

# Procedimientos de intervención urbanística en suelo rústico. Análisis en el término municipal de Ávila (2005-2009).

JULIA CHAMORRO CAPA  
Ávila (España), septiembre de 2010.<sup>1</sup>

<b>Introducción. Marco general y objetivos</b>	<b>103</b>
<b>El suelo rústico en la Comunidad Autónoma de Castilla y León</b>	<b>104</b>
<b>El suelo rústico en el término municipal de Ávila</b>	<b>106</b>
<b>Intervenciones en el suelo rústico en el término municipal de Ávila entre 2005 y 2009</b>	<b>110</b>
Expedientes de obra menor . . . . .	110
Expedientes de obra mayor . . . . .	112
Otras acciones sobre el suelo rústico . . . . .	127
Alcance y proyección de las actuaciones en suelo rústico . . . . .	129
<b>Conclusiones</b>	<b>130</b>
<b>Bibliografía y fuentes</b>	<b>131</b>
Legislación . . . . .	131
Información gráfica . . . . .	132
Otras fuentes . . . . .	132

## Introducción. Marco general y objetivos

El suelo es un sistema dinámico que ejerce numerosas funciones (ecológicas, económicas, sociales y culturales) y desempeña un papel crucial para la actividad humana y la supervivencia de los ecosistemas. Todas las actividades humanas están de alguna manera ligadas al suelo. Se hace imprescindible que la legislación defina, regule y limite el uso de los suelos y las actividades que en ellos se desarrollan.

Además de la *Ley de suelo* propiamente dicha, encontramos un marco normativo que, sin ser el suelo objeto concreto de su regulación, constituye de alguna manera una importante herramienta para su protección. En este aspecto resultan significativas la *Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, la *Ley de control integrado de la contaminación*, la *Ley de aguas*, la *Ley de costas*, la *Ley de montes*, la *Ley de minas*, la *Ley de vías pecuarias* y la legislación relativa a suelos contaminados dentro del sector medioambiental; así como la *Ley de patrimonio* cuando nos movemos en el dominio del ámbito cultural y otras leyes sectoriales. Todas ellas contribuyen de uno u otro modo y en mayor o menor medida a la protección efectiva de los suelos. Ahora bien, si atendemos a los diferentes estudios que vienen aportando diversos organismos como el *Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino*, el *Observatorio de la Sostenibilidad* o la *Agencia Europea de Medio Ambiente*, relativos a la superficie afectada por erosión, la pérdida de superficie agrícola y forestal, el consumo creciente de suelo o la fragmentación del terreno, parece que los mecanismos de protección de suelo de los que disponemos hoy día no resultan del todo capaces de garantizar la consecución de un modelo territorial equitativo y sostenible.

La finalidad de este trabajo es analizar qué pasa en el *suelo rústico* y los condicionantes normativos que dispone la legislación urbanística en que se establece el marco de actuaciones permitidas y prohibidas en él. Con el objetivo de comprender los límites de la legislación y hasta dónde es efectiva la preservación de los suelos a través del sistema establecido, se realiza el presente estudio a través de un caso concreto, —el término municipal de Ávila— en un periodo de tiempo determinado —entre 2005 y 2009.

En este contexto, la intención de la investigación se centra en las actuaciones que se han autorizado en suelo rústico en el término municipal de Ávila en el periodo mencionado, de modo que el interés del trabajo se orienta hacia todas aquellas actuaciones desarrolladas dentro del marco de la legalidad, es decir, que se han tramitado conforme a lo establecido en la legislación aplicable y cuentan con la preceptiva licencia.

---

<sup>1</sup>Este artículo forma parte del trabajo de documentación *La institucionalización de la sostenibilidad en el planeamiento urbano*, realizado en el *Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio* de la *Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid*, desarrollado a lo largo del curso de doctorado *Periferias, sostenibilidad y vitalidad urbana* bajo la tutela de AGUSTÍN HERNÁNDEZ AJA

El suelo rústico sufre fuertes presiones en cuanto a su uso y ocupación, fundamentalmente aquellos suelos situados en torno a infraestructuras viarias y suelos que ofrecen un entorno natural y paisajístico valorado. Por estos y otros motivos, esta categoría de suelo con vocación no urbana está tremendamente expuesta a la realización de actuaciones al margen de la legalidad<sup>2</sup>, si bien, como ya hemos dicho, no es este el objeto de nuestra investigación, puesto que nuestro interés se centra en aquellas actuaciones que prosperan dentro del marco legal y que salpican todo el suelo del término municipal, alejando al suelo rural y más concretamente al suelo protegido de su propia naturaleza y vocación, poniendo de manifiesto la insuficiencia de la protección actual del suelo.

### Acotación temporal y geográfica

La elección del municipio de Ávila como lugar objeto de este análisis responde a dos cuestiones fundamentales. Por un lado, la cercanía y facilidad para disponer información tanto a nivel espacial como administrativo; y por otro, el interés que supone para el estudio de la protección del suelo un término municipal en el que más de un 90% de la totalidad de su suelo está clasificado como suelo rústico y que cuenta con un 80% de suelo protegido.

El lapso de tiempo elegido, desde el año 2005 hasta el año 2009, responde a la proximidad en el tiempo y la intención de darle unidad al trabajo, de modo que nos permita realizar el análisis bajo un único marco legislativo, dentro de una única ley de urbanismo, un único reglamento y un solo plan general de ordenación urbana (ver figura 1). El periodo en que se desarrolla el presente trabajo se sitúa dentro del periodo de vigencia de la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL99)* y el *Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL04)*, que la desarrolla. Este es además el marco legislativo en el que se desarrolla el *Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado mediante Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio (PGOUA)*.



FIGURA 1: Marco legislativo y acotación temporal

### Fuentes de Información

Además de la bibliografía, los recursos de internet, la cartografía y las fotografías aéreas incluidos al final del documento, dos fuentes de información importantes en la realización de este trabajo han sido la observación directa, por un lado, y la relación con la Oficina Técnica del área de Urbanismo del *Ayuntamiento de Ávila*, a través de los documentos incluidos en sus registros y archivos, así como de las diferentes consultas y aclaraciones solicitadas y aportadas por parte de los técnicos municipales, por otro.

<sup>2</sup>Tanto es así que en 2006 redacta la *Junta de Castilla y León* un *Plan Regional Sectorial sobre Actuaciones Urbanísticas Irregulares* con el fin de ‘regular’ de alguna manera las urbanizaciones ilegales que, como forma de ocupación dispersa del territorio, se extienden y proliferan en el suelo rústico de la Comunidad, conformando ya un fenómeno característico del territorio castellanoleonés. Si bien nunca llegó a acordarse la aprobación definitiva de este Plan, sí ha tenido una consecuencia directa y es la inclusión en la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de una nueva categoría de suelo rústico denominada «suelo rústico de asentamiento irregular».

## El suelo rústico en la Comunidad Autónoma de Castilla y León

Si bien la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones*, bajo la que se desarrolla la LUCyL99, establece la clasificación del suelo en las categorías de *urbano*, *urbanizable* y *no urbanizable*, la legislación urbanística de la Comunidad crea una nueva clase de suelo equivalente para el suelo no urbanizable denominada *suelo rústico*.

Justifica la LUCyL99 la naturaleza de esta decisión de clasificación del suelo rústico en su voluntad tanto de manifestar su carácter no subordinado al suelo urbano, como de «reconocer la pervivencia real del concepto», buscando aproximar la regulación legal a la realidad regional. Dice en su exposición de motivos: «En efecto, Castilla y León es una Comunidad singular por su tamaño y por la estructura de su poblamiento: aquí lo que no es urbano no puede ser concebido como simple no urbanizable, y lo urbanizable futuro no puede ser hegemónico sobre un espacio rural con valores propios.»

Así, en este contexto, la LUCyL99 establece que tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, y a tal efecto, el *Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL04)* dispone que deben clasificarse como suelo rústico los terrenos que cumplan alguno de los siguientes criterios:

- **Criterio de protección singular:** terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la normativa sectorial (medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones).
- **Criterio de valor intrínseco:** terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de limitar su aprovechamiento (valores de tipo ambiental, ecológico, geológico, litológico, paisajístico, científico, educativo, histórico, artístico, arqueológico, etnológico, turístico, recreativo, deportivo, agrícola, ganadero, forestal y de riqueza natural, formas tradicionales de ocupación humana del territorio, paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales).
- **Criterio de recuperación de valores:** terrenos que habiendo presentado algún valor intrínseco, deban protegerse para promover su recuperación o evitar una mayor degradación.
- **Criterio de prevención de riesgos:** terrenos amenazados por riesgos, sean naturales o tecnológicos (inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación), incompatibles con su urbanización.
- **Criterio de calidad de la urbanización:** terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad debido a circunstancias objetivas.

En base a estos criterios y con la finalidad de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos, el RUCyL04 establece ocho categorías de suelo rústico:

- **Suelo rústico con protección natural:** para suelos con valores naturales acreditados, presentes o pasados.
- **Suelo rústico con protección agropecuaria:** para terrenos con interés, calidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
- **Suelo rústico con protección de infraestructuras:** para terrenos ocupados, o a ocupar, por obras públicas, infraestructuras y sus zonas afección, defensa, servidumbre, etc., no susceptibles de urbanización.
- **Suelo rústico con protección cultural:** para terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados, así como los terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural y sus entornos de protección.
- **Suelo rústico de entorno urbano:** para los terrenos colindantes con núcleos de población, con la finalidad de no comprometer su desarrollo futuro y preservar el paisaje tradicional y las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como al inversa.
- **Suelo rústico de asentamiento tradicional:** para los terrenos en que se determine preservar las formas de ocupación humana en el territorio, espacios que manifiestan una relación singular entre hombre y naturaleza.

- **Suelo rústico con protección especial:** para terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, u otras razones justificadas que desaconsejen su urbanización.
- **Suelo rústico común:** para los terrenos que deban ser preservados de su urbanización que no precisen ser incluidos en ninguna de las otras categorías.

De estas ocho categorías definidas, podemos diferenciar claramente las cuatro primeras de las cuatro últimas, ya que las primeras se constituyen obligatoriamente por terrenos afectados por la legislación sectorial sobre aguas (cauces, riberas, zonas húmedas, embalses), espacios naturales (zonas de reserva o de uso limitado), agricultura (regadíos, vegas), infraestructuras (carreteras, ferrocarriles) y patrimonio cultural (zonas arqueológicas, entorno de los Bienes de Interés Cultural), mientras que las últimas se conciben como categorías de suelo rústico, específicas y propias de la legislación urbanística.

La LUCYL99 reconoce a los propietarios de suelo rústico en sus diferentes categorías el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica, si bien también admite la posibilidad de realizar una serie de actividades que implican su transformación y en algunos casos incluso la construcción de edificaciones, mediante la autorización en suelo rústico de los denominados *usos excepcionales*.

Los *usos excepcionales* hacen referencia a construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, actividades extractivas, obras públicas de infraestructuras en general, construcciones de instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, construcciones dedicadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones existentes, incluyendo cualquier uso que pueda ser considerado de 'interés público'.

En función de la categoría de suelo, cualquiera de estos usos puede ser prohibido, permitido —previa licencia municipal—, o bien estar sujeto a autorización, la cual debe admitir el uso excepcional e integrarse en el procedimiento ordinario de concesión de licencia.

Se establece así un doble procedimiento, uno más sencillo para los usos menos agresivos desde el punto de vista de la protección del suelo rústico, y otro sometido a autorización<sup>3</sup> en aquellos casos en que la excepcionalidad del uso resulta más patente (ver figura 1).

No es objeto del presente trabajo, pero sería pertinente, un estudio en profundidad de lo que se entiende por interés público, pues en la vaguedad del concepto se incluyen actuaciones de todo tipo, generalmente vinculadas al ocio, tremendamente lesivas para el territorio y sus recursos naturales, y cuyo interés público es muy discutible. Cabría estudiar dónde están los límites y cómo establecer los criterios necesarios que permitieran disponer de una definición más concreta y acotada del concepto de interés público.

En este aspecto, y enmarcado dentro de los establecidos usos excepcionales, también sería interesante estudiar en profundidad el caso de la construcción de viviendas unifamiliares en suelo rústico.

## El suelo rústico en el término municipal de Ávila

El instrumento de planeamiento urbanístico general para el término municipal de Ávila en el periodo estudiado es el *Plan General de Ordenación Urbana de Ávila*, aprobado mediante Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio, y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCYL) 8 de junio de 2005<sup>4</sup>.

Dicho documento manifiesta una fuerte preocupación ambiental en su variable espacial, prestando especial atención a la ordenación de los usos del suelo y, más concretamente, a la categoría de *suelo rústico*, de clara vocación conservacionista y promotora de la puesta en valor del territorio en la región.

Es por esta cuestión que durante la redacción del PGOUA se desarrolló un informe específico de valores ambientales y paisajes singulares del término municipal de Ávila, que se trasladó a la Memoria justificativa del Plan como Informe ambiental con la denominación *El diagnóstico ambiental y la clasificación del suelo rústico y sus categorías*.

Dicho Informe ambiental analiza y recoge las especificaciones de la *Red Natura 2000*, los valores paisajísticos y faunísticos, los humedales existentes, el sistema de riberas que recorre el término municipal y la red de vías pecuarias, tan importante en el municipio; además de considerar de manera detallada

<sup>3</sup>La autorización de uso excepcional depende de los órganos correspondientes de la Comunidad Autónoma excepto en aquellos municipios con población superior a 20.000 habitantes o que cuenten con plan general de ordenación urbana, en cuyo caso la autorización se subordina al ayuntamiento en cuestión.

<sup>4</sup>Se trata del plan general todavía hoy vigente. Fue redactado como una adaptación del de 1998. Actualmente se encuentra en revisión, habiéndose expuesto a información pública el *Documento de avance para la revisión del Plan general de Ordenación Urbana*, publicado en el BOCYL el 15 de febrero de 2010.

RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO SEGÚN EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN (RUCyL) Decreto 22/2004, de 29 de enero

**USOS PERMITIDOS**, no precisan autorización de uso excepcional, sino tan solo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial  
**USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN**, deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística, debiendo evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional  
**USOS PROHIBIDOS**, no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional ni obtener licencia urbanística

CATEGORÍAS DE SUELO	Suelo rústico común	Suelo rústico de entorno urbano	Suelo rústico de asentamiento tradicional	Suelo rústico con protección agropecuaria	Suelo rústico con protección de infraestructuras (*)	Suelo rústico con protección cultural o natural (**)	Suelo rústico con protección especial (**)
<b>USOS EXCEPCIONALES</b>							
Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética	PERMITIDO	REQUIERE AUTORIZACIÓN	PERMITIDO Usos que sean característicos y tradicionales del asentamiento	PERMITIDO	REQUIERE AUTORIZACIÓN	REQUIERE AUTORIZACIÓN	REQUIERE AUTORIZACIÓN
Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canchales y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento	REQUIERE AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO		PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	REQUIERE AUTORIZACIÓN
Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio	PERMITIDO (**)	PERMITIDO (**)	REQUIERE AUTORIZACIÓN Usos que guarden relación directa con las necesidades de la población permanentemente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento	REQUIERE AUTORIZACIÓN (**)	PERMITIDO (**) REQUIERE AUTORIZACIÓN (***)	REQUIERE AUTORIZACIÓN (***)	REQUIERE AUTORIZACIÓN
Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento	REQUIERE AUTORIZACIÓN	REQUIERE AUTORIZACIÓN		REQUIERE AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO	REQUIERE AUTORIZACIÓN (***)	REQUIERE AUTORIZACIÓN
Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población	REQUIERE AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO		PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación	REQUIERE AUTORIZACIÓN	REQUIERE AUTORIZACIÓN		REQUIERE AUTORIZACIÓN	REQUIERE AUTORIZACIÓN	REQUIERE AUTORIZACIÓN (***)	REQUIERE AUTORIZACIÓN
Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: - por estar vinculados a cualquier forma de 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	REQUIERE AUTORIZACIÓN	REQUIERE AUTORIZACIÓN Excepto industriales, comerciales y de almacenamiento	REQUIERE AUTORIZACIÓN Usos incompatibles con la protección del asentamiento	REQUIERE AUTORIZACIÓN Excepto industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal	REQUIERE AUTORIZACIÓN Excepto industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras	REQUIERE AUTORIZACIÓN Excepto industriales, comerciales y de almacenamiento	REQUIERE AUTORIZACIÓN
Cualquier otro uso no citado anteriormente	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO

(\*) Por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen

(\*\*) Cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

(\*\*\*) Cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

(\*\*\*\*) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante

FIGURA 2: Régimen de autorización de los usos excepcionales en cada categoría de suelo rústico según el RUCyL04

la riqueza arqueológica del territorio, que, como una singular confluencia entre naturaleza y cultura, se identifica como un elemento profundamente arraigado al paisaje local.

El término municipal de Ávila es complejo y extenso en superficie. Está constituido por un núcleo principal, la ciudad de Ávila propiamente dicha, y un conjunto de pueblos incorporados, denominados núcleos secundarios o núcleos menores, que son Aldea del Rey Niño, Bernuy Salinero, Brieva, La Alamedilla del Berrocal, Narrillos de San Leonardo, Urraca-Miguel y Vicolozano. (Ver figura 1)

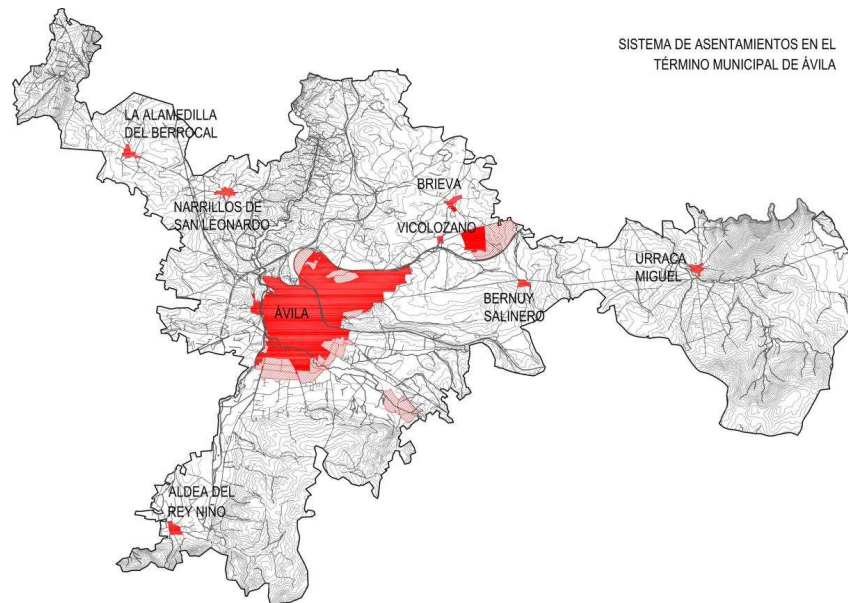


FIGURA 3: Sistema de asentamientos en el término municipal de Ávila

Se trata de un territorio con enormes valores ambientales pero que a la vez está muy humanizado, como así se deriva de la existencia de pastizales y dehesas.

Para fundamentar la clasificación del *suelo rústico* en el término municipal de Ávila, las pautas seguidas por el PGOUA responden a:

- Los criterios derivados de la LUCyL99.
- La identificación como espacios directamente implicados en la conservación de la naturaleza mediante su inclusión en instrumentos de protección medioambiental de espacios y especies. Son los sitios de la *Red Natura 2000* y los ámbitos del *Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra* y el *Plan de Recuperación del Águila Imperial* (muy especialmente sus áreas críticas).
- Las valoraciones generales y concretas que emanan del análisis ecológico y ambiental realizado a tal efecto en el término municipal, en el Informe ambiental anteriormente mencionado mencionado.

Y en base a estos criterios y a los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, el PGOUA define seis categorías de suelo rústico, con sus subcategorías correspondientes. (Ver cuadro 1 y figura 1)

- Suelo Rústico Común
- Suelo Rústico de Entorno Urbano
- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
- Suelo Rústico de Protección Natural
  - Áreas de Interés Faunístico y Agroforestal
  - Riberas y Ecosistemas Acuáticos
  - Áreas Serranas
  - Berrocales Singulares

- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
  - Infraestructuras Históricas: Vías Pecuarias
  - Infraestructuras de Transporte
- Suelo Rústico de Protección Cultural
  - Yacimientos Arqueológicos

CUADRO 1: Superficie de suelo del término municipal de Ávila en función de su clasificación

Suelo término municipal			
Clasificación		Superficie (has)	Porcentaje (%)
<b>Suelo rústico</b>	Común	3.388,20 has (14,61%)	<b>21.743,56</b>
	Con Protección	18.355,36 has (79,14%)	
<b>Suelo urbano y urbanizable</b>		<b>1.449,70</b>	<b>6,25</b>
<b>Total suelo término municipal</b>		<b>23.193,26</b>	<b>100,00</b>
Suelo rústico			
Categoría		Superficie (has)	Porcentaje (%)
<b>Rústico con protección (*)</b>	Entorno Urbano	439,57 has (2,02%)	<b>18.355,36</b>
	Asentamiento Tradicional	139,06 has (0,64%)	
	Protección Natural	17.776,73 has (81,76%)	
<b>Rústico común</b>		<b>3.388,20</b>	<b>15,58</b>
<b>Total suelo rústico</b>		<b>21.743,56</b>	<b>100,00</b>

(\*) No se incluyen las categorías de protección de infraestructuras y protección cultural por superponerse a otras protecciones.

## Intervenciones en el suelo rústico en el término municipal de Ávila entre 2005 y 2009

El procedimiento que permite la realización de obras en suelo rústico se gestiona por medio de las *licencias en suelo rústico* en el *Ayuntamiento de Ávila*, a través de la sección de Medio Ambiente, Urbanismo y Patrimonio Histórico.

Conforme a lo establecido en el procedimiento, las licencias en suelo rústico se tramitarán como *obra mayor* u *obra menor* en función de la envergadura de la intervención, debiéndose justificar en cualquier caso el uso conforme a la naturaleza del terreno —usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos— que recoge el PGOUA y el RUCYL04.

Para la tramitación de un uso autorizable previsto en la normativa municipal, será precisa la obtención de una *autorización de uso excepcional*, debiendo publicarse el correspondiente anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia de Ávila* y en el diario de mayor difusión. Esta autorización de uso ha de ser incluida en el procedimiento ordinario de concesión de licencia.

En base a esta situación, se comenzó el trabajo realizando un rastreo por el *Boletín Oficial de la Provincia de Ávila* desde el año 2005 hasta el año 2009 y, por otro lado, solicitando en el *Ayuntamiento de Ávila* un listado de los expedientes tramitados en suelo rústico durante estas fechas.

La Oficina Técnica del Ayuntamiento dispone de un archivo con el registro de licencias de obra mayor y otro con el de licencias de obra menor, que permite filtrar la búsqueda de expedientes por nombre del promotor, dirección, título de la obra, número de expediente y fecha de concesión de la licencia. Pero no permite filtrar la búsqueda por categoría de suelo.

El Ayuntamiento facilitó dos listados, uno de obra menor especificando número de licencia, promotor, situación, número, obras, fecha de concesión; y otro de obra mayor con los datos de número de expediente, promotor, ubicación, tipo de construcción y licencia.

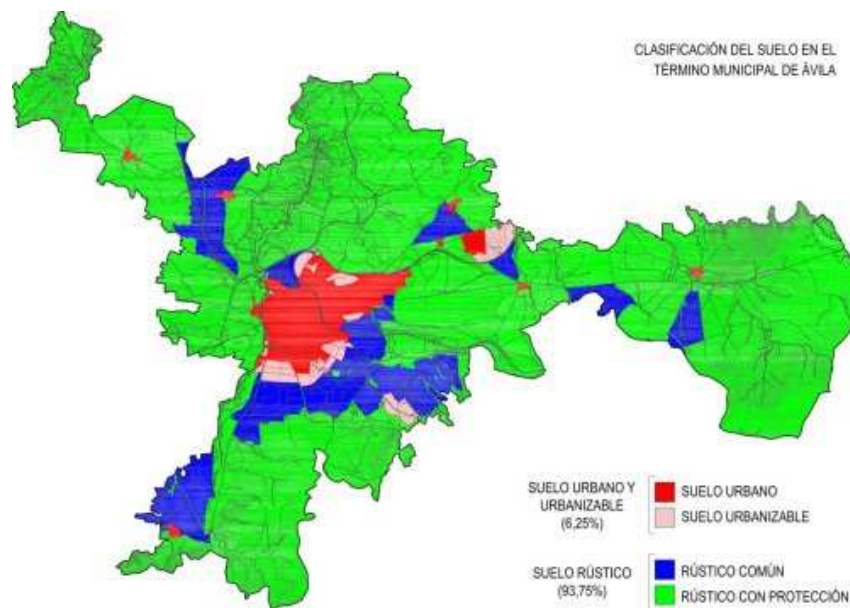


FIGURA 4: Clasificación del suelo en el término municipal de Ávila

Año	Obra menor			Obra mayor		
	Número de expedientes tramitados	Número de licencias concedidas	Porcentaje de licencias concedidas	Número de expedientes tramitados	Número de licencias concedidas	Porcentaje de licencias concedidas
2005	78	42	53,8 %	6	3	50,0 %
2006	60	39	65,0 %	6	2	33,3 %
2007	65	33	50,8 %	8	5	62,5 %
2008	94	55	58,5 %	8	5	62,5 %
<b>Total</b>	297	169	56,9 %	28	15	53,5 %

Durante el periodo de cuatro años estudiado (de 2005 a 2009), algo más de la mitad de los expedientes tramitados (184 de un total de 325 entre obra mayor y menor) se resuelven favorablemente.

Mediante la búsqueda en el *Boletín Oficial de la Provincia de Ávila* se obtuvo un listado con un total de 13 peticiones de uso excepcional para el municipio de Ávila desde el año 2005 hasta el año 2009, un número de solicitudes muy inferior al de expedientes tramitados por el Ayuntamiento, ya que no todas las intervenciones requieren de *autorización de uso excepcional*.

Comparando la información obtenida en el Boletín con la proporcionada por el Ayuntamiento, se observa no obstante que algunos de los anuncios publicados en el mismo no tienen un reflejo en el listado aportado por el Ayuntamiento; es decir no corresponden a ninguno de los expedientes facilitados.

Tras una consulta en la Oficina Técnica, se comprueba que efectivamente en la relación de expedientes que fue facilitada pueden faltar expedientes debido a las dificultades de búsqueda en sus propios archivos y 'otros posibles errores'.

En cuanto a la intervención en los usos del suelo y la edificación, y de acuerdo a lo establecido en el PGOUA, están sujetos a licencia municipal, además de los actos señalados en la LUCYL99 y otras normas complementarias, «todos los actos de uso del suelo que excedan de la utilización normal de los recursos naturales, promovidos por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público; y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos». A su vez el PGOUA, atendiendo a la naturaleza y envergadura de las intervenciones, distingue entre actos sujetos a licencia de obra mayor y actos sujetos a licencia de obra menor.

### Expedientes de obra menor

Los actos sujetos a licencia de obra menor incluyen las obras consideradas de menor entidad como puedan ser la modificación o reforma de construcciones que no afecten a su estructura o aspecto exterior, la construcción de cerramientos, muros, vallados o instalación de carteles publicitarios, la apertura de



zanjas o excavaciones, la instalación de canalizaciones y tendidos de distribución de energía, así como la implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas o cualquier otra intervención no sujeta a licencia de obra mayor.

Como hemos visto, en el periodo de 4 años comprendido entre 2005 y 2009, el *Ayuntamiento de Ávila* tramitó un total de 297 expedientes de obra menor, de los cuales obtuvieron licencia 169 de las intervenciones cursadas (un 56,9%).

Analizando el carácter de las obras, es diversa la casuística de actuaciones para las que se solicita licencia, si bien podemos agruparlas en cinco grandes tipos:

Tipo de obra	Número de expedientes tramitados				
	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Total periodo (*)
Movimientos de tierras, sondeos, zanjas, desescombros y obras relacionadas con redes de abastecimiento, suministro, depuración y telecomunicaciones	22	10	15	22	69 (20)
Vallados, cercados, muros y carteles de señalización y vallas publicitarias	16	18	10	26	60 (54)
Instalación de plantas solares fotovoltaicas conectadas a red	0	2	4	3	9 (6)
Intervenciones y modificaciones en edificaciones existentes	33	26	28	35	122 (87)
Nuevas edificaciones (casetas de aperos)	7	4	8	8	37 (2)

(\*) Entre paréntesis: número de licencias resueltas favorablemente.

Considerando el periodo estudiado en su conjunto, observamos que el mayor número de licencias se solicitaron para intervenciones en edificaciones ya existentes: arreglos en tejados y cubiertas, obras en cocinas y baños, porches, cambio de carpinterías, solados, intervenciones en fachada, instalaciones de calefacción y otro tipo de modificaciones y reparaciones.

Un total de 122 solicitudes de licencia en 4 años para intervenciones en edificaciones ya existentes permite formarse una idea de la gran cantidad de construcciones, viviendas unifamiliares en su mayoría, que se dispersan por el suelo rústico de todo el municipio.

En cuanto a las construcciones que se admiten en suelo rústico, hay que prestar especial atención a las denominadas casetas de aperos. Se trata de edificaciones desarrolladas en una altura, con una superficie construida necesariamente inferior a 30 m<sup>2</sup> y permitidas en parcelas de más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie. Están consideradas un uso permitido en suelo rústico común y suelo rústico con protección agropecuaria (siendo un uso autorizable en el resto de categorías de suelo rústico). Han de estar vinculadas al uso tradicional, y su vinculación con el uso rústico debe ser demostrada mediante el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) documentado de la actividad. Este tipo de edificaciones es el que tradicionalmente se ha utilizado en el municipio (con gran efectividad) como ‘tapadera’ para la construcción de viviendas de recreo en suelo rústico.

Se entrará en detalle sobre esta cuestión más adelante, pero antes hay que mencionar que a lo largo de muchos años las casetas de aperos se han tramitado en el *Ayuntamiento de Ávila* como licencias de obra mayor o menor indistintamente, dependiendo únicamente de cómo iniciara la gestión el propietario del suelo, o en función del técnico que hubiese redactado el proyecto. En 2006 la administración local decidió cambiar el criterio, o más bien, la ausencia del mismo, y a día de hoy, para la realización de este tipo de edificaciones, solo se admite su tramitación como licencia de obra mayor.

En el cuadro anterior, en el que se detalla el tipo de obras para el que se solicita licencia de obra menor, se puede observar cómo entre los años 2005 y 2009 se solicitan multitud de licencias para la construcción de casetas de aperos, si bien solo se resuelven favorablemente dos, precisamente las dos correspondientes a expedientes cursados en 2005.

No obstante, y a pesar del nuevo criterio del Ayuntamiento, la inmensa mayoría de las solicitudes de licencia de obra para la construcción de casetas agropecuarias se diligencian por parte de los particulares como obra menor, tal como muestran los datos que manejamos, en que para el periodo de cuatro años analizado, se realizan un total de 40 peticiones de autorización para la construcción de este tipo de

edificaciones, 37 de las cuales se tramitan como obra menor (sin posibilidades de éxito desde 2006) y tan sólo 3 como obra mayor.

Se produce una confusión similar con la implantación de plantas solares fotovoltaicas, de tal forma que se conceden un total de 9 licencias para este tipo de instalaciones, 6 de obra menor y 3 de obra mayor, tratándose en todos los casos de intervenciones de características similares (tipo de obra, potencia de la instalación, etc.).

Las obras relacionadas con infraestructuras, zanjas, pozos, sondeos, movimiento de tierras, redes de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico, instalaciones de telecomunicaciones, etc., implican una transformación del suelo que pasa más desapercibida, o se le da menos importancia, que a la transformación mucho más patente producida por la edificación y la urbanización, si bien no deja de ser una consecuencia directa de ésta. Se trata de intervenciones que suponen un impacto para el medio natural, degradando en mayor o menor medida la naturaleza rústica de los suelos sobre los que se desarrollan y contribuyendo a su fragmentación como resultado de un modelo de desarrollo urbano que cada vez necesita más superficie de infraestructuras para soportar su urbanización.

### Expedientes de obra mayor

Las licencias de obra mayor se refieren a intervenciones de mayor envergadura. El PGOUA entiende como actos sujetos a licencia de obra mayor las obras de edificación de nueva planta o ampliación de edificaciones existentes, la modificación o reforma de construcciones e instalaciones que afecten a su estructura o aspecto exterior, las obras de implantación de infraestructuras y movimientos de tierras, la demolición de construcciones e instalaciones y las obras de construcción de embalses, presas, balsas y de corrección de cauces públicos.

Con la información obtenida en el Ayuntamiento para el periodo estudiado, se ha realizado una primera clasificación atendiendo al tipo de construcción, de tal forma que se agrupan las diferentes intervenciones en cuatro categorías:

Tipo de obra	Número de expedientes tramitados				
	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Total periodo (*)
Grandes movimientos de tierras y obras relacionadas con redes de telecomunicación, suministro, abastecimiento y depuración	1	2	2	0	5 (2)
Instalación de plantas solares fotovoltaicas conectadas a red	0	2	0	2	4 (3)
Intervenciones, y modificaciones en edificaciones existentes	0	0	3	2	5 (3)
Nuevas edificaciones (Casetas de Aperos, Viviendas unifamiliares y Naves)	5	2	3	4	14 (7)

(\*) Entre paréntesis: número de licencias resueltas favorablemente.

Durante el periodo estudiado, se tramitan un total de 28 expedientes de obra mayor, de los cuales se resuelven favorablemente 15. En relación a estas 15 licencias gestionadas se solicita en la Oficina Técnica del Ayuntamiento acceso a los expedientes correspondientes. De ellos se extrae información más detallada de cada una de las intervenciones, como por ejemplo su localización, la categoría de suelo en que se desarrollan o la superficie edificada. El objetivo es determinar la repercusión que estas actuaciones suponen para el suelo rústico en que se asientan.

A continuación se incluye un mapa de localización de las intervenciones por categoría de suelo rústico (ver lámina 1) y un cuadro resumen de características de cada uno de los expedientes (ver lámina 1). En ambos casos se detallan 14 actuaciones, si bien como hemos visto, se resuelven favorablemente 15 licencias. Esto se debe a que dos de los expedientes hacen referencia a la misma intervención, debido a una modificación-ampliación, en concreto la referente a un salón-invernadero para exposiciones y eventos en Dehesa de Pedrosillo.

### Análisis de las intervenciones

Atendiendo a la categoría de suelo, 3 intervenciones se realizan sobre suelo rústico común, 2 en suelo rústico de entorno urbano y las 9 restantes afectan a suelo rústico con protección natural (8 de ellas

4.2.1. MAPA DE LOCALIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES TRAMITADAS COMO OBRA MAYOR, POR CATEGORÍAS DE SUELO

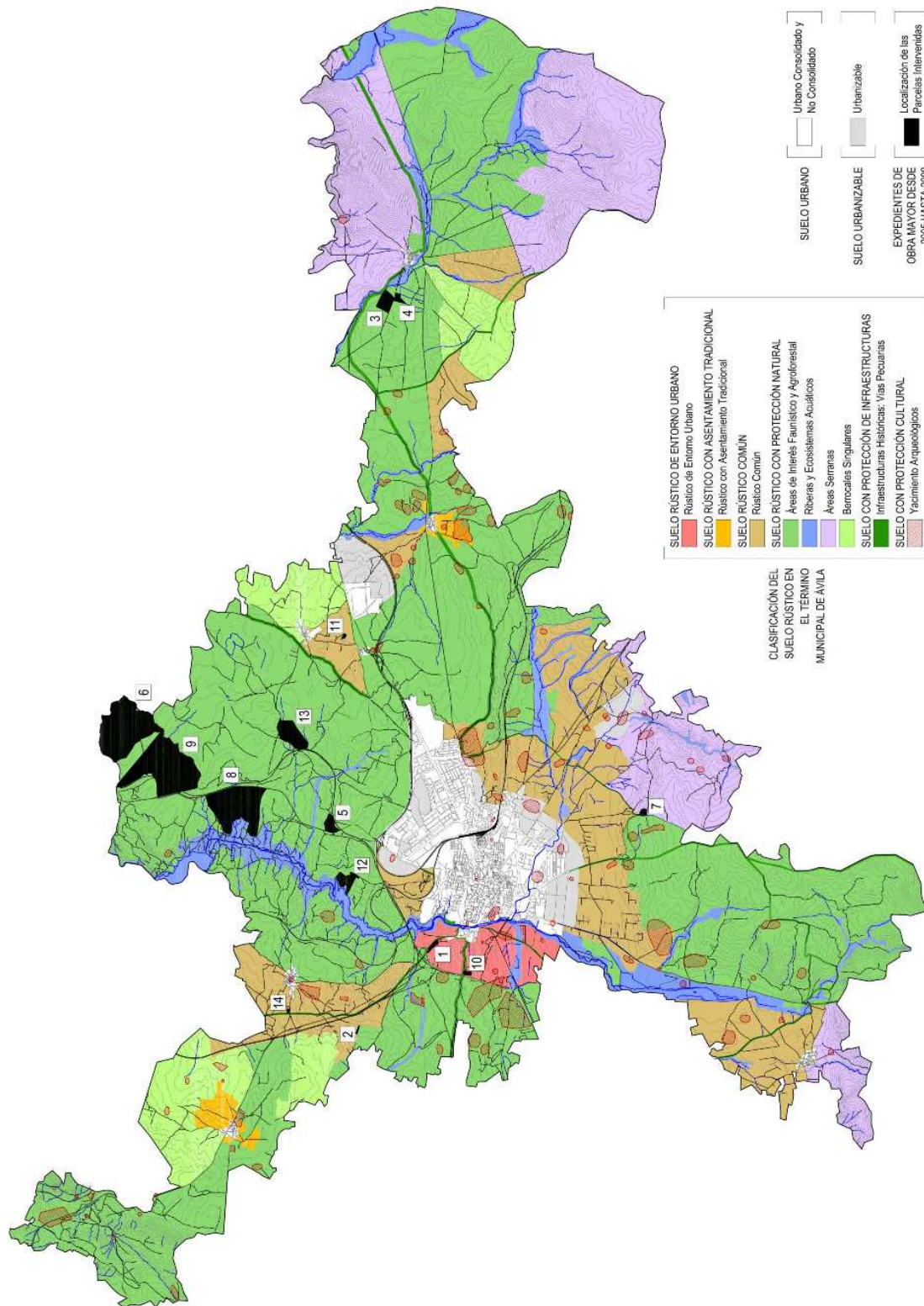


FIGURA 5: Mapa de localización de las intervenciones tramitadas como obra mayor, por categoría de suelo

IDENTIFICACIÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	EXPEDIENTE (FECHA CONCESIÓN LICENCIA)	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	CLASIFICACIÓN DE SUELO EN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILA	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE OCUPADA EN PLANTA POR LA CONSTRUCCIÓN (EN PROYECTO)	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (EN PROYECTO)	SUPERFICIE CONSTRUIDA REGISTRADA EN EL CATASTRO	SIGNOS DE URBANIZACIÓN (*)			
										Acceso rodado	Agua potable	Depuración aguas	Suministro eléctrico
	Muro de contención de tierras. CN-501 entre PPKK 0+950 y 1+150 margen izquierda Los Zazales	160/2005 (09/09/2005)	Polygono 32, Parcela 4	05900A032000400000H	Ruístico de entorno urbano	22.502,00 m²	125 m²	125 m²	-	✓	✓	✓	✓
	Caseta de aparceros en zona Los Zazales	149/2005 (10/11/2005)	Polygono 19, Parcela 52	05900A019000520000H	Ruístico común	5.839,00 m²	29,85 m²	29,85 m²	-	✓			
	Vivienda unifamiliar en Camino de Mediana de Voltoya nº 492, Urraca Miquel, Paraje Alto la Miesa	69/2005 (10/10/2005)	Polygono 122, Parcela 492	05900A122004920001EF	Ruístico con protección natural. Áreas de interés faunístico y agrológico	128.400,00 m²	358,22 m²	374,46 m²	510 m²	✓	✓	✓	✓
	Instalación solar fotovoltaica conectada a red de 99KW en Camino de Mediana de Voltoya, finca 425	208/2006 (16/07/2008)	Polygono 120, Parcela 425	05900A120004250000WY	Ruístico con protección natural. Áreas de interés faunístico y agrológico	31.064,00 m²	776,60 m²	776,60 m²	-	✓	✓	✓	✓
	Vivienda unifamiliar en Finca La Encina, CN-403 PK 141	62/2006 (08/06/2007)	Polygono 26; Parcelas 1e, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12	05900A026000010000HP 05900A026000040000HF 05900A026000070000HZ 05900A026000080000HD 05900A026000090000HD 05900A026000120000HI	Ruístico con protección natural. Áreas de interés faunístico y agrológico	60.400,00 m²	376,63 m²	484,22 m²	-	✓	✓	✓	✓
	Reforma de caserío en la Dehesa de Margarita, CN-403 PK 141	20/2007 (20/12/2008)	Polygono 22, Parcela 2	05900A022000200000HT	Ruístico con protección natural. Áreas de interés faunístico y agrológico	1.251.119,00 m²	291,45 m²	414,15 m²	2.092 m²	✓	✓	✓	✓
	Edificio para cobertizo en Logjo en Saladero de Nuestra Señora de Sonsoles, CN-403	149/2007 (15/05/2008)	Polygono 60, Parcela 1	05900A060000010000HK	Ruístico con protección natural. Áreas serranas	20.710,00 m²	89,49 m²	89,49 m²	2.251 m²	✓	✓		
	Salón-invernadero para exposiciones y peñas en Finca dehesa de Peñascillo, CN-403 PK 144-500	10/2007 (04/06/2007)	Polygono 21, Parcela 7 Polygono 25, Parcela 1 Polygono 25, Parcela 9	05900A021000070000HS 05900A025000010000HK 05900A025000090000HZ	Ruístico con protección natural. Áreas de interés faunístico y agrológico	1.020.000,00 m²	1.371,85 m²	2.851,25 m²	5.310 m²	✓	✓	✓	✓
	Vivienda unifamiliar en Finca de Testadores	109/2007 (04/10/2007)	Polygono 21, Parcela 6 Polygono 22, Parcela 1 Polygono 22, Parcela 4 Polygono 24, Parcela 5	05900A021000060000HE 05900A022000010001JB 05900A022000040000HM 05900A024000050000HH	Ruístico con protección natural. Áreas de interés faunístico y agrológico	1.350.000,00 m²	115,09 m²	115,09 m²	1.119 m²	✓	✓	✓	✓
	Ampliación Centro Emisor de Revisión en Paraje Dehesa de San Mábulo	10/2007 (20/11/2008)	Polygono 54, Parcela 46	05900A054000460000HU	Ruístico de entorno urbano	15.638,00 m²	112,00 m²	112,00 m²	363 m²	✓	✓	✓	✓
	Instalación solar fotovoltaica de 105.000 WP conectada a la red en finca	32/2008 (20/06/2008)	Polygono 97, Parcela 20	05900A097002000000HE	Ruístico común	7.787,00 m²	1.548,80 m²	1.548,80 m²	-	✓	✓	✓	✓
	Instalación solar fotovoltaica de 100KW conectada a la red en Fuentes Clusas	27/2008 (31/03/2008)	Polygono 28, Parcela 4	05900A028000400000HZ	Ruístico con protección natural. Áreas de interés faunístico y agrológico	125.555,00 m²	820 m²	820 m²	1.582 m²	✓	✓	✓	✓
	Tres naves ganaderas para explotación equina en Dehesa de Palazuelos Norte	76/2008 (07/05/2009)	Polygono 91, Parcela 2	05900A091000020000HL	Ruístico con protección natural. Áreas de interés faunístico y agrológico	295.200,00 m²	632,50 m²	632,50 m²	-	✓	✓	✓	✓
	Caseta agropecuaria en Narrillos de San Leonardo	196/2008 (07/05/2009)	Polygono 10, Parcela 139	05900A010001390000HA	Ruístico común	5.112,00 m²	36,75 m²	36,75 m²	30 m²	✓	✓	✓	✓

(\*) Cada marca ✓ significa la disposición del servicio que encabeza la columna, y el número de ✓ corresponde al mayor o menor grado de desarrollo del servicio (si el acceso está o no pavimentado, si está o no conectado a red el suministro)

FIGURA 6: Descripción de las intervenciones. Signos de urbanización





están situadas en áreas de interés faunístico y agroforestal y 1 en un área serrana), estas últimas están sujetas a autorización de uso excepcional. Se puede observar por lo tanto que de todo el suelo rústico del conjunto del municipio, es precisamente el suelo medioambientalmente más valorado el que soporta una mayor presión de urbanización.

### Viviendas unifamiliares (intervenciones 3,5,6 y 9)

Se realizan 4 viviendas unifamiliares, en Paraje Alto la Mesa, en Finca la Encina, en Dehesa de Marigarcía y en Finca de Testadores (ver cuadro 1). Todas ellas se sitúan en suelo rústico con protección natural (áreas de interés faunístico y agroforestal). Por estar incluidas en esta categoría de suelo, su edificación requiere autorización de uso excepcional. Es autorizable la construcción de vivienda siempre que se ésta se encuentre vinculada a una explotación (agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética), que no forme núcleo de población<sup>5</sup> y que manifiestamente no suponga un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

Los terrenos en que se asienta el caserío de Dehesa de Marigarcía y la vivienda en Finca de Testadores, están además clasificados como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) e incluidos en el ámbito de aplicación del *Plan de Recuperación de Águila Imperial*. La finca La Encina tiene también clasificación de LIC y ZEPA, forma parte del ámbito de aplicación del *Plan de Recuperación del Águila Imperial* y está incluida dentro del Área Crítica del *Plan de recuperación del Águila Imperial*. El paraje Alto la Mesa, localizado en el entorno más inmediato del núcleo de población de Urraca Miguel, es LIC, ZEPA, está dentro del ámbito de aplicación del Plan del Águila Imperial y de la Zona de Importancia del *Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra*.<sup>6</sup>

CUADRO 2: Análisis de las intervenciones: viviendas unifamiliares  
Ortofotos de Infraestructuras de datos espaciales de la Junta de Castilla y León (IDCyL)

Vivienda unifamiliar en paraje Alto la Mesa	Vivienda unifamiliar en finca La Encina	Caserío en Dehesa de Marigarcía	Vivienda unifamiliar en finca de Testadores
			

Las cuatro viviendas cuentan con suministro eléctrico conectado a la red general (*Iberdrola*), telefonía y televisión. El agua potable se resuelve mediante abastecimiento directo a través de pozos o aljibes y la depuración de aguas residuales por medio de fosa séptica con filtro biológico, excepto el caserío en Dehesa de Marigarcía, en cuyo proyecto aparece la evacuación de aguas conectada a sistema de alcantarillado con estación de bombeo. Las cuatro fincas cuentan con acceso rodado desde caminos pavimentados con un ancho superior a los 3 metros, si bien en el interior de la parcela la movilidad se resuelve a través de una red (más o menos tupida según la superficie de la propiedad y las actividades que en ella se desarrollan) de caminos sin pavimentar.

Para evaluar el impacto que las intervenciones pueden suponer sobre el territorio, se hace una aproximación de número de usuarios de la vivienda tomando como referencia una superficie de 20 m<sup>2</sup> por ocupante. De esta forma se obtiene el número de *habitantes equivalentes* para cada una de las intervenciones:

- 19 habitantes equivalentes para la vivienda situada en el Paraje Alto la Mesa;
- 18 habitantes equivalentes para la vivienda en la Finca la Encina;

<sup>5</sup>A los efectos de la normativa urbanística, el RUCyL04 entiende por *núcleo de población* la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

<sup>6</sup>El municipio de Ávila se encuentra afectado por cuatro unidades de Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Lugar de Interés Comunitario (LIC) diferentes pertenecientes a la *Red Natura 2000*. En concreto la zona este corresponde a la ZEPA y LIC *Campo Azálvaro-Pinares de Peguerinos*; la zona norte se incluye dentro de la ZEPA y el LIC *Encinares de los Ríos Adaja y Voltoya*; la zona noroeste se incorpora a la ZEPA y el LIC *Encinares de la Sierra de Ávila* y el entorno del río se incluye en el LIC *Riberas del Río Adaja y afluentes*.

- 20 habitantes equivalentes, para la vivienda en la Dehesa de Marigarcía;
- 6 habitantes equivalentes, para la vivienda en la Finca de Testadores.



De esta manera podemos decir que, en un periodo de cuatro años, en suelo rústico con protección natural en el término municipal de Ávila, el impacto producido derivado de la construcción de viviendas unifamiliares es equivalente a una población de 63 habitantes.

### Casetas de aperos (intervenciones 1 y 2)

Se conceden dos licencias para casetas agropecuarias, una en 2005 y otra en 2008, ambas en suelo rústico común en el entorno de Narrillos de San Leonardo. La primera se realiza como proyecto de legalización de una edificación construida sin licencia, la segunda como obra nueva. (Ver cuadro 1)

#### CUADRO 3: Análisis de las intervenciones: casetas de aperos

Fuente: ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) y cartografía catastral. Línea azul: delimitación parcela. Mancha roja: caseta agropecuaria.

Casetas agropecuarias en zona Los Zarzales	Casetas agropecuarias en Narrillos de San Leonardo
	

Debido a la categoría de suelo rústico en que se ubican, las intervenciones no precisan de autorización de uso excepcional. El único requisito es que las construcciones estén vinculadas a la explotación (agrícola, forestal, ganadera...), debiéndose presentar por lo tanto el Impuesto de Actividades Económicas que lo demuestre, el cual sin embargo no se incluye en ninguno de los dos expedientes consultados en el Ayuntamiento.

En el caso de la caseta de aperos situada en la zona Los Zarzales tramitada en 2005, se trata de una edificación desarrollada en una altura y con 29,85 m<sup>2</sup> de planta. La superficie de la parcela en que se ubica es de 5.839 m<sup>2</sup>. El acceso rodado se realiza a través de la red de caminos secundarios a la que se accede desde la carretera AV-110. No dispone de ningún servicio básico: ni electricidad, ni sistema de depuración, ni captación de agua.

La caseta agropecuaria tramitada en 2008 se localiza en una parcela de 5.112 m<sup>2</sup> de superficie cercana al núcleo urbano de Narrillos de San Leonardo. Se trata de una edificación de 30 m<sup>2</sup> que cuenta con un porche, un espacio para almacén y un aseo. El proyecto describe la parcela como dedicada al ocio y cultivo doméstico, justificando el programa de la caseta para almacenaje de enseres agrícolas y servir de cobijo ante inclemencias meteorológicas. El acceso a la finca se realiza directamente desde la carretera N-501. Para el abastecimiento de agua dispone de un pozo, y el saneamiento se resuelve mediante una fosa séptica. Carece de suministro eléctrico.

Llama especialmente la atención que tratándose de una pequeña construcción de una sola planta y menos de 30 m<sup>2</sup> destinada a almacenaje de herramientas y aperos de labranza, el proyecto sea un tomo de más de 200 páginas. Además, el expediente incluye un segundo tomo de similares características en el que se detalla un proyecto modificado, dado que el primero excedía la edificabilidad permitida.

Utilizando la aproximación hecha para las viviendas unifamiliares de un habitante por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie construida, se puede establecer la cifra de 1 habitante equivalente para cada una de las intervenciones.

### Instalaciones solares fotovoltaicas conectadas a red (intervenciones 4, 11 y 12 )

A lo largo de estos cuatro años se conceden tres licencias de obra mayor para la instalación de plantas solares fotovoltaicas en el término municipal. Una de las instalaciones se localiza en suelo rústico común y las otras dos se implantan en suelo rústico con protección natural (áreas de interés faunístico y agroforestal), por lo que estas dos últimas requieren autorización de uso excepcional. En los tres casos se precisa licencia ambiental y se someten a una evaluación de impacto ambiental.

Los expedientes relativos a cada una de estas instalaciones contienen además informe arqueológico, informe de infraestructuras, informe del *Servicio de Extinción y Prevención de Incendios*, justificación del cumplimiento del *Reglamento de Infraestructuras y Telecomunicaciones*, cumplimiento del *Código Técnico de la Edificación* y cumplimiento de la *Ley de Prevención Ambiental*.

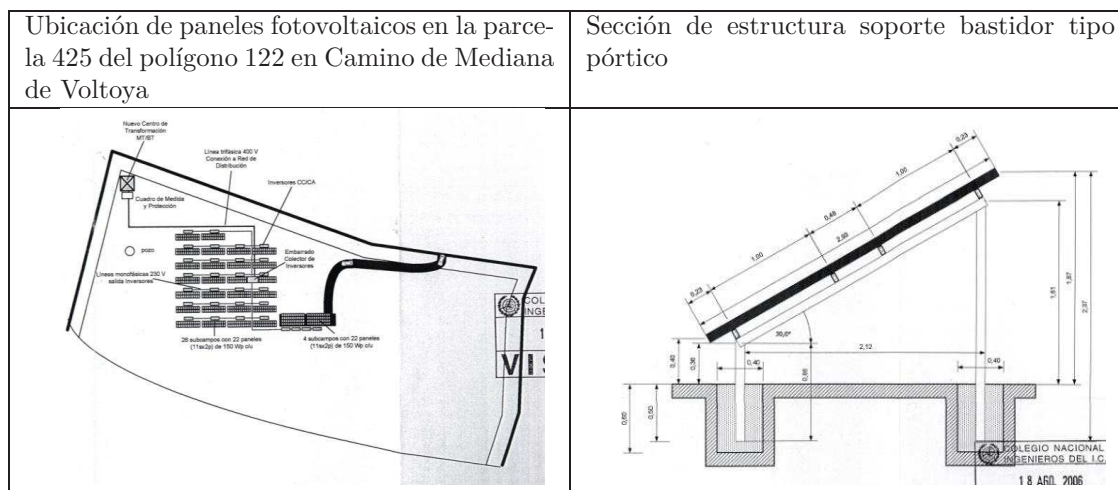
Este uso es relativamente novedoso en nuestro territorio y año a año va proliferando con mayor intensidad, de tal forma que los cultivos tradicionales se están sustituyendo por estos más rentables huertos solares. Quizá por lo reciente de este tipo de instalaciones, el tema de su implantación está relativamente poco estudiado y son autorizadas en cualquier categoría de suelo rústico. De la misma manera que un suelo de cultivo de secano no puede destinarse a un regadío, un huerto solar, con todo lo que su implantación conlleva, es probable que no sea adecuado en cualquier lugar (aunque se refugie bajo el paraguas de las energías renovables).

Los terrenos en que se ubica la planta solar fotovoltaica en la finca 425 del Camino de Mediana de Voltoya junto al núcleo de Urraca Miguel están clasificados como ZEPA e incluidos dentro del ámbito de aplicación del *Plan de Recuperación del Águila Imperial* y de la Zona de Importancia del *Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra*. (Ver cuadro 1)

La superficie de la parcela es de 3,10 hectáreas, sobre la que se instalan un total de 660 paneles fotovoltaicos, ocupando la instalación una superficie de 775 m<sup>2</sup>. Para la sujeción de los paneles se utiliza una estructura de soporte bastidor tipo pórtico sobre zanjas de hormigón. La parcela dispone de acceso rodado y conexión con la red eléctrica general (aunque no para suministro sino para aportación). La actuación incluye la captación directa de agua mediante pozo y no se instala ningún tipo de sistema de depuración de aguas.

#### CUADRO 4: Análisis de la intervenciones: instalaciones fotovoltaicas conectadas a la red (Camino de Mediana de Voltoya)

Fuente: ambas imágenes son fragmentos de planos incluidos en el expediente número 208/2006 consultado en el Ayuntamiento, relativo al proyecto de instalación solar fotovoltaica conectada a red de 99KW en Camino de Mediana de Voltoya (Ávila)



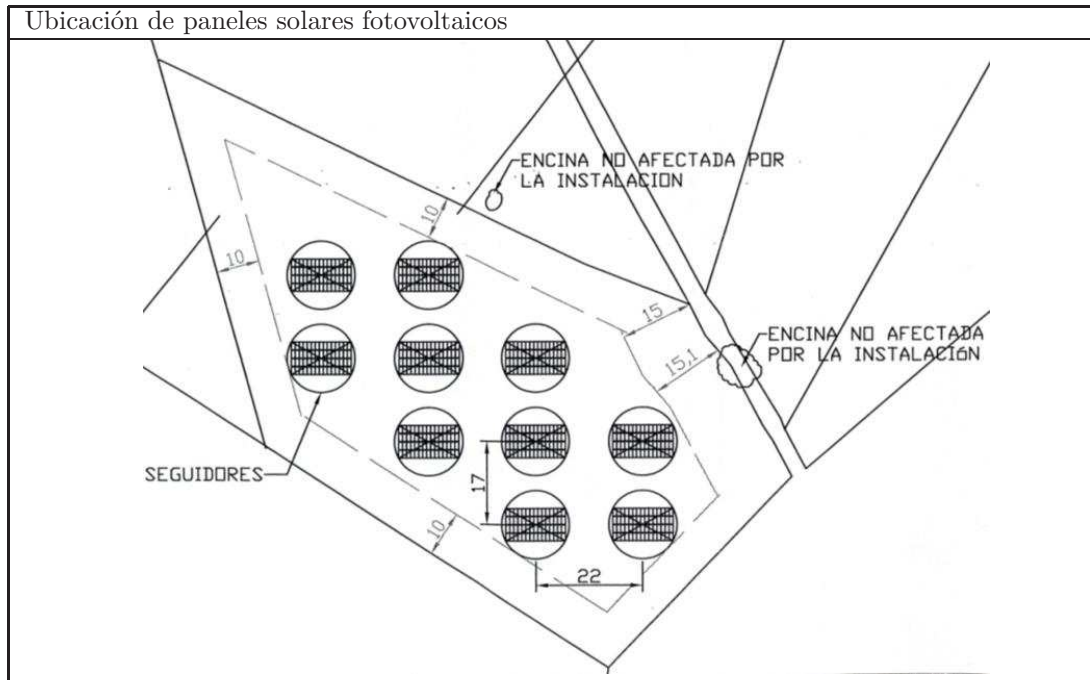
La instalación solar fotovoltaica proyectada en la parcela 20 del polígono 97 en Brieva se ubica en suelo rústico común y dentro de la delimitación de ZEPA de *Encinares de los Ríos Adaja y Voltoya* y el ámbito de aplicación del Plan del Águila Imperial. (Ver cuadro 1)

La parcela tiene una superficie de 7.787 m<sup>2</sup> sobre la que se proyecta la colocación de 10 seguidores solares de un solo eje, con 60 paneles fotovoltaicos cada uno. La superficie afectada por la totalidad de la instalación es de 1.585 m<sup>2</sup>. También se instalan 3 inversores. La cimentación de los seguidores solares se ejecuta con zapatas de hormigón armado. La finca no cuenta con captación de agua ni se prevé sistema de

depuración alguno. La conexión a la red general eléctrica se realiza para aportación, no para suministro, y el camino de acceso a la finca no está pavimentado. El uso de labradío de secano de la parcela queda sustituido en su totalidad por el de captación de la instalación fotovoltaica.

#### CUADRO 5: Análisis de las intervenciones: instalaciones fotovoltaicas conectadas a la red (Brieva)

Fragmento de plano incluido en el expediente número 32/2008 consultado en el Ayuntamiento, relativo al proyecto de instalación solar fotovoltaica de 105.000WP conectada a red ubicada en Brieva (Ávila)



La instalación solar fotovoltaica proyectada en la parcela 4 del polígono 28 en Fuentes Claras se ubica en suelo rústico con protección natural (áreas de interés faunístico y agroforestal) y dentro de la delimitación de LIC, ZEPA y el ámbito de aplicación del *Plan de Recuperación del Águila Imperial*. (Ver cuadro 1)

La superficie de la parcela es de 125.555 m<sup>2</sup>. Además de la instalación solar fotovoltaica, cuenta con diversas edificaciones (vivienda, almacenes...) vinculadas al aprovechamiento de los distintos usos que presenta la finca (pastos, encinar y pinar maderable).

La instalación fotovoltaica construida consta de 3 seguidores solares a dos ejes y cada seguidor constituido a su vez por 126 paneles fotovoltaicos, de modo que cada generador está compuesto de 504 módulos, formando una parrilla de 18 por 13 metros. Cada seguidor se sustenta mediante un monoposte con cimentación de hormigón armado, mediante zapatas de dimensiones 6 por 6 metros. La superficie afectada por la instalación fotovoltaica es de 820 m<sup>2</sup>. El acceso a la parcela se realiza por un camino de tierra, pavimentado en algún tramo.

En cuanto al impacto en habitantes equivalentes, podríamos considerar la huella sobre el territorio de las instalaciones solares fotovoltaicas en función del número de trabajadores que disponen para labores de control, limpieza y mantenimiento de la instalación, estimando 1 trabajador por planta.


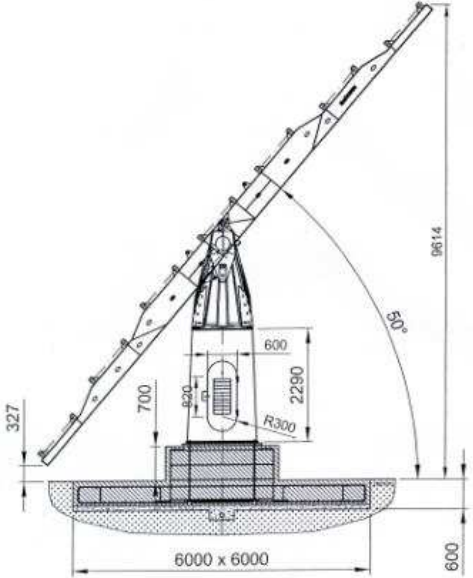
#### Salón invernadero para exposiciones y eventos en la dehesa del Pedrosillo (intervención 8)

El caso de Dehesa del Pedrosillo es ciertamente singular. Se trata de un proyecto de gran envergadura desarrollado junto al Embalse de Las Cogotas, en un entorno paisajístico y natural de calidad clasificado como suelo rústico con protección natural (áreas de interés faunístico y agroforestal) que además cuenta con otros instrumentos de protección. El terreno sobre el que se asienta está clasificado como LIC y ZEPA, al mismo tiempo que se incluye dentro del ámbito de aplicación del *Plan de Recuperación del Águila Imperial*.



**CUADRO 6: Análisis de las intervenciones: instalaciones solares fotovoltaicas conectadas a la red (Fuentes Claras)**

Fuente: ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) y fragmento de plano incluido en el expediente nº 27/2008 consultado en el Ayuntamiento, relativo al proyecto de instalación fotovoltaica en Fuentes Claras (Ávila)

Localización de los 3 seguidores solares en la parcela 4 del polígono 28	Sección de cada uno de los seguidores solares instalados
	

La actuación que se plantea requiere autorización de uso excepcional y está sometida a evaluación ambiental previa. La autorización de uso excepcional se realiza y se justifica en base al ‘interés público’ de la propuesta. Entre los informes sectoriales, la *Unidad de Carreteras de Ávila* solicita un proyecto de acceso para acceder a la finca en cuestión desde la carretera nacional N-403. (Ver cuadro 1)

La superficie total de la finca es de 102 hectáreas. Dentro aparece un recinto con superficie equivalente a 4,30 hectáreas (43.000 m<sup>2</sup>) totalmente cercado por un vallado perimetral que delimita lo que, en el proyecto que incluye el expediente, se denomina «ámbito de naturaleza controlada».

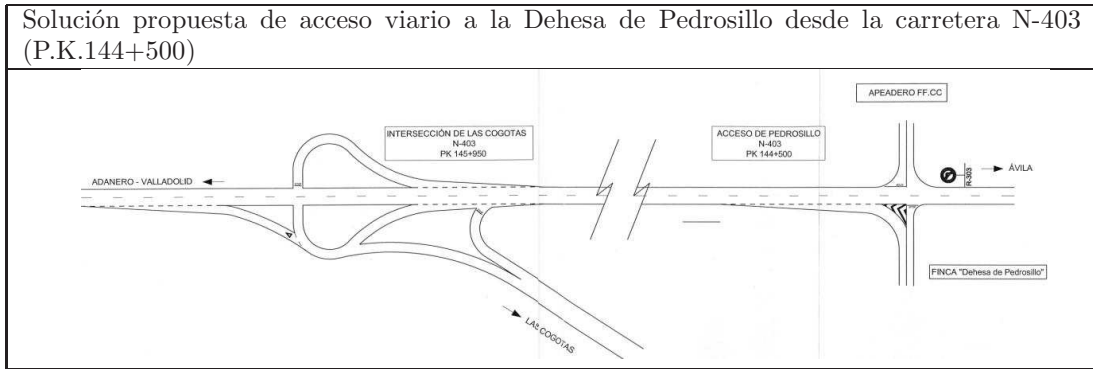
En el interior de este ‘ámbito de naturaleza controlada’, se levanta un conjunto de diversas construcciones destinadas a uso de ocio privado, entre las que figuran un edificio principal con uso residencial y dependencias anexas para usos complementarios, como almacenes, casetas de aperos, cuadras y viviendas de servicio. Además de estas, se proyectan otras edificaciones más ‘públicas’, como un salón-invernadero para celebración de bodas, bautizos y otros eventos. La edificación principal tiene tres plantas sobre rasante y un semisótano (hay que señalar que esto supone más altura que buena parte del tejido residencial en suelo urbano de la ciudad de Ávila).

El conjunto de las edificaciones supone más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos, si bien la actuación no se limita a estas edificaciones, sino que se acompaña de toda una serie de intervenciones como la construcción de estanques, fuentes, pistas deportivas, piscinas, un total de cinco lagos artificiales y varios aparcamientos, sin contar la red de caminos que lo recorre, el movimiento de tierras llevado a cabo para conseguir la topografía deseada, la introducción de grandes masas de vegetación no autóctona o la implantación de diversas instalaciones relacionadas con los servicios de abastecimiento, suministro y depuración. (Ver cuadro 1 y cuadro 1)

Dentro de este ámbito de naturaleza controlada, la infraestructura viaria está constituida por caminos de zorra ejecutados con bombeo con una anchura media de 4 metros. En cuanto al abastecimiento de agua, la finca cuenta desde el año 2005 con una concesión administrativa de la *Confederación Hidrográfica del Duero* durante un periodo de explotación de 75 años en el cual se permite el aprovechamiento de las reservas hidráulicas del Embalse de Las Cogotas para los usos propios de la finca. El agua potable se obtiene de pozos existentes. Existe además un sondeo desde el que se abastece la vivienda del caserío de Pedrosillo con un depósito de 20.000 litros y una depuradora compacta para una población de 50 habitantes equivalentes. El complejo cuenta también con suministro eléctrico, de modo que la línea de

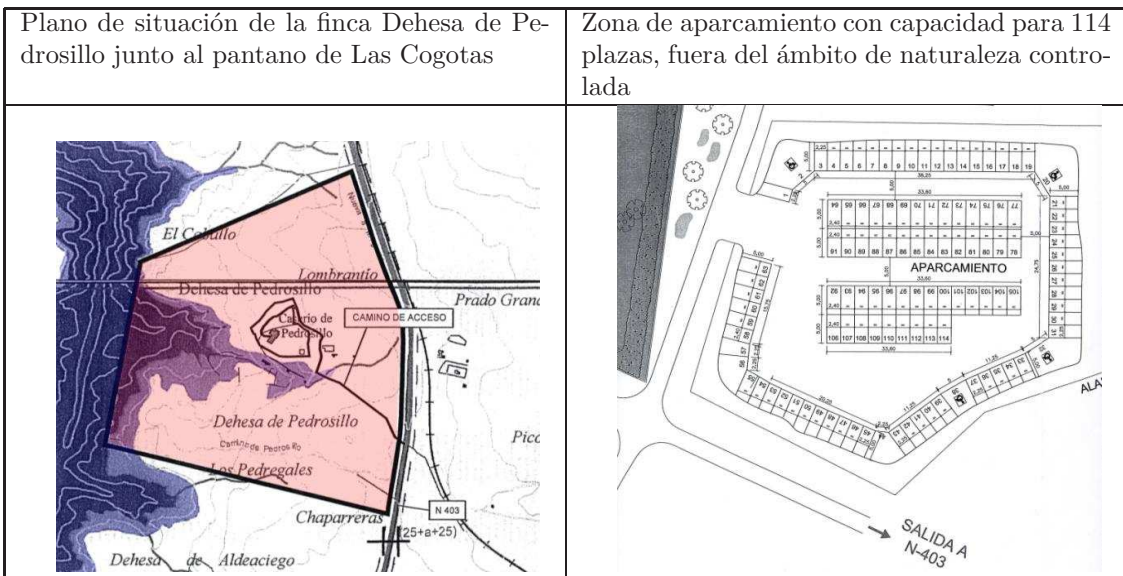
**CUADRO 7: Análisis de las intervenciones: salón-invernadero para exposiciones y eventos en Dehesa de Pedrosillo**

Fuente: fragmento de plano incluido en el expediente número 10/2007 consultado en el Ayuntamiento, relativo al proyecto de salón-invernadero para exposiciones y eventos en Dehesa de Pedrosillo (Ávila)



**CUADRO 8: Análisis de las intervenciones: salón-invernadero para exposiciones y eventos en Dehesa de Pedrosillo**

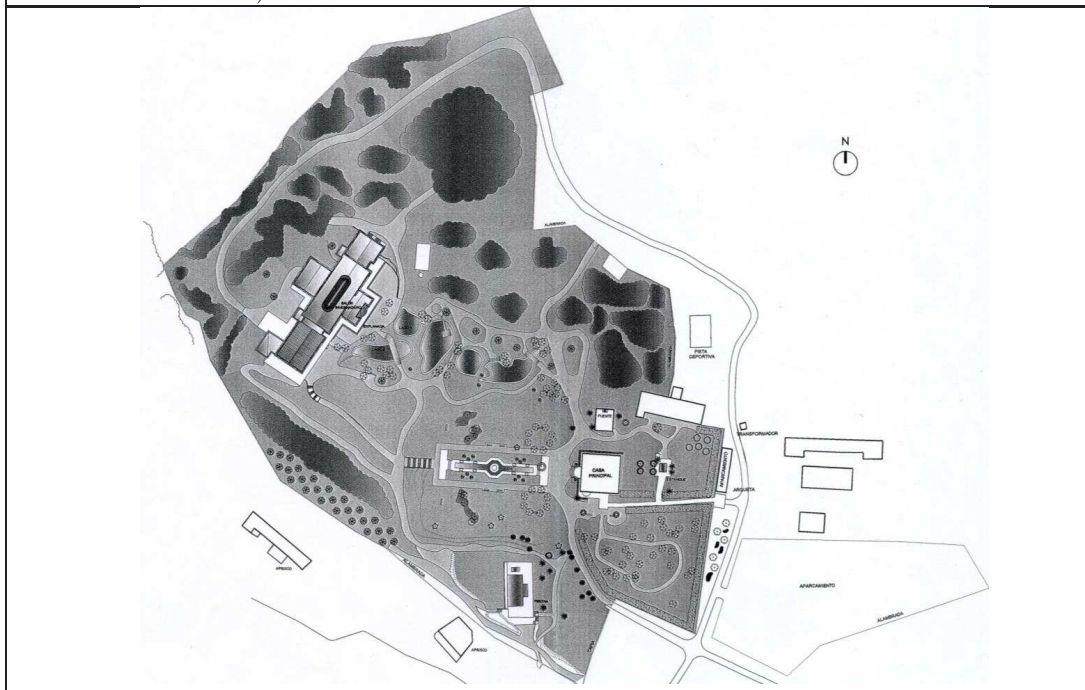
Fuente: ambas imágenes son fragmentos de planos incluidos en el expediente número 10/2007 consultado en el Ayuntamiento, relativo al proyecto de salón-invernadero para exposiciones y eventos en Dehesa de Pedrosillo (Ávila)



**CUADRO 9: Análisis de las intervenciones: salón-invernadero para exposiciones y eventos en Dehesa de Pedrosillo**

Fragmento de plano incluido en el expediente número 10/2007 consultado en el Ayuntamiento, relativo al proyecto de salón- invernadero para exposiciones y eventos en Dehesa de Pedrosillo (Ávila)

Plano del denominado «ámbito de naturaleza controlada» en Dehesa de Pedrosillo (superficie del ámbito: 43.000 <sup>2</sup>)



acometida parte de un transformador propio existente en la finca, además de disponer de un grupo electrógeno.

Para estimar el impacto sobre el territorio en habitantes equivalentes en este caso se podría considerar la capacidad de la depuradora, que figura en proyecto para una población de 50 habitantes. Si bien, atendiendo por ejemplo al uso al que se destina la intervención (celebración de eventos, bodas, bautizos... ) y el volumen de gente a la que sirve el complejo, el número de personas es muy superior. El aparcamiento principal tiene una capacidad para 114 automóviles. Tomando una media de 3 ocupantes por vehículo, obtendríamos un total de 342 personas. Considerando la superficie de edificación sin embargo, se podría estimar la ocupación en aproximadamente 400 individuos. Se toma como media el impacto correspondiente a 350 habitantes equivalentes.

### Resto de intervenciones (intervenciones 1,7,10 y 13)

La primera licencia de obra mayor concedida en el periodo estudiado corresponde a la construcción de un muro de contención de tierras en la parcela 4 del polígono 32 en la carretera N-501 entre el punto kilométrico 0+990 y 1+150 de la margen izquierda, situada detrás del hotel 4 Postes. Este suelo está clasificado como suelo rústico de entorno urbano para preservar el paisaje y vistas de la ciudad. (Ver cuadro 1)

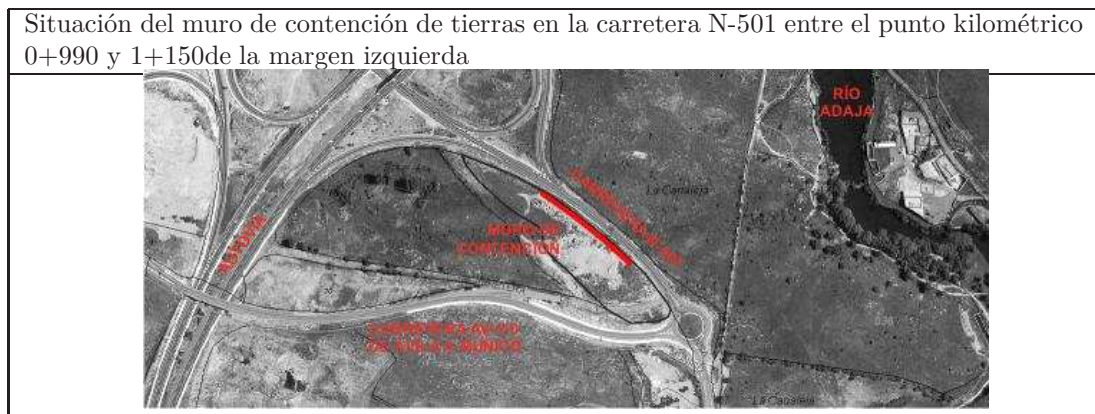
El proyecto para el que se solicita licencia consiste en una escollera o pared de contención de tierras en la zona mencionada motivado por el uso que se ha dado a la parcela como vertedero de piedras de grandes dimensiones y grandes volúmenes de tierras extraídos de la obra de infraestructuras llevada a cabo para la conversión de la carretera N-501 en autovía.

Se trata de un muro de 250 metros de longitud, con una altura de 3,60 metros y una cimentación de 30 centímetros de profundidad, con un volumen de hormigón vertido de 685 metros cúbicos. La intervención contempla el movimiento de un volumen total de tierras de 1.620 metros cúbicos.

Puesto que no se asocia ningún uso a la actuación realizada, no se considera impacto en habitantes equivalentes.

#### CUADRO 10: Análisis de las intervenciones: muro de contención de tierras en la parcela 4 del polígono 32 en la carretera N-501

Fuente: imagen del parcelario del catastro sobre ortofoto del [PNOA]Plan Nacional de Ortofotografía Aérea



La intervención número 7 hace referencia a la construcción de un edificio para un cobertizo-refugio en el Santuario de Nuestra Señora de Sonsoles, situado en la carretera N-403 de Valladolid a Toledo. El Santuario se encuentra a las afueras de la ciudad, en la parcela 1 del polígono 60, en un suelo clasificado como rústico con protección natural (áreas serranas). El inmueble está incluido en el *Catálogo Inventario de Inmuebles Protegidos* por el PGOUA con el número de catálogo 604 BIC, y su grado de protección integral. (Ver cuadro 1)

Existen en el recinto en que se ubica varias edificaciones: la Iglesia de Nuestra Señora de Sonsoles, una cafetería, un restaurante, un cuerpo de aseos, unos jardines y un merendero al aire libre. También cuenta con un área de aparcamiento en el exterior.

El proyecto consiste en la recuperación de una edificación existente que se encuentra en estado ruinoso para refugio de visitantes en régimen diurno. La edificación que se proyecta tiene 89,94 m<sup>2</sup> de superficie, desarrollada en una única altura. No se contempla instalación eléctrica alguna, ni ningún otro servicio,

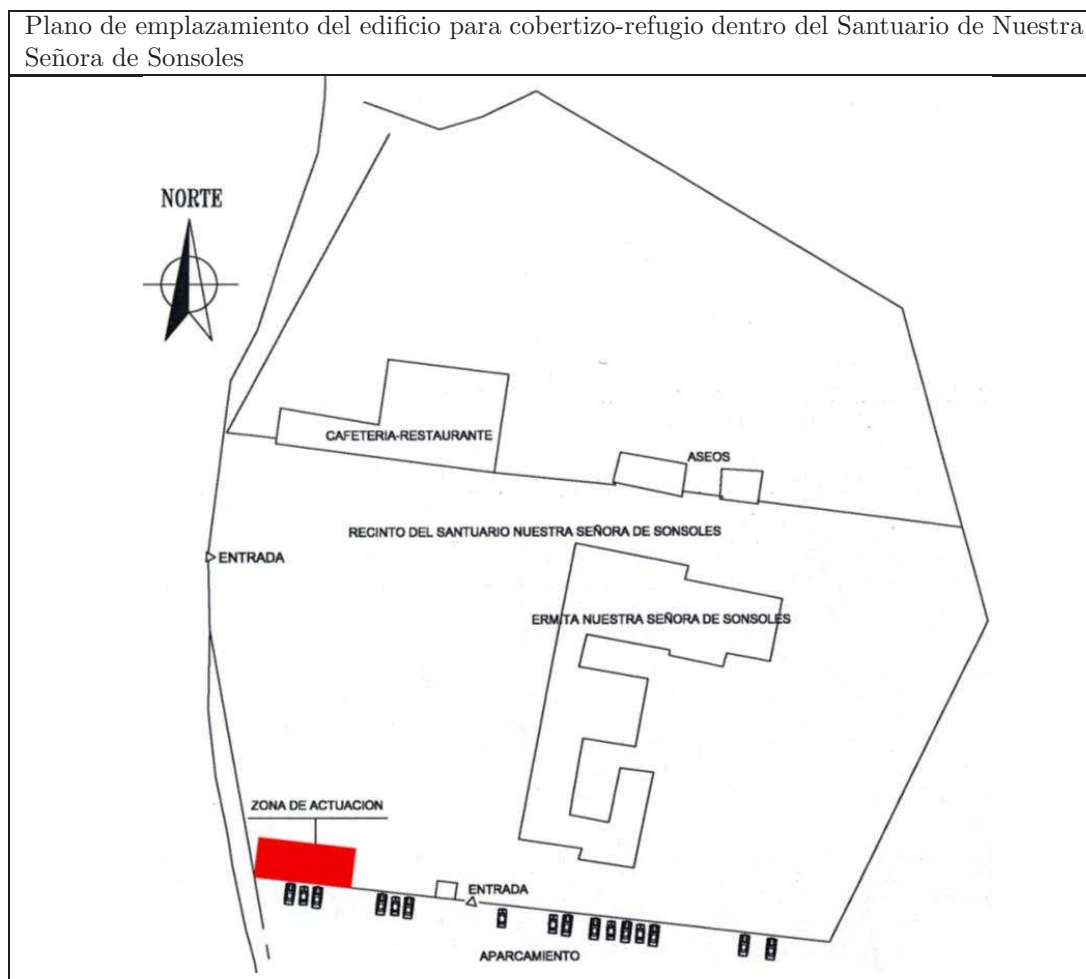
puesto que se encuentra en un lugar que ya cuenta con la infraestructura necesaria para el uso a que se destina.

En el expediente consultado figura un importante retraso en la concesión de la licencia en cuestión, debido a que en un momento dado el Ayuntamiento manda el proyecto a la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) y ésta devuelve el expediente contestando que no es su competencia.

Para el refugio rehabilitado, podríamos estimar el impacto en 30 habitantes equivalentes, en función de la superficie de la edificación y el uso a que se destina.

### CUADRO 11: Análisis de las intervenciones: rehabilitación de edificio para cobertizo-refugio en el Santuario Nuestra Señora de Sonsoles

Fuente: fragmento de plano incluido en el expediente número 149/2007 consultado en el Ayuntamiento, relativo al proyecto de rehabilitación de edificio para cobertizo-refugio en Santuario Nuestra Señora de Sonsoles. CN-403 (Ávila)



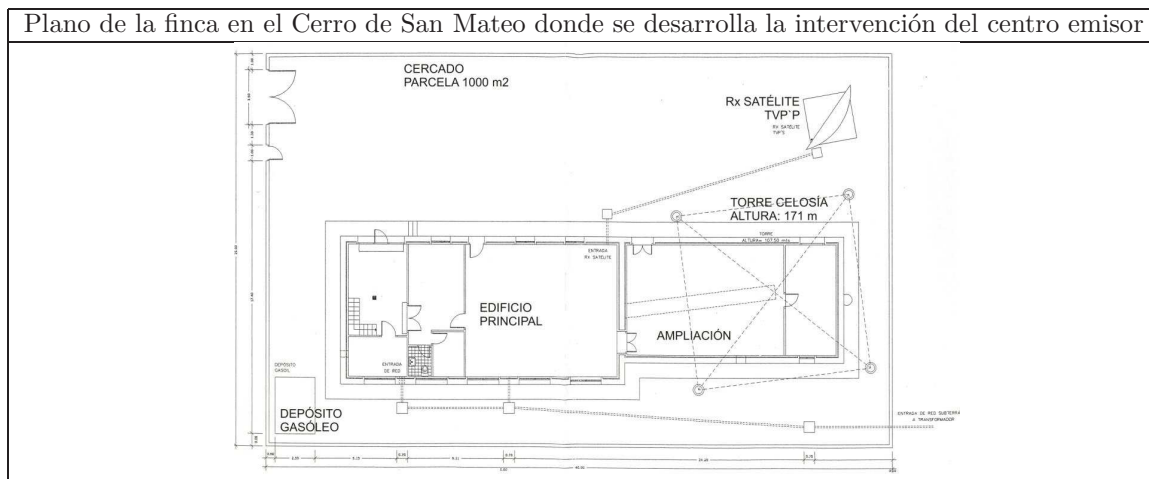
La intervención número 10 hace referencia a la ampliación del Centro Emisor de Retevisión situado en el cerro de San Mateo, al este de caso urbano. La categoría de suelo para esta zona es rústico de entorno urbano, con objeto de preservar y proteger el paisaje y las perspectivas tradicionales de las murallas y el conjunto histórico de la ciudad de Ávila desde el oeste. (Ver cuadro 1)

La superficie catastral de la parcela es de 15.638 m<sup>2</sup>, si bien dentro de ésta se delimita con un cercado una superficie de 1.000 m<sup>2</sup> donde se desarrolla la actividad, considerada como uso industrial. El proyecto consiste en la ampliación del centro emisor existente, que cuenta con un edificio principal de planta rectangular de 171 m<sup>2</sup> en una altura, una torre celosía de 107,50 m de altura (visible desde casi todos los puntos de la ciudad) y un depósito de gasóleo. La ampliación se realiza con un nuevo edificio adosado al existente de otros 171 m<sup>2</sup>. La parcela en que se sitúa el centro emisor tiene un acceso difícil a través de caminos sin pavimentar, en cambio cuenta con todos los servicios urbanos básicos, incluida conexión a la red de saneamiento general, abastecimiento de agua y suministro eléctrico.

Se estima en 2 habitantes equivalentes el impacto sobre el territorio, atendiendo al número de trabajadores del centro.

#### CUADRO 12: Análisis de las intervenciones: proyecto de ampliación del Centro Emisor de Retevisión en Paraje Dehesa de San Mateo

Fuente: fragmento de plano incluido en el expediente número 101/2007 consultado en el Ayuntamiento, relativo al proyecto de ampliación del Centro Emisor de Retevisión en Paraje Dehesa de San Mateo (Ávila)



La intervención número 13 responde a la construcción de tres naves ganaderas para explotación equina en Dehesa de Palazuelos. La finca de 29,52 hectáreas se localiza en la parcela 2 del polígono 93 está clasificada como suelo rústico con protección natural (área de interés faunístico y agroforestal) y se encuadra dentro de el LIC y la ZEPA *Encinares de los Ríos Adaja y Voltoya*, el ámbito de aplicación y el Área Crítica del *Plan de Recuperación del Águila Imperial*.

Se construyen 3 edificaciones con una altura de 4,50 metros: una nave de 217,56 m<sup>2</sup> para estabulación de yeguas (22 cabezas), una nave de 162,06 m<sup>2</sup> para estabulación de caballos (16 cabezas) y una nave de 217,56 m<sup>2</sup> para estabulación de potros (22 cabezas). La superficie edificada en total es de 632,50 m<sup>2</sup>. El acceso se realiza a través de la carretera N-403, por el camino que parte frente a la Dehesa de Pedrosillo, cruzando el paso a nivel del ferrocarril. Para el abastecimiento de agua, la finca dispone un depósito de agua de 2.000 litros. El saneamiento se resuelve con una fosa séptica. No cuenta con suministro eléctrico.

El impacto sobre el territorio en habitantes equivalentes de la explotación equina se estima en 3, equivalente al número de trabajadores.

#### Síntesis de las intervenciones analizadas

De las actuaciones realizadas entre los años 2005 y 2009 con licencia de obra mayor, y en relación al impacto que estas implican sobre el territorio, es importante destacar dos aspectos fundamentales. Por un lado el consumo de suelo, y por otro lado, la huella de los nuevos usuarios que las distintas intervenciones introducen sobre ese territorio.

Respecto al consumo de suelo, se debe tener en cuenta no solo la superficie directamente ocupada por la edificación, sino también la superficie ocupada de manera indirecta, entendiendo como tal el resto de superficie de parcela que se ve alterada o modificada para poder atender a las diferentes edificaciones y los usos que estas comportan.

- **Superficie ocupada por la edificación:** metros cuadrados construidos en planta baja
- **Superficie subsidiaria alterada:** comprende los metros cuadrados de trazado de caminos, carreteras, accesos, piscinas, aparcamientos, infraestructuras (espacio ocupado por depósitos, pozos, transformadores, zanjas y conductos, etc), superficies pavimentadas, pistas deportivas,.
- **Superficie afectada:** engloba la suma de la superficie ocupada por la edificación y la superficie subsidiaria alterada para cada una de las parcelas

Respecto a la repercusión que deriva del uso, se considera el impacto o huella sobre el territorio a mediante una estimación en **habitantes equivalentes** para cada una de las intervenciones.

CUADRO 13: Cuadro síntesis del conjunto de intervenciones realizadas con licencia de obra mayor

Tipo de intervención	Identificación de la intervención	Superficie ocupada edificación (m <sup>2</sup> )	Superficie subsidiaria alterada (m <sup>2</sup> )	Superficie afectada (m <sup>2</sup> )	Número habitantes equivalentes
<b>Viviendas unifamiliares</b>	3 (Paraje Alto la Mesa)	358	1.828	2.168	19
	5 (Finca La Encina)	377	6.112	6.489	18
	6 (Dehesa de Mari-garcía)	292	7.239	7.531	20
	9 (Finca de Testadores)	115	22.588	22.703	6
<b>Casetas de ape-ros</b>	2 (Los Zarzales)	30	236	266	1
	14 (Narrillos de San Leonardo)	37	126	163	1
<b>Instalaciones so-lares fotovoltaicas</b>	4 (Mediana de Voltoya)	777	658	1.435	1
	11 (Brieva)	1.549	782	2.331	1
	12 (Fuentes Claras)	820	2.229	3.049	1
<b>Salón para even-tos</b>	8 (Dehesa de Pe-drosillo)	1.372	67.310	68.682	350
<b>Resto de inter-vencciones</b>	1 (Muro Contención)	125	1.798	1.923	-
	7 (Cobertizo Refugio)	90	1.476	1.566	30
	10 (Centro Emisor de RTV)	112	607	719	2
	13 (Naves Ganaderas)	633	16.058	16.691	3
<b>Total</b>		<b>6.687</b>	<b>129.047</b>	<b>135.734</b>	<b>453</b>

En el periodo analizado, el consumo de suelo atribuible a las edificaciones realizadas con licencia de obra mayor es de 6.687 m<sup>2</sup>, si bien el consumo de suelo imputable a las diversas redes de caminos, carreteras, aparcamientos, infraestructuras, etc. que acompañan a cada edificación es aproximadamente 20 veces mayor (129.047 m<sup>2</sup>) que el suelo ocupado por las construcciones propiamente dichas.

A su vez, y aparejado a estas nuevas construcciones, se produce un aumento de la población que ocupa los suelos no urbanizables, de modo que el impacto total sobre el territorio rústico del municipio originado en estos 4 años corresponde a una población equivalente de 453 habitantes y un total de 135.734 m<sup>2</sup> de suelo alterado, modificado y ocupado.

## Observaciones

En el transcurso de los 4 años estudiados, se han analizado las 14 actuaciones en suelo rústico (con protección natural en la mayor parte de casos) para las que se ha concedido licencia en el término municipal de Ávila. Se trata de actuaciones que alteran los suelos, modifican sus características y tienen su repercusión sobre el territorio, más allá del impacto causado por las propias edificaciones. Casi todas las parcelas sobre las que se interviene en estos 4 años cuentan con algún servicio urbano, entendiéndose como tal el acceso rodado pavimentado, la instalación y conexión a redes de saneamiento, el abastecimiento de agua potable, el suministro eléctrico y las telecomunicaciones. Algunas parcelas cuentan incluso con todos ellos.

Se trata de actuaciones en el territorio que poco a poco alejan al suelo rústico de su naturaleza y vocación de suelo protegido y preservado de la urbanización, resultando en ocasiones terrenos que presentan más características en común con el suelo urbano que con el suelo rústico, como ocurre por ejemplo en el complejo edificado en Dehesa de Pedrosillo.

Cabe preguntarse qué diferencia de un suelo urbano una superficie de suelo rústico con 43.000 m<sup>2</sup> intervenidos, más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos y que cuenta con sistema de saneamiento, abastecimiento de agua potable, suministro eléctrico y de telecomunicaciones, además de diversas instalaciones deportivas, un sistema de parques y jardines con sus fuentes y sus estanques, varias viviendas, un restaurante, etc. Excepto en lo relativo a la no colindancia de los terrenos con un núcleo de población consolidado, las diferencias entre uno y otro suelo resultan más bien escasas.

Atendiendo al impacto en población que suponen las actuaciones realizadas sobre el territorio, se han contabilizado 63 habitantes equivalentes como consecuencia de viviendas unifamiliares, 2 como consecuencia de a las casetas agropecuarias, 3 derivados de las instalaciones solares fotovoltaicas, 350 por parte del complejo levantado en Dehesa de Pedrosillo y 35 habitantes equivalentes más como resultado del resto de intervenciones (caseta-refugio en Sonsoles, centro emisor en el cerro de San Mateo y explotación equina en la Dehesa de Palazuelos). En total, 453 habitantes equivalentes como consecuencia de las 14 actuaciones llevadas a cabo desde 2005 hasta 2009. Se entiende que esta situación extendida a lo largo del tiempo puede llegar a no ser sostenible para el territorio.

Es importante destacar un aspecto importante de los diferentes expedientes consultados, y es que la inmensa mayoría han iniciado su tramitación por requerimiento de la Patrulla Verde<sup>7</sup>

De la relación de solicitudes de licencia de obra mayor, 5 de ellas incluyen la palabra *legalización* en el título de descripción del tipo de obra, de las cuales sólo 2 se han resuelto favorablemente. Por otra parte, un porcentaje muy elevado de los expedientes que han conseguido licencia durante el periodo estudiado (prácticamente el 90% de los relativos a edificaciones) incluyen en su interior denuncias de la policía local; es decir, que responden a obras de construcciones que se estaban llevado a cabo sin ningún tipo de licencia ni de control por parte de la Administración y que han sido denunciadas por la Patrulla Verde.

Tanto las obras denunciadas e incorporadas posteriormente al procedimiento de licencia, como las obras realizadas dentro del cauce legal establecido, no tuvieron ningún seguimiento durante su construcción por parte de la Administración, ni tampoco tuvieron control a su término. Tan sólo se realiza inspección de las actuaciones en suelo rústico cuando la construcción se acompaña de una licencia de apertura de actividad, en cuyo caso son visitadas por el aparejador municipal y un técnico del Servicio de Prevención y Extinción de Incendios (SPEIS).

---

<sup>7</sup>Sección especial de la Policía Local destinada a labores de control y vigilancia del patrimonio medioambiental en el municipio.



## Otras acciones sobre el suelo rústico

### Primera modificación temporal del *Plan General de Ordenación Urbana de Ávila*

Durante el periodo estudiado, concretamente en 2007, se aprueba la primera modificación del PGOUA. Se incluye en el presente trabajo en cuanto afecta a la clasificación y uso del suelo rústico del término municipal. Incluye 6 modificaciones, de las cuales 4 afectan al suelo rústico (ver figura 1):

- Clasificación como *suelo urbanizable industrial* de un nuevo sector de 115.951 m<sup>2</sup> (PP 20-a) al sur de la carretera CN-110, sobre terrenos antes clasificados como suelo rústico con protección natural (áreas de interés faunístico y agroforestal), denominados *Dehesa de Vicolozano*.
- Clasificación como *suelo urbanizable industrial* de un nuevo sector (PP 20-b) de 123.340 m<sup>2</sup>, al norte de la carretera CN-110, en unos terrenos denominados igualmente *Dehesa de Vicolozano* que estaban clasificados en parte como suelo rústico común y en parte como suelo rústico con protección natural (área de interés faunístico y agroforestal) e incluidos dentro de LIC, ZEPA y el ámbito de aplicación del *Plan de recuperación del Águila Imperial*.
- Clasificación como *suelo urbanizable industrial* de un nuevo sector (PP 21) de 136.828 m<sup>2</sup> en terrenos clasificados como rústicos denominados *Dehesa de Fuentes Claras*, colindantes por el norte con la autovía de circunvalación y por el este con la vía del ferrocarril.
- Previsión de nuevos sistemas generales de equipamientos y espacios libres, incorporando al suelo urbano tres sectores de suelo rústico, dos de ellos con protección (ELP-35, Parque Este-Vicolozano, y ELP-36, Parque Municipal Vicolozano, con un total de 1.751.063 m<sup>2</sup>), y otro antes clasificado como suelo rústico común (ELP-37, Parque Sector Industrial de Vicolozano).

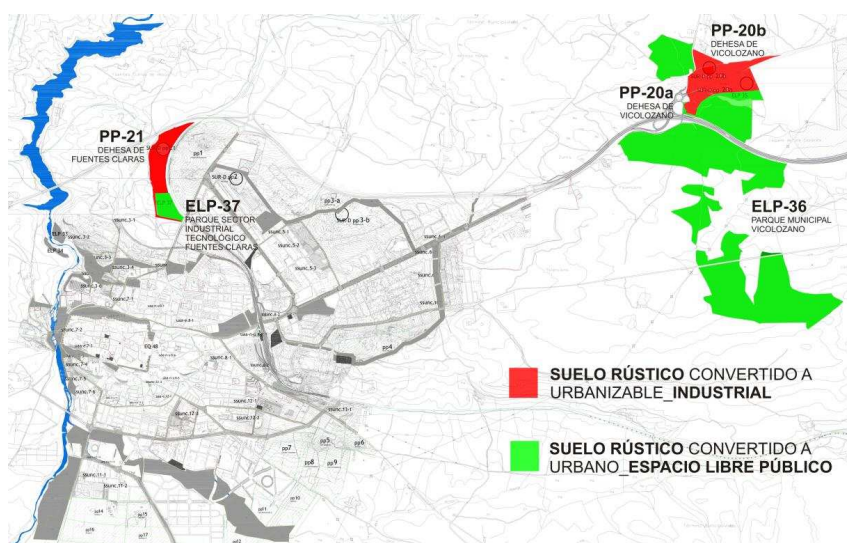


FIGURA 7: Sectores delimitados en suelo rústico afectados por la clasificación llevada a cabo en 2007 mediante la primera Modificación del PGOUA

El documento de esta primera modificación puntual del PGOUA incluye un informe ambiental<sup>8</sup> en el que se describen y detallan pormenorizadamente las múltiples condiciones medioambientales, paisajísticas y faunísticas de los terrenos protegidos afectados por la modificación, destacando sus especiales cualidades como suelo protegido, para sorprendentemente, y contradiciendo todo lo expuesto en el mismo informe, concluir afirmando que los sectores objeto de nueva clasificación carecen de valores ambientales suficientes que justifiquen su calificación de Suelo Rústico con Protección Natural, «considerando que la modificación propuesta» (su transformación en suelo industrial) «no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, lo que justifica suficientemente su exclusión como suelos especialmente protegidos».

Además, y por si quedara alguna duda respecto a la pertinencia y bondad de la modificación, el informe ambiental propone como «medida correctora» y para indemnizar a la ciudadanía por la desprotección

<sup>8</sup>Redactado en marzo de 2007 y publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia de Ávila* con fecha de 4 de julio de 2007.

de estos suelos, la compensación a través de la creación de un gran parque municipal en el entorno de Vicolozano, recompensa que consiste en la recalificación de más de un millón y medio de metros cuadrados que, estando clasificados como suelo rústico con protección natural, pasan a formar parte de la red de sistemas generales del municipio, convirtiéndose en suelo urbano, en espacio libre público (ELP). Donde antes no había más que un suelo protegido, se 'gana' un nuevo 'pulmón verde' que ahora sí que aporta oxígeno a la ciudad.

En el año 2005 se había redactado para el municipio abulense un plan de ordenación urbana con una manifiesta intención y actitud conservadora del patrimonio natural y paisajístico, en una clara apuesta por la conservación del medio rural (así se expresa en la memoria vinculante), y tan solo dos años después se desprotegen y recalifican más de dos millones de metros cuadrados de suelo rústico.

Por otra parte, esta situación se hace inexplicable si atendemos a las otras dos modificaciones incluidas en ese documento de la primera modificación del PGOUA (no están relacionadas con el suelo rústico, sino con el suelo urbanizable), consistentes en el cambio del uso predominante de industrial a residencial de dos sectores de suelo urbanizable situados en el polígono industrial. Es decir, en el mismo documento se convierten en residencial 291.035 m<sup>2</sup> de suelo industrial a la vez que se justifica la recalificación de 376.119 m<sup>2</sup> de suelo rústico en industrial, en base a la escasez en el municipio de oferta de suelo industrial.

### Paraje de Cruz de los Llanos y entorno

También durante el periodo de tiempo estudiado, se publica en el *Boletín Oficial de la Provincia de Ávila* con fecha de 21 de noviembre de 2008 un decreto de la *Tenencia de Alcaldía de Medio Ambiente, Urbanismo y Patrimonio Histórico* acerca de una «resolución de expediente de disciplina urbanística de restauración de la legalidad» en el Paraje de Cruz de los Llanos y su entorno.

Los terrenos a los que hace referencia el expediente se sitúan en el sur de la ciudad, en el espacio comprendido entre el núcleo urbano y el Santuario de Nuestra Señora de Sonsoles. Se trata de un suelo clasificado como rústico común, con una topografía más o menos llana y regada por numerosos y pequeños cursos de agua. Es una superficie de campo en la que a lo largo de los años se han ido sucediendo numerosas segregaciones, con cerramiento de parcelas con acceso independiente, construcción de casas y casetas, piscinas, estanques, pérgolas, porches, barbacoas, etc.

La situación que se describe incluye las siguientes infracciones:

- obras realizadas sin licencia;
- parcelación no autorizada;
- uso incompatible con el planeamiento.

Este conjunto de actuaciones fue objeto de recurso contencioso-administrativo ante el *Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León* (recurso número 1175/1996). Sobre dicho recurso recayó sentencia en marzo de 1998, confirmada por el *Tribunal Supremo* en 2002, en la que se ordenaba al *Ayuntamiento de Ávila* restaurar la legalidad en la zona afectada. Ante el incumplimiento del acuerdo por parte del Ayuntamiento y mediante Providencia del *Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León*, se efectuó en febrero de 2004 un nuevo requerimiento al Ayuntamiento para que hiciera efectiva la ejecución de la sentencia en cuestión. En septiembre de 2008 se requirió de nuevo al *Ayuntamiento de Ávila* que procediera a la efectiva ejecución de la sentencia dictada en el recurso 1175/1996.

En el decreto de la *Tenencia de Alcaldía de Medio Ambiente, Urbanismo y Patrimonio Histórico* publicado en noviembre de 2008 se incluye un listado de 93 propietarios 'afectados' y sus parcelas correspondientes, detallando para cada una de las 93 fincas las diversas infracciones cometidas. De ellas, 31 se refieren construcción de edificaciones, y se ordena en cualquier caso la reposición a su estado primitivo de los bienes afectados, debiéndose demoler por los propios interesados las obras realizadas.

En la figura 1, se marca en rojo la superficie ocupada por las 93 parcelas afectadas en el Paraje Cruz de los Llanos y su entorno. El documento de avance para el nuevo *Plan General de Ordenación Urbana de Ávila (horizonte 2020)* propone la clasificación como suelo urbanizable de las parcelas que quedan incluidas en el arco sur, marcadas en gris más oscuro. Las parcelas que quedan fuera de este arco se pretenden incluir en la categoría de suelo rústico de asentamiento irregular.

Entre otras acciones, se ordena en el decreto a las empresas correspondientes la suspensión de los servicios de suministro de agua, energía, telefonía, etc., así como el traslado de esta resolución a la *Confederación Hidrográfica del Duero* para que intervenga, en el ámbito de sus competencias, sobre las perforaciones y pozos existentes en las diferentes parcelas, actuaciones para instalación de servicios en el Paraje de Cruz de los Llanos que año tras año han sido autorizadas por el propio Ayuntamiento a través de las diferentes licencias de obra menor concedidas en la zona.

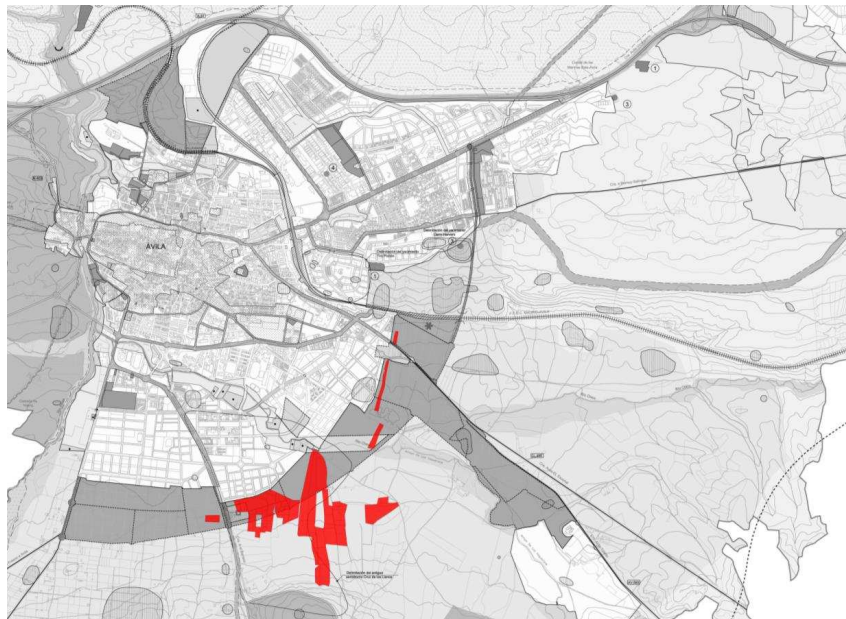


FIGURA 8: Ordenación propuesta en el Documento de Avance del *Plan general de Ordenación Urbana de Ávila* (fin de plazo de exposición pública: 23 de marzo de 2010)

No obstante, y a pesar de la resolución del expediente de disciplina urbanística de restauración de la legalidad anunciado por el Ayuntamiento en el año 2008, la propia administración local asegura a los propietarios de estas fincas que para la próxima revisión del PGOUA sus terrenos serán incluidos como suelo urbanizable.

A día de hoy, el Plan General está en revisión y el documento de avance está expuesto al público y en periodo de alegaciones. En la nueva ordenación propuesta, parte de las parcelas afectadas en el Paraje de Cruz de los Llanos se incluyen en nuevos sectores de suelo urbanizable residencial, y el resto de parcelas, en terrenos con categoría de suelo rústico de asentamiento irregular.

### Alcance y proyección de las actuaciones en suelo rústico

Se ha analizado el consumo de suelo y el impacto en habitantes equivalentes para las obras con licencia de obra mayor, pero también se han encontrado obras con licencia de obra menor equiparables a las primeras.

Tomando como referencia los datos de los expedientes consultados, podemos estimar una media de la superficie ocupada por la edificación y la superficie subsidiaria afectada para las intervenciones con similares características tramitadas como obra menor, tales como las casetas agropecuarias y las instalaciones solares fotovoltaicas. De este modo podemos fijar como media una superficie de 30 m<sup>2</sup> construidos para cada caseta de aperos con una superficie asociada alterada de 196 m<sup>2</sup>. Para cada instalación solar fotovoltaica conectada a red, contaríamos con una superficie ocupada de 1.275 m<sup>2</sup> y 765 m<sup>2</sup> de superficie alterada necesaria para posibilitar el funcionamiento de la instalación. De la misma manera, se puede estimar el impacto en habitantes equivalentes en 1 trabajador por planta y 1 usuario por caseta.

Dada la envergadura de las actuaciones ilegales en lo relativo a las casetas de aperos, tal como se muestra en el ejemplo del Paraje de Cruz de los Llanos y su entorno, se hace una estimación del número de actuaciones que han podido llevarse a cabo sin licencia durante el periodo de tiempo estudiado, a través de los datos disponibles sobre número de licencias de obra mayor y de obra menor para casetas de aperos solicitadas y no concedidas. Así, para un total de 39 expedientes (35 de obra menor y 4 de obra mayor) que no han prosperado, se puede estimar que se construyen la cuarta parte; es decir, una media de 9 casetas de aperos construidas al margen de la legalidad en cuatro años.

Con estas cifras se puede establecer el consumo de suelo y el impacto sobre el territorio que en conjunto ejercen las diversas actuaciones llevadas a cabo sobre el suelo rústico del término municipal de Ávila en un periodo de 4 años, en su mayor parte realizadas en suelo rústico con protección natural.

Consumo de suelo e impacto en el territorio durante el periodo analizado de 4 años					
Actuaciones en suelo rústico	Tipo de intervención	Superficie ocupada edificación (m <sup>2</sup> ) (1)	Superficie subsidiaria alterada (m <sup>2</sup> ) (2)	Superficie afectada (m <sup>2</sup> ) (1)+(2)	Habitantes equivalentes
<b>Obra mayor</b>	Viviendas unifamiliares	1142	37.767	38.909	63
	Casetas de aperos	67	362	429	2
	Instalaciones solares fotovoltaicas	3.146	3.669	6.815	3
	Salón para eventos	1.372	67.310	68.682	350
	Resto de intervenciones	960	19.939	20.899	35
<b>Obra menor</b>	Casetas de aperos	60	392	452	2
	Instalaciones solares fotovoltaicas	1.275	4.590	5.865	6
<b>Ilegales</b>	Casetas de aperos	270	1.764	2.034	9
<b>Total</b>		<b>8.292</b>	<b>135.793</b>	<b>144.085</b>	<b>470</b>

Si hacemos una proyección a 25 años de las diversas actuaciones en suelo rústico que se dispersan por el territorio, se pone de relieve el alcance de la situación.

Proyecciones del consumo de suelo e impacto en un periodo de 25 años				
Actuaciones en suelo rústico	Superficie ocupada edificación (m <sup>2</sup> ) (1)	Superficie subsidiaria alterada (m <sup>2</sup> ) (2)	Superficie afectada (m <sup>2</sup> ) (1)+(2)	Habitantes equivalentes
Periodo de 4 años	8.292	135.793	144.085	470
<b>Periodo de 25 años</b>	<b>52.000</b>	<b>848.706</b>	<b>900.531</b>	<b>2.938</b>

En un periodo de tiempo relativamente corto, un cuarto de siglo, se verían alterados y modificados casi un millón de metros cuadrados de suelo rústico, lo que equivaldría a una huella sobre el territorio equivalente de casi tres mil habitantes.

## Conclusiones

El número de licencias de obra menor solicitadas para acometer obras en edificaciones existentes, fundamentalmente en viviendas unifamiliares, permite hacerse una idea de la gran cantidad de construcciones y edificaciones que se dispersan por el suelo rústico del municipio. A través de los expedientes de obra mayor se analizan 14 intervenciones realizadas en suelo rústico y protegido, advirtiéndose actuaciones que suponen un impacto de urbanización sobre el territorio muy similar al que pudieran ejercer un suelo urbano. En el paraje de Cruz de los Llanos y su entorno se advierte una intensa actividad descontrolada y una presión importante de urbanización sobre el suelo rústico. Además, existe toda una suerte de intervenciones para redes de infraestructuras y servicios de abastecimiento, saneamiento, suministro, etc. que responden a una transformación del suelo como consecuencia de un sistema urbano que cada vez requiere más superficie de suelo.

La legislación es muy clara a este respecto: el suelo rústico es el suelo preservado de la urbanización. Pero al fijar la vista en lo que está realmente pasando en el territorio, esta diferenciación entre las categorías de suelo establecidas se difumina.

El recorrido realizado por el suelo rústico del término municipal de Ávila, recogido en el presente trabajo, pone de manifiesto dos cuestiones fundamentales: por un lado, la falta de control por parte de la Administración, fruto del desinterés y de una profunda pobreza de voluntad política, y por otro lado, la falta de educación y concienciación por parte de los ciudadanos.

En el ámbito del urbanismo, se establecen unas normas de actuación y control muy concretas para los suelos urbanos y urbanizables, que tanto la Administración como los ciudadanos entienden y acatan. Sin embargo, estas pautas de conducta se muestran difícilmente aceptadas en los suelos rústicos, si bien tan importante para el funcionamiento y supervivencia de las ciudades es la planificación y mantenimiento del orden del suelo urbano y urbanizable, como lo es la del suelo rústico.

En este trabajo se presenta el abanico de actuaciones sucedidas en el transcurso de un periodo de 4 años, pero si entendemos esta situación de manera continuada en el tiempo, se plantea un importante

problema de sostenibilidad para el territorio. Con las cifras manejadas, en el transcurso de 100 años podría estimarse el incremento de consumo de suelo ocasionado por las actuaciones en el territorio en cuatro millones de metros cuadrados y en 12.000 habitantes equivalentes el impacto sobre el suelo rústico derivado de su uso. El carácter acumulativo de esta condición se pone de manifiesto en el análisis del modelo territorial explicado en las *Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León*, en que se describe el suelo rústico de la Comunidad como «un paisaje profundamente humanizado» y, no obstante, finito.

Bajo estas circunstancias, el término municipal de Ávila necesita por un lado que la Comunidad Autónoma apueste de una vez por todas por la ordenación de su territorio y acometa la elaboración y puesta en práctica de las Directrices Complementarias de rango reglamentario, contempladas en la *Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León*, aún hoy sin desarrollar. Por otro lado, es preciso disponer de un marco más regulado en la concesión de licencias en suelo rústico, ya que hoy en día está escasamente organizado. Este marco podría servir de base para la elaboración de un reglamento o al menos de una normativa del suelo no urbanizable.

En este ámbito se hace imprescindible establecer condiciones mucho más precisas para poder determinar sin ambigüedades toda una serie de cuestiones que actualmente se traducen en una discrecionalidad de las actuaciones en suelo rústico, como por ejemplo: cuándo considerar una intervención obra mayor u obra menor; qué se entiende exactamente, cómo se define y qué criterios fijar para considerar un uso de «interés público»; qué límites requiere el suelo con protección para mantener su condición; si es necesario disponer de todos los servicios urbanos en cualquier tipo de suelo; cómo acotar, restringir y especificar de manera explícita dónde y en qué condiciones se permiten construir viviendas unifamiliares; o qué herramientas de control se deben ordenar sobre las actuaciones a realizar y realizadas.

Admitiendo el suelo como un recurso natural fundamental e irremplazable para la actividad humana y la supervivencia de los ecosistemas, que ejerce numerosas funciones —provisión de un entorno físico y cultural para el hombre y sus actividades; la producción de biomasa y de materias primas; almacenamiento, filtrado y la transformación de elementos nutritivos, sustancias y agua; apoyo al desarrollo de la biodiversidad; constitución de sumideros de carbono y conservación del patrimonio geológico y arqueológico—, y admitiendo que una de las principales amenazas para la conservación de estas funciones es la urbanización, se debe reconocer no solo la importancia de establecer un sistema más eficaz para la protección de los suelos, sino también la necesidad de cuestionar el modelo actual de desarrollo urbano y de plantear alternativas.

## Bibliografía y fuentes

LASAGABASTER HERRARTE, IÑAKI Y CUBERO MARCOS, JOSÉ IGNACIO

2007 «El suelo, ¿un bien público sin protección?»

*IeZ Ingurugiroa eta zuzenbidea*, número 5, Europar Ikerten Taldea. Bilbao, 2007.

SÁEZ HIDALGO, IGNACIO

2008 *Derecho público de Castilla y León*.

Lex Nova. Valladolid, 2008.

## Legislación

- *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.*
- *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.*
- *Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de ordenación del territorio de la Comunidad de Castilla y León.*
- *Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de ordenación del territorio de la Comunidad de Castilla y León.*
- *Ley 3/2008, de 17 de junio, de directrices esenciales de ordenación del territorio en la Comunidad de Castilla y León.*
- *Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León.*
- *Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

- Orden FOM /814/2006 de 20 de abril, por la que se inicia el procedimiento de aprobación de Plan Regional de Ámbito Sectorial sobre Actuaciones Urbanísticas Irregulares.
- Plan General de Ordenación Urbana de Ávila; en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio.
- Documento de Avance para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, horizonte 2020; en periodo de alegaciones (exposición <http://www.nuevoplangueraldeavila.com/>).
- Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

### Información gráfica

- Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro. Cartografía catastral y ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea del Instituto Geográfico Nacional
- IDECyL (Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León) Ortofotos del visualizador de mapas de la Junta de Castilla y León

### Otras fuentes

- Biblioteca CF+S: ciudades para un futuro más sostenible.
- Boletín Oficial de la Provincia de Ávila.
- Archivos propios de la Oficina Técnica del Área de Urbanismo, dependiente de la Concejalía de Medio Ambiente, Urbanismo y Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Ávila.
- Registro de Licencias del Ayuntamiento de Ávila.
- Actas de la Comisión de Urbanismo y Sesión Plenaria del Ayuntamiento de Ávila.