



28 SEP 2018

ENTRADA

SALIDA

Nº 2404

Nº

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (ÁVILA)

A/R

DOÑA MERCEDES SATRÚSTEGUI CARVALAL, en representación de Juan Francisco González Vidal, en representación de la Congregación de los Legionarios de Cristo, con CIF R2800595G y domicilio a efectos de comunicaciones en Calle Praderas nº 1, 28221, Majadahonda, Madrid, ante el Excmo. Ayuntamiento de Burgoondo comparece y mejor proceda en derecho:

EXPONE

I- Que el pasado 27 de agosto de 2018 se me ha notificado la resolución de esa Alcaldía, de fecha 23 de noviembre de 2018, por la que se da traslado de las alegaciones presentadas por Pilar Diego-Madrazo Zarzosa, en representación de la Asociación Ecologistas en Acción de Ávila en el trámite de información pública relativo al Proyecto para legalizar las construcciones e instalaciones del campamento de verano y residencia temporal de religiosos de santa María del Monte en el municipio de Burgoondo (Ávila).

II.- En la referida resolución administrativa notificada el 27 de agosto de 2018 se concede un plazo de 1 mes natural para realizar alegaciones.

Por ello, por medio del presente escrito vengo a realizar, en tiempo y forma, las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA: El expediente de legalización de obras cumple con la normativa urbanística de aplicación y, por lo tanto, procede conceder la autorización excepcional en suelo rústico.

En primer lugar, procede aclarar que las construcciones e instalaciones sobre las que versa el presente expediente de legalización se encuentran ubicadas en suelo rústico de especial protección (SREP) y no en suelo rústico de protección natural (SRPN) como afirma la Asociación de Ecologistas en Acción de Ávila (en adelante, la "Asociación de Ecologistas") (vid. Primer párrafo de la alegación primera del escrito de alegaciones de la Asociación de Ecologistas).

Así se afirma en los informes de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Burgohondo de 27 de abril de 2018 y de los servicios técnicos del Ayuntamiento de 25 de mayo de 2018 y así se acredita en el Proyecto presentado por esta parte en el presente expediente.

Una vez sentado lo anterior, debe asimismo ponerse en relieve que en el presente caso no estamos ante una solicitud de autorización excepcional en suelo rústico para la construcción de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes pues, las instalaciones que se pretenden legalizar y la actividad desarrollada por la Congregación de los Legionarios de Cristo viene ejerciéndose de forma continua desde hace más de 30 años.

Lo anterior fue acreditado en el Proyecto presentado junto al que se acompañó la documentación preceptiva que prueba la antigüedad de las instalaciones. Asimismo, se detallaron los expedientes administrativos presentados ante el Ayuntamiento de Burgohondo respecto a las instalaciones.

Asimismo, la antigüedad de las instalaciones es reconocida por el propio Ayuntamiento de Burgohondo que en ambos informes anteriormente confirma lo anterior. En efecto, en el informe de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Burgohondo, que haciéndose eco del informe emitido por el Arquitecto Municipal, afirma lo siguiente:

"Evidentemente, conforme a la redacción de este artículo, no consta en el archivo municipal y en relación con las instalaciones existentes en la Parcela 1264 del Polígono 24, que llevan desarrollándose más de 30 años, abierto ningún expediente por infracción urbanística ni declaración expresa de fuera de ordenación, ni abierto ningún expediente de restauración de la legalidad."

Por su parte, en el informe de los servicios técnicos municipales ya referido se indica que:

"La actividad desarrollada por la Congregación de Legionario de Cristo, viene ejerciéndose de forma continua desde hace más de 30 años, en el paraje denominado Cerro Bujo, según queda constancia en los archivos municipales, si bien nueva se ha procedido a legitimar su implantación. Se pretende ahora proceder a la legalización de las instalaciones existentes, todas ellas realizadas con anterioridad a la aprobación de las actuales Normas Urbanísticas Municipales, vigentes desde el 14 de febrero de 2007, así como de la posterior Modificación puntual de las mismas (Ordenanza de Suelo Rústico), aprobadas el 30-07-2013."

Lo expuesto respecto a que estamos ante instalaciones y actividades consolidadas y que llevan ejerciéndose de forma continua desde hace más de 30 años resulta esencial pues es la razón principal que en este caso permite conceder la legalización solicitada.

A mayor abundamiento, las instalaciones se encuentran en situación de "suelo disconformes", que se produce cuando construcciones y usos del suelo resultan disconformes con los instrumentos de planeamiento vigentes cuya aprobación

definitiva es posterior a las mismas y siempre que no hayan sido declarados en fuera de ordenación de forma expresa, como ocurre en el presente caso.

Como afirma el Informe de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Burgohondo, que se remite al informe emitido por el Arquitecto Municipal, en este caso, en la medida en que las instalaciones de la Congregación, estarían a lo sumo, en situación de "suelo disconforme", debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 186 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, el "Reglamento de Urbanismo de Castilla y León") que regula la situación de suelo disconforme, señalando lo siguiente:

"1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. A efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que la situación de «fuera de ordenación» regulada en dicha Ley se corresponde con la situación así calificada en el artículo anterior y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en este artículo."

En efecto, a este respecto el informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento señala lo siguiente:

"Dadas las circunstancias existentes y conforme a los expedientes municipales de concesión de permisos para obras, instalaciones y, posteriormente, arreglos y mantenimiento de la implantación (fechados entre 1993 y 1997), y no constando procedimientos pendientes de infracción urbanística un declaración expresa de fuera de ordenación, conforme determina la sección 4ª del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para su legalización debe procederse a la

previa autorización de uso excepcional en Suelo Rustico, cuya competencia recae en la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo."

En el mismo sentido, el informe de la Secretaria-Interventora señala que:

"Siendo este caso, un uso disconforme con el Planeamiento municipal (art. 49 Suelo rústico de protección especial) debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (...) Por ello, cabe la aplicación de lo dispuesto en el apartado 2º del artículo 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León."

Así pues, el artículo 308.2 del Reglamento de Castilla y León dispone lo siguiente:

"2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior 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".

Las condiciones no exigibles que se refieren en el apartado 1 del citado artículo son las siguientes:

1. Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:

a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:

1. ° La vinculación del terreno al uso autorizado.
2. ° Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
3. ° La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

En este sentido, la Sentencia de 4 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (JUR 2010\313173) explica las diferenciación entre la situación de fuera de ordenación y la situación de usos disconforme con el planeamiento. En concreto la citada Sentencia dispone:

Ya que si bien en la Ley sobre Régimen y Ordenación del Suelo de 1976 y en el Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, como en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, se denomina edificio o construcción fuera de ordenación aquel edificio o instalación construido con anterioridad y que resulta disconforme con la nueva ordenación establecida, en las modernas leyes autonómicas, junto a la tradicional situación de fuera de ordenación, se regula una situación Intermedia, de construcciones, cuyo régimen es más suave que el de la fuera de ordenación tradicional. Así ocurre en Castilla y León, donde se distingue entre los usos fuera de ordenación y los usos disconformes con el planeamiento.

En efecto, el apartado primero del artículo 64 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece que «los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser declarados fuera de ordenación». En el apartado tercero del mismo precepto se establece que «Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren

expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico». Estableciendo un distinto régimen para unos y otros usos.

En los terrenos que se sustenten construcciones, instalaciones o usos declarados expresamente fuera de ordenación por el planeamiento no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento, y en tanto estas no se acometan se podrán autorizar: a) las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones e instalaciones, lo que debe entenderse en sentido restrictivo; b) excepcionalmente se podrán autorizar obras parciales de consolidación, pero sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo (art. 185 Reglamento de Urbanismo).

Por el contrario, en los terrenos que sustenten usos disconformes con el planeamiento se permiten obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso permitidos por el planeamiento (art. 186 Reglamento de Urbanismo).

Partiendo de lo anterior, dado que la explotación no ha sido declarada expresamente en situación de fuera de ordenación y que estando ante una instalación en suelo rústico común el único parámetro que no se cumple es el de parcela mínima, en consecuencia, se podrán autorizar obras de consolidación para el mantenimiento de la explotación, ya que si en definitiva la situación de un inmueble disconforme con el planeamiento pero no expresamente declarado fuera de ordenación, no impide su uso, si el que se pretende es conforme con el planeamiento o no está prohibido por él, como ha precisado la sentencia del TS de 2 de octubre de 1991, Sala 3ª, Sección 5ª, aun cuando lo fuera en base a la normativa antes citada, y si puede establecerse en él la explotación y antes o simultáneamente deberán autorizarse las obras precisas, dentro de los límites establecidos por el art. 64 de la Ley 5/1999 , para el desarrollo de la actividad, máxime cabrá convenir en el presente caso a la vista de la naturaleza de la obra a realizar que procede considerar comprendida la misma dentro de los supuestos susceptibles de autorización, por lo que la consecuencia obligada de todo ello es con estimación del recurso la revocación de la sentencia de instancia y por tanto la estimación del recurso, declarando el derecho de la parte recurrente a la licencia de obra solicitada.

Así pues, como se indica en los referidos informes municipales, dado que: (i) las instalaciones y usos tienen una antigüedad de más de 20 años y (ii) no existe la declaración de fuera de ordenación de forma expresa y (iii) no existe ningún expediente por infracción urbanística, no

existe impedimento para seguir con el procedimiento de autorización de la autorización de uso excepcional en suelo rústico.

SEGUNDA.- Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Dinamización económica de la zona.

Previamente a referir que sí ha existido la justificación necesaria en el Proyecto presentado respecto al interés público que subyace en la legalización de las instalaciones. Además, debe ponerse de manifiesto que gran parte de las alegaciones vertidas por la Asociación de Ecologistas y de la jurisprudencia citada por la misma no debe ser tenida en cuenta pues se refieren a cambios de uso, obras de reforma y/o transformación de construcciones existentes en suelo rústico, lo que carecería de interés público, supuestos estos completamente distintos a las instalaciones de la Congregación objeto de estas alegaciones.

En efecto, en el presente caso lo que se pretende es la legalización de unas instalaciones y usos con una antigüedad de más de 20 años sin que se pretenda con ello realizar ninguna obra o cambiar el destino de las mismas.

Así se indicó claramente en el apartado 1.7 del Proyecto presentado en el que se indica que:

"La edificación se encuentra en estado de uso. Su mantenimiento durante estos años ha sido el adecuado y se ha actualizado constantemente en lo que a instalaciones se trata, por lo que no es necesario realizar adaptaciones ni modificaciones en el momento de solicitar esta legalización a nivel constructivo.

El uso al que están destinadas todas estas edificaciones es el de campamento de verano, con todos los servicios y dependencias necesarios, así como residencia temporal, fundamentalmente usada en fines de semana o periodos de vacaciones, para retiro y/o descanso de los religiosos

pertenecientes a la Congregación en las dependencias interiores de la casa principal y uso de los espacios anexos."

Así pues, cuando se afirma por parte de la Asociación de Ecologistas que: "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 la compatibilidad con los valores protegidos (...) todas las edificaciones determinan la transformación del especial se ocupan", debe responderse que no se pretende la transformación del suelo, ni la implantación de construcción alguna, pues simplemente se pretende regularizar la situación de unas instalaciones y usos que llevan desarrollándose de forma continua durante 30 años.

Por su parte, en el apartado 1.8 del Proyecto presentado se justifica que la descripción de la actividad el uso de campamento es necesario que se desarrolle fuera del área o casco urbano para que el contacto con la naturaleza y las actividades que se desarrollan sean seguras y no molestas tanto para los vecinos como para los usuarios.

Asimismo, el Anexo 1 del citado proyecto se decide exclusivamente a la justificación del interés público y social de la legalización solicitada. Entre los motivos de justificación expuestos destacan los siguientes:

- (i) La casa de ejercicios y campamentos infantiles busca realizar actividades sobre una temática innovadora y con una demanda cada vez más creciente, que sobre todo fomenta la educación en valores humanos y cristianos de la infancia, adolescencia y juventud.

- (ii) De acuerdo con el uso principal como campamento, es objeto fundamental de este conjunto la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales y paisajísticos. Este uso es preceptivo que sea desarrollado fuera del casco urbano, pues es fundamental e inherente al uso el contacto con la naturaleza.
- (iii) La participación de niños y jóvenes en actividades colectivas que reflejan políticas sociales y de medio ambiente, constituye una fértil oportunidad para formar sujetos sociales.

Asimismo, en el Anexo 1 del Proyecto presentado se acredita que estas actividades, además de enriquecer internamente a los participantes de las mismas, también buscan aportar medios materiales a la comunidad más cercana que en este caso es Burgohondo y en su defecto la provincia de Ávila. Entre los beneficios económicos del Proyecto destacan los siguientes:

- (i) Generación de empleo.
- (ii) Compras de productos y servicios. Los gastos necesarios para el funcionamiento del centro tales como comida, artículos de limpieza y jardinería, lavandería, etc. se realizan prioritariamente en Burgohondo y alrededores.
- (iii) Descuentos para familias de Burgohondo.
- (iv) Contratación de proveedores locales para el mantenimiento de las instalaciones.

En consecuencia, resulta evidente que en el presente caso se ha justificado que la actividad (ya instaurada de facto) goza de un interés público y social que la hace compatible

con el medio rural en la que se desarrollada, respetando su integridad y valores naturales.

TERCERA.- Existe garantía de recursos hídricos y no existen afecciones por vertidos.

Afirma gratuitamente la Asociación de Ecologistas que en el Proyecto presentado no se justifica la existencia de recursos hídricos en calidad y cantidad suficientes para garantizar la demanda. Asimismo, se afirma que "en ningún momento se sabe que volumen de agua se utiliza para abastecimiento humano" y en todo caso que las instalaciones no cumplen con la normativa y que no ha quedado garantizado que los vertidos no afecten a las aguas superficiales y subterráneas.

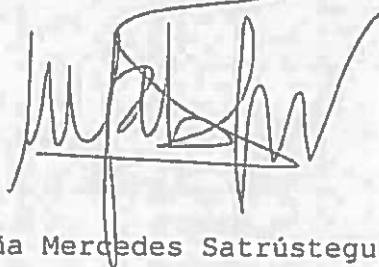
En lo relativo a los recursos hídricos, en los apartados 1.7.2 y 1.7.2.2 del Proyecto se especifica que todas las instalaciones cuentan con las dotaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, que, insistimos, lleva ejecutándose desde hace más de 20 años.

En concreto se indica que el suministro de agua potable se realizada a través de un pozo y una potabilizadora, indicándose que la dotación prevista es de 150 litros por ocupante y día, que con una ocupación prevista de 120 personas daría un consumo diario de 18.000 litros en los meses de uso, lo que queda cubierto con las dotaciones existentes, sin que a lo largo de los años haya existido déficit alguno en la dotación. En cuanto a la evacuación del agua, se indica que actualmente de evacuación de agua se realiza mediante pozo y vertido.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITO A ESE EXCMO. AYUNTAMIENTO, Que teniendo por presentado este escrito, con sus correspondientes copias y documentación que se adjunta, se sirva admitirlo, teniendo por formuladas alegaciones frente a alegaciones presentadas por Pilar Diego-Madrado Zarzosa, en representación de la Asociación Ecologistas en Acción de Ávila en el trámite de información pública relativo al Proyecto para legalizar las construcciones e instalaciones del campamento de verano y residencia temporal de religiosos de santa Maria del Monte en el municipio de Burgohondo (Ávila) dicte resolución desestimando las alegaciones presentadas por la Asociación de Ecologistas, acuerde la continuación del procedimiento y remita el expediente completo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo para que proceda a autorizar el uso excepcional en suelo rústico solicitado por mi representada.

Así lo pido en Burgohondo, a 27 de septiembre de 2018.



Fdo.: Doña Mercedes Satrustegui Carvajal