



**AMPLIACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL
EN SUELO RÚSTICO PARA COMPLEJO EDUCATIVO,
CULTURAL Y DE OCIO EN PARCELA 5026 DEL POLÍGONO 1
DE LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID).**

ENERO 2019

Promotor:

SANZ RAMOS GESTIÓN, S.L.

Redactor:

GREGORIO ALARCIA ESTÉVEZ. ARQUITECTO.

G-33, S.L.P.

**SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN
SUELO RÚSTICO PARA COMPLEJO EDUCATIVO, CULTURAL Y DE OCIO EN
PARCELA 5026 DEL POLÍGONO 1 DE LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID).**

Arquitecto: G-33, S.L.P.
Gregorio Alarcia Estévez

- Memoria Descriptiva

1. Objeto
2. Promotor
3. Arquitecto
4. Parcela. Emplazamiento.
5. Antecedentes y condicionantes de partida
6. Descripción de las características esenciales del uso y de las instalaciones proyectadas.
7. Condicionantes urbanísticos. Cumplimiento del planeamiento urbanístico vigente.
8. Incidencia de la actividad en el medio potencialmente afectado.
9. Justificación de la dotación de servicios necesarios.
10. Justificación del interés público propuesto y necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA COMPLEJO EDUCATIVO, CULTURAL Y DE OCIO EN PARCELA 5026 DEL POLÍGONO 1 DE LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID).

Arquitecto: G-33, S.L.P.
Gregorio Alarcia Estévez

1.- OBJETO.

La parcela 5026 del polígono 1 de La Cistérniga cuenta con "Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para CENTRO EDUCATIVO, CULTURAL Y DE OCIO", concedida por Decreto de Alcaldía nº 2010, de fecha 26 de septiembre de 2017.

En esta autorización sobre la parcela objeto del proyecto se pretendía *desarrollar de una forma regulada una serie de actividades que combinan lo educativo con lo cultural y el ocio, aprovechando el hábitat que se ha creado de forma artificial en un conjunto de parcelas y que se ha configurado como un ecosistema único en su entorno. De forma previa sobre el mismo se han estado realizando estudios por parte de varios equipos de diversas Universidades, y a la vez es visitado por alumnos de educación primaria y secundaria de algunos colegios a lo largo de diferentes épocas del año, así como por otros particulares que, conocedores de la zona, quieren disfrutar de su paisaje. La Autorización y posteriores licencias tratan de regularizar estas visitas y poner a disposición de los visitantes unas instalaciones permanentes que permitan realizar los avistamientos junto con otro tipo de actividades culturales y de ocio complementarias.*

En la actualidad, se pretende una ampliación de la Autorización de Uso existente, para poder realizar otras actividades, también vinculadas al ocio, complementarias con la actividad que ya se autorizó con fecha 26 de septiembre de 2017. Para ello se modifican las edificaciones inicialmente previstas, aumentándolas en función de las nuevas necesidades.



Vista aérea de la parcela.

2. PROMOTOR.

La parcela donde se pretenden implantar la actividad mediante el presente documento son propiedad D. Álvaro Sanz Ramos, con N.I.F.71.157.424 - R y domicilio a efectos de notificaciones en calle Doctrinos,nº 18, 4º B, de Valladolid, 47001.

3. ARQUITECTO.

El arquitecto redactor del presente expediente de Legalización es D. Gregorio Alarcia Estévez con nº de colegiado 941 por el colegio de arquitectos de Castilla y León Este, en representación de la Sociedad de arquitectos G-33, S.L.P. con nº de colegiado 00026.

4. PARCELA. EMPLAZAMIENTO.

La parcela sobre la que se pretende realizar la ampliación a la Autorización de Uso Excepcional en suelo rústico se encuentra situada en el término municipal de La Cistérniga, en la provincia de Valladolid, concretamente se trata de la parcela 5026 del polígono 1, cuya referencia catastral es la 47053A001050260000RD.



Situación sobre plano catastral.

La superficie de la parcela es de 135.296 m² según los datos obtenidos de catastro, si bien según medición sobre cartografía es de 135.290,42 m².

Se trata de terrenos restaurados de una antigua explotación de áridos y que en gran parte están cubiertos por una lámina de agua permanente que constituye una gran balsa, en torno a la cual se ha creado un determinado hábitat, ocupado por numerosas especies animales, principalmente aves.

5. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA.

Tal y como se ha indicado anteriormente, en la actualidad sobre la parcela 5026 del polígono 1 de La Cistérniga está vigente una Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para CENTRO EDUCATIVO, CULTURAL Y DE OCIO, concedida por Decreto de Alcaldía nº 2010, de fecha 26 de septiembre de 2017.

Los terrenos objeto de esta autorización albergaron durante varias décadas una gravera de extracción de áridos a cielo abierto. Posteriormente, cuando se llegó a la cota máxima de extracción, se inició el plan de restauración, que en aquella época partía de unos criterios sustancialmente distintos a los actuales.

El resultado fue la creación de una laguna artificial, sobre un fondo arcilloso y que se alimenta de agua de lluvia y se mantiene con el nivel freático del terreno que lo circunda. En torno a esta laguna se fueron plantando diversas especies arbóreas autóctonas, como pinos, encinas, etc. que han creado un pequeño bosque a su alrededor.

El proyecto ya autorizado pretende la implantación de un Centro cultural, educativo y de ocio, destinado a personas y grupos que les guste disfrutar de la naturaleza, a la vez que aprenden y conocen un ecosistema que, como ya se ha indicado, es único en el entorno.

Durante estos años ha sido frecuente que a esta zona acudan grupos escolares a pasar una mañana del curso para conocer las especies animales, principalmente aves, que utilizan la laguna existente y su entorno para anidar y pasar gran parte del año.

Mientras se tramitan las correspondientes Licencias Ambiental y de Obras para el Centro cultural, educativo y de ocio, se ha planteado por parte de diferentes centros educativos la posibilidad de realizar actos de graduación u otros similares en los propios edificios, incluyendo comida o cena en las instalaciones ya previstas. Igualmente, se han planteado otras posibilidades como presentaciones, conferencias, incluso celebraciones privadas como bodas o comuniones, todo ello aprovechando las instalaciones ya autorizadas y sin apenas modificaciones, solamente un aumento de superficie para

atender mejor a las necesidades de los usos previstos y una redistribución de los espacios, tal y como se describirá más adelante.

Estos usos podrían entenderse como ya incluidos en la anterior autorización, puesto que se trataba de un “*complejo educativo, cultural y de ocio*”, si bien, en aras de una mayor seguridad se tramita esta ampliación, aprovechando también para modificar la forma de los edificios, así como aumentar las superficies construidas previstas en la anterior autorización.

Estos usos adicionales y complementarios del original suponen una importante ayuda para la sostenibilidad económica del centro cultural que, por sí solo, no garantiza el mantenimiento de las instalaciones y del entorno.

Durante el proceso de redacción del proyecto básico y de ejecución del complejo educativo, cultural y de ocio, ya se ha detectado la necesidad de modificar la situación de los edificios prevista en la Autorización de Uso Excepcional inicial, realizando una forma de edificación mucho más orgánica, que se adapta al arbolado existente. Así, tras la realización de un estudio topográfico del terreno, se ha optado por una distribución del edificio que permite mantener un mayor número de encinas.

Además, y teniendo en cuenta las necesidades que se puedan crear, en base a los nuevos usos, además de la forma del edificio, se varía ligeramente la distribución interior, así como su superficie que aumenta ligeramente desde la autorización de uso excepcional ya concedida, según los datos siguientes:

	Autorización 2017	Autorización Actual
Superficie total construida	784,00 m ²	1.400,00 m ²

Esta superficie total se distribuye en Aula de la Naturaleza y observatorio, invernadero, vestíbulo, oficina y aseos, y cocinas, almacenes e instalaciones. Por otro lado se prevé un edificio auxiliar para almacenamiento de material didáctico, mobiliario, etc, todo ello según las necesidades que puedan surgir y según la descripción de los planos que se

incluyen en el presente proyecto. Cabe destacar que se ha eliminado con respecto a la autorización de uso inicial el edificio destinado a recepción de visitantes.

En definitiva, se pretende establecer una ligera ampliación y modificación del uso ya autorizado, que permita el mantenimiento económico de la actividad en este espacio que se ha creado como consecuencia de un plan de restauración y que pueda servir de aprendizaje y disfrute por cuantas más personas mejor, siempre dentro de un control que garantice que no se distorsionan sus características fundamentales.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO Y DE LAS INSTALACIONES PROYECTADAS.

Se pretende ampliar el uso ya autorizado de CENTRO EDUCATIVO, CULTURAL Y DE OCIO, en una parcela situada en el término municipal de La Cistérniga, al sureste del mismo. Se trata de la parcela catastral 5026 del polígono 1, cuya referencia catastral es la 47053A001050260000RD y que cuenta con una superficie de 135.296,00 m². Gran parte de la superficie de la parcela está ocupada por el lago artificial, tal y como se aprecia en la imagen aérea de la página 3 de este documento.

La presente modificación de la Autorización de uso ya concedida pretende una pequeña variación en las edificaciones destinadas al uso de Centro educativo, cultural y de ocio.

Por un lado se pretende aumentar la superficie construida, para adaptarla a otros posibles usos, todos vinculados al ocio en un entorno natural, tal y como se ha descrito anteriormente. Para ello se ha detectado que se hace necesario aumentar la superficie destinada a almacenes, instalaciones y cocinas, por ser necesarias para ejercer las actividades previstas con suficientes garantías y confort.

Por otro lado, se modifican los volúmenes inicialmente previstos, en cuanto a la forma de implantación de los edificios en el terreno. Tal y como se ha indicado antes, durante el proceso de redacción del proyecto inicial, se ha analizado pormenorizadamente la topografía y el arbolado de la zona de implantación, llegando a la conclusión de que al agrupar los volúmenes se consigue respetar un mayor número de pies, además de

mantener mayor superficie de terreno en su estado actual. Además, se elimina el edificio de recepción de visitantes, por entender que es suficiente con las estancias proyectadas en el edificio principal y el edificio anejo de almacén y servicios.

A continuación se adjunta un cuadro de superficies de los volúmenes proyectados, que si bien siempre deben entenderse como “orientativos” debido a que estamos ante un trámite de Autorización de uso excepcional, en este caso se ajustan casi totalmente a la realidad puesto que se trata de una modificación de la autorización inicial, y que durante este periodo de tiempo transcurrido entre una y otra se han analizado con más detenimiento las exigencias del uso previsto.

CUADRO DE SUPERFICIES	
Uso del espacio	Superficie (m²)
Aula de la Naturaleza y observatorio	300,00
Invernadero	150,00
Vestíbulo, oficina y aseos	140,00
Cocinas, almacenes e instalaciones	210,00
Edificación Auxiliar	600,00
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.400,00

Playa de aparcamiento	
	Sup. Ocupada (no construcción)
	1.096

Tal y como se puede observar, se proyecta un espacio de actividades y estancia principal, que es el Aula de la naturaleza y observatorio. En la autorización inicial se dividía en 3 espacios (dos observatorios y un aula de la naturaleza), si bien se ha decidido que es más adecuado la creación de un único espacio, de mayor superficie, puesto que en la mayoría de los casos las actividades, tanto culturales como de ocio se realizarán para un solo grupo.

A esto se añade la creación de un espacio de invernadero, donde crear un microclima específico que permita la observación y experimentación con especies vegetales.

El resto de espacios y superficies son accesorios para la realización de las actividades previstas. Así, en función de las necesidades, se proyectan espacios suficientes para aseos, cocinas, almacenes e instalaciones.

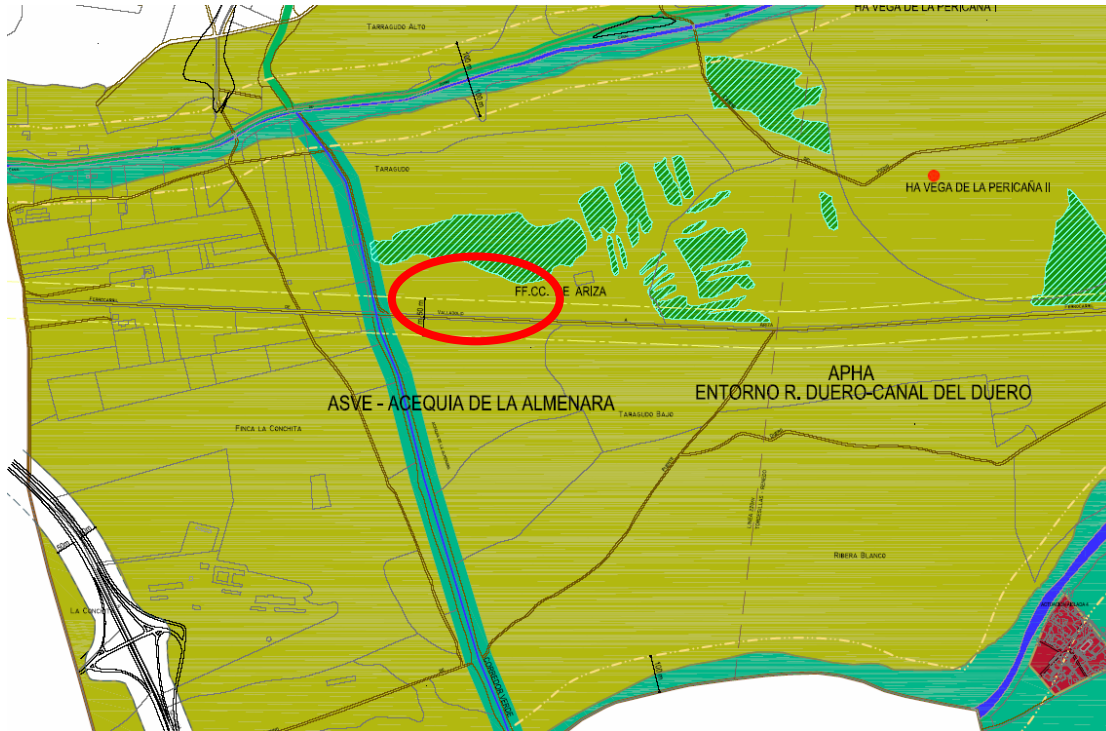
De forma paralela se proyecta una edificación auxiliar, destinada fundamentalmente a almacén de material. Se ha detectado la necesidad de un espacio donde almacenar determinados materiales destinados a los grupos escolares, mobiliario (mesas y sillas), proyectores, bancos, etc.

Por último, se mantiene la previsión de la zona de aparcamiento que se preveía en la autorización inicial, si bien se proyecta como una zona sin urbanizar, simplemente con un pavimento mediante zahorra compactada y con forma irregular, adaptándose por un lado a la topografía del terreno, para no tener que realizar apenas movimientos de tierras, y por otro al arbolado existente. Desde esta zona de aparcamiento se realiza la distribución hasta los edificios a través de caminos peatonales.

No se modifican, con respecto a la Autorización de Uso inicial el acceso a la parcela a través del sistema de caminos existente en el interior de la misma.

7. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS. CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Urbanísticamente, la zona objeto de esta ampliación de Autorización de uso está clasificada como **SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA** por el Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga, aprobado según acuerdo del 31 de marzo de 2009, y con publicación en el BOCYL del 18 de mayo de 2009.



Extracto del plano 1 de Clasificación del suelo del término municipal

El artículo 99 del Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga define las AREAS DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA como *Áreas de interés productivo y terrenos incluidos en el APHA "Entorno del Duero-Canal del Duero" – de aplicación el Art. 20 de las D.O.T.V.A.E.N.T.*

El artículo 20 de las DOTVAENT establece en su apartado 4 los usos permitidos en estas áreas, entre los que se encuentran los siguientes:

- a) Usos asimilables a los agrarios, como viveros y otras instalaciones productivas.
- b) **Equipamientos urbanos, públicos o privados, incluso los relacionados con el ocio, con una ocupación máxima del suelo del 30 por ciento.**
- c) Casas rurales y usos hoteleros con usos recreativos vinculados al carácter de los espacios, con ocupación máxima del suelo del 25 por ciento, edificabilidad máxima de 0'2 m²/m², altura máxima de 9 m. a cornisa y 12 m. a cumbre, garantizándose la conservación total del arbolado preexistente y la puesta en valor de las infraestructuras de regadío históricas. A excepción de frutales y especies de huerto, se prohíbe la introducción de arbolado ajeno a las especies propias de las formaciones vegetales del entorno: bosque de ribera, encinares y pinares.
- d) Sistemas generales o locales, de espacios libres públicos, adscritos o integrados, respectivamente en sectores urbanizables. El tratamiento protector y de recuperación se incluirá en el ámbito que se haya integrado dentro de estas áreas, tanto en los sistemas generales, como en la ordenación detallada de los sectores.

En nuestro caso se trata de un equipamiento de carácter privado, relacionados con el disfrute, observación y estudio de un medio natural, pero también con el ocio. Por tanto, se encuentra incluido entre los usos permitidos por las DOTVAENT, y por tanto por el PGOU, en estas áreas.

La inclusión de estos usos en el PGOU se hace en consonancia con lo establecido en el artículo 62. b) 3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece que dentro del Suelo Rústico de Protección Agropecuaria son usos del suelo que están sujetos a autorización, entre otros, los citados en el artículo 57.g), excepto los industriales, comerciales y de los de almacenamiento no vinculados a la explotación agropecuaria del término municipal. En este caso, se trata de un uso dotacional, vinculado al ocio que debe considerarse de interés público, tal y como se justifica en este documento y que, por sus específicas características, no puede asentarse en ningún otro lugar, más que en el suelo propuesto.

Por lo que se refiere a las condiciones de edificación, la propuesta presentada cumple con todas las requeridas en la normativa municipal:

- Por lo que a la ocupación máxima se refiere, las ordenanzas la limitan al 30% de la superficie de la parcela, que sobre los 135.290 m² supondría unos 40.587 m². En la actualidad la parcela cuenta con una serie de construcciones vinculadas al uso agropecuario, que tienen una superficie total construida de 625,58 m². Esta superficie, sumada a los 1.400,00 m² proyectados en el uso previsto, suponen un total de 2.025,58 m², que es el 1,50% sobre la superficie total de la parcela, por lo que se cumple sobradamente esta condición de ocupación máxima.
- En cuanto a los retranqueos mínimos establecidos, que son de 7,00 m., se cumplen sobradamente, ya que el retranqueo mínimo es de 57,51 m. en el punto más desfavorable.
- La altura máxima de la edificación según la normativa aplicable es de 8 metros a cornisa y 11 metros a cumbre; cotas que en ningún caso se superan en la edificación proyectada, tal y como puede comprobarse en los planos del presente proyecto.

Por consiguiente, la ampliación prevista cumple sobradamente con las condiciones establecidas por las ordenanzas.

El espacio de aula de la naturaleza y observatorio se proyecta como construcción ligera tipo carpa, en tonos verdosos, tanto para la lona como para la carpintería. En el resto de edificaciones se realizarán fachadas en tonos beige (bien mediante bloque de hormigón o bien mediante enfoscados), y las cubiertas mediante panel sándwich color teja.

Se trata de acabados que permitan la perfecta integración de la edificación en el entorno, conforme a los colores de las tipologías tradicionales y de la vegetación existente en la parcela.

Como se ha indicado anteriormente, no se plantea ningún movimiento de tierras más que los estrictamente necesarios para la ejecución de la cimentación, de tal manera que, por el lugar de implantación elegido, los edificios se pueden adaptar perfectamente al terreno sin necesidad de alterarlo.

Del mismo modo, la elección del terreno se ha hecho teniendo en cuenta que se trata de la zona en que menos árboles existen y que se pueden levantar las construcciones sin necesidad de derribar apenas encinas que, en caso necesario, serán replantadas en un entorno cercano. La modificación propuesta supone la modificación de los volúmenes proyectados, organizándose de una forma mucho más orgánica, que pretende adaptarse a la topografía y al arbolado existente, cuyo mantenimiento debe ser prioritario.

8. INCIDENCIA DE LA ACTIVIDAD EN EL MEDIO POTENCIALMENTE AFECTADO

El proyecto inicialmente tramitado, que ya cuenta con Autorización de uso excepcional en suelo rústico para complejo educativo, cultural y de ocio, no estaba dentro de los supuestos contemplados en los Anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de prevención ambiental, por lo que no estaba sometido a tramitación ambiental según la citada Ley.

La modificación prevista apenas modifica las condiciones iniciales, tal y como se ha indicado anteriormente. Solamente supone un ligero aumento de la superficie construida, y la posibilidad de utilización para determinados usos vinculados al ocio.

Por ello, la modificación prevista no afecta a la inclusión del proyecto en los mencionados anexos I y II de la Ley 21/2013, por lo que no es necesario realizar tramitación ambiental.

Sobre el anterior proyecto, que ya cuenta con Autorización de Uso Excepcional se solicitó INFORME DE AFECCIONES AL MEDIO NATURAL con fecha 7 de febrero de 2018. Con fecha 23 de julio de 2018 se remite "*Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid relativo a las afecciones al medio natural del proyecto básico para complejo educativo, cultural y de ocio, ubicado en la parcela 5026 del polígono 1, término municipal de La Cisterniga (Valladolid)*"

En este informe se indica que "*las infraestructuras que se pretenden construir tienen por objeto contribuir al conocimiento del medio natural y su difusión, por lo que su objeto está relacionado con la propia conservación del monte, por lo que **su afección sobre el medio será positiva.***"

Igualmente se indica que "*En lo referente a la Red Natura 2000, se comprueba también que **no se prevé la existencia de afecciones indirectas,** ya sea individualmente o en combinación con otras, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en la Red Natura 2000.*"

Se tendrá en cuenta en la ejecución de las obras el condicionante expuesto en este informe: "*Los trabajos deberán realizarse fuera de la época de cría de aves dentro del humedal, fuera del periodo comprendido entre marzo a junio, ambos incluidos*"

Además de estas conclusiones vertidas en el informe técnico, se indica lo siguiente:

- La zona de actuación se encuentra a una distancia aproximada de 1.250 m del Río Duero, en el punto más cercano, en torno al cual se delimita el espacio incluido en la Red Natura ES4170083 RIBERAS DEL RIO DUERO Y AFLUENTES, que queda definida por una banda de 25 metros en cada margen a lo largo del cauce considerado.

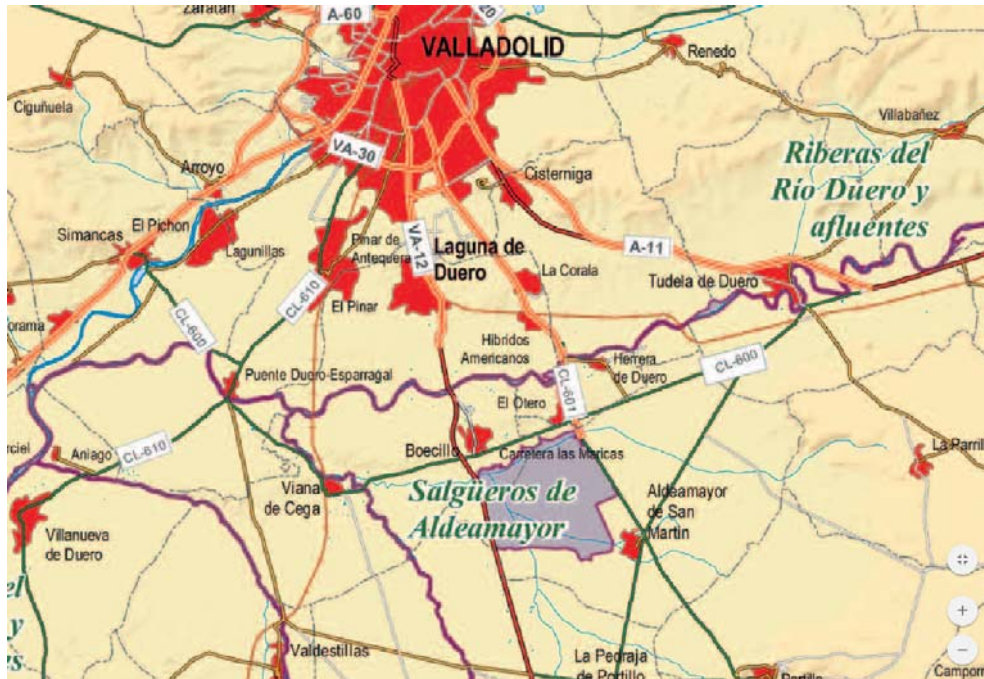


Imagen del ámbito de Red Natura "Riberas del Río Duero y Afluentes", en color morado, delimitado por una línea a una distancia de 25 metros a cada lado del cauce.

- En la actividad propuesta no se crean más residuos que los propios de las visitas que se realicen, asimilables a residuos domésticos y tratados mediante una fosa séptica que se instalará en la parcela, previa autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
- En cuanto al propio uso que se propone, señalar que en la actualidad ya acuden grupos a la parcela, tanto escolares como investigadores de diversas universidades o personas y grupos relativamente grandes a nivel particular para estudiar el hábitat creado y disfrutar de la finca, sin que ello haya supuesto a lo largo de estos años ningún perjuicio, no solo para las Riberas del río Duero, sino para el entorno más próximo. Por ello se entiende que la propuesta que aquí se plantea no supondrá perjuicio alguno para el medio.
- El desarrollo de la actividad de forma controlada ayudará a conservar el hábitat creado, de la misma manera que hasta ahora se ha venido realizando, de forma privada y sin ninguna ayuda pública.

Por todos estos motivos, tal y como ya se indicaba en el citado informe, por la experiencia de los años en que se viene usando estos terrenos, así como la distancia al

espacio Red Natura, no es previsible que se produzca ninguna afección en el espacio “Riberas del Río Duero y Afluentes”.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE SERVICIOS NECESARIOS

En la autorización de uso excepcional concedida con fecha 26 de septiembre de 2017 se justificaba la imposibilidad de conectarse a las redes municipales y se describían las soluciones adoptadas para estas dotaciones necesarias para los usos previstos.

Tal y como se describía en esa autorización, se mantiene el suministro de energía eléctrica por medio de la instalación existente que acomete a las edificaciones agrícolas, el suministro de abastecimiento de agua mediante captación del Canal del Duero para riego, limpieza y aseos, mientras que para el consumo se dispondrá de agua embotellada. Por último, también para el caso del saneamiento se mantiene el sistema previsto mediante fosa.

Estos sistemas son suficientes para la modificación del uso previsto.

En cuanto a los accesos a la parcela, se mantienen los mismos previstos en la autorización, por el norte de la misma. Tanto estos accesos como los caminos por los que se llega a ellos cuentan con características suficientes para asumir el tráfico que se pueda generar por las actividades previstas. Se incide en el hecho de que esos caminos son recorridos diariamente por decenas de camiones de gran tonelaje de las empresas existentes como son Áridos Sanz o Transcón Valladolid, por lo que el tráfico que se pueda generar apenas tendrá incidencia en los mismos.



Esquema de las distintas vías de acceso a la parcela.

10. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO.

La justificación del interés público es básicamente la misma que motivó la autorización de uso excepcional en suelo rústico inicial para la actividad de centro educativo, cultural y de ocio

No cabe duda alguna de que nos encontramos ante un espacio de singular valor medioambiental y paisajístico, creado, ciertamente de forma artificial, dentro de una zona especialmente árida y seca, donde los únicos hábitats con presencia de agua son los formados por las Riberas del río Duero, a más de un kilómetro de distancia, y las acequias del Canal, tan artificiales como el espacio aquí creado sobre la parcela que cuenta con Autorización de Uso Excepcional.

Los hechos que motivaron la Autorización de uso excepcional, como son el mantenimiento de este paraje arbolado en torno a la laguna donde descansan una serie de aves, además de la posibilidad de disfrute por la población debe verse complementado con otras actividades económicas en las que el disfrute del espacio se amplíe a otros grupos de población, además de que ayude al mantenimiento económico del espacio.

Por tanto, la modificación de la Autorización de Uso Excepcional que se pretende supone un claro beneficio para el conjunto de los ciudadanos puesto que amplía la posibilidad de actividades para disfrutar de este espacio natural y cultural que se ha creado en este entorno. Pero es que además, la modificación propuesta supone permitir la viabilidad económica del proyecto, ya que el mantenimiento y cuidado de este espacio debe financiarse de manera privada, cuando por si sola, la creación y uso de este espacio dotacional supone un claro y evidente interés público para el conjunto de la población.

En cuanto a la necesidad de emplazamiento en suelo rústico de esta actividad, resulta evidente, puesto que se trata de modificar ligeramente la Autorización de uso excepcional ya concedida, sobre esta misma parcela.

El artículo 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que el solicitante debe presentar un compromiso de vinculación del terreno al uso una vez autorizado. En el caso que nos ocupa, este compromiso ya se presentó con la tramitación de la Autorización de uso inicial. Teniendo en cuenta que en la actualidad se tramita una modificación de esa autorización pero que las características esenciales del uso no se modifican, se considera que la vinculación existente es compatible con esta modificación y no es necesario presentar un nuevo compromiso.

En La Cistérniga, 1 de febrero de 2019

Fdo.: D. Gregorio Alarcia Estévez
Arquitecto