



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Comisión Territorial de Medio Ambiente
y Urbanismo

Sección Urbanismo

Asunto: Notificación Acuerdo
COMISION TERRITORIAL DE
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO
Expte. **SR-005/17 (CP)**

AYUNTAMIENTO DE MUÑOPE德罗
Pza. Mayor, 1
40145- MUÑOPE德罗
(SEGOVIA)

En la sesión celebrada por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, el día **16-MAYO-2017**, se examinó el asunto reseñado a continuación, adoptándose sobre el mismo el acuerdo que se transcribe:

SÉPTIMO.- SUELO RÚSTICO: CONSULTAS PREVIAS.-

B) 11º. MUÑOPE德罗.- CONSTRUCCIÓN DE 3 BUNGALOWS

PROMOTOR: CHATEAUFORM ESPAÑA S.A.U

Visto el expediente de referencia **SR-005/17 (CP)** y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 24/2013, de 27 de junio, 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 del Territorio de Castilla y León, el Servicio Territorial de Fomento emite el siguiente

INFORME

I.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.-

- 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, modificada por la Ley 10/2002 de 10 de julio, por la Ley 13/2003 de 23 de diciembre por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre y por Ley 7/14, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (LUCyL).
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio y 6/2016, de 3 de marzo (RUCyL).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (NSAP) de 28/11/96, modificadas por Decreto 39/2003 de 3 de abril de 2003 (BOCYL de 8/4/03), en cuanto no se opongan a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.
- Normas Urbanísticas Municipales aprobadas inicialmente el 20 de abril de 2016 (NUM).



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Comisión Territorial de Medio Ambiente
y Urbanismo

II.- OBJETO.-

Se solicita la construcción de 3 bungalows de las siguientes características:

Superficie construida: $3 \times 33,04 \text{ m}^2 = 99,12 \text{ m}^2$

Altura de cornisa: 3,10 m.

Superficie construida existente según promotor: 1.822,22 m²

Superficie construida y ocupada final: 1.921,34 m².

Antecedentes:

Con fecha 16/04/96 se autorizó en esta parcela: "Pabellón de caza, dormitorios anexos, almacenes e instalaciones correspondientes".

Con fecha 22/12/08 se autorizó la construcción de "Tres bungalows, baños exentos y aula de formación"

Con fecha 10/12/2014 se legaliza una "pista de pádel".

Todo lo anterior se distribuía en:

- Edificio principal, antiguo pabellón de caza y actual local social.
- Vivienda del guarda.
- 3 bungalows.
- Pista de pádel.

El proyecto sobre el que se formula la consulta supone por tanto la ampliación de unas construcciones, enmarcada dentro del conjunto de actividades vinculadas al ocio, turismo y formación, que se vienen desarrollando en la finca, todas ellas autorizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

III.- INFORMES SECTORIALES.-

- Informe del **Servicio Territorial de Cultura** en el que se indica lo siguiente:
 - En el Inventario Arqueológico de Castilla y León no consta la existencia de yacimientos ni hallazgos en la parcela reseñada ni en sus inmediaciones, por lo que no es previsible en ella una afección directa sobre el patrimonio arqueológico.
 - Considerando que el citado Inventario no es un documento exhaustivo, se recuerda que en el caso de que se autoricen las obras y como consecuencia de ellas se descubran objetos o restos materiales de interés arqueológico, tendrán a todos los efectos la consideración de hallazgos casuales (artículo 60 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León), lo que obliga al hallador a comunicarlo inmediatamente a la Consejería competente en materia de cultura, y al promotor y a la dirección facultativa a paralizar en el acto las obras.
- Informe del **Servicio Territorial de Medio Ambiente** en el que se indica lo siguiente:

SITUACIÓN RESPECTO A FIGURAS CON NORMATIVA DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

El proyecto se encuentra dentro del ámbito de las siguientes figuras de protección ambiental:

- Red Natura 2000:
 - ❖ ZEPA "Valles del Voltoya y el Zorita" ES0000188
 - ❖ ZEC "Valles del Voltoya y el Zorita" ES4160111



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Comisión Territorial de Medio Ambiente
y Urbanismo

- Ámbito de planificación de especies protegidas:
 - ❖ Plan de recuperación del Águila Imperial. Área crítica SG-6.
 - ❖ Plan de recuperación de la Cigüeña negra. Zona de Importancia.

VALORACIÓN Y CONCLUSIONES

Las edificaciones que se pretenden instalar se ubican en la parcela 7 del polígono 16 en el término municipal de Muñopedro. Consultado el Sistema de Información Geográfica del Servicio Territorial de Medio Ambiente (SIGMENA), dicha parcela queda incluida en los espacios protegidos Red Natura 2000 ZEPA y ZEC Valles del Voltoya y el Zorita. Se caracterizan dichas figuras por contener los hábitats 9340- Bosques de *Quercus ilex* y 6310- *Quercus suber* y/o *Quercus ilex*.

La regulación de las actividades sobre estos espacios protegidos Red Natura 2000 queda recogida en los correspondientes Planes Básicos de Gestión y Conservación de Espacios y Valores. Según lo establecido por la ley 4/2015 del Patrimonio Natural de Castilla y León, los objetivos, criterios y medidas contempladas en dichos planes son vinculantes respecto a los objetivos propuestos.

Según dicho plan, el objetivo para la conservación del hábitat 6310 - *Quercus suber* y/o *Quercus ilex* es *mantener y mejorar el estado de conservación del hábitat* estableciéndose, entre otras, *medidas de recuperación y conservación de sistemas forestales arbolados abiertos o adhesionados*, que pasan por el establecimiento de medidas selvícolas para la restauración forestal.

De forma similar el plan establece como objetivo de conservación del hábitat 9340- *Bosques de Quercus ilex*, *mantener la superficie existente del hábitat y mejorar su estructura y funcionalidad ecológica* estableciéndose medidas para el *mantenimiento de los sistemas de frondosas de llanuras, penillanuras y páramos* y con esto define medidas que lleven consigo la realización de tratamientos selvícolas para la regeneración de los encinares.

Por otro lado, la parcela se ubica dentro de una de las áreas críticas establecidas por el Plan de Recuperación del Águila Imperial (SG-6). El Plan enumera las causas que han hecho disminuir la población de águila imperial Ibérica, encontrándose la *pérdida de hábitats a causa de la intensa deforestación del bosque esclerófilo mediterráneo*.

La conservación del águila imperial, catalogada como en peligro de extinción, pasa por una adecuada gestión de las zonas de nidificación caracterizadas por las masas arboladas de la especie *Quercus ilex* que utiliza para la construcción de nidos que instala en sus copas. Por otro lado las zonas de alimentación de la especie son clave para su conservación, donde el conejo de campo es la especie en la que basa su dieta casi de forma exclusiva. Por esta razón es necesaria una adecuada conservación del hábitat del conejo de campo, en especial el de los ecotonos o zonas borde entre los terrenos forestales y los agrícolas, donde la vegetación forestal se caracteriza por encontrarse más aclarada, de forma que los cultivos agrícolas aledaños proporcionan alimentación a la especie y la cercanía a la vegetación forestal le proporciona refugio frente a predadores.

La ubicación del complejo se ubica en la zona de ecotono, óptima para la reproducción del conejo de campo y para la alimentación del águila imperial.

No obstante, dadas las características del conjunto de construcciones preexistentes en el área pretendida para la instalación de los tres bungalows objeto de este informe, a efectos de conservación del espacio, podría estimarse que dicha instalación **no supondría afección significativa** a los valores hábitats y valores que se pretenden proteger, incluyendo la integridad y coherencia de la ZEPA Valles del Voltoya y el Zorita (ES0000188) siempre y cuando:



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Comisión Territorial de Medio Ambiente
y Urbanismo

- Se respete todos los ejemplares arbóreos de las especies del género *Quercus* presentes en la zona.
- Las edificaciones pretendidas se sitúen en el interior del conjunto de las construcciones ya existentes de forma que no se degrade la superficie forestal situada fuera esta agrupación.

Respecto a los efectos que la instalación pueda tener sobre las especies animales para las que existe un Plan de Recuperación en la zona en la que se ejecutará el proyecto (*Aquila adalberti* y *Ciconia nigra*) esta no tendrá efectos significativamente negativos siempre que además de cumplir con las condiciones anteriores, se garantice el cumplimiento de los Planes de Recuperación, en especial, lo que dice el Plan del Águila Imperial respecto a las posibles instalaciones de líneas eléctricas, que si las hubiera, estas deberán ser enterradas.

Con objeto de minimizar las posibles molestias y afecciones negativas sobre el águila imperial se recomienda que el proceso de construcción tenga lugar entre el 16 de Septiembre y el 31 de enero, fechas con menor repercusión para la especie.

IV.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.-

Se trata según las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de *Suelo Rústico Protegido con valores de Ecología y Paisaje*. Por su parte las NUM actualmente en tramitación clasifican el suelo como *Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN-1)*.

La parcela tiene una superficie de unas 33,27 Ha.

V.- RÉGIMEN DE USOS.-

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRU) establece en su artículo 13 que en suelo en situación rural, con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

Por su parte, los artículos 23.2 LUCyL y 57 RUCyL establecen que en suelo rústico podrán autorizarse usos excepcionales 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.

Concretamente estaríamos ante un uso correspondiente con al previsto en los apartado f) y g) del citado artículo 57 RUCyL, que de acuerdo con el artículo 64.2 RUCyL serán autorizables en suelo rústico con protección natural, ya que del informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente se desprende que no producirá un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- f) *Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.*



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Comisión Territorial de Medio Ambiente
y Urbanismo

- g) *Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:*
- 1º. *Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.*
 - 2º. *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.*
 - 3º. *Por estar vinculados a la producción agropecuaria.*
 - 4º. *Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares y de dotarles con los servicios necesarios.*

VI.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICA LA AUTORIZACIÓN: ART. 23 LUCYL.-

- **Por parte del solicitante se ha aportado la siguiente justificación** de las específicas circunstancias de interés público que aconsejan el otorgamiento de uso excepcional y de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico:

«En general se trata de actuaciones de mejora y acondicionamiento de la misma actividad, con el fin de ampliar la cobertura de las instalaciones y poder ofrecer un mejor servicio. Al ser una actividad educativa de interés público, aun siendo para clientes exclusivamente de la empresa, entendemos que estas mejoras en las instalaciones de la finca, generará un mayor número de puestos de trabajo para los habitantes de la zona. La construcción y mejora de las instalaciones indica una consolidación de la actividad en la zona y su proyección en el tiempo.

El sistema constructivo que se propone para el cerramiento garantiza el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, con sistemas de aislamientos térmicos y acústicos acorde a la zona; muros de carga, zapatas corridas de hormigón y cubiertas inclinadas en pizarra, de manera que el impacto sobre el medio ambiente y la tranquilidad del recinto sea imperceptible. Todos los materiales de primera calidad y que se sumarán a los ya existentes en cuanto a la utilización de sistemas alternativos de ahorro energético, como las placas solares instaladas en la finca y la instalación térmica existente, garantizando un ahorro energético.

Como se ha hecho hasta ahora en la parcela, las actuaciones que se pretenden realizar se harán, teniendo en cuenta el ahorro energético que supone a su vez, un ahorro de recursos naturales para salvaguardar el medio ambiente y fomentar un desarrollo sostenible y sustentable.»
- Analizadas las anteriores justificaciones y teniendo en cuenta que se trata de la mejora de unas instalaciones ya en funcionamiento, habiendo considerado la Comisión Territorial de Urbanismo con anterioridad que su emplazamiento en suelo rústico estaría justificado al tratarse de edificaciones destinadas principalmente a la actividad cinegética (necesariamente vinculada al suelo rústico), de ocio y formación, se informa favorablemente.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Comisión Territorial de Medio Ambiente
y Urbanismo

VII.- COMPATIBILIDAD DEL USO CON LOS VALORES PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.-

La compatibilidad del uso con los valores protegidos por la legislación sectorial ha quedado acreditada con la emisión de informes favorables por el Servicio Territorial de Medio Ambiente y el Servicio Territorial de Cultura, siempre que se dé cumplimiento a los condicionantes en ellos establecidos.

VIII.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ART 308 RUCyL.-

De acuerdo con el artículo 308 RUCyL, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo debe considerar acreditado el interés público que justifica la autorización y comprobar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Cumplimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

Parámetro	NN. SS. Prov.	NUM	Proyecto	Cumple
Parcela mínima:	no se fija	60.000 m ²	332.711	Si
Retranqueos:	20 m.		> 20 m	Si
Ocupación máxima:	30 %.	10 %	0,58 %	Si
Edificabilidad:	0,03 m ² /m ² .	2.000 m ²	1.921.34 m ²	Si
Altura máxima		3,5 m	3,10 m	Si

- Solución de dotaciones. Dispone de todos los servicios precisos para el desarrollo de la actividad.
- Deberá aportarse compromiso de vincular el terreno (parcela objeto de la actuación proyectada), al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

IX.- CONCLUSIÓN.-

Se trata de un uso autorizable en base a los artículos 64.2 RUCyL y se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 308 RUCyL, siempre que se considere por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo justificado el interés público del proyecto, tal como exige el artículo 23 LUCyL y 308 de su Reglamento.

La autorización de uso excepcional de suelo rústico se tramitará y resolverá dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL que en su caso se inicie, con las particularidades señaladas en el artículo 307 RUCyL, siendo competente para su otorgamiento o denegación la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia al ser Muñopedro un municipio con población inferior a 20.000 habitantes, que no cuenta con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 306.2.a) de RUCyL y el 3.d) del Decreto 24/2013, de 27 de junio, 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 del Territorio de Castilla y León.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Comisión Territorial de Medio Ambiente
y Urbanismo

Si durante el periodo de información pública se formularan sugerencias o alegaciones, deberán ser contestadas de forma motivada y completa, mediante informes fundamentados por el Ayuntamiento, antes de enviar la documentación a la Comisión Territorial. El informe municipal debe incluir, además un pronunciamiento expreso sobre la compatibilidad del uso solicitado con las determinaciones del planeamiento vigente, el modo en que se resuelva la dotación de los servicios necesarios y el compromiso del cumplimiento de las condiciones previas a la licencia, así como un pronunciamiento respecto al interés público desde el punto de vista municipal.

Por lo que antecede, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo en base a la competencia otorgada por el artículo 138.2.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 3.1 e) del Decreto 24/2013, de 27 de junio, 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 del Territorio de Castilla y León, adopta por mayoría el siguiente

ACUERDO:

[1º.- INFORMAR la consulta previa sobre la viabilidad del proyecto de "construcción de 3 bungalows", en parcela 7 (Ref. Catastral 40158A016000070000MT) del polígono 16, en el término municipal de MUÑOPEURO, promovido por *Chateaufarm España S.A.U.*, en los términos que se expresan los informes que obran en el expediente, anteriormente citados.

2º.- DAR TRASLADO del presente Acuerdo al solicitante y al Ayuntamiento de Muñopedro, a los efectos que procedan.]

El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo establecido en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Segovia, 18 de mayo de 2017

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO.



Fdo.: BELEN OLMOS BARTOLOMÉ.

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN DELEGACIÓN T. EN SEGOVIA SERVICIO T. FOMENTO
Fecha y hora del registro de salida: 22/05/17 14:30
Número del registro de salida: 201700400000385

Origen: 12274-SERVICIO TERRITORIAL FOMENTO SEGOVIA
Destino: 140135-AYUNTAMIENTO DE MUÑOPEYRO

Resumen: RDO. NOTIFICACIÓN ACUERDO COMISIÓN TERRITORIAL DE M.A. Y URBANISMO DE 16-05-2017 EN EL EXPTE SR-005/17 (CP).

Documentación física requerida: SÍ
Documentación física complementaria: NO