



Ayuntamiento de Burgohondo  
Plaza Mayor Adolfo Suárez  
05113 Burgohondo- ÁVILA.

**Asunto: Alegaciones a autorización de uso excepcional y licencia urbanística para hotel rural en el polígono 19, parcela 99 del municipio de Burgohondo (Ávila)**

Pilar Diego-Madrado Zarzosa, con D.N.I. número 51361556A, en representación de la asociación **Ecologistas en Acción de Ávila**, con domicilio a efectos de notificaciones en el apartado de correos 40 de Arenas de San Pedro (Ávila), C.P. 05400.

## EXPONE

Que sometido a información pública en el BOCYL de 3 de abril y en el Diario de Ávila el 6 de abril de 2018 el expediente referenciado en el apartado anterior, someto a su consideración las siguientes

## ALEGACIONES

**Primera:** Toda la legislación actual apuesta por un modelo de urbanismo compacto y que preserve la integridad del suelo rústico y sus valores.

El modelo territorial que la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece con carácter general para toda la región un modelo de urbanismo compacto, como se pone de manifiesto ya desde su exposición de motivos: "parece por ello lo más racional propugnar que las nuevas construcciones se realicen como norma general en los núcleos existentes, tanto para rentabilizar las inversiones públicas como para mantener la estructura territorial y demográfica, ya muy debilitada en extensas áreas de la región."

Con esta finalidad establece un régimen general de protección del suelo rústico (art. 24), que permite su utilización directa vinculada al uso racional de los recursos naturales y somete a, previa autorización y con carácter excepcional, las actuaciones que sean de interés público, sean conformes con su naturaleza rústica y resulten compatibles con los valores protegidos por la legislación sectorial aplicable.

En cualquier caso esas autorizaciones tienen un carácter limitado y excepcional, no discrecional, y requieren que se justifique suficientemente, tanto su interés público y la necesidad de emplazamiento en suelo rural, como el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, además de que el uso resulte compatible con los valores protegidos por la legislación sectorial aplicable.

En definitiva, que conforme al modelo territorial establecido para nuestra Comunidad, resulta obligado para todas las Administraciones promover que las nuevas edificaciones se instalen preferentemente en suelo urbano, y evitar su dispersión injustificada por el territorio, especialmente si resultan incompatibles con la preservación de valores protegidos por la legislación sectorial.

**Segunda:** La Ley 14/2010 de 9 de diciembre sobre turismo en Castilla y León expone que los hoteles rurales se instalarán preferentemente en los núcleos urbanos cuando los municipios tengan una población de menos de 3.000 habitantes. Pues bien, Burgohondo tiene 1.208 habitantes, según datos del INE de 2016, por lo que lo más adecuado sería que el hotel rural se construyese en el entorno urbano.

En contra de lo manifestado en el proyecto, la construcción de un hotel rural determina la transformación del espacio que ocupa y el de su entorno inmediato como espacio urbanizado, en mayor medida cuando se dota a la finca rústica de aparcamiento, jardinería y espacios de ocio, lo que conlleva la pérdida de la naturaleza rústica de los terrenos afectados por el nuevo uso residencial.



## ECOLOGISTAS EN ACCION DE ÁVILA

Es precisamente esta transformación del espacio rústico, de su paisaje y del medio ambiente natural, lo que lleva al legislador a exigir la concurrencia en el nuevo uso de un interés público de valor superior al que ostenta el suelo rústico en su estado rural o natural, así como la necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El interés público no queda demostrado en el proyecto, pues responde a un interés privado de carácter lucrativo. Levantar un edificio en el campo constituye un interés particular pero no un interés público.

Asimismo, no se sabe cómo se va a controlar que el uso que se le dé a este edificio sea siempre el de hotel rural, y no el de vivienda de carácter privado.

Tampoco se justifica la necesidad de más plazas hoteleras, ya que en el Valle del Alberche han proliferado los alojamientos turísticos sin una planificación previa.

Y la realidad es que no hay diferencia sustancial en cuanto a creación de empleo y de ingresos en función de la ubicación de las construcciones en suelo rústico, urbano o urbanizable. Es evidente que toda actividad constructiva y de servicios creará empleo y movilizará la economía, pero ello no justifica en absoluto que se deba considerar como causa de interés público para ubicar los usos residenciales en suelo rústico en vez de ubicarlos en suelo urbano o suelo urbanizable. Existe una amplia línea doctrinal del Tribunal Supremo contraria a la admisión de este argumento. Un complejo turístico alejado del núcleo urbano dinamiza en menor medida la vida social del pueblo de lo que lo hacen los clientes que se alojan dentro del núcleo urbano, que es donde se desarrolla la civilización.

Es un argumento que no constituye causa de interés público para ubicar el hotel en suelo rústico, sino, en todo caso, para justificar la necesidad de lo contrario.

La sentencia 100/2015 de 15 de mayo de 2015, señala a este respecto que:

“Tampoco puede considerarse de interés público el hecho alegado de que existe un interés de fijar población en el ámbito rural, pues para fijar la población en el ámbito rural no se requiere se destruya el ámbito rural mediante las construcciones aisladas en suelo rústico, sino que procede realizar las construcciones en los núcleos rurales”.

Y la sentencia del Tribunal Supremo de 23 diciembre 1996, dictada en el Recurso núm. 9229/199, dice en su apartado cuarto que “en razón del carácter restrictivo que ha de dotarse a la interpretación del precepto antecitado, hemos de precisar que el interés social o utilidad pública no puede identificarse sin más con cualquier actividad industrial, comercial o negocial en general de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos con la contraprestación de un lícito lucro o ganancia, pues es evidente, que ello desnaturalizaría la finalidad perseguida por el precepto del artículo 85 de la Ley del Suelo, dada su excesiva generalidad, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general”.

**Tercera:** La construcción del hotel rural formaría núcleo de población, dada la cercanía a otras viviendas y construcciones con un uso residencial.

Los impactos derivados de este tipo de asentamientos y sus efectos sinérgicos no se han evaluado, y ni siquiera se han mencionado. La proliferación de construcciones en suelo rústico sin una planificación previa e incluso burlando la ley en algunas ocasiones, producen una afección negativa sobre el territorio. Ha de tenerse en cuenta que el uso como hotel tiene una duración permanente e irrecuperable mientras que se mantenga la edificación y su uso.

Los propios informes de técnicos de la Administración autónoma hace tiempo que vienen afirmando que, “la acumulación con otros proyectos en los últimos años viene produciendo una transformación en el uso del territorio rústico de determinadas zonas de la Comunidad, donde abundantes parcelas y sus construcciones asociadas están pasando de un uso agro-ganadero tradicional a otro uso netamente terciario: hostelería y segunda residencia, confundiendo con frecuencia uno y otro. En cualquier caso la proliferación de este nuevo uso podría derivar en afecciones ambientales, debidas a la ausencia de planificación de las infraestructuras necesarias (accesos, abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica), pudiendo producirse una degradación general del medio debido a un uso inadecuado de accesos y deterioro de los mismos, generación



## ECOLOGISTAS EN ACCION DE ÁVILA

de residuos, origen de incendios, problemas en la gestión de emergencias derivadas de incendios forestales y generación de molestias acústicas y luminosas en el medio natural, entre otras”.

Y sentencias, como la 48/2015 de 6 de marzo de 2015 del TSJ de Burgos referida a la construcción de un alojamiento turístico lo reafirma:

“En los últimos años se viene produciendo una transformación en el uso de construcciones existentes en el medio rústico que, de un uso agro-ganadero, pasan a un uso netamente terciario: hostelería y segunda residencia, confundándose con frecuencia uno y otro. En cualquier caso la proliferación de este nuevo uso podría derivar en afecciones ambientales.

En el caso de autos (...) el proyecto tenía por objeto la reforma para un centro de turismo rural para el alojamiento de personas, lo que evidentemente es un uso residencial, por mucho que en la demanda se intente considerar como un uso de servicios, siendo lo determinante de la normativa que resulta de aplicación, es que se trate de un uso excepcional y que en la autorización concedida concurren circunstancias y razones de interés público que justifiquen su otorgamiento, como así lo exige el art. 23.2.f y g) y el art. 25.1.b), ambos de la LUCyL 5/1999.

**Cuarta:** Existe normativa y jurisprudencia suficiente para corroborar nuestras afirmaciones respecto a la conveniencia de construir en los núcleos urbanos, que es donde se desarrollan las relaciones sociales, culturales y económicas.

En este sentido, la Ley 45/2007, de 13 de diciembre sobre Desarrollo Sostenible del medio rural recoge como una de las medidas esenciales para el desarrollo sostenible en su art. 33, letra d), “desincentivar el urbanismo disperso, particularmente en las zonas rurales periurbanas”. En línea con el principio del urbanismo compacto, sostenido por la LUCYL y la Estrategia Territorial Europea (Exposición motivos LUCYL).

Además, el artículo 22 de la ley 4/2015, de 24 de marzo, de Patrimonio Natural de Castilla y León, refuerza el valor ambiental del suelo rústico y trata de protegerlo frente a los usos constructivos impropios de este tipo de suelo:

“Artículo 22. Usos constructivos en el medio natural.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio incorporarán tanto las medidas pertinentes para evitar la proliferación de usos constructivos en el medio natural, en especial los no vinculados al aprovechamiento de sus recursos naturales que puedan comprometer la conservación de los valores naturales o paisajísticos, como aquellas tendentes a su adecuación al entorno.

La Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su capítulo V dice que

“Para fomentar un urbanismo más sostenible, los instrumentos de planificación urbanística, territorial y sectorial promoverán un uso sostenible del territorio, evitando el consumo innecesario de suelo y garantizando que la acción transformadora sea respetuosa con el medio. Para ello, se llevará a cabo una evaluación correcta de sus efectos y externalidades, y se aplicarán las siguientes estrategias:

b. Administrar la densidad de lo edificado, con respeto a sus valores tradicionales, fomentando espacios urbanos compactos y crecimientos continuos a los centros urbanos, y garantizando una red de espacios públicos idónea para favorecer la cohesión social de los barrios”.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo en el punto II de su preámbulo, “propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado.”

Y sin extendernos más en este punto, la propia Ley 7/2014 de 12 de septiembre sobre medidas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad en materia de urbanismo aboga por estos principios, introduciendo la prohibición del uso residencial en suelo rústico,



## ECOLOGISTAS EN ACCION DE ÁVILA

limitándolo exclusivamente a aquellos casos en que sea necesario para el funcionamiento de los demás usos permitidos o excepcionalmente autorizables, a los que queda subordinada.

Por último, y aunque el turismo es una actividad económica en general positiva en el medio rural, el emplazamiento elegido para desarrollarla en este caso es inadecuado, pues el interés público por la protección subyace siempre.

En consecuencia,

### SOLICITO

**Primero:** se informe desfavorablemente la solicitud de autorización de uso excepcional y licencia urbanística, para la construcción de un hotel rural, en la parcela 99 del polígono 19, en el término municipal de Burgoondo.

**Segundo:** Nos tengan como persona interesada en el procedimiento.

En Ávila a 7 de mayo de 2018

Firmado: Pilar Diego-Madrado