



**ANEXO A LA MEMORIA DEL PROYECTO BÁSICO:**

**IUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DEL PROYECTO  
BURGOHONDO:**

Eduardo Navadijos Martí y Csaba Tarsoly en representación de Mercedes Latorre Echegoyen, mayor de edad, con DNI, número [REDACTED] 61F, en nombre de la Asociación "Iglesia de Pobres y Humildes en Profecía de Esperanza" (IGLEPOHUMILPRE)", con domicilio a efectos de notificaciones en c/Fernando VI nº5 1ª Izda 28004 Madrid; ante el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de BurgoHondo comparecen y como mejor en Derecho proceda,

**EXPONEN:**

Que, por medio del presente escrito, la Asociación "Iglesia de Pobres y Humildes en Profecía de Esperanza" (IGLEPOHUMILPRE)" que, es una entidad que carece de ánimo de lucro, al amparo de lo previsto en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decretos, de 9 de julio, y 4 de marzo de 2016, que desarrolla la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como la normativa del Ayuntamiento de BURGOHONDO y demás de aplicación.

**MEMORIA:**

El Proyecto que pretende ponerse en marcha de forma paulatina ha de suponer, está suponiendo ya, un beneficio para el Ayuntamiento de BurgoHondo y para el conjunto de su vecindario. Esta breve Memoria pretende mostrar de forma esquemática algunos de ellos, comenzando por subrayar que no genera coste alguno ni para las arcas públicas, ni para la ciudadanía ni para el medio ambiente.

**ANTECEDENTES**

La Asociación IGLEPOHUMILPRE es una Asociación pública de fieles, perteneciente a la Iglesia Católica. Es un grupo creyente abierto a la pluralidad, a la interacción y a la relación crítica y confiada, con todo grupo humano. Se siente en la responsabilidad de crear entre todos un futuro más justo, libre, reconciliador e interactivo.

Uno de los núcleos constitutivos de este proyecto es la obra social. Nuestra intención es afrontar la realidad de la tercera edad en todas sus dimensiones considerando a como un nuevo origen en la vida de cada persona.



COACYLE / ÁVILA

Expediente: 20080310

Fase: 110A1

30/09/2017

VISADO

**Nuestros fundamentos se pueden sintetizar en los siguientes núcleos:**

#### **Tierra como don**

El proyecto afirma la tierra como don originario en búsqueda de conciencia, responsabilidad, sentido y creación de espacios de belleza que transformen el cosmos en habitable, por intensificación humanizadora. Esas hectáreas en medio de dos sierras, Paramera y Gredos, cargadas de majestad y ternura, reivindican el vínculo fundante de la vida con lo gratuito de la tierra.

#### **La mujer y el hombre de hoy**

El tiempo, velocidad. Se nos arrebatan los momentos de reflexión, sosiego, relación, gratuidad. Los espacios convirtiéndose en mercancía, la productividad domina y nos somete imponiendo alternativas de competitividad. La mujer y el hombre de hoy, en su posibilidad expansiva globalizadora, gritan por la inmensidad a la que la ciencia, la cultura, la sostenibilidad y la creación del futuro les lanza.

### **ENCARGO Y OBJETO**

Este proyecto se realizará en fases a lo largo del tiempo.

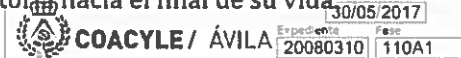
La infraestructura del Proyecto permite alojamiento temporal para participar en actividades de diversa índole: profundización humana y espiritual, socioculturales, educativas y artísticas.

Está constituido por lugares, espacios y tránsitos, que generan un movimiento propicio para crear intimidad y relación, reflexión, interioridad personalizadora, que propicia un ámbito de sosiego.

La comunidad orante se sitúa en el centro de la espina dorsal de rocas, sin repercusión visual en el entorno.

Lugar para las Familias. En el propósito de dar lugar a cada persona y a todos, hemos proyectado un espacio diferenciado para las familias. El objetivo es que el núcleo familiar –padres e hijos– tenga un lugar propio en el Proyecto como estancia de encuentro, reflexión y diálogo.

Obra Social. Uno de los núcleos constitutivos del Proyecto es la obra social. Nuestra intención es afrontar la realidad acuciante que es hoy la de la edad avanzada. Para ello, construiremos un Centro de día donde acoger a personas, que acompañaremos en tanto sea posible en sus procesos de recoger su valiosa historia hacia el final de su vida.



Expediente: 20080310  
Fecha: 30/05/2017  
Folio: 110A1

Las posibilidades de alojamiento son diversas, permitiendo siempre la acomodación de un espacio individual, íntimo y propio, repartidos de la siguiente manera:

- Hasta 105 estancias individuales con baño y patio interior.
- Para familias, 72 camas (adultos y niños), habilitado con recintos de ocio y lugares para el encuentro.
- Para investigadores, 9 estudios totalmente equipados.
- Comunidad orante: 10 camas.
- Comedor: 150 personas.
- Servicios de orden secundario: biblioteca y complejo deportivo.

Esta organización permite que grupos diferentes participen simultáneamente en actividades dispares, manteniendo su intimidad y autonomía.

#### **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE CONFORMIDAD A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

El proyecto presentado al Ayuntamiento se ha realizado conforme a los instrumentos de planeamiento urbanístico, de acuerdo a la normativa urbanística estatal, autonómica y municipal; justificación urbanística incluida en el proyecto básico que está entregado en el propio Ayuntamiento y hecho público según los procedimientos pertinentes.

En el proyecto se contemplan también las medidas requeridas en el Estudio de Impacto Ambiental, el cual se puede consultar a través del siguiente Link:

<http://www.burgohondo.es/ayuntamiento/expedientes/2012/centrocultural/centrocultural.html>

#### **JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE LA DOTACION DE LOS SERVICIOS NECESARIOS Y COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO**

En el proyecto y documentación acompañada, queda resuelta la dotación de los servicios precisados para el uso solicitado y que no se perjudica la capacidad y función de los servicios e infraestructuras existentes.

Asimismo nos comprometemos a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se realizará de conformidad a lo previsto en el artículo 308, a cuyo texto nos remitimos a todos los efectos.

### **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO Y DEL INTERÉS PÚBLICO.**

El proyecto que se presenta constituye un beneficio real y directo para todo el enclave del valle de la cuenca del Alberche, incluido por supuesto el pueblo de BurgoHondo.

La elección del suelo rústico se debe fundamentalmente a la necesidad de implantar el proyecto en un lugar que garantice el silencio, la intimidad, la contemplación de la belleza y majestuosidad de las sierras (Gredos y Paramera) que rodean este pequeño monte.

La arquitectura se ajusta a los movimientos del terreno, evitando excavaciones y muros de contención innecesarios, inspirados en las grandes masas de piedra granítica cubiertas por musgos y líquenes que absorben y reflejan suavemente la intensa luz del lugar.

La legislación urbanística de Castilla y León, contempla la posibilidad de autorización de uso en suelo rústico, mediante los denominados "usos excepcionales", a través del procedimiento previsto en dicha legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que concurren las circunstancias de que sea un uso conforme a la naturaleza con la naturaleza rústica de los terrenos y su compatibilidad con los valores del suelo rústico, requisitos ambos que reúne el proyecto presentado, pues un proyecto cuya finalidad es que puedan acudir las personas a buscar un retiro personal y espiritual, proceder a una meditación, no puede alcanzarse si no se realiza en suelo rústico, porque el propio suelo urbano o urbanizable, en realidad, resulta incompatible para alcanzar tales fines, que, además resulta conforme con la naturaleza rústica de los terrenos y totalmente compatibles con sus valores,

En esta sociedad en la que vivimos, se impone de forma creciente un ritmo de vida inhumano. Vivimos rodeados y arrastrados por la competitividad, la tensión, el ruido, la prisa. Buena parte de las enfermedades modernas provienen del estrés resultante. Las relaciones personales se reducen al contacto superficial, sin lugar ni momento para la profundización. Nuestra creatividad y nuestras potencialidades se ven mermadas porque no tenemos tiempo para pensar, para ordenar, para asentar, para sentir, para contemplar. Nuestra calidad de vida se deteriora, baja nuestro rendimiento en todos los campos, nuestro trabajo se resiente, se empobrece, las relaciones, **VISADO** agresividad, nos sentimos física y emocionalmente cada vez peor. Podemos **COACYLE/ AVILA** capacidad para disfrutar de cuanto nos rodea.

El Proyecto ofrece un espacio donde cada cuál pueda encontrar la respuesta que necesita. Un espacio de paz, un ámbito de encuentro en armonía con el entorno. Un conjunto pensado para que la tensión no tenga cabida y para que cada persona en su individualidad, sea cual sea su situación o sus creencias, se encuentre a sí misma, individualmente, en grupo o en familia.

El Proyecto, además, prestará una atención activa de forma especial a colectivos en situaciones de necesidad, principalmente personas mayores.

La interacción y el estímulo mutuo de todas las personas y de todos los espacios permitirán que Burgohondo no solo llegue a ser útil a cuantos usen sus servicios sino que sirva también como centro desde el que irradiar pensamiento, interacción, sentimientos y creencias, para generar un mañana mejor, con más paz y más esperanza para todos.

## **BENEFICIOS ECONÓMICOS**

El proyecto implica, según se ha indicado, la **mejora sustancial del camino principal** de acceso desde el pueblo hasta la parte alta de la parcela, sufragado íntegramente por los promotores. El pueblo se beneficia así de una conexión que no existía ni se esperaba entre el núcleo urbano y los caminos y fincas colindantes. Está prevista una inversión de 245.202,77 + IVA euros, que ha de considerarse una donación directa de los promotores al bienestar general.

Las obras del proyecto, aunque se irán realizando en pequeñas fases, implican beneficios muy claros para Burgohondo:

- Ingresos para el Ayuntamiento, tanto por licencias de obra como por otros impuestos municipales. Ya se han ingresado 6000 euros como anticipo de futuros ingresos.
- Empleo en la zona, pues se busca asignar las obras a empresas de la provincia y se primará la contratación de personal de trabajo de la zona. Durante la construcción de las sucesivas fases, el empleo medio oscilará entre 4 y 15 personas, en principio.
- Efecto consumo en Burgohondo. Este efecto consumo se está ya produciendo con las actividades que esporádicamente han comenzado a realizarse, con pequeños grupos que acuden a Burgohondo y generan un gasto beneficioso para muchos burgohondeños. Se estima que ya se están generando una media de gastos del orden de 2.600 euros por cada día de actividad. Además, durante el proceso constructivo, los salarios devengados provocarán igualmente un importante efecto multiplicador de consumos sucesivos, revitalizando la zona.



## BENEFICIOS ADICIONALES

El objetivo del proyecto es realizar un amplio **programa de actividades culturales, formativas y de atención social**, abiertas a toda la población que desee participar y beneficiarse.

Los promotores vienen realizando ese tipo de actividades por distintos lugares de España y, paulatinamente, han comenzado algunas de ellas en Burgohondo. La idea es que estas actividades se conviertan en algo estable y habitual, al servicio también de los burgohondeños que deseen participar en algunas de ellas.

Un rasgo significativo del proyecto es que el lugar **no estará vallado y tendrá libre acceso para cualquier persona que lo desee**. El lugar no se concibe como algo privado, sino vocacionalmente social, accesible, abierto y solidario.

A modo de ejemplo:

- **Atención a la tercera edad**, como las experiencias que están funcionando en Ullibarri (Álava) y Vitoria.
- **Actividades culturales**. El lugar se ofrecerá como ámbito de creación artística para personas que busquen paz, sosiego y ambiente propicio para sus tareas creadoras.
- **Actividades con familias**: Especial atención a fomentar en los niños, el amor a la naturaleza, la sensibilidad artística, el respeto a las personas y la solidaridad. En general, el diálogo en el seno familiar y el ejemplo de vida en valores como los citados.
- **Actividades formativas**, para la ampliación de conocimientos, el fomento del pensamiento crítico, el diálogo interreligioso, la interrelación entre las ciencias y saberes, el respeto a lo diferente.
- **Actividades relacionadas con la salud y la ecología**, promocionando el equilibrio entre cuerpo y alma y los hábitos saludables, como *body soul*, yoga, ayurveda, senderismo.

**Todos los informes ambientales son favorables**. El proyecto de puente que se construirá sobre el Alberche ha recibido también la aprobación de la Confederación hidrográfica del Tajo. Los promotores hacen constar que **el respeto al medio ambiente es parte consustancial al proyecto**.

El respeto al entorno y el cuidado del impacto visual son objetivos prioritarios en todas las actuaciones, así como la decidida apuesta por la sostenibilidad, que constituyen rasgos definitorios de los proyectos de ejecución, tanto en materiales utilizados, como en su mantenimiento posterior. Todo ello descarta cualquier posibilidad de tener un efecto negativo de afectación medioambiental.

Las necesidades de agua y saneamiento no plantean ningún problema de saturación pues las obras ya realizadas previamente por el Ayuntamiento garantizan un margen sobrado de suministro, al no estar utilizándose sino un 50 % del caudal disponible.

Las obras de acometida de todos los suministros y saneamientos serán por cuenta de los promotores.

Las obras de mejora de accesos a través de un camino vecinal correrán igualmente a cargo de los promotores. Bien entendido que la previsión de mejoras, en firmes y en el puente sobre el arroyo, afluente del río Alberche, se realizarán con el fin de prever la posible necesidad de acceso para algún vehículo durante el desarrollo de las obras, pues el proyecto no genera tráfico habitual.

No se prevé un incremento de personas residentes de forma estable en el lugar, sino una pequeña comunidad (familia), pues la mayoría de las personas acudirán a actividades específicas o por estancias breves. En ningún caso, por la experiencia constatada durante estos años que ya se vienen realizando talleres en Burgohondo, habrá afluencia masiva de personas para participar en las actividades ligadas al proyecto.

El silencio es primordial desde la gestación inicial del proyecto, es un valor enriquecedor del lugar.

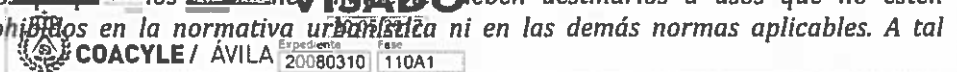
#### **ATENCIÓN ESPECIAL A LO PREVISTO EN EL 307 Y 308 QUE EXPRESAMENTE SE REFIERE EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA**

**Carácter y naturaleza del proyecto** En primer lugar, debe hacerse mención al carácter estatutario de la propiedad inmobiliaria que viene recogido en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio), y que también viene recogido en la Ley Autonómica de Urbanismo de Castilla y León, de 5/1999, de 8 de abril y en su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, cuyo artículo 11 establece los **Derechos urbanísticos de los propietarios de bienes inmuebles**, de la forma siguiente:

*"Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social."*

Y en el artículo 15 de dicho Reglamento, se establece el denominado, "Deber de uso" disponiendo que:

*"Los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables. A tal*





*efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquéllos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas”*

El TRLS de 2008, parte de la idea que la clasificación del suelo es una técnica urbanística y que, corresponde a la legislación de las Comunidades Autónomas su regulación. Es la Ley 5/1999 Urbanística de Castilla y León, la que en su artículo 10-1º contempla la clasificación del suelo, en urbano, urbanizable y rústico, habilitando a los instrumentos de planeamiento urbanístico para ello.

**Los criterios de clasificación del suelo rústico**, que se establecen en el artículo 15 de dicho texto legal se basan en la necesidad de preservación (por régimen especial de protección incompatible con la urbanización; por sus valores naturales o paisajísticos, históricos, etc, por los riesgos naturales y los inadecuados para su urbanización).

Es el artículo 20,c) del Reglamento Urbanístico de Castilla y León (*Decreto 22/2004. Texto incorporado al apartado 2 del art. 2 del D. 45/2009*), el que, dentro del suelo rústico, distingue las siguientes categorías: común; de entorno urbano; de asentamiento tradicional; de asentamiento irregular; de actividades extractivas; de protección agropecuaria; con protección de infraestructuras; con protección cultural; con protección natural y con protección especial.

En el artículo 22, del Decreto 22/2004, se fijan unos criterios generales de clasificación del suelo, que consisten en:

*“ a) Respetar los objetivos de la actividad urbanística pública y los demás criterios señalados en la normativa urbanística, en particular en los instrumentos de ordenación del territorio.*

*b) Considerar las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.*

*c) Tener en cuenta los objetivos y propuestas de ordenación del propio instrumento que establezca la clasificación.”*

La Ley Urbanística de Castilla y León, en su artículo 16, regula las categorías de suelo rústico, definiéndolas. **En lo que respecta al proyecto sometido a información pública**, hay que hacer constar que se trata del suelo rústico contemplado en el apartado g) de dicho precepto que es el **“suelo rústico con protección natural”**, constituido por:

**“1.º- Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.**

**2.º- ~~Las áreas pecuarias, salvo~~ VISADO un parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo.**

	<b>COACYL / ÁVILA</b>	Expediente	Fase
		20080310	110A1

3.º- Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales y zonas de servidumbre de las riberas.

4.º- Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Es en el artículo 30 del Reglamento que desarrolla la Ley, en el que se fijan los denominados "criterios de clasificación" del suelo rústico (criterios de protección singular; de valor intrínseco; de recuperación de valores; de prevención de riesgos; de calidad de la urbanización; y el "residual". Los escritos de alegaciones presentados, más allá de meras generalidades, no invocan la vulneración de criterio alguno de los establecidos en la disposición legal señalada.

El artículo 37 del Reglamento regula el "suelo rústico con protección natural", obligando a su inclusión los terrenos rústicos que se encuentren en algunas de las circunstancias siguientes:

*"a) Los terrenos que deban ser objeto de especial protección conforme a la normativa ambiental.*

*b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.*

*c) Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano o urbanizable y aquellas para las que se autorice un trazado alternativo conforme a su legislación reguladora.*

*d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:*

*1º. Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.*

*2º. Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados."*

Por su parte, el artículo 23 de la Ley autonómica, establece los "derechos en suelo rústico", con la regla general de su apartado 1º en cuanto que:

*"1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarse a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales."*



Este mismo precepto, en su apartado 2º establece que, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 25 y a las condiciones que se señalen reglamentariamente, 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, entre otros,

*"g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos".*

El artículo 57 del Reglamento, desarrolla y concreta un poco más los denominados usos excepcionales, que, en su apartado g) viene a regular de la forma siguiente:

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

*1º.-Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.*

*2º.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."*

De la redacción de este precepto, la norma diferencia entre usos dotacionales o vinculados al ocio que puedan considerarse o que estén considerados a cualquier forma de servicio público; y, los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, o por su incompatibilidad con los usos urbanos, y no exigiendo todos los requisitos, de forma conjunta, sino alternativa.

El artículo 24 de la Ley viene a establecer unos deberes y limitaciones mínimos en esta clase de suelo -que, por otra parte, viene siendo recogidos en el proyecto de forma expresa- tales como la prohibición de parcelación urbanísticas, trabajos de defensa de la vegetación para evitar la erosión, con unos criterios para el cerrado o vallado de las parcelas y la prohibición de las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar las infraestructuras generales.

Por su parte el artículo 25 de la Ley regula la denominada "autorización de uso en suelo rústico", y establece que los usos excepcionales relacionados en el artículo 23.2 se adscribirán reglamentariamente, para cada categoría de suelo rústico a alguno de los siguientes regímenes: usos permitidos; usos sujetos a la autorización de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia; y los usos prohibidos".

**El artículo 58 del Reglamento, regula los usos excepcionales, adscritos al uso sujeto a autorización como "aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 23 y 24 de la Ley". 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”.*

Este precepto para la autorización de los usos excepcionales, remite al procedimiento fijado en el artículo 99 de la Ley.

El apartado 3º de dicho precepto, establece que **el promotor deberá cumplir una serie de condiciones para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos** (superficie, ocupación máxima, respeto de las distancias mínimas al dominio público, parcelas colindantes; resolver la dotación de los servicios que precise en la capacidad y funcionalidad de las redes y las limitaciones impuestas por la autorización), las mismas se desarrollan en el Reglamento en sus artículos 51 y siguientes, estableciendo el principio de “protección mínima” que puede incrementarse por la legislación especial e incluso por el planeamiento municipal.

Más concretamente, el artículo 64 del Reglamento regula el régimen del suelo rústico con protección cultural y del suelo rústico con protección natural y en su apartado 2º establece para este tipo de suelo rústico lo siguiente:

*“2. En el resto del suelo rústico con protección natural y en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:*

*a) Son usos sujetos a autorización:*

*1º.-Los citados en las letras a), c), d) y f) del artículo 57, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.*

*2º.-Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.*

*b) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además:*

*1º.Los citados en las letras b) y e) del artículo 57.*

*2º.-Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.”*

Además, existen una serie de normas para municipios con Plan General que establecen normas sobre alturas de edificaciones, adaptación al ambiente, acceso directo al exterior, servicios comunes, prohibición de edificios de viviendas colectivas, evitar la formación de núcleo de población, a las cuáles se ajusta totalmente el proyecto presentado.

Por último, contiene el Reglamento toda una serie de preceptos, relativos a la eficiencia energética y las energías renovables, consideración de los riesgos que también vienen estrictamente contemplados en el proyecto presentado.



Realizada esta extensa, pero necesaria, exposición del régimen jurídico del suelo rústico de protección natural, se deben indicar, aunque sean someramente, las normas del planeamiento municipal de Burgohondo, que define a este suelo como "SRPN1(Suelo Rústico de Protección Natural: Áreas de Interés Faunístico y Agro-Forestal, que en su artículo 48,a) de las Normas Urbanísticas contempla la posibilidad de usos autorizables, para un uso como el del proyecto, con remisión al artículo 43, apartado 3,4 que viene a definir estos usos, más concretamente en el apartado 3,4 b) se reconocen expresamente los "centros religiosos y de meditación".

Es más, en cuanto a los otros usos contemplados en el proyecto que pueden entrar dentro del concepto de "usos autorizables" son "las actividades sanitarias especiales, las actividades asistenciales, los establecimientos educativos vinculados al medio rural, las actividades vinculadas a la enseñanza, relajación y esparcimiento de la población en contacto con la naturaleza".

La denominación genérica que consta en el proyecto de "pueblo" **NO está efectuada desde el punto de vista urbanística** ya que implicaría la formación de un núcleo de población, sino que más bien, esta denominación obedece a criterios religiosos, que no tiene ninguna finalidad residencial ni de vivienda, sino para un uso religioso, cultural y otros de obra social que, precisamente no pueden realizarse en suelo urbano o urbanizable, por cuanto que es necesario el alejamiento y el contacto con la naturaleza, para el reposo y la búsqueda de la paz espiritual que, difícilmente, se podría encontrar en otro tipo de suelo. Pues, su implantación pretende conseguir la dimensión personal, relacional, familiar, orante, socio-cultural, artística, ecológica, de ahorro energético, educativa y de obra social que consta expresamente justificada en el proyecto y en concreto su Memoria.

- el proyecto incluye una construcción de carácter aislado, no contemplándose un uso residencial, al no estar éste previsto en el proyecto, por lo que no existe el riesgo de formar ningún "núcleo de población" que vulnere la legislación sobre suelo rústico.

- no se van a realizar obras de urbanización que pueda implicar una transformación física con la finalidad de convertir el suelo en solares edificables. Ello, no debe confundirse con las condiciones exigidas en el artículo 25-3º de la Ley autonómica en cuanto a la dotación de los servicios que precise, y las repercusiones en la capacidad y funcionalidad de las redes.

-Los usos contemplados en el proyecto, están expresamente contemplados tanto en la legislación urbanística de Castilla y León, como en el Planeamiento de Burgohondo

No se trata, de extenderse, en este aspecto, pero dentro de los usos dotacionales, desde la Ley del Suelo de 1956 hasta la actualidad en la legislación urbanística, está el "religioso", como se va a exponer a continuación, lo que ha sido corroborado por el planeamiento municipal,



1.- la legislación urbanística autonómica, de Castilla y León, así en el artículo 38,1,d) de la Ley 5/1999, entre las medidas de calidad urbana y cohesión social se contempla como un uso de "equipamiento" el "religioso" y esta norma resulta aplicable a toda clase de suelo, así como la relativa al cómputo de superficie para el sistema general de equipamientos( 5m<sup>2</sup> por habitante) prevista en el artículo 41, c) del mismo texto legal), que contempla las determinaciones de ordenación general que debe contener el Plan General de Ordenación Urbana y,

2.- la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que reiteradamente, ha reconocido el uso religioso como dotacional y de interés público. En especial a través de las resoluciones judiciales siguientes:

-la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo en fecha 4 febrero de 1987 (Ar. 2067) en la medida en que, precisamente, el objeto litigioso era la reserva, en los planes urbanísticos, de suelo dotacional público que permita construir sobre los mismos equipamientos de uso religioso.

-por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 1982, contempla la posibilidad de la existencia de un equipamiento comunitario de carácter religioso.

-la Sentencia de 13 octubre de 1986 (Ar. 6423) que viene a declarar lo siguiente:

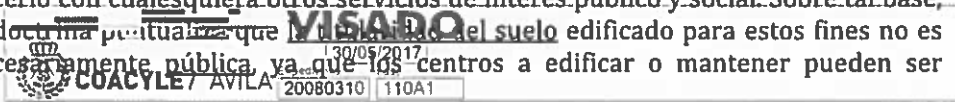
«Puede decirse que legalmente los usos docentes, culturales, religiosos, asistenciales, etc., incluidos o incluíbles en una zona de equipamiento no exige necesariamente su asentamiento sobre suelo de titularidad pública porque como se ha dicho la afectación a un uso de equipamiento no exige «per se» el carácter demanial del suelo. Tanto la Ley del Suelo como el Reglamento de Planeamiento no cuestionan la posibilidad de la titularidad privada de los equipamientos, lo esencial es la disponibilidad de un suelo cuyo uso y destino sea el de contener un equipamiento comunitario de forma estable y adecuada».

-también, la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 noviembre de 1989 (Ar. 8370) que declaró:

«CUARTO.- «Que el artículo 12.2.1.d) del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo dispone que los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán entre otras especificaciones:

“d) Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social”».

QUINTO.- (...) el Plan está obligado a fijar, específicamente, los centros de finalidad religiosa, docente y asistencial-sanitaria, y además en forma genérica; deberá hacerlo con cualesquiera otros servicios de interés público y social. Sobre tal base, la doctrina reiterada que la titularidad del suelo edificado para estos fines no es necesariamente pública, ya que los centros a edificar o mantener pueden ser



privados, siempre que sean susceptibles de su consideración como de interés público y social».

Abundando en la jurisprudencia del TS, podemos mencionar otros pronunciamientos en los que, aunque la titularidad del suelo no era materia de controversia, no es menos cierto que ninguna dificultad parece plantearse al uso religioso.

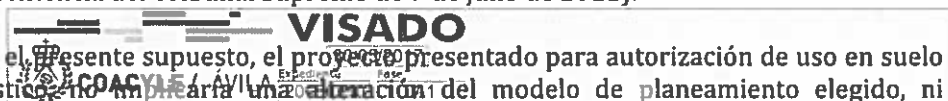
Como es el caso de la sentencia del Tribunal Supremo de 29 noviembre de 1989 (Ar. 8371), en la que se alude a la necesidad legal de un mínimo de equipamientos comunitarios públicos y privados para templos, centros docentes, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social.

Y por último, como criterio más determinante, para poder apreciar si estamos ante un simple cambio de uso-excepcional, pero autorizable- del suelo urbanizable, o más bien ante una actuación urbanística de transformación, está el hecho de modificar o no, el modelo territorial contemplado en el Plan General de ordenación Urbana, con la aprobación del proyecto.

A tal efecto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido constante y reiterada, no pudiéndose concluir que, el proyecto de aprobarse, fuera a provocar una alteración sustancial del instrumento de planeamiento general que transforme la ordenación elegida anterior.

Existe una jurisprudencia consolidada según la cual modificaciones sustanciales son «aquéllas que comportan un nuevo modelo de planeamiento y que supongan un cambio sustancial en la concepción del planeamiento inicialmente ideada» (SSTS 15 enero 2000, 30 abril 2001 y 17 noviembre 2005). En igual dirección, esa misma Sala de Valladolid, en sentencias de 20 de enero de 2006, 28 de abril de 2008 y 15 de marzo de 2013, tiene declarado que cuando las modificaciones introducidas signifiquen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan aprobado, esto es, cuando las modificaciones, en palabras de la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1992, alteran el "modelo territorial elegido". Asimismo, en el fundamento jurídico segundo de la sentencia mencionada de esta Sala de 28 de abril de 2008 se cita la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2003, que literalmente señala que «ese concepto de modificaciones sustanciales puede ser concretado a modo de resumen en las sentencias de esta Sala de 27 de febrero y 23 de abril de 1996, en las que se entiende que tales modificaciones implican que los cambios supongan alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, habiendo de significar una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, o un nuevo esquema del mismo, que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, no cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del Plan, y no quede afectado el modelo territorial dibujado» (en iguales términos la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2011).

En el presente supuesto, el proyecto presentado para autorización de uso en suelo rústico no implicaría una alteración del modelo de planeamiento elegido, ni



alteraría de manera esencial sus líneas y criterios básicos (no se realiza una transformación urbanística, física y jurídica), sino más bien al contrario, mantendría, en todas sus determinaciones los criterios del actual Plan General, y atribuiría el uso del suelo para la ejecución del proyecto, que no afectaría a los criterios básicos y esenciales del Plan General.

En consecuencia, se acredita la necesidad de ejecutar el proyecto presentado en suelo rústico y no en suelo urbano ni urbanizable, todos los usos propuestos están contemplados en el planeamiento y en la Ley y tienen un interés público, y no va a existir transformación física ni urbanística del suelo que comporte una alteración del modelo territorial elegido en el Plan General, sino que la ejecución del proyecto, afectará a los usos indicados en el suelo rústico, única y exclusivamente.

### **Sobre el uso calificado como religioso en el planeamiento urbanístico:**

El uso religioso, como uso dotacional o de equipamientos en el planeamiento, ha sido una constante en las leyes del suelo. De hecho, en el "Diccionario de Derecho Urbanístico (M. Ángel del Arco Torres y M. Pons González, Granada, 1998), definen la categoría urbanística de equipamiento como *"todos aquellos centros al servicio de toda la población, determinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el desarrollo de los intereses comunitarios"*

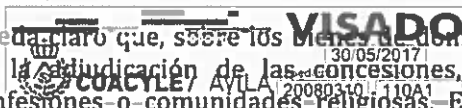
Estamos ante un derecho que la Constitución española, aborda en el artículo 16 la "libertad religiosa", es pues, una libertad pública, constitucional que, no solo constituye un derecho personal o individual, sino que también tiene una dimensión colectiva que es la que se pretende impulsar con el desarrollo del proyecto a cuya aprobación se somete.

En este motivo del presente escrito, se pretende acreditar la aptitud jurídica, en el derecho urbanístico del suelo para acoger un lugar de culto o, más genéricamente un centro religioso, siendo un uso o calificación urbanística habitual en los instrumentos de planeamiento.

Hay que empezar a decir que, el artículo 93 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 32/2003, establece, como regla general la regla de la concurrencia para la adjudicación de concesiones en el dominio público, y es, precisamente, en su artículo 137,4 del mismo texto legal, el que faculta a la Administración para la adjudicación directa cuando se trate de una "iglesia, confesión o comunidad religiosa", legalmente reconocida. Ambos preceptos constituyen legislación básica estatal.

En la legislación autonómica de Patrimonio de Castilla y León (Ley 11/2006, de 26 de octubre) sus artículos 63 y 64, establecen expresamente que el otorgamiento y el régimen económico de las concesiones sobre bienes de dominio público, se determinarán siguiendo el procedimiento establecido en las normas básicas del Estado.

Que ~~es claro que, sobre los bienes de dominio público, tienen, incluso preferencia en la adjudicación de las concesiones, para el uso religioso, las iglesias y confesiones o comunidades religiosas. En este supuesto, estamos ante un uso~~





religioso, pero en una propiedad privada, por lo que se va a exponer la normativa existente al respecto que deja clara la posibilidad de dotaciones en suelos de titularidad privadas, con uso religioso.

En efecto, en cuanto a la normativa histórica estatal, el Texto Refundido de la Ley del Suelo 1992 recogía la posibilidad del uso religioso en suelo público en el artículo 72.3 d) que señalaba, entre otros aspectos, que el Plan General de Ordenación Urbana determinará:

«d) Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado».

Igualmente, el art. 83.2.e) del citado Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, establecía que en el suelo urbanizable, los planes parciales deberán contener, entre otras cuestiones: «e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de Interés público y social». Este mismo artículo, en lo que respecta a la titularidad, completa lo anterior, y exige que se determine claramente, si es pública o privada.

En cuanto a la legislación de aplicación supletoria, es decir, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, los artículos 12.2 d) y 13.2 d) recogen para el Plan General de Ordenación Urbana y el Plan parcial, respectivamente, la necesidad de que se prevea suelo para el emplazamiento de templos.

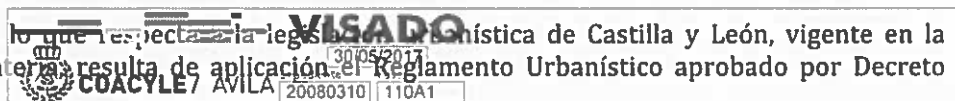
En desarrollo de este último Texto Refundido, el art. 45.1 del Reglamento de Planeamiento de 1978 señalaba que «1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones: (...) e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social».

Esta determinación se completa en el art. 48.2 de este mismo reglamento en el que se exige que el Plan Parcial deberá precisar «el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos». Por tanto, en esta norma se considera expresamente que el uso religioso constituye equipamientos de servicios de interés público y social, y nada obstaba para que sean ubicados, incluso, en suelo dotacional público.

De igual modo, se puede afirmar que en ocho legislaciones urbanísticas autonómicas, se admite expresamente el suelo dotacional público para uso religioso.

Estas son: Castilla-La Mancha, Castilla y León, Aragón, Murcia, Cantabria, Comunidad Valenciana, Extremadura, Cataluña y la Comunidad Foral de Navarra.

En lo que respecta a la legislación histórica de Castilla y León, vigente en la materia resulta de aplicación el Reglamento Urbanístico aprobado por Decreto



22/2004, cuya Disposición Adicional Única, procede a definir conceptos usados en esa norma. En lo relativo a los equipamientos señala que constituyen

*«instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos (...). Pueden ser de titularidad pública o privada».*

Se puede comprobar que nada obsta para que un equipamiento religioso se materialice en suelo dotacional público o privado.

En el derecho español las normas urbanísticas –estatales o de las Comunidades Autónomas– contienen la previsión de reserva de suelo para el emplazamiento de lugares de culto, bien designándolos expresamente o considerándolos incluidos en la fórmula de “dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés general”

Existen varios pronunciamientos del Tribunal Constitucional -como por ejemplo, las Sentencias 46/2001, de 15 de febrero; la 128/2001, FJ 2; 154/2002, FJ 6; 101/2004, FJ 3; y 128/2007, FJ 5; en las que ha aparecido la locución *«laicidad positiva»* u otra análoga, siendo entre las más importantes la STC 38/2007 de 15 febrero de 2007 (Pte: Casas Baamonde).

En relación con el principio de cooperación del art. 16.3 CE, la citada STC afirma que: «Ese deber de cooperación exige de los poderes públicos una actitud positiva respecto del ejercicio colectivo de la libertad religiosa (STC 46/2001, de 15 de febrero, FJ 4)», para añadir después que:

*«En este punto es de recordar que el contenido del derecho a la libertad religiosa no se agota en la protección frente a injerencias externas de una esfera de libertad individual o colectiva que permite a los ciudadanos actuar con arreglo al credo que profesen (SSTC 19/1985, de 13 de febrero, 120/1990, de 27 de junio, y 63/1994, de 28 de febrero, entre otras), pues también comporta una dimensión externa que se traduce en la posibilidad de ejercicio, inmune a toda coacción de los poderes públicos, de aquellas actividades que constituyen manifestaciones o expresiones del fenómeno religioso, asumido en este caso por el sujeto colectivo o comunidades, tales como las que enuncia el artículo. 2 de la Ley Orgánica de libertad religiosa (LOLR) y respecto de las que se exige a los poderes públicos una actitud positiva, de naturaleza asistencial o prestacional, conforme a lo que dispone el apartado 3 del artículo. 2 LOLR».*

En definitiva, puede concluirse que no es un elemento extraño al Derecho urbanístico español que el uso religioso, esté incluido en los planes Generales y que el suelo destinado a los mismos sea declarado de utilidad pública e interés social, lo que constituye una muestra del mantenimiento del pluralismo cultural y religioso.

Además, la cooperación entre la Administración Pública y las diferentes confesiones religiosas comporta, hasta la obligación de proceder a reserva de suelo



público, que puede ser adjudicado directamente a las diferentes confesiones. Sin embargo, en la presente actuación, esta Fundación ha adquirido la propiedad del suelo, para realizar un proyecto, cuyo coste no repercuta en el erario público y que, sin embargo pueda resultar beneficiaria toda la población de Burgohondo.

**Respecto a la existencia de un interés social o utilidad pública y necesidad de emplazamiento en suelo rústico:**

El artículo 23-2º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece que en suelo rústico podrán autorizarse, una serie de usos excepcionales, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y su compatibilidad de los valores protegidos por la legislación urbanística, estableciendo el apartado g) de dicho precepto que pueden considerarse de interés público: los que estén vinculados a cualquier forma del servicio público, los que estén vinculados a la producción agropecuaria y los supuestos en que se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, causa de sus específicos requerimientos de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Pues, bien, dicho precepto que, admite tres supuestos, es interpretado por los alegantes de forma que los requisitos deben exigirse de forma acumulativa, ya que debe acreditarse la vinculación a un servicio público y la necesidad de su ubicación en suelo rústico, dada su incompatibilidad con los usos urbanos, como argumento para oponerse a la aprobación del proyecto, incrementando los requisitos establecidos en la Ley, para la autorización de los usos excepcionales. La interpretación que mantenemos es la que ha prevalecido en el Tribunal Superior de Justicia de Valladolid, como más adelante se expondrá.

Se clarifica, en el artículo el artículo 57.g) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero dice:

*"Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 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: (...)*

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

***1º- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.***

***2º- 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".***

Como se ha indicado, la ley urbanística de Castilla y León, contempla la posibilidad de autorización de usos en suelo rústico, mediante los denominados "usos excepcionales", a través del procedimiento previsto en dicha legislación

urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que concurren las circunstancias de que sea un uso conforme a la naturaleza con la naturaleza rústica de los terrenos y su compatibilidad con los valores del suelo rústico, requisitos ambos que reúne el proyecto presentado, pues un proyecto cuya finalidad es que puedan acudir las personas a buscar un retiro personal y espiritual, proceder a una meditación, no puede alcanzarse si no se realiza en suelo rústico, porque el propio suelo urbano o urbanizable, en realidad, resulta incompatible para alcanzar tales fines, que, además resulta conforme con la naturaleza rústica de los terrenos y totalmente compatibles con sus valores.

Las resoluciones judiciales, que han recaído interpretando las autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico, vienen a confirmar lo ya dicho y, así tenemos:

- Sentencia de la Sala de Burgos de este Tribunal de 3 de octubre de 2008 (recurso nº 131/2008) que tanto la Ley de Urbanismo de Castilla y León como su Reglamento exigen *"de forma imperativa y a modo de premisa ineludible que junto con la solicitud de autorización excepcional se acompañe documentación que acredite o justifique las específicas circunstancias de interés público que aconsejen el otorgamiento de uso excepcional y de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico"*. Tales requisitos constan en la Memoria del proyecto presentado en que se concreta las circunstancias específicas de interés público que hacen aconsejable en este supuesto la implantación en suelo rústico, siendo necesario que sea en éste suelo su ubicación, pues no cabe en suelo urbano o en suelo urbanizable.

-Sentencia de 5 de marzo de 2014 (R 597/13), dictada por la Sala del TSJ de Valladolid, que reconoce que se trata de una decisión discrecional, y que hay tener en cuenta las circunstancias concurrentes, al señalar que:

*".....El interés general al que se refiere la norma debe concretarse en el supuesto de hecho de que se trate y para ello hay que tener en cuenta las circunstancias concurrentes.*

En el mismo sentido, la sentencia de la misma Sala de fecha 5 de marzo de 2013 (R 307/12) que consolida esta interpretación jurisprudencial de la normativa autonómica, y que concurren en el presente supuesto, pues es de interés público que pueda haber un uso excepcional del uso religioso, consistente en el uso de comunidad y de espacio de retiro, oración y de meditación, no es desde luego un uso para establecer en suelo urbano o urbanizable, respetando el régimen del suelo rústico y sus valores, y desde luego, está expresamente admitido al tratarse el uso religioso de un uso dotacional, como más adelante se expondrá , pues es una calificación urbanística admitida en toda clase de suelo en la legislación urbanística de Castilla y León.



**La Evaluación de Impacto Ambiental y la Evaluación Ambiental Estratégica.**

El terreno donde se implanta el proyecto cuenta con una superficie aproximada de 280.000 m2 de los que se edificarían, como máximo, aproximadamente 4% del total.

Respecto a los informes de las Administraciones sectoriales, se han evacuado los siguientes: Confederación Hidrográfica del Tajo; Servicio territorial de Cultura; Sección de Vida Silvestre del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila; Sección de Restauración de la Naturaleza; Servicio de Protección Ambiental; Sección de espacios Naturales, Técnico de Evaluación de Impacto Ambiental y Sección del Ordenación y Mejora III, habiendo sido tenidos en cuenta todos los informes en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Respecto a la afectación a espacios naturales, expresamente se hace constar que el ámbito de actuación, *"no presenta coincidencia territorial con espacios naturales protegidos de Castilla León, ni coincide territorialmente con la Red Natura 2.000.*

Por otra parte, se establecen una serie de medidas protectoras, que evitan cualquier posible impacto que pudiera causar la actuación.

Por todo lo expuesto,

**SOLICITA AL AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO** que, tenga por presentada la documentación y justificación necesaria para la concesión del interés público del proyecto.

Madrid, 17 de marzo de 2017

Fdo. Csaba Tarsoly y Eduardo Navadijos Martí

