



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
CAL/25/26
Urbanismo ES/rmr

Destinatario:
Sr. Alcalde-Pte. del Ayto. de Maranchón
Plaza de España, 3
19280 MARANCHÓN
(Guadalajara)

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU

D. JERÓNIMO FERNÁNDEZ ACEBO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 2 de octubre de 2025, en relación con los puntos 4º y 5º del orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de los miembros presentes ha adoptado los siguientes

ACUERDOS

4º Resolución de alegaciones en trámite de Información Pública del expediente de 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.

- 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:
- Dª MTBM con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 3/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-33.
 - Dª MTBM con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 5/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-40.
 - Dª MYBP con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 4/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-35.
 - 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-45.
 - 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.
 - Dª BGI con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-50.
 - D. JMMB con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-51.
 - Dª MMMS con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-54.



- D^a MPSMT 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.**

- b) 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 audiencia, realizadas por:

- D^a MTBM con fecha de entrada en el registro electrónico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el 14/07/2025 y nº de registro 2934525.
- D^a MMMS con fecha de entrada en el registro electrónico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el 14/07/2025 y nº de registro 2935454.
- D^a MYBP con fecha de entrada en el registro electrónico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el 14/07/2025 y nº de registro 2926703.
- D^a MTBM con fecha de entrada en el registro electrónico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el 14/07/2025 y nº de registro 2926703.
- D. JMMB con fecha de entrada en el registro electrónico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el 14/07/2025 y nº de registro 2935309.
- D. ATT en representación de AEAG con fecha de entrada en el registro electrónico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el 3/07/2025 y nº de registro 2721274.
- D. JCGG con fecha de entrada en el registro electrónico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el 17/07/2025 y nº de registro 2981270.

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

Lo que se notifica a los efectos previstos en el artículo 83.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y para que conste a los efectos de la continuación de la tramitación del expediente de Calificación Urbanística CAL/25/26.

5º.- Calificación Urbanística para “EXPLORACIÓN 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.

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL al proyecto de **“EXPLORACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 64.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE CRÍA-RECRÍA (LA VELASCA-CLARES)”** promovido por AVIAGEN, S.A.U., en la parcela 51 del polígono 501 del municipio de Clares, Maranchón (Guadalajara), con Ref. catastral 19201C501000510000LJ, conforme al Proyecto de ejecución de **“Explotación avícola de selección para 64.000 abuelas reproductoras en fase cría-recría (La Velasca-Clares)”**, visado en fecha 03/07/2025, de acuerdo a las siguientes:





Documento verificable en www.jccm.es mediante
 Código Seguro de Verificación (CSV): 78C6F6E1E2D836CA4472AF
<https://www.jccm.es/viad/documentos/78C6F6E1E2D836CA4472AF>

| CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO: | |
|---|---|
| Uso | Sector primario (art 19 RSR) |
| Superficie vinculada | 81.165 m ² > 15.000 m ² (cumple) |
| Ocupación de parcela | Naves avícolas 11.047,97 m ² 13,60 % < 20 % cumple |
| Altura máxima | 4,87 m < 8,5 m cumple |
| Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad Acceso | Sondeo profundo + Depósito de 100 m ³ . Fosa séptica 8 m ³ (aseos/vest) + Depósito aguas sucias 30 m ³ Placas fotovoltaicas (300 Kw) + grupo electrógeno de apoyo. Viales existentes para llegar a la finca / caminos interiores. |

Condicionada a:

- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE), de inscripción de un aprovechamiento de aguas subterráneas procedentes de pozos ya perforados o manantiales en la sección B del registro de aguas (volumen total anual inferior a 7.000 m3).
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 31/03/2025, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 20/05/2025, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 02/06/2025, del Servicio de Minas de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, de aprobación del proyecto de alumbramiento de aguas subterráneas.
- Autorización del Ayuntamiento de Maranchón de uso de Camino desde la Carretera GU- 407 a la parcela 51 de Polígono 501.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del Informe Técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Guadalajara, de fecha 09/12/2024, sobre la compatibilidad urbanística del proyecto.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del Informe Técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Guadalajara, de fecha 17/07/2025, informando el proyecto de ejecución.

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 64.000 abuelas reproductoras en fase cría-recría (La Velasca-Clares)”*, firmado por D. Félix José Fraile Baeza, colegiado nº 1855 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Castilla-Duero, visado en fecha 03/07/2025.
- 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.



Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, y le notifico, por orden del Sr. Presidente, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, significándole que el presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo puede interponer:

Si el recurrente es interesado en el expediente, recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o ante el titular de la Consejería de Fomento, en ambos casos para su resolución por este último, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación (arts. 112 y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Si el recurrente es una Administración Pública, ésta podrá requerir ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a tenor de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para que revoque o anule el acuerdo, en el plazo de dos meses, contados desde que hubiera conocido o podido conocer el acuerdo objeto de requerimiento o interponer recurso contencioso administrativo en el mismo plazo a contar desde la notificación del acto.

Cualquier otro que considere pertinente.

Guadalajara, a fecha de firma
El Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo

