



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
CAL/24/23
Urbanismo ES/rmr

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU

Destinatario:
Sra. Alcaldesa-Presidenta del
Ayuntamiento de Espinosa de Henares
Plaza de España, 1
19292 ESPINOSA DE HENARES
(Guadalajara)

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 28 de noviembre de 2024, en relación con el punto 8º 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

8º.- Modificación de Calificación Urbanística para “CENTRO DE TRANSFERENCIA GENÉTICA PORCINA, EN LA PARCELA 3, DEL POLÍGONO 511” del término municipal de Espinosa de Henares (GUADALAJARA), promovido por SEMEN CARDONA, S.L. Informe según el Art. 64.4 TRLOTAU Y 10.1.g DECRETO 235/2010. Expte.: CAL/24/23.

OTORGAR LA MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL Y AMBIENTAL al proyecto de “CENTRO DE TRANSFERENCIA GENÉTICA PORCINA”, EN LA PARCELA 3 DEL POLÍGONO 511 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES (GUADALAJARA), PROMOTOR SEMEN CARDONA, S.L., de acuerdo con las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Sector primario (art 19 RSR) Equipamientos colectivos (art 32 RSR)
Superficie vinculada	125.531 m ² > 15.000 m ² cumple
Ocupación de parcela	Naves, laboratorio y edificaciones auxiliares 5.133,50 m ² 0,04 % < 10 % cumple
Altura máxima	5,30 m < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc.	Acometida de agua a red general Aguas residuales generadas se canalizarán hasta el depósito de purines que se gestionaran como adobo orgánico
Electricidad Acceso	Instalación solar fotovoltaica Camino

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 55F942F371E1784B6A4DC5



Condicionada al cumplimiento de los requisitos y condiciones de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones, entre otras:

- Resolución de fecha 02/07/2024, a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Guadalajara, informando favorablemente el proyecto, EXP./CULT.:22.2648.
- Solicitud de fecha 25/06/2024, a la Consejería de Desarrollo Sostenible D.G. de Medio Natural y Biodiversidad, de autorización de modificación de cubierta vegetal.
- Resolución de fecha 16/07/2024, a la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Guadalajara, de no afección del proyecto a vías pecuarias.
- Resolución de fecha 23/05/2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se autoriza el proyecto, con condicionantes a cumplir.
- Resolución de fecha 30/07/2027, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que, a pesar de las modificaciones respecto al proyecto inicial, que no suponen cambios sustanciales, ratifica la no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental.
- Informe de fecha 21/09/2023, de la Confederación Hidrográfica del Tajo, donde indican que no existe oposición por parte de la CHT para que el proyecto se declare prioritario, y se informa igualmente que, para el desarrollo de las actuaciones indicadas, se deberán tener en cuenta determinadas observaciones y condicionantes generales.
- Informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Guadalajara, de fecha 04/07/2024, para el Ayuntamiento de Espinosa de Henares, donde informa que no existe inconveniente urbanístico, siempre que se cumplan los requisitos indicados en el informe, con deficiencias subsanables, advertencias y observaciones. También se informa que la actuación no supone 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 Ejecutivo de Instalación de Centro de Transferencia Genética Porcina, en la Parcela Catastral 3 del Polígono 511, en el T.M. de Espinosa de Henares (Guadalajara), de fecha agosto de 2022. Modif. Abril de 2024. Redactado por el Ingeniero Agrónomo Joan Garriga Torres, COL. 443. CAT, visado el 24/04/2024 con nº V202400292 por el COEAC.
- Dado el específico uso adscrito al sector primario – construcciones relacionadas con la actividad de explotación porcina - 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 requisitos sustantivos exigidos por el Art. 19 y 32 del 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 ésta 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.
- 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, modificado por la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha, 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 de entre 500.000 y 5.000.000 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 **2.500.556,17 €**





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 **25.005,56 €** 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 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): 55F942F371E1784B6A4DC5