



ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 14 DE JULIO DE 2026.

En la ciudad de Guadalajara, siendo las 09:45 horas del día 14 de julio de 2026, 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 21 de mayo de 2026.

PROYECTOS PRIORITARIOS

PLANEAMIENTO

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

OBRAS PROVISIONALES

- 2º.- Autorización Provisional para “VALLADO DE PARCELA EN C/ CAMINO DEL MOLINO nº 14”, con referencia catastral 3797016WK3739N0001FS, del municipio de **ALCOCER** (Guadalajara). **Expte. AP/26/02.**
- 3º.- Autorización Provisional para “VALLADO DE PARCELA EN C/ CAMINO DEL HOCINO nº 8”, con referencia catastral 3799033WK3739N0001IS, del municipio de **ALCOCER** (Guadalajara). **Expte. AP/26/03.**
- 4º.- Autorización Provisional para “INSTALACION DE ÁREA DE ENTRENAMIENTO Y PROTOTIPO DE SEGUIDOR SOLAR, INSTALACION DE CASETAS Y VALLADO” en CR. GLORIA 11(P), con referencia catastral 8016016VL8281N0000PQ, del municipio de **HUMANES** (Guadalajara). Informe según art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010. **Expte. AP/25/08.**

CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES
--

- 5º.- Calificación Urbanística para “ACTUACIONES EN LA FINCA “LA CABAÑUELA”, PARCELAS 5 Y 10 DEL POLÍGONO 26 del término municipal de **BRIHUEGA** (Guadalajara), promovido por D. JESÚS MARÍA SANTOS MARTÍNEZ. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) Decreto 235/2010. **Expte. CAL/24/10.**
- 6º.- Calificación Urbanística para “EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE LA CASETA DE PROTECCION DE UN POZO Y DEL CERRAMIENTO PERIMETRAL DEL DEPOSITO DE AGUA ANEXO A LA CASETA”, Parcela 5004 del Polígono 3 del término municipal de **PIOZ** (Guadalajara), promovido por DESARROLLOS GONFRANJO, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) Decreto 235/2010. **Expte. CAL/23/44.**





- 7º.- Calificación Urbanística para el “*PROYECTO DE INSTALACIÓN DE PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO*”, en el término municipal de **CASTELLAR DE LA MUELA** (Guadalajara), promovido por PAHERSA CONSTRUCCIONES, S.A. Informe según art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010. **Expte. KM7A-GU-26/0297.**
- 8º.- Calificación Urbanística “*MODERNIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE PUESTA MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVA NAVE AVÍCOLA DE PONEDORAS*”, en las parcelas 397 y 552 del polígono 1 del término municipal de **FONTANAR** (Guadalajara), promovido por AVÍCOLA BARCO, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/29.**

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- 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.**
- Calificación Urbanística para el “*PROYECTO DE EXPLOTACIÓN PARA SOLICITUD DE APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN “A” DE UNA CANTERA DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA “CAÑADA DE ENMEDIO”*”, en el término municipal de **Mazuecos** (Guadalajara), promovido por ÁRIDOS EL BLANQUILLO, S.A. Informe según art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/30.**
- Calificación Urbanística para el “*PROYECTO DE EXPLOTACIÓN PARA SOLICITUD DE APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN “A” DE UNA CANTERA DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA “LAS TAPIAS”*”, en el término municipal de **Mazuecos** (Guadalajara), promovido por ÁRIDOS EL BLANQUILLO, S.A. Informe según art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/31.**

RUEGOS Y PREGUNTAS

- 9º.- 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:

Dña. Beatriz Rebollo Benito.





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

Dña. M.ª Teresa Sagardoy Fidalgo.

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

Dña. Laura Alonso Roldán.

- Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Protección Ciudadana:

D. José Luis Pellicer Hernández.

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

Dña. Isabel Morcillo Muñoz.

- Representante de la Diputación Provincial de Guadalajara:

D. Raúl de la Fuente Gil.

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

D. Ángel Luis Lorenzo Medel.

- Representante de la Confederación Provincial de Empresarios:

D. Emilio Díaz Bravo.

- Persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística:

D. Luis Rodrigo Sánchez.

PONENTES:

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

Dña. Miriam Fuentes Sanz. (Jefa de Sección 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 Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Bienestar Social:

D. Joaquín Arroyo San José.

- 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 Economía, Empresas y Empleo:

Dña. Ana Rebollo Benito.

- Representante de la Federación Española de Municipios y Provincial:

D. Aarón de Mena.

- Representante de la Administración General del Estado:

D. Francisco de Lucas García.

- Persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística:

D. Antonio Miguel Trallero Sanz.

Toma la palabra el Presidente de la Comisión e 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 21 de mayo de 2026.

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 y al haberse mostrado conformes todos los miembros en su contenido y en la aclaración, se da por aprobada la misma por unanimidad de los asistentes.

2º.- Autorización Provisional para “VALLADO DE PARCELA EN C/ CAMINO DEL MOLINO nº 14”, con referencia catastral 3797016WK3739N0001FS, del municipio de ALCOCER (Guadalajara). Expte. AP/26/02.

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

Concluida la exposición el Presidente abre un turno de palabra. D. Luis Rodrigo solicita que se especifique que el cerramiento es con malla de simple torsión fácilmente desmontable, para evitar que se coloquen otro tipo de cerramientos. Se le explica que en el informe está claro. Pide que se especifique en la resolución y el Presidente le confirma que se incluirá expresamente.





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

EMITIR INFORME FAVORABLE, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según el art. 172.1 del TRLOTAU, a la solicitud de licencia de obra **para ejecución de "VALLADO DE PARCELA EN C/ CAMINO DEL MOLINO nº 14", del término municipal de Alcocer (GU)**, solicitada por D. Ángel Garrido Sánchez, para:

Obra a ejecutar:	Vallado perimetral de parcela con malla de simple torsión y puerta
Referencia catastral:	3797016WK3739N0001FS
Superficie:	534,0 m ² a vallar (según sede catastro)
Longitud de vallado:	Perímetro completo de parcela (91,87m)
Presupuesto:	1.152,96 €

ADVERTENCIAS:

- El Ayuntamiento de Alcocer señalará en la licencia urbanística para obra provisional el **tiempo (días/años) en el que se pretende el uso y obras solicitado, con un máximo de 10 años.**
- La eficacia de la licencia provisional **quedará condicionada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, con el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna.**

OBSERVACIONES:

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos propios de las autorizaciones provisionales en el ámbito de su competencia, en los términos de los artículos Art 172.2 del TRLOTAU y Art 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística y la acreditación de derecho bastante conforme se establece en el artículo 29.1.f) del RDU.

3º.- Autorización Provisional para "VALLADO DE PARCELA EN C/ CAMINO DEL HOCINO nº 8", con referencia catastral 3799033WK3739N0001IS, del municipio de ALCOCER (Guadalajara). Expte. AP/26/03.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo, Miriam Fuentes Sanz.

Concluida la exposición el Presidente abre un turno de palabra. D. Luis Rodrigo solicita que el Ayuntamiento de Alcocer verifique que la propiedad cuenta con derecho bastante y que se incluya en el acuerdo de la Comisión.



D. Raúl de la Fuente advierte que el vallado cierra el acceso al camino que parece que existe.

Se le explica que ese camino no existe como camino referenciado en Catastro, sino que forma parte de una parcela municipal de grandes dimensiones en la que se señala “Camino del Hocino” con líneas. Se incluye en el Acuerdo la advertencia al respecto ya que el Ayuntamiento es el competente para comprobar si es camino de dominio público.

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

EMITIR INFORME FAVORABLE, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según el art. 172.1 del TRLOTAU, a la solicitud de licencia de obra **para ejecución de “VALLADO DE PARCELA EN C/ CAMINO DEL HOCINO nº 8”, del término municipal de Alcocer (GU)**, solicitada por Dña. Piedad Blanco Solana, para:

Obra a ejecutar:	Vallado perimetral de parcela con malla de simple torsión y puerta
Referencia catastral:	3799033WK3739N0001IS
Superficie:	456,0 m ² a vallar (según sede catastro)
Longitud de vallado:	Perímetro lateral este de parcela (19,00 m)
Presupuesto:	1.096,24 €

ADVERTENCIAS

- El Ayuntamiento de Alcocer señalará en la licencia urbanística para obra provisional el **tiempo (días/años) en el que se pretende el uso y obras solicitado, con un máximo de 10 años**.

- La eficacia de la licencia provisional **quedará condicionada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, con el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna**.

- El vallado propuesto, según la ortofoto de Catastro, invade una senda o servidumbre de paso, lo que se advierte, por la posible afectación del tránsito de vehículos, a los efectos oportunos.

OBSERVACIONES:

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos propios de las autorizaciones provisionales en el ámbito de su competencia, en los términos de los artículos Art 172.2 del TRLOTAU y Art 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística y la acreditación de derecho bastante conforme se establece en el artículo 29.1.f) del RDU.





4º.- Autorización Provisional para “INSTALACION DE ÁREA DE ENTRENAMIENTO Y PROTOTIPO DE SEGUIDOR SOLAR, INSTALACION DE CASETAS Y VALLADO” en CR. GLORIA 11(P), con referencia catastral 8016016VL8281N0000PQ, del municipio de HUMANES (Guadalajara). Informe según art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010. Expte. AP/25/08.

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

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. Dña. Beatriz Rebollo Benito pregunta acerca de cómo se garantizará el suministro eléctrico. La Jefa de Servicio le explica que no han solicitado autorización para ello y que posiblemente tengan cerca una acometida.

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

EMITIR INFORME FAVORABLE por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según el art. 172.1 del TRLOTAU, a la solicitud de licencia de obra para **“INSTALACION DE ÁREA DE ENTRENAMIENTO Y PROTOTIPO DE SEGUIDOR SOLAR, INSTALACION DE CASETAS Y VALLADO” EN LA CR. GLORIA 11(P), CON REFERENCIA CATASTRAL 8016016VL8281N0000PQ DEL MUNICIPIO DE HUMANES (GUADALAJARA)**, solicitada por ESPACOR ESTUDIOS E INGENIERIA S.L.

Con los siguientes **CONDICIONANTES**:

- La eficacia de la licencia provisional **quedará condicionada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de ésta por parte de su destinatario mediante declaración jurada/escrita, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, con el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna.**

OBSERVACIONES:

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos propios de las autorizaciones provisionales en el ámbito de su competencia, en los términos de los artículos Art 172.2 del TRLOTAU y Art 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística y la acreditación de derecho bastante conforme se establece en el artículo 29.1.f) del RDU.





5º.- Calificación Urbanística para “ACTUACIONES EN LA FINCA “LA CABAÑUELA”, PARCELAS 5 Y 10 DEL POLÍGONO 26 del término municipal de BRIHUEGA (Guadalajara), promovido por D. JESÚS MARÍA SANTOS MARTÍNEZ. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) Decreto 235/2010. Expte. CAL/24/10.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Sección de Urbanismo, Miriam Fuentes Sanz, quien procede a informar acerca de lo actuado en el mismo.

Concluida la exposición, el Presidente abre un turno de palabra. Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo, en representación de la Delegación Provincial de Cultura informa que la finca fue escenario de la Batalla de Brihuega en la Guerra Civil española y que la propiedad ha respetado y conservado los diversos restos arqueológicos, siguiendo los informes emitidos por Cultura.

Dña. Beatriz Rebollo, representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, informa que aún no han presentado este proyecto a evaluación ambiental y, por lo tanto, no puede votar a favor si ello conlleva una ejecución implícita. Debería presentarse el proyecto completo.

La Jefa de Servicio de Urbanismo le explica que la calificación quedará condicionada entre otras cosas a la evaluación ambiental.

D. Luis Rodrigo señala que no tenemos un proyecto de las infraestructuras y que sin ello no se puede otorgar la calificación.

Se le explica que se trata de un proyecto de acondicionamientos, no de obra nueva. En este momento, el Presidente toma la palabra y explica que la finca está habitada y dispone de suministro de luz y agua y que el Ayuntamiento de Brihuega está muy pendiente del cumplimiento de todos los ítems de este proyecto, especialmente está trabajando en el tema de los vallados para que no afecten a caminos públicos.

Dña. Beatriz Rebollo explica que debería hacerse el proyecto de forma conjunta. La Jefa de Sección explica que la única obra nueva era una nave y que el Ayuntamiento emitió un informe favorable, a pesar de que las Normas Subsidiarias Municipales no lo permitían por estar en una zona protegida del río Ungría. El promotor desistió al igual que lo hizo con la construcción de la piscina inicialmente proyectada y continuó con el proyecto de rehabilitación.

Dña. Beatriz Rebollo también indica que falta el presupuesto de las redes de infraestructuras. D. Luis Rodrigo pregunta acerca del canon del proyecto, se le explica que no lleva canon porque el uso es cinegético.

Y sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición de la 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 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL “ACTUACIONES EN LA FINCA «LA CABAÑUELA»”, PARCELAS 5 Y 10 DEL POLÍGONO 26 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BRIHUEGA (GU), PROMOVIDO POR D. JESÚS MARÍA SANTOS MARTÍNEZ, de acuerdo a los siguientes:

DATOS GENERALES

Proyectos:	“Proyecto básico rehabilitación <u>casa principal</u>”, firmado por D^a. Félix María González García, colegiado nº7340 del COAM, con fecha de firma marzo 2024. (133 páginas) “Proyecto básico rehabilitación <u>casa auxiliar y tres naves almacén</u>”, firmado por D^a. Félix María González García, colegiado nº7340 del COAM, con fecha de firma mayo 2024. (151 páginas) “Proyecto básico de obra de consolidación y rehabilitación de edificación con <u>dos viviendas y nave de usos múltiples</u> en finca rústica”, firmado por D^a. Macarena Santos Díaz de Lope-Díaz, colegiada nº22763 del COAM, con fecha de visado 20/08/2024. (106 páginas) “Proyecto básico de obra de consolidación y rehabilitación de <u>dos naves para garaje, almacén, taller e instalaciones</u> en finca rústica”, firmado por D^a. Macarena Santos Díaz de Lope-Díaz, colegiada nº22763 del COAM, con fecha de visado 20/12/2024. (72 páginas) “Proyecto básico y de ejecución de obra de consolidación y rehabilitación de viviendas, para su acondicionamiento como <u>vestuarios de personal en finca rústica</u>”, firmado por D^a. Macarena Santos Díaz de Lope-Díaz, colegiada nº22763 del COAM, con fecha de visado 11/02/2026.
Presupuesto de ejecución material:	83.841,13 € (vestuarios) + 517.360 (casa aux. y 3 naves) + 304.444,1 € (2 viv. y nave usos múltiples) + 103.958,4 € (garaje, almacén, taller) + 759.755 € (viv. Principal) = TOTAL 1.769.358,63 € (Falta presupuesto de las redes de infraestructuras)
Situación:	Parcelas 5 y 10 del polígono 26 del municipio de Brihuega (Guadalajara). Ref. catastral 19065A026000050000IM y 19065A026000100000IK.
Superficie de parcela:	1.332.641 m ² + 2.799 m ² = 1.335.440 m ² (133,54 ha)
Clasificación del suelo:	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y Cultural.
Planeamiento:	Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM) aprobadas el 11/07/1986.
Promotor/a:	Jesús María Santos Martínez



CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Vivienda familiar aislada + 3 viviendas uso auxiliar (art. 20 RSR) Almacenes, garajes, vestuarios (art. 19 RSR)
Superficie vinculada	Uso adscrito sector primario 20.000 m ² (cumple) Uso residencial unifamiliar 43.337 m ² (cumple)
Ocupación de parcela	2.479,19 m ² 0,19 % < 2 % cumple
Altura máxima	8,50 m = 8,50 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad Acceso	- Pozo existente en la parcela (no apto consumo humano). - Red de saneamiento a dos fosas sépticas. - Transformador a línea eléctrica existente. - Camino existente de acceso (Parcela 9006 y 9008, Pol. 26)

CONDICIONES para su materialización:

- En todas las edificaciones, el **uso deberá estar adscrito únicamente al sector primario.**
- **La ejecución de las obras de infraestructuras de servicios deberá someterse a evaluación ambiental simplificada.**
- **Esta calificación urbanística no recoge la realización de la piscina ni de la nave de obra nueva, por desistimiento del promotor.**
- El suministro de **agua potable para consumo humano no se realizará mediante el pozo existente, por no contar con autorización de la CHT.**
- Se deberá aportar ante el Ayuntamiento, el **Proyecto de infraestructuras, incluyendo presupuesto, que describa las líneas eléctricas, redes de abastecimiento y saneamiento, etc.** necesarias para la puesta en servicio de las edificaciones.
- Se deberá dar cumplimiento a los condicionantes recogidos en **los informes sectoriales emitidos** por las distintas administraciones, de los que se extractan los siguientes en base a la documentación obrante en esta Administración:

Confederación Hidrográfica del Tajo:

1. Resolución de otorgamiento (Abastecimiento sin bebida de 40 personas, riego de 1,3976 ha de jardín y arbolado, llenado de piscina de 259,2 m3 de capacidad, y abrevadero de especies cinegéticas) de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 12/07/2024.

Cultura:

2. Resolución de fecha 2/05/2023, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara en relación a las actuaciones arqueológicas en el Palacio Ibarra y otras edificaciones. Favorable con condicionantes. (Exp. Cultura 22.2255).
3. Resolución de fecha 2/05/2024, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara en relación a la construcción nueva nave agrícola e infraestructuras. Favorable con condicionantes. (Exp. Cultura 24.0610).





4. Resolución de fecha 16/05/2024, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara en relación a la rehabilitación de la casa principal. Favorable con condicionantes. (Exp. Cultura 24.1048).
5. Resolución de fecha 18/05/2024, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara en relación a la consolidación y rehabilitación de viviendas para su acondicionamiento como vestuarios de personal. Favorable con condicionantes. (Exp. Cultura 24.1031).
6. Resolución de fecha 29/11/2024, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara en relación a la rehabilitación de casa auxiliar y 3 naves almacén. Favorable con condicionantes. (Exp. Cultura 24.1907).
7. Resolución de fecha 30/04/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara en relación a la construcción de piscina individual. Favorable con condicionantes. (Exp. Cultura 25.1009).
8. Resolución de fecha 7/06/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara en relación a la construcción de dos viviendas y nave. Favorable con condicionantes. (Exp. Cultura 25.1008).
9. Resolución de fecha 4/03/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara en relación a la construcción dos naves para garaje, almacén, taller e instalaciones. Favorable con condicionantes. (Exp. Cultura 25.0118).

Desarrollo sostenible:

10. Comunicación del Servicio de Calidad Ambiental en relación a la rehabilitación de la casa principal de la finca La Cabañuela, sin fecha de firma, indicando que no es necesario que se sometan al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
11. Informe de fecha 29/04/2024, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, indicando que la obra de consolidación y rehabilitación de vivienda para su acondicionamiento como vestuario de personal, no es necesario que se sometan al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con condicionantes.
12. Informe de fecha 5/02/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, indicando que la obra de consolidación y rehabilitación de las naves ya existentes para garaje, almacenes y talleres, no es necesario que se sometan al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con condicionantes.
13. Respuesta a consulta medioambiental de fecha 30/03/2026, para las construcciones dedicadas a vivienda principal, viviendas auxiliares, de guardeses y trabajadores, almacenes y construcciones auxiliares, indicando que no es necesario que se sometan al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
14. Informe de fecha 2/06/2026, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, indicando que las obras de infraestructuras de suministro





eléctrico, agua potable y depuración de aguas, es necesario que se sometan al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

15. Informe de fecha 28/10/2024 de la Directora-Conservadora del Paisaje Protegido, en relación con la rehabilitación de la casa principal, actividad de mantenimiento permitida incluida dentro del Anejo 2.1 del Decreto 40/2022, de 17 de mayo, por el que se declara el Paisaje Protegido Valle del Río Ungría (art. Art. 3.2), con condicionantes. Se indica, entre otros, que **todos los usos de las edificaciones deben estar asociadas al sector primario.**

16. Informe de fecha 28/10/2024 de la Directora-Conservadora del Paisaje Protegido por encontrarse la nave de nueva construcción incluida dentro del Anejo 2.2 del Decreto 40/2022, de 17 de mayo, por el que se declara el Paisaje Protegido Valle del Río Ungría (art. Art. 3.2), con condicionantes.

Informes técnicos municipales:

17. Informe técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Guadalajara, de fecha 7/11/2025. Favorable, con observaciones.

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 en relación a los citados proyectos listados en “datos generales”.

- Dado el específico uso de la actividad cuya calificación se informa, no es necesario determinar lo establecido en los apartados 3º del artículo 38.1 del RSR en relación con el plan de restauración, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia.
- El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por los Art. 19 y 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. Se deberá vincular una superficie de 63.337 m² del total de la superficie de la parcela. 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.

6º.- Calificación Urbanística para “EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE LA CASETA DE PROTECCION DE UN POZO Y DEL CERRAMIENTO PERIMETRAL DEL DEPOSITO DE AGUA ANEXO A LA CASETA”, Parcela 5004 del Polígono 3 del término municipal de PIOZ (Guadalajara), promovido por DESARROLLOS GONFRANJO, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) Decreto 235/2010. Expte. CAL/23/44.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Sección, Miriam Fuentes Sanz, quien procede a informar acerca de lo actuado en el mismo.

Concluida la exposición el Presidente abre un turno de palabra. Dña. Beatriz Rebollo informa de que no dispone de este expediente en Desarrollo Sostenible y quiere saber si el pozo va destinado a un cambio de la parcela que es de secano a regadío, porque ello conllevaría un informe de impacto ambiental importante.

Al parecer la solicitud de legalización del pozo es un paso previo a la edificación de un chalet y desde Medio Ambiente no es posible, por el impacto paisajístico.

La Jefa de Servicio interviene recordando que el objeto de la calificación urbanística que nos ocupa en este punto es un pozo y no se está calificando el uso. El expediente cuenta con





la evaluación de la Confederación Hidrográfica del Tajo y será el Ayuntamiento de Pioz quien controle los condicionantes legales urbanísticos y ambientales, al ser de su competencia.

Dña. Teresa Sagardoy le sugiere a Dña. Beatriz Rebollo que puede tomar notas para posteriormente requerir desde Medio Ambiente todo aquello que sea relativo a este proyecto en su materia, sin que afecte a la calificación urbanística.

A D. Luis Rodrigo se le indica que, no constando ninguna otra calificación urbanística, no se le puede decir al Ayuntamiento de Pioz que retire los contenedores que aparecen en la parcela. No debe indicarse en el Acuerdo que *“debe condicionarse la licencia”* porque no es nuestra competencia, sino que debe aparecer en el Acuerdo lo siguiente: *“se insta al Ayuntamiento de Pioz a que ejerza sus potestades de disciplina urbanística”*.

La calificación urbanística y la retirada de los contenedores son dos actos diferentes y no se puede condicionar la calificación, pero sí advertir *“previamente a la concesión de la licencia”* a que ejerza la potestad de disciplina urbanística que legalmente le corresponda, como se ha incluido en el Acuerdo.

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

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL al EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE “CASETA DE PROTECCION DE UN POZO Y DEL CERRAMIENTO PERIMETRAL DEL DEPOSITO DE AGUA ANEXO A LA CASETA” EN LA PARCELA 5004 DEL POLÍGONO 3 DE DEL TERMINO MUNICIPAL DE PIOZ (GUADALAJARA), de acuerdo a:

Proyecto:	Memoria Valorada del expediente de legalización de la caseta de protección de un pozo y del cerramiento perimetral del depósito de agua anexo a la caseta en el paraje “Monte Pioz”. Polígono 3 Parcela 5004 del suelo rustico de Pioz (Guadalajara), firmado por el arquitecto Francisco Javier Cabrejas Pallas Colegiado nº 13585 COAM el 08/02/2023.
Presupuesto de EM:	6.371,00 €
Situación:	Parcela 5004 del polígono 3 del municipio de Pioz, con ref. catastral 19263A003050040000QF
Superficie de parcela:	191.115,00 m ²
Clasificación del suelo:	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental
Planeamiento:	Plan de Ordenación Municipal. Aprobación 03/02/2003 y tres modificaciones posteriores
Promotor/a:	DESARROLLOS GONFRANJO, S.L.





CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Adscrito al sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	Superficie ocupada edificación existente 8 X 4,30 m = 34,40 m ² 34,40 m ² < 20.000 m ² CUMPLE
Ocupación de parcela	Superficie ocupada edificación existente 8 X 4,30 m = 34,40 m ² 34,40 m ² < 38.223 m ² (0,018 % < 20 % de sup. total) CUMPLE
Altura máxima	3 m a cumbrera < 6,00 m (según planeamiento) CUMPLE 3m a alero < 4,00 m (según planeamiento) CUMPLE 3,9 m altura depósito
Servicios saneamiento, agua, electricidad etc.	Necesidad de suministro eléctrico a especificar.
Acceso	Servidumbres de paso por camino situado al este de la parcela

Condicionada a:

- Obtención previa de autorizaciones de paso para uso del camino que da acceso a la parcela, situado al este de la misma.
- Obtención previa de informe del Servicio de Minas, del que se remite únicamente solicitud de fecha 18/09/2025.
- Se dará cumplimiento a los condicionantes de las Resoluciones de autorización e informe de las distintas administraciones:
 - Resolución de inscripción de la CHT de fecha 26/09/2012 de un sondeo de 838m³.
 - Informe de la CHT de fecha 17/04/2026, con condicionantes.
 - Autorización del Servicio de Minas de fecha 9/07/2012 a un proyecto de alumbramiento de aguas subterráneas.
 - Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, Servicio de Cultura, de 06/11/2025, informando favorablemente el proyecto.
 - Informe de la Delegación provincial de Desarrollo Sostenible, de 08/03/2023, informando favorablemente sobre la legalización existente de caseta de en la parcela 5004 del polígono 3 de Pioz, **limitado su uso a agrario**.
 - Informe Técnico del Ayuntamiento de Pioz, de fecha 20/03/2023.

Advertencias:

- Previamente a la concesión de la licencia, y no constando calificaciones urbanísticas previas en esta parcela, el Ayuntamiento deberá ejercer, en su caso, la potestad de disciplina urbanística conforme al TRLOTAU y su Reglamento de Disciplina Urbanística, comprobando que se han retirado los materiales, contenedores y residuos existente en la parcela.
- En cumplimiento del art. 15 del RSR, se deberá solventar previamente por parte del promotor, la necesidad de disposición de suministro eléctrico.



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 la Memoria Valorada del expediente de legalización de la caseta de protección de un pozo y del cerramiento perimetral del depósito de agua anexo a la caseta en el paraje "Monte Pioz". Polígono 3 Parcela 5004 del suelo rustico de Pioz (Guadalajara), firmado por el arquitecto Francisco Javier Cabrejas Pallas Colegiado nº 13585 COAM el 08/02/2023.
- 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:

- 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 esta 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 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.

7º.- Calificación Urbanística para el “PROYECTO DE INSTALACIÓN DE PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO”, en el término municipal de CASTELLAR DE LA MUELA (Guadalajara), promovido por PAHERSA CONSTRUCCIONES, S.A. Informe según art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010. Expte. KM7A-GU-26/0297.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Servicio, Encarnación Sánchez Juberías, quien procede a informar acerca de lo actuado en el mismo.

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 de la 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:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA al proyecto de “**PROYECTO DE INSTALACIÓN DE PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO**”, **EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTELLAR DE LA MUELA, GUADALAJARA**, de acuerdo al siguiente contenido:

Proyecto:	Proyecto de instalación de planta de aglomerado asfáltico, de fecha 31/07/2024. Firmado por Agustín García de Mingo, Ingeniero Técnico de Minas, Colegiado nº 1146 de Madrid.
Presupuesto de ejecución material:	29.116 €
Situación:	Parcela 49 del polígono 7, término municipal Castellar de la Muela (GU), ref. catastral 19090A007000490000EQ
Superficie de parcelas:	Superficie total parcela 21.175 m ² (2,1 ha) Superficie real de explotación 1.100 m ² (0,11 ha)





Clasificación del suelo:	Suelo rústico de reserva
Planeamiento:	NNSSPP
Promotor/a:	PAHERSA CONSTRUCCIONES, S.A.

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Industrial, actividad productiva (art 23 RSR)
Superficie vinculada	Superficie total parcela 21.175 m ² (2,1 ha)
Ocupación de parcela	Superficie real de explotación 1.100 m ² (0,11 ha)
Altura máxima	La necesaria según requisitos funcionales.
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad: Acceso:	- Grupo electrógeno de 750 kVA + grupo auxiliar 80kVA - Agua mediante cuba transportada - Aseo mediante fosa séptica Camino Valdemediano Pol. 7 Par. 9005, Castellar de la Muela

Advertencias:

Se deberán de cumplir los condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones, entre otras:

1. Resolución de fecha 17/04/2019 del Servicio de Cultura de Guadalajara. Favorable, con condicionantes.
2. Resolución de fecha 22/05/2019 (publicada en el DOCM nº 104 de 30/05/2019), de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto, indicándose una serie de medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 64 del TRLOTAU y 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 de forma general en el Proyecto de instalación de planta de aglomerado asfáltico, de fecha 31/07/2024. Firmado por Agustín García de Mingo, Ingeniero Técnico de Minas, Colegiado nº 1146 de Madrid.

Dado el específico carácter de la actividad, cuya calificación se informa, es necesario determinar lo establecido en el apartado 2º del artículo 38.1 del RSR en relación con la **superficie de reforestación**. Según la Resolución de 22/05/2019, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto, se **deberá consultar al Servicio de Calidad Ambiental de la D.P. de Desarrollo Sostenible para concretar la zona a actuar**.





Conforme el artículo 38.1.3º del RSR, en **el proyecto se establece 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. 23 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

El Ayuntamiento deberá:

- Comprobar que la 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 esta 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).
- Por vincularse la actividad solicitada de producción de aglomerado asfáltico a la extracción de árido de la cantera de Valdemediano, se debería comprobar por parte del Ayuntamiento, si se ha procedido a la renovación de los permisos mineros de dicha cantera.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación:

- De acuerdo con el art. 23.5 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.
- De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.





Conforme al artículo 64.3 del TRLOTAU, el canon devengado será del **dos por ciento** del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando éste sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio.

Se entiende a estos efectos por coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, el coste de ejecución material de aquella. Presupuesto total de Ejecución Material: **29.116 €**

El canon tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por ésta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

- 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, 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 y las licencias otorgadas, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

8º.- Calificación Urbanística “MODERNIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE PUESTA MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVA NAVE AVÍCOLA DE PONEDORAS”, en las parcelas 397 y 552 del polígono 1 del término municipal de FONTANAR (Guadalajara), promovido por AVÍCOLA BARCO, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/29.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Servicio, Encarnación Sánchez Juberías, quien procede a informar acerca de lo actuado en el mismo.

Concluida la exposición el Presidente abre un turno de palabra. Dña. Beatriz Rebollo pregunta si las demás naves están calificadas porque le parece un crecimiento exagerado del número de gallinas. La Jefa de Servicio le explica que es correcto el sumatorio con la última nave y que puede facilitarle los proyectos de las calificaciones anteriores desde el 2009 para esta explotación avícola.

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

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA <u>CONDICIONADA</u>, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN para la NAVE 7 incluida en el proyecto “ MODERNIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE PUESTA MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVA NAVE AVÍCOLA DE PONEDORAS ” promovido por AVÍCOLA BARCO S.L., en las parcelas 397 y 552 del polígono 1 del municipio de Fontanar (Guadalajara), conforme al Proyecto de Ejecución de “Modernización y ampliación de explotación avícola de puesta, ubicada en las parcelas 397 y 552 del polígono 1 en el término municipal de Fontanar, mediante la construcción de nueva nave avícola de ponedoras”, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Sinesio Herrador Calderón de la Barca, firmado en fecha 04/11/2024, de acuerdo a las siguientes:	
CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Adscrito al sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	45.356 m ² + 20.000m ² = 65.356 m ² > 15.000 m ² (cumple) Total a vincular: 22.239,19 m ²
Ocupación de parcela	Naves avícolas 22.239,19 m ² 34,03 % > 20 % Informe de la D.P. de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Guadalajara, de fecha 6/07/2026, favorable a la excepción sobre la superficie máxima de ocupación.
Altura máxima cumbre	Naves: 9,60 m > 7,00 m (altura marcada por planeamiento) Informe de la D.P. de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Guadalajara, de 23/06/2026 justificando la superación de altura
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad	Los existentes: La energía eléctrica procede del centro de transformación ubicado en la explotación, con una potencia de 800 kVA. El agua para la alimentación del ganado procede de pozo de sondeo, con concesión por parte de CHT. Saneamiento a base de fosa séptica enterrada y hermética.
Acceso	Camino Pol 1 Parcela 9053 Vereda de Sanchartes
Condicionada a: - Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 12/06/2025, de la Delegación Provincial de la Consejería de <u>Educación, Cultura y Deportes</u> de Guadalajara. - Cumplimiento de los condicionantes el informe de fecha 23/07/2025 de la <u>Confederación Hidrográfica del Tajo</u> (CHT).	



- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de 7/10/2025, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental (DIA) del proyecto “Ampliación de explotación avícola de puesta. (Exp. PRO-SC-25-1261)”.
- Resolución de 04/11/2025, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se otorga nueva autorización ambiental integrada para la explotación avícola, ubicada en el término municipal de Fontanar (Guadalajara), con número de expediente AAI-GU-005, como consecuencia de una modificación sustancial.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del Informe Técnico municipal, de fecha 7/07/2026.

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 “Modernización y ampliación de explotación avícola de puesta, ubicada en las parcelas 397 y 552 del polígono 1 en el término municipal de Fontanar, mediante la construcción de nueva nave avícola de ponedoras”, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Sinesio Herrador Calderón de la Barca, colegiado nº 1270 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Badajoz, firmado en fecha 04/11/2024 y visado nº BA02481/24 de 05/11/2024.
- Dado el específico uso adscrito al sector primario – construcciones relacionadas con la actividad de explotación avícola - 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 se hace 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).
- De las comprobaciones realizadas, se observa que la nave para la que se solicita calificación, ya se encuentra construida, por lo que la calificación se otorgaría a efectos de su legalización.

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 (Total a vincular: 22.239,19 m²). 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.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

OBRAS PROVISIONALES

CALIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO e INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

La Jefa de Servicio informa a la Comisión de los siguientes expedientes:





- 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.**
- Calificación Urbanística para el *“PROYECTO DE EXPLOTACIÓN PARA SOLICITUD DE APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN “A” DE UNA CANTERA DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA “CAÑADA DE ENMEDIO”*, en el término municipal de **Mazuecos** (Guadalajara), promovido por ÁRIDOS EL BLANQUILLO, S.A. Informe según art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/30.**
- Calificación Urbanística para el *“PROYECTO DE EXPLOTACIÓN PARA SOLICITUD DE APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN “A” DE UNA CANTERA DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA “LAS TAPIAS”*”, en el término municipal de **Mazuecos** (Guadalajara), promovido por ÁRIDOS EL BLANQUILLO, S.A. Informe según art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010. **Expte. CAL/25/31.**

9º.- 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 11:37 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

Firmado digitalmente el 05/10/2026 12:48
JAVIER DEL MOLINO ROJO
Delegado Provincial de Fomento

El Secretario de la CPOTU

Firmado digitalmente el 02/10/2026 16:07
JERONIMO FERNANDEZ ACEBO
Secretario/a Provincial

