicio de Urbanismo se propone a la Comisión que emita un informe – propuesta para la declaración como proyecto prioritario.

Toma la palabra en este momento D. José Andrés Nadador Corral, Alcalde de Zorita de los Canes, quien manifiesta que este proyecto es muy bueno para su pueblo, que es una localidad que vive del turismo. En respuesta a la pregunta de D. Antonio Miguel Trallero Sanz, manifiesta que el proyecto es de una sola planta, no de dos. También aclara que el proyecto se abastecerá del abastecimiento municipal de aguas, a lo que D. Enrique Cano manifiesta que no existe ningún problema por ello.

Concluida su exposición, en este momento abandonan la sala el alcalde de Zorita de los Canes y la técnico de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de la Delegación de Economía, Empresas y Empleo de Guadalajara.

En este momento, el Presidente abre un turno de palabra y no habiendo intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición de los ponentes, 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**:

- **INFORMAR** el proyecto “*Complejo de turismo rural*”, en la parcela 109 del polígono 1 del término municipal de Zorita de los Canes (Guadalajara), presentado por la mercantil Hostelería Baldominos S.L., asumiendo como propio el contenido de los informes de ponencia presentados, que se adjuntan como anexo al presente acuerdo.

Formular al Órgano competente según el art. 10 de la Ley 5/2020, la siguiente **PROPUESTA**:

- **QUE SE DECLARE PROYECTO PRIORITARIO “COMPLEJO DE TURISMO RURAL”**, promovido por Hostelería Baldominos S.L., a ubicar en la parcela 109 del polígono 1, del término municipal de Zorita de los Canes, **lo que implica la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa de ordenación territorial y urbanística, condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en los citados informes de ponencia, así como a la aceptación y el cumplimiento, por parte del promotor, de los siguientes compromisos:**
 - Llevar a cabo la construcción y explotación de un complejo de turismo rural, según memoria aportada, por un **importe total de 1.389.001,06 euros**.
 - Realizar la inversión comprometida en la **Parcela catastral 109 del polígono 1** del municipio de **Zorita de los Canes**, provincia de Guadalajara. Parcela con referencia catastral 19405A001001090000EI.
 - Crear **5 puestos de trabajo directos fijos a jornada completa**. Los puestos de trabajo corresponderán a una contratación indefinida.





Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 65CF4B4BEBD4E45A2B4E72
<https://www.jccm.es/viad/documentos/65CF4B4BEBD4E45A2B4E72>

- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de tres años a contar desde la obtención de todos los permisos y licencias preceptivos.

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO	
Uso	Terciario, uso hostelero y hotelero: establecimiento de turismo rural (art 27 RSR)
Superficie vinculada	22.459 m ² (2,2459 ha)
Ocupación de parcela	1.118,46 m ² (4,98 %)
Altura máxima	7,80 m a cumbrera
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad: Acceso:	Suministro de agua, enterrada a través de un camino. Fosa séptica ecológica. Sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura para ACS. Suministro de electricidad. Caminos.

El acuerdo o resolución por el que se declare prioritario debería recoger los condicionantes propios de los acuerdos de otorgamiento de calificación urbanística, que deberían ser trasladados al Ayuntamiento de Zorita de los Canes para su conocimiento:

La calificación urbanística quedará **condicionada** en su eficacia a:

- Cumplimiento de los condicionantes que se recojan en la Declaración de Impacto Ambiental.
- Cumplimiento de los condicionantes/advertencias que se recogen en el informe técnico municipal.
- Cumplimiento de los condicionantes de los Informes del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara, de fechas 16/12/2024 y 05/03/2025.
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe del Servicio de Infraestructuras Provinciales de la Diputación Provincial, de fecha 25/02/2025.
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe del Servicio de Agricultura y Ganadería de la Delegación Provincial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural en Guadalajara, de fecha 22/01/2025.
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 20/02/2025.
- Cumplimiento de los posibles condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones.
- La obtención de la autorización indicada, en relación con la afección de la vía verde del antiguo FFCC.



- La obtención de la autorización indicada, en relación con la afección de la acequia y los caminos de titularidad municipal.

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 la documentación remitida por la Unidad de Acompañamiento Empresarial junto con la solicitud de convocatoria para la celebración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- Proyecto básico de Complejo de turismo rural, en la parcela catastral 109 del polígono 1, en el T.M. de ZORITA DE LOS CANES (Guadalajara), José Hassan García, Arquitecto, colegiado nº 6.909 del COAM, de fecha **27/01/2025**.

Conforme al artículo 38.1.2º) del RSR, se debe fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de instalaciones o establecimientos terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. El promotor deberá justificar que la superficie arbolada y con plantaciones que señala el proyecto básico, sea igual o superior a la mitad de la superficie total de la finca.

El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 27 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

El Ayuntamiento deberá:

- 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. 27.6 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. El Ayuntamiento comprobará la no afección de los ámbitos de la parcela afectadas por otras calificaciones o licencias otorgadas sobre la misma parcela.

- De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.
- Conforme al artículo 64.3.b) del TRLOTAU, la cuantía del canon será del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea superior a 500.000 euros, en cuyo caso corresponderá un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Se entiende a estos efectos por coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, el coste de ejecución material de aquella.

Presupuesto Ejecución Material 933.746,89 €

El canon tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

La cuantía del canon correspondiente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha asciende a la cantidad provisional de 9.337,47 €, que se tendrán que satisfacer mediante el modelo 046-pago de tasas autoliquidables.

Haciendo constar en la descripción del ingreso del modelo 046 el siguiente texto: "INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO ..., PROMOVIDO POR ..., EN EL MUNICIPIO DE ..." (Ingreso sin IVA)

- Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.
- 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 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, así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación (Art. 29.5 RDU).

3º.- Modificación de Calificación Urbanística para el Proyecto Planta Solar Fotovoltaica "TRILLO SOLAR 1", Infraestructuras auxiliares y de evacuación en los Términos Municipales de Budia y Brihuega, en la provincia de Guadalajara, promovido por REPSOL RENOVABLES, S.A. Informe según el art. 64.4 del D.L. 1/2023 de 28 de febrero (TRLOTAU) Y 10.1.g) del Decreto 235/2010. Expte. CAL/23/37.

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

Se procede a informar de la pequeña modificación del expediente "Trillo Solar 1" que ya estaba aprobado por la Comisión, es un proyecto de Repsol. Esta modificación se debe a la inclusión de la parcela número 62, del polígono 6. Se realizó la información pública y no se presentaron alegaciones. El 16 de enero de 2025 la Diputación Provincial de Guadalajara emitió un informe favorable, al igual que es favorable el Decreto de alcaldía emitido por el Ayuntamiento de Budia.

Concluida la exposición, el Presidenta abre un turno de palabra. En este momento, Dña. Esperanza Quintanilla González, vocal suplente que actúa en representación de la Delegación de Educación, pregunta acerca de la afectación de un camino dentro del vallado del proyecto. La Jefa de Servicio informa de que no se afecta ningún camino, sino que se sigue el vallado de las parcelas colindantes y que ese camino ya estaba incluido dentro de la calificación que ya fue aprobada anteriormente por la Comisión. Se da por aclarado este punto.

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, aprueba de conformidad y por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:



OTORGAR MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA <u>CONDICIONADA</u> al PROYECTO de PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “TRILLO SOLAR 1”, INFRAESTRUCTURAS AUXILIARES Y DE EVACUACIÓN EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE BUDIA Y BRIHUEGA, DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA , de acuerdo con las siguientes características:	
Proyecto:	- Proyecto Técnico Administrativo PV “Trillo Solar 1”, redactado por Javier Rodríguez Rodríguez, Ingeniero Industrial, colegiado nº 5423, del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental, visado con fecha 22/08/2023 y nº visado SE2301524. - Adenda al Proyecto Técnico Administrativo PV “Trillo Solar 1”, redactado por Javier Rodríguez Rodríguez, Ingeniero Industrial, colegiado nº 5423, del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental, visado con fecha 22/07/2024 y nº visado SE2301524.
Presupuesto de ejecución material:	27.696.178,81 €
Situación:	Planta Solar Fotovoltaica: <u>Del término municipal de Budia:</u> Polígono 501: parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 9002, 9005. Polígono 6: parcela 62 <u>Del término municipal de Brihuega:</u> Polígono 501: parcelas 79, 80, 81, 82, 83, 84, 9044. Línea de evacuación: <u>Del término municipal de Budia:</u> Polígono 501: parcela 9003. Polígono 504: parcelas 1, 2, 9005
Superficie vinculada de las parcelas:	Superficie vallada 98,028 ha
Clasificación del suelo:	Suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.
Planeamiento:	- BUDIA: Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM), aprobadas CPU 23/03/1987, con dos modificaciones puntuales que no afectan al suelo rústico. - BRIHUEGA: Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM), aprobadas con carácter definitivo el 11/07/1986, con doce modificaciones puntuales posteriores.
Promotor/a:	Repsol Renovables, S.A.



CARACTERISTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Dotacional equipamiento energético privado (art 29 RSR)
Superficie vinculada	Superficie vallada 98,028 ha
Ocupación de parcela	Superficie vallada 98,028 ha
Altura máxima	Paneles fotovoltaicos: 2,52 m
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad:	Depósito de agua Depósito estanco Se obtendrá de los servicios auxiliares de la Subestación Ampliación SET REPRESAS
Acceso:	Caminos municipales, carretera GU-902.

CONDICIONANTES:

- El funcionamiento de esta Planta Solar Fotovoltaica “TRILLO SOLAR 1” está condicionado a la ejecución y puesta en servicio de sus infraestructuras comunes de evacuación, ya calificadas en otros expedientes.
- Cualquier modificación del proyecto o de las parcelas afectadas por la Planta Solar, requerirá la modificación de esta calificación urbanística.
- Autorización Administrativa de Construcción, de acuerdo con el Proyecto Técnico Administrativo PV “Trillo Solar 1”, visado con fecha 22/08/2023 y el listado de parcelas indicadas en esta calificación.
- Autorización de Diputación de Guadalajara, para el acceso a la planta solar por la carretera GU-902 una vez concluida la instalación.
- Autorización de los Ayuntamiento Budia y Brihuega, para el acceso por los caminos afectados por los proyectos de instalación de placas fotovoltaicas.
- Cumplimiento de los condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones, entre otras:
 - o Resolución de la **Consejería de Educación Cultura y Deportes** de fecha 14/01/2022, 19/05/2022 y 11/04/2023, al informe y adenda al informe respectivamente, de actuaciones previas (prospección arqueológica superficial), dentro de los trabajos del “Proyecto de Planta Solar Fotovoltaica Trillo Solar 1 de 49,99 MWp e infraestructuras de evacuación en Budia y Brihuega (Guadalajara)”, Informando favorablemente la modificación del proyecto con condicionantes, estableciendo perímetros de exclusión en cinco elementos etnológicos. EXP./CULT.: 21.2372.
 - o Resolución de 23/08/2023, de la **Dirección General de Transición Energética** sobre Autorización Administrativa previa de la instalación solar fotovoltaica denominada “TRILLO SOLAR 1”, infraestructuras auxiliares y de evacuación (REF: 2703/01233).



- Resolución de 07/03/2024, de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** sobre Autorización Instalación de la Planta Solar Fotovoltaica “Trillo 1”, parcialmente ubicada dentro de la zona de policía del barranco Valdemperez y de dos arroyos innominados (ZP-0147/2023).
- Resolución favorable de la **Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara** por la que se emite Declaración de Impacto Ambiental (DIA), de fecha 29/05/2023. Respecto a la misma, **se deberá solicitar a la citada Delegación, la conformidad de la DIA con el Proyecto Técnico Administrativo PV “Trillo Solar 1”, visado con fecha 22/08/2023 y el listado de parcelas indicadas en esta calificación.**
- Resolución favorable de Autorización Administrativa Previa de la **Dirección General de Transición Energética**, de fecha 24/08/2023.
- Resolución de 09/04/2024, de la **Diputación de Guadalajara** sobre Autorización especial para circular por la carretera provincial GU-902 con vehículos o conjunto que superen el peso o las dimensiones al autorizado, de la instalación solar fotovoltaica denominada “TRILLO SOLAR 1”, infraestructuras auxiliares y de evacuación (1488/2024).
- Informe favorable de 03/09/2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara por la que se da conformidad a la **Declaración de Impacto Ambiental**, de fecha 29/05/2023, con la inclusión de la parcela 62 del polígono 6 del T.M de Budia
- Resolución de 06/09/2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara por la que se da conformidad a la **Declaración de Impacto Ambiental**, de fecha 29/05/2023, con la inclusión de la parcela 62 del polígono 6 del T.M de Budia
- Solventar las **Deficiencias Subsanables y Advertencias** indicadas en los informes técnicos municipales de las localidades afectadas:
 - Informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de **Brihuega**, de fecha 30/04/2024, en el que indica: “ratifico de manera excepcional al enclave de “Trillo Solar 1”, la CONFORMIDAD de la calificación urbanística con el Planeamiento Municipal, y la no inconveniencia para los intereses generales del municipio de Brihuega”, siempre que se cumplan todos los requisitos indicados en este informe y se cuente con las autorizaciones indicadas.
 - Informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial, Ayuntamiento de **Budia**, de fecha 14/12/2023, y de fecha 16/01/2025 en el que informa que no existiría inconveniente urbanístico, siempre que se cumplan todos los requisitos indicados en este informe y se cuente con las autorizaciones indicadas.



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 de forma general en el siguiente proyecto:
 - Proyecto Técnico Administrativo PV “Trillo Solar 1”, redactado por Javier Rodríguez Rodríguez, Ingeniero Industrial, colegiado nº 5423, del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental, visado con fecha 22/08/2023 y nº visado SE2301524.
 - **Adenda al Proyecto Técnico Administrativo PV “Trillo Solar 1”, redactado por Javier Rodríguez Rodríguez, Ingeniero Industrial, colegiado nº 5423, del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental, visado con fecha 22/07/2024 y nº visado SE2301524.**
- Dado el específico carácter dotacional –sistema energético- 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. 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 requisitos sustantivos exigidos por el Art. 29 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

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 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 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 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

Conforme al artículo 64.3. del TRLOTAU, modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, la cuantía del canon será del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea superior a 500.000 euros, en cuyo caso corresponderá un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Se entiende a estos efectos por coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, el coste de ejecución material de aquella.

Presupuesto 27.696.178,81 €

El canon tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por ésta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

La cuantía del canon correspondiente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha asciende a la cantidad provisional de **276.961,78 €** euros, que se tendrán que satisfacer mediante el modelo 046-pago de tasas autoliquidables.

Haciendo constar en la descripción del ingreso del modelo 046 el siguiente texto: "INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO....., PROMOVIDO POR....., EN EL MUNICIPIO DE" (Ingreso sin IVA)

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

- 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 concedida la licencia por parte del Ayuntamiento, se dará traslado de la misma a la CPOTU para su incorporación al expediente de referencia, así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación (Art. 29.5 RDU).

4º.- Calificación Urbanística para “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, en la parcela con referencia catastral 4088107WK0848N0001EF, en C/ Sacedón 26 del municipio de Tendilla (Guadalajara), promovido por ANTONIO PEÑA MEDEL, BEGOÑA CASTRO MARTÍNEZ, FRANCISCO PEÑA MEDEL y MARÍA RODRÍGUEZ RELAÑO. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/04.

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

Se finaliza la exposición del informe con la proposición de la calificación urbanística condicionada.

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.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, de conformidad y por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL al proyecto de “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, en la parcela con referencia catastral 4088107WK0848N0001EF, en la C/ Sacedón 26 del municipio de Tendilla (GU), promovido por Antonio Peña Medel, Begoña Castro Martínez, Francisco Peña Medel y María Rodríguez Relaño, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	2.772 m ²



Ocupación de parcela	Según informe de fecha 08/01/2020 de la D.P. de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la excepción sobre la superficie mínima de la finca y la superficie máxima de ocupación, se permite una ocupación mayor del 20% según el artículo 4 de la ITP, un 67,60 % concretamente. Según el proyecto, la superficie ocupada por las construcciones existentes es de 525 m2 y la superficie ocupada después de proyecto será en total de 1.485 m2 por lo que si la parcela es de 2.772 m2, la ocupación será de 53,57 %.
Altura máxima	7,40 m. a alero 8,50 m. a cumbrera < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc.	No precisa

CONDICIONANTES:

- Cumplimiento de los condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones:
 - Informe de fecha 26/07/2024, de la Confederación Hidrográfica del Tajo, relativo al proyecto en el que indica la afección del proyecto al arroyo Fuentelviejo, indicando que autoriza a ejecutar las actuaciones, y que se deberá ejecutar respetando las condiciones generales indicadas.
 - Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Guadalajara de fecha 21/08/2023, informando desfavorablemente y de fecha 16/11/2023, informando favorablemente el proyecto. EXP/CULT.:23.1915. con varios condicionantes sobre las edificaciones existentes:

Vista la solicitud de licencia de obras presentada en relación a las obras arriba citadas, visto el informe de la Unidad Técnica de Cultura al respecto y en cumplimiento de los artículos 27 y 28 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha,

CONSIDERANDO:

Que el inmueble donde se pretende llevar a cabo la actuación es conocido como “La Fábrica de Aceites de los Gallegos” y se encuentra recogido como patrimonio inmueble arqueológico-industrial en el documento de Protección del Patrimonio cultural de Tendilla con el código 07192660025 y denominación FÁBRICA – ORUJERA, abarcando las parcelas 07 y 08 de la manzana 40881, formando parte por tanto del Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha por su valor histórico y arquitectónico.

Al estar inventariado, el inmueble queda sujeto a las disposiciones de los artículos 27 y 28 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha respecto a la autorización de las intervenciones en bienes inmuebles y en cuanto a los criterios de intervención que deberán seguirse en cualquier actuación que se promueva sobre ellos.



- Solventar las Deficiencias Subsanales y Advertencias indicadas en los Informes del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Guadalajara, de fechas 21/03/2023, 26/05/2023 y 21/07/2023 informando desfavorablemente y de fecha 21/11/2023 informando favorablemente al proyecto, no existiendo inconveniente urbanístico, ni riesgo de formación de núcleo de población, con advertencias y condicionantes a cumplir.

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 de Nave Almacén Agrícola, en Tendilla (Guadalajara), visado el 20/12/2022 con nº 116766, de Aida Salas Antón, Ingeniera Agrónoma del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias, con número de Colegiada 3560. Subsanción Deficiencias en Solicitud Expediente 17/2023 Licencia Urbanística, firmado el 18/05/2023, de la misma ingeniera. Y Anexo al Proyecto de Ejecución Nave Almacén Agrícola, en Tendilla (Guadalajara) motivado por: Modificación de la demolición, visado el 07/11/2023 con nº 117726, de la misma ingeniera.
- Dado el específico uso adscrito al sector primario – construcciones relacionadas con la actividad 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:

- **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.**
- 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. 19.5 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 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 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.

5º.- Calificación Urbanística para el proyecto de “Pozo poco profundo para captación de aguas subterráneas en la Parcela 67 del Polígono 1 de Cabanillas del Campo (Guadalajara)”, cuyo promotor es JESÚS JIMENEZ SIERRA. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU Y 10.1.G del Decreto 235/2010. Expte. CAL/24/09.

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

Expone que se propone la calificación urbanística para un pozo poco profundo para la captación de aguas en Cabanillas del Campo. Se propone la calificación de la Comisión, sujeta



a los condicionantes de los informes emitidos por las distintas administraciones y de los informes técnicos municipales correspondientes.

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.n) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, de conformidad y por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA al proyecto de “POZO POCO PROFUNDO PARA CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS EN LA PARCELA 67 DEL POLÍGONO 1 DE CABANILLAS DEL CAMPO (GUADALAJARA)”, cuyo promotor es JESÚS JIMENEZ SIERRA, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Instalación adscrita al Sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	2.722 m ² < 15.000 m ² , cumple por informe de autorización de la D.P. de la Consejería de Agricultura, de fecha 06/02/2025, para la instalación en parcela inferior a la mínima de 1,5 ha que requiere el art. 3.3 de la ITP, ya que la superficie de la parcela 67 del Polígono 1 de Cabanillas del Campo es de 0,27 ha.
Ocupación de parcela	Superficie total 0,001 % < 20 %
Altura máxima	Inferior a 0,5 m < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc.	No requiere Caminos municipales

CONDICIONANTES:

- Cumplimiento de los condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones, entre otras:
 - o Comunicación de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Guadalajara, de la emisión del informe de fecha 06/02/2025 sobre la excepción de la superficie mínima de la finca y la superficie máxima de ocupación, permite una superficie menor a una hectárea y media:

Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 65CF4B4BEBD4E45A2B4E72
<https://www.jccm.es/viad/documentos/65CF4B4BEBD4E45A2B4E72>



Analizados los datos sobre los que versa la solicitud, las actuaciones a realizar consistirían en la excavación de un pequeño pozo para riego de un huerto familiar con una dotación máxima de 250 m³/año y un caudal máximo instantáneo de 0,12 l/s. La profundidad del pozo se estima en unos 15 m.

Según la información catastral, la superficie de la parcela dónde se instalará el pozo es RÚSTICA de 2.733 m².

La superficie total de ocupación del pozo será insignificante.

El solicitante cuenta con el visto bueno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo para efectuar distintas labores agrarias de ocio en la parcela mencionada, con el agua de este futuro pozo.

Por lo expuesto, se informa **FAVORABLE** a la excepción sobre la superficie mínima de la finca y la superficie máxima de ocupación, para la ejecución de un pozo para riego, en la parcela 67 del Polígono 1 de Cabanillas del Campo (Guadalajara), promovido por Jesús Jiménez Sierra con NIF 01103237L.

- Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Guadalajara de fecha 26/01/2024, informando favorablemente el proyecto. EXP/CULT.:23.0694.
- Resolución de 25/01/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Pozo para captación de aguas subterráneas en Cabanillas del Campo (Guadalajara) (expediente PRO-GU-23-0694)
- Autorización de 06/02/2024, del Servicio de Minas de Guadalajara, de la Delegación de Desarrollo Sostenible, para ejecutar la perforación solicitada en la Parcela 67 del Polígono 1 de Cabanillas Del Campo (Guadalajara)
- Informe de la CHT de fecha 08/05/2023 sobre la inscripción del aprovechamiento solicitado, con observaciones generales en caso de encontrarse en zona de policía de cauces.
- Solventar, en su caso, los Condicionantes o Advertencias indicadas en los Informes Técnicos Municipales de Cabanillas del Campo, de fechas 06/02/2024 y 05/06/2024 informando favorablemente al proyecto, no existiendo inconveniente urbanístico, ni riesgo de formación de núcleo de población.

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 Técnico para la Ejecución de un pozo poco profundo para la captación de aguas subterráneas en el T.M. de Cabanillas del Campo (Guadalajara) en Pol 1 Par 67, firmado el 02/08/2023 por D. José Carlos Dorado



Sánchez, Ingeniero Técnico de Minas del C.O.I.T.M. Madrid, con número de colegiado nº 1089.

- Dado el específico uso adscrito al sector primario – construcciones relacionadas con la actividad 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:

- **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.**
- 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. 19.5 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 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 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.

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- Modificación Calificación Urbanística para Planta Solar Fotovoltaica “ALMOGUERA I” de 45,6 MW e Infraestructuras de evacuación y ampliación SET COLECTORA “JOSE CABRERA”, en los términos municipales de Pastrana y Almonacid de Zorita en la provincia de Guadalajara, promovido por LIBIENERGY ENERGÍAS, S.L. informe según el Art. 64.4 del D.L. 1/2023 de 28 de febrero (TRLOTAU) Y 10.1.g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/23/14.**

La Jefa del Servicio de Urbanismo informa a la Comisión de que se ha procedido al pago completo del canon. Por parte del Ayuntamiento de Almoquera, falta que la Junta de Gobierno conceda por unanimidad la licencia del proyecto para modificarlo.

Se informa de ello a la Comisión y se da por concluido este expediente.

6º.- 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 11:28 horas del día anteriormente citado de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno de la Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOTU

El Secretario de la CPOTU