

Dº. FRANCISCO JAVIER GRANERO SÁNCHEZ, SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2024, en relación con el punto 12 del orden del día, referido a la solicitud de **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA USO DE ALMACÉN EN LA VENTA DE AMANDO, POLÍGONO 77, PARCELA 3, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TOLEDO**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para el uso de almacén en la Venta de Amando, Polígono 77, Parcela 3, en el Término Municipal de Toledo, clasificadas por el correspondiente Plan de Ordenación Municipal vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes determinaciones:

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Industrial-Almacén.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 77, parcela nº 3 (ref. catastral nº 45900A077000030000XH)
<i>Superficie parcela:</i>	8.620 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	8.620 m ²
<i>Ocupación:</i>	Uso industrial: 1.570 m ² = 18 %
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo no urbanizable protegido.
<i>Altura máxima:</i>	1 planta y < 5 m
<i>Retranqueos:</i>	< 5 m a linderos y < 15 m a eje de camino

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Toledo y por el resto de informes sectoriales que obran en el expediente.

Por otro lado, según la información escrita y gráfica aportada, parece que la actividad industrial de almacén está ya implantada, por lo que se trataría de una actividad permitida, de acuerdo con el planeamiento urbanístico y territorial vigente.



Así mismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del coste de la construcción en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable. A tales efectos, entre otros, el Ayto. de Toledo, como órgano competente para otorgar la licencia urbanística municipal, valorará la conveniencia de emisión de informe favorable de la Dirección General de Carreteras, y comprobará la justificación y cumplimiento de los siguientes extremos:
 - o El plazo establecido en el documento de memoria urbanística, apartado 6.2.3. para amortización de la inversión por el promotor de 25 años y valorando la inversión propuesta establecida en 150.000 €, no parece proporcionado y no está debidamente justificado por el promotor, tal y como establece el artículo 66.1.c) del TRLOTAU.
 - o Por otro lado, según determina el CTE en su DB-SI, el ámbito de aplicación del DB-SI citado es el que se establece carácter general para el conjunto del CTE en su artículo 2 (Parte I) excluyendo los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el “Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales”, por tanto, este edificio, en lo que respecta al uso industrial con categoría de almacén, deberá someterse al cumplimiento del reglamento citado. El cumplimiento del CTE-DB-SI se circunscribirá al ámbito de usos administrativo u otros compatibles con lo determinado en el CTE. En este sentido, los espacios destinados a zonas de ocupación ocasional y accesibles únicamente a efectos de mantenimiento, tales como salas de máquinas, locales para material de limpieza, etc, tendrán una ocupación nula, así como las zonas de paso, vestíbulos, pasillos, etc, son espacios de uso alternativo y deberán tener también ocupación nula.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Toledo expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, los particulares podrán interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así mismo, el Ayuntamiento podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, o formular requerimiento previo ante la



Consejería de Fomento, en idéntico plazo, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46 y 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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, en el lugar y fecha indicados en la firma electrónica.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

