

**JAVIER PERANDONES ARÉVALO,
ARQUITECTO MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN ESTEBAN DEL VALLE
MANIFIESTA:**

Que vista la **solicitud de cambio de uso y el proyecto básico**

Presentado con fecha **09/09/ 2025**

Por **Ana Santiago Abaitua y Jaime de Sandoval Jordana**

Para **cambio de uso de la finca “La Risquera”**

Compuesta por las parcelas 58, 59, 60, 61, 63, 114, 157 y 158 del polígono 4.

INFORMA:

Son aplicables la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE) con su Código Técnico (CTE) y La Ley 8/2007 de Suelo (LS) estatales, así como la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) con su Reglamento (RUCyL) y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Ávila (NN SS), de plena aplicación en este Municipio, en virtud de su disposición general 1.2.

Las NN SS incluyen las parcelas objeto de actuación en la zona de protección especial, nivel 1 del suelo no urbanizable, **suelo rústico con protección natural**, según la denominación actual, al que le es aplicable el régimen establecido por el RUCyL para esta categoría de suelo, así como los apartados 3.2 y 3.4 de las NN SS.

Conforme al art. 56 del RUCyL, *“los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ...”*, y según el art. 57 y siguientes, las *“Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ...”*, en suelo rústico con protección natural, constituyen un derecho excepcional que **requiere autorización previa de uso excepcional** de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAyU), para la concesión de la licencia urbanística.

La tramitación de esta autorización debe seguir el procedimiento establecido en el art. 307 del RUCyL, abriéndose por el Ayuntamiento un periodo de **información pública de 20 días**, en el que el proyecto esté disponible en la web municipal mediante anuncios en el BOCyL y en el Diario de Ávila.

Por estar este Municipio dentro del bien de Interés cultural “Paraje Pintoresco de las Cinco Villas”, previamente al otorgamiento de la licencia urbanística, procede remitir el proyecto a la **Comisión Territorial de Patrimonio Cultural** de Ávila.

Las obras proyectadas dentro de la zona de policía de la garganta Juarna, precisan autorización de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** y el aprovechamiento del agua subterránea previsto, obtener la correspondiente concesión, conforme se establece por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Para que puedan autorizarse las obras proyectadas es preciso acreditar su **vinculación con una explotación agraria**, de acuerdo con la definición que hace de ellas el art. 2.2 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de Castilla y León, conforme a lo establecido por el artículo 27.2 de la Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León.

El proyecto **cumple la Normativa establecida por las NN SS** en sus apartados 3.2 y 3.4 y el Ayuntamiento, a la vista de las alegaciones recibidas en el periodo de información pública, debe emitir informe sobre las mismas y pronunciarse sobre el interés público del uso propuesto, antes de remitir el expediente completo a la CTMAyU para que resuelva sobre la autorización de uso excepcional.

Por último significo el carácter no vinculante de este Informe.

San Esteban del Valle, a la fecha de la firma.