

Gabinete de Estudios Ambientales y Agronómicos Ingenieros S.L.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
REGISTRO GENERAL



21 MAR 2018

ENTRADA

SALIDA

Nº 773

Nº

**DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA
INSTALACIONES DE OCIO, DEPORTIVAS Y TIEMPO LIBRE**
PARCELA 405, POLÍGONO 1
TÉRMINO MUNICIPAL DE BURGOHONDO
(PROVINCIA DE ÁVILA)

Promotora:

SILVIA SÁNCHEZ PELAYO

FEBRERO 2018



INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Agentes
- 1.2. Objetivo del informe
- 1.3. Localización
- 1.4. Normativa urbanística de aplicación
- 1.5. Situación actual de la parcela
- 1.6. Valores ambientales que motivaron la declaración del SRPN-1 y análisis de la parcela objeto de la actuación
- 1.7. Justificación del interés público y social

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Descripción del uso propuesto
- 2.2. Dotación de servicios
- 2.3. Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico

ANEJO 1. Ficha urbanística

ANEJO 2. Fotografías

CARTOGRAFÍA

1. LOCALIZACIÓN
2. ORTOFOTO
3. BOCETO DE INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS
4. SÍNTESIS AMBIENTAL

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. AGENTES

El presente documento lleva por título "*DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA INSTALACIONES DE OCIO, DEPORTIVAS Y TIEMPO LIBRE*" en la parcela 405 del polígono 1 del término municipal de Burgoondo y se redacta a petición de Dña. SILVIA SÁNCHEZ PELAYO, con DNI.: 06.564.047-P y domicilio a efectos de notificaciones en C/ San Cristobal, nº 2. 05113 - Burgoondo (Ávila).

Está redactado por el equipo de la empresa Gabinete de estudios ambientales y agronómicos. Ingenieros, S.L, actuando como técnico responsable, D. Juan Ignacio Canelo Pérez, con DNI: 70.812.822 - P, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Técnico Industrial colegiado nº 930 COPITIC.

1.2. OBJETIVO DEL INFORME

El presente trabajo tiene por objeto solicitar informe de viabilidad urbanística y de uso para la tramitación de la licencia ambiental y de obra para unas instalaciones de ocio, deportiva y tiempo libre. Por ello, se va a realizar una descripción de las características de las instalaciones planteadas.

1.3. LOCALIZACIÓN

Las instalaciones estarán ubicadas en la parcela nº 405 del polígono nº 1, paraje "San Cristóbal" del término municipal de Burgoondo.

- Referencia catastral: 05041A001004050000QU

Esta parcela tiene una superficie de 58.670 m².

POLÍGONO	PARCELA	TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE
1	405	Burgoondo	5,8670 Has
TOTAL:			5,8670 Has

La localización puede observarse de forma más detallada en los mapas 1 y 2 de Localización y Ortofoto, respectivamente.

1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

El municipio de Burgoondo se rige por las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en 2006.

La parcela se encuentra clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN1).

Normativa vigente:

- Normas Urbanísticas Municipales de Burgoondo y modificación puntual nº 7 de las NUM.
- Ley 10/1998 de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones, la última vigente desde el 19/04/2015.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 de febrero de 2004). Última modificación publicada en BOCyL en fecha de 4/03/2016.

1.5. SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA

Se trata de una parcela a escasos 200 metros al suroeste del casco urbano, limítrofe con algunas parcelas que cuentan con construcciones residenciales y próximas a urbanizaciones de la periferia del casco urbano de Burgoondo. La parcela donde se pretende desarrollar esta actividad cuenta con todos los servicios de agua, luz y alcantarillado.

A nivel medioambiental, está prácticamente desprovista de arbolado, y los pocos ejemplares aislados de encina se respetarán e integrarán en el proyecto de revegetación. Existen tan solo algunas cepas de vid abandonadas y matorral xerófilo autóctono.

Con esta actuación, se pretende mejorar notablemente la situación medioambiental de la parcela, ya que se realizará un plan de restauración y un proyecto de ajardinamiento en el que se instalarán más de 500 ejemplares de arbolado de sombra y cientos de especies aromáticas de bajos requerimientos hídricos con porte arbustivo, con la consiguiente mejora de la calidad ambiental y paisajística de la parcela.

1.6. VALORES AMBIENTALES QUE MOTIVARON LA DECLARACIÓN DEL SRPN-1 Y ANÁLISIS DE LA PARCELA OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Según las NUM de Burgohondo, *el Suelo Rústico de Protección Natural está constituido, en primer lugar, por todos aquellos que la legislación sectorial incluye, por diversas razones, dentro de esta categoría, que en el caso de Burgohondo son los terrenos que pertenecen en la actualidad a sitios Natura 2000 (Zonas de Especial Protección para las Aves y Lugares de Interés Comunitario), que se extienden por una superficie muy amplia del término municipal, así como a los ámbitos de protección de la Cigüeña Negra (Ciconia nigra) y el Águila Imperial (Aquila adalberti), así como el Espacio del LIC "Riberas del Alberche y afluentes".*

La parcela objeto de actuación (polígono 1, parcela 45), no está afectada por ninguna de estas figuras de protección de Red Natura 2000, tal y como se puede ver en el Mapa 4. Síntesis ambiental, estando las zonas protegidas por el LIC ES4110078 (Riberas del Río Alberche y afluentes), a una distancia de 420 metros al sur y a 480 m al norte.

Las NUM de Burgohondo, en su artículo 48, también recogen que *"el Suelo Rústico de Protección Natural está constituido, además, por aquellos terrenos que posean valores naturales dignos de protección, entre los que destacan:*

- *Todos los ecosistemas acuáticos, los cauces y arroyos del término municipal grafiados en los planos de ordenación, en una anchura variable y definida según plano, mínima en todo caso de 20 m. en cada una de sus márgenes, contados a partir de la ribera, e incluyendo el cauce, y establecida esta cuando corresponda por la línea de máxima avenida".*

Como se puede apreciar en la cartografía del presente documento, la parcela no se ve afectada por ningún sistema acuático, cauces o arroyos, estando el más próximo a 430 metros, siendo el río Alberche.

Por último, también justifica la calificación de Suelo Rústico de Protección Natural a *"las zonas serranas y de dehesa sobre montes o pastizales, dotadas de una vegetación digna de protección, bien sea de pastizal, matorral o de arbolado, y en general, todos aquellos espacios que por contigüidad y por continuidad participen en la formación de redes y corredores ecológicos, uniendo espacios valiosos o permitiendo el desplazamiento a su través de poblaciones interesantes de fauna y flora: espacios adyacentes a cauces y vías que posean un valor ecológico elevado, parcelas cultivadas junto a montes o riberas, espacios poblados por sotos o agrupaciones arbóreas y arbustivas dispersas, setos y líneas de vegetación leñosa"*

Es evidente, que esta parcela no se ajusta a ninguno de estos valores, ya que se trata de una parcela desprovista de vegetación natural de valor ecológico, la cual está altamente erosionada por una serie de abancalamientos y movimientos de tierra que se hicieron hace años, tal y como se puede apreciar en el anexo fotográfico y en el propio Mapa 2. Ortofoto. Su proximidad al casco urbano y al estar rodeada por carreteras hace que no se trate de ningún corredor ecológico o espacios interesantes para el resguardo de la fauna, ni tampoco, como ya se ha comentado en varias ocasiones, cuenta con cauces o curso de agua, a los que se asocia vegetación de ribera.

Concretamente, según el documento de la NUM de Burgohondo, el Suelo Rústico de Protección Natural-1, *"a) SRPN1, Suelo Rústico de Protección Natural: Áreas de Interés Faunístico y Agroforestal. Esta categoría tiene como objeto la protección de las masas arboladas y sus ecosistemas, admitiendo los usos de explotación pecuaria y forestal que resulten compatibles con el encinar. Suelo constituido por los terrenos de dehesa y similares en el municipio de Burgohondo, donde confluyen intereses y valores faunísticos, paisajísticos, agrarios, ganaderos y forestales. Se incluyen asimismo las zonas de pastizal más relevantes, mezcladas con frecuencia con espacios arbolados, en rodales o dehesas, y berrocales. Entre todos ellos componen un mosaico que caracteriza los paisajes valiosos de la comarca del Alberche y de las laderas de la Sierra de Gredos. Se incluyen en esta categoría de protección los Montes de Utilidad Pública – Monte del Pinar de La Mata o Mata del Real, Monte Nº 42 del catálogo MUP-."*

Como queda plasmado en el documento de las NUM de Burgohondo, el SRPN-1, pretende proteger áreas de interés faunístico y agroforestal, y concretamente las masas arboladas y ecosistemas asociados a la dehesa y encinares. Como se puede leer en los siguientes apartados de esta memoria, la actividad pretendida, no sólo va a respetar los escasos pies de encina existente en la parcela, sino que va a incrementar la existencia de arbolado autóctono y en definitiva, con este proyecto se mejorará notablemente el estado actual de la parcela, consiguiendo un enriquecimiento de los valores medioambientales.

1.7. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

La legislación urbanística viene regulando tradicionalmente la posibilidad de autorizar determinados usos del suelo no urbanizable, bajo el epígrafe "usos autorizables", lo que constituye una vía legal para la implantación de actividades económicas vinculadas al medio rural en municipios con limitada capacidad de reacción para impulsar actividades que aporten trabajo y contribuyan a fijar la población y que además respeten el medio ambiente y contribuyan a la sostenibilidad.

La normativa vigente prevé con carácter excepcional y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

En el caso que nos ocupa, la instalación de un proyecto, dedicado al desarrollo de actividades de ocio, deportivas y de tiempo libre, necesariamente debe de emplazarse en el medio rural, al no tener cabida en el espacio urbanizable del municipio de Burgohondo, conforme a la propia naturaleza de las actividades, que sin lugar a dudas requieren para su desarrollo contar con espacio en el medio natural, son de interés público y social para el municipio ya que cabe estimar que contribuirán a la generación de empleo, a la fijación de población joven y al desarrollo rural.

Las políticas de desarrollo rural avalan las actividades que suponen diversificación económica, que aportan valor añadido como el fomento del turismo rural, la creación y mantenimiento del empleo. El municipio de Burgohondo pretende consolidarse como destino turístico integral, como territorio capaz de ofrecer

respuestas adecuadas a muy diversas modalidades turísticas que conviene conectar entre sí y entre las que este proyecto constituye una oportunidad.

Además, debe considerarse el dictado de la jurisprudencia, pues en tal sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008 (recurso 2861/2004), citando que las edificaciones e instalaciones autorizables son las que cumplan conjuntamente dos requisitos: "que sean de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural...", requisitos, ambos, que se dan en el caso del proyecto que se pretende desarrollar.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DEL USO PROPUESTO

La sociedad promotora desea ejecutar en la parcela las siguientes instalaciones relativas al ocio, deportivas y tiempo libre.

- Zonas verdes.
- Piscinas.
- Pistas deportivas.
- Área de aparcamiento.
- Zona de acampada.
- Edificaciones: acceso al recinto, aseos y vestuarios, tal y como se ve en los planos, que mantendrán la tipología tradicional.

A continuación, se describen brevemente las construcciones necesarias para el desarrollo de la actividad:

- Caseta vestuarios/recepción: Se trata de una edificación de 40 m² ubicada en uno de los accesos de la finca, concretamente el acceso sureste. Esta construcción hará las funciones de recepción y control de entrada al recinto, y además contará con un vestuario para el servicio de los usuarios de las piscinas y zonas deportivas.
- Baños y vestuarios: Se ha planificado la construcción de dos baños y dos vestuarios de 182 m² cada uno, situados estratégicamente por la parcela. Cada uno de ellos estará dividido en zona masculina y femenina y constarán con las medidas adaptadas para personas con movilidad reducida. Contarán con lavabos, duchas y váteres.

Se acondicionará la parcela con una serie de viales interiores, que conectarán la parcela y sus instalaciones.

También se generarán zonas de acampada, las cuales contarán con los servicios de agua y luz, así como espacios de sombra mediante arbolado que se plantará para estos efectos.

2.2. DOTACIÓN DE SERVICIOS

- Abastecimiento de agua: La parcela cuenta con agua de la red municipal de distribución.
- Suministro eléctrico: Se tramitará un proyecto de acometida eléctrica desde un CT próximo propiedad del promotor.
- Aguas residuales: Se conectará con el saneamiento público municipal.
- Accesos: La parcela cuenta con dos accesos, el principal será el existente desde la carretera provincial Burgohondo-Hoyocasero, y otro por camino vecinal, al Sur de la parcela.

2.3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN SUELO RUSTICO

Según las NUM de Burgohondo, en su artículo 48: *"en suelo rústico de protección natural SRPN1 (Áreas de Interés Faunístico y Agroforestal) serán **autorizables** los siguientes usos, cuyo desarrollo y edificaciones ligadas estarán siempre sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental previa, serán: Actividades de ocio, deportivas o culturales"*.

Según la modificación puntual nº 7 de las Normas Urbanísticas Municipales de Burgohondo para suelo rústico, de septiembre de 2012: *"Serán autorizables los siguientes usos, cuyo desarrollo y edificaciones ligadas estarán siempre sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental previa: (Art. 43 – Apdo. 3.4) d) Los ligados al ocio, tiempo libre, deportivas y actividades culturales que deban desarrollarse al aire libre"*

Las determinaciones concretas de protección y los usos y actividades permitidas son reglados desde la Legislación Sectorial de Montes, Ley de Montes 43/2003, Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna Silvestres, Ley 4/1989 y Ley de Espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León, Ley 8/1991.

Ávila, febrero de 2018



Fdo: Juan Ignacio Canelo Pérez
Ingeniero Agrónomo
Ingeniero Técnico Industrial
Col. 930 COPITIC

ANEJO 1. Ficha urbanística

Ficha Urbanística

Datos del Proyecto

Título del Proyecto:	INSTALACIONES DE OCIO, DEPORTIVAS Y TIEMPO LIBRE
Emplazamiento:	PARCELA 405. POLÍGONO 1
Localidad:	BURGOHONDO
Municipio:	BURGOHONDO
Provincia:	ÁVILA
Autor del Proyecto:	JUAN IGNACIO CANELO PÉREZ. Ingeniero Tco Industrial. Ingeniero Agrónomo

Datos Urbanísticos:

Planeamiento:	N U M
Normativa Vigente:	NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Clasificación del Suelo:	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN NATURAL SRPN1
Uso del Suelo:	SIN ESPECIFICAR
Actividad	OCIO, DEPORTIVAS Y TIEMPO LIBRE

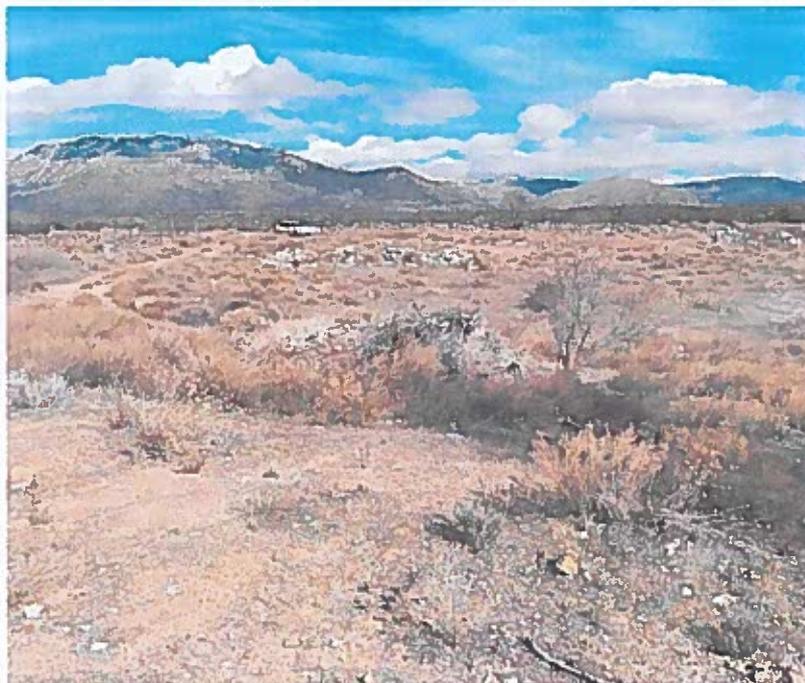
Concepto	Según Planeamiento		
Separación a linderos	5 m		
Altura máxima	7 m		
Ocupación máx. edificaciones	20,00 %		
Ocupación máx. área acampada	50,00 %		
Materiales	Materiales tradicionales		

En Ávila a: febrero de 2018

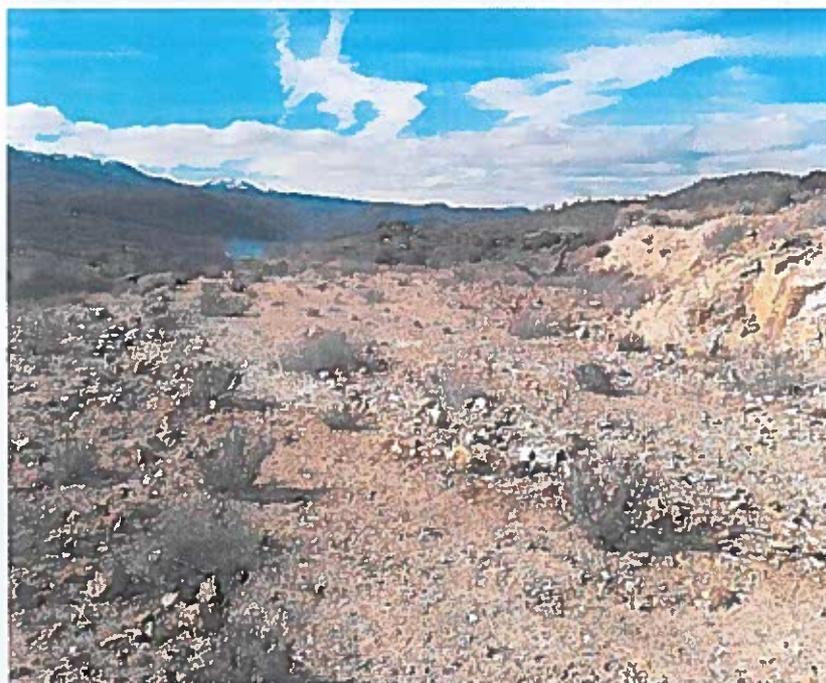

Juan Ignacio Canelo Pérez
Ingeniero Técnico Industrial
Col. 20020 COITI Ávila
Ingeniero Agrónomo

ANEJO 2. Fotografías

Fotografía 1. Zona norte de la parcela junto a carretera Burgohondo-Hoyocasero, planteada para espacio de aparcamiento.



Fotografía 2. Vista actual de una de las zonas pretendidas para zona de acampada y ajardinamiento.



Fotografía 3. Vista general de la zona deportiva y ocio.



Fotografía 4. Zona de acceso a zona de juegos deportivos.



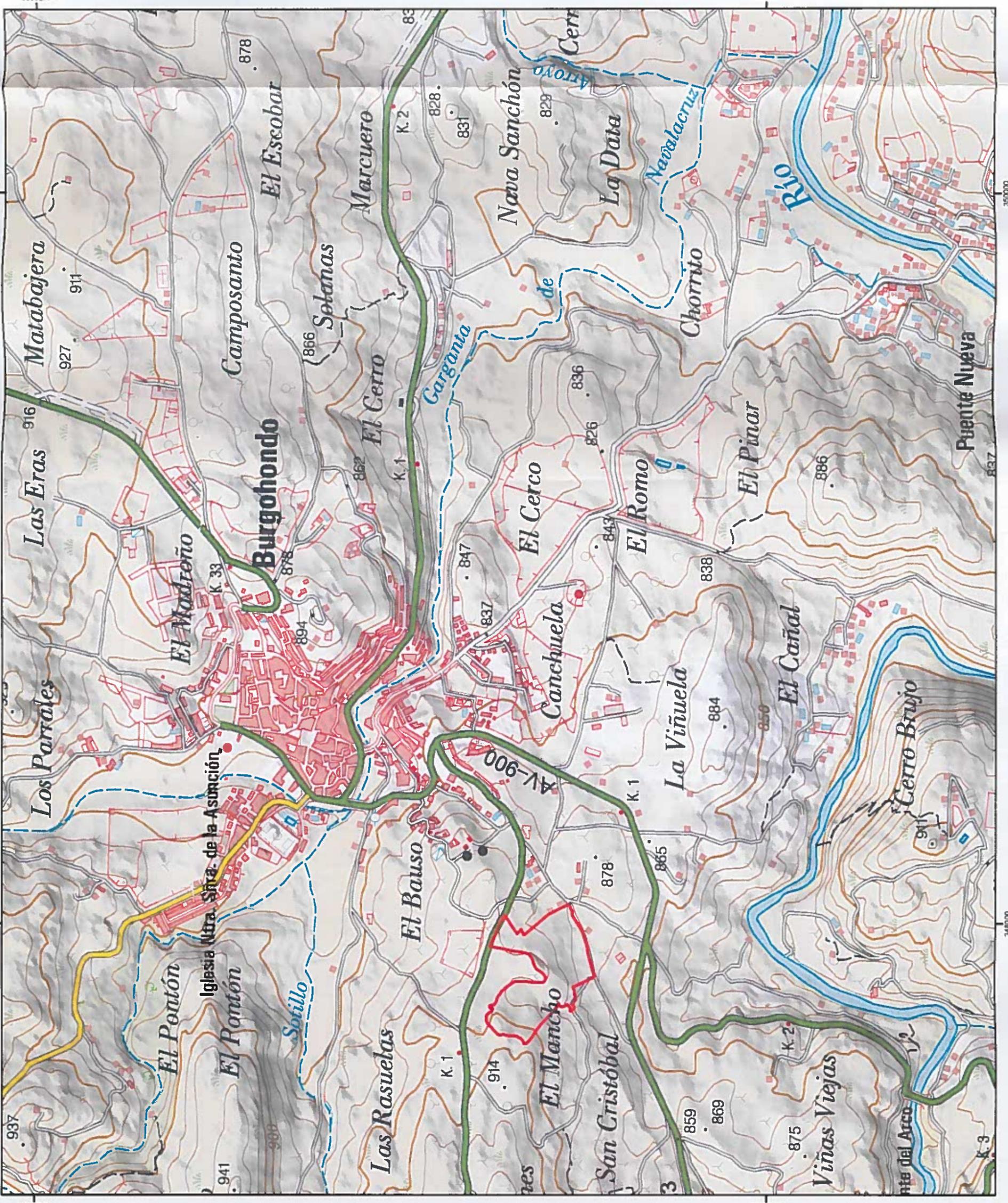
Fotografía 5. Zonas abancaladas actuales de la parcela, sobre las que se realizarán los viales.



Fotografía 6. Taludes naturales que serán restaurados mediante vegetación.



CARTOGRAFÍA



Ávila
 =T.M. Burgohondo

Leyenda



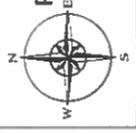
DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN DE USO
 PARA INSTALACIONES DE USO
 DEPORTIVAS Y TIEMPO LIBRE
 PARCELA 405, POLÍGONO 1
 T.M. DE BURGOHONDO
 (PROVINCIA DE ÁVILA)

Promotor:
 PROMOCIONES PUENTE ARCO S.L.U.



LOCALIZACIÓN

Fuentes: Ortofotografía del PNOA



Proyección UTM. Huso 30
 ETRS 89

Escala: 1:10.000
 Fecha: Feb 2018
 Mapa Nº: 1

3460000

4475000

4474000

4474000

3460000

3461000



Ávila
=T.M. Burgoondo

Leyenda

 Polígono 1, Parcela 405

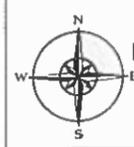
DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN DE USO
PARA INSTALACIONES DE OCIO,
DEPORTIVAS Y TIEMPO LIBRE
PARCELA 405, POLÍGONO 1
T.M. DE BURGOONDO
(PROVINCIA DE ÁVILA)

Promotor:
PROMOCIONES PUENTE ARCO S.L.U.



ORTOFOTOGRAFÍA

Fuentes: Ortofotografía del PNOA



Proyección UTM. Huso 30
ETRS 89



Escala: 1:1.500
Fecha: Feb 2018
Mapa Nº: 2