

**SOLICITUD DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA USO DE ALMACÉN
EN LA *VENTA DE AMANDO* · TOLEDO**

PROMOTOR: VENTA DE AIRES, S.A.

Memoria de calificación urbanística

Modificado 02, octubre de 2023

Índice

1.	INTRODUCCIÓN.....	- 2 -
1.1.	Nombre, domicilio y N.I.F. del Promotor	- 2 -
1.2.	Datos de contacto a efectos de comunicaciones.....	- 2 -
2.	ANTECEDENTES	- 3 -
3.	OBJETO	- 4 -
4.	NORMATIVA.....	- 5 -
5.	EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.....	- 5 -
6.	COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE	- 9 -
6.1.	Compatibilidad del uso pretendido.....	- 9 -
6.2.	Condiciones urbanísticas	- 14 -
6.2.1.	<i>Garantías y condiciones para materializar el uso pretendido.....</i>	- 14 -
6.2.2.	<i>Determinaciones de ordenación.....</i>	- 15 -
6.2.2.1.	<i>Determinaciones de directa aplicación.....</i>	- 15 -
6.2.2.2.	<i>Determinaciones de carácter subsidiario</i>	- 16 -
6.2.2.3.	<i>Requisitos administrativos</i>	- 19 -
6.2.2.4.	<i>Requisitos sustantivos</i>	- 19 -
6.2.3.	<i>Plazo de vigencia y caducidad de la calificación urbanística</i>	- 20 -
6.3.	Justificación del emplazamiento.....	- 21 -
6.4.	Infraestructuras y servicios.....	- 21 -
6.5.	Afecciones y distancias de interés	- 23 -
6.5.1.	<i>Afección a líneas eléctricas.....</i>	- 23 -
6.5.2.	<i>Afección a carreteras</i>	- 23 -
6.5.3.	<i>Afección a vías pecuarias.....</i>	- 26 -
6.5.4.	<i>Afección a cauces</i>	- 26 -
7.	OBRA CIVIL	- 29 -
7.1.	Edificio	- 29 -
7.2.	Vallado y accesos	- 31 -
7.3.	Aparcamiento	- 33 -
7.4.	Zonas anexas de ajardinamiento.....	- 33 -
8.	DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	- 33 -
8.1.	Suministro eléctrico.....	- 33 -
8.2.	Recurso hídrico.....	- 34 -
8.3.	Gestión de residuos.....	- 34 -
9.	PLAN DE REFORESTACIÓN.....	- 34 -
10.	PLAN DE RESTAURACIÓN	- 35 -
11.	CONCLUSIÓN	- 37 -
	ANEXO I – NOTA SIMPLE REGISTRAL DE LA PARCELA AFECTADA	- 38 -
	ANEXO II – PLANOS	- 39 -
	ANEXO III – ESTUDIO DE TRÁFICO.....	- 40 -

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Nombre, domicilio y N.I.F. del Promotor

La presente actuación, que pretende la obtención de la calificación urbanística preceptiva para el mantenimiento del uso preexistente de almacén en el antiguo sitio de la *Venta de Amando*, ubicado en la carretera A-42, salida 66, 45003 Toledo, está siendo promovida por la mercantil **VENTA DE AIRES, S.A.**, con C.I.F. A-45007317 y domicilio social en la Calle Circo Romano, 35 de Toledo.

Dicha mercantil desea efectuar actos de rehabilitación de las edificaciones existentes sin incremento de la edificabilidad, a cuyo efecto presenta Memoria de calificación urbanística y Proyecto Básico, en el marco del procedimiento tendente al otorgamiento de la calificación urbanística, con cuya consecución podrá perseguir la obtención de los restantes permisos y licencias que resulten pertinentes para autorizar la actividad de almacén que se pretenden desarrollar.

1.2. Datos de contacto a efectos de comunicaciones

La precitada mercantil, VENTA DE AIRES, S.A., se encuentra representada por D.ª M.ª del Carmen Díaz de la Cuerda, con D.N.I. 03851983-N, persona de contacto a efectos de comunicaciones, con los siguientes datos:

- Domicilio: C/ Circo Romano, 35, 45004 Toledo
- Teléfono: +34 633 71 34 49
- Email: cuca@ventadeaires.com

2. ANTECEDENTES

La sociedad promotora de la presente actuación, VENTA DE AIRES, S.A., tiene la disponibilidad del inmueble sobre el que se solicita la calificación urbanística, del que es propietaria la mercantil PARTNERS GIN PARTNERS, S.L., con C.I.F. B-87745535, y que se encuentra sito en la Autovía A-42, salida 66, 45003 (parcela 3 del polígono 77 del Catastro de rústica de Toledo), antiguo sitio de *Venta de Amando*, en el que posteriormente tuvieron también su sede el almacén y las oficinas de la empresa Compañía Castellana de Bebidas Gaseosas, S.A. (CASBEGA).

La actuación que ahora se promueve pretende poner en valor el patrimonio cultural del emplazamiento, a través de la rehabilitación de la edificación existente para mantener en funcionamiento el uso de almacén que hasta ahora se ha desarrollado en ella.

Con este objeto, pues, se elabora la presente Memoria, por encargo de la mercantil VENTA DE AIRES, S.A., en el marco del expediente de calificación urbanística de la parcela antedicha, con cuya obtención se facultará la posterior solicitud de licencia y, en última instancia, la materialización del aprovechamiento pretendido. Los arquitectos autores de la misma, así como del Proyecto Básico para la rehabilitación de las edificaciones existentes, son D. Ignacio Álvarez Texidor, con n.º de colegiado 11.822 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, y D.ª Lluç Álvarez Texidor, con n.º de colegiado 20.487 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y n.º de habilitado 11.826 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. Los directores de obra y directores de la ejecución de la misma serán los mismos arquitectos redactores de esta Memoria de calificación urbanística.

El presente documento es copia de su original, del que son autores los arquitectos antes mencionados. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

3. OBJETO

El presente documento tiene por objetivo elaborar y presentar la Memoria de calificación urbanística del promotor VENTA DE AIRES, S.A., para dar inicio al trámite para la obtención de la calificación urbanística del emplazamiento de la histórica *Venta de Amando* en Toledo, a los efectos de que el mismo pueda acoger el uso de almacén preexistente.

La calificación urbanística es un acto administrativo de naturaleza constitutiva previo a la licencia, que se erige como un auténtico instrumento de ordenación urbanística, toda vez que otorga determinados aprovechamientos al suelo rústico y fija las condiciones en que este podrá materializarse.

En este sentido, y pese a que la competencia para otorgar la licencia urbanística posterior recae sobre el Municipio afectado (en este caso, Toledo), la competencia para emitir la calificación urbanística del presente Proyecto corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, esto es, a la Consejería de Fomento, pues así lo ordena el art. 42.1 a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante, RSR):

1. La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de:

a) Los actos previstos en el número 2 del artículo 37 de este Reglamento que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier municipio. (...)

Concretamente, será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a quien le corresponda, según el art. 9.1 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:

(...) q) Otorgar la calificación urbanística a los actos localizados en suelo rústico de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, cuando corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como cuando la calificación afecte a varios municipios, bien que pertenezcan a distintas provincias de la Región, o bien que, al menos uno de ellos, sea capital de provincia o municipio de más de 20.000 habitantes de derecho. (...)

4. NORMATIVA

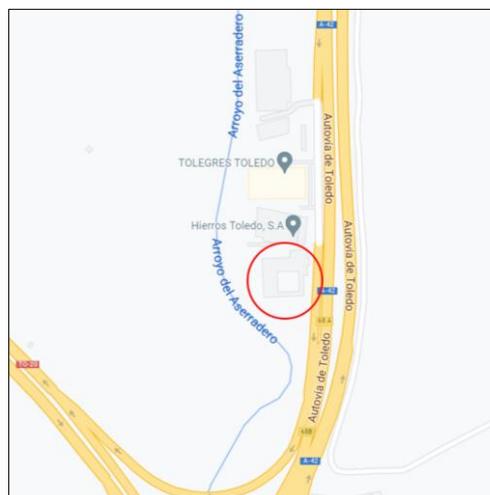
Al presente proyecto le resulta de aplicación la legislación vigente en materia de urbanismo, ordenación del territorio y actividad urbanística, en concreto, la contenida en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), los Reglamentos que la desarrollan, la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (ITP) y el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo del año 1986, así como la normativa en materia edificatoria y medioambiental que se detalla en el proyecto técnico presentado, añadida la demás concordante y de pertinente aplicación.

5. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Como se ha dicho, el inmueble sobre el que se solicita la calificación urbanística se corresponde con el antiguo sitio de la *Venta de Amando*, localizada en la parcela 3 del polígono 77 de Toledo. Dicha parcela se encuentra ubicada al norte del casco histórico de Toledo, al margen de la carretera A-42, que sirve de conexión directa entre Madrid y Toledo, produciéndose el acceso al emplazamiento través de una vía de servicio existente y en funcionamiento, que parte de la salida 66.

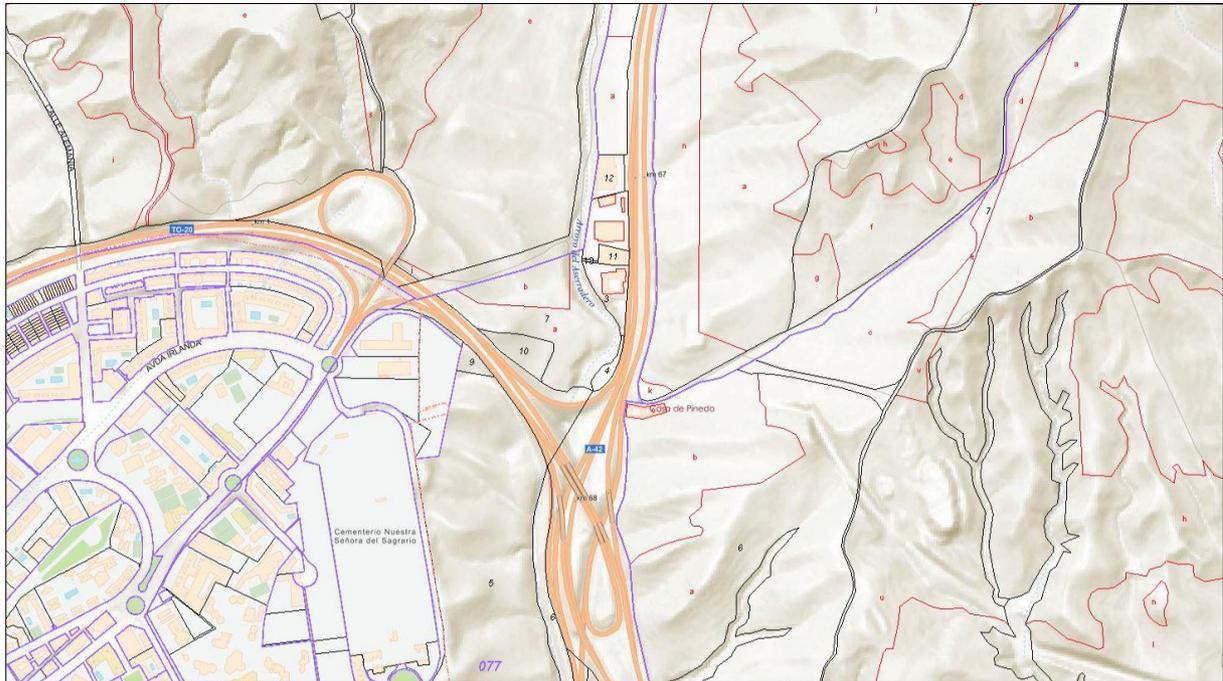


Perspectiva ubicación. Fuente: Google Maps



Ubicación. Fuente: Google Maps

La actuación proyectada se circunscribe a la parcela catastral existente, cuyas dimensiones, ubicación y características encajan perfectamente con las necesidades del Proyecto, según se describen a lo largo del presente documento.



Detalle finca catastral. Fuente: Sede Electrónica del Catastro

La parcela considerada (n.º 3 del polígono 77 de Toledo) consta de referencia catastral 45900A077000030000XH y presenta, según Catastro, una superficie total de 8.620 m², de los cuales 1.570 m² se corresponden con construcciones dedicadas al uso de almacén, dispuestas en un edificio de una sola planta y grandes dimensiones situado en la parte norte de la parcela, que rodea un patio de planta cuadrangular. Esta edificación data de los años 60 del siglo XX, siendo inscrita en el Catastro en 1968, después de que el ventorrillo original fuese demolido entre 1964 y 1965.

Asimismo, se conservan restos del edificio original, construido en el siglo XIX; concretamente, la despensa subterránea del ventorrillo, que ha sido hallada gracias a la realización de trabajos arqueológicos.

A continuación, se aporta la ficha de información descriptiva y gráfica de la parcela catastral que conforma el ámbito de actuación del presente proyecto:

El primer uso que recibió esta finca, y que data del siglo XIX, fue el de ventorrillo, siendo conocido como la *Venta de Amando*, que ofrecía descanso y posada a los viajeros que transitaban la ruta Madrid-Toledo. Este extremo se encuentra ampliamente documentado en los Estudios previos histórico-arqueológicos suscritos por los arqueólogos D. Enrique Daza Pardo y D.^a Elena Vega Rivas.

Posteriormente, se desarrolló en ella el uso de almacén y oficinas por parte de la empresa Compañía Castellana de Bebidas Gaseosas, S.A. (CASBEGA).

Según el proyecto redactado por D. Guillermo Santacruz en el año 1965, la edificación que actualmente pervive recibió informe favorable de la Dirección General de Bellas Artes en el mes de diciembre de dicho año.

El ámbito de actuación se encuentra vallado en su perímetro, no conteniendo ningún tipo de actuación o modificación relativa al mismo el Proyecto que ahora se presenta. El acceso al ámbito de actuación se practica, como se ha dicho más arriba, a través de una vía de servicio que parte de la carretera A-42 y, al edificio, mediante varias puertas situadas en su fachada este.

Los límites del ámbito de actuación son los siguientes:

- Al norte: limita con las parcelas catastrales de referencia 45900A077000110001MH y 45900A077000130001MA.
- Al sur: limita con las parcelas 4 y 7 del polígono 77, con referencias catastrales 45900A077000040000XW y 45900A077000070000XY, respectivamente.
- Al este: limita con la carretera A-42.
- Al oeste: limita con la parcela 7 del polígono 77, con referencia catastral 45900A077000070000XY.

En el interior del ámbito de actuación podemos encontrar edificaciones, a cuyo detalle se dedica el apartado 7.1 de esta Memoria.

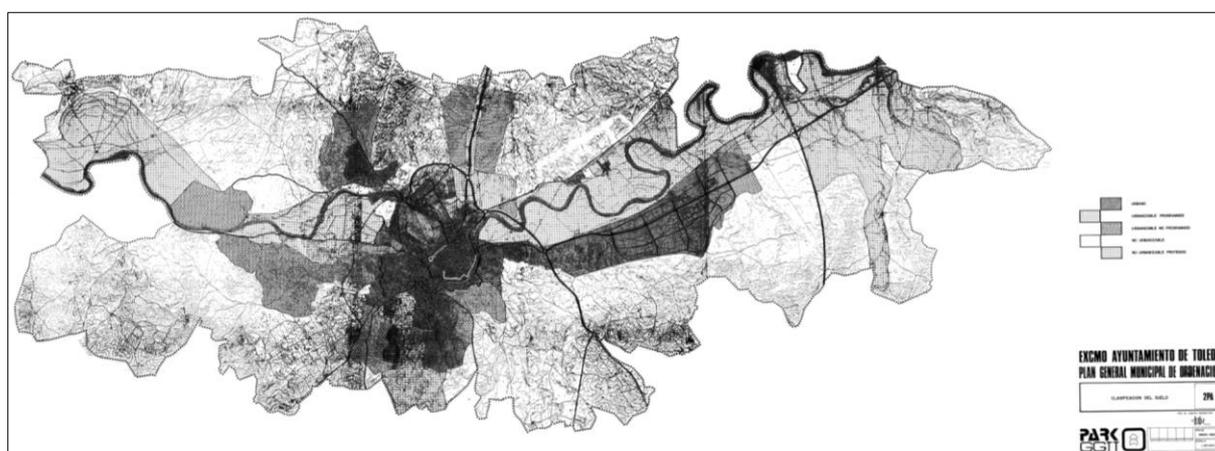
La parcela catastral explicada se corresponde con una única finca registral en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo, cuya Nota Simple Informativa se acompaña en la documentación anexa.

6. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

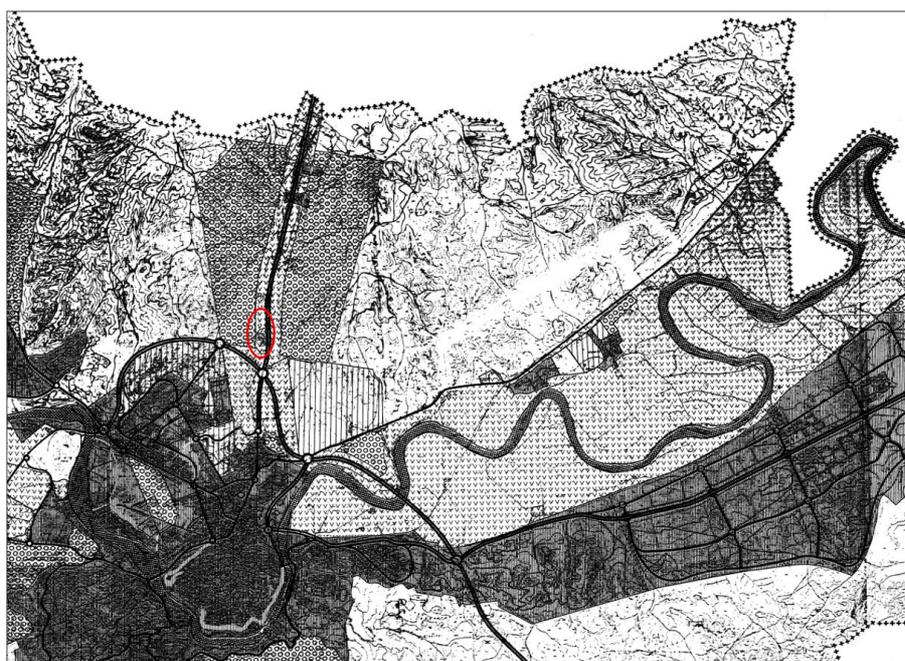
6.1. Compatibilidad del uso pretendido

La parcela objeto del estudio de compatibilidad urbanística se encuentra sita en el término municipal de Toledo, por lo que corresponde analizar el planeamiento urbanístico de aplicación al territorio de dicha ciudad, que, en este caso, se corresponde con el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del año 1986.

Esta norma clasifica en su totalidad el emplazamiento afectado por la actuación urbanística que por la presente se promueve como suelo no urbanizable protegido, equivalente, en la nomenclatura actual, al **suelo rústico no urbanizable de especial protección**, tal y como se puede apreciar en los siguientes planos:



Plano de clasificación del suelo. Fuente: PGOU 1986

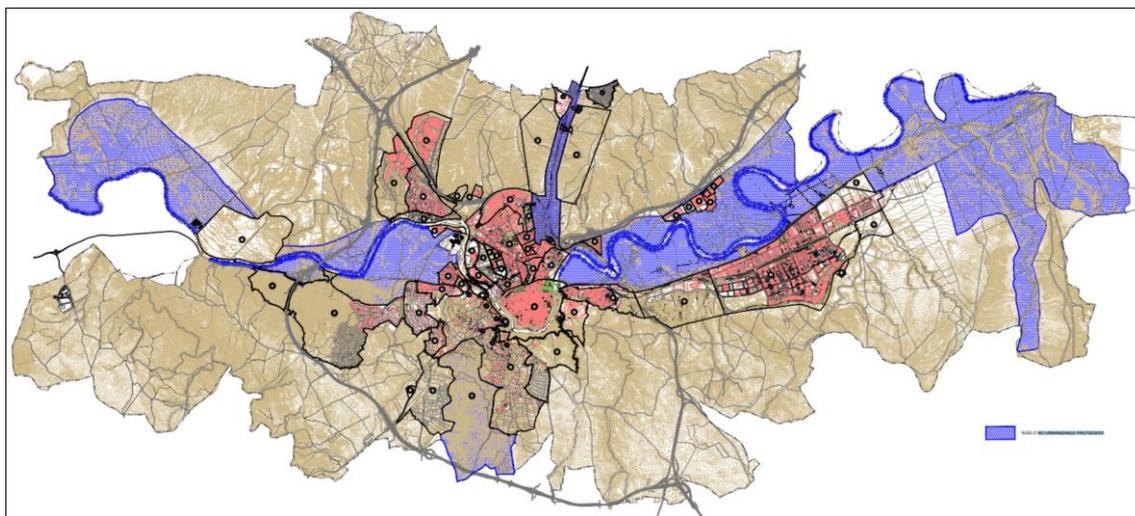


Detalle emplazamiento. Fuente: Plano de clasificación del suelo, PGOU 1986

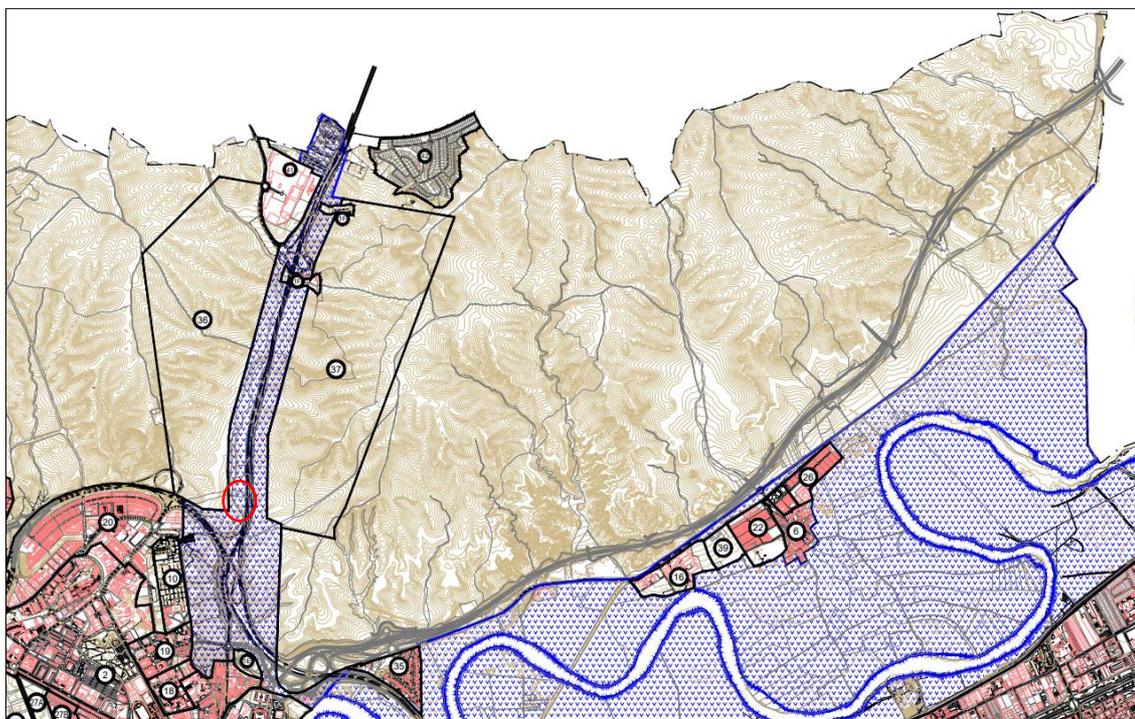
Donde,

	URBANO
	URBANIZABLE PROGRAMADO
	URBANIZABLE NO PROGRAMADO
	NO URBANIZABLE
	NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Detalle leyenda. Fuente: Plano de clasificación del suelo, PGOU 1986



Plano de clasificación del suelo. Fuente: Refundido del año 2018, a propósito de la Modificación Puntual 28 del PGOU



Detalle emplazamiento. Fuente: Plano de clasificación del suelo, 2018

Donde,

	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
---	--------------------------------

Detalle leyenda. Fuente: Plano de clasificación del suelo, 2018

De acuerdo con el art. 96 b) del PGOU, constituyen el suelo no urbanizable, además de los terrenos no clasificados como urbanos o urbanizables, *“Los establecidos en este Plan general a efectos de otorgarles una especial protección en razón de sus valores paisajísticos, históricos, culturales, agrícolas o ecológicos, al objeto de preservarles de cualquier acción susceptible de destruir o deteriorar las cualidades en función de las cuales son declarados como no urbanizables protegidos.”*

El Título Octavo del PGOU recoge las normas específicas para el suelo no urbanizable, distinguiendo dentro de este, a su vez, aquel que sea objeto de especial protección (art. 408 a) PGOU) e incluyendo en esta categoría, precisamente, los márgenes de la Carretera de Madrid a Toledo (art. 414 a) PGOU), quedando esta área, por tanto, sometida a las normas del suelo no urbanizable especialmente protegido.

El art. 415 del PGOU, en la redacción que le fue dada por la Modificación Puntual 14 del PGOU (aprobada definitivamente por Orden de 14 de abril de 1999 de la Consejería de Urbanismo y Vivienda, DOCM de 23 de abril de 1999), justifica el sometimiento de esta zona a la especial protección que sobre ella recae de la siguiente forma: *“Las áreas definidas en el artículo 414.a) y b) se protegen por su ubicación y con el fin de garantizar el mantenimiento de vistas del conjunto monumental”*. Así pues, la circunstancia que justifica la instauración de la protección que rige sobre esta finca es su localización respecto de la visual del caso histórico, pudiéndose concluir que se trata de un suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística. Es importante precisar en este punto que la actuación que se pretende realizar no comporta menoscabos de ningún tipo al régimen de protección expuesto, por cuanto que consiste únicamente en la autorización del uso de almacén preexistente, sin alterar, por tanto, la edificación preexistente en la misma, la cual fue construida hace muchos años y, por sus características arquitectónicas, se integra perfectamente en el paisaje de su entorno y, además, no supone un obstáculo en la visual del conjunto monumental del casco histórico de Toledo.

En este sentido, el desarrollo de dicho uso de almacén en la finca no va a suponer, en ningún caso, riesgo para la protección paisajística actual, puesto que:

- No se van a realizar actuaciones modificadoras de la envolvente desde el exterior.
- Se mantendrán la topografía y vegetación naturales, sin desmontes o terraplenes con desnivel superior a 3 metros.
- Se garantiza la reversibilidad de las actuaciones.
- Se respetará el paisaje utilizando formas, colores y materiales que no atenten contra el mismo.

Además, dadas las distancias de separación del emplazamiento con respecto a la carretera A-42 y por aplicación del apartado b) de la Disposición Adicional segunda del RSR, la parcela se sitúa sobre suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (véase, a mayor abundamiento, apartado 6.5.2 de la presente Memoria). También recae sobre este suelo la protección ambiental, por afectar a la zona de policía del Arroyo del Aserradero (véase, apartado 6.5.4 de esta Memoria).

Con respecto al uso que se va a desarrollar en la parcela objeto de calificación, el mismo art. 415 del PGOU dispone: “*En el resto de las zonas protegidas [a excepción de la zona b), a la que se hace referencia en el párrafo anterior (recuérdese que la zona “a) Márgenes de la Carretera de Madrid a Toledo” es la que se corresponde con el ámbito de la actuación promovida)] se permiten los usos y actividades de ocio, recreo, deportivos o de esparcimiento que resulten compatibles con el medio donde se ubiquen. (...) En cualquier caso queda prohibido el uso residencial.*” El reiterado precepto continúa estableciendo las oportunas directrices sobre superficie mínima, volúmenes, edificabilidad y acabados, que se abordarán en el apartado 6.2 de esta Memoria, relativo a las condiciones urbanísticas.

Así las cosas, cabe apuntar que, a diferencia del uso residencial, el uso de almacén que se pretende desarrollar sobre la parcela (Sección 6ª.- Industria, art. 309, categoría B según el PGOU) no se encuentra prohibido de manera expresa por el planeamiento municipal, de modo que ha de entenderse permitido, de modo que la actuación pretendida resulta urbanísticamente compatible con la normativa municipal vigente de aplicación a la clase de suelo que se afecta.

En este sentido, conviene hacer referencia a la normativa urbanística autonómica, en concreto, a las disposiciones del RSR que resultan de aplicación al suelo rústico no urbanizable de especial protección, para confirmar que, al igual que el planeamiento municipal, esta admite el uso pretendido. Véase, en este sentido, el articulado que, a continuación, se reproduce:

Artículo 11. Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva.

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados: (...)

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a) Usos Industriales:

– Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

– Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

– Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente; (...)

Artículo 12. Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable.

2. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.

3. No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.

Así pues, por remisión del art. 12 del RSR a la relación de usos contenida en el art. 11 del RSR, cabe autorizar la realización del uso pretendido en el suelo rústico no urbanizable de especial protección, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en aquel precepto, lo cual se da en este caso, porque dicho uso no está prohibido en la legislación sectorial ni en la normativa específica que establece el planeamiento vigente de Toledo y porque la actuación pretendida resulta compatible con la conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Además, las infraestructuras y los servicios precisos para el funcionamiento interno de este Proyecto y su conexión con las redes de infraestructuras y servicios exteriores, así como la incidencia que supondrá en la capacidad y funcionalidad de estas, serán resueltas con cargo a la presente actuación, en observancia de lo prescrito por el RSR (a mayor abundamiento, apartados 6.4 y 8 de esta Memoria).

Con respecto a las consideraciones en relación con los requisitos sustantivos para la materialización de usos industriales, riesgo de formación de núcleos de población y superficie máxima y ocupación mínima de la finca, cabe reseñar que, aun situándose a menos de 200 metros del límite de suelos urbanos y no disponiendo de la extensión de parcela suficiente en los casos comunes, existe una excepción que más adelante se explicará que excepciona de su cumplimiento al presente Proyecto. Por el momento, sirva decir que, al tratarse de una recuperación de las edificaciones preexistentes, dotadas de un significativo valor histórico y cultural, que se van a destinar a usos ajenos al residencial, no existe riesgo de formación de núcleo de población, ni se puede presuponer finalidad urbanizadora, puesto que no se va a realizar ninguna construcción, y podrán no ser de exigibles los requisitos de superficie mínima de la finca, superficie ocupada por la edificación y otros establecidos por el RSR por aplicación de su Disposición adicional sexta, como más adelante se explicará (apartado 6.2.2.2 de esta Memoria).

Por tanto, en cualquier caso, en defecto de prohibición expresa por la ordenación territorial y urbanística, la actividad pretendida puede entenderse urbanísticamente compatible y, en tal condición, llevarse a cabo, siempre que quede acreditada la necesidad de su emplazamiento en dicho tipo de suelo, cuestión que se aborda en el apartado relativo a la justificación del emplazamiento escogido (6.3 de la presente Memoria).

En definitiva, debe concluirse que el uso que se pretende desarrollar en el emplazamiento considerado resulta compatible con la normativa urbanística de aplicación. De ahí que, por la calificación urbanística

que se solicita, VENTA DE AIRES, S.A. podrá perseguir ante el de Excmo. Ayuntamiento de Toledo las autorizaciones y licencias que resulten pertinentes en materia de urbanismo.

6.2. Condiciones urbanísticas

En el presente apartado se aportan las justificaciones de cumplimiento del TRLOTAU, los Reglamentos que lo desarrollan (concretamente, el RSR) y la ITP, en relación con el uso que se pretende desarrollar en la *Venta de Amando*.

6.2.1. Garantías y condiciones para materializar el uso pretendido

Según el art. 10 del RSR sobre “*Garantías para la materialización del uso en edificación*”, se deberá:

a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.

b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población así como evitar la ampliación de los ya existentes.

1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico. A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2) Asimismo, y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otra distancia, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que éste cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

La regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes:

1.º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2.º) Ampliación de actividades o construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.

3.º) En municipios cuya población no exceda los 1.000 habitantes de derecho, en todo caso.

4.º) En municipios que, superando los 1.000 habitantes de derecho, cuenten con uno o varios núcleos de población.

En este caso la excepción regulada en el presente apartado beneficiará a aquellos núcleos cuya población, individualmente considerada, no exceda de 500 habitantes de derecho.

3) Igualmente se considera riesgo de ampliación o de formación de núcleo de población cuando se contengan, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o más edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas, sin que a tal efecto se computen aquellas construcciones en

situación de ruina legalmente declarada. El planeamiento general podrá establecer justificadamente otro radio para el caso de actuaciones en que las tres o más edificaciones a que se refiere el presente apartado estén adscritas al sector primario.

c) Asegurar la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

La actuación planteada implicará el perfeccionamiento de las características actuales de la parcela afectada, y este, a su vez, redundará en una mejor preservación de estas. A la reforestación y restauración de la parcela se dedican los apartados 9 y 10 de la presente Memoria, respectivamente.

Por último, con respecto al **riesgo de formación de nuevos núcleos de población**, cabe reseñar que el Título Octavo del PGOU (sobre normas específicas del suelo no urbanizable) establece ciertas condiciones, en su Capítulo I (“*Normas generales para todo el suelo no urbanizable*”), arts. 411 y 413, siempre en relación con el uso residencial, por referencia al conjunto de edificaciones destinadas a viviendas que pueden provocar su aparición, pero sin que, *sensu contrario*, pueda entenderse que la edificación sobre la que se promueve la presente actuación, destinada a un uso de almacén, diferente del residencial, sea susceptible de generar núcleo de población, debiendo entenderse, por tanto, que se cumple también con este requisito.

6.2.2. Determinaciones de ordenación

Adicionalmente a lo detallado en el apartado anterior, según el art. 16 del RSR, “*Determinaciones de directa aplicación y de carácter subsidiario*”, se deberán cumplir las determinaciones que se abordan en los siguientes subapartados.

6.2.2.1. Determinaciones de directa aplicación

El art. 16.1 del RSR, relativo a las determinaciones de directa aplicación, ordena:

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.*
- b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.*
- c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.*
- d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.*

e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Dado que la edificación ya se encuentra construida y su rehabilitación no reviste la entidad suficiente para afectar a ninguno de los aspectos contemplados en este precepto –puesto que en su configuración actual tampoco son contravenidos–, que el aprovechamiento a desarrollar retomando el uso preexistente no implicará impactos perniciosos al medio ambiente, que el emplazamiento resulta adecuado a dicho uso y a las necesidades derivadas del mismo y que el edificio queda perfectamente integrado con el entorno en lo que a acabados, colores y materiales se refiere, es posible dar por cumplidas las determinaciones anteriormente enunciadas.

Resta indicar que los apartados 9 y 10 siguientes contienen, respectivamente, las consideraciones relativas a los planes de reforestación y restauración en relación con el presente Proyecto.

Con todo, es posible concluir que la actuación proyectada cumple de manera suficiente con las determinaciones de directa aplicación.

6.2.2.2. Determinaciones de carácter subsidiario

De un lado, de acuerdo con los arts. 55 del TRLOTAU y 16 del RSR, serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:

a) *Tener el carácter de aisladas.*

b) *Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.*

c) *No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.*

Por otro lado, la ITP establece:

Artículo 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.

(...) 2. La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:

a) Actividades industriales y productivas.

b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo rústico de reserva y el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por su parte, el planeamiento municipal también contempla ciertas condiciones al respecto:

Artículo 415.

(...) Los terrenos adscritos a las mencionadas instalaciones deberán estar inscritas como parcela indivisible en el Registro de la Propiedad y no podrá efectuarse ningún tipo de segregación ni parcelación, y deberán contar con un mínimo de diez (10) hectáreas.

Se establece un coeficiente volumétrico, o edificabilidad, para este tipo de suelo de 0,01 m²/m². Las edificaciones no podrán ser superiores a una planta ni a cinco (5) metros de altura. Las fachadas deberán adecuarse al entorno, debiéndose acabar en piedra, ladrillo tradicional o revoco. Las cubiertas deberán ser a varias aguas con acabado de teja.

A la vista del articulado transcrito, se podría extraer, en un primer momento, que no se cumple con la superficie mínima de parcela, ya que la superficie de la finca de referencia cuenta solo con 8.620,00 m²; tampoco se cumple con la ocupación máxima, al suponer el edificio preexistente (1.570,00 m²c), aproximadamente, un 18 % de ocupación sobre el total del ámbito de actuación (porcentaje superior al 10 % legalmente establecido como límite máximo).

No obstante lo anterior, **la edificación existente en la parcela de referencia está exenta del cumplimiento de las condiciones antedichas**, y ello de conformidad con lo dispuesto por la Disposición Adicional sexta del RSR, según la cual:

Disposición adicional sexta. Rehabilitación del Patrimonio arquitectónico.

Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca, superficie ocupada por la edificación, así como otros requisitos establecidos en el presente Reglamento, a las construcciones vinculadas a usos o actividades relacionados en el artículo 11, ya sean de titularidad pública o privada, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas,

arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos deberá ser motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Cuando el requisito que se excepcione sea el de superficie mínima de la finca, la resolución deberá indicar qué parte de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

Y, en la misma línea, la Disposición Adicional de la ITP:

Disposición adicional.

Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada por la edificación e instalaciones para las construcciones vinculadas a usos o actividades descritos en la presente instrucción, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos deberá ser razonada y motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

La presente actuación constituye, a todas luces, uno de los supuestos a los que se refiere la disposición que ha sido reproducida, por cuanto que la rehabilitación de la *Venta de Amando* permitirá recuperar el valor histórico, arquitectónico y cultural del emplazamiento, claro ejemplo del patrimonio arquitectónico y manifestación de la cultura popular del siglo XIX, fecha de la que data la construcción del primitivo ventorrillo (entre 1880 y 1885, según los estudios documentales y arqueológicos acometidos por encargo del promotor), uno de los más antiguos de la región y del que aún pervive una despensa subterránea en muy buen estado de conservación, que ha sido hallada gracias a los estudios arqueológicos que se han desarrollado sobre la parcela.

Además, el edificio actual fue construido entre 1965 y 1968, contando con informe favorable de la Dirección General de Bellas Artes y con licencia municipal para almacén de bebidas y oficinas, actividad que se ha venido realizando sin suscitarse inconvenientes sobre las condiciones urbanísticas analizadas en este apartado y que ahora pretende retomarse.

Por consiguiente, se considera que el emplazamiento escogido para llevar a cabo la actuación proyectada, en el que se integran el edificio y la despensa preexistentes, resulta compatible con las condiciones urbanísticas que le vienen impuestas por la normativa aplicable en la materia, y que el

desarrollo del uso pretendido supondrá una importante contribución a la preservación y mejora de su valor arquitectónico y cultural. Esto es así porque cabe aplicar la Disposición Adicional sexta del RSR, así como la disposición adicional de la ITP, al considerar que este edificio presenta una tipología de venta clásica de relevancia histórica, planteamiento que enlaza con la puesta en valor de los restos arqueológicos hallados durante la realización de obras menores, en los que se encontraron trazas murarias y aljibe de la antigua venta.

6.2.2.3. Requisitos administrativos

Con arreglo a lo establecido en el art. 17 del RSR, el proyecto deberá obtener la calificación urbanística previa para poder ejecutarse, objeto con el que se prepara la presente Memoria. Además, deberá obtener la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales que sean legalmente exigibles.

La promotora de la actuación deberá afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia, mediante la prestación de garantía una vez otorgada la licencia municipal, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a la Administración municipal, por importe del 3 % del coste de la totalidad de las obras y los trabajos a realizar (también art. 63.1.2º d) del TRLOTAU).

Del mismo modo, una vez obtenida la calificación urbanística, se deberá hacer constar la misma en el Registro de la Propiedad junto con las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

6.2.2.4. Requisitos sustantivos

Adicionalmente a las justificaciones aportadas en los apartados previos y en cumplimiento de lo establecido en el RSR para el uso pretendido, se expone que:

- Se considera idónea la localización propuesta para el desarrollo del uso pretendido, no existiendo otro lugar en el Municipio que reúna mejores condiciones de disponibilidad y aptitud, puesto que la actuación se centra en la rehabilitación, preservación y puesta en valor del patrimonio histórico y cultural propio del inmueble.
- La parcela se encuentra exenta del cumplimiento de los requisitos de superficie mínima de la finca, superficie ocupada por la edificación, distancia al casco urbano y otros requisitos establecidos por el RSR, por aplicación de su **Disposición adicional sexta**.
- Asimismo, de nuevo por aplicación de la Disposición adicional sexta del RSR (“*Podrán no ser de aplicación (...) otros requisitos establecidos en el presente Reglamento*”), la presente actuación se

encuentra excepcionada del cumplimiento de los requisitos establecidos por el art. 26 de dicha norma.

- Que, según ha sido explicado con anterioridad, de la actuación proyectada no se deriva riesgo de formación de núcleo de población.
- Como consideración adicional, que este proyecto no implica riesgos significativos para la integridad de los valores objeto de protección, puesto que la edificación preexistente no obstaculiza la visual del conjunto monumental de la ciudad de Toledo y no se van a alterar sus elementos estructurales. Tampoco se prevén afecciones negativas sobre la calidad ambiental del entorno.
- La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes, de manera que dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento mientras estas permanezcan vigentes. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida conforme se ha referido con anterioridad, podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, pudiendo entonces ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el art. 35 del RSR.

6.2.3. Plazo de vigencia y caducidad de la calificación urbanística

La vigencia de la calificación urbanística que se pretende obtener se solicita por un período de 25 años, de conformidad con lo preceptuado por el art. 66.1 c) del TRLOTAU.

De este modo, propiciando una vida útil tan alargada en el tiempo como se ha explicitado, se procura el retorno de la inversión, la amortización de la misma y, finalmente, el beneficio lícito a obtener, teniendo en cuenta todos los costes materiales de ejecución, así como fiscales y financieros, en especial, los de primera implantación, dados la garantía del 3 % de las obras del art. 17 del RSR y el desembolso del canon previsto en la nueva redacción del art. 64.3 a) del TRLOTAU dada por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, coste añadido a los fiscales de las ordenanzas municipales que le afectan (ICIO, tramitación y expedición de licencias urbanísticas, control de actividad de apertura, etc.).

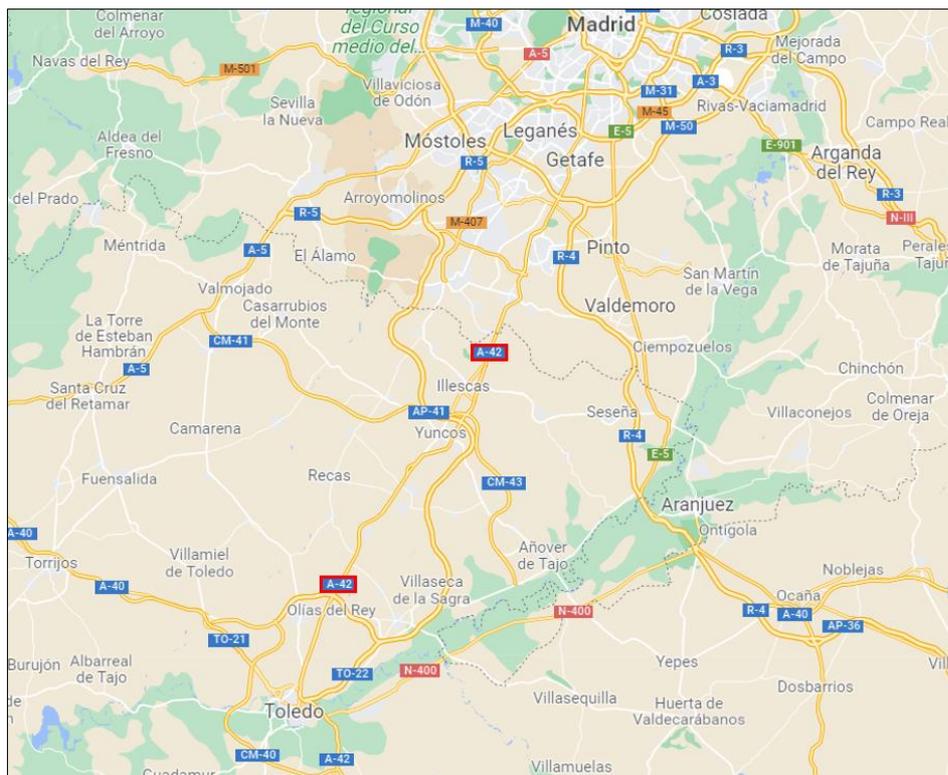
6.3. Justificación del emplazamiento

El emplazamiento sobre el que se promueve el expediente de calificación urbanística resulta idóneo para acoger el uso pretendido y ha sido seleccionado en base a los criterios que se enuncian a continuación:

- Compatibilidad urbanística, consideración de la legislación urbanística vigente y ausencia de figuras de protección impeditivas.
- Presencia de elementos arquitectónicos representativos de la cultura popular de los siglos XIX y XX, dignos de interés, que merecen ser recuperados, rehabilitados y preservados debidamente.
- Superficie de terreno suficiente para acoger el uso de almacén.
- Se aprovecha la edificación ya ejecutada, que se encuentra en buen estado de conservación, lo que posibilita que la actuación no requiera intervenciones de gran calado más allá de la rehabilitación de sus interiores, y sin afectar a elementos estructurales de la construcción preexistente.
- Poder de disposición sobre el terreno, en virtud de autorización de la propiedad del mismo para promover la presente calificación urbanística.
- Viabilidad en términos técnicos, constructivos, económicos y ambientales de la actuación urbanística que se propone.
- Acceso viario al emplazamiento ya ejecutado, a través de vía de servicio que parte de la A-42.
- Distancia suficiente a núcleos de población cercanos para impedir la generación de molestias por ruidos.
- Compatibilidad con elementos ambientales especialmente protegidos.
- La no alteración de la estructura constructiva preexistente evita la afección visual del paisaje.

6.4. Infraestructuras y servicios

La principal vía de comunicación del emplazamiento escogido con la red de carreteras tiene lugar a través de una vía de servicio, situada en el punto kilométrico 66+900 de la Autovía A-42, cuyo trazado conecta directamente la ruta Madrid-Toledo. La cercanía del emplazamiento a estas dos ciudades redonda en la facilidad de acceso a toda la variedad de medios de transporte (incluidos línea de alta velocidad y aeropuerto) y servicios disponibles en ambas.



Trazado de la Autovía A-42. Fuente: Google Maps

A través de la reiterada vía de servicio se canalizará el tráfico atraído por la actuación propuesta:



Autovía A-42, salida 66 y vía de servicio. Fuente: Google Maps

La precitada salida consiste en una vía de servicio ya ejecutada y en funcionamiento, que comienza en el p.k. 66+900 y termina en el p.k. 67+360 de la Autovía A-42 y que en la actualidad recibe el flujo de vehículos que acceden al inmueble que nos ocupa y sus colindantes, sin que se haya suscitado ningún tipo de problema en términos de capacidad, la cual, además, no se verá alterada de manera significativa con la presente actuación, pues lo que se pretende es mantener el uso de almacén preexistente y, si actualmente la vía de servicio es operativa y suficiente, también lo será una vez concedida la calificación urbanística y las sucesivas licencias y autorizaciones que se soliciten. En este sentido, se ha realizado un Estudio de Tráfico, que se aporta como Anexo III.

6.5. Afecciones y distancias de interés

Las distancias a las que se sitúa el antiguo sitio de *Venta de Amando* en relación con los elementos presentes en el entorno de su implantación están indicadas en el plano de Afecciones y Distancias y se detallan a continuación:

6.5.1. Afección a líneas eléctricas

Por la parcela discurre una línea eléctrica de alta tensión de 220 kV en disposición aérea, respecto de la cual se establece una línea de afección de 5 metros a cada lado desde la proyección del cable aéreo exterior más desfavorable, con un total de 10 metros.

6.5.2. Afección a carreteras

Al este de la parcela de referencia discurre la carretera A-42. Las diferentes zonas marcadas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (Capítulo III, arts. 29, 31, 32 y 33, respectivamente) respecto de la misma son:

Nombre de la carretera	Categoría	Zona de dominio público	Zona de servidumbre	Zona de afección	Zona de limitación a la edificabilidad
A-42	Red nacional	8 metros	25 metros	100 metros	50 metros

Dichas distancias deben medirse de la siguiente manera:

Artículo 29 Zona de dominio público

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

(...)

Artículo 31 Zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

(...)

Artículo 32 Zona de afección

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

(...)

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

Artículo 33 Zona de limitación a la edificabilidad

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

(...)

Asimismo, debe tenerse en cuenta la Disposición adicional segunda del RSR:

Disposición adicional segunda. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.

Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:

(...)

b) Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

(...)

Como puede verse, el uso pretendido resulta compatible con todas las condiciones anteriormente reproducidas, toda vez que se trata de una edificación preexistente, cuyos volúmenes no se van a ver modificados, que no interfiere con el correcto funcionamiento de la carretera ni altera el uso que de la misma realizan los vehículos que la transitan.

A mayor abundamiento, la presente Memoria se presenta acompañada de Estudio de Tráfico (Anexo III) elaborado por técnico competente, en el que se demuestra que la presente actuación no conlleva afecciones negativas para el correcto funcionamiento de la carretera, concluyendo:

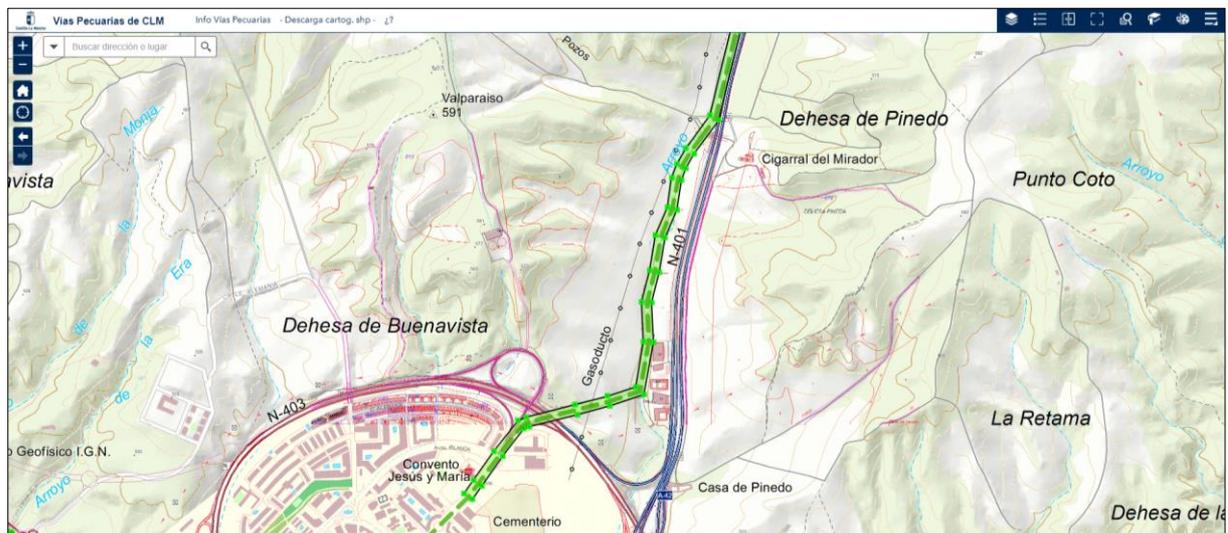
*“Como podemos observar los valores de vehículos que soportará la Vía de Servicio desde el momento en el que comience a funcionar la explotación de la Actuación en estudio serán muy inferiores a los que inicialmente tenía previstos la Vía de Servicio en el momento en el que se puso en uso por lo que se puede concluir que **NO SERÁ NECESARIO REALIZAR NINGUNA MEDIDA CORRECTORA NI DE MEJORA en la Vía de Servicio.***

Como ya se ha comentado anteriormente, en nuestro caso en concreto nos encontramos que la conexión de la Vía de Servicio con el Ramal de Enlace (ramal de salida situado en el margen derecho) se realiza fuera de la zona de influencia marcado por el Manual de Capacidad de

Carreteras HCM 2010 por lo que de esta manera no estaremos afectando ni a la calzada de la Autovía ni, por tanto, al Nivel de Servicio de la misma por lo que se puede concluir que NO SERÁ NECESARIO REALIZAR NINGUNA MEDIDA CORRECTORA NI DE MEJORA en la Autovía A-42 ni en el Ramal de Enlace de la propia Autovía A-42 a la Vía de Circunvalación TO-20.”

6.5.3. Afección a vías pecuarias

A través de la consulta de la página web de la Consejería competente en la materia, se ha comprobado que en las proximidades de la parcela de referencia existe una vía pecuaria denominada Cordel de Olías (referencia catastral 45900A013090050000XP), señalada en color verde en el siguiente plano:



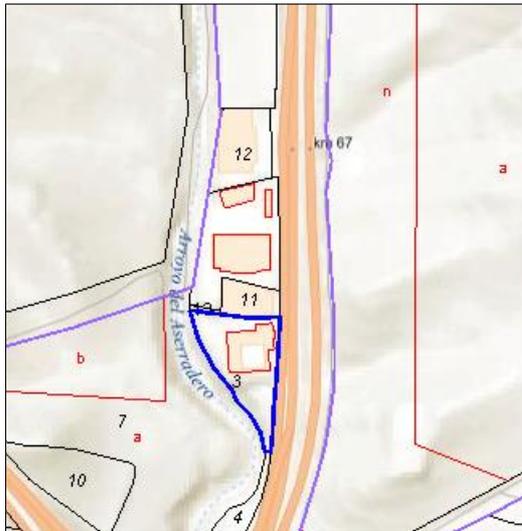
Detalle localización del Cordel de Olías. Fuente: <https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5cee33cb214045c288bf704a2acb3049>

En este caso, además de la vía pecuaria propiamente dicha, se someten a protección (y, por ello, se les otorga la consideración de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental) aquellas franjas de terreno situadas a ambos lados de las mismas que, por su disposición o naturaleza, resulten precisas, siquiera accesoriamente, para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías pecuarias (arts. 5.1 a) ii) del RSR y 47.2.1 A) a) del TRLOTAU).

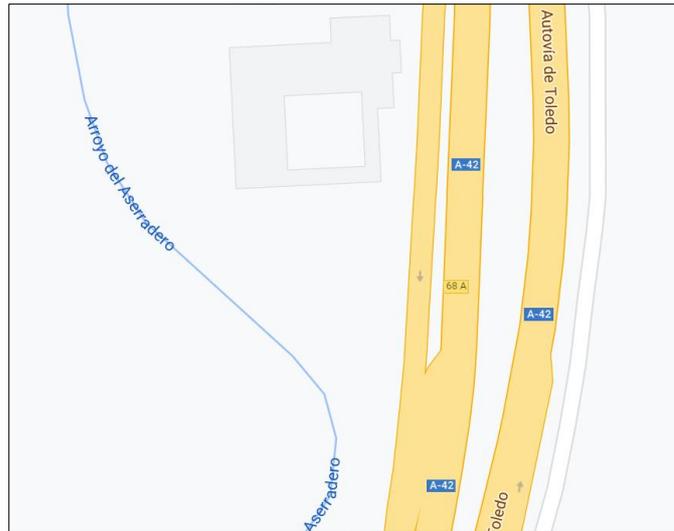
No obstante, el ámbito de actuación del presente Proyecto se encuentra debidamente distanciado del Cordel de Olías y de su línea de protección, sin causar afecciones de ningún tipo sobre esta vía pecuaria y su correcto funcionamiento.

6.5.4. Afección a cauces

En el lindero oeste de la parcela se encuentra el Arroyo del Aserradero, quedando la presente actuación dentro de la zona de policía (100 metros) que al mismo le corresponde, tal y como se muestra en el plano de Afecciones y Distancias.



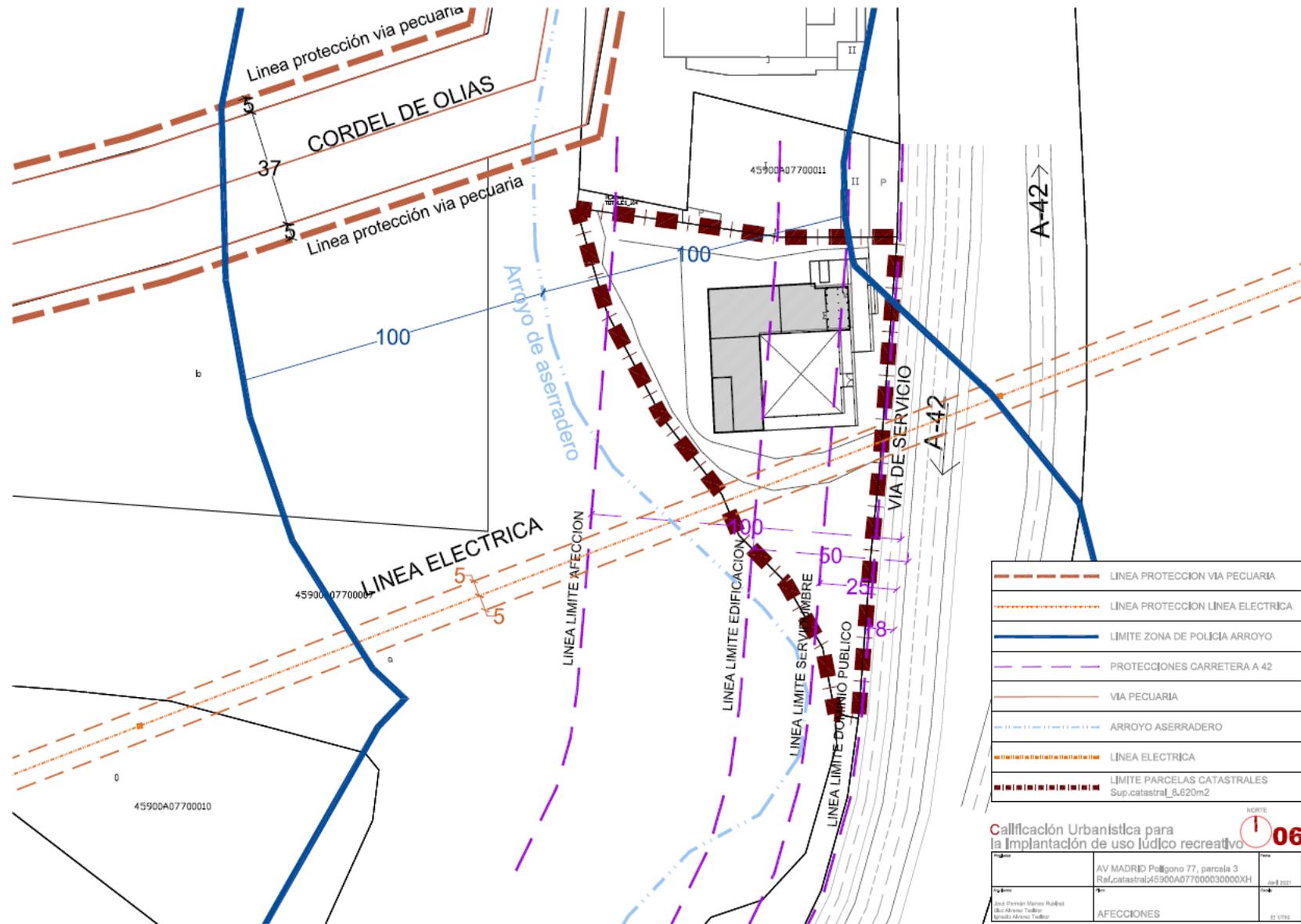
Detalle finca catastral. Fuente: Sede Electrónica del Catastro



Detalle ubicación. Fuente: Google Maps

Según el art. 5.1 a) i) del RSR, la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales, como zona de protección de estos, tiene la consideración de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

En este sentido, los usos y actividades que, como el promovido por la presente iniciativa, se pretendan desarrollar en esta zona, vienen condicionados a la previa obtención de la autorización del organismo de cuenca que resulte competente, en este caso, la Confederación Hidrográfica del Tajo (art. 9.4 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).



7. OBRA CIVIL

Entre los trabajos de obra civil a realizar en la *Venta de Amando*, se engloban los contenidos en el proyecto técnico presentado para su autorización, así como las oportunas órdenes que, a lo largo de la fase de ejecución, sean dictadas por la dirección técnica y facultativa de la misma.

Los materiales y elementos que conforman la obra o que intervienen directamente en la ejecución de los trabajos se regirán por normativas nacionales y estándares y métodos internacionales.

Concretamente, la obra civil del Proyecto de rehabilitación de la *Venta de Amando* consistirá en:

- Acondicionamiento de la envolvente térmica, introduciendo trasdosados con aislamiento térmico y arreglando las cubiertas, de manera que se mejore la eficiencia contribuyendo con la sostenibilidad global del uso.
- Instalaciones: climatización, ventilación, nueva instalación de fontanería, sin que se modifiquen o aumenten los caudales de vertido.
- Mejora y reparación de las carpinterías existentes.
- Adecuación de los paramentos exteriores: eliminación de manchas, pintadas, suciedad, etc.
- No se realizan instalaciones extrañas sobre cubierta y exteriores que puedan suponer un impacto visual negativo o produzcan ruidos y molestias.

7.1. Edificio

No se prevé la ejecución de nuevas actuaciones edificatorias en el marco de la actuación proyectada, sino que esta consistirá únicamente en la rehabilitación tanto del edificio de la venta como de la despensa preexistentes, cuyas características se detallan pormenorizadamente en el proyecto técnico presentado.

Se pretende, por tanto, conservar el carácter y la forma compositiva y constructiva del edificio, sin ampliar ni modificar sus condiciones volumétricas.



Edificio preexistente. Fuente: Google Earth



Vista de detalle del acceso a la despensa.



Vista del final del pasillo de la despensa.

Fuente: Estudios previos histórico-arqueológicos para el proyecto de implantación de uso lúdico recreativo en la Venta de Amando (Daza Pardo, E. y Vega Rivas, E.)



Vista del techo del cuerto interior de la despensa.



Vista de la estancia lateral.

Fuente: Estudios previos histórico-arqueológicos para el proyecto de implantación de uso lúdico recreativo en la Venta de Amando (Daza Pardo, E. y Vega Rivas, E.)

7.2. Vallado y accesos

El ámbito de actuación del presente proyecto se ciñe a la superficie comprendida por el vallado preexistente. No se va a realizar ningún tipo de alteración de su perímetro, ni actuaciones sobre el vallado ni sobre las medianerías existentes.

Como se ha dicho, el acceso al inmueble se mantendrá tal y como se viene realizando en la actualidad, empleando la vía de servicio que parte de la carretera A-42 (a la altura de la salida 66+900) y a través de las puertas existentes (dos grandes cancelas para tráfico rodado que dan servicio a la parte exterior a la venta, un acceso rodado al patio de la venta y un acceso peatonal desde la zona de aparcamiento del edificio principal).

La vía de servicio que se empleará para realizar el acceso y la salida del emplazamiento comienza en el p.k. 66+900 y termina en el p.k. 67+360 de la Autovía A-42, comunicando el Ramal de Enlace de la Autovía A-42 a la Vía de Circunvalación TO-20. Tiene una sección con calzada única con un carril para cada sentido y arcén en el lado del tronco de la Autovía A-42. El espacio disponible permite considerar que esta vía de acceso es suficiente para acoger el tráfico generado por la actuación sin que se produzcan retenciones que conlleven tiempos de espera elevados, de modo que no será necesario realizar ninguna medida correctora ni de mejora en la vía de servicio (véase Estudio de Tráfico aportado como Anexo III).

A continuación, se muestran algunas imágenes del acceso al emplazamiento:



Vía de servicio que da acceso al emplazamiento. Fuente: Google Maps



Vía de servicio que da acceso al emplazamiento. Fuente: Google Maps



Entrada al emplazamiento. Fuente: Google Maps



Entrada al emplazamiento (acceso rodado al patio). Fuente: Google Maps

7.3. Aparcamiento

El espacio exterior al edificio se encuentra pavimentado en tierra compactada y actualmente se utiliza como aparcamiento, uso que también se pretende mantener.

Asimismo, la zona de aparcamiento tiene espacio suficiente para permitir la maniobra segura y cómoda tanto de los vehículos que den servicio y abastecimiento al establecimiento.

7.4. Zonas anexas de ajardinamiento

Además de la consolidación de los pavimentos exteriores y la habilitación de la zona de aparcamiento, la presente actuación también dedicará esfuerzos al tratamiento del arbolado de la parcela. Concretamente, se realizará un acondicionamiento de las zonas ajardinadas anexas a la edificación. Las especies arbustivas presentes en la parcela son leñosas de baja necesidad hídrica y otras plantas autóctonas que aseguran una correcta aclimatación e integración en el paisaje.

Se conservará la barrera arbórea existente en la parcela.

No se realizarán plantaciones en el borde de la parcela colindante con la carretera, ni ninguna otra que pueda afectar a la visibilidad de la vía.

8. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Según el RSR, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para el funcionamiento interno de la actividad de almacén, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de estas.

La rehabilitación de las edificaciones existentes para destinarlas al uso señalado contempla que todas las infraestructuras y servicios necesarias para el correcto funcionamiento del mismo. Junto con la calificación se presenta el Proyecto básico, donde se describen las redes existentes y la funcionalidad de las mismas.

8.1. Suministro eléctrico

En la actualidad, existe un transformador ubicado en una de las dos torretas eléctricas que existen en la parcela al lado de la vivienda del guarda que, con una capacidad de 50 kW, se considera suficiente para cubrir las necesidades del uso a desarrollar en el emplazamiento.

8.2. Recurso hídrico

La finca cuenta actualmente con abastecimiento de agua potable de la red municipal, tiene un pozo con autorización que se utiliza para el riego y que cuenta con capacidad suficiente para el mantenimiento de las zonas ajardinadas. Además, existe una fosa séptica en la parcela cuyas características y dimensiones se consideran adecuadas para las necesidades derivadas del uso pretendido.

8.3. Gestión de residuos

La gestión de residuos abarca todos los procesos situados desde la generación de los mismos hasta su entrega al gestor que corresponda. En este sentido, la actuación del promotor está basada en fomentar la prevención, reutilización, reciclado y otras formas de valorización de los residuos, asegurando que aquellos que sean finalmente destinados a operaciones de eliminación reciban un tratamiento adecuado.

A tal efecto, se dispondrán espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados de forma acorde con el sistema público de recogida, de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión diferenciada en función del tipo de residuo de que se trate.

A mayor abundamiento, el Estudio de gestión de residuos aportado junto con el Proyecto realiza una exposición pormenorizada de los protocolos que, sobre este particular, se implementarán en cada una de las fases de ejecución del proyecto.

9. PLAN DE REFORESTACIÓN

De acuerdo con los arts. 64.2.2º) del TRLOTAU y 38.1.2º) del RSR, la calificación urbanística deberá fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación para preservar los valores naturales o agrarios de estos y de su entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. Sin embargo, cuando se justifique que los trabajos de replantación no pueden ser materializados, podrán ser sustituidos por ingreso en metálico equivalente a determinar en el acto de otorgamiento de la calificación urbanística, cuyo destino podrá ser cualquier uso de naturaleza ambiental de los previstos dentro del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma.

El plan de reforestación hace referencia al conjunto de actuaciones tendentes a proteger y conservar los valores naturales del terreno donde se va a desarrollar la actuación urbanística. Por tanto, uno de sus objetivos primordiales es el tratamiento de las zonas y superficies alteradas en la fase de construcción, así como de otras zonas residuales o contiguas, mientras que otro punto clave es la integración paisajística de las nuevas instalaciones.

Pues bien, dado que la actuación proyectada no tiene carácter constructivo sino rehabilitador de la construcción preexistente, la cual además ya cumple criterios de integración paisajística, que la parcela presenta una barrera arbórea sobre la que no se van a producir alteraciones y que se prevé el acondicionamiento de las zonas ajardinadas anexas a la edificación con especies arbustivas leñosas de baja necesidad hídrica (según se explicaba en el apartado 7.4 de la presente Memoria), cabe concluir que el presente proyecto cumple con las finalidades antes mencionadas.

De nuevo por aplicación de la Disposición Adicional sexta del RSR y Disposición Adicional de la ITP, se puede entender excepcionada la obligación de realizar un plan de reforestación en el caso del presente Proyecto, pues dicho precepto, junto a las condiciones relativas a superficie mínima y ocupación máxima de la finca, se refiere también a “*otros requisitos establecidos en el presente Reglamento*”, que podrán no ser exigibles cuando la actuación en cuestión tenga por objeto la recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente, tal y como aquí sucede.

En cualquier caso, se estará a las determinaciones que al respecto pudiera establecer el órgano ambiental, sin contradecirlas.

10. PLAN DE RESTAURACIÓN

Los arts. 64.2.3º) del TRLOATU y 38.1.3º) del RSR se refieren, en idénticos términos, al plan de restauración que será preciso establecer como parte del contenido de la calificación urbanística, cuando su obtención sea precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por tanto, el plan de restauración consiste en la previsión de las tareas necesarias para alcanzar la reversión de las externalidades que se hayan podido generar como consecuencia del uso desarrollado, con el objetivo de garantizar la reposición de los terrenos a determinado estado al finalizar el mismo y, en todo caso, una vez caducadas la licencia municipal y la calificación urbanística que les haya servido de soporte.

La presente actuación, lejos de causar externalidades negativas sobre su entorno, conllevará el acondicionamiento del mismo y la recuperación del carácter y el valor que tradicionalmente le han correspondido, erigiéndose esta actuación, en última instancia, en garantía de la conservación del edificio y sus terrenos anexas. Así pues, no se van a derivar de este Proyecto efectos a corregir que hagan necesaria la reposición de la parcela a determinado estado anterior a su ejecución, sino, más bien al contrario, se va a contribuir a su mejora, puesta en valor y pervivencia en el tiempo.

Por ello, en este caso, el plan de restauración carece de sentido, pues la reversión de una actuación de mejora resulta, en lógica, contraproducente.

Corresponde volver a invocar la Disposición Adicional sexta del RSR y la Disposición Adicional de la ITP, por entender que el presente Proyecto está exento de la obligación de realizar un plan de restauración, dado que tiene por objeto la recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente y, en estos casos, se permite realizar excepciones al cumplimiento de los requisitos normalmente exigidos. La justificación de esta excepción radica en el interés de preservar las edificaciones tradicionales y garantizar su perpetuación.

En cualquier caso, las medidas que finalmente se adopten en este sentido se ajustarán a las determinaciones que pudiera emitir al efecto el órgano ambiental competente, sin contradecirlas.

11. CONCLUSIÓN

Habiendo presentado en la presente Memoria detalle del Proyecto objeto de calificación urbanística, y justificando el cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de Urbanismo, el promotor de la presente actuación, consistente en la solicitud de calificación urbanística de almacén en el antiguo sitio de *Venta de Amando*, VENTA DE AIRES, S.A., solicita a la Consejería de Fomento de Castilla-La Mancha la tramitación de la calificación urbanística del mismo, ubicado en el término municipal de Toledo, con las características y demás determinaciones que han sido expuestas a lo largo del presente documento, así como las que se contienen en los proyectos técnicos igualmente parte del expediente, para, así, poder solicitar posteriormente la correspondiente licencia urbanística ante el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

En Toledo, octubre de 2023.

ANEXO I – NOTA SIMPLE REGISTRAL DE LA PARCELA AFECTADA

ANEXO II – PLANOS

PLANO 01 – ENTORNO DE 2 KM Y DISTANCIAS/INEXISTENCIA DE RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

PLANO 02 – SITUACIÓN ORTOFOTO

PLANO 03 – EMPLAZAMIENTO CATASTRAL

PLANO 04 – NORMATIVA VIGENTE

PLANO 05 – AFECCIONES Y DISTANCIAS

ANEXO III – ESTUDIO DE TRÁFICO