

Solicitud de autorización de USO EXCEPCIONAL en SUELO RUSTICO para Rehabilitación de Edificaciones en Finca Ganadera



Promotor: COMPAÑÍA GENERAL GANADERA DE CASTILLA S.L.
Arquitecto: D. FRANCISCO DE BORJA DIEZ MUÑOZ

INDICE

1. DATOS GENERALES
2. INFORMACIÓN PREVIA
3. NORMATIVA URBANÍSTICA
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN DE USOS
6. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICA LA AUTORIZACIÓN SEGÚN EL ARTICULO 23 LUCyL.
7. COMPATIBILIDAD DEL USO CON LOS VALORES PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
8. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 308 DEL RUCyL
9. CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

1.- DATOS GENERALES

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

La presente memoria se realiza por encargo de D. FELIX ENRIQUE NOGUERA con DNI: Y4117469-T, en nombre y representación de la mercantil COMPAÑÍA GENERAL GANADERA DE CASTILLA S.A., CON CIF, A-47757117 y con domicilio a efectos de notificación en la Calle María de Molina 3 1ªA, 47001, Valladolid.

1.2. AUTOR DE LA MEMORIA

El autor de la presente memoria es el arquitecto, Francisco de Borja Díez Muñoz, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Castilla y León Este, Delegación de Segovia con el número 2889.

1.3. OBJETO DE LA MEMORIA

Es dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, publicado en el BOCyL de 2 de febrero de 2004, con corrección de errores publicado en el BOCyL de 2 de marzo de 2004. Modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, (BOCyL de 26 de diciembre de 2005), por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, (BOCyL de 11 de octubre de 2006) y por el Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009), y sucesivas, hasta el Decreto 6/2016, de 3 de marzo (BOCyL de 4/03/2016) y sus correcciones.

En concreto lo dispuesto en el Título IV. Intervención en el uso del Suelo. Capítulo I. Licencia urbanística. Sección 4ª Autorización de Usos excepcionales, en sus artículos 306, 307 y 308, para la **Rehabilitación de Edificaciones en Finca Ganadera**, en una finca clasificada **como Suelo Rustico de Protección Natural dentro de la subcategoría de Espacios Singulares** por el PGOU de El Espinar.

El presente documento completa la documentación presentada en el registro del ayuntamiento el 23 de Mayo de 2019, en la solicitud de licencia de Obra mayor para la rehabilitación de las edificaciones de referencia dentro de la parcela ganadera situada en el paraje de Navalvillar en El Espinar, Segovia, con una superficie de 82.836,69 m2, de un total de 2.372.007,57 m2 con los que cuenta la finca en su conjunto.

El documento presentado ante el ayuntamiento, analiza las obras a realizar sobre las edificaciones existentes en la finca de referencia, y pretendía ser la base para la solicitud de licencia de obras, así como de autorización del uso, como se recoge a lo largo de la memoria del Proyecto presentado, ya que se entiende que las construcciones existentes, han sido siempre destinadas a la actividad ganadera y simplemente se pretende la Rehabilitación de estas, debido a su estado actual para poder seguir con la actividad ganadera actual en la finca.

El Proyecto presentado recoge el cumplimiento de la normativa actual vigente en El Espinar, así como el cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se redacta la presente solicitud con el fin de dar respuesta a la notificación enviada por el ayuntamiento aportando la documentación que se acompaña.

2. INFORMACION PREVIA

2.1. EMPLAZAMIENTO

La parcela se encuentra dentro del **SR-PN, Suelo Rustico de Protección Natural**. Dentro de la subcategoría de espacios singulares, **SR-PN es**.

En ningún momento se plantea edificación e obra nueva, ni se plantea la modificación de los volúmenes permitidos. El uso tradicional y característico de las ediciones ha sido el ganadero y en ningún momento se pretende modificar el uso. La adquisición de la finca por un nuevo propietario permite seguir con el uso ganadero de esta y del conjunto adquirido. Se pretende la Rehabilitación de las edificaciones para seguir con el uso ganadero de la finca, permitiendo el almacenamiento de paja y de los vehículos que se utilicen para las actividades ganaderas del conjunto de las fincas.

La finca se encuentra en suelo rustico. No existe de ningún servicio urbano. El Acceso a la finca se realiza desde un camino.

Las superficies completas de las fincas propiedad de la mercantil propietaria de la solicitud, son las siguientes. Se pretende seguir con la actividad ganadera que se ha desarrollado en la finca, siendo este el uso predominante en la zona.

POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL m2	HECTAREAS	SUPERFICIE MEDICION m2	HECTAREAS
10	105	40087A010001050000XH	2220898,00	222,09	2213504,48	221,35
10	106	40087A010001060000XW	72754,00	7,28	75666,4	7,57
10	71	40087A010000710000XE	85552,00	8,56	82836,69	8,28
TOTAL			2379204,00	237,92	2372007,57	237,20



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

40087A010000710000XE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

LG MUNICIPIO Polígono 10 Parcela 71

CAÑADA MARIA. 40400 EL ESPINAR [SEGOVIA]

USO PRINCIPAL

Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN

1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

218

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 10 Parcela 71

CAÑADA MARIA. EL ESPINAR [SEGOVIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

218

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

85.552

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO				190
AGRARIO				28

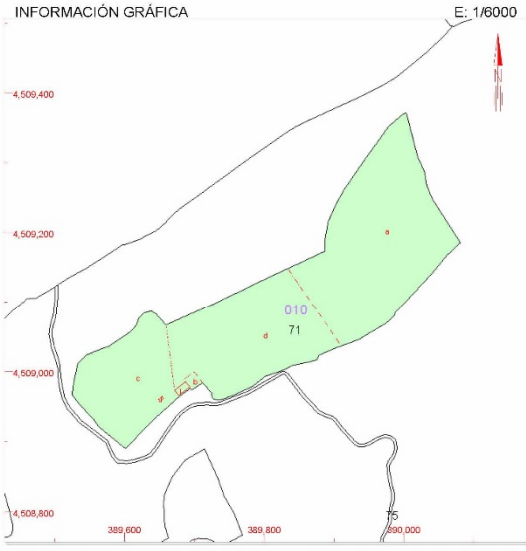
CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	MB	Monte bajo	02	40.036
b	I	Improductivo	00	396
c	MB	Monte bajo	02	17.804
d	PD	Prados o praderas	02	27.517

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/6000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

390.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Martes, 2 de Octubre de 2018

Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Las edificaciones a rehabilitar están cartografiadas en el Catastro y datan de 1950.

La topografía, los límites, la ubicación de las edificaciones así como la forma completa de la parcela donde se ubican las edificaciones como de la finca completa de más de 237 hectáreas quedan desde el punto de vista del arquitecto que suscribe, suficientemente descritas en el documento del Proyecto de Rehabilitación de Edificaciones en finca Ganadera que se presentó en su día para la tramitación de la licencia y en principio del uso. Siendo la propia administración municipal la que tramitara el expediente del uso excepcional del suelo rustico, carece de sentido duplicar la documentación y se hace referencia al mencionado Proyecto para cualquier consulta.

2.2. USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

Edificación 01

Como se define en los planos del Proyecto para la Rehabilitación de las Edificaciones, la Edificación 01 es una construcción de aproximadamente 200 m², típica de la zona, destinada a almacén para dar servicio a la finca completa de aproximadamente 237 hectáreas. Construida con muros de piedra de granito propios de la arquitectura vernácula, cubierta a tres aguas con estructura de madera y teja cerámica como se observa en las imágenes.

Está compuesta por una única planta, totalmente diáfana. En la actualidad debido al escaso mantenimiento y a la precaria situación de la finca previa a la venta de esta a su actual propietario, la cubierta ha colapsado parcialmente haciendo imposible su reconstrucción y es necesario la rehabilitación estructural de esta.



Imagen de la Edificación 01 desde el interior de la finca.



Imagen del Interior de la Edificación 01

Con el fin de consolidar los muros exteriores de piedra, se propone la eliminación de la cubierta actual y la utilización de los muros simplemente como cerramiento y no como muros de carga. De esta manera se ha proyectado una nueva estructura metálica por el interior de la edificación que soportara las cargas de la nueva cubierta y que utilizara los muros actuales como cerramiento.

Se ha propuesto resolver la cubierta con teja análoga a la existente para mantener, tanto la volumetría como los acabados actuales de la edificación con el objeto de no alterar el entorno y mantener las características actuales de la edificación.

No se propone aumento alguno de superficie ni de volumen, sino simplemente la recuperación de la edificación para el uso con el que fue concebido y para el que ha sido utilizada desde su construcción. Pajar.

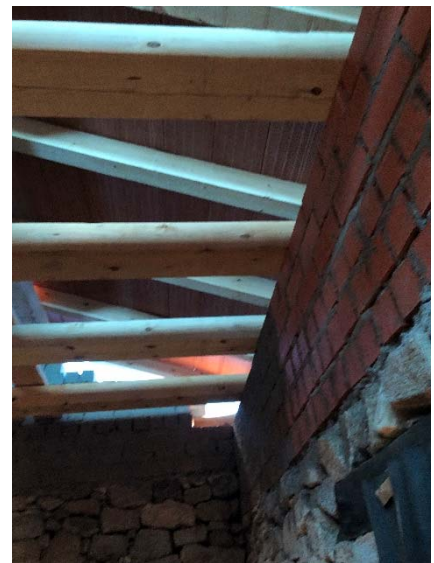
La documentación del proyecto describe todos los límites de la actuación en cuanto al cumplimiento normativo y la información gráfica de lo que se pretende.

Edificación 02

La edificación 02 objeto del presente documento, es una pequeña caseta de 35 m², propia de los usos ganaderos, construida con muros de piedra y cubierta de madera y teja.

El Ayuntamiento según el Decreto 171/2018, ordenó la suspensión de las obras que la propietaria de la finca estaba llevando a cabo en la edificación con el fin de acondicionar su estado rehabilitando la edificación para su uso dentro de la finca ganadera como almacén.

Las obras que se habían llevado a cabo, consistían en el desescombro de la cubierta de madera existente, el recrecido de los muros para la consolidación de la edificación y la colocación de una cubierta de madera. Las obras, en el momento de la suspensión de los trabajos estaban avanzadas hasta la colocación parcial de la cubierta como se observa en las imágenes adjuntas.



Se trata de una edificación de muros de piedra de granito, diáfana, propia de la arquitectura vernácula y de los usos vinculados tradicionalmente a la finca donde se ubica, la ganadería. Se pretende su rehabilitación para seguir con su uso actual de almacén y de guarde a apeos y de servicio al uso de la finca a la que pertenece.

El presente documento analiza su situación y las obras que se han realizado, así como las que se pretenden llevar a cabo para su rehabilitación definitiva y su uso dentro de la finca ganadera.

A través del documento del proyecto así como la presente solicitud que acompaña al Proyecto para la rehabilitación de las Edificaciones, se pretende regularizar las obras y los permisos necesarios para poder seguir utilizando la finca en los mismos términos que se ha venido utilizando hasta el momento.

3. NORMATIVA URBANISTICA 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 de Ámbito provincial de Segovia, aprobadas por Orden de 28 de noviembre de 1996 (BOCyL 10(12/96) y modificadas por Decreto 39/2003, de 3 de abril (BOCyL 08/04/03).
- PGOU de El Espinar.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta para la rehabilitación de las edificaciones existentes en la parcela de referencia dentro de la finca sita en el paraje de Navalvillar, queda suficientemente descrita en el Proyecto para la Rehabilitación de edificaciones en Finca Ganadera, que sirvió de base para la solicitud de la licencia y para la solicitud del uso excepcional del suelo rustico según se recoge en la notificación enviada por el ayuntamiento tras la solicitud de la licencia municipal de obras.

En ningún momento se plantea edificación e obra nueva, ni se plantea la modificación de los volúmenes permitidos. El uso tradicional y característico de las edificaciones ha sido el ganadero y en ningún momento se pretende modificar el uso. La adquisición de la finca por un nuevo propietario permite seguir con el uso ganadero de esta y del conjunto adquirido. Se pretende la Rehabilitación de las edificaciones para seguir con el uso ganadero de la finca, permitiendo el almacenamiento de paja y de los vehículos que se utilicen para las actividades ganaderas del conjunto de las fincas

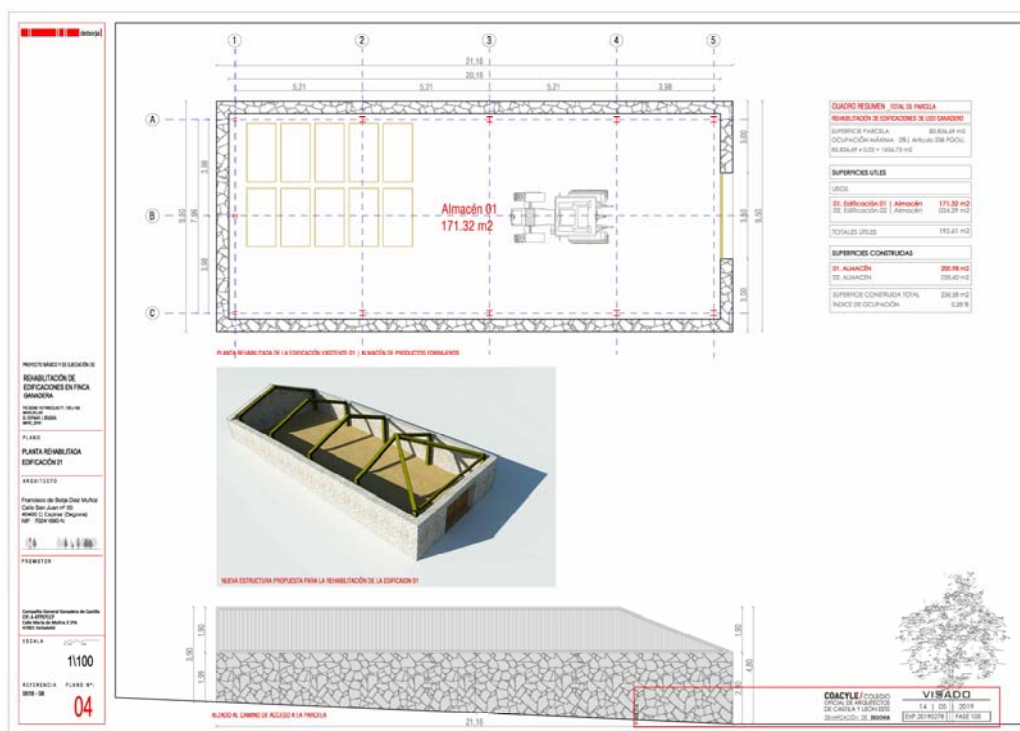


Imagen de uno de los planos del Proyecto de Rehabilitación de las Edificaciones en Finca ganadera.

5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REGIMEN DE USOS

La parcela se encuentra dentro del **SR-PN, Suelo Rustico de Protección Natural**. Dentro de la subcategoría de espacios singulares, **SR-PN es**.



En ningún momento se plantea edificación e obra nueva, ni se plantea la modificación de los volúmenes permitidos. El uso tradicional y característico de las ediciones ha sido el ganadero y en ningún momento se pretende modificar el uso. La adquisición de la finca por un nuevo propietario permite seguir con el uso ganadero de esta y del conjunto adquirido. Se pretende la Rehabilitación de las edificaciones para seguir con el uso ganadero de la finca, permitiendo el almacenamiento de paja y de los vehículos que se utilicen para las actividades ganaderas del conjunto de las fincas

PGOU EL ESPINAR

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN es y que pertenecen a la Red Natura 2000, abarcando una extensa zona en el noroeste-suroeste del término municipal. A este grupo pertenecen:

- Los terrenos pertenecientes a las Zonas de Especial Protección para las aves (ZEPA): Campo Azálvaro-Pinares de Peguerinos (ES0000189), Sierra de Guadarrama (ES0000010), y Valles del Voltoya y Zorita (ES0000188).
- Los terrenos pertenecientes al Lugar de Importancia Comunitaria (LIC): Campo Azálvaro-Pinares de Peregrinos (LIC ES4110097), Valles del Voltoya y Zorita (LIC ES4160111), y Sierra de Guadarrama (LIC ES4160109).
- Las zonas grafiadas por la zonificación del PORN de Sierra de Guadarrama como SRPN-ZULCO, SRPN-ZULIE y SRPN-ZULCU.
En estos dos ámbitos serán de aplicación complementaria a las condiciones señaladas en esta Normativa, las prescripciones de las Directivas 79/409/CEE 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre, y 92/43/CEE respectivamente. Habrá de cumplirse lo previsto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en el art.45.4 y siguientes; así como lo especificado en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León y en el Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León. Dichos mandatos exigen la evaluación de todos aquellos planes, programas, proyectos o actuaciones que puedan tener una afección a los lugares Natura 2000.
- Los terrenos formados por las áreas críticas afectadas por los planes de recuperación de especies amenazadas:
- Plan de Recuperación del Águila Imperial (Áreas Críticas).

- Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra (Áreas Críticas).

En estos dos ámbitos serán de aplicación complementaria a las condiciones señaladas en esta normativa, las prescripciones del Decreto 114/2003, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica y Decreto 83/1995, de 11 de Mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, o norma que la sustituya. Del mismo modo, será de aplicación el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Esta normativa es de aplicación en los ámbitos afectados por el Plan de Recuperación del Águila Imperial (Zonas Críticas) como del Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra (Áreas Críticas) tanto en las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos, como en las ampliaciones o modificaciones de las líneas ya existentes; para las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del Real Decreto, será obligatoria la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra la colisión.

- e) *El municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como establece el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, por el que se desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario.*

Los espacios singulares (bosques, formaciones, árboles singulares, roquedos, formaciones geológicas, etc.) catalogados por este Plan para salvaguardar su elevado valor natural.

En estos ámbitos son de aplicación los criterios recogidos en los documentos de este PGOU denominados Informe de Sostenibilidad y Catálogo de Bienes Protegidos, cuyo objeto es la protección de estos espacios singulares, con sus características naturales, valores ambientales y sus ecosistemas, y que cataloga estos espacios y árboles singulares pormenorizadamente.

En estos ámbitos puntuales de interés será de aplicación complementaria, las prescripciones del Decreto 63/2003, de 22 de mayo, que regula el Catálogo de Especímenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León, o norma que la sustituya: en el municipio existe un espécimen incluido en el Catálogo de especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León, en concreto una Sequoiadendron giganteum ubicada en el paraje de la casa forestal de "Las Campanillas", con lo que le es de aplicación el citado decreto.

En los ámbitos en los que exista flora catalogada se preverá en la tramitación de las autorizaciones de uso excepcional, las cautelas necesarias para garantizar que la implantación de las actividades autorizables resulte compatible con la conservación de los taxones catalogados. Todo ello conforme a lo estipulado en el art.4 del Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microreserva de Flora.

2. En las zonas afectadas por el PORN prevalecerá lo indicado por éste respecto a lo indicado por el PGOU.

3. El PGOU estará sometido a las estipulaciones definidas en las diversas políticas sectoriales.

4. El uso ordinario de estos espacios singulares no va más allá de la mera labor de mantenimiento, conservación y puesta en valor de su singularidad.

5. El régimen de usos cumplirá las especificaciones del artículo correspondiente al régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).

6. Para los usos prohibidos, a parte de las prohibiciones y limitaciones expresadas en el artículo correspondiente al régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN), estará prohibida cualquier utilización de los terrenos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger con su clasificación o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

Artículo 254. Régimen de Usos del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).

1. En el suelo Rústico de Protección Natural se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la correspondiente legislación sectorial.

2. Son usos sujetos a **autorización**:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro Ambiental o paisajístico relevante.
- d) Obras de rehabilitación, 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 cualquier de los demás usos citados en este artículo, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, siempre que no sean usos prohibidos por este PGOU.
- e) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, siempre que no estén señalados como usos prohibidos en el número siguiente: por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público; 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 estar vinculados a la producción agropecuaria; o por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.
- f) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída, solamente en los montes de utilidad pública, montes protectores y montes con régimen de protección especial según lo indicado en el art.81.2 de la Ley 3/2009, de Montes de Castilla y León

2. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:

3.

- a) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída, con la excepciones indicadas en el punto 2.f) de este artículo.
- b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguna de los demás usos citados en este artículo.
- c) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, aunque que puedan considerarse de interés público.4.

4. Se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerrados al tráfico, salvo aquellos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en ejercicio de sus funciones oficiales. Se cumplirá la reglamentación del Decreto 4/95, de 12 de enero, por el que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes y vías pecuarias de la comunidad autónoma de Castilla y León, u otra norma que la sustituya.

5. Los cierres cinegéticos sólo podrán ser realizados con cumplimiento de las características técnicas establecidas por la Consejería de Medio Ambiente. Deberán no obstante, contar con al menos un paso cinegético cada 100 m, para permitir el tránsito de las especies faunísticas menores, de una superficie no menor de 0,71 m y no contar con hilo de alambre de espino en ninguna de sus partes.

6. Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la Para los montes de utilidad pública y todos aquellos terrenos definidos en la

legislación de Montes como tal y en concreto en el art.5º de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, Ley de Montes, les será de aplicación lo regulado por dicha Ley o cualquier otra que la sustituya.

7. Para los ámbitos incluidos en la Red Natura 2000 ha de cumplirse lo previsto en el art. 45.4 y siguientes, así como lo especificado en la Ley 4/2015, de 24 de marzo de Patrimonio Natural de Castilla y León, y en el decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en Castilla y León. Estos mandatos exigen la evaluación de todos aquellos planes, programas, proyectos o actuaciones que puedan tener una afección apreciable a los lugares Natura 2000.

8. El PGOU de El Espinar se someterá a las estipulaciones en las diversas políticas sectoriales que afecten al PORN de la sierra de Guadarrama, así como la prevalencia de la normativa del PORN sobre la normativa del PGOU del Espinar si bien dicha prevalencia no debe impedir que se aplique en todo caso el régimen mínimo de protección del suelo rústico contenido en el RUCyL y en el propio PGOU. Es decir, en las zonas afectadas por el PORN se cumplirá con la normativa más restrictiva.

9. Al haber sido declarado el municipio zona de alto riesgo de incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, según Orden MAM/851/2019, de 7 de junio, el PGOU cumplirá la normativa correspondiente que establece la época de peligro alto de incendios forestales, las normas sobre el uso del fuego y cumplirá las medidas previstas para la lucha contra incendios forestales de obligado cumplimiento.

10. Todos los usos excepcionales en SR-PN, en cualquier subcategoría, tendrán que contar con informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente o Dirección General del Medio Natural u organismo que las sustituya.

Las condiciones Generales y particulares de la edificación en Suelo Rustico están descritas en el Capítulo 3 del PGOU de El Espinar.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 235. Condiciones generales de la edificación para todos los usos.

1. Se observarán las determinaciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León o norma que lo sustituya y otras normativas específicas de aplicación.

2. Se cumplirán las condiciones estéticas con las precisiones siguientes:

- a) Con carácter general, las construcciones tendrán una altura máxima de una planta. Se permitirá la utilización del bajo cubierta y de una única planta sótano que deberá quedar incluida en el perímetro edificado sobre rasante. Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que lo apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.*
- b) El material de fachada será el de las tipologías tradicionales (muros pétreos, mampuestos o enfoscados de los tonos ocres o terrosos de las edificaciones tradicionales de la zona), de tal forma que se integren en el paisaje según los tonos dominantes.*
- c) Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, quedando prohibidos los materiales brillantes y reflectantes y los aplacados plásticos o vitrificados para cualquier elemento o revestimiento exterior. Se prohíben los acabados de paramentos en ladrillo y en bloque prefabricado de hormigón.*
- d) Las cubiertas serán de teja ocre o rojiza, admitiéndose otros materiales, y en especial para naves agropecuarias, almacenes e industrias, otros materiales no reflectantes siempre que el color y la textura sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales.*

- Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima del 40%, y se rematarán con alero en su encuentro con los paramentos verticales.

- Los huecos en cubierta, en su caso, estarán incluidos en el volumen definido por los planos de cubierta, estando expresamente prohibidas las soluciones de mansardas o buhardillas, excepto en los casos de construcciones para uso residencial así aprobado expresamente.

- e) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes, o los cierres de parcelas con materiales opacos, se situarán como mínimo a 3 m del límite exterior de los caminos, cañadas*

y demás vías públicas (medidos en horizontal y perpendicular al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación), o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 m del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc. Esta condición no implica la declaración como disconforme con el planeamiento de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.

- f) Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo Rústico deberán separarse como mínimo 5,00 m de todos los linderos de su parcela, sin perjuicio de que otras disposiciones (según el uso al que se destine la edificación: Sección 2ª de este Capítulo) señalen un retranqueo superior. Esta condición no implica la declaración como disconforme con el planeamiento de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.*
- g) Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,00 m, pudiendo rebasar esta altura con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 m si fuera necesario por condiciones de seguridad y en función del especial uso de la edificación. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual. Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.*

3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarias al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales con la siguiente excepción: solamente será posible el enganche a los servicios municipales cuando quede suficientemente justificada su necesidad, a criterio del Ayuntamiento, y éste considere más adecuada esta solución que la de otro tipo de captación. En el caso de ser autorizado, que se hará “en precario y de forma provisional”, el enganche se deberá condicionar a:

- a) La colocación de un contador en cabecera.*
- b) En el caso de detectar fugas o averías, el servicio se deberá suspender de inmediato.*

4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.

5. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas, o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.

6. De forma general y al margen de posteriores precisiones, se observarán las siguientes normas:

- a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.*
- b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m y pendientes inferiores al 100%. Todas aquellas solicitudes que superen los 800 m³ de extracción o movimiento, y aquellas que, aún sin superar este umbral puedan tener a juicio del Ayuntamiento un fuerte impacto medioambiental negativo, deberán elaborar como paso previo a la obtención de licencia un Estudio Previo de Impacto Ambiental de la actuación propuesta. A la vista del Estudio Previo de Impacto Ambiental, el Ayuntamiento y la Consejería resolverán sobre la procedencia de la propuesta de extracción o movimiento de tierras. En caso de denegación deberá ser motivada, pudiendo el solicitante modificar el proyecto de propuesta para subsanar los motivos de denegación.*
- c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.*
- d) Las condiciones de ocupación máxima de parcela sólo se refieren a las construcciones (edificios y/o instalaciones) permanentes que ocupen un volumen sobre rasante. Además de esta ocupación por las construcciones permanentes, se permitirá ocupar un máximo del 10% de la parcela o parcelas en que se ubique la actuación con usos que no impliquen construcciones o instalaciones permanentes sobre rasante, tales como aparcamientos, depósitos al aire libre, zonas de estancia y recreo, etc.*
- e) Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo Rústico a partir de la aprobación definitiva de este PGOU deberán separarse entre sí como mínimo una distancia igual a la altura del alero en todos los puntos de sus líneas de edificación. Esta condición no implica la declaración como disconforme con el planeamiento de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.*

- f) *Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.*
 - g) *Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.*
7. Los promotores de usos excepcionales en Suelo Rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, así como las que en su desarrollo señalen el presente PGOU para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) *Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.*
- b) *Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales con la excepción indicada en el epígrafe 3 de este artículo, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.*
- c) *Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.*

Artículo 238. Edificaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola o cinegética.

1. *Son las vinculadas al uso ganadero, piscícola o cinegético.*
2. *Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera, y el cumplimiento de la legislación sectorial de regulación.*
3. *Se distinguen los siguientes tipos:*
 - a) *Establos y granjas: deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, prohibiendo los vertidos a cauces o caminos públicos.*
 - b) *Casetas de aperos o de guarda de herramientas. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones, el uso de merendero, garajes, talleres y alojamiento permanente y de fin de semana.*
 - c) *Piscifactorías: su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos o arroyos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río o arroyos, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.*
 - d) *Edificaciones cinegéticas: vinculadas a la cuida de ganado para la posterior explotación cinegética.*
4. *Sus condiciones particulares, son las siguientes:*
 - a) *Tipología: edificación aislada.*
 - b) *Parcela mínima edificable: las estipuladas en el Artículo 233 de esta Normativa. [10.000 m²].*
 - c) *Retranqueos: 7 metros a lindero exterior que de frente a camino público y 5 metros al resto.*
 - d) *Deberán justificar la ausencia de olores, en función de vientos dominantes, sobre el núcleo urbano.*
 - e) *Ocupación máxima de parcela:*
 - *5% en la categoría de Suelo Rústico Común (SR-C), Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).*
 - *Variable en función de la superficie para el Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA) de la siguiente forma:*
 - o 15% si la superficie de parcela es < 5 Ha.*
 - o 10% si la superficie de la parcela es ≥ 5 Ha y ≤ 25 Ha.*
 - o 5% si la superficie de la parcela es > 25 Ha.*

- 2% en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) y Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).

En todas las categorías de suelo se establece un máximo de 40 m² construidos para las edificaciones auxiliares del tipo de casetas de aperos o casetas para herramientas.

- f) *Altura máxima: **1 planta** y la siguiente altura a cornisa según la categoría de suelo que se establece a continuación, no pudiéndose sobrepasar la altura de 2,50 m entre cornisa y cumbre:*

- 5 m en la categoría de Suelo Rústico Común (SR-C), Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).

- 4 m en la categoría de Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA).

- **3 m en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN)** y Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).

Quedan excluidas las casetas de aperos o herramientas, que deberán tener una altura máxima de planta baja y 3,00 m al alero.

Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que lo apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.

g) Separación mínima respecto de los límites del Suelo Urbano y Urbanizable y respecto de los edificios residenciales existentes en Suelo Rústico en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU de:

i. 500 m al límite del Suelo Urbano y Urbanizable. Esta separación se aumentará a un total de 1.000 m cuando la explotación incluya ganado porcino con un máximo de 2.000 cabezas, y de 2.000 m cuando la explotación incluya ganado porcino para más de 2.000 cabezas.

6. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICA LA AUTORIZACIÓN SEGÚN EL ARTICULO 23 LUCyL.

Interés público y necesidad de emplazamiento en suelo rústico de la actividad a desarrollar (Uso Ganadero) se trata de un uso y sus construcciones vinculadas a una **Explotación de Bóvidos dentro de los registro de Explotación de la Junta de Castilla y León**, documentación que se presentó con el Proyecto para la solicitud de obras de Rehabilitación y que se adjunta nuevamente al presente documento.

Las explotaciones ganaderas son incompatibles con los usos urbanos, tanto residenciales como industriales y han de emplazarse en el medio rural.

La actividad para la cual se solicita AUTORIZACIÓN contribuye al desarrollo rural de El Espinar y su comarca; y a la consecución de los objetivos marcados por la Ley 45/2007 de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural, que plantea como **medidas de desarrollo rural la diversificación de la actividad económica, el fomento de la creación y mantenimiento del empleo**, así como el mantenimiento y mejora del nivel de población el medio rural.

También la Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León, establece como objetivo de desarrollo de política rural, favorecer la creación y establecimiento de nuevas actividades que **contribuyan a la diversificación del tejido económico y a la creación de empleo en el ámbito rural**, tanto desde el punto de vista de los servicios como de la industria.” (art. 18).

Por tanto, se trata de un uso que cumple las exigencias legales establecidas en los artículos 13 TRLSRU y 23 LUCyL ya citados.

Entendemos que **queda suficientemente acreditado que se trata de un uso excepcional de suelo rústico** que es de interés público y que contribuye al desarrollo rural, también se considera justificada su concreta ubicación en suelo rústico.

Es un uso autorizable que se ha desarrollado siempre en la finca y que se pretende seguir haciendo, simplemente se solicita la rehabilitación de las edificaciones existentes para seguir con la actividad ganadera de la finca.

Las edificaciones a rehabilitar para la actividad ganadera que siempre existió en la finca, es perfectamente compatible con los valores protegidos del suelo donde se enclava.

La actuación planteada no necesita ninguna instalación eléctrica, así se demuestra en el proyecto que sirvió de base para la solicitud de licencia. De igual manera no se precisa ningún tipo de abastecimiento de agua.

Se trata simplemente de un almacén y una caseta de apeos vinculada a una explotación ganadera en una finca de más de 237 hectáreas.

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

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 23 LUCyL, la compatibilidad del uso con los valores protegidos por la legislación sectorial deberá ser acreditada ya que no se pretende el uso de las edificaciones ni de la parcela dentro de la finca de referencia, se trata simplemente de la rehabilitación de dos edificaciones en una finca ganadera, con libro de explotación que se adjunta.

MODELO I-D

Junta de Castilla y León
Consejería de Agricultura y Ganadería

LIBRO DE REGISTRO DE EXPLOTACIÓN

ESPECIE(1): BÓVIDOS

DATOS DEL TITULAR

NOMBRE Y APELLIDOS	N.I.F. o C.I.F.
COMPañIA GENERAL GANADERA DE CASTILLA A.A.	A-47357117
DOMICILIO	LOCALIDAD
C/ MARIA DE MOLINA, 31, A	VALLADOLID
MUNICIPIO	TELÉFONO
VALLADOLID	620656551
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL
VALLADOLID	47001

DATOS DE LA EXPLOTACIÓN

CÓDIGO DE EXPLOTACIÓN	NOMBRE DE LA EXPLOTACIÓN
ES400760000497	NAVALVILLAR
DIRECCIÓN	LOCALIDAD
POL 10 PARC 71 Y 106 POL 12 82, 84 Y 86 POL 11 169 Y 1	ESPINAR (EL)
MUNICIPIO	CÓDIGO POSTAL
ESPINAR (EL)	40400
PROVINCIA	COORDENADAS GEOGRÁFICAS(2)
SEGOVIA	Latitud: 40,7246686 - Longitud: -4,3043574
TIPO DE EXPLOTACIÓN	CLASIFICACIÓN ZOOTÉCNICA (3)
PRODUCCIÓN Y REPRODUCCIÓN	Producción de carne
CÓDIGOS DE PASTOS ASOCIADOS:	

(1) Bóvidos, ovino, caprino, especies peleteras, especies de caza mayor, especies acuáticas u otras. Se especificará la especie.
(2) Coordenadas geográficas de la entrada principal, que será cumplimentada por la Unidad Veterinaria.
(3) Sólo en explotaciones de producción y reproducción.

Polígono 10, parcela 71 dentro de las direcciones de la Explotación, donde se encuentran las edificaciones a rehabilitar.

8. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 308 DEL RUCyL

Artículo 308. *Condiciones para la autorización.*

[...]

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación hasta en un 50 por ciento de su superficie, de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico.

Se entiende que no existe la necesidad de vinculación del terreno ya que es un terreno propiamente ganadero y además se cumplen las exigencias del punto 2 del Artículo 308 del RUCyL.

9. CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

En conclusión, **queda argumentado que se trata de un uso autorizable en base a los artículos 64.2 RUCyL**, y puede proceder su autorización siempre que se considere por el Ayuntamiento de El Espinar justificado el interés público del proyecto y se cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 308 RUCyL, tal como exige el Artículo 23 LUCyL y 308 RUCyL.

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 el Ayuntamiento de El Espinar, al ser El Espinar un municipio 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 la Normativa actual.

- La presente documentación junto con el Proyecto presentado ante la administración competente cumple lo necesario para la solicitud de autorización de uso excepcional que se regula en el artículo 307 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Se entiende completa la justificación de la necesidad de rehabilitación de las construcciones y más que justificada su vinculación a la explotación o cabaña ganadera registrada según la legislación específica en una finca de más de 237 hectáreas, [8,2 en la parcela donde se ubican las construcciones a rehabilitar]
- Mediante el presente documento se acredita el interés público que justifica la autorización, siendo la actividad que se pretende, la que se desarrolla en la finca actualmente así como el la totalidad del suelo rustico con similares características dentro del núcleo, LA GANADERIA. Totalmente compatible con los valores de protección del suelo.

El Espinar, Agosto de 2019



Francisco de Borja Diez Muñoz