

D. Joaquín Antuña Mateos, Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Mijares (Ávila), en cumplimiento de lo ordenado por la Alcaldía en relación con el asunto cuyos datos se refieren a continuación, tiene a bien emitir el siguiente informe:

**ASUNTO: EXPEDIENTE DE URBANISMO. AUTORIZACIÓN DE USO EN SUELO RÚSTICO.**

**SITUACIÓN: Polígono 5 Parcela 168, COLLADITO. MIJARES (ÁVILA). Referencia catastral: 05127A005001680000RM**

**INTERESADA: D. JUAN CARLOS SÁNCHEZ MAQUEDA. NIF: '**

**DOMICILIO: CALLE ESQUINILLA 9, 05461 MIJARES (ÁVILA).**

**FECHA: 13 DE ENERO DE 2021. NÚMERO REGISTRO: - / 2021**

**SOLICITUD: PUNTO DE VENTA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS, RESTAURACIÓN PARA OCIO Y CULTURA CON PISCINA Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS. PRESUPUESTO: - €**

## INFORMA

### REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

- 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 1.997, publicadas en el B.O.C. y L. n.º 181 de 22 de septiembre de 1.997).
- DSU. Delimitación de Suelo urbano de Mijares. 29/09/1981
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- 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.
- 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 2.009, publicado por el B.O.C. y L. de 17 de julio de 2.009, por el que se modifica el Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

El inmueble de Polígono 5 Parcela 168, COLLADITO. MIJARES (ÁVILA), con referencia catastral nº 05127A005001680000RM, en la que se pretenden realizar las obras, está clasificada según las NN.SS. de la Provincial de Ávila, como Suelo No Urbanizable de regulación básica (SNU). Es SUELO RÚSTICO COMÚN.

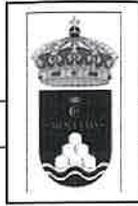
d) Condiciones de la edificación.

Tipo de edificación	AGR	DO*	IND	VU
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50 %	20 %	20 %	5 %
Retranqueos	5 m.	5 m.	5 m.	5 m.
Superficie máxima	—	—	—	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	—	—	8 m.	6 m.
(al alero)	—	{PB+1}	{PB+1}	{PB+1}

CUADRO DE LAS NN.SS. de la provincia de Ávila.

Las obras solicitadas, de acuerdo a lo que se aporta, se ajusta a las condiciones urbanísticas, que se establecen en la normativa de aplicación, en lo referido a ocupación, retranqueo, parcela mínima y alturas. Es USO AUTORIZABLE. Está afectada por la Zona Especial de Protección de Aves (Z.E.P.A.) Valle del Tiétar, lo que implica que el suelo tiene protección. No está incluida en ZONA CRÍTICA para la Cigüeña negra.

La clasificación urbanística, es de SUELO NO URBANIZABLE, con la Ordenanza de Regulación Básica (SNU), en aplicación de las 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 1.997, publicadas en el B.O.C. y L. n.º 181 de 22 de septiembre de 1.997). El uso que pretende, es viable urbanísticamente, aunque requiere la obtención de las autorizaciones previas, antes de que se pueda conceder la licencia de obra por parte del Ayuntamiento.



La competencia para la autorización excepcional en suelo rústico, corresponde a la Comisión de Territorial de urbanismo y medio ambiente de Ávila.

LA VIABILIDAD URBANÍSTICA DE LAS OBRAS SOLICITADAS, está establecida en el

**Artículo 57, apartado g), a saber:**

*En aplicación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Artículo 57 Derechos excepcionales en suelo rústico, se indica*

*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:***

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

*2.º- 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.*

Por lo que las obras, serían un **USO SUJETO A AUTORIZACIÓN** por la Comisión Territorial de Urbanismo, de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el Artículo 58 1 b), en el que se establece el procedimiento de establecido en los artículos 306, 307 y 308, donde se debe evaluar el **INTERÉS PÚBLICO** de las obras pretendidas.

*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.*

Que el uso sea autorizable, no implica que se vaya autorizar.

**Son preceptivos, los informes de Medio Ambiente (informe de afección a Red Natura y si es preceptivo el sometimiento a impacto ambiental) y de la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila (autorización de uso excepcional en suelo rústico).**

Por todo lo anterior, se informa para que inste al órgano competente, según se establece en el artículo 308, del Reglamento de Urbanismo, para su declaración del **INTERÉS PÚBLICO, del PROYECTO, en Polígono 5 Parcela 168, COLLADITO. MIJARES (ÁVILA)**, con Referencia catastral número 05127A005001680000RM, conforme a lo indicado en este informe, puesto que se considera que sería susceptible de ser declarado de interés público.

Mijares (Ávila), a 13 de enero de 2022  
El Arquitecto Municipal