



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
CAL/25/45
Urbanismo ES/rmr

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU

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

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 los puntos 9º y 10º del orden del día, en ejercicio de las competencias atribuidas en el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, ha adoptado los siguientes:

ACUERDOS

9º Resolución de alegaciones en trámite de Información Pública del expediente de Calificación Urbanística para “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES)” EN LA PARCELA 13 DEL POLÍGONO 503” del término municipal de Maranchón (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, SAU. Informe según el Art. 64.4 TRLOTAU Y 10.1.G Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/45.

- 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:
- 1. Dª MTBM con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 03/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-33.
 - 2. Dª MTBM con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 05/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-40.
 - 3. D. FGG con fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Maranchón el 05/03/2025 y nº de registro 2025-E-RE-38.
 - 4. 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-46.
 - 5. 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.
 - 6. 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.
 - 7. 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.



- 8. 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.
- 9. D^a M^aPSMT 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.**

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/25/45.**

10º.- Calificación Urbanística para “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES)” EN LA PARCELA 13 DEL POLÍGONO 503” del término municipal de Maranchón (Guadalajara), promovido por AVIAGEN, SAU. Informe según el Art. 64.4 TRLOTAU Y 10.1.G Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/45.

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y NATURAL al proyecto de ***“EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES)”*** promovido por AVIAGEN, S.A.U., en la parcela 13 del polígono 503 del municipio de Maranchón (Guadalajara), conforme al Proyecto de Ejecución de ***“Explotación avícola de selección para 55.000 abuelas reproductoras en fase de producción (Los Lebrones)”***, firmado en fecha 03/11/2025 y visado nº 202500700 de 03/11/2025, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	62.623 m ² > 15.000 m ² (cumple)
Ocupación de parcela	Naves avícolas 13.003.56 m ² 20,76 % > 20 % Informe de la D.P. de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Guadalajara, de fecha 18/11/2024, favorable a la excepción sobre la superficie mínima de la finca y superficie máxima de ocupación.
Altura máxima	Naves: 4,77 m < 8,5 m cumple Depósitos de pienso: 7,10 m < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad Acceso	Sondeo profundo con aljibe de 100 m ³ . Fosa séptica 8.000 L (aseos/vest) + Depósito aguas sucias 30 m ³ Placas fotovoltaicas 350 Kw + 2 grupos electrógenos de 200 kVA Viales existentes para llegar a la finca / caminos interiores.





Condicionada a:

- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 12/05/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 10/12/2025 de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT). En concreto se deberá solicitar autorización para el vallado y ejecución del acceso a las instalaciones ubicados en zona de policía, según señala la citada resolución.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de 11/02/2026, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental (DIA) del proyecto “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE SELECCIÓN PARA 55.000 GALLINAS ABUELAS REPRODUCTORAS EN FASE DE PRODUCCIÓN (LOS LEBRONES) (Exp. PRO-SC-25-1260)”.
Obtención de Resolución de otorgamiento de la Autorización Ambiental Integrada (AAI), tramitada por la Dirección General de Calidad Ambiental (expediente AAI-GU-110). El Ayuntamiento de Maranchón no podrá emitir la licencia para la actividad hasta que no se presente la resolución de otorgamiento de la Autorización Ambiental Integrada.
- Autorización de paso del Ayuntamiento de Maranchón, como titular de los caminos por los que se accederá a las instalaciones (parcelas 9008 y 9011 del polígono 503).
- 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.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del Informe Técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Guadalajara, de fecha 26/11/2025.

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 55.000 abuelas reproductoras en fase de producción (Los Lebrones)*”, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Félix José Fraile Baeza, colegiado nº 1855 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Castilla-Duero, firmado en fecha 03/11/2025 y visado nº 202500700 de 03/11/2025.
- 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 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

Firmado digitalmente el 19/02/2026 13:12
JERONIMO FERNANDEZ ACEBO
Secretario/a Provincial

