

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 5 DE ENERO 2023.

En la ciudad de Guadalajara, siendo las 10,00 horas del día 5 de enero de 2023, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria, de forma telemática, mediante videoconferencia, a través de la aplicación *Cisco Webex Meeting*. Todo ello en aplicación del artículo 17.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y del Decreto 12/2010, de 16/03/2010, por el que se regula la utilización de medios electrónicos en la actividad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con la asistencia de los miembros que abajo 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 del día 2 de diciembre de 2022.

PLANEAMIENTO

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

OBRAS PROVISIONALES

CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES SOBRE EXCEPCIONALIDAD DE ITP

2º.- Calificación Urbanística de PSFV "Fuentes" de 49,99 MWP, infraestructuras de evacuación y ST Almadrones, en el término municipal de **Almadrones** (Guadalajara), promovido por Iberdrola Renovables Castilla-La Mancha S.A.U. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) Decreto 235/2010. **Expte. CAL/21/41.**

3º.- Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, de ejecución de obra nueva para vivienda unifamiliar en el pol. 505, parc. 6192 de la localidad de Hortezueta de Océn (Guadalajara). Informe según la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento y el art.10.1.n) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/22/33.**



OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

RUEGOS Y PREGUNTAS

4º.- Ruegos y preguntas.

ASISTEN:

Vicepresidente:

- D. Teodoro Baldominos Carnerero (Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara). Que actúa como Presidente.

Vocales:

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

D. Joaquín Arroyo San José.

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

D. Eduardo La Parra Méndez.

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

Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo.

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

Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Desarrollo Sostenible:

D. Héctor Durán León.

- Representante de la Administración General del Estado (DGT y Unidad de Carreteras):

D. Juan José Arriola Ballesteros.

- 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.

D. Luis Rodrigo Sánchez.

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

D. Fernando García Lozano.

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

D. José Luis Pellicer Hernández.

Ponentes:

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

Dña. María Elena Pérez Fernández (Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo).

Dña. María Jesús Gimeno Longas (Arquitecta del Servicio de Urbanismo).

Dña. Lidia Martínez Benito (Técnica Superior Jurídica del Servicio de Urbanismo).

Secretario:

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

Excusan asistencia:

- Representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

Dña. Eva María Ruiz Sáenz.

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

Dña. Ana Rebollo Benito.

- Representante designado de entre los candidatos propuestos por la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha:

D. Emilio Díaz Bravo.



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 Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, Delegado Provincial de Fomento, actuando como Presidente de la misma en sustitución del Director General de Planificación Territorial y Urbanismo, del que excusa su asistencia, agradece la comparecencia a los presentes, y sin más preámbulos 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 2 de diciembre de 2022.-

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.- Calificación Urbanística de PSFV "Fuentes" de 49,99 MWP, infraestructuras de evacuación y ST Almadrones, en el término municipal de Almadrones (Guadalajara), promovido por Iberdrola Renovables Castilla-La Mancha S.A.U. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) Decreto 235/2010. Expte. CAL/21/41.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Sección 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.g) 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 EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA Y SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS al proyecto de “**PSFV FUENTES DE 49,99 MWP, INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y ST ALMADRONES**”, promovido por **IBERDROLA RENOVABLES CASTILLA-LA MANCHA S.A.U.**, ubicado en el término municipal de **ALMADRONES (GU)**. Conforme al Proyecto de la **INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA FUENTES**, firmado el 04/08/2020 y al Proyecto de **NUEVA SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA DE 132/30 kV ST COLECTORA ALMADRONES**, firmado el 04/08/2020, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:

Uso	Dotacional equipamiento energético privado (art 29 RSR)
Superficie vinculada	PSFV 164,1246 Ha. ST Almadrones 6,2841 Ha.
Ocupación de parcela	Según cuadros anexos.
Altura máxima	Paneles solares < 3,00 m. Edificio Subestación < 5,00 m.
Servicios de agua, saneamiento, etc.	No precisa
Electricidad:	Línea subterránea de media tensión (LSMT)
Acceso:	PSFV Carretera CM-2005 y caminos municipales.

La planta fotovoltaica ocupa las siguientes parcelas:

Término municipal	Polígono	Parcela	Superficie parcela (m²)	Afección planta permanente (m²)
Almadrones	509	335	103.007	47.938
Almadrones	509	336	40.290	34.751
Almadrones	509	337	84.982	71.177
Almadrones	509	338	23.914	20.506
Almadrones	509	339	21.375	15.779





Término municipal	Polígono	Parcela	Superficie parcela (m ²)	Afección planta permanente (m ²)
Almadrones	508	325	26.298	21.753
Almadrones	508	326	49.989	31.205
Almadrones	508	327	24.235	23.586
Almadrones	508	328	56.891	44.580
Almadrones	508	329	17.808	12.939
Almadrones	508	330	96.832	73.849
Almadrones	508	331	32.035	21.976
Almadrones	508	332	115.029	88.798
Almadrones	508	333	20.965	17.175
Almadrones	508	334	66.727	57.387
Almadrones	508	318	19.701	3.653
Almadrones	508	317	149.744	128.739
Almadrones	508	336	85.472	51.103
Almadrones	508	335	85.471	66.040
Almadrones	508	315	49.384	43.047
Almadrones	508	314	33.627	27.389
Almadrones	508	312	104.747	76.726
Almadrones	508	311	34.813	33.632
Almadrones	508	310	38.757	37.722
Almadrones	508	309	13.333	5.267
Almadrones	508	308	15.204	14.705
Almadrones	508	307	13.333	5.267
Almadrones	509	343	83.232	60.839
Almadrones	509	344	100.235	86.301
Almadrones	509	345	33.816	30.620

Parcelas afectadas por las CT Colectora Almadrones 132/30 KV:

PROV.	T.M.	POL	PARC	REF. CAT.	SUP. CAT (m ²)	AFECCIÓN SUBESTACIÓN	
						Afección permanente (m ²)	Afección temporal (m ²)
GUADALAJARA	ALMADRONES	505	135	19024A505001350000YF	62.841	8.044,5	3.155



- Afección viales de acceso.

PROV.	T.M.	POL	PARC	REF. CAT.	SUP. CAT (m²)	AFECCIÓN SUBESTACIÓN	
						Afección permanente (m²)	Afección temporal (m²)
GUADALAJARA	ALMADRONES	505	135	19024A505001350000YF	62.841	950	455

La viabilidad de esta calificación urbanística está sujeta a la viabilidad, ejecución y puesta en servicio de las infraestructuras comunes de evacuación hasta la subestación Fuentes de la Alcarria, tratadas en otros expedientes. (Línea de 132 Kv desde la subestación transformadora "Almadrones" con la subestación "Las Fuentes" de 132/400KV, que actuará como subestación colectora y donde se elevará la tensión a 400 KV. Desde la ST "Las Fuentes" saldrá una línea de alta tensión de 400 KV hasta la subestación "Fuentes de la Alcarria" de 400 kV, propiedad de Red Eléctrica de España (REE))

Condicionada a:

- Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes y medidas para prevenir, corregir y compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental, Resolución de fecha 14/09/2022.
- Cumplimiento de las Resoluciones de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 01/07/2022 y 14/12/2022, respecto a los hallazgos arqueológicos.
- Autorización de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de Guadalajara, respecto a las afecciones a la carretera CM-2005.
- Autorización por parte del Ayuntamiento de Almadrones para las actuaciones que afectan al dominio público, en cuanto a la afección a los caminos, al ser el Ayuntamiento el titular de los mismos.
- Cumplimiento de los condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones.



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 de la INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA FUENTES, firmado el 04/08/2020 y en el Proyecto de NUEVA SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA DE 132/30 kV ST COLECTORA ALMADRONES, firmado el 04/08/2020.
- 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, 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:

- 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. 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, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante uno por ciento a la Administración de 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 según Proyecto: 22.622.217,20 €

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 226.222,17 euros, que se tendrán que satisfacer mediante el modelo 046-pago de tasas autoliquidables (concepto 5003- Ingresos Diversos).

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 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.- Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, de ejecución de obra nueva para vivienda unifamiliar en el pol. 505, parc. 6192 de la localidad de Hortezueta de Océn (Guadalajara). Informe según la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento y el art.10.1.n) del Decreto 235/2010. Expte. CAL/22/33.

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

Tras un pequeño debate en el que intervienen los representantes designados de entre personas de acreditada experiencia profesional en materia de ordenación territorial y urbanística, el representante del Colegio de Arquitectos y el representante en materia de



Protección Ciudadana, respecto a la cuestión de si la vivienda colindante es la última de la trama urbana, sobre los servicios existentes, la condición de solar y el vacío de solares edificadas entre la vivienda colindante y el centro del casco urbano, se aclara por el Servicio de Urbanismo que la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento solo es aplicable a municipios sin planeamiento urbanístico con la finalidad facilitar el crecimiento de los pequeños municipios, así como el resto de cuestiones 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**:

EMITIR INFORME FAVORABLE, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para **edificar en la parcela inmediatamente contigua al último solar edificado en los municipios sin planeamiento urbanístico**, según la **Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento y el art.10.1.n) del Decreto 235/2010**, del Proyecto de obra nueva para **VIVIENDA UNIFAMILIAR** en la parcela 6192, polígono 505, con referencia catastral 19171A505061920000IR, de la localidad de **HORTEZUELA DE OCÉN (GU)**, promovido por Javier Gómez Laina. **Informe según la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento y el art.10.1.n) del Decreto 235/2010**.

Con las siguientes condicionantes:

- La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de esta por parte de su destinatario.
- El promotor deberá de ejecutar y costear las obras de conexión a los servicios urbanos.
- Cumplimiento de las deficiencias, advertencias y observaciones subsanables del Informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial, de fecha 13/10/2022.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos propios de las licencias urbanística en el ámbito de su competencia, en los términos de los artículos Art 161 del TRLOTAU.



4º.- Ruegos y preguntas.

El Presidente de la Comisión abre un turno de palabra y no habiendo intervenciones, agradece al servicio de urbanismo el trabajo realizado durante el año anterior y a los asistentes su participación, y sin más asuntos que tratar, da por finalizada la sesión siendo las 11:00 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F6725AD7FA66B7EE4755F3