



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
CAL/24/09
Urbanismo ES/rmr

Destinatario:
Sr. Alcalde-Pte. del Ayto. de Cabanillas del Campo
Plaza del Pueblo, 1
19171 CABANILLAS DEL CAMPO
(Guadalajara)

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU

D. JERÓNIMO FERNÁNDEZ ACEBO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 30 de abril de 2025, en relación con el punto 5º del orden del día, 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, por unanimidad de miembros presentes ha adoptado el siguiente

ACUERDO

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.

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

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): E13563E7F5B22BC335C6B4 http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/VIAD.phtml?csv=E13563E7F5B22BC335C6B4



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:

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.

- o 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.
- o 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)
- o 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)
- o 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.
- o 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:

- o 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.



Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, y le notifico, por orden del Sr. Presidente, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, significándole que el presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo puede interponer:

Si el recurrente es interesado en el expediente, recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o ante el titular de la Consejería de Fomento, en ambos casos para su resolución por este último, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación (arts. 112 y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Si el recurrente es una Administración Pública, ésta podrá requerir ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a tenor de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para que revoque o anule el acuerdo, en el plazo de dos meses, contados desde que hubiera conocido o podido conocer el acuerdo objeto de requerimiento o interponer recurso contencioso administrativo en el mismo plazo a contar desde la notificación del acto.

Cualquier otro que considere pertinente.

Guadalajara, a fecha de firma
El Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E13563E7F5B22BC335C6B4
http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/viad.phtml?csv=E13563E7F5B22BC335C6B4