



**Junta de
Castilla y León**
Delegación Territorial de Avila
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo

Ref.: FJMS

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO

05113. BURGOHONDO (ÁVILA)

ASUNTO: Remisión acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

Adjunto para su conocimiento y efectos oportunos, acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, una vez subsanado el error existente en el Acuerdo, en sesión celebrada el día **1 de octubre de 2020, referente:**

Expte.: SR 3/19.- Legalización de Obras y Actividad de Campamento de Verano y Residencia Temporal de Religiosos- **BURGOHONDO (ÁVILA)**

Ávila, a 6 de octubre de 2020

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN



Fdo.: Francisco Javier Machado Sánchez



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Ávila
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo

Refª: FJMS

La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo en **Sesión celebrada el día 1 de octubre de 2020**; entre otros adoptó el acuerdo que a continuación se transcribe sin perjuicio de la ulterior aprobación del Acta correspondiente en la próxima sesión del órgano colegiado citado, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 58.3 de la Ley 3/2001 de 3 de julio de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 6-07-2001).

4.1.2.- Expte. SR 3/19.- CONGREGACIÓN DE LOS LEGIONARIOS DE CRISTO.- Legalización de Obras y Actividad de Campamento de Verano y Residencia Temporal de Religiosos.- BURGOHONDO (Polg. 24, Parc. 1264 Paraje "Cerro Bujo")

Visto el Informe del Servicio Territorial de Fomento de fecha 25 de septiembre de 2020, del cual son sus:

ANTECEDENTES:

Con fecha 17 de enero de 2019 tiene entrada en el Servicio Territorial de Fomento el expediente de autorización de uso.

Con fecha 16 de abril de 2019 se realiza requerimiento de subsanación de deficiencias para poder tramitar la solicitud.

Con fecha 20 de agosto de 2020 se recibe la última documentación que sirve para completar todo lo requerido en su día y continuar con el trámite del expediente ante la CTMAyU.

RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL SUELO RÚSTICO:

- Normas Urbanísticas Municipales, en adelante NUM de Burgohondo, aprobadas definitivamente por la C.T.U. de 9 de noviembre de 2006 publicado el acuerdo en el B.O.C. y León de 9 de febrero 2007.
- M.P. nº 7 de las NUM de Burgohondo (Ordenanzas en suelo rústico), aprobada definitivamente por la CTU de fecha 30 de julio de 2013, publicado el acuerdo en el BOCyL de 10 de diciembre de 2013.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial aprobadas definitivamente por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Orden de 9 de septiembre de 1997, Publicadas en el B.O.C. y L. nº 181 de 22 de septiembre de 1997).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Sección de Urbanismo

Plaza Fuente El Sol, 2. 05071 ÁVILA. Tel 920 35 57 05 Ext: 81 10 92 . Fax 920 35 57 00



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Ávila
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo

Refª: FJMS

- 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.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009, publicado en BOCyL de 17 de julio de 2009, por el que se modifica el Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7 /2014, de 12 de septiembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. De conformidad con lo establecido en el art. 138 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo tiene atribuida competencia para la autorización de uso excepcional en suelo rústico.

Segundo. El expediente se ha tramitado de acuerdo con el procedimiento indicado en el art. 25 del citado Texto Legal, el cual establece en el apartado 1.b), que la construcción proyectada es un uso excepcional en suelo rústico, de los relacionados en el art. 23.2 de la citada Ley 5/99 y según el Decreto 24/2013 de 27 de junio y en consecuencia sujeto a autorización de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo previa licencia municipal, que deberá vincular con los condicionantes que procedan, las circunstancias de interés público que concurran para la concesión de la autorización.

Por todo ello,

**LA COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO
por unanimidad de los miembros asistentes y la abstención del Vocal
representante de las Organizaciones en Defensa del Medio Ambiente y del
Vocal representante de Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León de Ávila
ACUERDA:**

AUTORIZAR el uso solicitado por CONGREGACIÓN DE LOS LEGIONARIOS DE CRISTO.-
Legalización de Obras y Actividad de Campamento de Verano y Residencia Temporal de Religiosos.-
BURGOHONDO (Polg. 24, Parc. 1264 Paraje "Cerro Bújo"), por adaptarse a la legislación vigente en
materia de Urbanismo.

Deberá cumplirse lo establecido en el art. 25.3.c) de la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que dice que se debe vincular el terreno al uso una vez autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad esa vinculación, así como su condición de indivisible en los supuestos que reglamentariamente se determine, y las limitaciones impuestas por la autorización.

USO SOLICITADO:

Sección de Urbanismo
Plaza Fuente El Sol, 2. 05071 ÁVILA. Tel 920 35 57 05 Ext: 81 10 92 . Fax 920 35 57 00



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Ávila
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo

Refª: FJMS

Autorización de uso excepcional en suelo rústico para la legalización de obras y actividad del campamento de verano y residencia temporal de religiosos existente sobre la parcela 1264 del polígono 24 de 49.302 m² superficie de terreno en el término municipal de Burgoondo.

El complejo dotacional definido en el proyecto de legalización consta de las siguientes construcciones e instalaciones de ocio y deporte destinadas al complejo dotacional:

Edificio principal.....	490 m ²
Cabañas abiertas techadas.....	200 m ²
Almacén.....	85 m ²
Botiquín.....	55 m ²
Nave.....	115 m ²
Aparcamiento cubierto.....	70 m ²
Zona cubierta abierta.....	162 m ²

En cuanto a las Instalaciones deportivas al aire libre, el complejo cuenta con:

Piscina.....	640 m ²
Campos de deportes.....	6.760 m ²
Pista de tenis.....	670 m ²
Pista de paddle.....	200 m ²

La superficie construida total de las edificaciones existentes es de 1.177 m², ocupando una superficie de terreno de 734 m². En cuanto a las instalaciones deportivas y de ocio al aire libre, ocupan una superficie de terreno de 8.270 m².

La finca dispone de acceso rodado a través de un camino, y cuenta con las infraestructuras de servicios necesarias para poder desarrollar la actividad.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

El terreno sobre el que se proyecta la edificación está clasificado como Suelo Rústico con Protección con Protección Especial (SRPE), bajo los criterios establecidos en NN. UU. Municipales de Burgoondo.

ADECUACIÓN DE LA SOLICITUD A LA LEY 5/1999 Y AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE:

El uso solicitado se trata de un uso excepcional del suelo rústico recogido en el Art. 57.g). "*Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico,...*" y autorizable a través del procedimiento regulado en los Art. 306 y 307 con las condiciones establecidas en el Art. 65 "Suelo Rústico con Protección Especial" atendiendo a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos. Conforme al RUCyL. El proyecto redacta un anexo de justificación del interés público en el que se detalla de manera detallada, particular y pormenorizadamente todas las premisas que hacen de este proyecto que si se aprecie el interés público del mismo, así como la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, dadas las características y necesidades particulares del uso pretendido.



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Ávila
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo

Refª: FJMS

Según el Art.17.1 del RUCyL "Deber de adaptación al entorno" el uso del suelo debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores. A tal efecto se establecen las siguientes normas de aplicación directa:

- a) Las construcciones de nueva planta deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.
- b) En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los espacios naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones de nueva planta degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo.

Entendiendo el técnico que informa, que el proyecto presentado acredita y justifica el cumplimiento de las condiciones exigidas por este art.17.1 del RUCyL.

Atendiendo a las NUM de Burgohondo, el uso solicitado se trata de un uso autorizable recogido en el Art.49 relativo a los usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Especial, los que puedan considerarse de interés público, tales como la legalización pretendida de un uso dotacional existente antes de la entrada en vigor de estas NUM, y con remisión al Art.43.3.4.d) relativo a construcciones ligadas al ocio, tiempo libre, deportivas y actividades culturales que deban desarrollarse al aire libre, según lo especificado en la M.P. nº 7 de las NUM de Burgohondo; así como los recogidos por el Art.43.3.4.b) relativo a instalaciones y construcciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Y se podrá implantar con la autorización de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo previa a la licencia municipal.

Las condiciones de edificación que se establecen en los art.43.5.12 y art.43.5.13 son:

Tipo de edificación: I.P. Dotaciones en S. Rústico	Limitaciones	Proyecto	Cumple Si/No
Parcela mínima	5.000 m ²	49.302 m ²	SI
Retranqueos a linderos	5 m	> 5 m	SI
Ocupación máxima	20 %	< 20 %	SI
Edificabilidad	0,1 m ² /m ² **	0,02 m ² /m ²	SI
Superficie máxima	2.000 m ² por edificación *	< 2.000 m ²	SI
Altura máxima al alero	7 m (B+1)	< 7 m (PB+1)	SI

** Conforme al art.124.2. del RUCYL y al Pto.1.2.d). de las NN. SS. Provinciales, al mostrar las NUM de Burgohondo carencias respecto a las condiciones de edificación, habitabilidad y estéticas definidas para la construcción solicitada, serán de aplicación de forma complementaria las NN. SS. Provinciales (sólo en cuanto al parámetro de edificabilidad máxima).

* De manera excepcional podrá superarse este parámetro en el caso de tratarse de un conjunto edificatorio que debidamente justifique funcional y formalmente sus dimensiones. CUMPLE.

El proyecto cumple con las determinaciones impuestas en el apartado de "Características Particulares" del art.43.5.12. y del art.43.5.13.

El proyecto ha acreditado convenientemente la justificación de interés público del uso solicitado y la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

ADECUACIÓN DE LA SOLICITUD A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN:

Sección de Urbanismo
Plaza Fuente El Sol, 2. 05071 ÁVILA. Tel 920 35 57 05 Ext: 81 10 92 . Fax 920 35 57 00



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Ávila
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo

Refª: FJMS

Se presenta anexo de proyecto relativo a la justificación del interés público y la necesidad de emplazamiento en suelo rústico del uso pretendido, donde se detallan de manera particularizada al uso todos los aspectos que avalan el citado interés público. Todas estas motivaciones han sido valoradas por los informes y el certificado municipal adjuntos, así como por el acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 3 de octubre de 2019, donde además se informa favorablemente. Así mismo, entendemos por todo cuanto se acredita al respecto, que si se entiende acreditado el interés público del uso solicitado.

Existe una alegación de la Federación de Ecologistas en Acción de Castilla y León, que ha sido contestada por parte del promotor, y así mismo contestada y desestimada por parte del Ayuntamiento, con acuerdo Plenario de fecha 25 de octubre de 2018. El técnico que informa entiende del mismo modo contestadas y desestimadas las alegaciones planteadas al expediente.

Se han acreditado 9 licencias municipales de obra que se otorgaron para diferentes construcciones, reformas e instalaciones a lo largo del tiempo, desde el año 1993 hasta el año 1997. Según certificado e informe municipal las construcciones existentes cuentan con una antigüedad superior a los 30 años.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa, cabe interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel que tenga lugar la notificación, a tenor de lo previsto en los arts. 48, 114 y 115 de la Ley 4/1999 de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y , en relación con el art. 2.5 de Decreto 24/2013, de 27 de junio de 2013, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación de Territorio de Castilla y León (BOCyL, Nº 126 de miércoles 3 de julio de 2013).

Ávila, a 5 de octubre de 2020
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN, P.A,

Fdo.: José Luis Valverde Bellido



Fdo. Francisco Javier Machado Sánchez