

Documentación para AUTORIZACIÓN  
DE USOS EXCEPCIONALES  
para uso turístico "Glamping" en el  
MUP de "Mata de los Martires" de  
Lagunilla (Salamanca)

**JUNIO 2023**



**Promotor:**

D. Carlos Martín Vicente.  
NIF 70891406 R  
C/ Nogales 2  
Cantalpino 37405 (Salamanca)

***Autor del documento:***

Román Andrés Bondía  
Arquitecto nº COAL 3535

***Proyecto ejecutivo de la reforma  
vinculada a la zona de acampada***

Santiago Rodríguez Marcos  
Arquitecto nº COAL 12.924

**Parcela afectada por la autorización:**

Parcela catastral.  
Polígono 17 Parcela 10001  
37169A01710001  
La Almazara  
Lagunilla (SALAMANCA)

## INDICE

<b>1. DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES:</b> .....	<b>3</b>
1.1 PROMOTOR:.....	3
1.2 AUTOR DEL DOCUMENTO.....	3
1.3 OBJETO Y SITUACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN.....	3
1.4. CONDICIONANTES DEL DOCUMENTO:.....	3
<b>2. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO Y EN SU CASO DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES YA EXISTENTES, INDICANDO LA SUPERFICIE DE LA PARCELA.</b> .....	<b>5</b>
2.1. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO:.....	5
2.2. SITUACIÓN ACTUAL:.....	10
2.2.1 Parcelas:.....	10
2.2.2 Construcciones existentes:.....	12
2.2.3 Infraestructuras existentes.....	21
3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS USOS:.....	23
3.1.1. Introducción.....	23
3.1.2. Uso acorde a la normativa forestal.....	25
3.1.3. Uso acorde a la normativa turística.....	25
3.1.4. Uso acorde a la normativa urbanística regional.....	26
3.1.5. Conclusión respecto de la consideración del uso.....	27
3.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PROPUESTAS.....	27
3.2.1. Construcciones propuestas.....	27
3.2.2. Condiciones constructivas:.....	29
<b>4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 308 DEL RUCYL.....</b>	<b>30</b>
4.1 CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN.....	30
4.2 ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.....	30
4.3 QUE SE CUMPLEN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y EVALUACIÓN DE LOS VALORES PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	33
4.3.1 Instrumentos de Planeamiento urbanístico.....	33
4.3.2 Existencia de valores protegidos por la legislación sectorial y otras afecciones a considerar:.....	43
4.4 QUE SE RESUELVE LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS QUE PRECISE EL USO SOLICITADO, Y QUE LA MISMA NO PERJUDICA LA CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. CUANDO SE JUSTIFIQUE LA IMPOSIBILIDAD O INCONVENIENCIA DE CONECTARSE A LAS REDES MUNICIPALES, LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, TURÍSTICO O DOTACIONAL DEBEN DISPONER DE DEPURADORAS O FOSAS SÉPTICAS INDIVIDUALES. ....	61
4.5. COMPROMISOS DEL SOLICITANTE.....	61
<b>ANEXO I DATOS CATASTRALES DE LA FINCA.....</b>	<b>62</b>
<b>ANEXO II AUTORIZACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE USO PRIVATIVO CONSISTENTE EN UN ÁREA DE ACAMPADA Y RECREO MUNICIPAL EN EL MUP Nº 12 “MATA DE LOS MÁRTIRES” DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAGUNILLA (OMUP/2010/09/Tit) .</b>	<b>63</b>
<b>ANEXO III PLANOS DE SITUACIÓN Y DETALLE DE USO PROPUESTO ARQUITECTO SANTIAGO RODRÍGUEZ MARCOS</b>	<b>69</b>

## 1. DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES:

### 1.1 Promotor:

El presente documento se realiza a petición de:

Promotor: D. Carlos Martín Vicente.  
Dirección: C/ Nogales 2  
Localidad: Cantalpino 37405 (Salamanca)  
NIF: 70891406-R

### 1.2 Autor del documento.

El técnico que realiza el informe es D. ROMÁN ANDRÉS BONDÍA con N.I.F. 07965356-L, arquitecto con la especialidad de urbanismo y colegiado nº 3535 del Colegio Oficial de Arquitectos de León y con domicilio profesional en Carretera de Fregeneda nº 1 1º de Salamanca (37008).

### 1.3 Objeto y situación de la autorización

El presente anexo tiene por objeto incoar el procedimiento de AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL para para uso turístico "Glamping" en el MUP de "Mata de los Martires" de Lagunilla (Salamanca), previo a la concesión de la Licencia Urbanística de acuerdo con la LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero). En particular los art. 306 y siguientes del RUCyL.

La parcela afectada por la autorización es la siguiente:

Parcela catastral.  
Polígono 17 Parcela 10001  
37169A01710001  
La Almazara  
Lagunilla (SALAMANCA)

Como se ha mencionado, esta parcela es parte del Monte de Utilidad Pública denominado "Mata de los Martires" y con nº 3716810000000012.

### 1.4. Condicionantes del documento:

El promotor expone al redactor la siguiente descripción de la actividad que se pretende autorizar:

#### Proyecto Glamping

*Lagunilla es un pueblo de Salamanca enclavado al sur de la provincia, en la comarca de la Vía de la Plata. Entre las sierras de Francia y Béjar.*

*Aprovechando el potencial que tiene la zona, tanto de recursos naturales, como ambientales y turísticos, decido emprender un proyecto de cabañas turísticas. Lo denomino Proyecto Glamping.*

*¿Qué es el Glamping?*

*La definición de glamping está ligada al cuidado del medio ambiente y a un concepto exclusivo de camping y turismo sostenible. Esto combina un turismo sostenible y ecológico en la naturaleza, con el cuidado de los detalles en alojamientos diferentes y con encanto. En definitiva, vivir una experiencia única, al poder despertarse en alojamientos exclusivos rodeado de naturaleza, paisajes y lugares increíbles.*

*Mi intención es construir unos alojamientos turísticos ( cabañas ) en plena naturaleza. Parto de la utilización de las instalaciones ya existentes de un camping municipal inacabado. Un edificio principal y otro más pequeño destinado a almacén.*

*En dicha instalación pretendo dar servicio a los clientes de las cabañas. En el edificio principal estará ubicada la recepción, una cocina ofis para uso y disfrute de los huéspedes y otra parte del edificio serán los baños individuales de las cabañas.*

*Ya tengo construidas dos cabañas. Una es un contenedor de barco de 15m cuadrados transformado y forrado en madera con una pequeña cocina y baño con capacidad para dos adultos. La otra es una cabaña Alpina de 36m cuadrados y dos alturas con capacidad para 4 adultos, también con baño y cocina.*

*Tengo previsto construir cuatro cabañas más de estilo Alpino, pero estas serán de 10m cuadrados cada una, con capacidad para dos adultos. Los aseos de dichas cabañas estarán integrados en el edificio principal. En él, cada cabaña tendrá su propio baño independiente.*

*Mi idea de negocio, consiste en alquilar las cabañas por noches, fines de semana o periodos vacacionales. Ofreciendo una amplia oferta turística y gastronómica que abunda por la zona, ya sea proporcionándola yo o poniendo en contacto con las distintas entidades. No obstante en el edificio principal se montará una cocina ofis para uso y disfrute de los clientes.*

*Las instalaciones que actualmente existen en el camping de Lagunilla constan de un edificio principal de 150m cuadrados de ladrillo y forrado en piedra con cubierta de madera y tejado\*.*

*También hay un pequeño almacén de 12m cuadrados hecho en ladrillo y sin tejado\*.*

*Las instalaciones cuentan con canalizaciones de agua, luz y saneamiento conectados con el casco urbano de pueblo.*

*Se ha vallado un perímetro de 500m lineales y una superficie de 15.000m cuadrados, con malla de rombo de acero inoxidable y dos metros de altura. Con una puerta de acceso para vehículos y otra peatonal. Toda la malla está sujeta al suelo con hormigón\*.*

*Nada más entrar al recinto y pegado al edificio central, hay un pequeño terreno para albergar un parking con suficiente capacidad para dar servicio a las 6 cabañas, más personal de las instalaciones.*

*El almacén se acabará con un enfoscado de cemento claro y se elaborará un mural. Además de las funciones de almacén albergará una pequeña lavandería y en el exterior unas pilas para fregar.*

*El edificio central tiene que acabarse, en su interior según normativa, con cámara aislante y tabique de ladrillo. También hay que sustituir todas las*

*ventanas por deterioro, los ventanales fijos de cristal y meter todo tipo de instalaciones.*

*La distribución que daría yo al edificio constaría de un pequeño apartamento con baño, una sala común con una pequeña cocina para dar servicio a los huéspedes y sus aseos. Albergará también los baños de las cabañas, totalmente independientes y con su propio accesos. Cabe mencionar que se instalará un baño para minusválidos según normativa.*

*En la terraza ya existente se alargará unos metros el pavimento para dar un mejor servicio.*

*La instalación de las cabañas se realizará sobre pequeños encofrados con Hormigón y hierro, a nivel. Salvando el desnivel existente del terreno*

*Una vez realizados estos trabajos, imprescindibles para el funcionamiento del glamping, me gustaría acometer otro tipo de mejoras en las instalaciones. Como la instalación de placas solares en el tejado del edificio principal y el aprovechamiento de las canalizaciones del agua de lluvia. Quiero destacar que no se cortara ningún árbol, se buscaran los espacios adecuados donde montar las cabañas, mi intención es plantar más árboles en las zonas donde no hay mucha sombra como la explanada enfrente del edificio principal.*

*En resumen, el Camping constara exclusivamente de 6 o 7 cabañas de madera con distintos estilos, repartidas por todo el terreno dando el suficiente espacio a cada una de ellas para tener privacidad. Una capacidad total de 16 / 18 huéspedes.*

*Memoria de Proyecto Glamping*

*Carlos Martín Vicente*

\*Advertencia: Estas dimensiones recogidas en el documento de intenciones son aproximadas, existiendo documentos técnicos posteriores que las detallan

## **2. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO Y EN SU CASO DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES YA EXISTENTES, INDICANDO LA SUPERFICIE DE LA PARCELA.**

### **2.1. Datos del emplazamiento:**

La parcela objeto de la autorización excepcional se ubica en el entorno al sur del núcleo de población de Lagunilla en el municipio de Lagunilla.

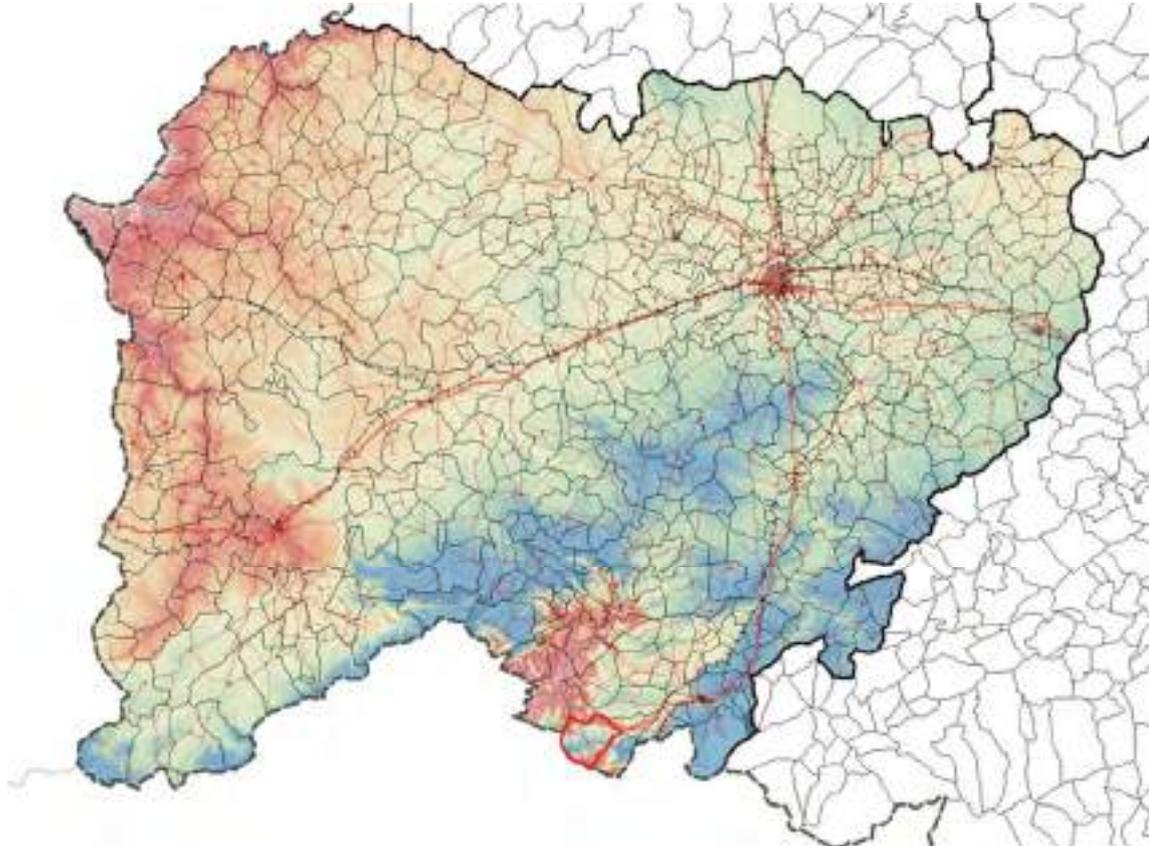
El municipio de Lagunilla se localiza en el extremo sur de la provincia de Salamanca, a unos 95 kilómetros por carretera de la capital provincial. Su Término Municipal tiene una superficie de 43 km<sup>2</sup> y solamente dispone de un núcleo de población con el mismo nombre.

Por el término municipal discurren tres carreteras. Dos de la red provincial, la DSA-290 enlaza el núcleo de Lagunilla con la A-66 y N-630 en Puerto de Béjar al Este, la DSA-285 de la red secundaria que enlaza al oeste en la cercanía de al municipio de Sotoserrano con la DSA-280. Y una tercera carretera de ámbito municipal que comunica el núcleo de Lagunilla con el municipio de Abadía al sur ya en la región de Extremadura.

Se trata por lo tanto de un núcleo alejado de las líneas de comunicación principales en el sur de la Meseta, y en el borde con Extremadura.

El Término municipal de Lagunilla linda con los siguientes términos municipales

- Norte: Montemayor del Río, Aldeacipreste, y Valdelageve
- Sur: Abadía en Extremadura
- Este: El Cerro
- Oeste: Sotoserrano y Zarza de Granadilla en Extremadura



*Mapa de la provincia de Salamanca con ubicación del término de Lagunilla (borde del término en rojo en el límite sur-este de la provincia de Salamanca). MDT, carreteras y núcleos de población. Fuente: Propio en base a datos IDECYL*

La orografía del terreno en el municipio se caracteriza por estar situado en el extremo sur de la Meseta en el límite del Sistema Central con las tierras más bajas de Extremadura al sur en la zona del Ambroz, a su espalda al norte con el valle del río Cuerpo de Hombre, ambos afluentes del Alagón cuya depresión también se siente al oeste del término. El núcleo y la parte central del municipio queda elevada entre estas valles con una altura de 1091 m. en el Alto del Pizarral o el propio en la misma parcela de la actuación junto al núcleo en el denominado "Balcón de Extremadura" con 986 m. y que contrasta con la cotas cercanos a las 500 m. de altitud en los valles mencionados. Se trata de un municipio de montaña con pendientes importantes y que permite que sea conocida por las vistas sobre el Ambroz y con el fondo de la formación de los montes de Tras la Sierra.



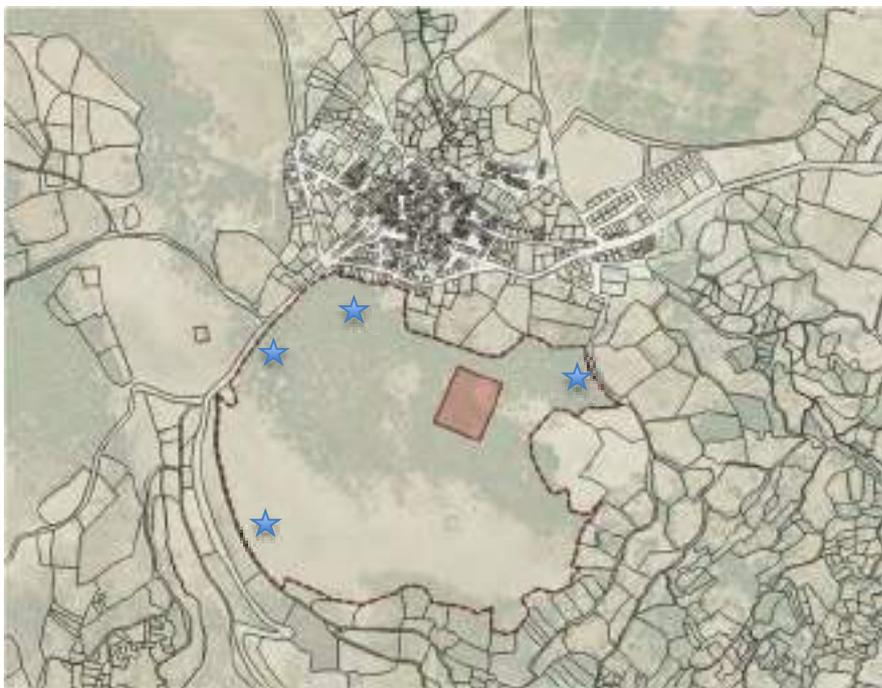
*Extracto del mapa del IGN 1/25.000 y ubicación de la parcela en el municipio de Lagunilla (Salamanca) al sur del núcleo urbano. La línea roja discontinua marca la ubicación de la parcela y el punto rojo en su interior la ubicación del uso solicitador. Fuente: Elaboración propia en base a datos IGN e IDEE*



*Vista desde la zona de la actuación junto al núcleo de Lagunilla sobre el valle del Ambroz y Extremadura.*

La parcela catastral en la que se propone se ubica al sur del núcleo y en contacto con el mismo, presenta una gran dimensión, superior a las 52 hectáreas y de propiedad municipal en la actualidad gestionada por la JCYL como Monte de Utilidad Pública deslindado en 1954. La parcela general tiene accesos desde el propio municipio en la trasera de la Calle de la Constitución (A), desde el Camino de los Llanos al este del núcleo (B), y el Camino de la Calleja de la Solana al sur de la parcela (C), así como de la carretera al oeste que se dirige hacia Abadía (D).

La zona concreta de intervención es una porción de terreno actualmente vallada situado hacia el noreste de la misma de una dimensión de 16.675 m<sup>2</sup> según la información del proyecto de reforma planteado, y con una forma rectangular de una dimensión de 145 m. por 115 m. La orientación del lado largo es de noreste a suroeste.



*Imágenes PNOA M.A. de la zona donde se ubica el uso a ampliar. La primera donde se observa el núcleo de Lagunilla y su relación con el área recreativa del MUP nº 12 al sur. La segunda permite observar la ubicación de la parcela y la zona vallada a realizar el uso sobre la ortofotografía y parcelario catastral, las estrellas marcan las zonas de acceso a la parcela general, y finalmente una imagen del acceso a la zona vallada al nordeste y en la dirección del núcleo de Lagunilla. Fuente: Propio en base a documentación de PNOA y DG, y aportado promotor.*

La zona cercada se encuentra en el lado noreste de la parcela y de la pequeña elevación que se encuentra al interior de la misma. Contiene una parte de zona de pastizal limpio de arbustos, así como una parte que además presenta una arbolado abierto de robles.

El acceso más próximo a esta zona se realiza desde el Camino de los Llanos al este del núcleo y a una distancia de 240 m. del vallado.



*Imágenes PNOA M.A. de la parcela objeto de la autorización al sur del núcleo y la zona vallada objeto de la autorización. Fuente: PNOA M.A.*



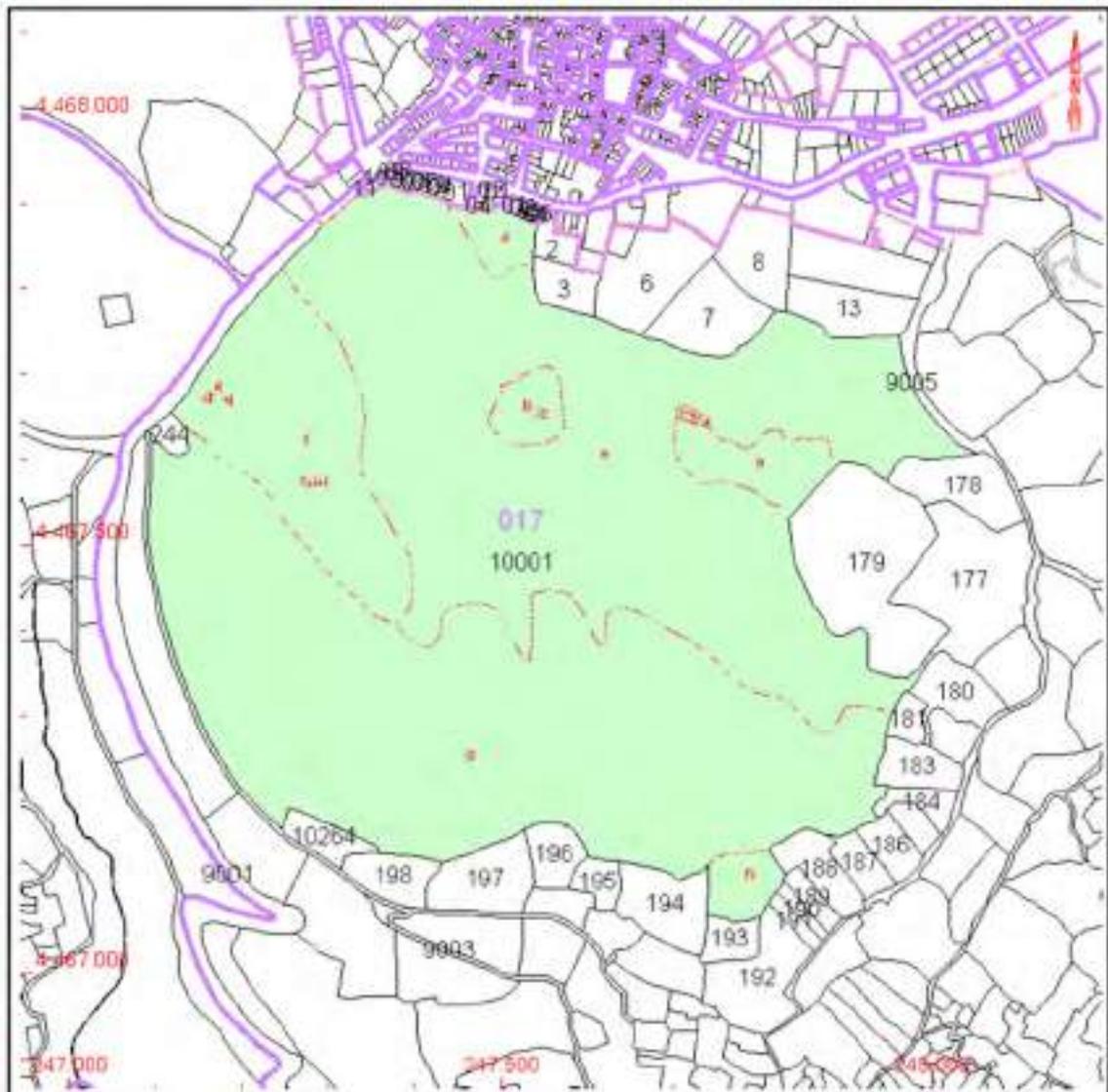
*Imágenes del entorno de robleda del área recreativa dentro de la zona vallada . Fuente: Aportado promotor*

Es de señalar que la zona en la que se solicita la autorización es el vallado de 16.675 m<sup>2</sup> con una forma rectangular de una dimensión de 145 m. por 115 m. Se menciona esta cuestión ya que en la documentación que describe las obras a realizar realizada por el arquitecto Santiago Rodríguez Marcos es de Enero de 2023 y no tiene el vallado actualizado a fecha actual. Se adjunta en este documento un plano realizado por el mismo arquitecto que recoge con precisión el nuevo vallado realizado.

## 2.2. Situación actual:

### 2.2.1 Parcelas:

La parcela donde se pretende la autorización es la catastral 10001 del Polígono 17, con referencia 37169A01710001, ubicada en el paraje de La Almazara, en Lagunilla (Salamanca). Se acompaña la consulta catastral de los bienes inmuebles vinculados con la finca. La dimensión según datos catastrales de la parcela es de **522.094** m<sup>2</sup>.



Parcela catastral. Fuente: DGC

La parcela tiene forma sensiblemente circular que indica la propia topografía del mismo. La parcela se inscribiría en un radio cercano a los 450 m.



Topografía sobre plano de IGN y sobre plano de la DGC y ubicación de la parcela y zona vallada.  
Fuente: Propia a partir de datos de la IGN y DGC

En el siguiente cuadro e imágenes se describen los usos existentes según la a la consulta realizada a la Dirección General del Catastro.

Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	E- Pastos	02	11.027
b	E- Pastos	02	5.885
c	I- Improductivo	00	94
d	E- Pastos	02	5.258
e	FG Robledal	02	224.342
f	FG Robledal	01	51.150
g	E- Pastos	03	217.487
h	FG Robledal	02	5.856

Tabla de subparcelas cultivos/aprovechamiento extraído de la documentación catastral consultada el día 9 de abril de 2023. Fuente: Propia a partir de datos de la DGC

### 2.2.2 Construcciones existentes:

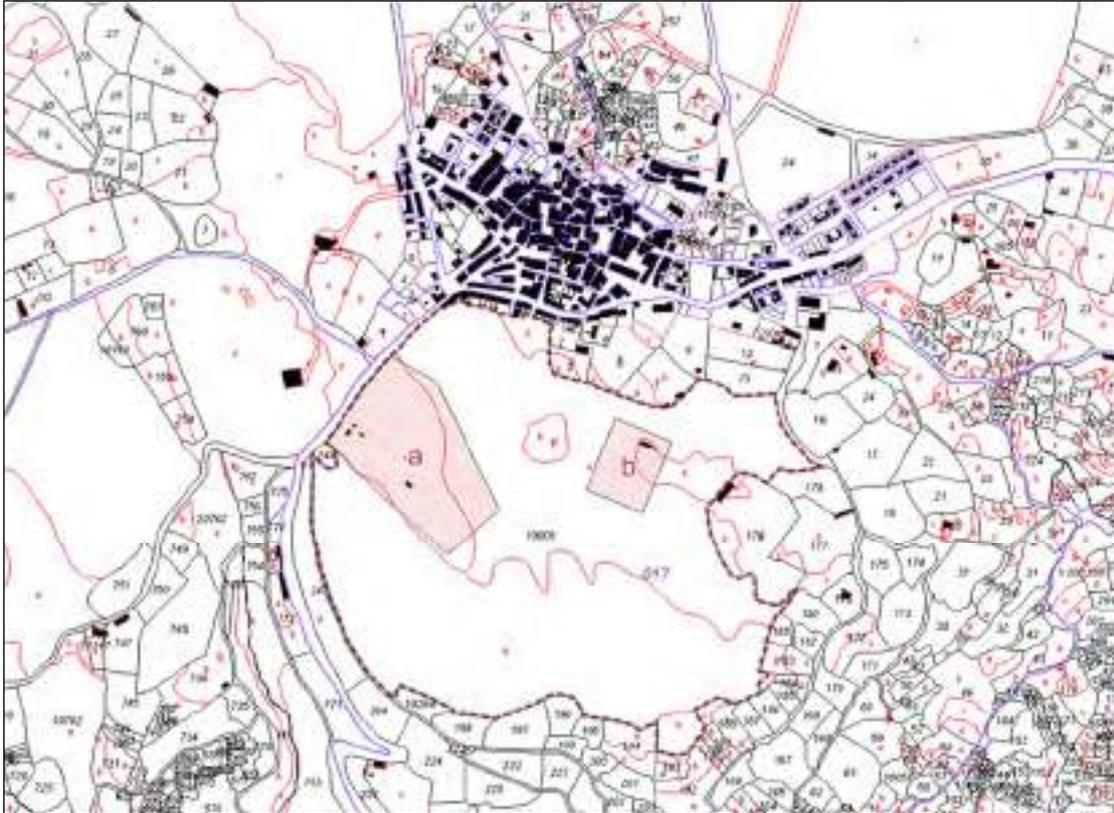
Si bien la consulta catastral no cuantifica ni indica ninguna construcción, de la observación del resto de documentación catastral y la observación in-situ se han detectado las siguientes construcciones y usos divididas en dos ámbitos, y que exponemos y señalamos en el gráfico siguiente

#### a) Área recreativa de la Mata de los Mártires

Se encuentra delimitada por un murete de piedra en la zona oeste con acceso desde la carretera y una dimensión superior a las 6 ha. Es la zona vinculada con la zona recreativa dentro del Monte de Utilidad Pública del monte nº 12. Contiene construcciones en dos zonas vinculadas con el uso área recreativa.

#### b) Área vallada para uso turístico

Dispone de valla ganadera en su perímetro y una superficie de 6.655 m<sup>2</sup>. Ya definida con anterioridad y es la zona objeto de la autorización.



*Imagen de las zonas valladas (a) y (b) que contienen construcciones y usos específicos en la parcela.  
Fuente: Propia a partir de datos de la DGC*

Pasamos a describir las construcciones existente en cada una de las dos zonas señaladas.

#### **a) Área recreativa de la Mata de los Mártires**

Las Áreas Recreativas en un espacio natural según la JCyL se amparan en el seguimiento del artículo 13 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León sobre educación y voluntariado ambiental:

“La consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural, por sí misma o en colaboración con otros organismos, entidades o instituciones, fomentará la formación y divulgación en los aspectos relativos a la conservación, comprensión, difusión y uso sostenible del patrimonio natural”.

Según la definición aportada en la página web de la JCyL las Áreas Recreativas son<sup>1</sup>:

Un área recreativa es un espacio natural, dotado de instalaciones para permitir una estancia agradable en contacto con la naturaleza, donde se pueden desarrollar actividades de ocio sin perjuicio para el medio.

La ficha realizada en el año 2007 y que establece las características de las Áreas Recreativas, indica lo siguiente sobre la de la Mata de los Mártires:

<sup>1</sup> <https://medioambiente.jcyl.es/web/es/participacion-educacion-ambiental/areas-recreativas.html#:~:text=Un%20C3%A1rea%20recreativa%20es%20un,sin%20perjuicio%20para%20el%20medio>

Salamanca -Áreas recreativas

<b>Tipo de área:</b> ZONA RECREATIVA	<b>Fecha Actualización:</b> 31/10/2007
<b>Nombre:</b> LOS MÁRTIRES	<b>Código:</b> 37
<b>Datos generales</b>	<b>P-S:</b> SA- 02
Provincia: SALAMANCA Término municipal: LAGUNILLA Nombre / N° monte: MATA DE LOS MÁRTIRES 37168100000000 Propietario: Ayuntamiento de Lagunilla Financiación: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE. Pueblo próximo: LAGUNILLA a 0,5 Km. Reserva Regional de Caza: Espacio Natural Protegido: Uso público: <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Acceso</b>	
Se encuentra en la margen izquierda de la carretera CV-022, según se va desde Lagunilla hacia la localidad cacereña de Abadía.	
<b>Puntos de interés</b>	
Bejar. Candelario. Estación invernal de La Covadilla.	
<b>Coordenadas UTM</b>	
X: 247.305	Y: 4.467.875
<b>Comentarios</b>	
Instalaciones muy completas, bien cuidadas y mantenidas. En ella se celebran las verbenas de las fiestas de Lagunilla.	
<b>Equipaciones</b>	
<input type="checkbox"/> Itinerarios de senderismo <input type="checkbox"/> Zona de baño próxima: Zona: <input type="checkbox"/> Legalizada <input checked="" type="checkbox"/> Paneles Informativos <input checked="" type="checkbox"/> Bar <input type="checkbox"/> Restaurante <input type="checkbox"/> Quiosco <input checked="" type="checkbox"/> Servicios <input checked="" type="checkbox"/> Inst. deportivas <input checked="" type="checkbox"/> Juegos infantiles N° mesas: 12 N° papeletas: 5 N° fuentes: 1	
<b>Otros</b>	
Pórtico de entrada. Toriles. Almacén. La barbacoa está equipada con 8 parrillas. Hay instalados alrededor de 60 bancos de piedra dispuestos en una pequeña ladara que da vistas a otras instalaciones de tipo lúdico como son el templete para música y la pista de baile.	
<b>Autorización</b> <input type="checkbox"/>	
Solicitud: Requisitos: Importe: 0,00 €	
<b>Infraestructuras próximas:</b> Carretera N-630 Salamanca-Cáceres.	

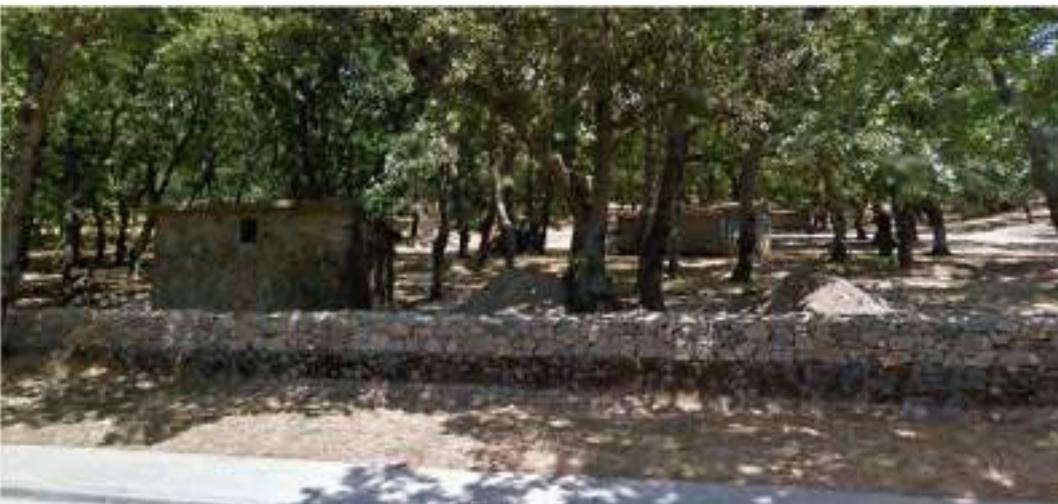
Página 12 de 66

Ficha del área recreativa de Los Mártires Fuente: Junta de Castilla y León  
<https://medioambiente.jcyl.es/web/es/participacion-educacion-ambiental/areas-recreativas-provincia.html>

Se trata de una zona financiada y gestionada por la JCyL.

Dentro de esta zona se observan al menos dos agrupaciones de construcciones además del vallado perimetral y el acceso desde la carretera hacia Abadía.

a.1 Zona de escenario y Fuente:



*Imágenes del área Recreativa de Los Mártires Fuente: Ayuntamiento de Lagunilla y Google Street View.*

En esta zona se observan las siguientes construcciones:

1.-Fuente de los Martires de sillería (Protegida)



2.- Escenario de piedra y zona pavimentada a su frente.



3- Edificación auxiliar de mampuesto junto a la carretera un agua. Una altura y superficie según catastro 24m2.



4- Edificación auxiliar de mampuestos a un agua. Una altura y superficie según catastro 29 m<sup>2</sup>.



5.-Edificación para uso social con huecos, a un agua. Una altura y superficie según catastro 60 m<sup>2</sup>.



Además de las anteriores en el entorno se observan bancos, papeleras y zonas de juegos. El acceso cuenta con iluminación.

A este respecto la cartografía catastral solamente recoge las tres construcciones cerradas y no parece ubicarlas del todo correctamente

#### a.2 Zona de las parrillas:

Más al este en la misma zona cercada se ubican dos nuevas construcciones, aunque la documentación catastral solo acierta a recoger la mayor y esta vez de manera correcta. Como se puede observar se trata de construcciones de una altura de mampostería y conformación a dos aguas. La superficie de la construcción cerrada según los datos catastrales es de 78 m<sup>2</sup>. En la cartografía catastral indica que dicha construcción dispone de un sótano.



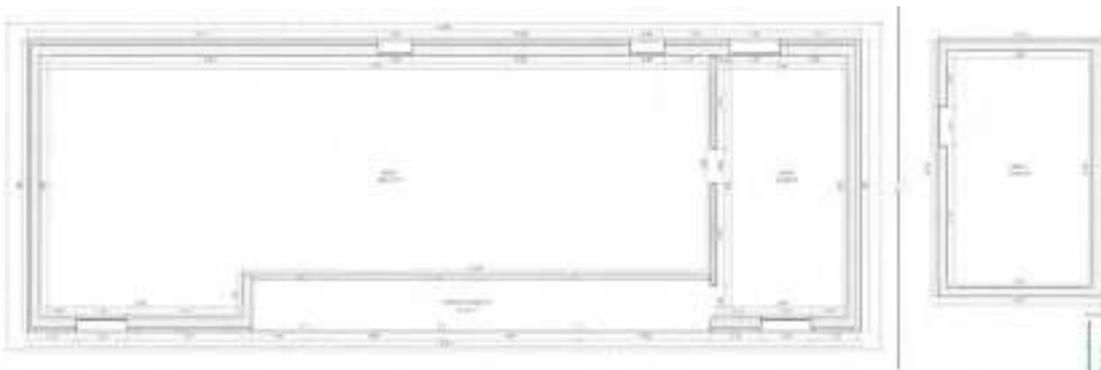
*Imágenes del área Recreativa de Los Mártires, zona de las parrillas Fuente: Ayuntamiento de Lagunilla.*

*b) Área vallada para uso turístico*





Imágenes de las construcciones existentes en la zona (b) y de la autorización. Fuente: Aportado promotor



Plano de plantas del estado actual. Fuente: Proyecto Básico y de Ejecución de ACAMPADA del Arquitecto Santiago Rodríguez Marcos.

Esta es la zona a intervenir y que se plantea su reforma. La situación actual y propuesta de la misma se puede consultar en el documento que se adjunta en el expediente denominado PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA PARA BAÑOS Y CAFETEÍA VINCULADO A ZONA DE ACAMPADA del Arquitecto Santiago Rodríguez Marcos.

En él se identifica además del vallado perimetral de simple torsión, una construcción con acabado de piedra y gran porche acristalado a sur y cubierta de cerchas de españolas de madera, teja cerámica a dos aguas, con lucernario, y mutros de carga y distribución de bloques cerámicos. Esta construcción tiene 167,46 m<sup>2</sup>, 3.25 m. de altura a cornisa y 5.25 m. a cumbre. Además de lo anterior se observa al este de la edificación principal una auxiliar de 29,12 m<sup>2</sup> con zócalo de hormigón y muro de bloque cerámico de 3 m. de altura y de una altura y cubrición plana.

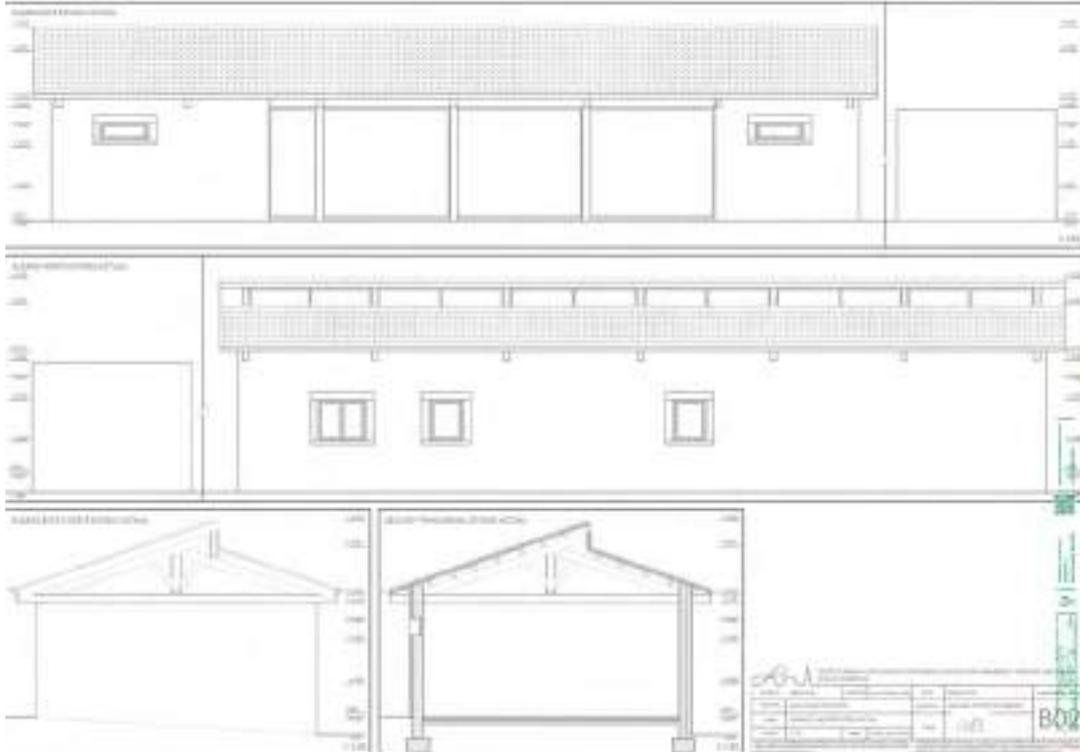
El total de estas construcción es de 196,58 m<sup>2</sup> construidos.

Estas serán junto con los cabañas móviles a instalar las únicas construcciones vinculadas con el uso solicitado en este momento.

La descripción de la construcción en su estado actual en el proyecto mencionado es la siguiente:

*En cuanto a su construcción, el edificio presenta un forjado sanitario elevado sobre muretes de hormigón armado, previsiblemente apoyados sobre zapatas corridas. Sobre estos muretes se erigen los muros de carga de termoacilla y los pilares de acero sobre los que se apoyan las cerchas de madera que configuran la estructura de cubierta. Encima de estas cerchas se colocan los cabios de madera, la tabla y las tejas. Las carpinterías exteriores son de aluminio, aunque se encuentran en mal estado. Los muros de termoacilla están forrados de piedra por el exterior. La única partición interior se encuentra realizada con bloque de termoarcilla.*

Para más detalle consultar documentación del proyecto de obras de reforma al margen.



*Plano de alzados y secciones estado actual. Fuente. Proyecto Básico y de Ejecución de ACAMPADA del Arquitecto Santiago Rodríguez Marcos.*

### 2.2.3 Infraestructuras existentes

Según se ha comprobado in-situ, y se menciona por parte del promotor dispone de una conexión con el saneamiento municipal desde un pozo situado al norte entre las dos construcciones. En el mismo lugar se observa la existencia de un ramal de abastecimiento de agua. La zona también dispone en la actualidad de enlace a la red eléctrica del núcleo urbano por la misma zona que el resto de instalaciones.



*Imágenes de la parcela con el pozo de saneamiento y el ramal de abastecimiento de aguas. Fuente Propia.*

La ubicación de dichas conexiones se refleja en el plano realizado por el Arquitecto Santiago Rodríguez Marcos del que se extrae un detalle a continuación.



Plano de instalaciones de saneamiento, abastecimiento y electricidad y su conexión con la red del núcleo urbano. Fuente: Plano del arquitecto Santiago Rodríguez Marcos.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO SOLICITADO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS

#### 3.1 Descripción de los usos:

##### 3.1.1. Introducción

El objetivo de este apartado es trasladar la voluntad del promotor expresada en el apartado 1.4 de esta memoria a las condiciones normativas de aplicación a efectos urbanísticos. También aprovecharemos para adelantar otras posibles atribuciones en las normativas sectoriales que han de ser de aplicación a esta propuesta para que todas ellas tengan una traslación común.

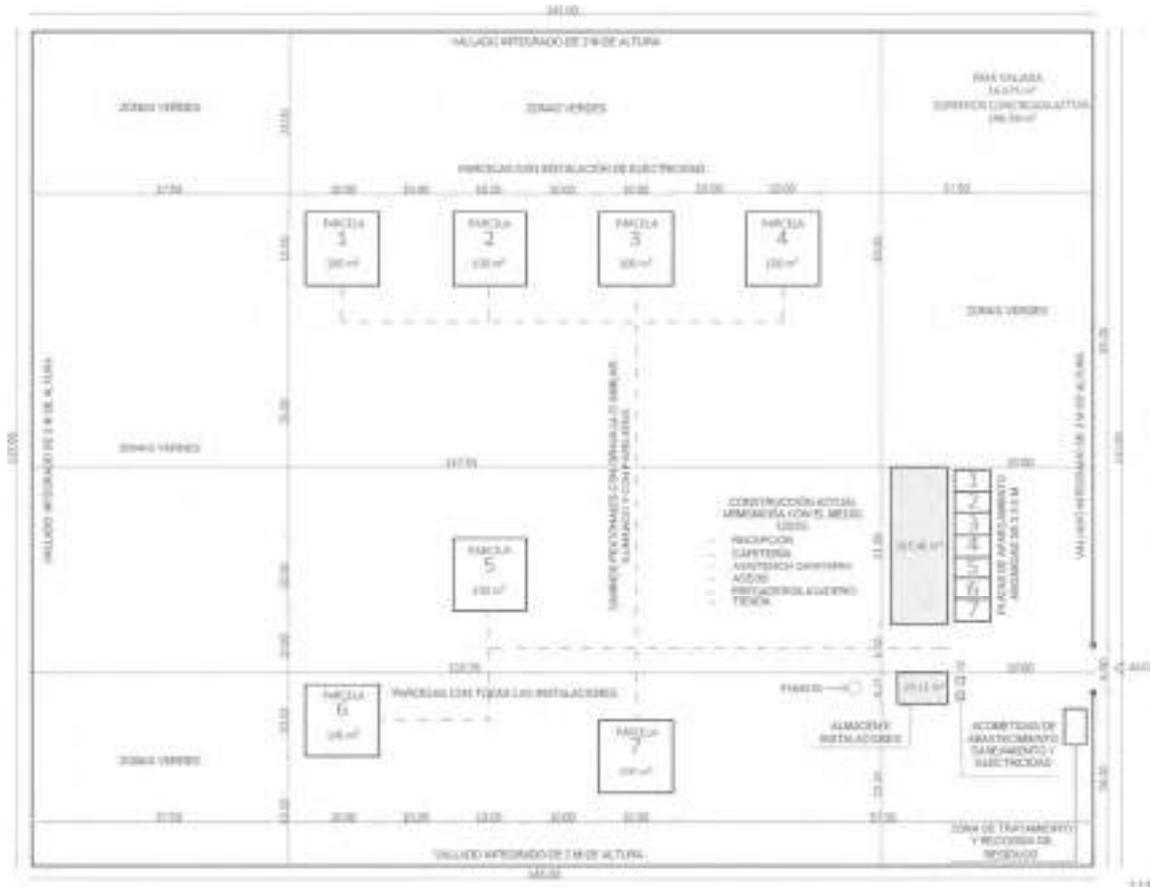
A este respecto, la descripción realizada por el promotor (1) se completa con la documentación técnica que acompaña a esta memoria, y en el que se apoya la traslación a realizar. Nos referimos a:

(2) PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CONSTRUCCIÓN PARA BAÑOS Y CAFETERÍA VINCULADA A ZONA DE ACAMPADA de fecha Enero de 2023 realizado por el Arquitecto Santiago Rodríguez Marcos Arquitecto nº COAL 12.924. Visado el 28 de febrero de 2023.

(3) Documentación complementaria realizada con motivo de realización de esta memoria que se adjunta en el Anexo III y que consiste en una

nuevo plano de situación con el vallado actualizado, y la distancia a linderos de la zona vallada y la edificación, así como la distribución concreta de los usos dentro de la zona del vallado acorde a la norma sectorial de turismo. Ambos documentos los realiza también el Arquitecto Santiago Rodríguez Marcos

De la documentación anterior se concluye que el uso pretendido por el promotor es la realización de un "Glamping" como concepto, consistente en los siguientes usos y construcciones:



Plano de usos dentro de la zona vallada en relación al "Glamping". Fuente: Plano del arquitecto Santiago Rodríguez Marcos.

-**Vallado perimetral** con valla de simple torsión de 2 m. de altura (existente) con acceso.

-**Siete** zonas de 100 m<sup>2</sup> para en cabañas de madera y elementos habitables tipo bungalow o casa móvil que no sea de fácil transporte (parcelas a nivel de la normativa turística). Un número de usuarios aproximado de dichas cabañas entre 16 / 18 huéspedes.

-**Edificio principal** 167,46 m<sup>2</sup> construidos en una planta (existente a completar según proyecto aportado) con zonas comunes consistentes en:

- .-Recepción
- .-Cafetería
- .-Asistencia sanitaria
- .-Aseos
- .-Fregadero Lavadero

.-Tienda

-**Edificio secundario** 29.12 m2 construidos en una planta (existente a completar según proyecto aportado) para Almacén e instalaciones.

-Zona de **tratamiento y recogida de residuos** exterior.

-**Aparcamiento descubierto** para siete plazas de 3x5 m. junto a acceso y edificio.

-Caminos peatonales con gravilla o similar iluminados

-Zona de fuente.

.-Zonas verdes en lo no ocupado por las zonas anteriores.

### 3.1.2. Uso acorde a la normativa forestal

La zona a intervenir es una propiedad municipal y MUP donde se solicitó y obtenido en el año 2010 por parte del Ayuntamiento de Lagunilla de una autorización de zona de acampada en el Monte de Utilidad Pública. Esta situación se describe por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente en la reciente Autorización que se recoge en el Anexo II de esta memoria de la siguiente manera:

*Mediante Resolución de 9 de septiembre de 2010, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca, se concedió al Ayuntamiento de Lagunilla autorización para el uso privativo de terrenos del Monte de U.P. Nº 12 "Mata de los Mártires", propiedad del Ayuntamiento de Lagunilla, para la instalación de una zona de acampada y recreo municipal.*

Se trata por lo tanto una **zona de acampada y recreo** en un Monte de Utilidad Pública y que recientemente y como se muestra en el mencionado Anexo II se ha **autorizado a modificar a nombre del promotor de esta autorización la que ya se había concedido en el año 2010 a nombre municipal** y que a su vez dispone de una concesión para la gestión del lugar por parte municipal.

Es importante también advertir que la descripción de la actividad del promotor con la que se solicitó la modificación de la autorización al Servicio Territorial de Medio Ambiente en MUP es la misma que la que aquí se trae. Es decir que independientemente del nombre que otras normativas puedan dar a esta actividad, está se considera zona de acampada a efectos de la legislación de montes en interpretación del mencionado Servicio.

Se expone en este apartado ya que esta autorización es la que habilita para su consideración como uso autorizable a su vez en el ámbito urbanístico acorde los razonamientos que realizaremos con posterioridad.

### 3.1.3. Uso acorde a la normativa turística

El Decreto 9/2017, de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Camping en la Comunidad de Castilla y León, establece en su art. 4 que un camping es:

*De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, los campings son los establecimientos turísticos situados en un terreno delimitado, dotados de las instalaciones y servicios destinados a facilitar la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, autocaravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable, así como en cabañas de madera y en elementos habitables tipo casa móvil o bungalow, y que cumplan los requisitos que se establecen en este decreto.*

Y dentro de las posibilidades de alojamientos de estas instalaciones distinguen en particular en el art. 11.b):

*b) Zona de acampada para alojamiento en cabañas de madera y elementos habitables tipo bungalow o casa móvil que no sea de fácil transporte, en la que se garantizará, a cada unidad de alojamiento, un espacio exterior libre, de un 15% de la parcela, como mínimo. Estas parcelas deberán contar con conexión de suministro eléctrico y toma de agua apta para el consumo humano acorde a la normativa urbanística*

Entendiendo por otra parte que quedan excluidos de esta denominación según el art. 3.c):

...

*c) Centros y colonias de vacaciones escolares, granjas escuelas y residencias análogas destinadas a alojar escolares, así como toda clase de acampadas que estén reguladas por sus normas específicas.*

...

Por lo tanto a pesar del nombre conceptual o comercial denominado Glamping, y a pesar de que podría optarse dado la ubicación en un MUP por una zona de acampada sin entrar por la vía de la legislación de turismo, el promotor pretende por lo tanto la realización de UN **CAMPING PARA ALOJAMIENTO EN SIETE CABAÑAS DE MADERA Y ELEMENTOS HABITABLES TIPO BUNGALÓ O CASA MÓVIL** y que lo acompaña con las zonas comunes y servicios propio de este uso **TURÍSTICO**.

Consultado al promotor sobre la posible exención de la legislación turística y su inclusión como zona de acampada sin consideración de camping, éste confirma que la pretensión expuesta a todas las partes (Medio Ambiente como gestor del MUP, Ayuntamiento que realiza la concesión, e incluso el GAL Adriss que ha apoyado la realización del mismo es la realización de un **camping** y así se expone en este documento.

#### 3.1.4. Uso acorde a la normativa urbanística regional

A los solos efectos de ayudar a entender la relación entre el uso propuesto y las diferentes normativas se acompaña el lugar en el que la norma urbanística regional ubicaría la actividad pretendida.

Tal y como se desprende del objetivo de la solicitud se pretende la realización de un uso turístico con los usos del apartado g) del Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico del RUCyL y que se reproducen:

***g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:***

***1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.***

***2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.***

***3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.***

*4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.*

Si bien se aprecia que las construcciones sobre las que se interviene se encuentran ya construidas recientemente, las nuevas condiciones de la concesión municipal para la explotación de la zona, así como que el uso que se autoriza va más allá de la propia construcción, hacen que no se considere adecuado hacer alusión al uso del apartado f) del art. 57 del RUCyL.

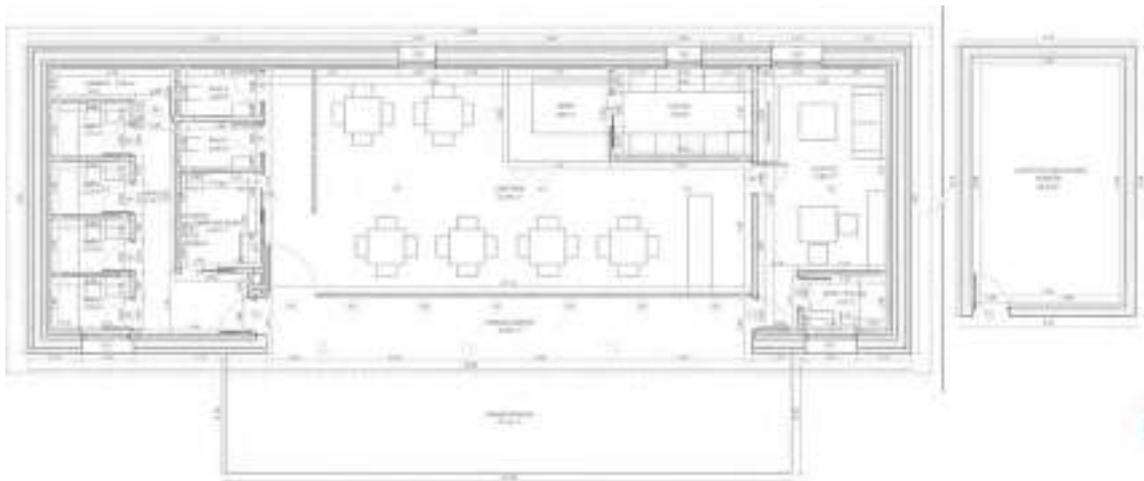
### 3.1.5. Conclusión respecto de la consideración del uso

Como conclusión de este apartado se puede decir que si bien el promotor pretende la realización de un "glamping" y presenta una descripción en texto y planos preciso del mismo, a efectos de la normativa forestal lo considera zona de acampada en monte forestal y así tiene concedida la autorización, a efectos de la legislación turística se considera un camping para siete cabañas y entre *16 / 18 huéspedes con sus zonas comunes*, y a efectos de la legislación urbanística se considera inscribible dentro del g) del artículo 57 del RUCyL "Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público".

## 3.2 Características de las construcciones propuestas

### 3.2.1. Construcciones propuestas

Las construcciones fijas del complejo del camping ya se encuentran parcialmente construidas y su finalización se definen en el PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CONSTRUCCIÓN PARA BAÑOS Y CAFETERÍA VINCULADA A ZONA DE ACAMPADA de fecha Enero de 2023 realizado por el Arquitecto Santiago Rodríguez Marcos y ya mencionado.



*Plano de plantas del estado propuesto. Fuente. Proyecto Básico y de Ejecución de ACAMPADA del Arquitecto Santiago Rodríguez Marcos.*

El edificio principal y el de servicio establecido en dicho proyecto ha de cumplir con las funciones de:

- .-Recepción
- .-Cafetería
- .-Asistencia sanitaria

- .-Aseos
- .-Fregadero Lavadero
- .-Tienda

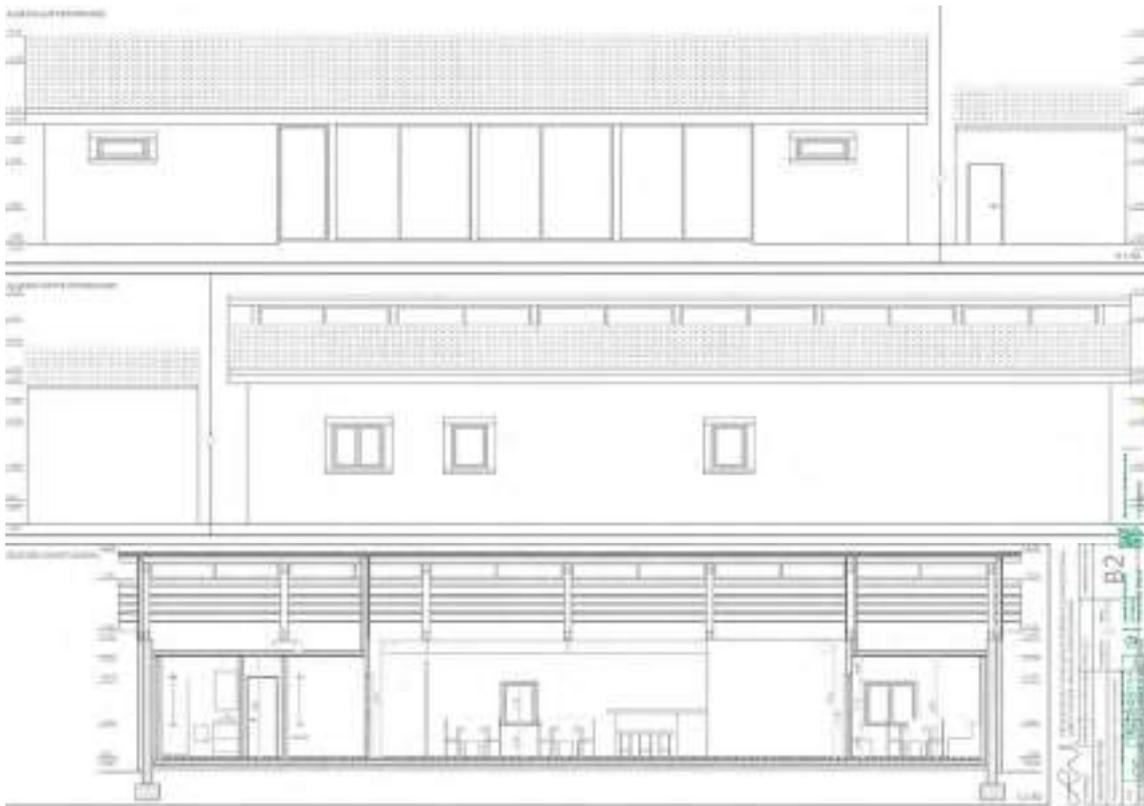
Y para ello contiene el siguiente desglosado de superficies:

#### Superficies útiles desglosadas

Superficies	
Referencia	Superficie útil (m <sup>2</sup> )
Baño 1	2.70
Baño 2	2.70
Baño 3	2.70
Baño 4	2.70
Almacén	2.78
Aseo 1	2.40
Aseo 2	2.40
Baño accesible	4.80
Pasillo	8.14
Cafetería	53.85
Barra	5.84
Cocina	7.50
Estancia	17.86
Baño personal	3.01
Cuarto de instalaciones	24.04
<b>Total útil interior</b>	<b>143.42</b>
Terraza cubierta	23.91
<b>Total</b>	<b>167.33</b>

#### Superficies útiles y construidas

Uso (tipo)	Sup. útil (m <sup>2</sup> )	Sup. cons. (m <sup>2</sup> )
Superficies	167.33	196.58
Notación: Sup. útil: Superficie útil Sup. cons.: Superficie construida		



*Plano de alzaos y secciones estado propuesto. Fuente. Proyecto Básico y de Ejecución de ACAMPADA del Arquitecto Santiago Rodríguez Marcos.*

Las alturas se mantienen a las existentes y 3.25 m. de una altura a cornisa y 5.25 m. a cumbre en el edificio principal 3 m. de una altura que se completa con una cobertura de teja cerámica que añade hasta los 4 m. a cumbre.

Además de lo anterior se proponen la propia instalación de las cabañas de madera y elementos habitables tipo bungalow o casa móvil que no sea de fácil transporte, aunque como tal elemento móvil no se incluye en el proyecto constructivo.

El vallado como decimos es existente de 2 m. de altura formado por malla de torsión simple. Las zonas de urbanización se realizan con un urbanización blanda con gravilla o similar.

### 3.2.2. Condiciones constructivas:

Para el detalle de las condiciones constructivas no referimos a la Memoria constructiva del mencionado PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CONSTRUCCIÓN PARA BAÑOS Y CAFETERÍA VINCULADA A ZONA DE ACAMPADA.

No se contemplan instalaciones aéreas en la zona. La posible conexión con las instalaciones eléctricas, abastecimiento y saneamiento dentro de la finca se realizan soterradas.

## 4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 308 DEL RUCYL

### 4.1 Condiciones para la autorización

El artículo 308 del RUCyL expone lo siguiente:

**Artículo 308. Condiciones para la autorización.**

*1. Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:*

- a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.*
- b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.*
- c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el registro de la propiedad:
 
  - 1º. La vinculación del terreno al uso autorizado.*
  - 2º. Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.*
  - 3º. La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.**

...

Se proceden a justificar los aspectos anteriores en los puntos siguientes.

### 4.2 Acreditación del interés público

El interés público habrá de acreditarse por parte municipal de manera expresa en el proceso de consideración de esta autorización. A efectos del promotor se adelantan los siguientes aspectos que entendemos permiten adelantar dicho interés público necesario de manera clara en varios niveles:

- a)** La propuesta ha debido considerarse ya de **interés público en el proceso de la concesión de explotación al promotor de una instalación previamente municipal**. En lo que entendemos es una visión de desarrollo municipal al respecto de potenciar las actividades turísticas en relación con los espacios naturales de interés y de manera respetuosa con los mismos.
- b)** También la propuesta ha de ser considerada de interés general aunque de carácter privado en el momento de la **concesión de la modificación de la autorización para el uso privativo dentro de un MUP** por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la JCyL en Salamanca (Anexo II).
- c)** **Las Normas Urbanísticas Municipales** recogen de manera expresa el fomento del uso recreativo en los espacios naturales del territorio, como es el caso de un camping en un MUP. Esta cuestión la entendemos compatible con lo establecido en la normativa de las NUM, como expondremos en un punto posterior, y además se cita de manera expresa en la Memoria vinculante de las NUM la apuesta por los usos recreativos vinculados con los espacios naturales de manera respetuosa con ellos. Recordar que este uso ya ha sido considerado compatible con los valores del MUP en el proceso de autorización de uso privativo:

### 3.1.- OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

#### SITUACIÓN AMBIENTAL ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE

...

*En un breve resumen de los principales problemas medioambientales del municipio, atendiendo a los criterios del equipo redactor del Normas Urbanísticas y del propio Ayuntamiento, el listado de prioridades incluiría:*

*- Mantener la vigilancia y la protección de los espacios naturales más relevantes del municipio, (especialmente los territorios incluidos en la Red Natura 2.000 y los protegidos por legislaciones sectoriales –MUP...etc.-) poniéndolos a salvo de posibles intentos de ocupación, **adecuando los usos permitidos a las características particulares de cada ámbito**, ajustando las intensidades de esos usos, etc.*

...

#### OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL CONSIDERADOS POR LAS NUM.

...

*En un repaso breve, tales objetivos de protección serían los siguientes:*

...

*- **Protección de los recursos naturales destinados a fines productivos, así como de las infraestructuras construidas con el fin de maximizar sus rendimientos, procurando racionalizar en la medida de lo posible, desde la perspectiva de los intereses colectivos, el uso que se haga de ellos.***

...

#### OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL CONSIDERADOS POR LAS NUM.

...

*Estos son algunos de los objetivos básicos del NUM, en materia de protección ambiental, unidos a otros como la potenciación de las áreas recreativas, fomentando la recuperación y utilización de los espacios naturales del territorio.*



...

### 3.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y OTROS

...

*Descendiendo del objetivo general a objetivos más concretos, la ordenación urbanística del suelo rústico prestará atención prioritaria a:*

...

*- **Facilitar, sin menoscabo de los enunciados anteriores, el normal desarrollo de las actividades económicas o productivas específicas del suelo rústico, entendiendo que***

*constituyen uno de los mecanismos más adecuados y eficaces para promover su conservación, siempre que se atienda a minimizar posibles efectos negativos.*

*- Respetar y proteger las formas tradicionales de ocupación del territorio (caseros, granjas...), y de modo particular aquellos elementos o formas de arquitectura popular más amenazados (corrales, casetas...) a causa de su pérdida de funcionalidad, **así como los asentamientos de las Áreas recreativas.***

...

*- **Anticiparse, en la medida de lo posible,** a las nuevas formas y modos de ocupar y de usar el territorio que se vislumbren en el horizonte (parques edílicos, **nuevas formas de ocio,** de comunicación...), con el fin de encauzar su futuro desarrollo.*

...

Y finalmente de manera general tanto la alusión a los aspectos de la normativa urbanística y territorial al respecto de este tipo de propuestas tanto desde el punto de vista de la economía local como de integración de los usos de los montes

e) Señalar el apartado 2º del artículo 5 del RUCyL que establece las directrices de la actuación pública en el ámbito urbanístico y que en este caso es:

...

*2º.- El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.*

f) Respecto del interés de la compatibilidad de los usos turísticos respetuosos con los valores naturales destacamos el CAPÍTULO 3 Hacia una Comunidad rica y diversa SECCIÓN 1.ª **Protección de la Riqueza Natural y del Medio Ambiente** del LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, que contiene alusiones directas a los recursos turísticos y al papel de los montes en este sentido.

### **3.1. Coherencia, diversidad y riqueza del territorio de Castilla y León.**

*La coherencia geográfica del territorio de Castilla y León, así como la diversidad y riqueza de sus espacios naturales, son un recurso básico de la Comunidad, que debe ser valorado mediante políticas que promuevan un uso sostenible e inteligente de los recursos naturales. A tal efecto:*

...

*b) Será objetivo estratégico para la acción pública, **fomentar la excelencia ambiental,** para contribuir a un modelo de desarrollo sostenible y de lucha contra el cambio climático, **así como para fortalecer la capacidad de la Comunidad de atraer nueva población y actividades, y para desarrollar un sistema diferencial de recursos turísticos.***

...

### **3.3. Puesta en valor de los montes y bosques.**

***Los montes y los bosques tienen una función esencial en la ordenación y vertebración del territorio, y, en particular, del mundo rural.** Por tanto, la acción pública debe dirigirse a la conservación de estos espacios mediante una gestión planificada, con instrumentos que integren la política forestal con las demás políticas sectoriales, y a nivel de detalle con instrumentos de ordenación de cada monte. Asimismo, debe **mantenerse un equilibrio armónico entre las distintas funciones de los montes, tanto económicas como ambientales y sociales.** La puesta en valor de estos espacios, así como de los recursos forestales, es estratégica tanto para la calidad del territorio como para la vertebración socioeconómica de muchas áreas rurales y, en especial, de las más desfavorecidas y periféricas. La ordenación y promoción del uso de los productos de los montes, así como su transformación, son necesarias para el desarrollo futuro de dichas áreas; en tal sentido, la certificación de la gestión forestal sostenible es una herramienta adecuada para conseguir estos objetivos.*

Como decimos entendemos que estas cuestiones ya están presentes en las concesiones y autorizaciones que la propuesta ya dispone por parte de la Administración local y regional, y que necesariamente han debido de valorar el interés público y general de la propuesta.

### 4.3 Que se cumplen las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y evaluación de los valores protegidos por la legislación sectorial.

#### 4.3.1 Instrumentos de Planeamiento urbanístico

Se resumen en este apartado las dos posibles normas que pueden, en función de la adscripción del uso, determinar un régimen y tramitación diferenciada. Se trata de normas a escalas diferentes y contenido normativo diferente, como son los ámbitos regionales y el de escala local.

##### 4.3.1.1 Normas Urbanísticas Municipales de Lagunilla (2015)

###### .-Instrumento de ordenación general

El vigente NUM de Lagunilla (Salamanca) (en adelante NUM) se aprobaron el 29 de septiembre de 2015 y con fecha de publicación 4 de diciembre de 2015, y fue redactado por José Antonio Flórez González. Se trata por lo tanto de un instrumento de ordenación general adaptado al RUCyL.

Libro	Instrumento	Fecha de publicación ▼	Fecha de acuerdo	Título
PU	NUM	04/12/2015	29/09/2015	<b>NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES</b>

Posteriormente, no se ha aprobado ninguna modificación de las NUM hasta la fecha (Fuente PLAU-JCyL 12/06/2023).

###### .-Clasificación urbanística

La zona en la que se ubica el uso propuesto se ubica en un suelo considerado como "**Suelo Rústico de Protección Natural**" **SR-PN**. Esta Clasificación esta recogida en los planos nº 02 y nº 03 de ordenación que indican con claridad que se trata de SR-PN en la categoría de **Montes de Utilidad Pública**

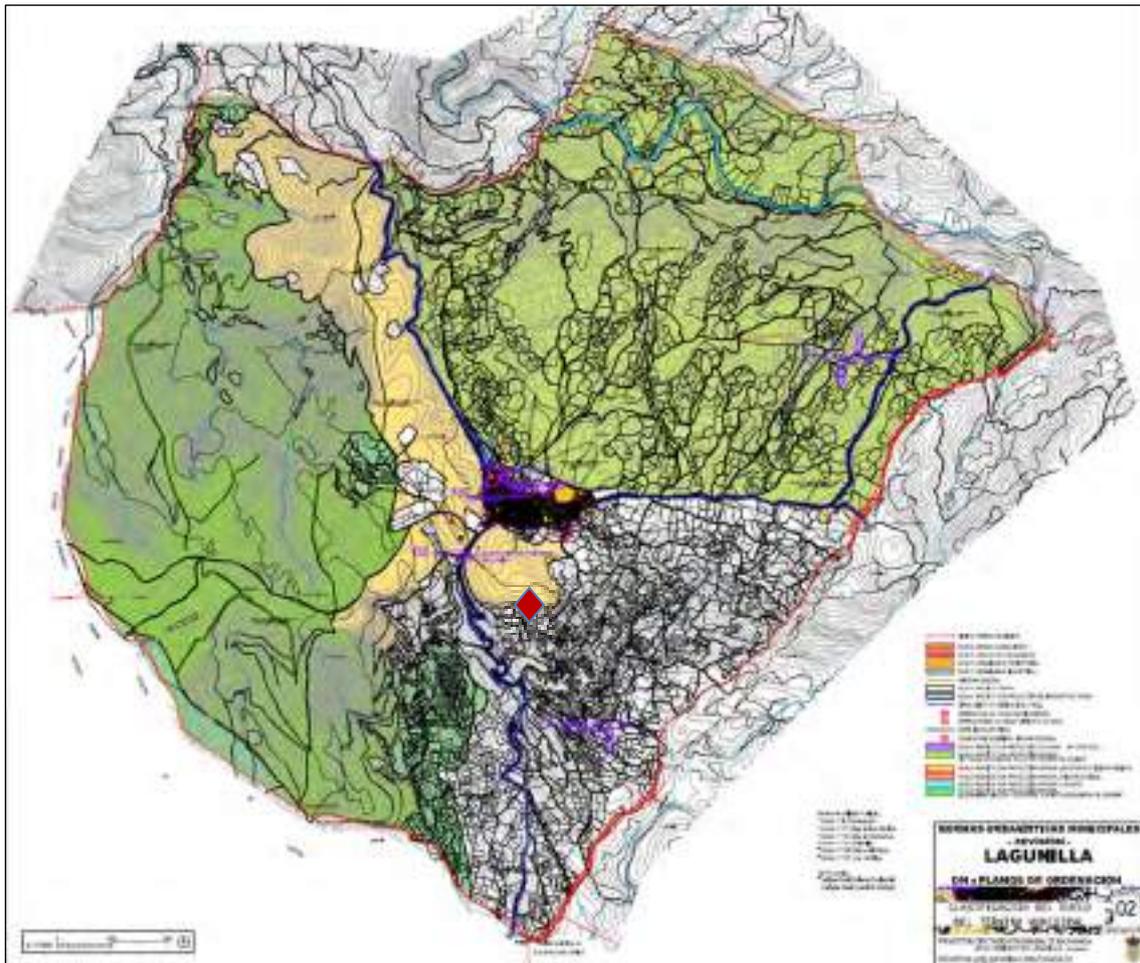
EL Artículo 111 de las Normas Urbanísticas de las NUM acerca del suelo rústico con protección natural incluye los siguientes espacios:

...

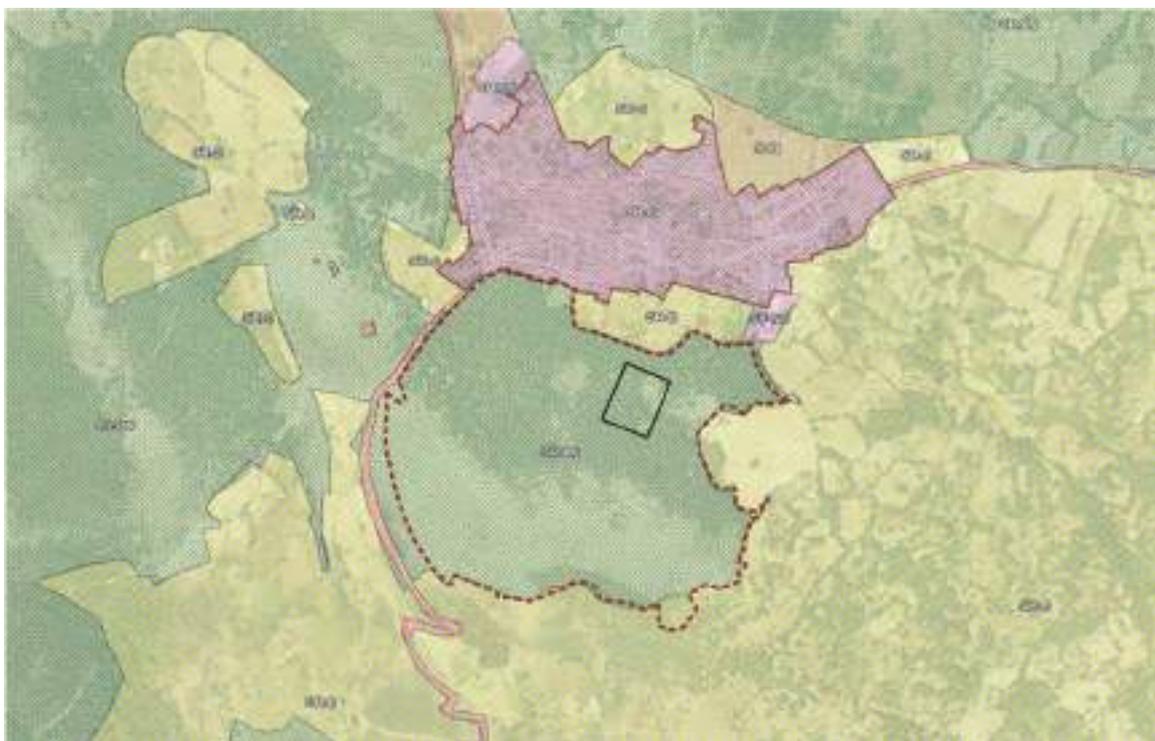
*- Con Protección Natural - Áreas forestales de mayor riqueza e interés ecológico; en LAGUNILLA se asocian a la presencia del LIC "Valle Cuerpo de Hombre", de la vía pecuaria Cañada Real "Cordel de Merinas", y de áreas con posibles riesgos de inundación, riberas, paisajes y Unidades Paisajistas, de los Montes de Utilidad Pública, así como de las áreas de singular valor ecológico y medioambiental (Valle de Hornacinos, laderas y zonas arboladas, áreas recreativas, zonas de borde y límite con zonas ZEPA "Las Batuecas-Sierra de Francia"), así como La Cabrera, los Llanillos, los barrancos, la red de arroyos...etc.*

*. Igualmente incluidas en la protección natural: Zona de Dominio Público Hidráulico y sus servidumbres, banda de 5 mts a cada lado-*

Se trata por lo tanto de un terreno con protección. Se reproduce le plano PO 02 de Clasificación Urbanística de las NUM y el plano de síntesis del SIUCyL con la ubicación concreta de la zona vallada a intervenir.



Plano 02 Clasificación del Suelo e identificación de la parcela en un rombo rojo. Fuente: NUM Lagunilla



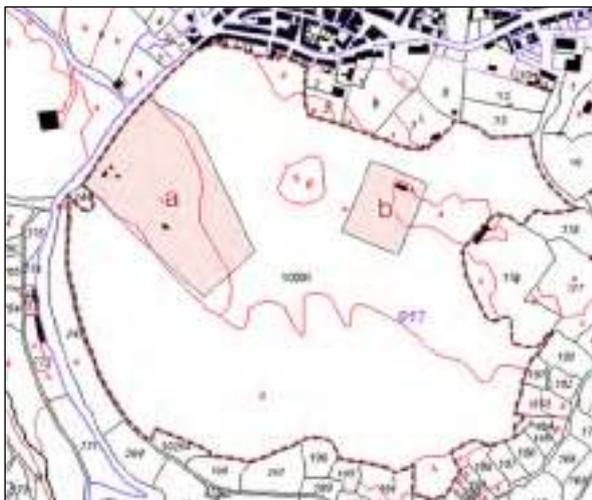
Plano de Clasificación del Suelo e identificación de la parcela y de la zona vallada. Fuente: IDECyL

Dicho lo anterior, hacemos un apunte para abordar la posibilidad de adscribir otra categoría e suelo complementaria que se indica en algunos lugares de

las NUM y en concreto el plano de Modelo General y Criterios Generales que aluden a la zona como "Protección de Área Recreativa", y que como hemos visto se encuentran también protegidas como SR-PN de manera textual como áreas de singular valor ecológico y medioambiental. A este respecto se considera esta protección complementaria de la de SR-PN como Monte de Utilidad Pública por las siguientes razones:

.-Las áreas de recreativas surgen y están directamente relacionadas en el término municipal con la gestión de los Montes de Utilidad Pública y el uso público controlado de los mismos y sujetos por lo tanto a su misma protección y régimen de usos.

.-El plano de Clasificación del suelo no recoge una delimitación precisa de estas áreas, ni ninguna alusión a esta figura en la leyenda o texto en los planos. De mención también en lo que respecta a esta solicitud, que en la misma parcela de la solicitud, pero alejada y fuera del área vallada objeto de la misma, se contempla una zona de las denominadas área recreativa. Como decimos si hubiera que delimitar en la actualidad esa zona, está se referiría a la zona vallada como tal como se puede ver en el mapa junto a estas líneas (a es la zona recreativa delimitada por un murete y b es la zona vallada objeto de la solicitud)



Por las razones anteriores en este documento nos referiremos exclusivamente a la consideración de la zona como **SR-PN** en la categoría de **Montes de Utilidad Pública**.

#### .-Régimen de usos

El régimen de usos de aplicación en esta clasificación de SR-PN está contemplado en el art. 124.4 del NUM:

#### **Art. 124.4: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.**

*Será de aplicación, además, lo señalado en el CAPÍTULO 35: ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL, de las presentes NUM.*

*1- Incluye los espacios y recursos naturales más valiosos del municipio, buena parte de los cuales están afectados también por normativas sectoriales, Planes Territoriales, Planes Especiales o planificaciones estratégicas de escala europea (Red Natura 2.000). Esa diversidad de los terrenos incluidos en la categoría del Suelo Rústico con Protección Natural permite descomponerla en las subcategorías siguientes:*

- Cuestas, laderas y zonas arboladas, estribaciones de las sierras y barrancos, el Mirador de Extremadura y zonas de borde y colindancia con ZEPA "Las Batuecas-Sierra de Francia" y "La Buitrera"
- La Vía Pecuaría Cañada Real "Cordel de Merinas" (Real Soriana Occidental).
- Los Cauces, arroyos y cursos de agua -Cuerpo de Hombre y arroyos, de ambas vertientes (con sus bandas de afección de 100 m.).
- El LIC del "VALLE DEL CUERPO DE HOMBRE".

- **Los Montes Públicos** nº 9: "Montegordo", nº 12 "La Mata de los Mártires", nº 13: "Mata de Santa Ana", nº 14 "Robledillo", nº 125 "Llano del Monte" y nº 127 "Los Cerrillos" y los terrenos cubiertos por vegetación arbórea, asimilables a la condición de montes.

- Cuestas y Laderas de las estribaciones de las Sierras

- Las áreas recreativas

- Entorno de colindancia con la ZEPA "Las Batuecas-Sierra de Francia".

En estos ámbitos, cualquier actuación que pueda afectar a éstos terrenos se remitirá a informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

- Vías Pecuarias:

Las vías pecuarias deberán mantener sus anchos legales: 75 mts. variable en el trazado, en la Cañada Real "Cordel de Merinas" (Real Soriana Occidental) Igualmente su adecuación a la Ley 3/1995, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias, en cuanto a usos y a tramitación de actuaciones con autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Será de aplicación la regulación sectorial aplicable, derivada de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

- Montes, públicos y privados:

Montes Públicos nº 9: "Montegordo", nº 12 "La Mata de los Mártires", nº 13: "Mata de Santa Ana", nº 14 "Robledillo", nº 125 "Llano del Monte" y nº 127 "Los Cerrillos".

Será de aplicación la regulación sectorial aplicable, derivada de la Ley de Montes, Reglamento de Montes, Ley de Conservación de los Espacios Naturales de la Flora y Fauna Silvestre, Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León y demás legislación concordante.

. En los suelos urbanos y urbanizables colindantes, se dará cumplimiento al CTE, para protección de incendios de entorno de áreas forestales, bandas de protección, distancias, caminos...etc.

. Se hace extensiva la Especial Protección Natural a los Montes gestionados por la Junta de Castilla y León y a las cuestas y laderas, haciéndose extensiva además a todos los terrenos que tengan la condición de monte según el art. 5 de la Ley de Montes y a los que lo puedan tener en el futuro.

. **Se ha de cumplir el art. 39 de la Ley de Montes, que establece que: "los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores".**

**2- En el Suelo Rústico con Protección Natural afectado por legislaciones y planes específicos se aplicará el régimen de usos allí establecido.**

3- En el resto del Suelo Rústico con Protección Natural, y en el anterior cuando no existiera contradicción con su regulación particular, se aplicará el régimen de usos previsto en esta normativa.

3.1- Usos permitidos:

Todos los usos ordinarios del suelo rústico que no resulten contrarios a las regulaciones sectoriales específicas de cada subcategoría. Las variaciones sustanciales respecto a los usos ordinarios actuales, tales como las sustituciones de cultivos, plantaciones forestales o los cambios de secano a regadío o al revés, etc., deben estar autorizadas por la administración correspondiente.

3.2.- Usos autorizables:

a- Las obras públicas y las infraestructuras, así como las instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. Las instalaciones cuyas funciones sean la conservación y el servicio de las obras públicas y las infraestructuras sólo podrán autorizarse, no obstante, cuando tengan el carácter de provisionales, salvo si están al servicio de los cursos de agua.

b- Las obras, exclusivamente de rehabilitación y reforma, de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

c- Las instalaciones de energía renovable y su transporte, así como las señaladas en el art. 57 c) del RUCyL.

d- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética; y fuera del Monte Público, explotaciones vinculadas a la producción de procesado de castañas, frutas y setas y centros de elaboración de miel y polen.

3.3- Usos prohibidos: todos los demás.

Para el caso que tratamos de SR-PN con protección específica de Montes, entendemos que está dentro de lo que las NUM en el apartado 124.4.2 y el RUCyL en su art. 64.1 establecen que será de aplicación el régimen establecido en la normativa propia.

**Artículo 64. Régimen del suelo rústico con protección cultural y del suelo rústico con protección natural.**

**1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u 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.**

...

La aplicación de la norma y la autorización del uso solicitado en las condiciones aquí planteadas pasa por la obtención de la autorización que se dispone y se acompaña en el anexo II de este documento. En el como se menciona en el propio documento se evalúa la compatibilidad del usos solicitado con los valores y la protección del monte. En dicho documento ya se hace la referencia, como en las NUM, a os aspectos relacionadas con los riesgos de incendio.

A los efectos de este documento creemos que la autorización obtenida en el ámbito sectorial de montes implica la consideración del uso, sino como permitido, si como autorizable en el ámbito urbanística, y esta es la razón de la presente solicitud.

En el apartado 4.3.2.3 de este documento se expone las normas y los artículos de mayor interés al respecto de la ordenación de los usos en los MUP. En el se incluye a su vez el artículo 81.2 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, que relaciona con la legislación urbanística. Ante la posible interpretación e inseguridad jurídica sobre la necesidad de obtener la autorización de uso excepcional, se opta por tramitar en cualquier caso dicha autorización.

Artículo 81. Prohibición de usos y actividades en suelo rústico con protección natural.

1. En los montes que tengan la consideración de suelo rústico con protección natural estarán prohibidos los siguientes usos:

a) Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. **No tendrán esta consideración las instalaciones directamente relacionadas con la gestión de los montes o imprescindibles para el disfrute de concesiones o autorizaciones vinculadas a la explotación de recursos ubicados en ellos.**

b) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

2. En los montes que tengan la consideración de suelo rústico con protección natural el resto de los usos relacionados en el artículo 23.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, estarán sujetos a autorización.

.-Condiciones de edificación en SR-PN

Una vez considerado el uso solicitado como autorizable en el apartado anterior, las condiciones de la edificación se regulan con mayor claridad en la propias NUM de manera particular y general. De manera particular en la continuación del art. 124.4 que indica lo siguiente advirtiendo que se cumplen dichos extremos en la presente solicitud:

...

**4. Condiciones de edificación –para los usos autorizables-:**

Se prohíbe cualquier tipo de edificación que no venga avalada por la autorización de los Organismos Públicos competentes en cada materia, a los que compete establecer en cada caso las condiciones específicas de las actuaciones: Servicio Territorial de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Tajo...etc. y además cumplirá, como mínimo:

- Retranqueos mínimos a linderos de **7,00 m. Arbolado perimetral en mínimo frentes visibles desde caminos o vías públicas.**

- **Ocupación máxima de parcela del 50%.**

- **Altura máxima de 4,00 m. a cornisa.** Excepcionalmente, las construcciones del suelo rústico con protección natural podrán superar las alturas máximas previstas en aquellas

*partes o elementos singulares que, por su función o por requerimientos técnicos particulares, así lo requieran: elementos anunciadores informativos o similares.*

*- Superficie máxima construida de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, máximo de 500 m<sup>2</sup>, además de la existente en las edificaciones actuales, para su rehabilitación y puesta en valor.*

*- Para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*. Parcela mínima: la UMC, salvo para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del cultivo a realizar en su interior: invernaderos, centros de cultivo de setas, champiñones y cultivos hidropónicos.*

Se comprueba que la propuesta contemplada en el proyecto al margen cumple con las condiciones anteriores según los siguientes datos:

.-La parcela en la que se ubica la actuación según los datos catastrales no se modifica y es de **522.094 m<sup>2</sup>**. La zona vallada y afectada por la actuación es de **16.675 m<sup>2</sup>**.

.-Los retranqueos del límite de la parcela del vallado y de las construcciones en su interiores **son mayores de 7 m.** según el plano que se adjunta en el anexo III y se reproduce a continuación. La distancia a linderos menor según dicho plano es a la linde norte y es de **70.36 ml** a la edificación y **50.36 ml.** a la zona vallada. La zona vallada está en la actualidad rodeada de un robledal y por lo tanto tiene un impacto visual reducido.



*Plano de Situación de la zona vallada y distancia a linderos. Fuente: Anexo III*

.-La ocupación de las edificaciones existente fijan 196,58 m<sup>2</sup> y únicas fijan en la propuesta representan el **0,04%** de la dimensión de la parcela global 522.094 m<sup>2</sup>. La entidad de la parcela objeto de la autorización hace que incluso incluyendo el resto de construcciones existentes y que se describen en el apartado 2.2.2 puedan superar el 50% permitido.

.-Altura máxima de las edificaciones existentes a cornisa son de **3.25 m.** inferiores por lo tanto a los 4 m. permitidos.

.-La superficie construida de las edificaciones existente fijas es de 196,58 m<sup>2</sup> que implica un **0.0004 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** sobre el total de la parcela lo que implica que es ampliamente inferior al 0.1 m<sup>2</sup>/2 permitido, incluso si se le añade las construcciones recreativas existentes en el resto de la parcela y que se describen en el apartado 2.2.2

Se comprueba como la propuesta cumple con las condiciones específicas de edificación para el SR-PN en las NUM de Lagunilla.

.-Otras condiciones sobre la autorización de usos excepcionales en el NUM de Lagunilla

Además de los artículos mencionados, el NUM contiene diversos apartados específicos sobre la Autorización de usos excepcionales en el ámbito de Lagunilla y que se pretende cumplir con este documento y que se comentan a continuación del apartado que se reproduce:

**ART. 114: USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS EN SUELO RÚSTICO.**

...

*c- Los usos excepcionales del suelo rústico autorizables en función de su "interés público" deben acreditar fehacientemente esa circunstancia, así como la necesidad de ocupar este tipo de terrenos, según lo previsto en el Art. 57.g) del RUCyL. La declaración del interés público debe otorgarla el Pleno de la Corporación Municipal.*

...

Será el Ayuntamiento el que deba realizar esta declaración. El promotor propone en el apartado 4.2 los argumentos que pueden ayudar a su acreditación.

**ART. 115: INSTALACIONES PRODUCTIVAS, DOTACIONALES Y DE SERVICIOS EXISTENTES.**

*a- El Normas asume, con sus características edificatorias y con sus usos actuales, todas las instalaciones productivas, dotacionales y de servicios, públicas o privadas, que actualmente existen en el suelo rústico, con independencia del procedimiento seguido para su ejecución, dejando abierta de ese modo su posible legalización.*

...

A efectos de la consideración de las edificaciones existentes y la voluntad desde las NUM a la consideración de adecuadas las obras existentes que en el MUP y que son anteriores a las NUM.

**ART. 117: CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS.**

*a - Todas las construcciones del suelo rústico deberán resolver, de modo autónomo, las necesidades de abastecimiento, saneamiento, depuración, energía eléctrica, etc., que precisen en relación a las actividades que se vayan a desarrollar en su interior. La garantía de disponibilidad de los servicios necesarios, en condiciones adecuadas, será condición indispensable para autorizar las construcciones y sus actividades.*

*b- La dotación de servicios incluye también resolver las necesidades de acceso, con la obtención de los permisos oportunos en su caso, y la obligación de habilitar las superficies de aparcamiento necesarias, que serán de uso público cuando se trate de instalaciones cuyas actividades tengan ese carácter.*

*Los accesos a parcela desde los caminos, no interrumpirán el discurrir de las aguas. A tal efecto se permitirá el paso de las mismas mediante tubos de hormigón de 40 cm. De diámetro, recubiertos con una solera de hormigón.*

*c- La instalación de nuevos servicios o la ampliación de los existentes guardará proporción siempre con esas actividades y con la escala de las construcciones, y no podrá ser compartida entre distintas parcelas, entendiéndose que no se produce esa circunstancia cuando se utilicen las mismas vías de acceso si se trata de viario público, o redes de energía eléctrica cuyo propietario sean las empresas del ramo.*

...

Como se ha mostrado la parcela dispone de las conexiones con los servicios urbanos municipales desde el núcleo de Lagunilla, así como conexión a la red eléctrica en las mismas condiciones.

El acceso peatonal y rodado se dispone por una pista desde el Camino de los Llanos por el monte de robles despejado al paso.

**ART. 119: CONDICIONES PAISAJÍSTICAS Y DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO.**

*Las intervenciones edificatorias en particular, y el resto de los usos excepcionales del suelo rústico en general, deberán guiarse por los criterios de adaptación al entorno y de protección del paisaje recogidos en el Art. 17 del RUCyL. A tales efectos:*

*-Los materiales de las construcciones armonizarán en cuanto a tipos, colores y tonos, etc., con los tradicionales de la zona, con las lógicas excepciones derivadas de determinados usos y adaptaciones funcionales de las construcciones.*

*-Todos los proyectos de actuaciones incluirán información detallada de los perfiles naturales del terreno original, y adoptarán las soluciones adecuadas para reducir al mínimo su posible alteración.*

*-De igual modo, la información de los proyectos dará cuenta de la vegetación existente allí donde se pretenda intervenir, en particular del arbolado, que deberá respetarse en la medida de lo posible, y reponerse cuando sea inevitable su tala.*

*-Todos los proyectos de edificación incluirán un capítulo dedicado a las plantaciones, interiores y perimetrales, de sus respectivas parcelas, que deberán ser proporcionales a la extensión de la superficie construida. Salvo en el supuesto de las construcciones vinculadas al servicio de las vías públicas, una parte de esas plantaciones consistirá obligatoriamente en arbolado el frente de las parcelas y los linderos donde el impacto visual sea más acusado.*

*-La obligación del arbolado perimetral se extiende a todos los linderos en los casos de parcelas destinadas a acoger basureros y estercoleros, escombreras, depósitos de chatarra... y de almacenamiento, al aire libre, de materiales en general.*

*-Como medida de protección paisajística, se establece la prohibición de los carteles publicitarios en parcelas colindantes o próximas a las vías públicas, salvo cuando se trate de señalizaciones de carácter oficial, de paneles informativos patrocinados por instituciones públicas, o de paneles promovidos por particulares asociados a construcciones autorizadas.*

Las construcciones propuestas tienen acabado de piedra y cubierta a dos aguas de teja cerámica y estructura de muros de carga y horizontal de madera pretendiendo su adaptación a las condiciones expuestas en el apartado anterior.

La propuesta no plantea la eliminación de ningún árbol, encontrándose con una cobertura vegetal en superficie de pastos libre de vegetación arbustiva.

**ART. 125: OTRAS CONDICIONES URBANÍSTICAS PARTICULARES.**

...

*2.- Las edificaciones permitidas, las condiciones de uso, volumen, forma y materiales serán las mismas que para los mismos usos en el Suelo Urbano, siendo edificaciones siempre aisladas y con las tipologías propias de la zona.*

*3.- No se autorizan vertidos sin depurar, ni pozos ciegos. En todos los proyectos de edificación se harán constar con claridad el sistema de depuración de vertidos.*

...

*6.- Todas las edificaciones deberán aislarse visualmente por cortinas de seto o arbolado, al menos en un 50% del perímetro construido.*

...

Como ya se ha expuesto en los apartados anteriores la edificación pretende la integración con las tipologías tradicionales, y no se realizan vertidos fuera de la red municipal, estando rodeada en todo su perímetro y parte de su interior de arbolado.

#### 4.3.1.2 *Legislación urbanística regional; Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)*

La norma urbanística principal en Castilla y León es la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones (en adelante LUCyL) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León vigente (en adelante RUCyL).

Como ya se ha dicho las NUM del municipio de Lagunilla están plenamente adaptadas a la legislación regional urbanística, por lo que nos sería necesario acudir a la norma regional. En cualquier caso se aporta dicho estudio para comprobar que en el caso de que se aplicará el uso sería o bien sometido al régimen de usos de la normativa propia (en este caso la Legislación forestal), o bien se trataría de un uso autorizable en aplicación de la norma para SR-PN genérica.

Para comenzar acudiremos a la definición de los Derechos Excepcionales en Suelo Rústico del más reciente art. 23 de la LUCyL y 57 del RUCyL, y posteriormente a los específicos en Suelo Rústico Común del artículo 64 del RUCyL:

##### **Artículo 23. Derechos en suelo rústico.**

*1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.*

*2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 25 y a las condiciones que se señalen reglamentariamente, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:*

*a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.*

*b) Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a todas las citadas.*

*b bis) Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.*

*c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.*

*d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.*

*e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.*

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

##### **g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:**

*1.º Por estar vinculados a cualquier forma del **servicio público**.*

*2.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.*

*3.º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.*

*h) Industrias agroalimentarias, así como instalaciones de almacenamiento de productos agroalimentarios vinculados a las producciones propias de la zona.*

**Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.**

...

**g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:**

*1º. Por estar vinculados a cualquier forma de **servicio público**.*

*2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.*

*3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.*

*4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.*

Se subraya el concepto de servicio público, al ser así considerado en el ámbito de Lagunilla y ser objeto de una concesión de explotación a un privado.

**Artículo 64. Régimen del suelo rústico con protección natural.**

*1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u 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.*

*2. En el resto del suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:*

**a) Son usos sujetos a autorización:**

*1.º Los citados en las letras a), b), c), d) y f) del artículo 57, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.*

*2.º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.*

**b) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además:**

*1.º Los citados en las letras b bis) y e) del artículo 57.*

*2.º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.*

*3. Para la autorización de los usos citados en la letra b) del artículo 57, deberá obtenerse previo informe favorable de la Administración titular del bien demanial o sector afectado en los supuestos del apartado 1 de este artículo o del órgano competente en materia de patrimonio natural para los del apartado 2.*

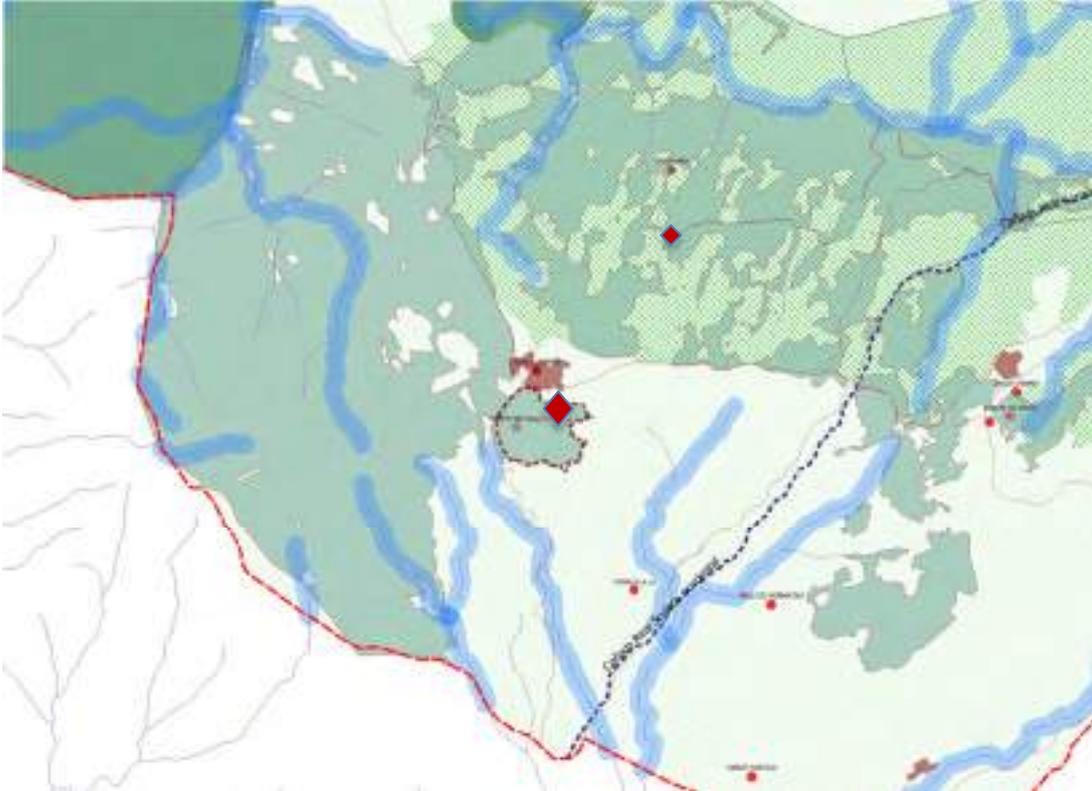
Después de la lectura de estos artículos se comprueba como los usos solicitados se encuentran dentro de los usos contemplados en la legislación de montes y en cualquier caso considerados como autorizables en el apartado g del mencionado artículo 57, y que esta situación es acorde con lo establecido en las NUM de Lagunilla.

**4.3.1.3 Conclusiones del cumplimiento de las condiciones urbanísticas**

En resumen creemos que una vez expuesto el régimen de usos y las condiciones de las construcciones acorde a la normativa de aplicación, no hay inconveniente para la autorización de uso excepcional para el uso

#### 4.3.2 Existencia de valores protegidos por la legislación sectorial y otras afecciones a considerar:

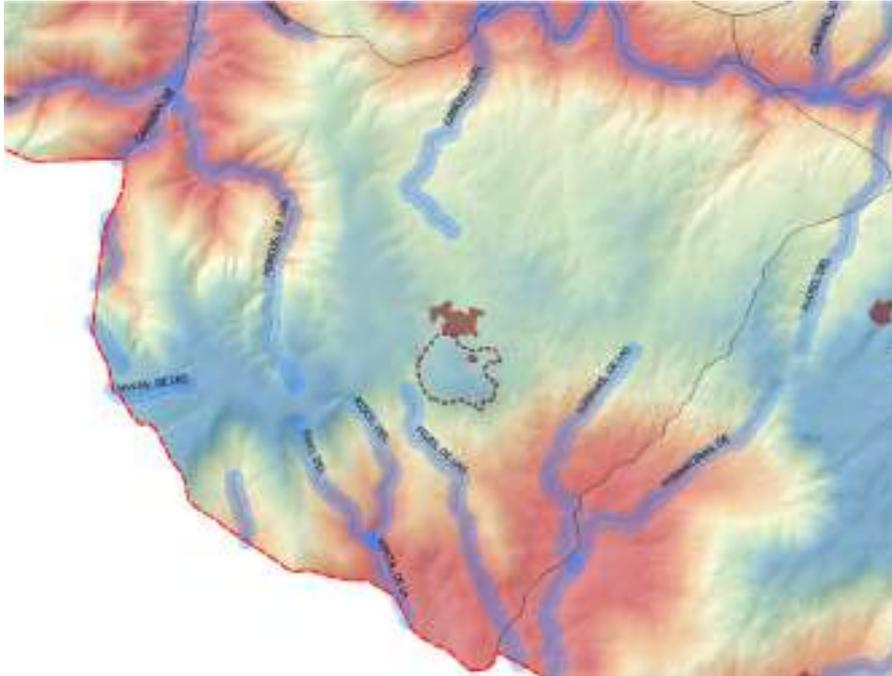
Se exponen en este apartado las afecciones existentes en el entorno de la parcela de manera sucinta, a los efectos de facilitar la comprensión de las posibles afecciones de cara a la tramitación urbanística.



*Síntesis de afecciones ambientales y culturales del municipio de Lagunilla (el rombo rojo representa la ubicación de la parcela). Fuente: Elaboración propia de diversas fuentes entre ellas IDECYL*

##### **4.3.2.1 Legislación de aguas**

La construcción a ampliar se encuentra dentro de la parte alta de la Cuenca del Tajo en la subcuenca del Alagón dando a un pequeño Arroyo de Las Losillas, que da al de Hornacinas afluente del Ambroz al que enlaza en la cercanía del núcleo de Abadía ya en Cáceres y de éste al Alagón y finalmente al Tajo.



*Zonas de afección en materia de aguas en el entorno del término municipal de Lagunilla con la cuenca Tajo. Y detalle de la posible zona de policía del Arroyo de Lagunilla a 100 m. del trazado aportado por la CHD. Fuente elaboración propia sobre información de CHD, PNOA, y DGC*

La ubicación alejada de cualquier cauce de agua significativa y su posición en la parte alta de la cuenca en las laderas ubicada de una elevación en la propia parcela motiva la falta de apreciación de afección en materia de aguas.

#### **4.3.2.2 Afecciones a la Red de Áreas Naturales Protegidas**

La Ley 4/2015, de 24 de marzo es el Título IV, dedicado específicamente a la conservación de las áreas naturales. En él se crea la Red de Áreas Naturales Protegidas (RANP), que estará constituida por tres redes complementarias: la Red Natura 2000, la Red de Espacios Naturales (REN) y la Red de Zonas Naturales de Interés Especial. La primera deriva de los compromisos comunitarios; la segunda del desarrollo de la normativa nacional y autonómica, y la tercera incorpora aquellas figuras cuya protección se recoge en otras normas o en convenios internacionales.

##### .-Red Natura 2000

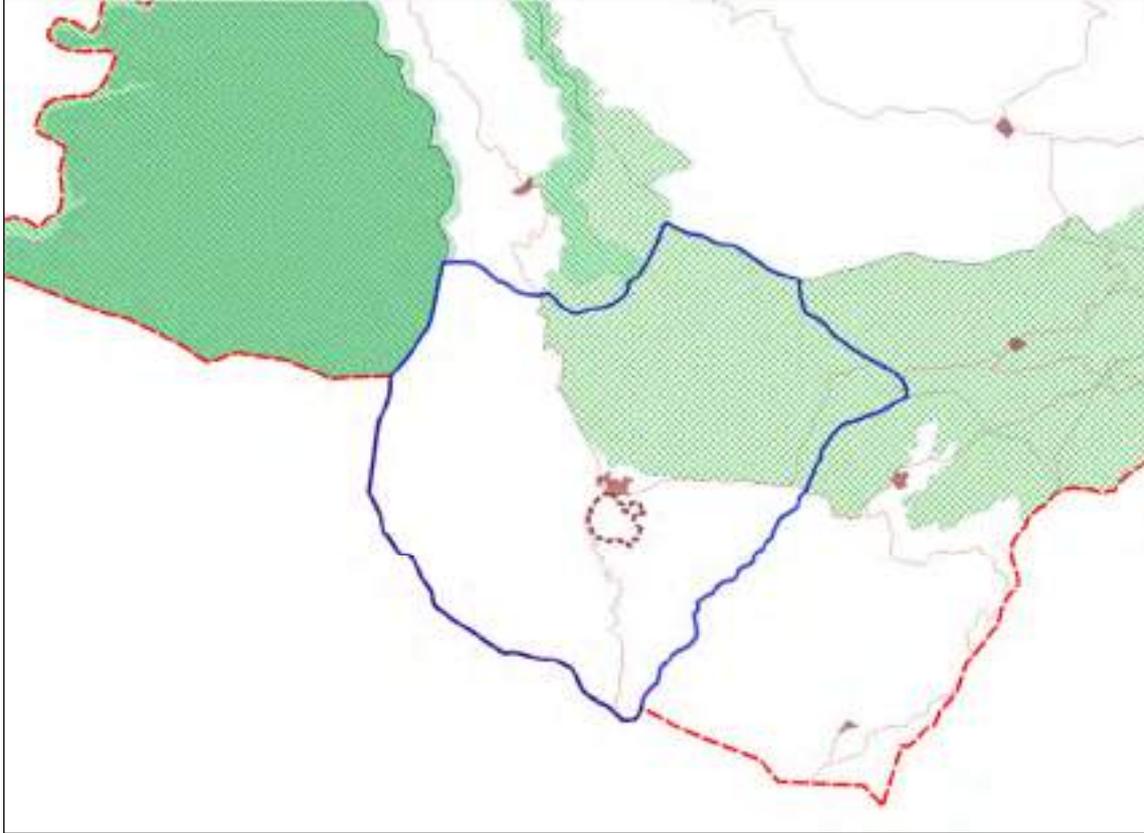
La zona de actuación, se encuentra fuera de la RED NATURA 2000. Sin embargo, al norte de la intervención y del suelo urbano de Lagunilla, y a menos de 1 km. se encuentra el ZEC siguiente:

- ES4150126 Valle del Cuerpo de Hombre. ZEC

Al Oeste y fuera del término municipal a 4.5 Km. al nor-oeste se localizan las siguientes zonas

- ES4150005 Las Batuecas-Sierra de Francia. ZEC y ZEPA
- ES0000219 Río Alagón. ZEPA

Desde este documento debido a su carácter de fomento del uso recreativo dentro de un MUP, el uso, la cercanía a un entorno antropizado y el hecho que las actuaciones más impactantes constructivas ya estén realizadas, así como la distancia a las zonas de mayor interés de estos espacios, no debe representar una afección significativa a los valores de las mencionadas zonas ZEC o ZEPA.



*Zonas de la actuación en punto rojo, con la delimitación del término de Lagunilla, redes de infraestructuras, y núcleos de población, junto con las zonas de la RED NATURA 2000 mencionadas.  
Fuente elaboración propia sobre información de IDECyL*

#### .-REN

La parcela se encuentra fuera de los espacios incluidos dentro de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León.

#### .-Red de Zonas Naturales de Interés Especial

No se detectan en el entorno ninguna de las siguientes figuras:

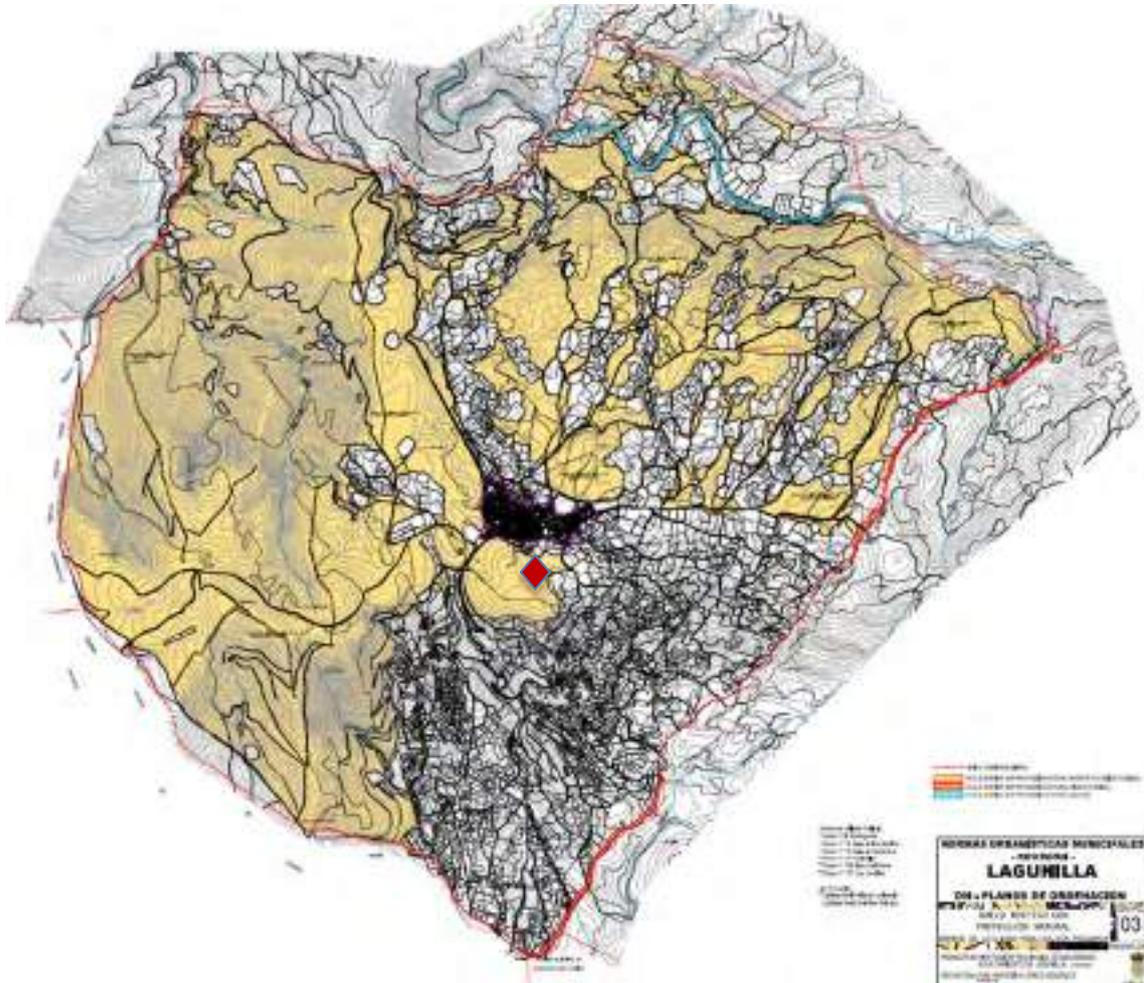
- .-Zonas húmedas de interés especial
- .-Lugares geológicos o paleontológicos de interés especial
- .-Árboles notables
- .-Zonas naturales de esparcimiento

#### **4.3.2.3 Otras**

##### .-Montes de Utilidad Pública

Se trata de la afección principal que presenta la parcela y la zona de actuación al estar situada dentro del MUP "Mata de los Mártires" con el nº 12 que pertenece al Ayuntamiento de Lagunilla y está gestionado por la JCyL.

Según la documentación obtenida en el IDECyL el monte dispone de Plan Dasocrático de gestión.



*Montes de Utilidad Pública y montes ordenados en el entorno del municipio de Lagunilla. Punto rojo el lugar de la actuación, línea continua roja es el término del municipio de Lagunilla. Fuente NUM de Lagunilla*

Dicho lo anterior el promotor de la actuación ya dispone de la autorización para el uso privativo que aquí se solicita en el ámbito urbanístico. La autorización se realiza acorde a la siguiente legislación específica:

- *Ley 43/2003, 21 de noviembre, de Montes,*
- *Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León*
- *Reglamento de Montes aprobado por Decreto 485/1962, de 22 de febrero,*

Para mayor detalle sobre esta situación se recoge la mencionada autorización, que incluye antecedentes, en el anexo II de esta memoria.

También es de interés que esta afección ha implicado su inclusión en las NUM de 2015 dentro de Suelo Rústico de Protección Natural específico de MUP. **El interés de la obtención de la autorización previa al órgano gestor del monte es que la norma urbanística deriva a esta legislación y el régimen de usos. Y por lo tanto acorde con la misma, se considera un uso autorizable según la interpretación realizada en las consultas previas a este documento.**

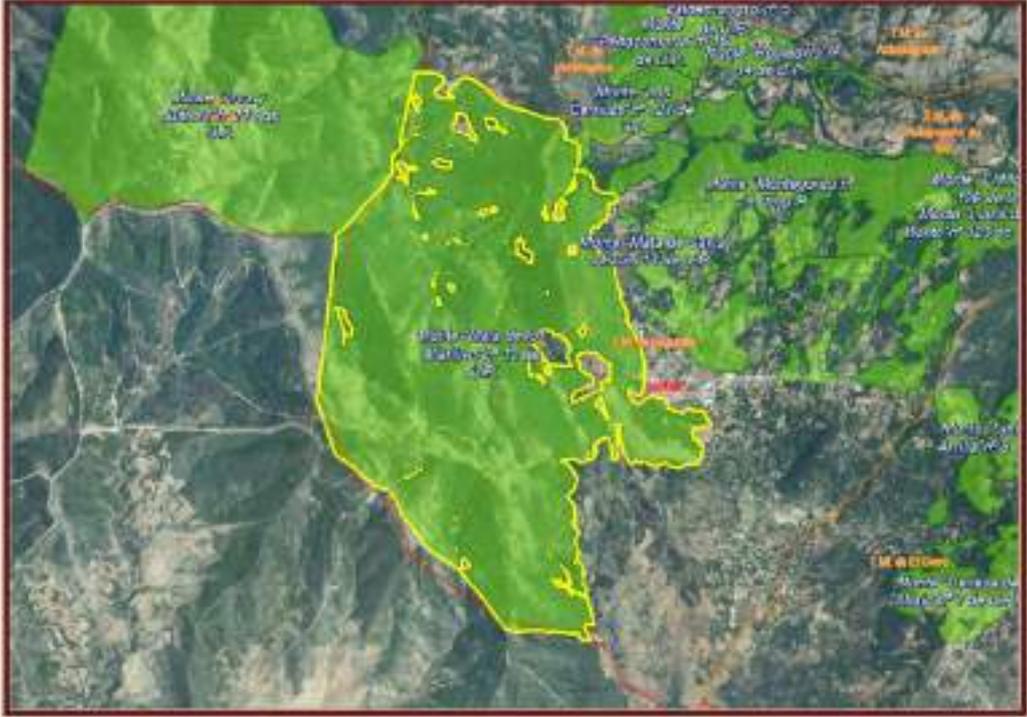
Catálogo de los Montes de Utilidad Pública de la provincia de Salamanca

## Monte "Mata de los Mártires" nº 12

- **Partido judicial:** Béjar, partido judicial nº4 de Salamanca.
- **Pertenencia:** Ayto. de Lagunilla.
- **Término municipal:** Lagunilla.
- **Comarca forestal:** Béjar.
- **Superficie total:** 1.682,6850 ha.
- **Superficie enclavados:** 93,7600 ha.
- **Superficie pública forestal:** 1.588,9250 ha.
- **Superficie según plano (sup. pública sin enclavados):** 1.579,7716 ha.
- **Especies:** *Quercus pyrenaica/Quercus toza*, *Arbutus unedo*, *Castanea sativa*, *Cupressus arizonica*, *Eucalyptus camaldulensis*, *Pinus pinaster*, *Quercus ilex*, *Quercus pyrenaica*, *Quercus suber*, *Crataegus monogyna*, *Pinus sylvestris*.
- **Deslindado:** 24/07/1954.
- **Amojonado:** 28/01/1965.
- **Planificación:** No.

• **Limites:**

- **Norte:** Término municipal de Valdeageve.
- **Este:** Monte "Montegordo" en los términos de El Cerro, Lagunilla, Montemayor del Río y Valdeageve y de propios de la Mancomunidad de Montemayor, núm. 9 del Catálogo y fincas particulares.
- **Sur:** Términos municipales de Abadía y Granadilla de la provincia de Cáceres.
- **Oeste:** Término municipal de Sotoserrano.



Ficha del Montes de Utilidad Pública en el que se ubica la actuación. Fuente: JCyL

A modo de información se acompañan algunos de los artículos de la *Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León que permiten entender la situación planteada y la relación con el procedimiento urbanístico, así como para entender las razones realizadas para la obtención de la autorización establecida en la normativa de montes:*

Artículo 60. Del uso social y educativo en los montes.

1. La Comunidad de Castilla y León y los propietarios, fomentarán el uso social y educativo de los montes y regularán su disfrute bajo el principio del respeto al medio natural.

2. **A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la consejería competente en materia de montes y los propietarios de los montes promoverán la planificación, instalación, mejora y conservación de actividades o instalaciones que, sin menoscabo del medio natural, cumplan con los mencionados fines educativos o recreativos de los montes, y podrán establecer limitaciones al acceso y estancia en los mismos cuando así lo aconseje la fragilidad del medio u otras razones de índole social o ecológica.**

3. El uso social del monte deberá, en todo caso, sujetarse a las siguientes condiciones:

a) Se deberán mantener los montes limpios de residuos. Toda persona es responsable de la recogida y retirada de los que origine.

b) Podrá limitarse o prohibirse el uso de elementos sonoros o las actividades productoras de ruido siempre que puedan perturbar el desarrollo normal de actividades socio-recreativas de otros usuarios o los hábitos del ganado y de la fauna silvestre.

4. La circulación y el aparcamiento de vehículos a motor será objeto de regulación por parte de la consejería competente en materia de montes. No obstante no podrá realizarse fuera de las pistas forestales y de las zonas señaladas para aparcamiento, salvo por razones de emergencia o conservación, de gestión y vigilancia de los montes, labores de extinción de incendios o excepcionalmente, previa autorización expresa.

Artículo 61. Compatibilidad y clases de usos.

1. La consejería competente en materia de montes regulará la compatibilidad entre los diferentes usos y aprovechamientos en montes catalogados de utilidad pública, procurando su armonización, determinando cuáles de ellos deben prevalecer en cada caso y las condiciones en que deban desarrollarse.

2. Los montes catalogados de utilidad pública pueden ser objeto de uso común, **privativo** o especial.

3. Tiene la condición de uso común el que corresponde a todos los ciudadanos de forma indistinta y no excluyente.

4. **Se entiende por uso privativo el que determina la ocupación de una porción del monte con carácter excluyente y perdurable. A los efectos de esta Ley, se entiende que un uso tiene carácter excluyente cuando se limita o excluye la utilización simultánea de la porción del monte por otros interesados, y que tiene carácter perdurable cuando la ocupación exceda del plazo de cuatro años.**

5. Es uso especial, el uso que no tiene la condición de privativo y viene cualificado por las características de peligrosidad, intensidad, rentabilidad u otras que determinen un exceso o menoscabo sobre el uso común.

Artículo 62. Títulos administrativos habilitantes.

1. El uso común de los montes catalogados de utilidad pública podrá realizarse libremente, sin necesidad de intervención administrativa, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones y limitaciones a que se refiere el artículo 64 de esta Ley.

2. Nadie puede utilizar montes catalogados de utilidad pública en forma que exceda el uso común, sin título administrativo habilitante otorgado por la administración gestora.

**3. El uso privativo deberá estar amparado por la correspondiente concesión.**

4. El uso especial estará sujeto a autorización.

5. La consejería competente en materia de montes ejercerá la potestad administrativa de desahucio contra quienes utilicen el monte catalogado habiendo decaído o desaparecido el título o las condiciones o circunstancias que legitimaban la utilización privativa o especial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de esta Ley.

Artículo 67. Disposiciones comunes para autorizaciones y concesiones.

1. Las concesiones y autorizaciones sobre montes catalogados de utilidad pública se ajustarán a lo dispuesto por la presente Ley y sus normas de desarrollo, siendo de aplicación supletoria las disposiciones que sobre la utilización de los bienes y derechos de dominio público se contiene en la legislación sobre patrimonio de las administraciones públicas. En particular, las concesiones deberán someterse a información pública cuando el proyecto a que se refieran no hubiera sido sometido a este trámite en otro procedimiento administrativo.

**2. La decisión de otorgamiento o denegación de las concesiones o autorizaciones será adoptada en función de su compatibilidad con la conservación de los valores naturales del monte, de su sustitución posible o conveniente fuera de él, del interés público del uso y de su viabilidad técnica o económica.**

3. La consejería competente en materia de montes podrá someter a condición el otorgamiento de las concesiones y autorizaciones.

4. La consejería competente en materia de montes podrá aprobar pliegos de condiciones generales para el otorgamiento de categorías determinadas de concesiones y autorizaciones, que deberán ser publicados en el Boletín Oficial de Castilla y León.

5. Extinguida la autorización o concesión, el titular estará obligado a retirar las instalaciones correspondientes cuando así lo determine la consejería competente en materia de montes, estando obligado a restaurar la realidad física alterada.

Artículo 68. Compatibilidad con la utilidad pública.

1. El otorgamiento de la correspondiente autorización o concesión estará supeditada a la acreditación de la compatibilidad de la utilización especial o privativa que se pretende con la utilidad pública del monte, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21.

2. En el procedimiento administrativo deberá igualmente justificarse que la utilización amparada por la autorización o concesión no tiene sustitución viable fuera del monte.

3. En el procedimiento a que se refiere el apartado primero, si la consejería competente en materia de montes apreciara la concurrencia de otra utilidad pública derivada de una utilización privativa o especial, ponderará la que en su caso haya de prevalecer. En el supuesto de discrepancia entre consejerías sobre el orden de prevalencia, resolverá la Junta de Castilla y León. En caso de que prevalezca la utilidad pública derivada de la utilización privativa o especial, será apreciada por la consejería competente en materia de montes la necesidad de aplicación de lo previsto en el artículo 19.1.c) de esta Ley.

Artículo 81. Prohibición de usos y actividades en suelo rústico con protección natural.

1. En los montes que tengan la consideración de suelo rústico con protección natural estarán prohibidos los siguientes usos:

a) Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. **No tendrán esta consideración las instalaciones directamente relacionadas con la gestión de los montes o imprescindibles para el disfrute de concesiones o autorizaciones vinculadas a la explotación de recursos ubicados en ellos.**

b) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

2. En los montes que tengan la consideración de suelo rústico con protección natural el resto de los usos relacionados en el artículo 23.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, estarán sujetos a autorización.

.-Zonas de protección de especies

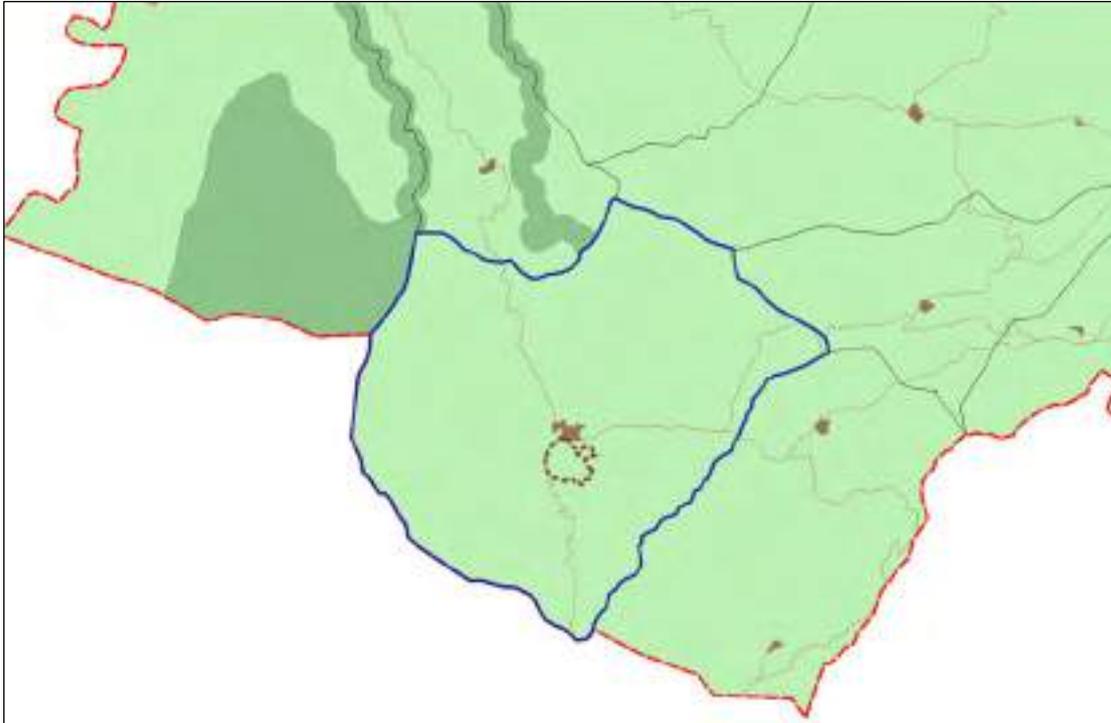
Desde el punto de vista de conservación y gestión de especies, la parte norte del término de Lagunilla que incluye la zona de la modificación propuesta está dentro de la Zona de Importancia para la Conservación de la Cigüeña negra (*Cicconia nigra*), según los límites marcados en el Anexo del Plan de Recuperación de la Cigüeña negra en Castilla y León, aprobado por el Decreto 83/1995, de 11 de mayo. A los efectos de aplicación de la normativa vigente en materia de protección de los hábitats de las especies en «peligro de extinción», se considera como hábitat de la cigüeña negra en Castilla y León, todos los terrenos rústicos, incluidos en las denominadas Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña negra delimitadas en el Plan de Recuperación. No se encuentra dentro de las áreas críticas.

Todo el término municipal de Lagunilla figura en el Plan de Conservación y Gestión del Lobo en Castilla y León (*Canis lupus signatus*) según el Decreto 14/2016, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Conservación y Gestión del Lobo en Castilla al igual que toda la provincia de Salamanca está incluida como Zona 2 al sur del río Duero. La finalidad del Plan de Conservación y Gestión del Lobo en Castilla y León es establecer las acciones necesarias para mantener la población de lobos de Castilla y León en un estado de conservación favorable, de forma tal que contribuya a la viabilidad de la población ibérica en su conjunto, asegurando su contribución al manteniendo de nuestros ecosistemas naturales, buscando la compatibilidad con el aprovechamiento ganadero tradicional y favoreciendo que la especie se convierta en un elemento dinamizador del desarrollo rural. Esta situación no debiera de imposibilitar la implantación de las actividades en el entorno señalado.

No se dispone de información cartográfica del Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León o de la Red de Zonas Naturales de Interés Especial, donde aparece la categoría de protección de las Microrreservas de Flora Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora (BOC y L nº 119, de 20 de junio de 2007). En la documentación de las NUM del

año 2015 se hace referencia a la existencia en el término municipal de las siguientes especies: **Epipactis fageticola (Hermosilla) y Ruscus aculeatus L.**

En el caso de su coincidencia territorial será comunicada por la JCyL en la fase de consultas en los trámites ambientales o urbanísticos.

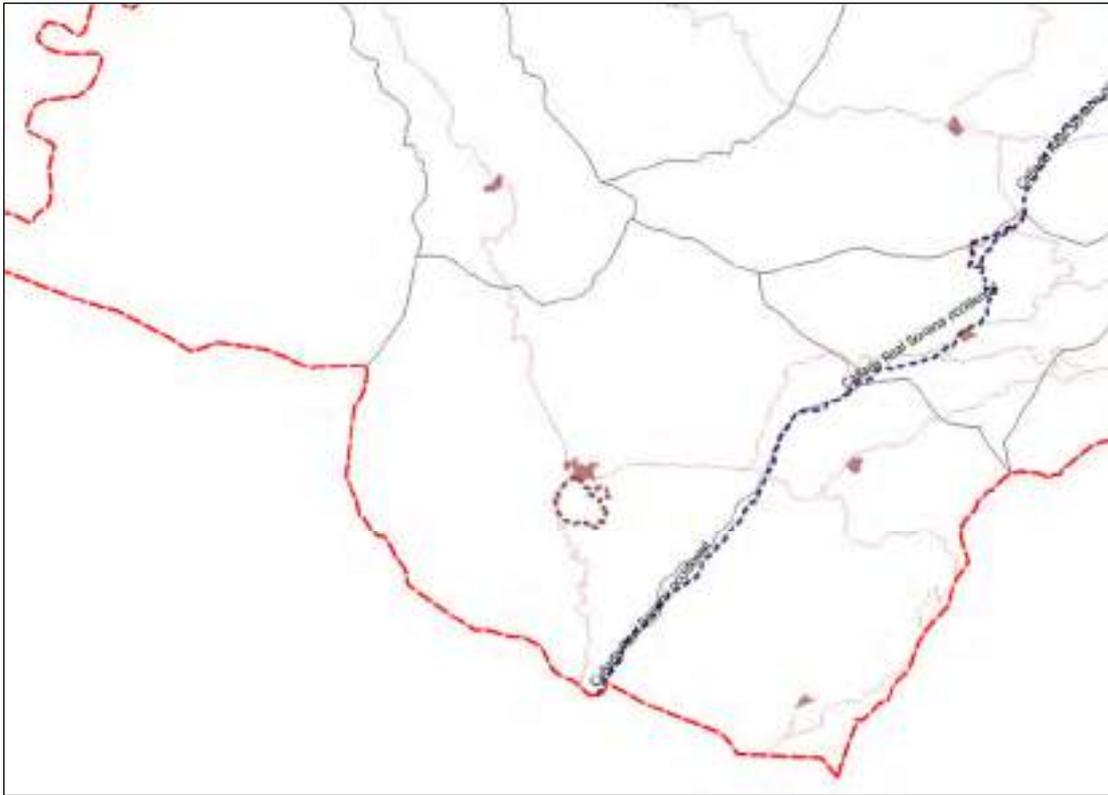


*Zonas de gestión de especies protegidas en el entorno del municipio de Lagunilla y zona sur de la provincia de Salamanca. Línea discontinua granate el lugar de la actuación, línea continua azul es el término del municipio de Lagunilla, y en rojo discontinuo la provincia de Salamanca y Cáceres. Fuente elaboración propia sobre información de IDECyL,*

#### .-Vía pecuaria "Cañada Real soriana Occidental"

Lagunilla históricamente ha sido un corredor de paso del Sistema Central. En el término municipal de Lagunilla y en base a la información facilitada por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, existe la Vía pecuaria de primer orden con la "Cañada Real soriana Occidental" que atraviesa el término municipal de Norte a Sur, pasando a 2.4 Km. al sur-este del del casco urbano y de la zona de actuación.

Dicho lo anterior y la distancia entre la Cañada y la zona de actuación extraída de la cartografía sobre vías pecuarias en el IDECyL no se observa la cercanía de ninguna vía pecuaria en el entorno de la autorización solicitada.



*Vías pecuarias en el entorno del municipio de Lagunilla y zona sur de la provincia de Salamanca. Línea continua granate es el lugar de la actuación, y en rojo discontinua la provincia de Salamanca y Cáceres, con el trazado de la Cañada Fuente elaboración propia sobre información de IDECYL,*

#### .-Reserva de la Biosfera

Las Reservas de Biosfera son zonas de ecosistemas terrestres, costeros o marinos, o una combinación de ellos, reconocidas internacionalmente como tales en el marco del Programa MaB (*The Man and the Biosphere Programme*) de la UNESCO, para promover y demostrar una relación equilibrada entre los seres humanos y la biosfera.

Las Reservas de la Biosfera son territorios cuyo objetivo es conciliar la conservación del patrimonio natural y cultural, y el desarrollo socioeconómico sostenible de la población. El municipio de Lagunilla se localiza íntegramente en la Reserva de la Biosfera de las Sierras de Béjar y Francia, declarada en octubre de 2006.

La zona de la actuación se encuentra dentro de la denominada **Zona Transición**.



Mapa zonificación de la Reserva de la Biosfera de las sierras de Béjar y Francia. Fuente: Ministerio de Medio Ambiente rural y Marino

#### .-Áreas RAMSAR en Castilla y León

No se observan en el municipio de Lagunilla.

#### .-Geoparques

No se observan en el municipio de Lagunilla.

#### .-IBAS

No se observan en el término municipal, si bien se observan en al sur y al oeste del municipio las dos siguientes, sin que por este motivo se observen afecciones en la actuación solicitada:

- N° 66 Peña de Francia
- N° 303 Embalse de Gabriel y Galán

#### .-ZPAEN

Según información en las NUM Lagunilla se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN), reguladas mediante el Decreto 17/2013 de 16 de Mayo. Esta situación no presenta afección a la actuación solicitada.

#### **4.3.2.3 Infraestructuras**

No se observa en el entorno de la parcela la afección a ninguna infraestructura territorial que pueda presentar que pueda ser de afección a la misma.



*Trazado de carreteras en el entorno del municipio de Lagunilla (línea roja). La parcela objeto de la autorización (punto rojo). Fuente Elaboración propia en base a MTN del IGN.*

#### **4.3.2.4 Patrimonio Cultural**

En el análisis previo realizado, en base a la información disponible, en el entorno de la parcela y a menos de 1 Km de distancia se encuentran tres yacimientos arqueológicos protegidos por la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de CyL y el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de CyL. Los yacimientos en el entorno mencionado son los siguientes (Fuente JCyL 2006, y NUM):

**A.- Yacimientos arqueológicos**

Son enclaves en los que se han documentado evidencias arqueológicas en superficie que ponen de manifiesto la ocupación humana del lugar en épocas pretéritas. En el momento de redactar estas líneas, en el Inventario Arqueológico de Castilla y León para el municipio de Lagunilla (Salamanca) están catalogados 4 lugares arqueológicos, 3 de ellos caracterizados como yacimiento. Los incluidos en el Catálogo Arqueológico de Lagunilla (Salamanca) son los expuestos en la tabla siguiente:

Nº FICHA CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	NOMBRE DEL ENCLAVE	LOCALIDAD	ATRIBUCIÓN CULTURAL
1	Santa Ana	Lagunilla	Altomedieval Plenomedieval Cristiano Bajomedieval Cristiano Moderno Contemporáneo
2	Casco Urbano (Área de Cautela Arqueológica)	Lagunilla	Altomedieval Plenomedieval Cristiano Bajomedieval Cristiano
3	La Torrecilla	Lagunilla	Romano Altoimperial Tardorromano Visigodo

**B.- Áreas de Cautela Arqueológica**

Las áreas de cautela arqueológica son zonas en las que se considera muy posible que se hayan conservado en el subsuelo restos susceptibles de estudio arqueológico, pero los datos con los que actualmente se cuenta no permiten certificarlo de manera clara, como en el caso de los enclaves caracterizados en el Inventario Arqueológico de Salamanca como Hallazgos Aislados.

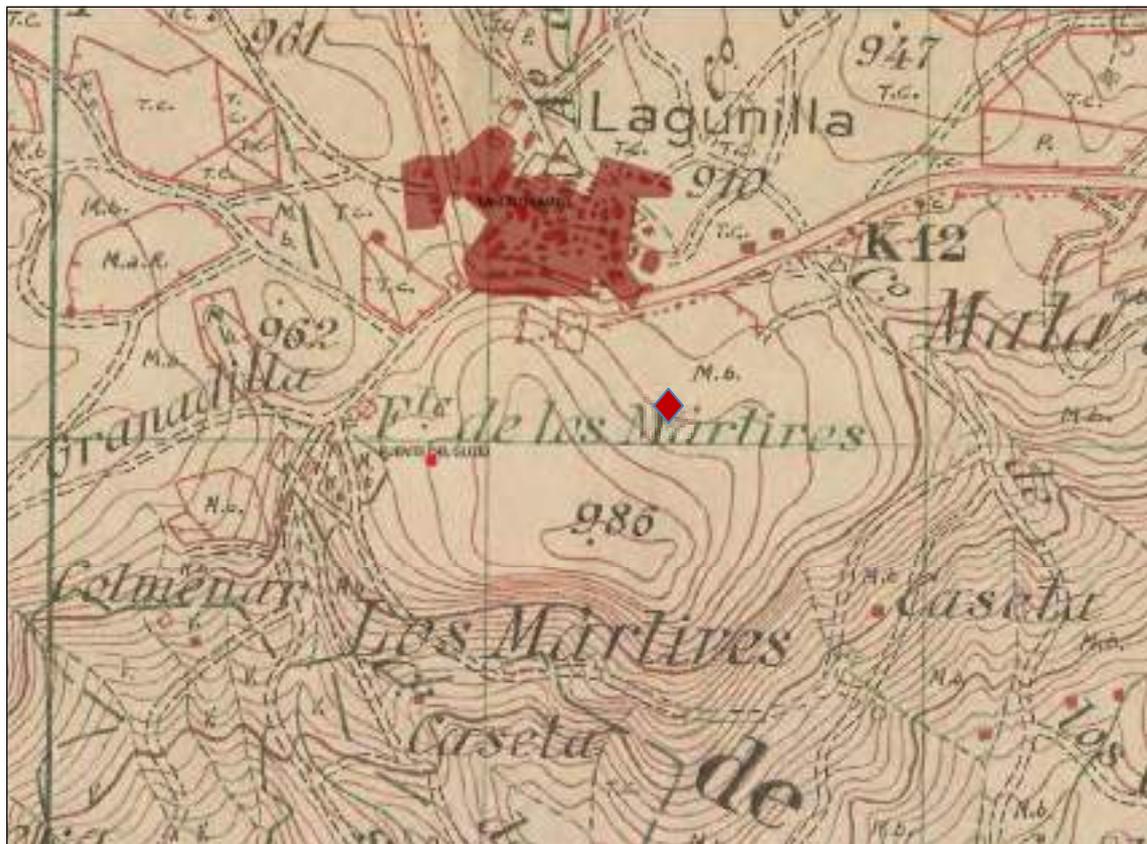
En dicho listado, con carácter general, se catalogan como hallazgos aislados los lugares en los que se observan restos o evidencias arqueológicas en superficie que, por su parquedad o indefinición, no permiten asegurar la existencia de un yacimiento arqueológico en el lugar en el que se documentaron y determinadas piezas o elementos singulares que aparecen descontextualizados, en una ubicación que no es la original, ignorándose en muchas ocasiones su lugar de procedencia. En el Inventario Arqueológico de Salamanca para el municipio de Lagunilla figura un hallazgo aislado catalogado: se trata de una fuente trasladada de su lugar original a un área recreativa. Por tanto, las áreas de cautela incluidas en el Catálogo Arqueológico de Lagunilla son las siguientes:

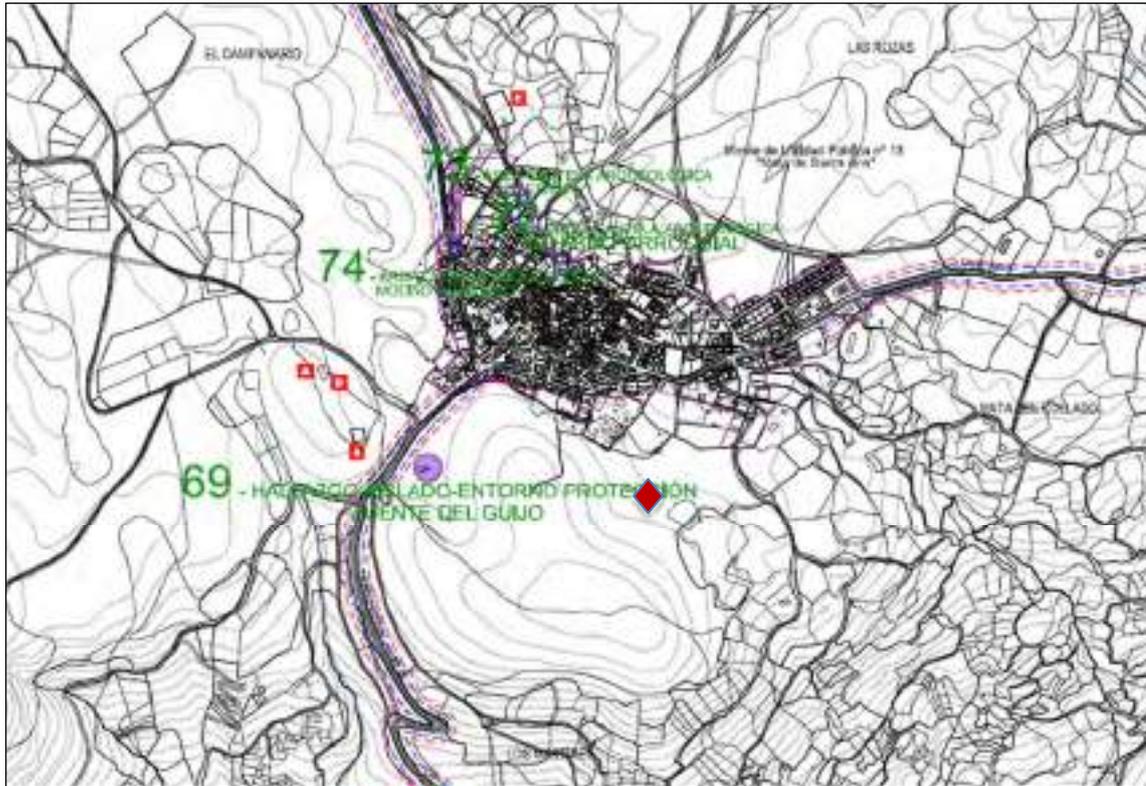
Nº FICHA CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	NOMBRE DEL ENCLAVE	LOCALIDAD	ATRIBUCIÓN CULTURAL
4	Lagunilla	Fuente del Guño (H.A.)	Indeterminado

En lo que respecta a la parcela y la zona de intervención se ubica en la cercanía del núcleo de población y en una elevación que desciende al sur hacia la Extremadura con una amplia vista sobre el valle del Ambroz y hasta la sierra de Mirabel y el Tajo a más de 50 Km que le hace merecedor al paraje el nombre de "El Balcón de Extremadura". al sur. La toponimia del lugar identificada en la cartografía catastral ya indica la presencia de algún tipo de construcción en las partes altas del monte "El Castillejo". Sin embargo la zona se ubica en la ladera nor-este en una zona de robledal y un claro en el mismo sin ninguna presencia aparente de ningún tipo de construcción.

Al oeste dentro de la misma parcela y MUP pero fuera de la zona delimitada se ubica la zona de cautela arqueológica, que consiste en una construcción etnográfica con entorno de protección del Hallazgo Aislado de la Fuente del Guijo. Se trata según la información de un fuente que se ha trasladado al lugar desde su posición original.

De la información disponible no se observa afección directa a estos yacimientos, y tampoco se observan otros elementos sobre de patrimonio cultural susceptibles de verse afectados por la intervención.





*Elementos del patrimonio cultural en el entorno de la parcela objeto de la autorización. En punto rojo los yacimientos detectados en el entorno (JCyL 2006), sobre la primera minuta del IGN a principios de siglo XX. Debajo del anterior el plano de las NUM de Lagunailla con la delimitación de los Yacimientos indicados. El rombo rojo indica la posición de la zona de autorización. Fuente elaboración propia sobre datos de la JCyL, IDECyL, minutas del primer MTN IGN y NUM de Lagunailla (Salamanca).*

#### **4.3.2.5 Análisis de riesgos**

*Las cuestiones relativas a la normativa objeto de análisis de protección civil se consideran relacionadas con el planeamiento general que, para el término municipal de Lagunailla resultó aprobado de manera definitiva en 2015 y contenía un estudio específico de los riesgos en el municipio.*

*Complementariamente y de aplicación al caso concreto se señala a continuación una relación de los riesgos mencionando la normativa de aplicación:*

NATURALES:	
► Inundaciones: (INUNCYL) publicado en BOCYL de fecha 3 de marzo de 2010.	► Ley de Aguas RDL E/2001 (Art. 25.4) /RD 800/2006 Reglamento de Gestión Pública Hidráulica (Art. 14)
► Incendios forestales:	► ORDEN I/404/2010, de 2 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
► Sismos.	► REAL DECRETO 637/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente pasiva (NCSF-07).
► Desprendimientos y movimientos de tierras.	► INSTITUTO TECNOLÓGICO GEOMÉTRICO DE ESPAÑA — (1988): Catálogo Nacional de Riesgos Geológicos. Ingeniería Geotécnica. Madrid. — (1991): Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León. M <sup>o</sup> de Industria y Energía. Madrid.
► Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.	► ----
TECNOLÓGICOS:	
► Nucleares:	► Ley 25/1984, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
► Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.	► REAL DECRETO 551/2006, de 1 de mayo, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español.
► Almacenamiento de sustancias peligrosas, bien en establecimientos SEVESO o en otro tipo de establecimientos.	► Ley 11/2002, de 2 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Quedan sometidas a lo previsto Ley todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes).

Después de la consultar la información disponible y realizar un análisis de campo sobre las zonas en los que se pretende la modificación extraemos lo siguiente al respecto de los riesgos:

1º Los riesgos naturales:

a) Riesgo de inundaciones:

En el anexo V de INUNCyL Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de mayo de 2011, se señala que el municipio de Lagunilla **NO ESTA INTEGRADO** dentro de ningún nivel de peligrosidad de inundaciones por estar fuera de llanuras de inundación y áreas inundables, además de no tener registrado ningún evento de inundación histórico.

El municipio y la zona sujeta a la modificación se encuentran fuera de las zonas afectadas por los planes de emergencia de presa.

En la escala de detalle, la zona se encuentra en la parte más alta de la cuenca y fuera de afección del arroyo de las Losillas, afluente del Ambroz y este a su vez del Alagón y finalmente del Tajo.

Por lo anterior no se detectan riesgos de mención en lo referente a la inundación.

b) Riesgos de incendios forestales:

El índice de Riesgo Local establecido en el INFOCAL vigente para el municipio de Lagunilla es riesgo MODERADO. Entendiendo a la vista del tipo de actuación a realizar específica de un entorno forestal y prados en el que se realiza, este riesgo se debe evaluar tanto en el cumplimiento de la norma propia de edificación CTE-DB-SI, así como en el cumplimiento de las indicaciones de los gestores del MUP y aquellos derivados de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales, y Decreto 63/1985, de 27 de junio, de la Junta de Castilla y León sobre prevención y extinción de incendios forestales.

*A este respecto mencionar que el uso ya cuenta con la autorización para uso privativo y que se adjunta en el anexo II donde se realizan las condiciones de dicha autorización a este respecto.*



*Mapa zona edificada, cultivada, forestal o arbustiva. Fuente: Mapa Forestal Español, IDEE*



*Mapa representativo del LIDAR. Fuente: PNOA IDEE*

c) Riesgos geológicos:

*No se observan.*

d) Riesgos climáticos:

*Asimismo, observados los antecedentes en el municipio, en relación con los riesgos de heladas, nieblas y nevadas no hacen necesarias medidas urbanísticas singulares. No se detectan riesgos específicos que le haga merecedor de una atención especial a nivel urbanístico.*

e) Riesgos sísmicos:

*Consultada la documentación disponible del IGN la provincia de Salamanca está fuera de las zonas de riesgo sísmico que le haga merecedor de una atención especial.*

*No obstante las nuevas edificaciones tendrán en cuenta de manera obligatoria la Norma de Construcción sísmo resistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.*

2º Riesgos tecnológicos:

a) Riesgo en el Transporte de mercancías peligrosas:

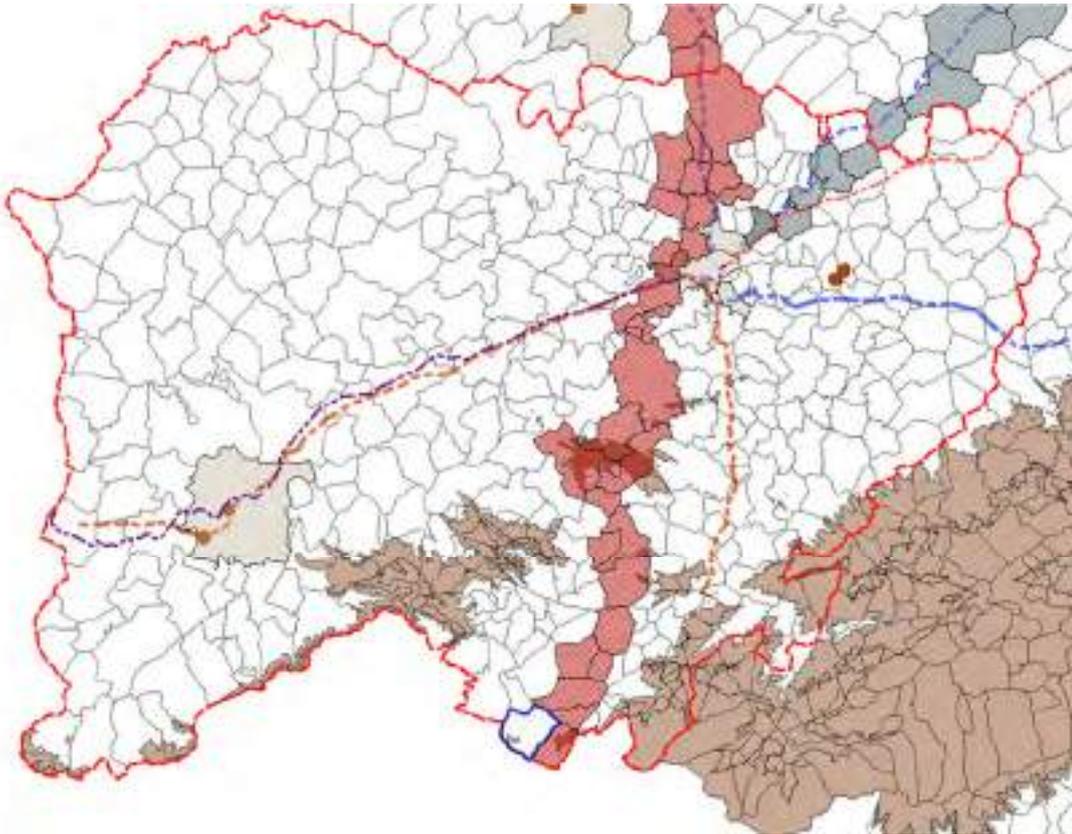
*Dentro del marco que establecen el Acuerdo Europeo sobre el Transporte Internacional de Mercancías Peligrosas por Carretera (ADR 2003) Y el Reglamento de Transporte por Ferrocarril (RID 2003), se publicó a nivel estatal, el 1 de Marzo de 1996 el Real Decreto 387/1996 por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril. En el ámbito de Castilla y León se ha elaborado el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL) de Acuerdo 3/2008 del 17 de enero 2008 (BOCYL 23 enero 2008). Consultado el MPCyL el municipio de Lagunilla no tiene ninguna infraestructura en su entorno en relación con la regulaciones anteriores.*

b) Normativa SEVESO II:

*La Directiva Seveso ha sido Incorporada a nuestro marco jurídico mediante el Real Decreto 1254/99, de 16 de julio y mediante el Real Decreto 119/2005, de 4 de febrero por el que se modifica el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio. En lo referente a esta norma, que pretende mejorar tanto las medidas de prevención como la capacidad de respuesta en caso de accidente, no se detectan en el entorno del Municipio de Lagunilla industrias asociadas a actividades Industriales potencialmente peligrosas.*

c) Riesgo nuclear y radiológico:

*En relación a los riesgos nucleares, no consta en ningún caso la eventual existencia de residuos o almacenaje de estos productos en el municipio.*



Síntesis de riesgos. Fuente: IDECYL

**4.3.2.6 Conclusiones a los valores protegidos por la legislación sectorial y otras afecciones a considerar:**

-Sobre las **figuras de protección medioambiental**, la zona de la autorización como se ha expuesto anteriormente se desarrolla en el borde de una zona urbana y *presenta una coincidencia territorial directa con el Monte de Utilidad Pública nº 12 Mata de los Mártires. Dicho lo anterior ya dispone autorización del órgano gestor del mismo y una concesión del propietario para la realización del usos solicitado.*

*No presenta sin embargo coincidencias con espacios englobados dentro de la Red de áreas Naturales Protegidas, y por lo tanto con la Red Ecológica Europea Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad de Castilla y León, o con la Red de Zonas Naturales de Interés Especial. La única correspondencia es con la Zona de Importancia para la Conservación de la Cigüeña negra, pero por su situación en el entorno de un núcleo urbano de Lagunilla no debe presentar una afección de consideración.*

-Sobre las **vías pecuarias**, el ámbito de actuación no afecta al trazado de las mismas.

-Con respecto a los **elementos culturales** de interés, el ámbito de actuación no presenta coincidencia con yacimientos o elementos culturales de interés protegidos en el Normas Urbanísticas Municipales. Por este motivo no se estima que se puedan producir afecciones sobre el Patrimonio Cultural.

- Con respecto al análisis de los riesgos se considera que la misma no se ve afectada por ninguno de los conceptos relativos a la normativa vinculada a la protección civil, **a excepción del riesgo de incendios forestales, que debería ser acotada en el ámbito de la normativa de edificación para que se**

**cumplan las condiciones propias de la protección contra incendios.** Tampoco se observa afección respecto de la Legislación de Aguas.

De la información que se dispone y se ha mostrado en los apartados anteriores, consideramos que no se detectan afecciones que puedan poner en duda la autorización solicitada.

#### **4.4 Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.**

En estas condiciones está previsto cubrir las necesidades del uso previstos y no suponen repercusión negativa alguna en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes.

En el proyecto que acompaña a esta memoria se indica la conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento, así como a la red de distribución eléctrica, todas ellas pertenecientes a la red del núcleo urbano en la cercanía.

La zona se comunica con el vial público en el Camino de los Llanos en el límite del núcleo de población por un pista forestal.

#### **4.5. Compromisos del solicitante.**

Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el registro de la propiedad:

- 1º. La vinculación del terreno al uso autorizado.
- 2º. Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
- 3º. La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

A los efectos de los compromisos que puede asumir el solicitante, se advierte que éste no es el propietario de la parcela siendo un Monte de Utilidad Pública propiedad del Ayuntamiento de Lagunilla, disponiendo de una concesión para la explotación del mencionado espacio, y la autorización de uso privativo expedida por el órgano de la JCyL gestora del espacio.

En Salamanca, Junio 2023

Román Andrés Bondía

Arquitecto COAL nº3535

# ANEXO I DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: [371885A01751000100000000](#)

---

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
Suelo Polígono 17 Parcela 10001  
LA ALMAZARA, LAGUNILLA (SALAMANCA)

**Clase:** Rústico

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/proporcionamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	E: Pavia	02	11.827
b	E: Pavia	02	8.885
c	L: Inprodutivo	00	54
d	E: Pavia	02	5.228
e	FG: Rústico	02	228.242
f	FG: Rústico	02	51.150
g	E: Pavia	02	217.487
h	FG: Rústico	02	8.885

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 522.094 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con arrendamiento de distinta clase [urbano y rústico]

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

Lunes, 5 de Junio de 2023

**ANEXO II AUTORIZACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE USO PRIVATIVO CONSISTENTE EN UN ÁREA DE ACAMPADA Y RECREO MUNICIPAL EN EL MUP Nº 12 "MATA DE LOS MÁRTIRES" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAGUNILLA (OMUP/2010/09/TIT)**

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN SALAMANCA POR LA QUE SE CONCEDE AUTORIZACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE USO PRIVATIVO CONSISTENTE EN UN ÁREA DE ACAMPADA Y RECREO MUNICIPAL EN EL MUP Nº 12 " MATA DE LOS MÁRTIRES" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAGUNILLA (OMUP/2010/09/Tit)

Visto el expediente Nº OMUP/2010/09\_Tit de modificación de las condiciones de una concesión de uso privativo relativo a un área de acampada y recreo municipal en el Monte de Utilidad Nº 12 " Mata de los Mártires" del término municipal de Lagunilla del cual son los siguientes sus

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante Resolución de 9 de septiembre de 2010, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca, se concedió al Ayuntamiento de Lagunilla autorización para el uso privativo de terrenos del Monte de U.P. Nº 12 " Mata de los Mártires", propiedad del Ayuntamiento de Lagunilla, para la instalación de una zona de acampada y recreo municipal.

II.- Con fecha 19 de septiembre de 2022, D. Jose Mª Garrido Domínguez, Alcalde del Ayuntamiento de Lagunilla, remitió mediante el Sistema de Intercambio de Registros (SIR) escrito en el que indicaba que ha surgido la posibilidad, recurriendo a iniciativa privada, de concluir las obras, inacabadas por falta de financiación. Sobre ese particular solicitaba que se informara sobre la viabilidad de la propuesta. Con este fin aportaba una memoria del proyecto y sus planos correspondientes.

II.- En respuesta a esta solicitud con fecha 28 de octubre de 2022 se emitió informe desde el Servicio Territorial de Salamanca indicando que dado que en su situación actual las instalaciones no están en situación de cumplir adecuadamente con los objetivos para los que se autorizó el uso privativo se considera que un proyecto orientado a completar las obras y poner las instalaciones en funcionamiento resulta una opción conveniente para el monte. No obstante lo anterior, dado que la autorización de uso privativo se realizó a nombre del Ayuntamiento de Lagunilla, considerándolo de interés público, para dar cabida al nuevo planteamiento es preciso proceder a la tramitación de un expediente de cambio de titularidad del uso privativo, que contemple además el nuevo planteamiento del aprovechamiento al pasar a ser de interés particular. Para dar inicio al expediente se solicitó al Ayuntamiento de Lagunilla documentación complementaria, que éste aportó el día 13 de enero de 2023.

II.- Con fecha 1 de febrero de 2023, la Sección Territorial de Gestión Forestal II elaboró informe sobre dicha concesión en la que se incluía la correspondiente valoración y se establecía el Pliego de Condiciones.

III- Dentro del trámite de información pública, con fecha 27 de febrero de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia anuncio de modificación de condiciones de uso privativo en monte de U.P., poniendo el expediente a disposición del público. Este anuncio fue asimismo remitido al Ayuntamiento de Lagunilla para su exposición en el tablón de anuncios municipal. El día 6 de marzo de 2023 el expediente fue además colgado en la Web Oficial de la Junta de Castilla y León. No se presentó ninguna alegación.

IV- Con fecha 20 de abril de 2023 se concedió trámite de audiencia al solicitante, pagándose el canon correspondiente al 15% para el fondo de mejoras de la primera anualidad y el pliego de condiciones diligenciado con el conforme por parte del solicitante el 27 de abril de 2023.

C/Príncipe de Vergara, 53-71 - 37003 Salamanca - Teléfono 923 29 60 26 - Fax 923 29 60 41 - www.jcyl.es





VI.- Con fecha 2 de junio de 2023 el Jefe de Servicio Territorial de Medio Ambiente emitió Propuesta de Resolución. En la misma se indicaba además que queda realizada la evaluación requerida por el artículo 2 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero, concluyéndose que las actuaciones proyectadas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, no causarán perjuicio a la integridad de la Red Natura 2000 ni a ninguno de los hábitats y especies protegidos por la misma.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

El órgano competente para la autorización de la presente concesión de uso privativo es el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 apartado 6.d) del Decreto 30/2021, de 4 de noviembre, por el que se desconcentran competencias en el titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en los titulares de sus Órganos Directivos Centrales y en los de las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León, vigente en el momento de la solicitud

II

Examinado el expediente instruido al efecto, se observa el cumplimiento de los requisitos de tiempo y forma exigidos por la normativa vigente aplicable, sin que se aprecien motivos que aconsejen su desaprobarción.

#### VISTOS

La Ley 43/2003, 21 de noviembre, de Montes, y la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, el Reglamento de Montes aprobado por Decreto 485/1962, de 22 de febrero, el Real Decreto 1504/1984 sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla y León en materia de conservación de la naturaleza, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, y el Decreto 30/2021, de 4 de noviembre, por el que se desconcentran competencias en el titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en los titulares de sus Órganos Directivos Centrales y en los de las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León, vigentes en el momento de la solicitud.

Por cuanto antecede, esta Delegación Territorial dicta la siguiente

#### RESOLUCIÓN

Modificar las condiciones del uso privativo aprobado mediante Resolución de 9 de septiembre de 2010, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca, por la que se concedió al Ayuntamiento de Lagunilla autorización para el uso privativo de terrenos del Monte de U.P. Nº 12 "Mata de los Mártires", propiedad del Ayuntamiento de Lagunilla, para la instalación de una zona de acampada



y recreo municipal, de forma que pase a ser un uso privativo por interés particular cuyo titular será D. Carlos Martín Vicente, con destino al uso del campamento como Glamping con las siguientes condiciones

#### CONDICIONES

1ª).- El presente pliego, que adapta el actualmente existente a favor del Ayuntamiento de Lagunilla, tiene por objeto establecer las condiciones que regirán la CONCESIÓN a favor del D. CARLOS MARTÍN VICENTE hasta el final del plazo de vigencia del Uso Privativo (14 de septiembre de 2035), de una superficie de terreno de 10.0054 m<sup>2</sup> en el monte denominado "Mata de los Mártires" nº 12 del C.U.P. propiedad del Ayuntamiento de Lagunilla y sito en su término municipal, a la instalación de una zona de acampada, de acuerdo con los documentos, datos y planos que figuran en el expediente.

2ª).- La autorización se otorga, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no releva de la obligación de obtener las que con arreglo a las disposiciones vigentes fueran necesarias en relación con la construcción/instalación de referencia.

3ª).- El otorgamiento hecho no faculta por sí solo para realizar obras en zonas de servidumbre de carreteras, caminos, sendas, ferrocarriles, cauces, canales, vías pecuarias, etc., por lo que el beneficiario habrá de solicitar y justificar su necesidad, obligándose, en su caso, a obtener la necesaria autorización por parte de los Organismos competentes. Con idéntica salvedad procederá si se entorpeciese o inutilizasen obras o instalaciones realizadas con anterioridad por la propiedad del monte o la Administración, cualquiera que sea la naturaleza o utilización.

4ª).- La presente autorización se refiere exclusivamente a la zona delimitada y para las instalaciones contenidas en la memoria presentada. Cualquier otra instalación no contemplada será objeto de nueva autorización o de ampliación de la presente en las condiciones que se especifiquen. Los terrenos afectados no podrán ser utilizados más que para los fines solicitados, quedando anulada la autorización si se variase su destino o al cesar el uso o la explotación para los que se concede.

5ª) Terminado el periodo de concesión las instalaciones pasarán a beneficio del monte.

6ª) La contraprestación económica para el derecho a uso privativo se valora en 400 €/año, que deberán ingresarse forma anual, cuando le sea solicitado al adjudicatario. De ellos el 85% deberán abonarse a la entidad propietaria del monte y el 15% al fondo de mejoras del monte de utilidad pública.

7ª).- El adjudicatario podrá tener derecho a la renovación de la conexión del uso privativo si la entidad propietaria y la administración del monte, previa solicitud, lo autorizan expresamente, procediéndose a una nueva tasación del uso privativo.

8ª).- Esta autorización no podrá ser traspasada a tercera persona sin autorización de la Administración, previo consentimiento de la entidad propietaria y manifestación expresa por parte del interesado del conocimiento y aceptación del presente condicionado para quedar subrogado en los derechos y obligaciones que le sean propios.

9ª).- La autorización que se contempla se regirá además por cuantas disposiciones generales regulen en la actualidad las ocupaciones en montes de utilidad pública y por todas aquellas que se dicten en el futuro concernientes a la inspección, vigilancia y seguridad del monte.



Queda obligado el beneficiario, de manera estricta, al cumplimiento de las disposiciones vigentes para la prevención y extinción de incendios y especialmente el Decreto 63/1985, de 27 de junio, de la Junta de Castilla y León sobre prevención y extinción de incendios forestales.

10ª). - Serán de cuenta del adjudicatario, en su caso, los gastos de amojonamiento, señalización y vallado de la superficie amparada en la autorización, los de su entrega, inspección y reconocimiento final de las obras e instalaciones y, si los hubiera, los de inspección anual, de acuerdo con las instrucciones que reciba del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

11ª). - Las obras e instalaciones se ajustarán a los documentos y planos que figuran en el expediente, y serán ejecutadas por el beneficiario adoptando todas las medidas de garantía necesarias para no causar daños ni perjuicios, ni provocar perturbaciones al orden natural en las personas, animales o cosas que transiten o existan en terrenos colindantes. Instalará las señales precisas y visibles que adviertan del más mínimo peligro, debiendo a la terminación de los trabajos dejar la zona en la forma que ocasione la menor alteración del paisaje, de acuerdo con las instrucciones de la Administración o en su caso, con la legislación vigente sobre actividades clasificadas.

12ª) El beneficiario será responsable de los daños y perjuicios que por deficiencia en las obras, negligencia del personal a su servicio, u otras circunstancias a él imputables, se ocasionen al predio, personas, ganados o cosas, bien directa o indirectamente, quedando obligado consecuentemente a satisfacer las indemnizaciones correspondientes.

13ª) Por personal del Servicio Territorial de Medio Ambiente se podrá girar visita de inspección, comprobándose los límites territoriales del uso privativo y el cumplimiento del condicionado impuesto para regirla, que caso de haber sido infringido, determinará la incoación del oportuno expediente de declaración de caducidad.

14ª) El cercado que perimetre la instalación será acorde con el entorno rústico del enclave, y contará con advertencias en pequeños carteles integrados en el entorno sobre la prohibición del paso. Los daños que pudiera producir la fauna o los fenómenos meteorológicos en los elementos de la instalación serán reparados por cuenta del beneficiario.

15ª) No se podrá cortar ningún árbol ni ramaje de árboles, sin obtener previamente la autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente que, caso de concedérsela, establecerá las condiciones que estime oportunas para la buena conservación del monte.

16ª) Si durante el periodo de la concesión hubiera que cortar algún árbol en la zona afectada por razones técnicas (plagas, derribo...) lo realizará el beneficiario. Si no lo hace, lo ejecutará la administración de manera subsidiaria, cobrando después los gastos ocasionados.

17ª) El beneficiario queda obligado a mantener en perfecto estado de conservación el espacio objeto del uso privativo, así como mantenerlo limpio de residuos, reparando a su costa cualquier perjuicio ocasionado.

18ª) En ningún caso se podrán establecer zonas de aparcamiento en las inmediaciones, fuera de la zona objeto de la presente autorización. Tampoco se admitirá el almacenaje de cualquier tipo de materiales fuera de la zona de uso privativo





19ª) La presente autorización caducará por las siguientes causas:

- a. Renuncia voluntaria del beneficiario.
- b. No haberse iniciado las obras correspondientes en el plazo de TRES año a partir de la fecha siguiente a la de su notificación.
- c. Utilización para destino distinto del que fundamentó su otorgamiento.
- d. Vencimiento del plazo fijado.
- e. Incumplimiento de cualquiera de las condiciones estipuladas en la autorización.
- f. (En su caso) Caducidad de la concesión administrativa que la motiva o justifica.
- g. Ampliación de la superficie ocupada, sin autorización.
- h. Daños reiterados o graves sobre los árboles, así como daños irreversibles sobre el suelo que no sean corregidos en el período de tiempo establecido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca.

Declarada la caducidad de la presente autorización, la ocupación a que la misma se refiere quedará sin ningún valor, debiendo dejar el beneficiario la zona afectada en la forma que se determine por la Administración. Las instalaciones y edificaciones de carácter permanente construidas por el beneficiario dentro de la zona, juntamente con las obras e instalaciones provisionales, productos, materiales y utillaje que no sean retirados en el plazo de SEIS meses, a contar del día siguiente a la fecha en que sea firme la caducidad, quedarán a favor del monte, sin que por todo ello tengan derecho a formular reclamación alguna ni a percibir indemnización de ninguna clase.

Contra esta Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recurso de alzada ante la Dirección General del Medio Natural, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación.

Transcurrido dicho plazo para recurrir sin haber hecho uso de tal derecho, la resolución será firme a todos los efectos.

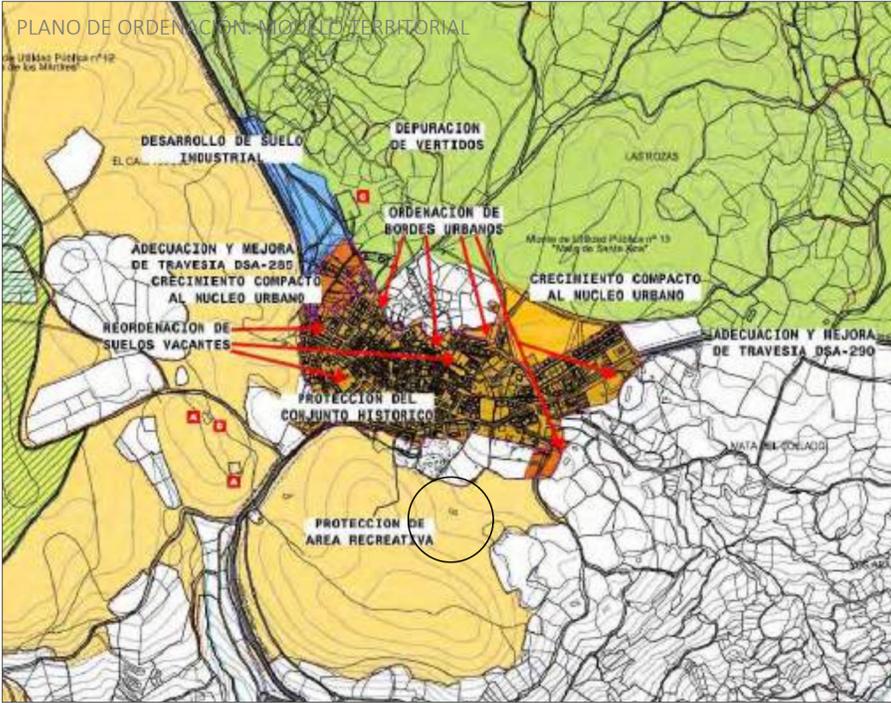
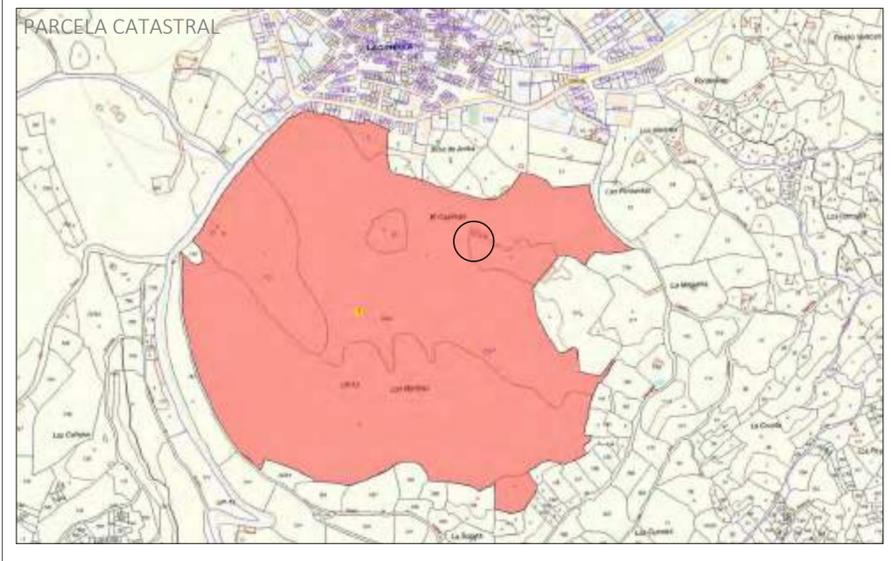
Firmado en Salamanca

EL DELEGADO TERRITORIAL

Eloy RUIZ MARCOS

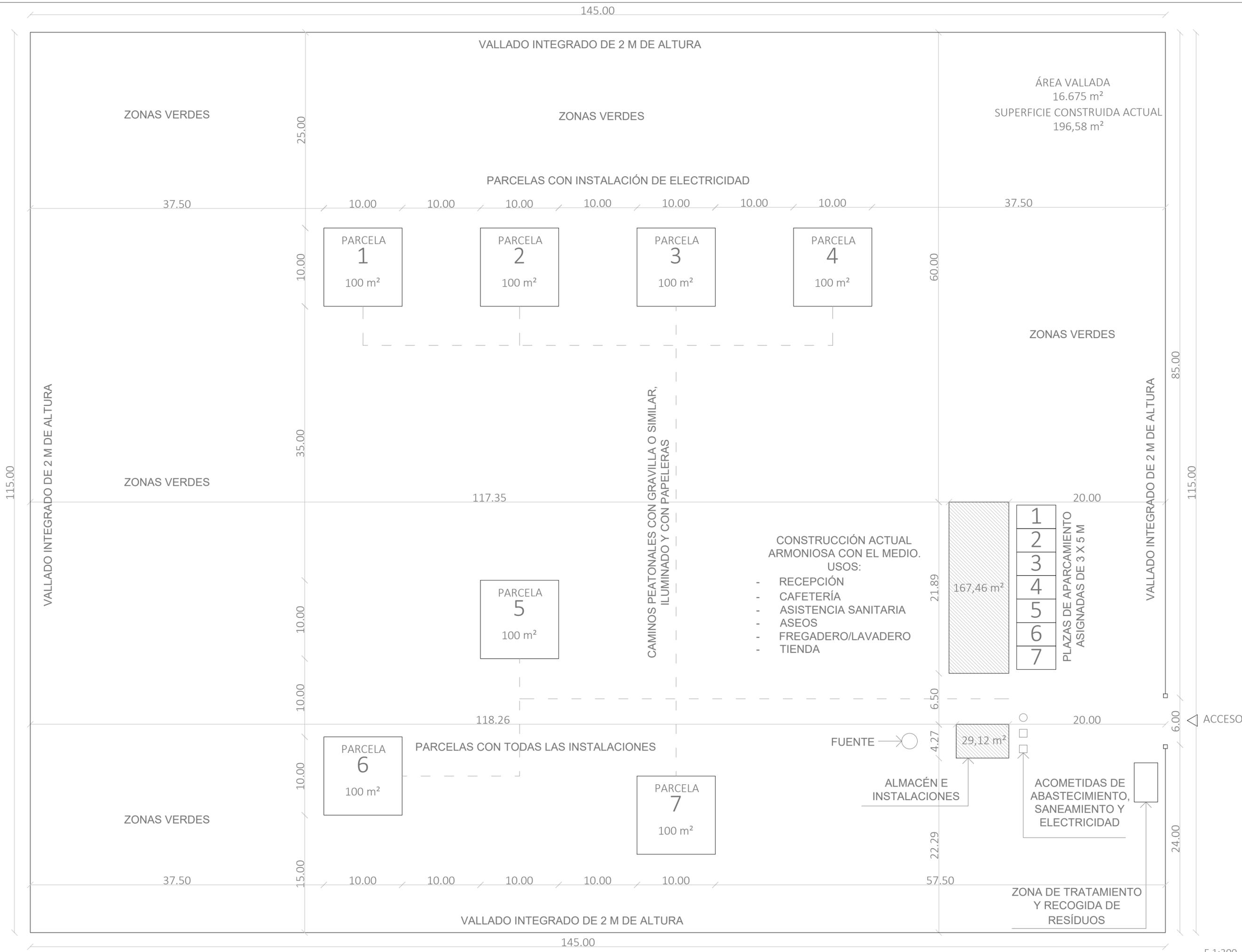


## ANEXO III PLANOS DE SITUACIÓN Y DETALLE DE USO PROPUESTO ARQUITECTO SANTIAGO RODRÍGUEZ MARCOS



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CONSTRUCCIÓN PARA BAÑOS Y CAFETERÍA VINCULADA A ZONA DE ACAMPADA

MUNICIPIO	LAGUNILLA	DIRECCIÓN	POL 17 PARCELA 10001	FECHA	ENERO 2023	NOMENCLATURA PLANO
PROMOTOR	CARLOS MARTÍN VICENTE			ARQUITECTO	SANTIAGO RODRÍGUEZ MARCOS	
PLANO	SITUACIÓN			FIRMA	<b>A1</b>	
ESCALA	1:2500	PAPEL	DIN A2 (42 X 59,4)			



E 1:300

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CONSTRUCCIÓN PARA BAÑOS Y CAFETERÍA VINCULADA A ZONA DE ACAMPADA

MUNICIPIO	LAGUNILLA	DIRECCIÓN	POL 17 PARCELA 10001	FECHA	ENERO 2023	NOMENCLATURA PLANO	A2
PROMOTOR	CARLOS MARTÍN VICENTE	ARQUITECTO	SANTIAGO RODRÍGUEZ MARCOS	FIRMA			
PLANO	EMPLAZAMIENTO Y USOS DE LA PARCELA						
ESCALA	1:300	PAPEL	DIN A2 (42 X 59,4)				

ANTE CUALQUIER CONTRADICCIÓN DE INFORMACIÓN ESTABLECIDA ENTRE LOS PLANOS Y LA MEMORIA, PREVALECE LA INFORMACIÓN APORTADA POR LOS PLANOS, SALVO INDICACIÓN EXPRESA DEL EQUIPO REDACTOR O DIRECCIÓN FACULTATIVA.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO FIRMANTE. SU UTILIZACIÓN COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O SESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN DE LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL AUTOR, SEGUNDA PROMEDIO UNICENTRA EL TIPO