

D^a CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 8 de julio de 2025, en relación con el punto 5 del orden del día, referido a la **MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 36.2.B) 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 de Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR** el expediente relativo a la Modificación Puntual n.º 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, cuyo objeto es el ajuste de la línea de aplicación de las Ordenanzas Municipales n.º 2 y n.º 6, afectando a las parcelas sitas en calle Aldonza de Mendoza, n.º 14 y calle Ferial, n.º 62 (referencias catastrales: 6673402VK8967S0001EO y 6673403VK8967S0001SO respectivamente), con las consideraciones que se detallan a continuación:

- Con respecto al aprovechamiento objetivo preexistente de la parcela sita en C/ Aldonza de Mendoza n.º 14, se advierte un error material de cálculo en la memoria justificativa, en la que se indica erróneamente un valor de 378,13 m²t, cuando el resultado correcto, conforme a las operaciones descritas, es de 377,59 m²t,
- La modificación propuesta considera un escenario de no aplicación de coeficientes de homogeneización. En este sentido, deberá justificarse técnicamente la no aplicación de dichos coeficientes, acreditando que no existen diferencias efectivas en los rendimientos urbanísticos derivados de los distintos grados de ordenanza, con base en valores de repercusión del suelo determinados mediante un estudio de mercado elaborado con la solvencia técnica necesaria para garantizar la fiabilidad de los resultados.
- La cesión de suelo a monetizar comprende tanto el destinado a zonas verdes como el correspondiente a equipamientos públicos, por lo que la superficie total objeto de sustitución asciende a 144,30 m²s + 160,34 m²s = 304,64 m²s. En consecuencia, y considerando una superficie de cesión obligatoria de 304,64 m²s, el valor económico a satisfacer mediante la sustitución del deber de cesión se cifra en 133.602,93 €.
- Asimismo, se advierte que la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento aplicable sobre la diferencia entre el aprovechamiento resultante y el objetivo preexistente no podrá ser objeto de sustitución por su equivalente económico cuando su destino deba vincularse a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, conforme a lo previsto en el apartado 1.4 del artículo 69 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en los términos establecidos en la legislación estatal del suelo.



- Será necesario aportar el informe técnico municipal preceptivo, conforme a lo exigido por el artículo 69.1.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, junto con la solicitud formal de sustitución de las cesiones obligatorias por su equivalente económico ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento, si bien la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara incide sobre determinaciones de la ordenación detallada, tanto en las normas urbanísticas como en la documentación gráfica del Plan, su tramitación ha de sujetarse al procedimiento establecido para la aprobación del propio Plan General, correspondiendo la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, en atención a que dicho instrumento de planeamiento no incorpora una identificación y distinción expresa entre las determinaciones de ordenación estructural y de ordenación detallada».

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, en el lugar y fecha indicados en la firma electrónica.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN