

# ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE ÁVILA

AYUNTAMIENTO DE BURGONDO (Ávila)

REGISTRO GENERAL



27 JUL 2018

ENTRADA

SALIDA

Nº 1954

Nº



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

**Asunto:** Alegaciones a la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico de protección especial para legalizar unas construcciones e instalaciones del Campamento de Verano y Residencia Temporal de Religiosos de Santa María del Monte, en el polígono 24, parcela 1264, cerro del Bujo (Burgohondo). Solicitada por don Juan Francisco González Vidal LC, en representación de la Congregación de los Legionarios de Cristo.

Pilar Diego-Madrado Zarzosa, con D.N.I. número 51361556A, en representación de la asociación Ecologistas en Acción de Ávila, con domicilio a efecto de notificaciones en el apartado de correos nº 40 de Arenas de San Pedro (Ávila), C.P. 05400.

Asociación inscrita en el Registro de Asociaciones de la Delegación Territorial de Ávila con el nº 0002610, y que actúa en el procedimiento como "persona interesada", concepto definido por el artículo 2.2. letra b) de la Ley 27/2006, de 18 de julio (desarrolla el convenio Aarhus).

**EXPONE:** Que sometido a información pública en el BOCYL de 22 de junio y en el Diario de Ávila el día 31 de junio el proyecto arriba referenciado, presenta en tiempo y forma las siguientes

## ALEGACIONES

**Primera:** El proyecto que se quiere legalizar INCUMPLE la normativa urbanística.

Las edificaciones y equipamientos deportivos del campamento y residencia se encuentran en Suelo Rústico de Protección Especial (SRPE) y en Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), ocupando una superficie total de 9.447m<sup>2</sup>.

Destacamos en primer lugar que todas estas construcciones no son legalizables, ya que contradicen claramente las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Burgohondo, que en su artículo 49, establecen que: "En SRPE no está permitido cualquier uso ajeno a la explotación tradicional agrícola, ganadera, cinética o forestal y cualquier edificación o instalación sobre rasante"

Esta circunstancia fue advertida por los informes técnicos y jurídicos municipales, así como en el informe de visado del Colegio Oficial de Arquitectos, que afirma que existen discrepancias urbanísticas en el proyecto, dado que éste se encuentra en SRPE y que en aplicación de la modificación puntual de las NUM de Burgohondo, aprobada el



## ECOLOGISTAS EN ACCION DE ÁVILA

30.07.2013, "no está permitido cualquier uso ajeno a la explotación tradicional agrícola, ganadera, cinética o forestal y cualquier edificación o instalación sobre rasante."

**Segunda:** Invalidez de la argumentación dada por los técnicos municipales, por los servicios jurídicos del ayuntamiento y por el promotor para poder legalizar las obras.

El objeto de este proyecto, según aparece en la página 2 de la Memoria es el de "legalizar las construcciones e instalaciones del campamento de verano y de la residencia temporal de religiosos de Santa María del Monte en Burgohondo, en base a una antigüedad superior a 20 años, el interés público y la compatibilidad de usos por su interés público y social, tal como determina el artículo 308 del RUCYL".

Asimismo, los informes de la Secretaria- Intervención y de los arquitectos municipales, basan su argumentación para permitir la legalización en la aplicación del artículo 308.2 b) del RUCYL, que reproducimos a continuación:

### ARTÍCULO 308 RUCYL:

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior (ver punto 1 de este artículo) no serán exigibles para la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación hasta en un 50 por ciento de su superficie, de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.
- b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

La argumentación no es válida porque en el caso del campamento de Burgohondo, no se está solicitando una ampliación o reforma (como reiteran los informes citados), sino una LEGALIZACIÓN de las instalaciones existentes. No es posible legalizar edificaciones que vulneren la normativa urbanística vigente.

**Tercera:** Ausencia de acreditación para justificar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y el interés público.

En el anexo 1 de la Memoria (página 104), el redactor expone una serie de condicionantes que la normativa municipal exige para implantar un campamento en suelo rústico, y de las que sin embargo, el proyecto carece. Son estos:

- Informe previo favorable del Órgano autonómico con competencias en la actividad sectorial a la que el proyecto se refiere. (No existe en el proyecto)
- Justificación de que la actividad deba desarrollarse fuera de áreas urbanas. (No existe en el proyecto)
- Justificación de que el uso propuesto carece de impacto negativo. (No existe en el proyecto).

## ECOLOGISTAS EN ACCION DE ÁVILA



Además, y en este mismo anexo, se afirma que *“el uso del campamento se corresponde con la intención de preservar el medio natural, respetar, conservar y educar en el medio rural”*.

Esto entra claramente en contradicción con el espíritu de la normativa urbanística y de la Ley del Suelo, que apuestan por un modelo de urbanismo compacto que preserve la integridad del suelo rural y sus valores.

En absoluto queda demostrado que con la construcción del campamento, la residencia y todas las infraestructuras que le acompañan se mantenga la naturaleza rústica de los terrenos, se asegure su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial y se resuelva la dotación de los servicios que precisa.

En contra de lo manifestado en el proyecto, obviamente, todas estas edificaciones determinan la transformación del espacio que ocupa y su entorno como espacio urbanizado, lo que conlleva la pérdida de la naturaleza rústica de los terrenos, así como afecciones ambientales, en contra de lo recogido en el art. 23.2 de la LUCYL.

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

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, producen una afección negativa sobre el territorio. Ha de tenerse en cuenta que el uso como campamento y residencia tienen una duración permanente e irrecuperable mientras que se mantengan la edificaciones 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, confundándose 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 rural debido a un uso inadecuado de los accesos y el deterioro de los mismos, generación 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”*.



## ECOLOGISTAS EN ACCION DE ÁVILA

En sentencias, como la 48/2015 de 6 de marzo de 2015 del TSJ de Burgos se afirma que: *"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, que se trata de un uso excepcional y que en la autorización concedida concurren circunstancias y razones de interés público que justifiquen su otorgamiento, como exige el art. 23.2.f y g) y el art. 25.1.b), ambos de la LUCyL 5/1999.

En cuanto al interés público, no queda en absoluto justificado y solo interesa al colectivo representado por la entidad promotora, que es de naturaleza privada y no es de carácter público. No se trata de si la actividad por sí misma es de interés público, como puedan serlo unas Escuelas, sino de si existe un interés público que requiera que esas Escuelas se ubiquen en suelo rústico.

Levantar un complejo de ocio en el campo constituye un interés particular pero no un interés público. Si nos remitimos a la sentencia del T.S. de 19 de mayo de 2008 (casación 2861/104), *"la necesaria interpretación restrictiva de esta clase de autorizaciones determina que la utilidad pública o el interés social 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, ya que la extensión legal a todo tipo de instalaciones o actividades supondría la conversión de la excepción en regla general"*.

### Cuarta: Sobre la supuesta dinamización económica.

Discrepamos de la justificación que se hace en la Memoria respecto a la dinamización económica de la zona, debida a la actividad derivada del uso de las instalaciones de este proyecto.

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.



## ECOLOGISTAS EN ACCION DE ÁVILA

Un campamento juvenil alejado del núcleo urbano dinamiza en menor medida la vida social del pueblo de lo que lo hacen las personas que se alojan dentro del núcleo urbano, que es donde se desarrolla la civilización.

La sentencia 100/2015 de 15 de mayo de 2015 del TSJ de CYL, 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 que se destruya el ámbito rural mediante las construcciones aisladas en suelo rústico, sino que procede realizar las construcciones en los núcleos rurales"*.

Y el informe de la D.G. de Arquitectura, Vivienda y Urbanismo de fecha 30 de noviembre de 2016 avala nuestras afirmaciones y expone que el interés público no se puede justificar a través de afirmaciones generales comunes a cualquier uso y contexto territorial, como la economía y el empleo, sin aportar datos objetivos.

La autorización de uso es específica y excepcional, por lo que un uso no puede ser justificado de forma genérica.

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 totalmente inadecuado. El interés público por la protección del suelo rústico subyace siempre y cualquier actividad que se realice en el, que no esté vinculada a la explotación racional de sus recursos, debe acreditar un interés superior que haya de prevalecer sobre el interés genérico de su conservación.

**Quinta: Sobre la garantía de recursos hídricos para abastecimiento y afecciones por vertidos.**

En el proyecto de campamento no hay una previsión de la capacidad de personas que puede albergar, ni se justifica la existencia de recursos hídricos en calidad y cantidad suficientes para satisfacer la demanda. En ningún momento se sabe qué volumen de agua se utiliza para abastecimiento humano, para riego de jardines y para uso recreativo. Aparece en el proyecto una concesión de aguas superficiales del río Alberche, "con destino a riego" para una superficie regable de una hectárea y una dotación de 6.000 m<sup>3</sup>/ha/año. Es ésta una cantidad mínima para cubrir las necesidades de un complejo de las dimensiones que tiene éste, por lo que nos preguntamos, que de donde obtienen todo el agua que consumen.

No obstante, la concesión citada expira en el año 2025 y no hay seguridad de que la CHD lo vaya a renovar.

En un escenario de cambio climático en el que las aportaciones de recursos hídricos han disminuido un 20% de media en las cuencas hidrográficas de la península Ibérica, inclui-



## ECOLOGISTAS EN ACCION DE ÁVILA

da la del Alberche, y la evapotranspiración y las temperaturas aumentan, la seguridad de contar con recursos hídricos suficientes es un aspecto fundamental a tener en cuenta.

En cuanto a los vertidos, dudamos seriamente de que las instalaciones cumplan con la normativa, ya que se cita vagamente en el proyecto que existe "un pozo y un sistema de vertidos" sin especificar. El propio municipio de Burgohondo carece de depuradora, y la presión de estas instalaciones de campamento y residencia sobre el ecosistema acuático presumimos son importantes y a considerar. No queda garantizado que los vertidos no afecten a las aguas superficiales o subterráneas. Hay que tener en cuenta que el río Alberche se encuentra a tan solo 250 metros de las instalaciones.

Por todo ello SOLICITO:

**Primero:** Que el Ayuntamiento tenga por presentadas en tiempo y forma estas alegaciones y nos considere persona interesada en el procedimiento.

**Segundo:** Que se deniegue la autorización de uso excepcional y licencia urbanística para legalizar las construcciones e instalaciones del Campamento de Verano y Residencia Temporal de Religiosos de Santa María del Monte, en el polígono 24, parcela 1264, de Burgohondo.

En Ávila a 26 de julio de 2018.

Firmado: Pilar Diego-Madrado (Presidente)