



ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 17 DE FEBRERO DE 2026.

En la ciudad de Guadalajara, siendo las 09:35 horas del día 17 de febrero de 2026, 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 05 de diciembre de 2025.

PROYECTOS PRIORITARIOS

PLANEAMIENTO

- 2º.- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM), URBANIZACIÓN “EL BOSQUE”. REFUNDIDO DE PLANES PARCIALES O.A. 1.1., O.A. 1.2. Y O.A. 1.3 de **Pioz** (Guadalajara). (Informe según el art. 138 R.P. (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010). **Expte. PLAN/24/09.**
- 3º.- Modificación Puntual Nº 1 del Plan Parcial de la Urbanización “LAS ANCLAS”, del municipio de **Pareja** (Guadalajara). (Art. 37 y 39 del TRLOTAU, Art. 135 y 136 del RP y Art. 10.1d) del Decreto 235/2010). **Expte. PLAN/24/03.**
- 4º.- Modificación Puntual Nº 14 de las Normas Subsidiarias (NNSS) del municipio de **Trillo** (Guadalajara). (Art. 37 y 39 del TRLOTAU, Art. 135 y 136 del RP y Art, 10.1 d) del Decreto 235/2010). **Expte. PLAN/23/10.**

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

OBRAS PROVISIONALES

- 5º.- Autorización Provisional para “CONSTRUCCIÓN DE NAVE DESMONTABLE ANEXA A EXISTENTE PARA ALMACENAR EMBARCACIONES DE RECREO” EN LA PARCELA 1220 DEL POLÍGONO 16, CON REFERENCIA CATASTRAL 19297A016012200000OS, del municipio de **Sacedón** (Guadalajara). Informe según el art. 172.1 del TRLOTAU y 10.1 h) del Decreto 235/2010. **Expte. AP/25/11.**





CALIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO e INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

- 6º.- Modificación de Calificación Urbanística para “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN EL PARAJE “ALDOVERA” EN LA PARCELA 5243 DEL POLÍGONO 531” del término municipal de **Albate de Zorita**, en proindiviso con **Illana** (Guadalajara), promovido por INVERSIONES FIGUS, S.L. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/40.**
- 7º.- Calificación Urbanística para “NUEVA LSMT 20 KV S/C DESDE EL APOYO 9418 HASTA NUEVO CENTRO DE SECCIONAMIENTO CAMINO BUSTARES”, en los términos municipales de **Bustares** y **Condemios de Arriba** (Guadalajara), promovido por i-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. (IBERDROLA). Informe según el art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/22/17.**
- 8º.- Resolución de alegación y Calificación Urbanística para “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y GARAJE EN LA PARCELA 11253 DEL POLÍGONO 1 DE GUALDA”, en el término municipal de **Cifuentes** (Guadalajara), promovido por MIND TALENT SELECTION, S.L. según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/10.**
- 9º.- Resolución de alegaciones en trámite de Información Pública del expediente de Calificación Urbanística para “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES)”, EN LA PARCELA 13 DEL POLÍGONO 503” del término municipal de **Maranchón** (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, SAU. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/45.**
- 10º.- Calificación Urbanística para “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES)” EN LA PARCELA 13 DEL POLÍGONO 503” del término municipal de **Maranchón** (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, SAU. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/45.**
- 11º.- Calificación Urbanística para “SUSTITUCIÓN DE APOYO 37 POR OTRO TIPO C PARA SUMINISTRO ELÉCTRICO DE GRANJA DE POLLOS”, en la Parcela 7 del Polígono 35 del término municipal de **Molina de Aragón** (Guadalajara), promovido por UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/33.**
- 12º.- Calificación Urbanística para “PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCDS) Y ESTACIONAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE”, en la Parcela 526 del Polígono 14 del término municipal de **Sacedón**





(Guadalajara), promovido por RIBERA DE ENTREPEÑAS, S.L. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/02.**

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- Calificación Urbanística para el proyecto de “SONDEO DE CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRANEAS” en la Parcela 64 del Polígono 504 de Corduente (Guadalajara), cuyo promotor es BENJAMIN SANZ HOMBRADOS. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/23.**
- Calificación Urbanística para el proyecto de “INSTALACIÓN ELECTRICA EN ALTA TENSIÓN 15 KV PARA DAR SUMINISTRO A REPETIDOR DE TELEFONÍA” en la Parcela 6226 del Polígono 504 de Aragoncillo, en el término municipal de Corduente (Guadalajara), promovido por ELECTRICIDAD Y CLIMATIZACIÓN RUIZ, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/24.**
- Modificación de Calificación Urbanística para “CENTRO DE TRANSFERENCIA GENÉTICA PORCINA, EN LA PARCELA 3, DEL POLIGONO 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) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/24/23.**

RUEGOS Y PREGUNTAS

13º.- 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 Medio Ambiente:

Dña. Raquel Ibáñez Martínez.





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

Dña. Ana Mendiola Puig.

- 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 Educación:

D. Ángel García García.

- 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 Diputación Provincial de Guadalajara:

D. Raúl de la Fuente Gil.

- Representante de la Federación de Municipios y Provincias:

D. Aaron Mena Ramos.

- Representante de la Agencia del Agua de Castilla – La Mancha:

D. Javier Ramos Ruiz.

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

D. Miguel Solano Gallego.

- Representante de la Confederación Provincial de Empresarios:

D. Emilio Díaz Bravo.





PONENTES:

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

Dña. Miriam Fuentes Sanz (Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo).

D. Javier Ramos Somolinos (Técnico Superior Arquitecto).

SECRETARIO:

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

Excusan asistencia:

- Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo:

D. Juan Carlos De Cea Azañedo.

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

Dña. Ana Rebollo Benito.

Toma la palabra el Presidente de la Comisión, quien disculpa la no asistencia de la Directora General por tener que asistir a una reunión en Toledo.

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 5 de diciembre de 2025.-

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 al haberse mostrado conformes todos los miembros en su contenido y en la aclaración, se da por aprobada la misma por unanimidad de los asistentes.

2º.- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM), Urbanización "EL BOSQUE". Refundido de Planes Parciales O.A.1.1., O.A.1.2. y O.A.1.3. de Pioz (Guadalajara). (Informe según art. 138 del R.P. (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010). Expte. PLAN/24/09





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, quien procede a informar acerca de lo actuado en este expediente.

Concluida la exposición el Presidente abre un turno de palabra. D. Emilio Díaz Bravo pregunta acerca de las dudas planteadas en la Comisión Regional de Urbanismo en lo referente a los viarios de acceso que son insuficientes actualmente, pero indica que no tiene nada que objetar si se les da el visto bueno. Indica que, al ser supramunicipal, un viario de 7 metros con rutas escolares al instituto, es un viario insuficiente. Se le explica que estos detalles se resolverán en el proyecto.

D. Miguel Solano pregunta acerca de la ubicación del instituto y de si hay un informe de arbolado. Se le aclara que todos estos aspectos están recogidos en el informe de Medio Ambiente. También pregunta si se modifica la edificabilidad al no ser lucrativa. Se le explica que no, porque se modifica la ordenanza de equipamientos para este proyecto. También pregunta acerca de la demolición del piso piloto que está en la parcela y pregunta específicamente si se respeta el círculo de 30 metros de diámetro de la zona verde.

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. f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre y en aplicación de la legislación vigente, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:

EMITIR INFORME TÉCNICO-JURÍDICO FAVORABLE, realizado en cumplimiento del art. 38.4 del TRLOTAU sobre el PERIM de la Urbanización “El Bosque”, en el término municipal de Pioz (Guadalajara), por adecuarse a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural, debiéndose dar cumplimiento a las advertencias indicadas en el mismo para su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

Respecto de la tramitación final, y una vez haya sido aprobado definitivamente el PERIM por el Ayuntamiento, se deberá aportar una copia del documento final a este Servicio de Urbanismo en formato papel y digital (con planos a escala real), correctamente encuadernado y diligenciado con la fecha de aprobación definitiva, con el fin de permitir la correcta consulta del documento y su incorporación al archivo de la Consejería de Fomento de Guadalajara, según establece el art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y art. 42.2 del TRLOTAU.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento que, tras la aprobación definitiva y según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, se deberá proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

El informe emitido, del que se acompaña copia, habrá de entenderse sin perjuicio del trámite administrativo seguido por el expediente, del que el Ayuntamiento es el único responsable.

3º.- Modificación Puntual Nº 1 del Plan Parcial de la Urbanización “LAS ANCLAS”, del municipio de Pareja (Guadalajara). (Art. 37 y 39 del TRLOTAU, Art. 135 y 136 del RP y Art. 10.1d) del Decreto 235/2010). Expte. PLAN/24/03.





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

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, por unanimidad de miembros presentes, adopta el siguiente ACUERDO:

INFORMAR FAVORABLEMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL “LAS ANCLAS” DEL MUNICIPIO DE PAREJA (GUADALAJARA), conforme a lo dispuesto en el art. 38.1.b) del Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, art.139 RP, cuyo objeto es la recalificación de dos de sus parcelas sin aumento de edificabilidad o aprovechamiento y limitando su posible reparcelación a 3 parcelas para vivienda unifamiliar en el Área 2.

Respecto de la tramitación final, y una vez haya sido aprobado definitivamente la Modificación por el Ayuntamiento, se deberá aportar una copia del documento final a este Servicio de Urbanismo en formato papel y digital, con planos a escala real, correctamente encuadernado y diligenciado con la fecha de aprobación definitiva, con el fin de permitir la correcta consulta del documento y su incorporación al archivo de la Consejería de Fomento de Guadalajara, según establece el art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y art. 42.2 del TRLOTAU.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento que, tras la aprobación definitiva y según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PP “LAS ANCLAS” DEL MUNICIPIO DE PAREJA queda supeditada a **la corrección técnica de las siguientes subsanaciones** (errores formales):

A SUBSANAR:

- El documento técnico **deberá actualizar su marco normativo** de modo que se recoja el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- La **tabla de zonificación** del punto 2.6 (pág. 19 documento diligenciado) de la Memoria Informativa será la recogida en el Plano I-01 coincidente con la del Plano OD-01 de la Modificación.
- Se **eliminarán las páginas en blanco** del documento final diligenciado que se localizan especialmente en el apartado de Planos.

4º.- Modificación Puntual N° 14 de las Normas Subsidiarias (NNS) del municipio de Trillo (Guadalajara). (Art. 37 y 39 del TRLOTAU, Art. 135 y 136 del RP y Art. 10.1 d) del Decreto 235/2010) Expte. PLAN/23/10.

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, quien procede a informar en primer lugar de la tramitación de este expediente.





Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. D. Miguel Trallero pregunta si hay redelimitación porque los límites no coinciden. Se le explica que los Planes Parciales son anteriores a las normas y que lo que actualmente está vigente son las NNSSMM. D. Miguel Trallero indica que debería hacerse un Plan de Ordenación Municipal (POM), puesto que las NNSSMM son de 1985. La Jefa de Servicio de Urbanismo le explica que son muchos los municipios de la provincia que están en la misma situación y le aclara que se renuncian a muchas modificaciones para evitar que se queden las tramitaciones paradas; deberían refundirse las modificaciones de las Normas Municipales. El Delegado Provincial añade que es muy complicado aprobar un POM porque políticamente, para los Ayuntamientos con pocos recursos humanos, es casi inviable. D. Miguel Trallero indica que en el caso de Trillo sí sería factible, al igual que en la capital, Guadalajara, donde no se ha logrado sacar adelante.

D. Miguel Solano pregunta por la parcela mínima del chalet pareado y de la vivienda unifamiliar. Se le explica que son similares porque la edificación aislada no tenía cabida.

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, por unanimidad de miembros presentes, acuerda DESESTIMAR todas las alegaciones presentadas a este proyecto tanto en el trámite de información pública, como en el trámite de audiencia, y adopta el siguiente ACUERDO:

APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº14 DE LAS NNSSMM DEL MUNICIPIO DE TRILLO (GUADALAJARA), conforme a lo dispuesto en el Art. 37 del Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, Art.136 RP) y 10.1.d) del Decreto 235/2010, cuyo objeto es la modificación de su artículo 23, para aumentar la altura de alero para uso residencial unifamiliar así como la ocupación en el caso de vivienda unifamiliar aislada.

El Ayuntamiento deberá aportar dos copias del documento técnico de la Modificación Puntual diligenciadas con la fecha de aprobación inicial, en formato papel y digital, para proceder por este Servicio de Urbanismo a la diligencia de su aprobación definitiva.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento que, tras la publicación del Acuerdo que realice esta Delegación Provincial según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual, en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

5º.- Autorización provisional para “CONSTRUCCIÓN DE NAVE DESMONTABLE ANEXA A EXISTENTE PARA ALMACENAR EMBARCACIONES DE RECREO” en la Parcela 1220 del Polígono 16, con referencia catastral 19297A016012200000S, del municipio de Sacedón (Guadalajara). Informe según el art. 172.1 del TRLOTAU y 10.1 h) del Decreto 235/2010. Expte. AP/25/11.





Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa del Servicio de Urbanismo, quien procede a informar en primer lugar de la tramitación de este expediente. Finalizada la exposición y por los motivos expuestos, propone NO autorizar esta nave.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. En este momento D. Emilio Díaz Bravo pregunta si se mantiene la condición de carretera nacional en la N320A. La Jefa del Servicio de Urbanismo le explica que es una carretera del Estado y zona de travesía hasta llegar a la N320. D. Emilio Díaz Bravo manifiesta que está de acuerdo con el informe. La zona parece un polígono fuera de ordenación. La Jefa del Servicio de Urbanismo le explica que la mayoría de las naves de la zona son anteriores a las Normas Subsidiarias Municipales de Sacedón.

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 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre y en aplicación de la legislación vigente, somete este punto a votación, siendo denegada la autorización por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:

DENEGAR LA AUTORIZACIÓN PROVISIONAL a la solicitud de licencia para **“CONSTRUCCIÓN DE NAVE DESMONTABLE ANEXA A EXISTENTE PARA ALMACENAR EMBARCACIONES DE RECREO”**, EN LA PARCELA 1220 DEL POLÍGONO 16, con referencia catastral 19297A016012200000S, del municipio de SACEDÓN (GUADALAJARA), solicitada por D. Ricardo Ortega Martínez.

En base a las siguientes consideraciones, que se desarrollan en el informe del Servicio:

Uno - La edificación existente en la parcela está en situación de fuera de ordenación. En base al art. 42 bis del TRLOTAU, la construcción de una nueva nave supondría acentuar la inadecuación al planeamiento vigente. Igualmente, conforme al artículo 182.4 del TRLOTAU, no es posible la ampliación sin la previa legalización de la nave existente.

Dos - La nave proyectada no reúne las condiciones de una construcción fácilmente desmontable, incumpliendo las condiciones señaladas en el art. 18.4 del RDU.

Tres - La edificación propuesta se ubica en la *Zona de limitación a la edificabilidad* de la carretera N-320a, quedando prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, conforme al art. 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

(Se acompañará informe del Servicio de Urbanismo al presente acuerdo.)

6º.- Modificación de la Calificación Urbanística para “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN EL PARAJE “ALDOVERA” EN LA PARCELA 5243 DEL POLÍGONO 531” del término municipal de Albalate de Zorita, en proindiviso con Illana (Guadalajara), promovido por INVERSIONES FIGUS, S.L. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/40.





Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia al Arquitecto del Servicio de Urbanismo, quien procede a informar del expediente.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. Dña. Ana Mendiola comenta en referencia a este expediente que la prórroga del informe de calidad ambiental entró en tiempo pero que aun tienen que presentar la subrogación a las normas ambientales (Declaración de Impacto Ambiental), que no les ha entrado por el Registro. No obstante, se han subrogado y está en trámite.

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 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre y en aplicación de la legislación vigente, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:

OTORGAR LA MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL al proyecto de **“VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN EL PARAJE “ALDOVERA”** en la parcela 5243 del polígono 531 del término municipal de Albalate de Zorita, en proindiviso con Illana (Guadalajara), promovido por INVERSIONES FIGUS S.L., conforme al Proyecto de Ejecución de **“Vivienda unifamiliar aislada en el paraje “Aldovera”, término municipal de Albalate de Zorita (Guadalajara)”** visado en fecha 13/06/2024, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Vivienda familiar aislada (art 20 RSR)
Superficie vinculada	575.574 m ² > 30.000 m ² (cumple)
Ocupación de parcela	311,36 m ² 0,05 % < 2 % cumple
Altura máxima	7,86 m < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad Acceso	- A través de un pozo existente en la misma parcela. - Red de saneamiento a depuradora compacta de 5.000L. - Paneles fotovoltaicos de autoconsumo. - Camino existente de acceso.

Condicionada a:

- Autorización de inscripción de un aprovechamiento en la sección B del Registro de Aguas, por la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT).
- Informe de la CHT respecto a la captación de aguas.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 04/07/2025, con rectificación de fecha 10/07/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Concesión de prórroga de la vigencia de la Resolución de 18/01/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula el informe de

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E4E4265D4397239E15974
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/ivad





impacto ambiental del proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Aldovera (expediente: PRO-GU-21-0620).

- Presentación de Declaración responsable por el promotor, en la que se subroga a los derechos y obligaciones que aparecen en la Resolución de 18/01/2022 mencionada en el punto anterior.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del Informe Técnico municipal del Ayuntamiento de Albalate de Zorita, de fecha 29/04/2025.

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 Ejecución de “Vivienda unifamiliar aislada en el paraje “Aldovera”, término municipal de Albalate de Zorita (Guadalajara)”, firmado por el arquitecto D. Germán Hierro Martínez, colegiado nº153 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (COACM), firmado en fecha 07/06/2024 y visado nº202401674 de 13/06/2024.
- Dado el específico uso residencial familiar – vivienda unifamiliar – 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. 20 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 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. 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 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.

7º.- Calificación Urbanística para “NUEVA LSMT 20 KV S/C DESDE APOYO 9418 HASTA NUEVO CENTRO DE SECCIONAMIENTO CAMINO BUSTARES”, en los términos municipales de Bustares y Condemios de Arriba (Guadalajara), promovido por i-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. (IBERDROLA). Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. Expte. CAL/22/17.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia al Arquitecto de Urbanismo, quien procede a informar del expediente.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. 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 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre y en aplicación de la legislación vigente, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL Y DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS al proyecto de “**NUEVA LSMT 20 KV S/C DESDE EL APOYO 9418 HASTA NUEVO CENTRO DE SECCIONAMIENTO CAMINO BUSTARES**” en los términos municipales de BUSTARES y CONDEMIOS DE ARRIBA (GUADALAJARA), promovido por i-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. (IBERDROLA), conforme al proyecto de “**NUEVA L.S.M.T. 20 KV S/C DESDE AP. 9418 HASTA NUEVO C.S. CAMINO BUSTARES N°903712319**”, firmado en septiembre/2022, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Dotacional privado – equipamiento energético (art 29 RSR)
Superficie vinculada	La necesaria según requisitos funcionales
Ocupación de parcela	La necesaria según requisitos funcionales
Altura máxima	La necesaria según requisitos funcionales





Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad Acceso	No precisa Línea subterránea de media tensión 20 kV
---	--

Condicionada a:

- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de 19/11/2020, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, emitida tras informe del Director-Conservador del parque Natural Sierra Norte de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de 25/03/2022, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, sobre la solicitud referente a las obras de nueva LSMT, y la solicitud de exención del periodo de parada biológica de las obras.
- Autorización del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, como titular de la carretera Alto Rey.
- Autorización Administrativa Previa (AAP), por parte del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara.
- Autorización Administrativa de Construcción (AAC), por parte del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 30/09/2021, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Cumplimiento de las advertencias y observaciones del Informe Técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Guadalajara, de fecha 25/03/2022, para el Ayuntamiento de Bustares.
- Cumplimiento de las advertencias y observaciones del Informe técnico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Guadalajara, de fecha 15/12/2022, para el Ayuntamiento de Aldeanueva de Atienza (Condemios de Arriba).

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 el Proyecto de "NUEVA L.S.M.T. 20 KV S/C DESDE AP. 9418 HASTA NUEVO C.S. CAMINO BUSTARES Nº903712319", firmado por D. Manuel Velasco García, colegiado nº 1224 del COGITI de Toledo, firmado en septiembre/2022, no visado.
- 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:

- 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. 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, en los supuestos del artículo 62 de esta ley 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 **113.842,82€**

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 **1.138,43 €** 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, así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación (Art. 29.5 RDU).

8º.- Resolución de alegación y Calificación Urbanística para “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y GARAJE EN LA PARCELA 11253 DEL POLÍGONO 1 DE GUALDA”, en el término municipal de Cifuentes (Guadalajara), promovido por MIND TALENT SELECTION, S.L. según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/45.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa del Servicio de Urbanismo, quien procede a informar en primer lugar de la tramitación de este expediente, con la siguiente propuesta:

- 1º) Desestimar las alegaciones a la EATIM de Gualda.
- 2º) Otorgar la calificación urbanística condicionada.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. 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 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre y en aplicación de la legislación vigente, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:





PRIMERO:

Desestimar las alegaciones presentadas por la EATIM de GUALDA por entender que los argumentos aportados no sustentan de manera justificada un impacto territorial indeseable ni perjudican gravemente los valores naturales del suelo rústico (conforme indica el artículo 38.3 del RSR) que fundamenten la denegación de la calificación propuesta.

SEGUNDO:

OTORGAR LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL al proyecto de **“VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y GARAJE** en la parcela 11253 del polígono 1 en Gualda, del término municipal de Cifuentes (Guadalajara), promovido por MIND TALENT SELECTION, S.L., conforme al Proyecto de Ejecución, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Vivienda familiar aislada (art 20 RSR)
Superficie vinculada	421.031 m ² > 30.000 m ² (cumple)
Ocupación de parcela	676,79 m ² 0,16 % < 2 % cumple
Altura máxima	8,30 m < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad Acceso	- A través de un pozo a construir en la misma parcela. - Red de saneamiento mediante fosa séptica. - Paneles fotovoltaicos de autoconsumo. - Camino existente de acceso.

Condicionada a:

- Solicitud y autorización de inscripción de un aprovechamiento de Aguas, por la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT).
- Solicitud y autorización de vertido de la CHT.
- Informe del Servicio de Minas respecto a la ejecución del sondeo.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 19/12/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Cumplimiento de las condiciones del Informe del Servicio del Medio Natural de fecha 25/11/2024 que remite al informe previo de fecha 16/08/2023.

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 Ejecución de *“Vivienda unifamiliar aislada con piscina y garaje en la parcela 11253 polígono 1 de GUALDA”, término municipal de Cifuentes (Guadalajara)*”.
- Dado el específico uso residencial familiar – vivienda unifamiliar – 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. 20 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 y 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. 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 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.

9º.- Resolución de alegaciones en trámite de Información Pública del expediente de Calificación Urbanística para “EXPLORACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES)”, EN LA PARCELA 13 DEL POLÍGONO 503”, del término municipal de Maranchón (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, SAU. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1 del Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/45.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de alegaciones a la Jefa del Servicio de Urbanismo, quien procede a





informar en primer lugar de la tramitación de este expediente. Previamente los miembros de la Comisión han recibido la documentación con las alegaciones presentadas y los correspondientes informes jurídicos en respuesta a cada una de estas alegaciones. Terminada la exposición, concluye con la propuesta de DESESTIMAR todas las alegaciones presentadas.

El Presidente abre un turno de palabra. 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 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre y en aplicación de la legislación vigente, somete este punto a votación, y se acuerda por unanimidad DESESTIMAR todas las alegaciones presentadas y adopta el siguiente ACUERDO:

- a) Por parte de los miembros de la CPOTU se procede a debatir, resolver y votar la estimación o desestimación de las alegaciones en el trámite de información pública, realizadas por:
- 1. D^a MTBM con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 03/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-33.
 - 2. D^a MTBM con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 05/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-40.
 - 3. D. FGG con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 05/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-38.
 - 4. D. ATT en representación de AEAG con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-46.
 - 5. D. JCGG con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-49.
 - 6. D^a BGI con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-50.
 - 7. D. JMMS con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-51.
 - 8. D^a M.^a MMS con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-54.
 - 9. D^a M.^a PSMT con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 13/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-63.

Por unanimidad de los miembros presentes, se **ACUERDA: desestimar todas las alegaciones presentadas.**

10º.-Calificación Urbanística para “EXPLORACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES) EN PARCELA 13 DEL POLÍGONO 503”, del término municipal de Maranchón (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, SAU. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/45.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia al Arquitecto de Urbanismo, quien procede a informar del expediente.





Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. 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 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre y en aplicación de la legislación vigente, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y NATURAL al proyecto de **“EXPLORACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES)”** promovido por AVIAGEN, S.A.U., en la parcela 13 del polígono 503 del municipio de Maranchón (Guadalajara), conforme al Proyecto de Ejecución de **“Explotación avícola de selección para 55.000 abuelas reproductoras en fase de producción (Los Lebrones)”**, firmado en fecha 03/11/2025 y visado nº 202500700 de 03/11/2025, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	62.623 m ² > 15.000 m ² (cumple)
Ocupación de parcela	Naves avícolas 13.003.56 m ² 20,76 % > 20 % Informe de la D.P. de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Guadalajara, de fecha 18/11/2024, favorable a la excepción sobre la superficie mínima de la finca y superficie máxima de ocupación.
Altura máxima	Naves: 4,77 m < 8,5 m cumple Depósitos de pienso: 7,10 m < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad Acceso	Sondeo profundo con aljibe de 100 m ³ . Fosa séptica 8.000 L (aseos/vest) + Depósito aguas sucias 30 m ³ Placas fotovoltaicas 350 Kw + 2 grupos electrógenos de 200 kVA Viales existentes para llegar a la finca / caminos interiores.

Condicionada a:

- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 12/05/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 10/12/2025 de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT). En concreto se deberá solicitar autorización para el vallado y ejecución del acceso a las instalaciones ubicados en zona de policía, según señala la citada resolución.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de 11/02/2026, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental (DIA) del proyecto **“EXPLORACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 GALLINAS ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES) (Exp. PRO-SC-25- 1260)”**.
- **Obtención de Resolución de otorgamiento de la Autorización Ambiental Integrada (AAI), tramitada por la Dirección General de Calidad Ambiental (expediente AAI-GU-110). El Ayuntamiento de Maranchón no podrá emitir la licencia para la actividad hasta que no se presente la resolución de otorgamiento de la Autorización Ambiental Integrada.**
- Autorización de paso del Ayuntamiento de Maranchón, como titular de los caminos por los que se accederá a las instalaciones (parcelas 9008 y 9011 del polígono 503).
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del Informe Técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Guadalajara, de fecha 19/11/2024.





- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del Informe Técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Guadalajara, de fecha 26/11/2025.

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 Ejecución de “*Explotación avícola de selección para 55.000 abuelas reproductoras en fase de producción (Los Lebrones)*”, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Félix José Fraile Baeza, colegiado nº 1855 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Castilla-Duero, firmado en fecha 03/11/2025 y visado nº 202500700 de 03/11/2025.
- Dado el específico uso adscrito al sector primario – construcciones relacionadas con la actividad de explotación avícola - 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 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 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.
- 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.

En este momento abandona la sala donde está reunida la Comisión, D. Miguel Trallero, siendo las 11:05 horas.

11º.-Calificación Urbanística para “SUSTITUCIÓN DE APOYO 37 POR OTRO TIPO C PARA SUMINISTRO ELÉCTRICO DE GRANJA DE POLLOS”, en la Parcela 7 del Polígono 35, del término municipal de Molina de Aragón (Guadalajara), promovido por UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y el Art. 10.1 g) del Decreto 235/2010. CAL/25/33.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de alegaciones a la Jefa del Servicio de Urbanismo, quien procede a informar en primer lugar de la tramitación de este expediente y concluye con la propuesta de otorgar la calificación urbanística condicionada.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. 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 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre y en aplicación de la legislación vigente, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS al proyecto de **“SUSTITUCIÓN DE APOYO 37 POR OTRO TIPO C PARA SUMINISTRO ELÉCTRICO DE GRANJA DE POLLOS”** en el término municipal de MOLINA DE ARAGÓN (GUADALAJARA), promovido por UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A., conforme a la separata de proyecto para **“P.S. – POLÍGONO 35 / PARCELA: 14. TÉRMINO MUNICIPAL DE MOLINA DE ARAGÓN (GUADALAJARA)”**, firmado en 02/09/2024, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Dotacional privado – equipamiento energético (art 29 RSR)
Superficie vinculada	La necesaria según requisitos funcionales
Ocupación de parcela	La necesaria según requisitos funcionales
Altura máxima	La necesaria según requisitos funcionales
Servicios de agua, saneamiento, etc.	No precisa





Electricidad Acceso	Línea aérea 20 kV
----------------------------	-------------------

Condicionada a:

- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 27/11/2024, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 14/03/2025 de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT).
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 30/01/2025 de la Dirección General de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en CLM.
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe de fecha 25/07/2025 del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara.
- Cumplimiento de las advertencias y observaciones del Informe de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Molina de Aragón, de fecha 25/02/2025.
- Cumplimiento de las advertencias y observaciones del Informe de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Molina de Aragón, de fecha 09/05/2025.
- Autorizaciones sectoriales necesarias (Industria, etc.), en su caso.

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 Separata de proyecto para "P.S. – POLÍGONO 35 / PARCELA: 14. TÉRMINO MUNICIPAL DE MOLINA DE ARAGÓN (GUADALAJARA)", firmado por D. Raúl Reviejo García, colegiado nº 25579 del COITIM, firmado el 02/09/2024.
- 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:

- 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. 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 el artículo 9 de la Ley 2/2025, de 11 de abril, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, establece que la cuantía del canon será del **dos por ciento** del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.

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

Presupuesto **1.391,39 €**

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 al municipio asciende a la cantidad provisional de 27,82 € euros.

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.





12º.-Calificación Urbanística para “PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCDS) Y ESTACIONAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE”, en la Parcela 585 del Polígono 12 y Parcela 526 del Polígono 14 del término municipal de Sacedón (Guadalajara), promovido por RIBERA DE ENTREPEÑAS, S.L. Informe según el Art. 64.4 del TRLOTAU y el Art. 10.1 g) del Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/02.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia al Arquitecto de Urbanismo, quien procede a informar del expediente y concluye con la propuesta de otorgar la calificación urbanística condicionada.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. 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 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre y en aplicación de la legislación vigente, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA al proyecto de **“PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCDS) Y ESTACIONAMIENTO DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE”** promovido por RIBERA DE ENTREPEÑAS, S.L., en la parcela 585 del polígono 12 y parcela 526 del polígono 14 del municipio de Sacedón (Guadalajara), de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	- Industrial: depósito de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre (art. 24 RSR) - Dotacional de equipamiento privado: tratamiento de residuos (art. 29 RSR)
Superficie vinculada	20.861 m ² > 20.000 m ² (cumple)
Ocupación de parcela	32,68 m ² 0,16 % < 20 % cumple
Altura máxima	3,00 m < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc.	5 depósitos de 1.000 L (1 para abastecimiento, 4 para riego)
Electricidad	Depósito enterrado 20 m ³ para lixiviados + depósito para aseos
Acceso	Paneles fotovoltaicos 400 W. CM-2000 y caminos existentes.





Condicionada a:

- Cumplimiento de los condicionantes del Informe de fecha 15/02/2024, del Servicio de Salud Pública de la D.P. de la Consejería de Sanidad de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 20/03/2024, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de 25/06/2024 de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental (IIA) del proyecto “*Planta de gestión de residuos de construcción y demolición (RCDs) y estacionamiento de maquinaria al aire libre*” (Exp. PRO-SC-23-1069).
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe de 04/07/2024 del Servicio de Residuos de la Dirección General de Economía Circular y Agenda 2030, de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe de fecha 13/05/2025 del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara, sobre solicitud de autorización para acceso en el p.k. 56+885 de la carretera CM-2000.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias de los informes técnicos municipales de fechas 09/08/2022 y 18/10/2022.
- Aportar al Ayuntamiento el PLAN DE RESTAURACIÓN y el PLAN DE REFORESTACIÓN de al menos 10.430 m² de la superficie vinculada a la calificación, conforme al artículo 38.1 del RSR, según se indica en los siguientes puntos 2º y 3º.

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:

- **1º)** Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas de forma general en los siguientes proyectos:
 - o “*Proyecto de Actividad e Instalaciones para parcelas destinadas a “Planta de gestión de residuos de la construcción y demolición (RCDs) y estacionamiento de maquinaria al aire libre” ubicadas en el término municipal de Sacedón (Guadalajara)*”, firmado por D. Roberto Montero Rodríguez, colegiado nº 547 del COGITI de Guadalajara, firmado en fecha 21/06/2022 y visado nº 2022000648 en fecha 21/06/2022.
 - o “*Anexo al Proyecto de Actividad e Instalaciones para parcelas destinadas a “Planta de gestión de residuos de la construcción y demolición (RCDs) y estacionamiento de maquinaria al aire libre” ubicadas en el término municipal de Sacedón (Guadalajara)*”, firmado por D. Roberto Montero Rodríguez, colegiado nº 547 del COGITI de Guadalajara, firmado en fecha 29/09/2022.
- **2º)** La superficie de terrenos 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, no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. Por tanto, se





deberá reforestar una superficie mínima de **10.430 m² de la superficie vinculada a la calificación.**

- **3º)** Dado el específico carácter **industrial** – depósito de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre – y **dotacional** – sistema de tratamiento de residuos –, se deberá establecer el **plan de restauración** o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte.
- El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por los Art. 24 y 29 del 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 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 los art. 24.5 y 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 art. 64.3.a) del TRLOTAU, modificado por el artículo 26 de la *Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha*, se establece que la cuantía del canon será del **dos por ciento** del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.

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

Presupuesto **20.775,54 €.**





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 al municipio asciende a la cantidad provisional de 415,51 € euros.

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.

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- Calificación Urbanística para el proyecto de “SONDEO DE CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRANEAS” en la Parcela 64 del Polígono 504 de Corduente (Guadalajara), cuyo promotor es BENJAMIN SANZ HOMBRADOS. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/23.**

La Jefa del Servicio de Urbanismo informa que se otorgó la licencia el 23/12/2025.

- Calificación Urbanística para el proyecto de “INSTALACIÓN ELECTRICA EN ALTA TENSIÓN 15 KV PARA DAR SUMINISTRO A REPETIDOR DE TELEFONÍA” en la Parcela 6226 del Polígono 504 de Aragoncillo, en el término municipal de Corduente (Guadalajara), promovido por ELECTRICIDAD Y CLIMATIZACIÓN RUIZ, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/24.**

La Jefa del Servicio de Urbanismo informa que se otorgó la licencia el 23/12/2025.





- Modificación de Calificación Urbanística para “CENTRO DE TRANSFERENCIA GENÉTICA PORCINA, EN LA PARCELA 3, DEL POLIGONO 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) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/24/23.**

La Jefa del Servicio de Urbanismo informa que se otorgó la licencia el 09/01/2025.

13º.- 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 11:25 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

