



ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 29 DE ABRIL DE 2026.

En la ciudad de Guadalajara, siendo las 09:37 horas del día 29 de abril 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 26 de marzo de 2026.

PROYECTOS PRIORITARIOS

PLANEAMIENTO

- 2º.- Modificación Puntual Nº4 del Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) del municipio de **Valverde de los Arroyos** (Guadalajara). Art. 37 y 39 del TRLOTAU, Art. 135 y 136 del RP y Art. 10.1 d) del D 235/2010. **Expte. PLAN/22/10.**
- 3º.- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referido al Cálculo de Densidad Poblacional del Plan de Ordenación Municipal de **Hiendelaencina** (Guadalajara). (Disposición Preliminar 13 TRLOTAU y Art. 10.1 ñ) del Decreto 235/2010. **Expte. PLAN/19/19.**
- 4º.- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referido al Cálculo de Densidad Poblacional del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de **Mirabueno** (Guadalajara). (Disposición Preliminar 13 TRLOTAU y Art. 10.1 ñ) del Decreto 235/2010. **Expte. PLAN/20/10.**
- 5º.- Informe previo-vinculante que realiza el Servicio de Urbanismo, en relación al Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SI-03 del Plan de Ordenación Municipal (POM) del municipio de **Villanueva de la Torre** (Guadalajara). (Informe según los art. 38 y 39 del TRLOTAU y 139 del RP) **Expte. PLAN/24/06.**

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

OBRAS PROVISIONALES

- 6º.- Autorización provisional para "CERRAMIENTO DE PARCELA EN C/ ERAS 23", con referencia catastral 3672303VL8337S0001PT de **Muriel**, Pedanía del término municipal de **Tamajón** (Guadalajara). **Expte. AP/26/01.**

CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES





OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- Calificación Urbanística para “CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES EN LOS MUNICIPIOS DE CORDUENTE Y TORREMOCHA DEL PINAR” en el término municipal de **Corduente** (Guadalajara), promovido por **AVATEL TELECOM, S.A.** Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. **EXP. CAL/25/21.**
- Calificación Urbanística para “CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES EN EL MUNICIPIO DE CORDUENTE” en el término municipal de **Corduente** (Guadalajara), promovido por **AVATEL TELECOM, S.A.** Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. **EXP. CAL/25/22.**
- Calificación Urbanística para “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 64.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE CRÍA-RECRÍA (LA VELASCA-CLARES)”, en la pedanía de **Clares**, término municipal de **Maranchón** (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, S.A.U. **Expte. CAL/25/26.**
- Modificación Puntual Nº 3 del POM del municipio de **Alovera** (Guadalajara). (Art.36.2. B) del TRLOTAU, Art.135.2. b) y 152 del RP y Art. 10.1.ñ) del D235/2010). **Expte. PLAN/25/02.** Toma de conocimiento de la parte del informe que explica que es correcto el término “longitud mínima de fachada”.

RUEGOS Y PREGUNTAS

7º.- 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 Cultura:

Dña. M.ª Elena Pérez Fernández.

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

Dña. Sara Gómez Troyano.

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

D. Cristóbal Gómez Collado.





- Representante de la Diputación Provincial de Guadalajara:
D. Raúl de la Fuente Gil.
- 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 y Dña. Pilar López Montalvo. (Jefas de Sección de Urbanismo).

SECRETARIO:

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

Excusan asistencia:

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Educación:
D. Ángel García García.
- Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo:
D. Juan Carlos De Cea Azañedo.
- Representante de la Administración General del Estado:
D. Francisco Lucas García.
- Persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística:
D. Luis Rodrigo Sánchez.

Toma la palabra el Presidente de la Comisión e 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 26 de marzo de 2026.-

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.

En este momento, el Presidente comunica que se altera el orden de los asuntos a tratar, continuando con la exposición del punto tercero del orden del día, debido a que la ponente, Miriam Fuentes Sanz, debe ausentarse de la reunión.

3º.- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referido al cálculo de Densidad Poblacional del Plan de Ordenación Municipal de Hiendelaencina, Guadalajara. (Disposición Preliminar 13 TRLOTAU y Art. 10.1 ñ) del Decreto 235/2010. Expte. PLAN/19/19.

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

Concluida la exposición el Presidente abre un turno de palabra. D. Miguel Solano pregunta acerca del cálculo de la densidad de población en base a los metros cuadrados asimilables o construidos, pero no en cuanto al número de viviendas. La ponente explica que se realiza en función al número de habitantes empadronados para que los datos sean reales. D. Miguel Solano argumenta que entonces debe entenderse la densidad de población según los metros cuadrados construidos y no según el número de viviendas.

Los pueblos de la provincia de Guadalajara no cumplen por lo general con lo especificado en la LOTAU porque son municipios muy pequeños y con escaso número de habitantes empadronados. La modificación de la densidad de población es un cambio estructural en cualquier planeamiento y debe justificarse. Se calcula en función de los metros cuadrados construidos (edificabilidad) y del número de habitantes, no tomando como referencia el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU donde se especifica la “densidad poblacional”, será a razón de 3 habitantes por cada cien metros cuadrados edificables residenciales.

D. Emilio Díaz Bravo propone elevar la cuestión al Consejo Consultivo regional puesto que es un dato importante a la hora de calcular en número de viviendas. La Jefa de Servicio informa que se han tomado como base para los cálculos las directrices de un informe interno de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.





D. Emilio Díaz plantea la posibilidad de que aparezcan problemas de abastecimiento en poblaciones con un alto porcentaje de segundas viviendas. La Jefa de Servicio informa que previamente a realizar los cálculos se han realizado las comprobaciones necesarias.

D. Miguel Solano indica que es importante teniendo en cuenta la futura demanda de vivienda, si no se modifica estructuralmente el planeamiento, no se podrán cubrir las necesidades. Es un tema delicado y hay que evitar futuras incongruencias.

La Jefa de Servicio procede a la lectura del punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU para demostrar que el cálculo se ha hecho según la ley y los servicios se dimensionan en función al cálculo realizado.

Y sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición de la 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:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la Densidad Poblacional que se recoge en la Memoria Justificativa del POM (Versión octubre 2024) de Hiedelaencina, por considerar razonables las justificaciones en ellas contenidas, debiéndose corregir el documento para su aprobación definitiva teniendo en cuenta la subsanación indicada.

El acuerdo que adopta la CPOTU se refiere exclusivamente a la forma de Calcular la Densidad Poblacional en base a la que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones; no entrando por tanto en este momento a valorar el número total estimado de habitantes previstos en el horizonte estimado, de 12 años, de vigencia del PDSU.

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.

2º.- Modificación Puntual Nº 4 del Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) del municipio de Valverde de los Arroyos (Guadalajara). Art. 37 y 39 del TRLOTAU, Art. 135 y 136 del RP y Art. 10.1 d) del D 235/2010. Expte. PLAN/22/10.

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, Pilar López Montalvo, quien recuerda que este expediente ya pasó la Comisión de Concertación Interadministrativa (en adelante CCI) y procede a informar acerca de lo actuado en el mismo.

La Jefa de Servicio explica que las agrupaciones de las parcelas se deben al descuadre catastral porque el planeamiento de Valverde de los Arroyos es muy antiguo. Se está tramitando el POM de Valverde de los Arroyos y en la última versión ya se ha incluido esta agrupación de parcelas.

Concluida la exposición el Presidente abre un turno de palabra. D. Antonio Miguel Trallero Sanz dice que no es razón suficiente que las parcelas sean de un mismo propietario para la





reagrupación por la tipología del trazado de Valverde de los Arroyos. Se necesita una reordenación de la zona para evitar problemas.

La Jefa de Servicio le informa que se ha comprobado todo, tanto la propiedad de las parcelas, como los vallados. No se han ceñido a los datos catastrales porque el planeamiento de Valverde de los Arroyos es antiguo.

D. Antonio Miguel Trallero pregunta por la superficie, el frente de fachada y los servicios urbanos, si cumplen con los requisitos legales. Dña. Raquel Ibáñez Martínez informa que está todo evaluado y con los correspondientes informes. La Jefa de Sección explica los detalles del retranqueo de las parcelas y cómo al agrupar las parcelas quedarán como una única e indivisible. La reagrupación cuenta con los informes favorables del Ayuntamiento de Valverde de los Arroyos.

Y sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición de la 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:

APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS (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 reclasificación de varias parcelas de borde del Núcleo urbano, de terreno rústico a suelo urbano (Polígono 4 Parcelas 469, 470, 471, 472, 476 y 469P).

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.

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





4º.- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referido al cálculo de Densidad Poblacional del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Mirabueno, Guadalajara. (Disposición Preliminar 13 TRLOTAU y Art. 10.1 ñ) del Decreto 235/2010. Expte. PLAN/20/10.

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, Pilar López Montalvo, quien recuerda que este expediente ya pasó la CCI y procede a informar acerca de lo actuado en el mismo.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. D. Miguel Solano pregunta si el 42,96 % de las viviendas de primera residencia (ocupadas), se ha calculado en función al número total de viviendas del municipio. Se le explica que sí y se extrapola a la superficie construida realmente ocupada, porque no hay otra manera de calcularlo.

D. Emilio Díaz pregunta si ocurre lo mismo en otras zonas de la región, se informa que lo mismo ocurre en la provincia de Cuenca. Por eso y para homogeneizar los criterios de cálculo de densidad de población se usa la referencia de 1 habitante por cada cien metros cuadrados edificables residenciales en el cálculo. D. Emilio Díaz vuelve a proponer que se realice una consulta al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

El Presidente comenta que se podría proponer una modificación normativa al ser una situación que afecta a dos provincias de la región. Planteará la cuestión a la Dirección General de Planificación y Urbanismo. Lo más importante es que haya un criterio homogéneo para realizar el cálculo de densidad de población en municipios con pocos habitantes para evitar problemas.

Y sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición de la 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 el “Cálculo de la Densidad Poblacional” que recoge el ANEXO

1. JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE PARA EL CÁLCULO DE LA DENSIDAD POBLACIONAL DEL PDSU (Versión diciembre 2022) del PDSU de Mirabueno por considerar razonables las justificaciones en ella contenidas.

El acuerdo que adopta la CPOTU se refiere exclusivamente a la forma de Calcular la Densidad Poblacional en base a la que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones; no entrando por tanto en este momento a valorar el número total estimado de habitantes previstos en el horizonte estimado, de 12 años, de vigencia del PDSU.

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.





5º.- Informe previo – vinculante que realiza el Servicio de Urbanismo, en relación al Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SI-03 del Plan de Ordenación Municipal (POM) del municipio de Villanueva de la Torre (Guadalajara). (Informe según art. 38 y 39 del TRLOTAU, art. 139 del RP). Expte. PLAN/24/06.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Servicio de Urbanismo, Encarna Sánchez Juberías, quien procede a informar acerca de lo actuado en el mismo.

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 de la 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:

EMITIR INFORME PREVIO Y VINCULANTE EN RELACIÓN AL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-03 DEL POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE (GUADALAJARA), conforme a lo dispuesto en el art. 38.3 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 y art. 139.2 de su Reglamento de Planeamiento, cuyo objeto es la reclasificación de suelo rústico como suelo urbanizable para implantación del sector industrial SI-03.

Respecto de la tramitación final, y una vez haya sido aprobado definitivamente el PPM por el Ayuntamiento en base al art. 38.4 del TRLOTAU, se deberá aportar una copia del documento final a este Servicio de Urbanismo en formato papel y digital, correctamente encuadernado y diligenciado, 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.

A su vez, en relación al envío del soporte digital editable, se deberá dar cumplimiento al punto 3.5 y 3.6 de la NTP, así como a la Instrucción 7/2019, de 30 de septiembre relativa al formato digital editable.

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 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-03 DEL POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE deberá quedar supeditada al cumplimiento del total de condicionantes recogidos en los informes sectoriales, así como a **la corrección técnica de las siguientes subsanaciones ya indicadas en el informe único de Concertación Interadministrativa** (errores formales) y teniendo en cuenta lo siguiente:

A SUBSANAR:

- Como ya se indicó en el informe único de CCI, en el art. 16 de las Normas Generales de la Edificación (pág. 384) se corregirá el nombre de la Administración actuante (Numancia de la Sagra).





- Como ya se indicó en el informe único de CCI, la nomenclatura de los usos se corresponderá con los recogidos en el Anexo I del RP, de modo que los asociados a zonas verdes, se denominarán SL-DV. Esta indicación se refiere tanto al texto normativo como a los planos.

ADVERTENCIAS:

- El PPM asumirá la ejecución de la rotonda del SGV-19 que el POM asigna al SI-01, en cumplimiento del punto b) del art.57.2 del RP. El Ayuntamiento deberá asegurar la ejecución de estas obras previa o simultáneamente a las obras de urbanización del sector, para garantizar la seguridad vial y el correcto funcionamiento de las comunicaciones.
- Los informes sectoriales se eliminarán del documento del PPM, formando únicamente parte del expediente administrativo (doc. 01_VD_PPM_SIO3_MEMORIA_NNUU, pág. 218-366).

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

OBRAS PROVISIONALES

6º.- Autorización Provisional para “CERRAMIENTO DE PARCELA EN C/ ERAS, 23”, con referencia catastral 3672303VL8337S0001PT de Muriel, Pedanía del término municipal de Tamajón (Guadalajara). Expte. AP/26/01.

Comienza la intervención el Presidente, quien informa que debido a que falta documentación de este expediente, este punto se tratará en la próxima Comisión.

CALIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO e INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

La Jefa de Servicio comienza a informar a la Comisión de los puntos de toma de conocimiento.

9º.- 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 10:55 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

Firmado digitalmente el 12/05/2026 08:50
JAVIER DEL MOLINO ROJO
Delegado Provincial de Fomento

El Secretario de la CPOTU

Firmado digitalmente el 11/05/2026 12:54
JERONIMO FERNANDEZ ACEBO
Secretario/a Provincial

