

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 m²
- Parcela nº 46: 27.766,00 m².

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

Todas las fincas son colindantes entre sí, disponiendo de una superficie total de 159.123,00 m², 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 m²
- Edificación de 1 planta sobre rasante, con una superficie de 180,00 m²c [0,65%], diáfana en su interior y destinada fundamentalmente a la ganadería como refugio de animales (90,00 m²c) y guarda de alimentos y medicación (90,00 m²c)

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 m²
- Superficie de ocupación: 185,54 m² [0,48%]
- Edificación de 1 planta sobre rasante y parte de semisótano (aprovechando la topografía existente) con una superficie construida total de 233,91 m²c, desarrollada de la siguiente forma:
 Sobre rasante: Planta Baja: 118,58 m²c
 Cobertizo abierto: 66,96 m²c
 Bajo rasante: Semisótano: 48,37 m²c
- 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 m²c
 Parcela nº 18: 233,91 m²c
TOTAL SUPERFICIE: 413,91 m²c

NORMATIVA URBANÍSTICA

EDIFICACIÓN EN PARCELA Nº 46

- Edificación vinculada a actividades de explotación agropecuaria

PARÁMETROS	NORMATIVA	PROYECTO
PARCELA MÍNIMA	2.500 m ²	27.766 m ²
SEPARACIÓN A LINDEROS	Mínimo: 5,00 m	d >5,00 m
OCUPACIÓN	Máximo 40% s/Parcela	0,65 % (180,00 m ²)
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 ²	38.580 m ²
SEPARACIÓN A LINDEROS	Mínimo: 5,00 m	d >5,00 m
OCUPACIÓN	Máximo 20% s/Parcela	0,48 % (185,54 m ²)
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:

- a) 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.
- b) Justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- c) 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 Abril del 2024

SERVICIOS TÉCNICOS

