



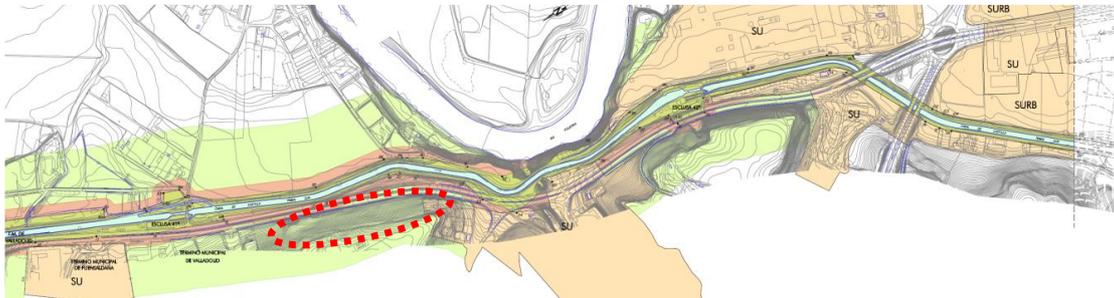
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, RELATIVO A UNA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO, PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE “BLAPE RENTA S.L.” EN VALLADOLID

Se recibe una solicitud de informe remitida por el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Valladolid, con fecha de 25/10/2024, en relación con la tramitación de una autorización de uso excepcional en suelo rústico (AUESR) y licencia urbanística para la “*legalización de parque de maquinaria y uso excepcional de suelo rustico, en la carretera Burgos-Portugal km 119 A*”, promovido por la mercantil Blape Renta S.L.

Se remite a este Centro indicando que la competencia nos corresponde; debe señalarse que no es así, puesto que el Decreto 205/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla (PRCC en adelante) establece en su artículo 15, la competencia es de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid (Artículo 15.1. 3.c.); así se han emitido otros informes de aplicación el PRCC, en la provincia de Palencia.

*“c) Suelo Rústico: En el Suelo Rústico (o en su caso No Urbanizable) se estará a lo que establezca el planeamiento vigente, **siendo preceptivo no obstante el Informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo** de la provincia correspondiente previo a la autorización de cualquier obra de urbanización o de edificación de más de Una (1) Planta o doscientos metros cuadrados (200 m²) de ocupación. En este caso, deberá justificarse la ausencia de impacto y cumplir con las condiciones estéticas y de protección ambiental que se impongan desde este Plan Regional.”*

En este expediente, la AUESR corresponde al Ayuntamiento de Valladolid, de acuerdo con el artículo 306.2.a. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL); pero en este ámbito, también resulta de aplicación el citado Decreto 205/2001, siendo preceptivo el informe y la competencia es establecida en un órgano concreto, que actualmente es la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid (CTMAyU en adelante).



Situación de las instalaciones (en rojo), sobre los planos del ámbito del Plan Regional del Canal de Castilla (en verde, el Área de Entorno definida)

No obstante, existen cuestiones que pueden generar alguna duda, por lo que **se emite este informe facultativo de interpretación**, para el órgano que tiene la competencia. Nos referiremos a la aplicación del citado instrumento territorial, pero también al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU en adelante) de Valladolid, como instrumento que establece las determinaciones urbanísticas de uso del suelo rustico del municipio; este instrumento, al ser un municipio mayor de 20.000 habitantes, que nos correspondió instruir, que finalizó mediante la Orden FYM/468/2020, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, que aprobó definitivamente de forma parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (PGOU, en adelante).



Por tanto, de acuerdo con la sentencia:

- La categoría de SR-PN ha sido anulada, pasando a ser suelo rústico común -SRC-.
- El artículo 263 de la Normativa del PGOU, pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 263. Suelo rústico de asentamiento irregular (SR-AI).

1. Se redactará uno o varios planes especiales que estudien en detalle los asentamientos irregulares en suelo rústico, establezcan su régimen de usos y propongan en cada caso medidas de regularización, restauración territorial, integración paisajística o declaración como fuera de ordenación.

~~2. En tanto no se apruebe el plan especial citado, solo se permitirán los usos derivados de los derechos ordinarios en suelo rústico según el RUCYL y no se permitirá ni autorizará ningún uso excepcional en esta categoría de suelo.~~

- El artículo 411 de la Normativa del PGOU, pasa a la siguiente redacción:

Artículo 411. Condiciones específicas de la ordenación detallada.

1. En suelos urbanos o urbanizables, y para los sistemas generales en cualquier clase de suelo, se estará a lo que dispone este PGOU y/o los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos.

~~2. En suelo rústico la regulación de la edificación se realiza de acuerdo con las condiciones de la categoría a que pertenezca cada área. A todas ellas afecta la regulación sobre condiciones de formación de nuevos núcleos de población. En particular en el suelo rústico de asentamiento irregular (SR AI) habrá de redactarse y aprobarse, previo a cualquier actuación de nueva edificación o de reforma de las existentes, un plan especial que especifique sus condiciones particulares.~~

La sentencia estima parcialmente lo solicitado; se desestimó que todo el suelo se descategorizara como suelo rústico de asentamiento irregular, tampoco que no se redacte un plan especial (apartado 1 del artículo 263, ni la propia definición gráfica de los ámbitos de planes especiales del Plano PO-B1, que en su caso puedan elaborarse.

Podría hacerse un Plan Especial, porque aún se dice en el PGOU, también en el RUCyL, y de acuerdo con la sentencia, aún se mantiene el ámbito y los fines:

*"...el SR-AI es el constituido por terrenos parcelados u ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento, debe indicarse que **ninguna duda hay de que los terrenos litigiosos se encuentran en tal situación,**..."*

*"... sin que por lo demás se haya acreditado que en dicho suelo, el de autos, no estén presentes **las necesidades cuya satisfacción persigue la categoría elegida, o sea, la corrección de los efectos negativos de la ocupación, la protección del medio ambiente y la prevención de riesgos o la regularización del asentamiento, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos, finalidades todas para las que puede no ser suficiente una simple autorización de uso excepcional.**"*

No siendo preciso redactar un Plan Especial de Regularización para esta autorización, el documento presentado para la legalización podría incluir otras medidas de integración, en concreto a los accesos, o si hay instalaciones que puedan fuera de ordenación (apartado 1 del artículo 263, no anulado); o algunas edificaciones en la línea límite de edificación de la carretera "N-620 a" de acuerdo con el PGOU vigente; pero en el PGOU no hay parámetros sobre usos/condiciones en el PGOU para el SRAI a diferencia del resto de



categorías en que sí remiten al artículo 262, que regula el SRC (no remite el artículo 263 al 262, en la parte no anulada).

En todo caso, respecto a la competencia de la Comunidad Autónoma establecida en el PR, tampoco existen condiciones concretas para la autorización de usos en ese Area de Entorno del Canal de Castilla, sino una exigencia genérica sobre *"justificar ausencia de impacto y cumplir con las condiciones estéticas y de protección ambiental"*, que por otro lado no se definen en el PR.

Desde el ejercicio de nuestra competencia territorial, no debe imponerse condición expresa alguna (así ha sido aprobado el PGOU de Valladolid) debido a la tipología de estas instalaciones, que resultan funcionalmente adecuadas para el uso existente, para poder mantener esta actividad económica estable desde 1980 (según el Catastro), 20 años antes del Plan Regional.

La AUESR o licencia deberá ser completada (en su caso), con otros informes que resulten preceptivos por razón de la zona de lo afección del BIC y si fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental, que también podrían imponer otras condiciones propias, distintas de las citadas en el PR.

En conclusión, **se informa favorablemente en cuanto al impacto, condiciones estéticas y de protección ambiental del Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla**, para la *"legalización de parque de maquinaria y uso excepcional de suelo rustico, en la carretera Burgos-Portugal km 119 A"* promovido por la mercantil Blape Renta S.L.; si bien el informe preceptivo debe ser emitido por el órgano competente (la CTMAyU de Valladolid).

Valladolid, a fecha de la firma,

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO,

Francisco Pablos Álvarez.

Firmado por PABLOS ALVAREZ FRANCISCO - ***4924** el día 17/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios