



**Plataforma contra la Especulación Urbanística y Ambiental de Candeleda**

Apartado de correos nº179. 05480 Candeleda (Ávila)  
E-mail: [nourbanizacioncandeleda@hotmail.com](mailto:nourbanizacioncandeleda@hotmail.com)

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)  
REGISTRO GENERAL



07 OCT 2014

ENTRADA

SALIDA

Nº 2122 Nº

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN,  
U.D.A.-U.V. DE CANDELEDA

Entrada Nº. 20140130001822  
03/10/2014 11:31:48

Sr. Alcalde  
Ayuntamiento de  
05113 BURGOHONDO  
(ÁVILA)

**Asunto: Alegaciones uso suelo rústico Centro Religioso, Cultural y Obra Social en polígono 2 parcela 766, Los Batanes. Burgo de Osma, Ávila. Promovido por IGLEPOHUMILPRE.**

Pilar Diego-Madrado Zarzosa, con DNI [REDACTED] 6A, en representación de la Plataforma contra la Especulación Urbanística y Ambiental de Candeleda, con domicilio a efecto de notificaciones en el apartado de correos 179 de Candeleda ÁVILA- código postal 05480

Asociación inscrita en el Registro de Asociaciones del Ministerio de Interior que actúa en el procedimiento como "persona interesada", concepto definido por el artículo 2.2. letra b) de la Ley 27/2006, de 18 de julio (desarrolla el convenio Aarhus).

## EXPONE

Visto el anuncio publicado en el BocyL de 10 de septiembre de 2014, someto a su consideración las siguientes

## ALEGACIONES

### Primera: Naturaleza del proyecto.

La Asociación "Iglesia de Pobres y Humildes en Profecía de Esperanza" (IGLEPOHUMILPRE) pretende construir un Centro Religioso y Cultural de Obra Social sobre suelo rústico con protección natural con una superficie de parcela de unas 28 ha y una ocupación de un 4,5% en las zonas de pastos más elevados de la finca. La edificabilidad propuesta es de 13.000 m<sup>2</sup>. La actividad de la Asociación es netamente Religiosa, como se puede comprobar en el documento ANEXO

La diferencia de cotas de la parcela 766 del polígono 2 en el Paraje de Los Batanes es de 112 m y el camino de acceso tendrá pendientes del 8 al 12%. Acceso rodado interior con pendiente media del 7% y camino de servicio, además de los peatonales.

Se pretende construir un "Pueblo" en la parte más elevada de la finca (conjunto de moradas y albergues, espacios de uso temporal dedicados al retiro espiritual), la Asamblea con capacidad para reunir 250 personas, biblioteca, y espacios de estudio en grupo o individuales. Hacia el sur, una Iglesia con capacidad para 500 personas.

En el centro del monte, un espacio para la oración y algunas estancias de acogida temporal para 10 personas. En la zona más baja, próxima a Burgohondo, el centro social y de día para dar servicio a 90 pacientes.

Se ha programado energía geotérmica, que requerirá 550 perforaciones a 50 m. de profundidad.

Las instalaciones de agua potable, saneamiento y energía eléctrica se conectarán a las redes del pueblo.

**Pueblo:** El pueblo se organiza en "Islas", cinco más la Comunidad itinerante, comedor y cocinas. Cada Isla un Albergue y cinco o seis edificios de Moradas y una o dos sala de reuniones, y ocasionalmente una piscina. En total 105 Moradas, constituidas por habitación con baño y patio.

**Figuras de protección y fauna:** Destacamos el apartado de fauna contenido en el estudio sobre fauna de la zona, que incluye un amplio listado de especies protegidas, destacando el Lince ibérico, el Desmán Ibérico, el Águila Imperial Ibérica, el Águila Pescadora y la Cigüeña Negra.

**Red Natura 2000:** se encuentra el LIC Riberas del río Alberche y afluentes y próximo a la ZEPA del Valle del Tiétar.

**Segunda: El uso solicitado no es de interés público ni debe ser emplazado necesariamente en el suelo rural.**

El uso del suelo rústico para actividades religiosas no es un uso conforme a la naturaleza rústica de los terrenos en suelo rústico, ni es un uso de interés público, ni es compatible con los valores protegidos por la legislación sectorial.

No es un uso de interés público, pues no está vinculado a ninguna forma de servicio público. Tampoco se aprecia la necesidad de su ubicación en suelo rústico, pues se trata de un uso compatible con los usos urbanos y perfectamente asumible en suelo urbanizable.

Corresponde al promotor justificar que el uso pretendido se encuentra dentro de las causas excepcionales que justifican la ubicación en suelo rústico, en aplicación de la ley de Urbanismo de Castilla y León, artículo 23 y siguientes, a fin de que la Comisión pueda valorar las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, con las cautelas que procedan.

Así mismo es de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, que exige que los terrenos en suelo rural se utilicen de conformidad con su naturaleza y, como excepción, los usos de interés público o social, los que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales y los que hayan de emplazarse en el medio rural.

**El pretendido interés social o utilidad pública argumentado por el promotor no puede ser atendido, pues se trata de una actividad de un credo religioso dirigido a los fieles de su creencia y no a la generalidad de la población.**

Por otro lado, no es suficiente con que en sí misma la actividad sea de interés público

o social, sino que lo sea en relación con la necesidad de su ubicación en suelo rústico.

En este sentido es preciso citar Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2009, relativa a la construcción de un centro escolar en suelo rústico, en que se denegó la autorización, pues es preciso que se trate de un fin de interés general "que tenga que emplazarse necesariamente en el medio rural". El fin de interés general no debe ser confundido con la necesidad generada por un particular: *"no se advierte que las características y exigencias de la actividad examinada supongan una vinculación con el medio rural que imponga su ubicación sobre el mismo y, tampoco se aprecia que dicha actividad responda a un fin de interés general que justifique como tal su emplazamiento en el suelo rústico."*

Nos recuerda el Tribunal Supremo, remitiéndose a otra sentencia de 19 de mayo de 2008 (casación 2861/04) que *"la necesaria interpretación restrictiva de esta clase de autorizaciones determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo tipo de instalaciones o actividades supondría la conversión de la excepción en la regla general."*

Además, el suelo es rústico con protección natural, por lo que, siguiendo la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2009, fundamento jurídico séptimo, ponente Rafael Fernández Valverde, la decisión ha de ser adoptada teniendo en cuenta que *"desde una perspectiva urbanística y medioambiental la defensa jurídica de los suelos rústicos de especial protección se nos presenta hoy – en el marco de la amplia, reciente y variada normativa sobre la materia, en gran medida fruto de la transposición de las normas de la Unión Europea – como un reto ciertamente significativo y como uno de los aspectos más sensibles y prioritarios de la expresada y novedosa normativa."* (Ley 8/2007, cuya exposición de motivos cita en relación con la necesaria protección del suelo rústico y la aplicación del principio del urbanismo compacto).

**Tercera: La creación de un Pueblo religioso sólo puede ser ubicado en suelo urbano o urbanizable.**

La actividad pretendida supone la construcción de 13.000 m<sup>2</sup> de edificación en suelo rústico, más viales e infraestructuras. **Esta magnitud es el equivalente a 150 viviendas y una población de más de 500 habitantes** (la capacidad de la iglesia a edificar), que comprende todos los servicios urbanísticos, además de Iglesia, Centros de reuniones, etc.

La figura del uso excepcional en suelo rústico no ampara este tipo de actuaciones masivas, cuya ubicación es necesariamente el suelo urbano o el urbanizable.

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, precisamente para evitar la formación de nuevos núcleos de población. Esta asimismo prohibida la formación de nuevos núcleos de población; también las obras de urbanización (LUCYL art. 24.4, sin que le sea aplicable ninguna excepción de las legalmente previstas).

**No se trata de un uso excepcional, que podría afectar a un edificio o dos, sino de crear un gran núcleo de población en un pequeño municipio, con una superficie comparable con el núcleo urbano del municipio.**

**Cuarta: La autorización en suelo rústico ocasionaría un daño a la Hacienda Pública Local y al principio de recuperación de las plusvalías por la acción urbanística. Atenta al principio de igualdad.**

Las actuaciones en suelo rústico impiden la recuperación de las plusvalías por la Sociedad, esto es, por el Ayuntamiento, a diferencia del suelo urbanizable, en que las cesiones alcanzan el 10% o el 15% de los solares edificables urbanizados, además de las cesiones para espacios libres, equipamientos públicos, etc.

Utilizar la figura de la autorización excepcional en suelo rústico implica una apropiación por el promotor de las plusvalías que corresponden a la comunidad, al Ayuntamiento, atentando contra el principio de igualdad, ya que se le exigen a los promotores de actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado.

Por otro lado, el promotor está aprovechando las redes municipales de abastecimiento, energía eléctrica y saneamiento, así como los caminos de acceso, a pesar de no haber contribuido a su abono, dada su situación en suelo rústico. Ello supone que se ahorra el refuerzo de las redes (depósitos de agua, depuradora de residuales, etc), al contrario de los promotores de suelos urbanizables, que vienen obligados a financiar íntegramente las redes y los refuerzos de los servicios. Se produce, pues, una apropiación de valor que corresponde a la colectividad, esto es, al Ayuntamiento que la representa.

La ubicación en suelo rústico de una actividad ajena a esta clase de suelo supone un fraude al sistema de recuperación de las plusvalías urbanísticas y carga sobre el Ayuntamiento el grueso del coste del refuerzo de los servicios urbanísticos.

Lógicamente, la Asociación exigirá de la Hacienda Pública el reconocimiento de la exención en el Impuesto sobre Actividades Económicas, I.C.I.O. y el Impuesto de Bienes Inmuebles, y demás impuestos reales que gravan al conjunto de los ciudadanos por aplicación de las exenciones contenidas en el TR. de la Ley de Haciendas locales de 2004 o de la Ley del Mecenazgo de 2002 a favor de Asociaciones religiosas. Estas circunstancias no serían ajenas a la falta de interés público del proyecto.

**Quinta: Los terrenos constituyen suelo rústico con protección natural. Los usos y construcciones son usos prohibidos e incompatibles con la conservación de la naturaleza. Es preceptiva, en cualquier caso, una Evaluación de Impacto Ambiental y/Evaluación ambiental estratégica.**

Se trata de un suelo rústico con protección natural en las NUM de Burgohondo y por ello se exige E.I.A., pero también se trata de una urbanización en suelo rústico con protección natural y sería de aplicación, no sólo el artículo 52 de la LUCYL, pues se va a producir de hecho una modificación de planeamiento que afecta a suelo rústico con protección natural y a Red Natura 2000, sino por aplicación del Texto Refundido de la ley de EIA de 2008, anexo I, grupo 9, letra c): urbanizaciones fuera de zonas urbanas; anexo II, letra m, en su defecto.

El trámite ambiental es inseparable del proyecto sustantivo, por lo que no cabe una aprobación del proyecto sin la simultánea o previa evaluación ambiental, so causa de anulación.

Pero, además, las NUM de Burgohondo no contemplan entre los usos autorizables en suelo rústico con protección natural el uso religioso que se pretende.

En efecto, la norma artículo 48 establece una cláusula general, que prohíbe toda edificación ajena al cumplimiento de su finalidad específica, que es su conservación o la explotación agrícola y ganadera. En el apartado específico de SRPN Áreas de Interés Faunístico y Agroforestal no se contemplan los usos religiosos, ni los sociales,

ni los educativos o sanitarios.

**En consecuencia, el uso pretendido es un uso prohibido en suelo rústico con protección natural, no es de interés público y pone en riesgo un ecosistema protegido por la Red Natura 2000, donde se encuentran especies en peligro de extinción.**

En virtud de lo anterior

**SOLICITO**

Que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, se deniegue la autorización de uso excepcional en suelo rústico de la actividad solicitada por las razones arriba expuestas.

En Candeleda a 2 de octubre de 2014

Fdo: Pilar Diego-Madrado

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



FECHA  
CANDELEDA, 06 de octubre de 2014  
SU REFERENCIA

NUESTRA REFERENCIA  
Unidad Veterinaria de Candeleda  
ASUNTO  
Remitiendo Documentación

DESTINATARIO

**AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO**  
**05113 BURGOHONDO**  
**(Avila)**

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.  
U.D.A.-U.V. DE CANDELEDA

Salida Nº. 20140130001049  
06/10/2014 09:10:20

Remitimos escrito de alegaciones, presentado por la Plataforma contra la especulación urbanística y ambiental de Candeleda, en relación a uso de suelo rústico Centro Religioso, Cultural y Obra Social, promovido por IGLEPOHUMILPRE.

LA ENCARGADA DEL REGISTRO  
P.A.



Isabel Nieto Sánchez

