



**AYUNTAMIENTO  
DE  
BURGOHONDO (Ávila)**

**Expediente nº: 506/2021**

**Informe de Secretaría**

**Procedimiento:** Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico [En aquellos Municipios de Población Inferior a 20.000 Habitantes o que no Cuenten con Plan General de Ordenación Urbana]

**Asunto: HOTEL RURAL. PARCELA 139 DEL POLÍGONO 10. EL FRONTAL**

**Fecha de iniciación: 16/04/2021**

**Documento firmado por:** El Secretario

### **INFORME DE SECRETARÍA**

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 16/04/2021, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

#### INFORME

**PRIMERO.** Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con la naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse usos excepcionales, con las condiciones establecidas para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

**SEGUNDO.** La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 23 y siguientes, y 97 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

— Los artículos 51 y siguientes, 287 y siguientes, 306, 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

— El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

— El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

— *[La Ordenanza que en su caso resulte aplicable].*

**TERCERO.** En suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, con las condiciones establecidas para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

- 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5.º La recogida y tratamiento de residuos.
- 6.º Las telecomunicaciones.
- 7.º Las instalaciones de regadío
- 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la Legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:**

- 1) Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 2) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- 3) Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
- 4) Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

**CUARTO.** Los usos excepcionales citados se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate y que, por tanto, no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan solo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la Legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización, que son aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable conforme al procedimiento de los artículos 306 y 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate y que, por tanto, no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

**QUINTO.** Para que puedan ser autorizados usos excepcionales en suelo rústico, 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.º La vinculación del terreno al uso autorizado

2.º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso

3.º 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

Las condiciones señaladas 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 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

**SEXTO.** De conformidad con el artículo 306 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, la competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo, en aquellos Municipios de población inferior a veinte mil habitantes o que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**SÉPTIMO.** Durante todo el proceso de Autorización Excepcional en Suelo Rústico, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

**OCTAVO.** La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística, con las particularidades señaladas en el artículo 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero; en este sentido el procedimiento a seguir es el siguiente:

**A.** Por parte de los Servicios Jurídicos y Técnicos Municipales, o en su defecto por la Diputación Provincial, se emitirá informe en relación con la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico y la obtención de la correspondiente licencia urbanística presentada para la ejecución de un **HOTEL RURAL en la Parcela 139 del Polígono 10 de este término municipal.**

**B.** El Ayuntamiento solicitará, cuando sea preceptivo, informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, conforme a la Legislación aplicable, y en función del uso solicitado y de su emplazamiento.

*[Si el uso afecta a algún **bien de interés cultural**, informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Según la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.*

*Si el uso afecta a alguna **carretera o vía de ferrocarril**, informe de su Administración o Entidad titular, según el caso, la Demarcación de Carreteras del Estado, el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, la Diputación Provincial o las empresas RENFE o FEVE. Según la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.*

*Si el uso afecta al **dominio público hidráulico**, informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente (Duero, Ebro, Tajo o Norte). En materia de **aguas**, téngase en cuenta el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.*

*Si el uso afecta a **espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección**, la dirección general competente en materia de conservación del patrimonio natural emitirá un informe evaluando su compatibilidad con la conservación de los valores relevantes del espacio, que tendrá carácter vinculante en el caso de que resulte negativo o establezca algún condicionado, tal y como dispone el artículo 77 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.*

*Si el uso afecta a terrenos sometidos a **concentración parcelaria**, informe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería. Según la Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria, de Castilla y León.*

*Si el uso afecta a terrenos objeto de **concesión minera**, informe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo. Según la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas].*

El Ayuntamiento deberá remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la Legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

C. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por remisión del artículo 307.3 del mismo, el expediente se someterá a un plazo de información pública de veinte días mediante anuncio en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y en uno de los diarios de mayor difusión en la misma. Si así se decide, podrá publicarse en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

*[Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 433 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León].*

D. Concluida la información pública, y a la vista de su resultado, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

E. Transcurrido el plazo citado en la letra anterior sin que por el Ayuntamiento se haya remitido el expediente, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

- Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.
- Copia de los anuncios de información pública publicados.



—Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública o, en su defecto, acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.

**F.** La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias.

La resolución de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo se notificará al interesado y al Ayuntamiento.

[Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o, en su caso, de la documentación señalada en la letra b) del artículo 307, sin que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero].

Asimismo, téngase en cuenta que en los supuestos previstos en el artículo 11.4 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el vencimiento de dicho plazo máximo sin notificación expresa de la resolución legitimará al interesado para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo. Este artículo 11.4 dispone lo siguiente:

«Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a. Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b. Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público»].

**G.** De esta forma, una vez que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo haya resuelto acerca de la autorización o no de uso excepcional en suelo rústico y haya notificado dicha resolución al interesado y al Ayuntamiento, este último continuará la tramitación del procedimiento de concesión de licencia urbanística, haciendo constar, en el supuesto de que se deniegue la autorización de uso, la imposibilidad de otorgar dicha licencia.

**H.** Con respecto a la licencia pretendida, una vez obtenida la autorización de uso excepcional, la Alcaldía deberá emitir resolución acerca de su concesión, de conformidad con el artículo 292 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en relación con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; que se notificará al interesado.

En Burgohondo, 19 de abril de 2021.

LA SECRETARIA-INTERVENTORA

