



**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.- Teniendo en cuenta los preceptivos informes que con carácter no vinculante ha emitido por el Sr. Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de BurgoHondo (Ávila), de de fecha 10/06/2021, incorporados al Expediente 506/2021, me manifiesto en los mismos términos, considerando que la documentación del expediente número 506/2021 presentado, **está adecuada para su tramitación, siguiendo el procedimiento previsto en el RUCyL.**

Siendo el siguiente paso según este Reglamento su información pública (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* , en uno de los diarios de mayor difusión en la misma y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento) y 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.

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].

**SEGUNDO.- Para el uso objeto de autorización excepcional en suelo rústico:
HOTEL RURAL EN PARCELA 139 DEL POLÍGONO 10. EL FRONTAL**son
aplicables:

REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

***El artículo 25.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en su texto modificado, vigente desde el 19/10/2014** (para su adaptación a: Ley 10/2002, Ley 21/2002, Ley 13/2003, Ley 9/2007, Ley 4/2008, Ley 17/2008, Ley 9/2010, Ley 19/2010, Ley 1/2012 y Ley 7/2014) en el que se establece, que *el procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el Artículo 99 para la obtención de las licencias urbanísticas, con las particularidades que se señalan reglamentariamente en los Arts. 306, 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, en su modificación vigente,

a partir del 04/04/2016, para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; corrección BOCyL 15/04/2016).

***El Art. 307.2 del RUCYL** dispone que, con la solicitud de licencia, debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

- a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.
- b) Memoria en la que conste:
 - 1. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.
 - 2. La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.
 - 3. La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente, (*Art. 308*).

- ***La documentación presentada cumple con el contenido dispuesto reglamentariamente en los apartados: a) y b) 1 y 2, citados.***

***El Artículo 308 del RUCyL establece:**

1. Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior (*Art. 307*), **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.

El Proyecto contempla en su Anexo IX la justificación del interés público y necesidad de ubicación en suelo rústico, para su acreditación por parte del órgano competente.

- ***Al efecto de lo dispuesto por el Art. 308 del RUCYL se comprueba:***
 - a) ***Que se asegura el carácter aislado de la instalación, manteniendo su carácter rústico y asegurando su protección.***
 - b) ***Que el Proyecto presentado contempla la dotación de los servicios básicos.***
 - c) ***Deberá presentarse el compromiso para la vinculación de la parcela a la actividad, una vez que sea autorizada, en el Registro de la Propiedad.***

***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.]

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BURGOHONDO.

La que suscribe, secretaria de este Ayuntamiento, informa que el uso solicitado por la promotora: **HOTEL RURAL EN PARCELA 139 DEL POLÍGONO 10. EL FRONTAL**, estaría encuadrado dentro de las Normas Urbanísticas Municipales de Burgoondo (Ávila) en:

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.

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

- **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.**

EN RELACIÓN CON EL 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

En BurgoHondo, a 21 de junio de 2021

LA SECRETARIA-INTERVENTORA