



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
CAL/25/04
Urbanismo ES/rmr

Destinatario:
Sr. Alcalde-Pte. del Ayto. de Tendilla
Plaza de la Constitución, 1
19134 TENDILLA
(Guadalajara)

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU

D. JERÓNIMO FERNÁNDEZ ACEBO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 30 de abril de 2025, en relación con el punto 4º del orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes ha adoptado el siguiente

ACUERDO

4º.- Calificación Urbanística para “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, en la parcela con referencia catastral 4088107WK0848N0001EF, en C/ Sacedón 26 del municipio de Tendilla (Guadalajara), promovido por ANTONIO PEÑA MEDEL, BEGOÑA CASTRO MARTÍNEZ, FRANCISCO PEÑA MEDEL y MARÍA RODRÍGUEZ RELAÑO. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010. Expte. CAL/25/04.

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL al proyecto de “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, en la parcela con referencia catastral 4088107WK0848N0001EF, en la C/ Sacedón 26 del municipio de Tendilla (GU), promovido por Antonio Peña Medel, Begoña Castro Martínez, Francisco Peña Medel y María Rodríguez Relaño, de acuerdo a las siguientes:	
CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	2.772 m ²
Ocupación de parcela	Según informe de fecha 08/01/2020 de la D.P. de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la excepción sobre la superficie mínima de la finca y la superficie máxima de ocupación, se permite una ocupación mayor del 20% según el artículo 4 de la ITP, un 67,60 % concretamente. Según el proyecto, la superficie ocupada por las construcciones existentes es de 525 m2 y la superficie ocupada después de proyecto será en total de 1.485 m2 por lo que si la parcela es de 2.772 m2, la ocupación será de 53,57 % .

Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E5944D84265D8414E71F3
http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/VIAD_phtml?csv=4E5944D84265D8414E71F3



Altura máxima	7,40 m. a alero 8,50 m. a cumbrera < 8,5 m cumple
Servicios de agua, saneamiento, etc.	No precisa

CONDICIONANTES:

- Cumplimiento de los condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones:
 - Informe de fecha 26/07/2024, de la Confederación Hidrográfica del Tajo, relativo al proyecto en el que indica la afección del proyecto al arroyo Fuentelviejo, indicando que autoriza a ejecutar las actuaciones, y que se deberá ejecutar respetando las condiciones generales indicadas.
 - Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Guadalajara de fecha 21/08/2023, informando desfavorablemente y de fecha 16/11/2023, informando favorablemente el proyecto. EXP/CULT.:23.1915. con varios condicionantes sobre las edificaciones existentes:

Vista la solicitud de licencia de obras presentada en relación a las obras arriba citadas, visto el informe de la Unidad Técnica de Cultura al respecto y en cumplimiento de los artículos 27 y 28 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha,

CONSIDERANDO:

Que el inmueble donde se pretende llevar a cabo la actuación es conocido como “La Fábrica de Aceites de los Gallegos” y se encuentra recogido como patrimonio inmueble arqueológico-industrial en el documento de Protección del Patrimonio cultural de Tendilla con el código 07192660025 y denominación FÁBRICA – ORUJERA, abarcando las parcelas 07 y 08 de la manzana 40881, formando parte por tanto del Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha por su valor histórico y arquitectónico.

Al estar inventariado, el inmueble queda sujeto a las disposiciones de los artículos 27 y 28 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha respecto a la autorización de las intervenciones en bienes inmuebles y en cuanto a los criterios de intervención que deberán seguirse en cualquier actuación que se promueva sobre ellos.

- Solventar las Deficiencias Subsanales y Advertencias indicadas en los Informes del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Guadalajara, de fechas 21/03/2023, 26/05/2023 y 21/07/2023 informando desfavorablemente y de fecha 21/11/2023 informando favorablemente al proyecto, no existiendo inconveniente urbanístico, ni riesgo de formación de núcleo de población, con advertencias y condicionantes a cumplir.

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 Básico de Nave Almacén Agrícola, en Tendilla (Guadalajara), visado el 20/12/2022 con nº 116766, de Aida Salas Antón, Ingeniera Agrónoma del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias,



con número de Colegiada 3560. Subsanación Deficiencias en Solicitud Expediente 17/2023 Licencia Urbanística, firmado el 18/05/2023, de la misma ingeniera. Y Anexo al Proyecto de Ejecución Nave Almacén Agrícola, en Tendilla (Guadalajara) motivado por: Modificación de la demolición, visado el 07/11/2023 con nº 117726, de la misma ingeniera.

- 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.**
- 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 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 Administrativa, 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