



**AYUNTAMIENTO
DE
BURGOHONDO (Ávila)**

Expediente nº: 506/2021

Informe del Arquitecto Municipal

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: 10/06/2021

Documento firmado por: El Arquitecto Municipal

SERVICIOS TÉCNICOS

BURGOHONDO (ÁVILA)

INFORME

Tipo de Expediente		MUNICIPAL
Informe	Fecha	Páginas
LO/JUN-21	10/06/2021	1/2

ASUNTO	HOTEL RURAL
Referencia	Expediente: ---/2021 15/04/2021 Registro Entrada: ---
Emplazamiento	El Frontal. Polígono 10, parcela 139. BurgoHondo (Ávila)
Solicitud	D. Roberto Martín Muñoz.

Finca situada en El Frontal, dentro del Polígono 10, parcela nº 139, perteneciente al término municipal de BurgoHondo.

Ref. Catastral: 05041A010001390000QA

Superficie de la parcela: 11.640,00 m², según datos de Proyecto.

Se encuentra ubicada dentro de la tipología de Suelo Rústico de Protección Natural – **SRPN1**- según los planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales, en vigor desde Febrero de 2007.

Se solicita Licencia de Obras, para la construcción de “*Hotel Rural*”, a la documentación presentada y consistente en **Proyecto Básico** redactado por la Arquitecta D^a M^a del Carmen Calvo Gómez, visado con fecha de 06/04/2021.

Conforme a las NN.UU.MM. de BurgoHondo:

Artículo 48 a) SRNP1 (Suelo Rústico de Protección Natural: Áreas de interés Faunístico y Agro-Forestal).

- En este tipo de suelo está considerado como **uso autorizable** de acuerdo a lo establecido en el Artículo 43.3.4.b): Las instalaciones y construcciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Como son:

Establecimientos turísticos y/o educativos vinculados al medio rural:

- **Alojamientos para turismo rural, casas rurales de hospedaje, etc.**
- Las edificaciones ligadas a este uso quedan sujetas a las condiciones reguladas en el Art. 43-Apartado 5.

Según Proyecto presentado:

- **El objeto del Proyecto es, conforme la propuesta presentada:**
“La creación de un Hotel en entorno rural como des-agrupación de espacios con diferentes necesidades de habitar, descanso, momentos sociales donde tiene lugar la conexión entre distintos usuarios”.
- El Hotel está formado por un conjunto homogéneo de edificaciones aisladas (10 cabañas individuales y un edificio principal).
El edificio principal consta de una planta, con un volumen de dos alturas, en su parte central. El resto de unidades residenciales son construcciones de una sola planta, situadas exentas.
Todas las edificaciones estarán retranqueadas de las lindes existentes una distancia superior a **5,00 metros**.

- Tendrán una ocupación total de **713,87 m²** (6,19%<20,00%, máximo permitido), Las superficies construidas son:
Edificio principal: 278,97 m²_c.
Cabañas: 10 uds x 43,47 m²_c = 434,70 m²_c.
- Las cubiertas serán planas (invertidas, terminadas con grava y no transitables).
- Los paramentos de cerramiento (fachadas) estarán acabados con lamas de madera verticales.
- La altura máxima en edificio principal será de **7,00 metros** (máximo permitido); las cabañas dispondrán de una altura máxima de 4,20 metros.
- **Uso característico: establecimiento turístico vinculado a la naturaleza rústica del terreno, considerado de interés público.**

La Documentación incluye:

Anexo 4.2 – LEY DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

- ESTUDIO AMBIENTAL.

Anexo 4.6 – FUNDAMENTOS DE INTERÉS PÚBLICO PARA EL USO DE HOTEL RURAL

- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

INFORME			
		Tipo de Expediente	MUNICIPAL
Informe	Fecha	Páginas	
LO/JUN-21	10/06/2021	2/2	
ASUNTO	HOTEL RURAL		
Referencia	Expediente: ---/2021 15/04/2021 Registro Entrada: ---		
Emplazamiento	El Frontal. Polígono 10, parcela 139. Burgohondo (Ávila)		
Solicitud	D. Roberto Martín Muñoz.		

OBSERVACIONES

En función del artículo 43, apartado 5, (Construcciones permitidas en Suelo Rústico) de las Normas Urbanísticas Municipales de Burgohondo:

- **Cualquier elemento constructivo quedará separado a más de 5,00 metros del resto de las lindes existentes en la parcela. (Según proyecto: > 5,00 metros).**
- **Los paramentos exteriores se acabarán con materiales tradicionales conforme a las características del entorno existente en el municipio, estando condicionados por la adaptación al suelo donde se ubican y por su bajo impacto ambiental y paisajístico.**
- **Cualquier modificación y/o cambio que se pretenda realizar durante la ejecución deberá documentarse y registrarse antes de su inicio, para el visto bueno y aprobación por parte de los Servicios Técnicos municipales.**

Se considera apta la solicitud para su tramitación, exclusivamente para la finalidad especificada, recordando que queda expresamente prohibido en este tipo de suelo cualquier otro tipo de obra que no sea el contemplado por los usos permitidos en el suelo rústico, y sujeta a las observaciones expuestas, cumpliendo con ellas en su totalidad, así como a las siguientes otras:

PRESCRIPCIONES:

- **Conforme a lo establecido en el RUCyL:**
Artículo 64. Régimen del suelo rústico con protección cultural y del suelo rústico con protección natural.
 - a) **Son usos sujetos a autorización:**
[Según establece el **Art.57 g)**: Derechos Excepcionales en Suelo Rústico].

2º 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.

Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico (Artículo 306 del RUCyL) deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística.

[La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo en los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, excepto que cuenten con PGOU adaptado a la LUCyL.]

Para que conste, y a instancia del Ayuntamiento de Burgohondo (Ávila), se emite el presente informe significando su carácter no vinculante.

Para que conste, y a instancia del Ayuntamiento de Burgohondo (Ávila), se emite el presente informe significando su carácter no vinculante.

En Burgohondo, a 10 de Junio de 2021

Servicios Técnicos Municipales