



ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 5 DE DICIEMBRE DE 2025.

En la ciudad de Guadalajara, siendo las 11:04 horas del día 5 de diciembre de 2025, 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 02 de octubre de 2025.

PROYECTOS PRIORITARIOS

PLANEAMIENTO

- 2º.- Plan Parcial de Mejora de Ordenación detallada del Plan Parcial del Sector SAU-1 “LA PERRERA” del municipio de Galápagos (Guadalajara). (Informe según art. 38.1 b) del TRLOTAU, Art. 139.1 del RP y art. 10.1 f) del Decreto 235/2010). **Expte. PLAN/25/01.**

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

OBRAS PROVISIONALES

CALIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO e INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

- 3º.- Modificación de Calificación Urbanística para la “REDISTRIBUCIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIOS INTERIORES E INSTALACIONES DEL MÓDULO DE HABITACIONES DE CENTRO DE ECOTURISMO” en la Parcela 36 del Polígono 513 del término municipal de Barbatona – Sigüenza (Guadalajara), promovido por SEGONTIA RURAL, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g) del DECRETO 235/2010. **Expte. CAL/25/17.**

- 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 (CABEZO GRANDE/EL MORENAL - TURMIEL)”, en las Parcelas 17,18 y 19 del Polígono 511, del término municipal de Turmiel - Maranchón (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, S.A.U.





Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g) del DECRETO 235/2010. **Expte. CAL/25/41.**

5º.- Calificación Urbanística para “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 64.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE CRÍA – RECRÍA (CABEZO GRANDE/EL MORENAL - TURMIEL)”, en las Parcelas 17,18 y 19 del Polígono 511, del término municipal de Turmiel - Maranchón (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, S.A.U. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g) del DECRETO 235/2010. **Expte. CAL/25/41.**

6º.- Calificación Urbanística para el proyecto de “SONDEO DE CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRANEAS” en la Parcela 64 del Polígono 504 de Corduente (Guadalajara), cuyo promotor es BENJAMÍN SANZ HOMBRADOS. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g) del DECRETO 235/2010. **Expte. CAL/25/24.**

7º.- Calificación Urbanística para el proyecto “INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN ALTA TENSIÓN 15KV PARA DAR SUMINISTRO A REPETIDOR DE TELEFONÍA” en la Parcela 6226 del Polígono 504 de Aragoncillo, en el término municipal de Corduente (Guadalajara), promovido por ELECTRICIDAD Y CLIMATIZACIÓN RUIZ, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del DECRETO 235/2010. **Expte. CAL/25/24.**

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- Desclasificación de suelo urbanizable del Polígono 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pareja (Guadalajara). Informe según la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la LOTAU (Exp. DS 1/23 GU). Comisión Regional de 29/06/2023.
- Desclasificación del Sector de suelo urbanizable industrial I-2 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (Guadalajara). Informe según la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la LOTAU (Exp. DS 3/24 GU). Comisión Regional de 22/10/2024.

RUEGOS Y PREGUNTAS

8º.- 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:

D. Héctor Durán León.

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

Dña. Ana Mendiola Puig.

- 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 Protección Ciudadana:

D. Cristóbal Gómez Collado.

- 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. Luis Rodrigo Sánchez.

D. Antonio Miguel Trallero Sanz.

- Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla – La Mancha:

D. Miguel Solano Gallego.

- Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Ingenieros Técnicos de O.P. e Ingenieros Civiles:

Dña. Marta Alvir Cordero.

PONENTES:

Dña. Encarnación Sánchez Juberías (Jefa de Servicio de Urbanismo).

Dña. Pilar López Montalvo (Jefa de Sección del Servicio 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 Administración General del Estado:
D. Francisco de Lucas García.
- Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo:
D. Juan Carlos De Cea Azañedo.
- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Bienestar Social:
D. Joaquín Arroyo San José.
- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Sanidad:
Dña. Sara Gómez Troyano.
- Representante de la Confederación de Empresarios - CECAM:
D. Emilio Díaz Bravo y D. Francisco Castilla Rodríguez.
- Representante de la Federación Española de Municipios y Provincias - FEDEM:
D. Aaron de Mena.

Toma la palabra el Presidente de la Comisión, quien disculpa la no asistencia de la Directora General por tener que asistir a una reunión en Toledo.

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 2 de octubre de 2025.-

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, D. Luis Rodrigo





solicita que se incluya en la redacción del acta, en el punto 4º del Orden del Día la siguiente aclaración relativa a la Calificación Urbanística del expediente de “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/25/06.**

“Por los motivos explicados en el informe de la ponencia que forman parte de la documentación de la aprobación”.

y al haberse mostrado conformes todos los miembros en su contenido y en la aclaración, se acuerda modificar la redacción del acta en este punto y se da por aprobada la misma por unanimidad de los asistentes.

2º.- Plan Parcial de mejora de Ordenación detallada del Plan Parcial del Sector SAU-1 “LA PERRERA” del municipio de Galápagos (Guadalajara). (Informe según art. 38.1.b) del TRLOTAU, art. 139.1 del RP y art. 10.1 f) del Decreto 235/2010

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

Concluida la exposición el Presidente abre un turno de palabra. D. Miguel Trallero pregunta acerca de la cédula de habitabilidad del POM. Se le explica que con el Plan Parcial se realizó una nueva ficha con las variaciones y la edificabilidad.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, la emisión del informe técnico jurídico, según el artículo 38.1.b) del TRLOTAU y 139.1 del RP, sobre el Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada del Plan Parcial integrado en el PAU nº 148/2005 del sector SAU-1 “La Perrera”, **que modifica la ordenación detallada del mismo y es adecuada a las determinaciones de la ordenación estructural**, en el que se hace referencia a las observaciones expuestas en el informe adjunto, y que se resumen a continuación:

OBSERVACIONES:

- Respecto de la tramitación final, y una vez haya sido aprobado definitivamente el documento de planeamiento por el Ayuntamiento de Galápagos, se deberá aportar a este Servicio de Urbanismo, dos copias en formato papel y en formato digital, correctamente encuadernadas y diligenciadas, del Documento normativo del Plan Parcial de Mejora de Ordenación Detallada y sus planos, con el fin de permitir la correcta consulta del documento y su incorporación al archivo, según establece el art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como justificar el cumplimiento del art. 42.2 del TRLOTAU.





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

3º.- Modificación de Calificación Urbanística para la “REDISTRIBUCIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIOS INTERIORES E INSTALACIONES DEL MÓDULO DE HABITACIONES DE CENTRO DE ECOTURISMO” en la Parcela 36 del Polígono 513 del término municipal de Barbatona – Sigüenza (Guadalajara), promovido por SEGONTIA RURAL, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g del DECRETO 235/2010. Expte. CAL/25/17.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo, quien procede a informar del expediente.

La representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Dña. M.ª Elena Pérez Fernández, informa que se ha emitido el informe de Cultura sobre los condicionantes de este proyecto.

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 del 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:

OTORGAR LA MODIFICACIÓN de CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL, al proyecto de “REDISTRIBUCIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIOS INTERIORES E INSTALACIONES DEL MÓDULO DE HABITACIONES DE CENTRO DE ECOTURISMO” promovido por SEGONTIA RURAL, S.L., en la parcela 36 del polígono 513 del municipio de Barbatona, Sigüenza (Guadalajara), de acuerdo con las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Usos hoteleros y hosteleros (art 26 RSR) + Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes (art. 34 RSR)
Superficie vinculada	17.095 m ² > 10.000 m ² (cumple)
Ocupación de parcela	Sup. Const. Módulo habitaciones: 256,30 m ² Sup. Const. Total edificaciones (Catastro): 363 m ² (<750 m ²) Ocupación: 2,12 % < 7,5 % cumple
Altura máxima	6,45 m a cumbre < 8,5 m cumple (Existente/no interviene)
Servicios de agua, saneamiento, etc.	Acometida general (Existente/no interviene) Red separativa y fosa séptica (Existente/no interviene)
Electricidad	Inst. fotovoltaica + grupo electrógeno (Existente/no interviene)
Acceso	Camino de Estriégana (Existente/no interviene)

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 6548B477C9F02B78E2F0F3
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad





Condicionada a:

- Obtención de informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del informe de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Sigüenza, de fecha 02/12/2024, informando el proyecto básico y de ejecución.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del informe Técnico sobre Actividades, de fecha 01/02/2025.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 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 básico y de ejecución de "*Redistribución y adecuación de espacios interiores e instalaciones del módulo de habitaciones de centro de ecoturismo*", firmado por D. Rubén García Santa-Teresa, colegiado nº 17.437 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), visado en fecha 11/12/2024.
- Conforme al artículo 38.2 del RSR, se debe fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de instalaciones o establecimientos terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.
- Por tratarse de instalaciones o establecimientos terciarios, se debe establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte.
- El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 26 y 34 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. 26 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.

4º.- Resolución de alegaciones en trámite de Información Pública del expediente de Calificación Urbanística para “EXPLORACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 64.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE CRÍA-RECRÍA (CABEZO GRANDE/EL MORENAL – TURMIEL)” en las Parcelas 17,18 y 19 del Polígono 511 del término





municipal de Turmiel – Maranchón (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, S.A.U. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g del DECRETO 235/2010. Expte. CAL/25/41.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa del Servicio de Urbanismo, quien procede a informar en primer lugar de la tramitación de este expediente según el artículo 43.6 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, que regula el Reglamento del Suelo Rústico.

A continuación, la Jefa de Servicio del Servicio de Urbanismo procede a informar de las alegaciones presentadas a este proyecto en el trámite de información pública.

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 del 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, acuerda DESESTIMAR todas las alegaciones presentadas a este proyecto tanto en el trámite de información pública, como en el trámite de audiencia, y adopta el siguiente ACUERDO:

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:

- D^a MTBM con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 03/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-33.
- D^a MTBM con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 05/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-40.
- D. LGT con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 04/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-34.
- 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-42.
- D. JLCA con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-47.
- 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.
- D^a 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. JMMS con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-51.
- D^a MSP con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-52.
- D^a M^aMMS con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-54.





- D. JAST con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-56.
- D. PJSP con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 11/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-58.
- Dª LBV con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 12/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-59.
- Dª AMªBV con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 12/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-61.
- Dª MªPSMT con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 13/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-63.
- Dª LCF con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 13/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-65.

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

5º.- Calificación Urbanística para “EXPLORACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 64.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE CRÍA-RECRÍA (CABEZO GRANDE/EL MORENAL – TURMIEL)” en las Parcelas 17,18 y 19 del Polígono 511 del término municipal de Turmiel – Maranchón (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, S.A.U. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1 g del DECRETO 235/2010. Expte. CAL/25/41.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia la Jefa del Servicio de Urbanismo, quien procede a informar en primer lugar de la tramitación de este expediente según el artículo 43.6 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, que regula el Reglamento del Suelo Rústico. A continuación, cede la palabra al Arquitecto de Urbanismo quien procede a informar acerca de este proyecto.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. En este momento, D. Luis Rodrigo Sánchez, como persona acreditada por experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, interviene y propone que para la calificación urbanística de los proyectos de explotación avícola que se van a desarrollar en esta zona, se resuelvan en un único punto del Orden del Día y no en dos, adoptando dos acuerdos diferenciados: uno para la resolución de las alegaciones presentadas y otro para la Calificación Urbanística.

Sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:





OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y NATURAL al proyecto de **“EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 64.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE CRÍA-RECRÍA (CABEZO GRANDE/EL MORENAL-TURMIEL)”** promovido por AVIAGEN, S.A.U., en las parcelas 17, 18 y 19 del polígono 511 del municipio de Turmiel-Maranchón (Guadalajara), conforme al Proyecto de Ejecución de **“Explotación avícola de selección para 64.000 abuelas reproductoras en fase cría-recría (Cabezo Grande/El Morenal-Turmiel)”**, visado en fecha 10/10/2025, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	91.158m ² > 15.000 m ² (cumple)
Ocupación de parcela	Naves avícolas 10.931,76 m ² 11,99 % < 20 % cumple
Altura máxima	4,87 m < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad Acceso	Sondeo y 2 depósitos de 50.000 L cada uno. Fosa séptica 8.000 L (aseos/vest) + Depósito aguas sucias 20 m ³ Placas solares 300 Kw, baterías y 2 grupos electrógenos 200 kVa Caminos existentes.

Condicionada a:

- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 26/03/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 23/05/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental (IIA) del proyecto: Explotación avícola El Morenal para 64.000 pollitas de recría.
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe de fecha 03/07/2025, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 05/09/2025 de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE).
- 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 paso por caminos de titularidad municipal.





- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del Informe Técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Guadalajara, de fecha 19/11/2024, 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 28/10/2025.

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 “*Explotación avícola de selección para 64.000 abuelas reproductoras en fase cría-recría (Cabezo Grande/El Morenal-Turmiel)*”, firmado por D. Félix José Fraile Baeza, colegiado nº 001855 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Castilla-Duero, visado en fecha 10/10/2025.
- 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.

En este momento, al finalizar el punto quinto del Orden del Día, abandonan la reunión D. Luis Rodrigo y D. Miguel Solano, siendo las 11:45 horas.

6º.- Calificación Urbanística para el proyecto de “SONDEO DE CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRANEAS” en la Parcela 64 del Polígono 504 de Corduente (Guadalajara), cuyo promotor es BENJAMÍN SANZ HOMBRADOS. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g del DECRETO 235/2010. Expte. CAL/25/23.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo, quien procede a informar del expediente.

Sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:





OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL al proyecto de “*SONDEO PARA CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS EN LA PARCELA 64 DEL POLÍGONO 504 DE CORDUENTE (GUADALAJARA)*”, cuyo promotor es BENJAMIN SANZ HOMBRADOS, de acuerdo con las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Instalación adscrita al Sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	30.600 m ² > 15.000 m ² , cumple
Ocupación de parcela	Superficie total 0,001 % < 20 %
Altura máxima	Inferior a 0,5 m < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad	No requiere Caminos municipales

Condicionado a:

- Cumplimiento de las condicionantes de la resolución de fecha 12/05/2025, 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 02/07/2024, del Servicio de Minas de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la resolución de fecha 03/03/2025, de la CHT sobre la inscripción del aprovechamiento solicitado.

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 Técnico para la Ejecución de un sondeo para la captación de aguas subterráneas en el T.M. de Corduente (Guadalajara) en Pol 504 Par 64, firmado en octubre de 2023 por D. D. Antonio Poyatos Contreras, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, con número de colegiado nº 41.430.
- Dado el específico uso adscrito al sector primario – construcciones relacionadas con la actividad agrícola - 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 condicionantes establecidos en esta calificación urbanística, previamente a la concesión de la licencia ya que, en tanto no sean resueltos, se entiende no otorgada esta calificación.**
- Verificar el cumplimiento de los **requisitos sustantivos** exigidos por el art. 19 RSR.





- Verificar el cumplimiento de los **requisitos administrativos**: art.17. a), b), c), d) y e) del RSR:
 - o Que el expediente cuente con resolución favorable (o la solicitud) de concesiones, permisos o autorizaciones sectoriales. Art.17.a) RSR.
 - o Que la obra, construcción o instalación cuente con **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 esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).
 - o Exigir del interesado la prestación del **3% a modo de garantía** según art. 17 d) RSR.
 - o Comprobar la **inscripción en el registro de la propiedad** de la calificación urbanística y las condiciones de la licencia (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 CPOTU para su incorporación al expediente de referencia.

7º.- Calificación Urbanística para el proyecto de “INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN ALTA TENSIÓN 15KV PARA DAR SUMINISTRO A REPETIDOR DE TELEFONÍA” en la Parcela 6226 del Polígono 504 de Aragoncillo, en el término municipal de Corduente (Guadalajara), promovido por ELECTRICIDAD Y CLIMATIZACIÓN RUIZ, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g del DECRETO 235/2010. Expte. CAL/25/24.





Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo, quien procede a informar del expediente.

Sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, somete este punto a votación, siendo aprobado por unanimidad de los miembros presentes y adopta el siguiente ACUERDO:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL al proyecto de **“INSTALACION ELECTRICA EN ALTA TENSION 15KV PARA DAR SUMINISTRO A REPETIDOR DE TELEFONIA”** EN LA PARCELA 6226 DEL POLIGONO 504 ARAGONCILLO EN EL T.M. DE CORDUENTE (GUADALAJARA)”, cuyo promotor es **ELECTRICIDAD Y CLIMATIZACION RUIZ S.L.**, de acuerdo con las siguientes características:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Dotacional equipamiento privado- redes de transporte del sistema energético (art 29 RSR)
Superficie vinculada	La necesaria según requisitos funcionales
Ocupación de parcela	La necesaria según requisitos funcionales
Altura máxima	La necesaria según requisitos funcionales
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad	No precisa Línea aérea de Alta Tensión 15KV

Condicionado a:

- Cumplimiento de los condicionantes de la resolución de fecha 22/05/2025, 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 13/08/2025, del **Servicio de Medio Natural sobre la compatibilidad de la propuesta con la conservación de los recursos naturales**

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 Técnico para la Ejecución de instalación eléctrica de alta tensión 15 kV para dar suministro a repetidor de telefonía en ARAGONCILLO en el T.M. de Corduente (Guadalajara) en Pol 504 Par 6226, firmado en enero de 2025 por D. Jesús Raúl Barbero Puertas, Ingeniero Industrial, con número de colegiado nº 337.
- Dado el específico uso dotacional de equipamiento – red de transporte del sistema energético - 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 condicionantes establecidos en esta calificación urbanística, previamente a la concesión de la licencia ya que, en tanto no sean resueltos, se entiende no otorgada esta calificación.**
- Verificar el cumplimiento de los **requisitos sustantivos** exigidos por el art. 29 RSR.
- Verificar el cumplimiento de los **requisitos administrativos**: art.17. a), b), c), d) y e) del RSR:
 - o Que el expediente cuente con resolución favorable (o la solicitud) de concesiones, permisos o autorizaciones sectoriales. Art.17.a) RSR.
 - o Que la obra, construcción o instalación cuente con **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 esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).
 - o Exigir del interesado la prestación del **3% a modo de garantía** según art. 17 d) RSR.
 - o Comprobar la **inscripción en el registro de la propiedad** de la calificación urbanística y las condiciones de la licencia (art. 17.e) RSR).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación.

- De acuerdo con el art. 29.6 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 CPOTU para su incorporación al expediente de referencia.





OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- Desclasificación de suelo urbanizable del Polígono 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pareja (Guadalajara). Informe según la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la LOTAU (Exp. DS 1/23 GU). Comisión Regional de 29/06/2023.
- Desclasificación del Sector de suelo urbanizable industrial I-2 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (Guadalajara). Informe según la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la LOTAU (Expte. DS/24 GU). Comisión Regional de 22/10/2024.

8º.- 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 12:05 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

El Secretario de la CPOTU

