



Fecha:  
A fecha de firma

N/Ref:  
Urbanismo MA/Im

Asunto:  
Rdo. acuerdo CPOTU

Destinatario:  
Sr. Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de Tortuera  
Plaza María Cristina, s/n  
**19338 TORTUERA**  
(Guadalajara)

**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 5 de abril de 2022, en relación con el punto 9º del orden del día, Calificación Urbanística y excepción de superficie mínima de la finca y altura máxima para “Construcción de nave agrícola para destilación de plantas aromáticas”, en la parcela 8077, del polígono 525, del municipio de **Tortuera**, (Guadalajara), promovido por Aromáticas de Piedra, S.L. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010). **Expte. CAL/21/45**, 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**

**“9º.- Calificación Urbanística y excepción de superficie mínima de la finca y altura máxima para “Construcción de nave agrícola para destilación de plantas aromáticas”, en la parcela 8077, del polígono 525, del municipio de Tortuera, (Guadalajara), promovido por Aromáticas de Piedra, S.L. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010). Expte. CAL/21/45.**

**OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EXCEPCIÓN DE SUPERFICIE MÍNIMA DE LA FINCA Y ALTURA MÁXIMA EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL** al proyecto de **CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA DESTILACIÓN DE PLANTAS AROMÁTICAS** promovido por Aromáticas del Piedra, S.L., en la parcela 8077 del polígono 525 de la localidad de Tortuera (Guadalajara), conforme al proyecto de ejecución e instalaciones para nave agrícola destinada a destilación de plantas aromáticas, visado el 16/06/2021, y a la memoria para autorización de instalación y puesta en servicio de caldera, visada el 16/11/2021, de acuerdo a las siguientes:

<b>CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:</b>	
<b>Uso</b>	Sector primario (art 19 RSR)
<b>Superficie vinculada</b>	4.000 m <sup>2</sup>





<b>Ocupación de parcela</b>	Superficie ocupada 309,00 m <sup>2</sup> 7,73 % < 10 % cumple
<b>Altura máxima</b>	11,40 m a cumbre desde la plataforma de implantación de la edificación.
<b>Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad:</b>	Agua depósito exterior 10.000 litros Saneamiento a red municipal. Instalación eléctrica, a red Instalación contra incendios y ventilación Caldera de gasoil Depósito de gasoil Acceso, desde camino paso de las Eras.

**Condicionada a:**

- Autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

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 e instalaciones para nave agrícola destinada a destilación de plantas aromáticas, visado el 16/06/2021 y la memoria para autorización de instalación y puesta en servicio de caldera, visada el 16/11/2021. El proyecto se ubica en la parcela 8077 del polígono 525, Tortuera (GU), con referencia catastral 19348A525080770000XQ.
- Dado el específico uso adscrito al sector primario – construcciones relacionadas con la actividad agrícola que impliquen la primera transformación de productos - de la actividad cuya calificación se informa no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38 del RSR, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia.

El Ayuntamiento deberá:

- 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 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.

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.5 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 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, el recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o la titular de la Consejería de Fomento, en ambos casos para su resolución por esta última, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación (art. 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 art. 44 de la Ley 29/1998, de





Castilla-La Mancha



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**



**Fdo.: Jerónimo Fernández Acebo**

Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 33D76FD8E455D7B44241CA