

SOLICITUD DE REQUERIMIENTO PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

EXPEDIENTE: Nº 506/2021 SOLICITUD LICENCIA DE OBRAS Y TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA PROYECTO DE EJECUCIÓN DE UN HOTEL RURAL EN PARCELA 139, POLÍGONO 10, PARAJE "EL FRONTAL" REFERENCIA CATASTRAL 05041A010001390000QA – BURGOHONDO (ÁVILA)

PROMOTOR SOLUCIONES ENERGÉTICAS RÍO S.L. CIF: B05224423, con domicilio en Carretera de Ávila a Casavieja, nº 62- Bajo-2, C.P. 05113 Burgohondo (Ávila)

CARMEN CALVO GÓMEZ, Arquitecta, colegiada nº 3520 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Ávila, con Documento Nacional de Identidad nº [REDACTED] B6D y domicilio a efectos de notificaciones en Ávila, Plaza de Santa Ana nº 4 - 2º Izda. Teléfono: [REDACTED] en representación de SOLUCIONES ENERGÉTICAS RÍO S.L. (PROMOTOR), CIF: B05224423, con domicilio en Carretera de Ávila a Casavieja, nº 62- Bajo-2, C.P. 05113 Burgohondo (Ávila) ADMINISTRADOR: D. Roberto Martín Muñoz, con D.N.I. nº [REDACTED] 41R y domicilio en [REDACTED] C.P. 05113 Burgohondo (Ávila).

En relación al requerimiento del Ayuntamiento de Burgohondo, de fecha de notificación 18 de abril de 2023, del expediente referenciado, para la subsanación de la documentación, en relación a lo observado por el Servicio Territorial de Movilidad y transformación Digital

INFORMA:

Requerimiento apartado 1:

"De acuerdo con lo previsto en el artículo 99.1.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, LUCYL:

- *Se deberá aportar Justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas, conforme al apartado 1.b) del artículo 43 de las NUM y su modificación puntual nº 7 de Normativa y Ordenanzas de Suelo Rústico.*

Alegación nº 1:

Consta en el expediente presentado un ESTUDIO DE MERCADO realizado por la empresa "Cabeza de Ratón", del que se extraen algunos párrafos para justificar la necesidad del contacto con la naturaleza (en este documento se justifica que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas).

En el ANEXO 4.6 FUNDAMENTOS DE INTERÉS PÚBLICO PARA EL USO DE HOTEL RURAL del proyecto Básico se recoge parte de este estudio.

- *“El turista rural actual sigue buscando la naturaleza como primera opción, quiere estar en contacto con el entorno rural, busca la autenticidad pero ahora busca una experiencia sensorial, más emocional y sobre todo vivir algo original. Busca una “experiencia única”.*
- *Busca además algo más que una casa, también quiere que el trato sea “más personalizado”, además sigue demandando que el entorno natural esté muy bien cuidado.*
- *También los turistas piden nuevas actividades turísticas rurales que complementen su estancia; observación de estrellas, festival de piorno en flor, ferias de tapas a un euro, jornadas de pucheros y cucharas, concursos de decoración de fachadas, etc.*
- *El cliente se ha vuelto en general más experiencial que material. Muchos turistas ven los viajes como un vehículo para tener experiencias gratificantes de autorreflexión, aprendizaje y desarrollo personal.*
- *Los turistas buscan destinos exóticos y auténticos, que les ayuden a desconectar de la vida frenética y ofrezcan actividades que les reconecten consigo mismos y les ayuden en su desarrollo personal.*
- *Los viajeros demandan experimentar durante el viaje nuevas actividades y sensaciones, relacionadas con la autenticidad del destino. En los últimos años, han surgido nuevas motivaciones para viajar, como la gastronomía.*
- *Muchos turistas buscan opciones de alojamiento más pequeñas y boutique, donde se pueda recibir un trato más personal y cálido y que refleje mejor la idiosincrasia del destino que se visita.*
- *Muchos hoteles boutique han mejorado el diseño del lobby y las zonas comunes, cambiando la distribución de espacios y orientándose a ofrecer experiencias significativas a sus huéspedes, que les pongan en contacto con la comunidad local.*
- *El espacio como promesa de desconexión.*
- *No somos un hotel, aquí estás a tu aire. No somos solo una casa, nuestra experiencia puede ir más allá si tú quieres.*
- *No estamos dentro de un pueblo. Somos un lugar diferente, especial. Desconectado del resto del mundo, integrado en la naturaleza.*
- *No estamos en un sitio: Somos un sitio.*
- *Queremos que al escuchar nuestro nombre presientas que vas a estar desconectado, en un lugar acotado, y al mismo tiempo, dentro de un lugar especial, con significado.*
- *Un sitio en un terreno elevado. Al que nos hemos permitido llamar LOMA.”*

También está justificado la implantación fuera de las áreas urbanas en el documento ambiental realizado por GA INGENIEROS que ha servido para la autorización ambiental y que complementa los fundamentos de interés público.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

La parcela se encuentra en un sitio elevado, de ahí el nombre de “LOMA”, totalmente en contacto con la naturaleza que es lo que se demanda en este tipo de hoteles. Desde la parcela no se aprecia el contacto con el núcleo urbano. Se aportan fotografías para su justificación. Se puede comprobar en el propio emplazamiento.



Fotografía de la parcela con vista al oeste. El núcleo urbano se sitúa en la parte más baja. No existe contacto visual.



Vista al noroeste, donde se encuentra el núcleo urbano. No existe contacto con él. En la fotografía se aprecia parte del cerramiento del camino de acceso, al sur.



Vista de la parcela hacia el sur.



Vista de la parcela hacia el este.



Como se puede apreciar en las fotografías, no existe contacto visual con el núcleo urbano. La parcela se encuentra inmersa en el espacio natural, que es la experiencia que buscan los viajeros que se alojan en este tipo de hoteles rurales.

Requerimiento apartado 2:

- *Se deberá modificar el proyecto en cuanto a la solución adoptada para la estructura portante y la adoptada para solucionar las cubiertas conforme al apartado 5.1. 5.2 y 5.12 del artículo 43 y el apartado 2 Usos autorizables del artículo 48 a) de las NUM y su Modificación puntual nº 7 de Normativa y Ordenanzas de Suelo Rústico.*

Alegación nº 2:

Art 48 a) 2 Usos autorizables: SRPN1 Áreas de interés Faunístico y Agroforestal:

Las construcciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Las edificaciones ligadas a los usos contemplados quedan sujetas a las condiciones reguladas en el artículo 43- Apartado 5.

5.12: Edificaciones vinculadas a actividades declaradas de interés público o dotaciones en suelo rústico: estas edificaciones se realizarán mediante proyectos que deberán cumplir las condiciones generales de estas normas.

5.1: Además de las limitaciones contenidas en cada una de las categorías de Suelo Rústico, serán factibles las edificaciones e instalaciones únicamente cuando se encuentren vinculadas a los usos permitidos o autorizables del terreno y definidos por estas normas. Para cualquier clase de edificación en suelo rústico, su volumetría, condiciones figurativas y materiales estarán condicionadas por la adaptación al suelo en que se ubican y por su bajo impacto ambiental y paisajístico.

Los edificios tienen forma de tronco de árbol acabados en madera. Ver documento: "Idea del Proyecto de Hotel Rural" que se ha aportado con el expediente.

Todas las unidades residenciales se configuran a una sola altura cuyas formas de troncos de árboles emergen de la tierra posándose sobre ella, con piel de lamas de madera verticales que ofrecen un espacio necesariamente cambiante, que van conformando los diferentes edificios orientados según condicionantes de vistas, privacidad y vegetación.

5.2:...La cubrición será con teja cerámica envejecida. La pendiente no superará el 40% como límite máximo. En todos los casos queda expresamente prohibido la realización de estructuras de metálicas o de hormigón.

Se ha modificado el Proyecto Básico en relación a la estructura portante, que será de madera laminada en vez de pilares metálicos, el forjado de cubierta, a base de vigas de madera laminada de abeto nórdico y paneles de forjado de CLT acabado visto y el acabado de la cubierta será de teja cerámica envejecida sobre rastreles con una pendiente del 5% (inferior al 40%) en vez de canto rodado como estaba proyectada.

Para ello se adjunta modificación del Proyecto Básico de Hotel Rural en el que se modifican los siguientes apartados en relación al presentado (en negrita y cursiva):

I. MEMORIA

1 MEMORIA DESCRIPTIVA:

1.2.4 Normativa urbanística

Parámetros de composición

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.3.1 ***Descripción general del edificio***

1.3.3 ***Relación con el entorno***

1.3.4 Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas

Requisitos relativos a la seguridad

1.3.6. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto a:

1.3.6.1 ***Sistema estructural.***

1.3.6.2 ***Sistema envolvente, compartimentación y acabados.***

3. CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO

3.1 DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

3.1.7 ***Sección SI-6: resistencia al fuego de la estructura***

III. PLANOS

06 ***EDIFICIO PRINCIPAL: SECCIÓN***

08 ***CABAÑA, PLANTAS, ALZADOS, SECCIÓN, ACCESIBILIDAD, P.C.I.***

En Ávila, a 10 de mayo de 2023.



Fdo: Carmen Calvo Gómez
Arquitecta. Colegiada nº 3520 COACYLE

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (ÁVILA)