

## INFORME

Tipo de Expediente	MUNICIPAL	
Informe	Fecha	Páginas
LO/ABR-24	11/04/2024	1/3

ASUNTO	CENTRO PARA ACTIVIDADES, ENOLÓGICAS, AGRÍCOLAS y GANADERAS		
Referencia	Expte: 787/2021	03/04/2024	Registro Entrada: RE-78
Emplazamiento	Polígono 5, Parcelas, 18 y 46. Burgoondo (Ávila)		
Solicitud	FINCA EL FONTARRÓN, S.L.		

Fincas situadas dentro del Polígono 5, parcelas números 18 y 46, pertenecientes al término municipal de Burgoondo. [R.C.-05041A005000180000QE y 05041A005000460000QD].

Superficies:

- Parcela nº 18: 38.580,00 m<sup>2</sup>
- Parcela nº 46: 27.766,00 m<sup>2</sup>.

Se ubican dentro de la Ordenanza de Suelo Rústico de Protección Natural [SRPN1] según los planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales, en vigor desde Febrero de 2007.

## Solicitud para Autorización de Uso

PROYECTO presentado: "Centro para Actividades Enológicas, Agrícolas y Ganaderas", redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Félix García Muñoz (COITI N° visado AV210391 – fecha 03/04/2024).

[Según establece el Art. 57 del RUCyL. Derechos Excepcionales en Suelo Rústico]

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

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.]

Según se define en el proyecto el uso que se presenta es el correspondiente a la realización de actividades de creación, organización y explotación relacionadas con la enología, agricultura, ganadería y gastronomía.

## PARCELAS VINCULADAS

La actividad se extenderá a las parcelas del Polígono 5, dentro del término municipal de Burgoondo:

▪ Parcela nº 2	[R.C.-05041A005000020000QQ]	Superficie: 31.304,00 m <sup>2</sup>
▪ Parcela nº 97	[R.C.-05041A005000970000QG]	Superficie: 17.568,00 m <sup>2</sup>
▪ Parcela nº 46	[R.C.-05041A005000460000QD]	Superficie: 27.766,00 m <sup>2</sup>
▪ Parcela nº 16	[R.C.-05041A005000160000QI]	Superficie: 5.683,00 m <sup>2</sup>
▪ Parcela nº 17	[R.C.-05041A005000170000QJ]	Superficie: 5.455,00 m <sup>2</sup>
▪ Parcela nº 18	[R.C.-05041A005000180000QE]	Superficie: 38.580,00 m <sup>2</sup>
▪ Parcela nº 19	[R.C.-05041A005000190000QS]	Superficie: 4.617,00 m <sup>2</sup>
▪ Parcela nº 20	[R.C.-05041A005000200000QJ]	Superficie: 1.301,00 m <sup>2</sup>
▪ Parcela nº 111	[R.C.-05041A005001110000QD]	Superficie: 17.325,00 m <sup>2</sup>
▪ Parcela nº 32	[R.C.-05041A005000320000QY]	Superficie: 8.297,00 m <sup>2</sup>

Todas las fincas son colindantes entre sí, disponiendo de una superficie total de 159.123,00 m<sup>2</sup>, quedando todas ellas vinculadas a la actividad que se define en el proyecto presentado.

Las parcelas tienen básicamente un uso agrícola y ganadero con la existencia de diversos cultivos, fundamentalmente viñas, y especies animales del tipo vacuno, ovino y equino.



## INFORME

Tipo de Expediente		MUNICIPAL
Informe	Fecha	Páginas
LO/ABR-24	11/04/2024	2/3

ASUNTO	CENTRO PARA ACTIVIDADES, ENOLÓGICAS, AGRÍCOLAS y GANADERAS		
Referencia	Expte: 787/2021	03/04/2024	Registro Entrada: RE-78
Emplazamiento	Polígono 5, Parcelas, 18 y 46. Burgohondo (Ávila)		
Solicitud	FINCA EL FONTARRÓN, S.L.		

### CONSTRUCCIONES

Las edificaciones sobre las que se pretende la autorización de uso para el desarrollo de la actividad corresponden a:

Parcela nº 46 [05041A005000460000QD]

- Superficie parcela: 27.766 m<sup>2</sup>
- Edificación de 1 planta sobre rasante, con una superficie de 180,00 m<sup>2</sup>c [0,65%], diáfana en su interior y destinada fundamentalmente a la ganadería como refugio de animales (90,00 m<sup>2</sup>c) y guarda de alimentos y medicación (90,00 m<sup>2</sup>c)

Parcela nº 18 [05041A005000180000QE]

Esta edificación se encuentra en parte ejecutada sobre una construcción inicialmente proyectada como almacén y guarda de aperos.

- Superficie parcela: 38.580 m<sup>2</sup>
- Superficie de ocupación: 185,54 m<sup>2</sup> [0,48%]
- Edificación de 1 planta sobre rasante y parte de semisótano (aprovechando la topografía existente) con una superficie construida total de 233,91 m<sup>2</sup>c, desarrollada de la siguiente forma:  
 Sobre rasante: Planta Baja: 118,58 m<sup>2</sup>c  
 Cobertizo abierto: 66,96 m<sup>2</sup>c  
 Bajo rasante: Semisótano: 48,37 m<sup>2</sup>c
- La edificación, en su planta baja, dispondrá de una sala central general para uso polivalente y ubicará dependencias de servicio y auxiliares, anexas a la actividad. El aprovechamiento bajo rasante (semisótano) será para almacenaje y cuartos de instalaciones.

La superficie de actuación es:

Parcela nº 46: 180,00 m<sup>2</sup>c  
 Parcela nº 18: 233,91 m<sup>2</sup>c  
**TOTAL SUPERFICIE: 413,91 m<sup>2</sup>c**

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### EDIFICACIÓN EN PARCELA Nº 46

- Edificación vinculada a actividades de explotación agropecuaria

PARÁMETROS	NORMATIVA	PROYECTO
PARCELA MÍNIMA	2.500 m <sup>2</sup>	27.766 m <sup>2</sup>
SEPARACIÓN A LINDEROS	Mínimo: 5,00 m	d >5,00 m
OCUPACIÓN	Máximo 40% s/Parcela	0,65 % (180,00 m <sup>2</sup> )
PLANTAS	2 Plantas (B+1)	P. Baja
ALTURAS	H = 4,50 m	Máxima: 4,50 m

#### EDIFICACIÓN EN PARCELA Nº 18

- Edificación vinculada a actividades de interés público o dotaciones en suelo rústico

PARÁMETROS	NORMATIVA	PROYECTO
PARCELA MÍNIMA	5.000 m <sup>2</sup>	38.580 m <sup>2</sup>
SEPARACIÓN A LINDEROS	Mínimo: 5,00 m	d >5,00 m
OCUPACIÓN	Máximo 20% s/Parcela	0,48 % (185,54 m <sup>2</sup> )
PLANTAS	2 Plantas (B+1)	P. Baja y S.Sótano
ALTURAS	H = 7,00 m	Máxima: 5,63 m

La ejecución de las obras se realizará, bajo la Dirección Facultativa del Ingeniero Técnico Industrial D. Félix García Muñoz, según la documentación aportada y redactada por él mismo.



INFORME			
		Tipo de Expediente	MUNICIPAL
	Informe	Fecha	Páginas
	LO/ABR-24	11/04/2024	3/3
ASUNTO	CENTRO PARA ACTIVIDADES, ENOLÓGICAS, AGRÍCOLAS y GANADERAS		
Referencia	Expte: 787/2021	03/04/2024	Registro Entrada: RE-78
Emplazamiento	Polígono 5, Parcelas, 18 y 46. Burgohondo (Ávila)		
Solicitud	FINCA EL FONTARRÓN, S.L.		

#### USOS

El uso definido en el Proyecto presentado corresponde a una *actividad agropecuaria*, concretamente "Centro para Actividades Enológicas, Agrícolas y Ganaderas", pudiendo encuadrarse dentro del epígrafe c) correspondiente al Art. 43.2 de las Normas Urbanísticas Municipales como *Explotación Agropecuaria*, o bien dentro del epígrafe b) del Art. 43.3.4 como *Instalaciones y Construcciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, como son entre otros: "Establecimientos relacionados con usos agrícolas, ganaderos, forestales o cinegéticos (Almacenaje de productos – Procesamiento de productos)"*.

Siendo, por tanto, en cualquier caso una instalación de *uso autorizable* dentro de este tipo de suelo.

Para la implantación de los *usos autorizables* será necesario, según el procedimiento de autorización de uso reglado en los Arts. 23 y 25 de la LUCyL y para los usos considerados en cada clase de suelo como excepcionales, a lo establecido en los artículos 58 a 65 del RUCyL:

- Informe previo favorable del Órgano de la Administración Estatal o Autonómica con competencias plenas o delegadas en la actividad sectorial a que se refiera el uso propuesto.
- Justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- Justificación de que el uso propuesto carece de impacto ambiental negativo.

#### OBSERVACIONES

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

- *Cualquier elemento constructivo quedará separado a más de 5,00 metros del resto de las lindes existentes en cada una de las parcelas.*
- *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.*

*Por tanto, según lo expuesto, la documentación del expediente presentado cumplimentará el procedimiento previsto en el RUCyL, mediante su información pública y posteriormente su remisión a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, para su autorización como uso excepcional, y conforme a los Artículos 307.2 y 308 del RUCyL.*

*Para que conste, y a instancia del Ayuntamiento de Burgohondo (Ávila), se emite el presente informe significando su carácter no vinculante.*

*En Burgohondo, a 11 de Marzo del 2024*

SERVICIOS TÉCNICOS

