



Castilla-La Mancha

Fecha:
A fecha de firma

N/Ref.:
PLAN/24/09
Urbanismo ES /rmr

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Pioz
Pl. Mayor, s/n
19162 PIOZ
(Guadalajara)

Asunto:
Rdo. Acuerdo Comisión de Concertación Interadministrativa

D. RAMÓN RIOSALIDO MIRANDA, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 29 de enero de 2026, en relación con el punto 2º del Orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición de la ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 11 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 y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado el siguiente acuerdo:

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 (GU). (Informe según art. 138 del RP (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010). Expte. PLAN/24/09.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la ponente y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe único de concertación interadministrativa previsto en el artículo 11.1 del Decreto 235/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, adjuntando el "INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO EN RELACIÓN CON EL 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 (GU). (Informe según art. 138 del RP (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010, así como el informe sectorial condicionado de planeamiento emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 27/01/2026.

Guadalajara, a fecha de firma

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Firmado digitalmente el 30/01/2026 10:33
FIDEL RAMÓN RIOSALIDO MIRANDA
JEFE DE SECCIÓN JURÍDICO
Servicio Urbanismo Guadalajara





INFORME CCI DEL SERVICIO DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EN RELACIÓN CON EL 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 (GU).

(Informe según art. 138 del RP (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010)

EXP. PLAN/24/09

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) se redacta al amparo del 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* (en adelante, TRLOTAU) y del *Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU* (en adelante, RP).

Según disponen los artículos 138 (por remisión el 141.2 del RP, y el 10.1.e) del *Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha*, compete a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, CPOTU) la emisión del preceptivo **Informe Único sobre la adecuación de la propuesta del PERIM, a las determinaciones de la ordenación estructural.**

En base a los anteriores artículos, se emite el presente informe:

1. DATOS GENERALES

1.1.- Planeamiento Urbanístico

Vigente: El municipio de **Pioz** dispone de Plan de Ordenación Municipal (POM), aprobado en fecha 03/02/2003 que cuenta con tres modificaciones puntuales. Cuenta a su vez con cuatro planes parciales que afectan al SU-1, SU-7, al sector de Trascastillo y un documento de refundido de los Planes Parciales O.A. 1.1., O.A. 1.2 Y O.A. 1.3 de fecha 28/09/2004. El PERIM a informar, afecta a este último documento refundido.

1.2.- Población 5.204 habitantes (INE 2024)

2. ANTECEDENTES

Con fecha 26/11/2025 se emite requerimiento al PERIM en su versión inicial, en relación a la información pública, solicitando lo siguiente:

“El PERIM objeto de informe comporta modificación de la Ordenación Estructural (OE) establecida en el planeamiento, por lo que deberá tramitarse de conformidad con los puntos 2 y 3 del art. 139 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

*Por introducir modificaciones sustanciales la nueva redacción del documento presentado y, en base a lo recogido en el artículo 36.2. A) a) del TRLOTAU, se hace **necesario someter nuevamente al PERIM a información pública.***

*Una vez concluida la nueva Información Pública, y resueltas las alegaciones, en su caso, se procederá a la aprobación inicial del PERIM por parte del Ayuntamiento-Pleno, tras lo cual **se deberá aportar a esta Delegación Provincial de Urbanismo, con el fin de emitir el informe indicado en el art. 38.2 del TRLOTAU y el 139.2 del RP, la siguiente documentación:***

- **Los anuncios efectuados de la Información Pública.**
- **Certificado de Secretaría de NO alegaciones o la resolución de las mismas.**
- **Documento técnico del PERIM diligenciado con su aprobación inicial.**





3. DOCUMENTACIÓN APORTADA

El 16/10/2025 con registros de entrada nº 4181436 y 4189566 se recibe, en esta Delegación Provincial, documentación del expediente perteneciente a la redacción del PERIM que afecta a la Urbanización de El Bosque, a los efectos de cumplir con el artículo 138 del TRLOTAU, solicitando que se emita el correspondiente informe técnico-jurídico, previo a la aprobación definitiva, sobre adecuación a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

El 21/11/2025 se recibe la modificación del documento técnico del expediente perteneciente a la redacción del citado PERIM.

Se aporta la siguiente documentación:

- Oficio de fecha 14/10/2025 por el que se solicita “informe único de concertación interadministrativa relativo a la aprobación del PERIM del Bosque”.
- Certificado del secretario de fecha firma 14/10/2025 en el que se certifica las peticiones de informe solicitadas a administraciones y otros organismos, así como las respuestas recibidas de los distintos organismos.
- Certificado del secretario de fecha firma 16/10/2025 en el que se certifica la inexistencia de alegaciones tras la información pública.
- Plan ESPECIAL de Reforma Interior de Mejora (PERIM) - octubre 2025-
- Informes sectoriales
- Acuerdo adoptado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (sesión 28/11/2025) de versión octubre 2025.

Documentación recibida tras requerimiento:

- Anuncios efectuados de la Información Pública (Nueva Alcarria 28/11/2025, tablón de anuncios del Ayuntamiento de Pioz y DOCM 26/11/2025).
- Certificado de Secretaría de acuerdo de pleno de aprobación inicial de fecha 8/01/2026.
- Certificado de Secretaría de NO alegaciones de fecha 29/12/2025.
- Documento técnico del PERIM diligenciado con su aprobación inicial de fecha 8/01/2026.

4. NORMATIVA PARA SU TRAMITACIÓN

El art. 141.2 del Reglamento de Planeamiento, indica lo siguiente:

“Los Planes Especiales a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación detallada y los Planes Especiales de Reforma Interior a los que se refiere el artículo 77.2 de este Reglamento se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del mismo, para su aprobación”.

El art. 138 del Reglamento de Planeamiento regula la tramitación de la información pública para el caso que nos ocupa y el art. 139 el procedimiento de aprobación del Plan (en concordancia con el art. 38 del TRLOTAU). Concretamente, en el art. 139 se indica lo siguiente:

“1. En los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural (OE) definidas en el artículo 19 de este Reglamento, especialmente a las previstas en sus números 3, 6 y 7.

(...)





2. Cuando un Plan Parcial de Mejora (PPM) comporte modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento, previamente a la aprobación definitiva, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes, o de las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.

(...)

3. Corresponderá al Ayuntamiento-Pleno:

a) La aprobación inicial de los Planes Parciales de Mejora (PPM) que comporten modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento municipal, que deberá otorgarse antes de la emisión del informe vinculante a que se refiere el número 2 de este artículo.”

(...)

El artículo 10.1 del TRLOTAU indica que quedan sujetos a la concertación administrativa los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural.

El artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha establece dentro de las competencias de la Comisión Regional de ordenación del Territorio y Urbanismo la siguiente:

“j) Emitir informe favorable, en su caso, sobre las innovaciones de los Planes que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, previamente al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y a su aprobación definitiva, en cualquier municipio.”

El artículo 36.2. A) a) del TRLOTAU, establece que el Plan deberá someterse nuevamente a información pública en todo caso, cuando se produzcan modificaciones sustanciales.

5. DESCRIPCIÓN DEL PLAN

5.1.- Redactores técnicos

El redactor del PERIM, documento de planeamiento a informe, es D. Alfonso Criado Ortiz de la Torre (Arquitecto), por encargo del Ayuntamiento de Pioz.

5.2.- Objeto

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERIM), consiste en reequipar un espacio urbano mediante la reordenación de los equipamientos que no previeron los Planes Parciales de desarrollo de las OA 1.1, 1.2 y 1.3. Para ello, la creación de una zona de equipamiento de carácter supramunicipal como es un instituto de enseñanza secundaria en una zona muy accesible del municipio y la adaptación de las zonas verdes al área boscosa existente, repartiéndolas por la urbanización, en área más pequeñas y funcionales, optimizando la calidad ambiental.

5.3.- Contenido

El documento de planeamiento, diligenciado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 8-enero-2026, y en formato digital, consta de 50 páginas, con los siguientes apartados:





- Memoria informativa y justificativa (páginas 2-18)
- Normas urbanísticas (páginas 19-24)
- Planos de ordenación (páginas 25-31)

PLANOS DE INFORMACIÓN

INF.1 ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL REFUNDIDO DE PARCIALES O.A. 1.1, 1.2 y 1.3 PLANO 5. ZONIFICACIÓN

INF.2 ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL REFUNDIDO DE PLANES PARCIALES O.A. 1.1, 1.2 y 1.3 PLANO 5. ZONIFICACIÓN. PARCELAS AFECTADAS

PLANOS DE JUSTIFICACIÓN

OE.1 ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADA

OE.2 ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADA. JUSTIFICACIÓN SUPERFICIES

OD.1 PARCELA DE EQUIPAMIENTO Y ZONA VERDE MODIFICADA

- Anexos: Datos catastrales de las parcelas afectadas (páginas 32-50)

5.4.- Parámetros Urbanísticos

La propuesta mantiene intactas las superficies dotacionales existentes, ajustando únicamente su distribución y calificación específica.

SUMA TOTAL PARCELAS DOTACIONALES DE ZONA VERDE (DV)	
REFUNDIDO	PERIM
28.481 m ²	28.481 m ²
SUMA TOTAL PARCELAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS (DE)	
REFUNDIDO	PERIM
13.640 m ²	13.640 m ²

Según se indica en la MI, una de las parcelas cuenta con una edificación correspondiente a una vivienda piloto. Con el fin de destinar esta parcela a zona verde tal como se pretende, se deberán proceder a la demolición de dichas edificaciones que afectan a un total de 294m², tal como recoge la MJ.

OBSERVACIÓN 01

- Previamente a la aprobación definitiva, se deberá proceder a la demolición de las edificaciones sitas en la Parcela 4, con el fin de que ésta responda a los parámetros admisibles al uso de zona verde.

5.5.- En el texto y en los planos:

El PERIM propuesto modifica la ubicación de la superficie de zonas verdes del planeamiento vigente, pero no altera la superficie del mismo.

A su vez, al entenderse el carácter supramunicipal de la implantación del uso dotacional educativo propuesto, como un Sistema General Dotacional, **el PERIM supone la modificación de la ordenación estructural (OE) del planeamiento vigente.**

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 74C3CAD84448E1EB784755
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad





5.6.- En las normas urbanísticas (NNUU)

Las Normas Urbanísticas en relación a la Ordenanza de Equipamientos presentan por un lado la adecuación de los usos característicos en función a los recogidos en el RP, eliminando la opción de usos privados.

A su vez, las Normas Urbanísticas presentan las siguientes modificaciones en relación a la Ordenanza de Equipamientos, respecto a las aprobadas en el POM:

- En los usos compatibles, se añade el terciario en todas sus variantes.
- En usos tolerados se añade para viviendas de servicios
- La distancia de retranqueo a lindero se establece en 5 m, en lugar de *“la mitad de la altura del alero de la fachada correspondiente”*.
- Se aumenta el número de plantas y altura, pasando de 2 a 3 y de 7,50m a 11m.
- Se aumenta la ocupación de 50% al 70% y la edificabilidad de 1 m²/m² a 1,5 m²/m².
- Se elimina la dotación mínima de plazas de aparcamiento, limitándola a lo establecido por la normativa sectorial.

El aumento de edificabilidad propuesto no supone un aumento del aprovechamiento lucrativo, de modo que no es preciso variar los estándares mínimos recogidos por el planeamiento vigente.

Se adjunta nueva redacción de la Ordenanza en sus páginas afectadas (pág. 22-24 del documento PERIM).

Esta modificación de las NNUU no supone modificación de la OE del POM.

A SUBSANAR 01

- El nuevo texto de la Ordenanza de equipamiento (PERIM PDF pág. 24 de 50) debería adaptarse a lo recogido en el PERIM (pág. PDF 20 de 50), de modo que los retranqueos definidos en el punto 4 sean de 5 metros a todos sus linderos.

6. INFORMES SECTORIALES

A continuación, se enumeran las Administraciones y organismos consultados, incluyendo el extracto de conclusiones y observaciones de los informes incorporados al expediente:

INFORMES SECTORIALES	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
D.P. de la C ^a de Desarrollo Sostenible en Guadalajara. Servicio de Calidad Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> • 07/10/2025 Informe favorable por no producirse diferencias significativas sobre el medio ambiente o en la zona de influencia (Doc. Inicial) - Se indica la necesaria retirada y gestión de los residuos existentes en la parcela 8, previamente a la construcción del instituto. - Solicita aclaración en relación a la superficie construida de uso residencial según catastro, existente en la parcela 4.
D.P. de la C ^a de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara. Servicio de Educación	<ul style="list-style-type: none"> • 6/10/2025 Informe favorable de viabilidad en materia educativa - Solicita estudio de tráfico.
D.P. de la C ^a de Educación, Cultura	<ul style="list-style-type: none"> • Informe favorable de fecha 22/10/2025





y Deportes en Guadalajara. Servicio de Cultura	- Recomienda la necesidad de realizar inventario de Patrimonio Cultural del término municipal.
D.G. Carreteras del Estado	• Informe favorable de fecha 29/09/2025
Cª Fomento. Dirección General de Carreteras	• Informe favorable de fecha 3/10/2025
Jefatura Provincial de Tráfico de Guadalajara	• 26/11/2025 Informe donde se recoge la normativa a cumplir en caso de proyectarse nuevas infraestructuras.
D.P. Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural	• Informe favorable de fecha 3/10/2025
S. G. Teleco e infraestructuras Digitales	• Informe favorable de fecha 2/10/2025
S. G. Cª Bienestar Social	• Informe de no afectación de fecha 27/10/2025
Agencia del Agua de CLM	• Informe de no afectación

El ámbito del PPM linda con los municipios de Pozo de Guadalajara, Santorcaz, Pezuela de las Torres, Loranca de Tajuña y Guadalajara. De entre los organismos consultados, se han recibido las siguientes respuestas:

INFORMES MUNICIPIOS	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara	• Informe favorable de fecha 15/09/2025
Ayuntamiento de Guadalajara	• Informe favorable

Visto lo recogido en los informes sectoriales, se estimaría necesario atender a lo recogido en el art. 30.4 del TRLOTAU de modo que, dada la finalidad del Plan, se deberá incluir el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

A SUBSANAR 02

- En base al artículo 30.4 del TRLOTAU, se deberá aportar Estudio de movilidad y tráfico.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 74C3CAD84448E1EB784755
 Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



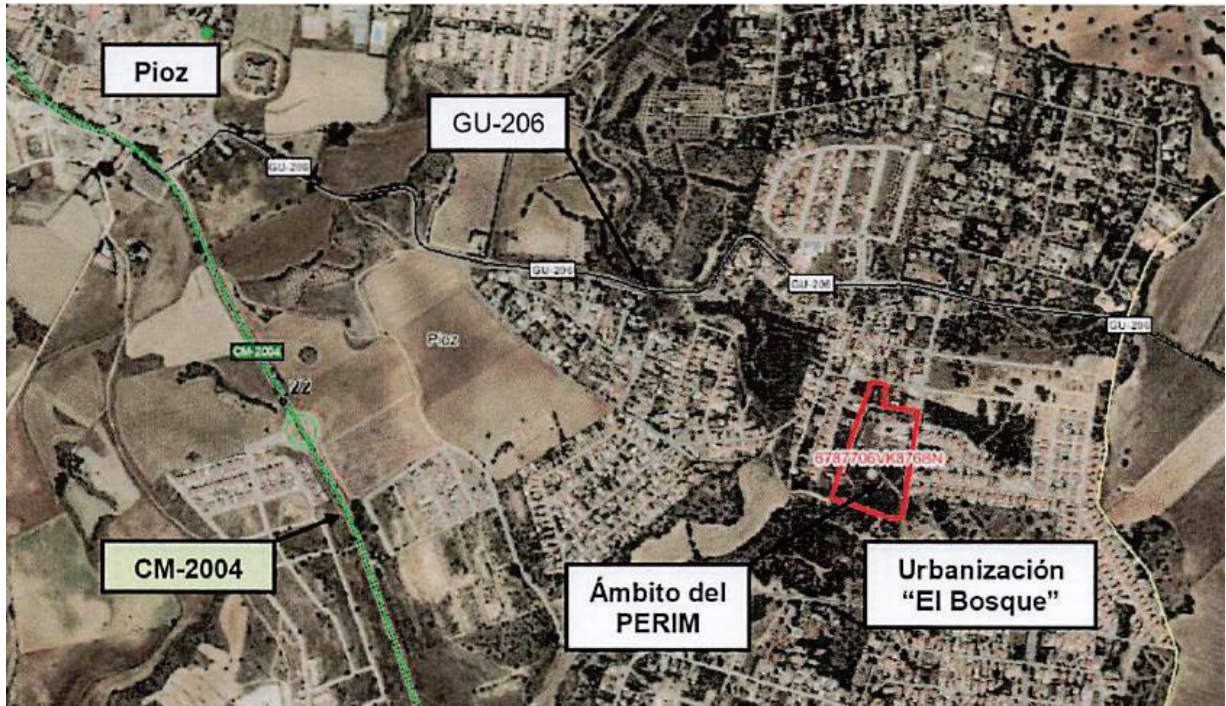


Imagen 2. Ubicación del municipio de Pioz y la Urbanización "El Bosque" (objeto del PERIM) y la carretera CM-2004.

7. CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión de Concertación Interadministrativa, la emisión del presente informe único de concertación interadministrativa, realizado en cumplimiento del art. 10.6 del TRLOTAU "La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales" y del 135.2.b) del RP, sobre el PERIM de la Urbanización "el Bosque", en el término municipal de Pioz (GU), que modifica la ordenación estructural de su Plan de Ordenación Municipal, debiéndose tener en cuenta las advertencias y observaciones indicadas en el mismo para su aprobación definitiva.

Como consecuencia de la **alteración de la Ordenación Estructural** y una vez sometidos a información pública y previa a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, procede la realización del informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística conforme se establece en el art 38.1 TRLOTAU.

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

Guadalajara, a fecha de firma

La Jefa de Sección

Firmado digitalmente el 16/01/2026 13:34
MIRIAM FUENTES SANZ
Jefa de Sección. Arquitecta
Servicio Urbanismo Guadalajara

La Jefa del Servicio de Urbanismo

Firmado digitalmente el 16/01/2026 14:18
ENCARNACIÓN SANCHEZ JUBERIAS
Jefe/a de Servicio
Servicio Urbanismo Guadalajara

Fdo.: Miriam Fuentes Sanz

Fdo: Encarnación Sánchez Juberías

