



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
CAL/24/18
Urbanismo ES/rmr

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento 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 26 de marzo de 2025, en relación con el punto 7º del orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición del 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

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.

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 cumbrera < 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

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): F036786ACAA5A424D636A41 http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/viad.phtml?csv=F036786ACAA5A424D636A41



Servicios de agua, saneamiento, etc.	- Abastecimiento de Agua con Depósito y desde pozo.
Electricidad	- Saneamiento con Fosa Séptica prefabricada ecológica.
Acceso	- 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 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.

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.5 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.

El Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo