



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
CAL/25/40
Urbanismo ES/rmr

Destinatario:
Sr. Alcalde-Pte. del Ayto. de Albalate de Zorita
Pl. Fray Martín, 1
19117 ALBALATE DE ZORITA
(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 17 de febrero de 2026, en relación con el punto 6º 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 el siguiente

ACUERDO

6º.- Modificación de 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 TRLOTAU Y 10.1.G DECRETO 235/2010. Expte. CAL/25/40.

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.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): B16C55C6E4D7566AECECFE2
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad





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 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.

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 Administrativo, 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

