

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTA:
FECHA:

POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
ISABEL PASTOR ENCINAS
LAURA PELLICER LOPEZ
JUNIO 2024

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

INDICE GENERAL.-

I.- MEMORIA

- 1.- Introducción
- 2.- Antecedentes
- 3.- Situación y Emplazamiento
- 4.- Descripción de la obra
- 5.- Fotos estado actual
- 6.- Conclusión y presupuesto estimativo

II.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL SEGÚN EL ARTº 308 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

III.- ACREDITACIÓN DE QUE NO EXISTE RIESGO DE FORMAR UN NUEVO NÚCLEO URBANO

IV.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

V.- ANEXOS

- 1.- Escritura de la propiedad

VI.- PLANOS

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTA:
FECHA:

POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
ISABEL PASTOR ENCINAS
LAURA PELLICER LOPEZ
JUNIO 2024

I.- MEMORIA

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

1.- INTRODUCCIÓN.-

Por encargo de _____ con NIF.: 0 _____ y domicilio, a efectos de notificaciones en la _____ de Ciudad Rodrigo, se realiza la presente Propuesta de Autorización de Uso Excepcional para reconstrucción de vivienda unifamiliar y anejos.

La referencia catastral de la parcela en la que se sitúa la vivienda a rehabilitar es la siguiente: 37107A017000200000JF.

2.- ANTECEDENTES.-

Por parte de la propietaria/promotor, D^a. Isabel Pastor Encinas, se traslada al técnico redactor del presente documento la intención de reconstrucción de la vivienda unifamiliar situada al sitio de Regato de El Bodón, con acceso desde la Carretera DSA-469, así como la reparación de las cubiertas de los anejos existentes dentro de la misma parcela

Se redacta el presente documento siguiendo el procedimiento establecido en el art. 307 y siguientes del RUCyL, se solicita la presente autorización de uso excepcional para rehabilitación de vivienda unifamiliar y anejos.

3.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.-

La parcela objeto de esta propuesta está situada en la parcela 20 del polígono 17, dentro del término municipal de Ciudad Rodrigo.

Se accede a ella desde la carretera DSA-469.

La superficie de la parcela según catastro es de 15.248 m²

En su interior se ubica la vivienda objeto de rehabilitación con una superficie de 106,60 m² y otras dependencias anejas destinadas a almacén de 65,20 m².

4.- DESCRIPCIÓN DE LA OBRA.-

Las obras que se proyectan realizar tienen por objeto dotar a la vivienda de las necesarias condiciones de habitabilidad, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Desmontado de los restos de la cubierta existentes.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

- Refuerzo estructural de los muros de carga perimetrales, con desmontado parcial de aquellas zonas que presenten un estado de deterioro que impida su uso.
- Retejado con teja cerámica plana, proveniente de reciclado, sobre rastreles.
- Desmontado de las carpinterías de madera existentes.
- Levantado el solado actual para colocación del nuevo sobre capa de aislamiento.
- Adaptación de los huecos de ventana y puertas exteriores a las nuevas dimensiones requeridas.
- Formación de cámara perimetral a base de panel de yeso sobre perfilería galvanizada.
- Alicatado de cuartos húmedos.
- Colocación de nuevo solado de plaqueta cerámica.
- Nuevas instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad.

Por otro lado, se proyecta la reparación de las cubiertas de los anejos destinados a almacén y otros usos comprendiendo las siguientes obras:

- Desmontado de la teja cerámica.
- Desmontado del entablado.
- Colocación de panel sándwich de chapa lacada, imitación teja.

Se mantendrá en todo momento el sistema estructural existente en las construcciones actuales.

5.- FOTOS ESTADO ACTUAL.-



MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTA:
FECHA:

POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
ISABEL PASTOR ENCINAS
LAURA PELLICER LOPEZ
JUNIO 2024



MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTA:
FECHA:

POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
ISABEL PASTOR ENCINAS
LAURA PELLICER LOPEZ
JUNIO 2024



MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

6.- CONCLUSIÓN Y PRESUPUESTO ESTIMATIVO.-

A la vista de la documentación tanto gráfica como escrita, se considera detallada la propuesta presentada, ascendiendo el Presupuesto de Ejecución Material de las obras a la cantidad de: 33.982,82 €.

Ciudad Rodrigo, junio 2024
La arquitecta



Fdo.: Laura Pellicer López

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTA:
FECHA:

POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
ISABEL PASTOR ENCINAS
LAURA PELLICER LOPEZ
JUNIO 2024

II.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL SEGÚN EL ARTº 308 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

El artículo 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece:

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.

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

a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

La edificación que nos ocupa cumple las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo, por lo tanto, las condiciones señaladas en el apartado 1 no son exigibles.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTA:
FECHA:

POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
ISABEL PASTOR ENCINAS
LAURA PELLICER LOPEZ
JUNIO 2024

III.- ACREDITACIÓN DE QUE NO EXISTE RIESGO DE FORMAR UN NUEVO NÚCLEO URBANO

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

Además de lo dispuesto en las letras anteriores, cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas debe acreditarse que no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población.

En este caso no existe riesgo de formación de núcleo de población al cumplirse las determinaciones que se indican en el punto 109 del P.G.O.U de Ciudad Rodrigo y que son:

- a) Porque no existe relación administrativa con el núcleo principal del municipio.
- b) Porque no se encuentra clasificado como urbano por el presente Plan General.
- c) Que en este caso la densidad existente es de 0 viviendas por hectárea que es inferior a la máxima establecida por el Plan General de 5 viviendas/ha. Y además no existe colindancia de parcelas con posibilidad de uso de vivienda aislada superior a 10.
- d) Porque existe un conjunto agrupado y continuo con clara diferenciación entre los espacios públicos y los privados, separando y ordenando los primeros a los segundos que generen demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTA:
FECHA:

POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
ISABEL PASTOR ENCINAS
LAURA PELLICER LOPEZ
JUNIO 2024

IV.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

REGULACION LEGAL.

La regulación legal de la justificación del interés público y de la necesidad de emplazamiento en suelo rustico se contiene en el RUCYL de la siguiente manera:

Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, 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 la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

1.º- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2.º- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3.º- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4.º- El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5.º- La recogida y tratamiento de residuos.

6.º- Las telecomunicaciones.

7.º Las instalaciones de regadío

8.º- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

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

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

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

2.º- 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.

3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria

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

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:

1.º La vinculación del terreno al uso autorizado.

2.º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.

3.º 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.

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

a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

Los conceptos de utilidad pública e interés social, ahora incardinado como interés público en el RUCYL han sido tradicionalmente acogidos por nuestro ordenamiento jurídico considerando que las características del suelo urbano no siempre se adecuan suficientemente a las edificaciones que con este tipo de declaraciones se pretende.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

Este concepto de “utilidad pública o interés social” requería originariamente una habilitación legal expresa en la normativa específica con base a la cual se pretendiera realizar la edificación o instalación. *“En otro caso, se estaría dejando al arbitrio de la propia Administración la obligación de cumplimiento por la misma de la ordenación urbanística”.*

En este sentido, en un primer momento, la construcción de utilidad pública o interés social *“se asimilaba al concepto determinado en la Ley de Expropiación Forzosa por la que se requiere una habilitación legal expresa en cada caso para la declaración de dicha utilidad o interés”.*

Tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 que declaraba la invasión de competencias estatal respecto a la ordenación del territorio y el urbanismo, reduciéndose entonces al estatuto jurídico del suelo y la clasificación del suelo con sus derechos y deberes, recuperarán su vigencia los artículos 85 (excepto 1.4) y 86 de la legislación del 76, que se mantendrían con los artículos 16.1 y 2 y 17 del TR del 92.

“En el año 98, la Ley de Régimen de Suelo y Valoraciones, aprobada el 13 de abril, vendría a llenar el vacío dejado por la sentencia derogatoria y así en su artículo 20.1 prescribía la posibilidad de usos vinculados de conformidad con su legislación específica, pudiendo excepcionalmente y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurrían las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9. Desaparece con esta legislación la referencia a la necesidad de emplazamiento en medio rural”.

La ley 8/2007, de 28 de mayo, Ley de Suelo, permitía en su artículo 13 como venía siendo tradicional los usos vinculados y con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, que pudieran legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural, con mención específica a la preservación de los terrenos protegidos.

El concepto “actuaciones específicas de interés público” es sustituido de nuevo en una misma referencia por el de “interés público o social por su contribución a la ordenación”.

Esta regulación pasa a integrar el régimen jurídico vigente a nivel estatal mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, sustituido ahora actualmente por el aprobado en el año 2015.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

La ley del suelo de Castilla y León se remonta al año 1999, es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo. El Capítulo IV del Título I se ocupa del régimen del suelo rústico.

El artículo 23, relativo a los derechos en suelo rústico resume sobradamente el espíritu de esta norma, permitiendo usos vinculados, excepcionales, aunque será el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, el que concrete algo más este laxo régimen jurídico establecido por la legislación autonómica en su Capítulo IV, artículos 51 y siguientes.

De otro lado, se recoge también una cláusula residual, referida a “otros usos que puedan considerarse de interés público”, precisando *“por estar vinculado a cualquier forma del servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico”*. En consecuencia, parece vincularse a priori en el régimen jurídico castellanoleonés la apreciación del interés público al servicio público o a la necesidad de su ubicación en suelo rústico, de tal forma que parece existir una identificación conceptual en la que el interés público quedaría cubierto por la sola presencia de un servicio público o por la necesidad de implantación en suelo rural.

Sin embargo, si continuamos profundizando en el análisis de esta legislación encontramos que la acreditación del interés público se encuentra vinculada a su vez a otras circunstancias, lo que acaba produciendo cierta confusión.

Así, el artículo 308 del Reglamento establece que quedará acreditado el interés público con el cumplimiento de una serie de condiciones entre las que incluye en el apartado “e) Además de lo dispuesto en las letras a), b) y c), cuando se trate de usos citados en la letra g) del artículo 57, debe acreditarse que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y que concurren circunstancias específicas de interés público”, por lo que volvemos a la dualidad inicial y a la exigencia cumulativa en esta cuestionable extensión realizada vía reglamentaria.

Otra singularidad además de la ya apuntada es la expresa referencia a “dotaciones, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo” además de un nuevo intento de concreción del indeterminado concepto necesidad de emplazamiento en suelo rústico, del que se dice “a causa de requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos”.

Por último, el artículo 308 regula las condiciones de implantación, mediante las cuales se considera acreditado el interés público atendiendo al carácter aislado de las construcciones, mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos y asegurando su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial, resolviendo la dotación de servicios, funcionalidad de infraestructuras existentes e incluso, cuando se

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, disponiendo de sistemas de tratamiento de residuos, licencia urbanística y vinculación registral.

Por lo tanto, vamos a establecer las consideraciones que entendemos justifican el interés público del proyecto y la actividad, pero también la necesidad de implantación de esa ampliación en suelo rustico, algo, que ya adelantamos, es evidente al tratarse de una reconstrucción de una vivienda ya existente.

Para justificar el interés público, lo primero que debemos de realizar es una conceptualización de lo que es ese interés público en el ámbito de los usos excepcionales en suelo rustico.

Encontrándonos ante conceptos jurídicos indeterminados, qué deba interpretarse por “utilidad pública e interés social” o en términos actuales “interés público” no deja de suscitar algunas incertidumbres.

Tratándose de un concepto de esta naturaleza, la norma que regula dicha excepción de uso constructivo en el medio rural no delega decisión discrecional alguna al órgano autonómico encargado de su aplicación, sino que dicho concepto de interés general ha de integrarse por un juicio de adecuación que ha de conducir a la solución querida por la norma. Un juicio que no es volitivo sino cognoscitivo o intelectual, que obliga a la Administración a una estimación o comprobación de todas las circunstancias o datos que permiten confirmar la existencia o no del interés público de las actuaciones proyectadas. Estos conceptos, cuya determinación resulta clave para la legitimación del uso constructivo en suelo no urbanizable, han sido intensamente estudiados a nivel doctrinal y jurisprudencial, y su utilización, así como la de necesidad de emplazamiento en medio rural o posibilidad de formación de núcleo de población, nos indica que las potestades conferidas a la Administración en ningún caso pueden considerarse como discrecionales, dado que sin perjuicio de una cierta amplitud nos hallamos ante un claro ejemplo de aplicación de la técnica de los conceptos jurídicos indeterminados"

El carácter de concepto jurídico indeterminado está determinado por constante jurisprudencia. Véase STS 15 de octubre de 1985 (RJ 1985\4595). STSJ Islas Baleares de 4 de febrero (RJCA 2000/156) en relación a la instalación de una pista de tenis, STSJ Galicia de 3 de febrero de 2000 (RJCA 2000/171), STSJ Castilla y León de 31 de enero de 2001 (JUR 2001/122863), STSJ Castilla y León, de 30 de junio de 2001 (RJCA 2001/1006), STSJ Cantabria de 13 de mayo de 2002 (RJCA 2002/745), STSJ Cantabria, 5 de julio de 2006 (JUR 2006/248220).

A ello hay que añadir que cabe dejar sentado que la existencia de interés público no se limita, por norma alguna, al supuesto de que el titular de la instalación sea un ente público, sino que pueden ser, perfectamente los particulares los que gestionen

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

determinadas actividades en las que concurra un interés social, no siendo éste incompatible con la existencia de un beneficio mercantil derivado de la instalación. Véase por todas STSJ Galicia 19 de diciembre de 2003 (RJ 2004/78616).

La jurisprudencia también ha sido muy constante en cuanto al carácter de conceptos jurídicos indeterminados que la utilidad pública e interés social suponen, encontrando al respecto muchos pronunciamientos. Es abundante la jurisprudencia y la casuística en esta materia, fruto precisamente de la indeterminación de los conceptos que ha dado lugar, en no pocas ocasiones, a interpretaciones extensivas considerando que la amplitud de estos conceptos pudiera suponer el paraguas que todo lo cubre.

ASPECTOS A VALORAR PARA JUSTIFICAR EL INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN

1.- Se cumplen de forma clara los condicionantes del artículo 308 .2 del RUCYL, ya que se trata de una edificación preexistente, que estaba destinada a vivienda y que es necesario reconstruir, siendo uno de los supuestos actuales que contempla la normativa actual, que ha supuesto un aumento de las posibilidades de uso en suelo rústico tras la reforma legal establecida en la LUCYL y el RUCYL, que ha ampliado las posibilidades y flexibilizado los requisitos cuando el edificio tenga una antigüedad mayor de 20 años y se destine al anterior uso, como es el caso.

Esta flexibilización y ampliación del artículo 308 del RUCYL ya ha sido tenido en cuenta por los tribunales, así, por ejemplo:

Juzgado de lo Contencioso-administrativo N°. 1 de Segovia, Sentencia 60/2018 de 13 Mar. 2018, Rec. 46/2016

Hemos de analizar, si es posible la reconstrucción de la vivienda preexistente en suelo rústico. Para ello, analizaremos la normativa:

A.- REGLAMENTO URBANISMO CASTILLA Y LEON

El artículo 64, apartado 2, del RUCYL regula el régimen mínimo de protección de suelo rústico con protección natural, al decir. En el resto del suelo rústico con protección natural y en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización:

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

2º. 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:

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

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

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

El límite negativo, lo señala el artículo 64.2 a) 1º RUCYL "**Son usos sujetos a autorización: Los citados en las letras a), c), d) y f) del artículo 57, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante**".

Para que opere el límite negativo, es necesario que pueda producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, que debe ser no cualquier deterioro, sino que debe ser manifiesto, que en la definición de la Real Academia de la Lengua indica " patente, claro".

Hemos de indicar, que no se ha acreditado que la reconstrucción de una vivienda, que se encontraba en estado ruinoso provoque cualquier tipo de deterioro manifiesto ambiental o paisajístico relevante.

La posibilidad de realizar obras de reconstrucción de edificaciones existentes para su anterior uso, si se justifica el interés público ha sido fijado también entre otras por: TSJ Castilla y León de Burgos, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, S de 8 Nov. 2019

Así mismo la reconstrucción de la vivienda podrá facilitar la realización de los fines contemplados en los artículos 45 a 50 de las DOTSE:

Artículo 45 Protección del Patrimonio Cultural (B)

1.- El patrimonio cultural del ámbito de estas Directrices constituye un importante recurso local y regional. Su puesta en valor, la acción recuperadora inteligente y el esfuerzo por que lo nuevo conviva creativamente con lo viejo son objetivos básicos de la actuación pública local y regional, y por tanto las Administraciones Públicas fomentarán programas para la rehabilitación, regeneración y puesta en valor de los espacios, paisajes y lugares de interés.

2.- El planeamiento urbanístico debe catalogar e incluir en estrategias de conservación y puesta en valor todos los espacios, lugares y puntos de valor cultural: yacimientos arqueológicos, arquitectura religiosa, civil y militar (ermitas, conventos, humilladeros, casas-torre, castillos, palacios, casonas solariegas, puentes, fuentes, ranchos y lavaderos de esquila), arquitectura tradicional (palomares, molinos, bodegas, granjas, chozos, parideras, silos), espacios no construidos de valor cultural (campos de romería o de fiesta, entorno de ermitas), infraestructuras y construcciones ligadas al ferrocarril, etc.

Artículo 47 Fomento de la calidad espacial en los centros urbanos tradicionales (B)

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

Es fundamental consolidar el sistema de centros urbanos y rurales tradicionales, fomentando crecimientos urbanos continuos, compactos y complejos para garantizar la eficiencia de los recursos territoriales, la calidad de los servicios disponibles o programados y la revalorización del territorio en su conjunto. A tal efecto se aplicarán los siguientes criterios:

a) Para una protección real y efectiva del patrimonio edificado y las formas históricas de asentamiento de los Municipios, el planeamiento urbanístico promoverá la recuperación de los valores urbanísticos, paisajísticos y de enclave de sus espacios tradicionales:

- 1.- Dando prioridad a la revitalización de los espacios centrales de los núcleos existentes.*
- 2.- Protegiendo la tipología arquitectónica y los espacios urbanos preexistentes, incluidas formas de asentamiento discontinuo (molinos, caserones, granjas) y los elementos complementarios (cañadas, canales, acequias, cierres de parcela con arbolado, fuentes, ermitas).*
- 3.- Adecuando la escala de intervención a las estructuras existentes.*
- 4.- Fomentando las formas relevantes de espacios públicos.*

b) El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mezcla armónica de grupos sociales, usos y tipologías edificatorias.

c) El planeamiento urbanístico deberá siempre proteger el paisaje de origen agrario situado en los bordes de los núcleos, mediante su adecuada interpretación según lo previsto en los Capítulos I y III, tratando pormenorizadamente los siguientes espacios y elementos:

- 1.- Vías pecuarias, descansaderos, abrevaderos y esquileos.*
- 2.- Infraestructuras hidráulicas: pozos, norias, molinos, aceñas, canales, acequias, almorrones...*
- 3.- Construcciones rurales aisladas con valor cultural: ermitas, molinos, fuentes, cruceros...*
- 4.- Granjas y ventas históricas y pequeñas casas agrícolas tradicionales.*
- 5.- Espacios abiertos tradicionales como eras, pequeñas dehesas y áreas con cierres reticulares de muretes de piedra y arbolado.*

La actividad de reconstrucción de vivienda unifamiliar tradicional está dentro de las actividades recogidas en la normativa de desarrollo rural recogida en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

Así estos artículos disponen lo siguiente:

Artículo 2 Objetivos

1. Son objetivos generales de la presente Ley:

a) Mantener y ampliar la base económica del medio rural mediante la preservación de actividades competitivas y multifuncionales, y la diversificación de su economía con la incorporación de nuevas actividades compatibles con un desarrollo sostenible.

b) Mantener y mejorar el nivel de población del medio rural y elevar el grado de bienestar de sus ciudadanos, asegurando unos servicios públicos básicos adecuados y suficientes que garanticen la igualdad de oportunidades y la no discriminación, especialmente de las personas más vulnerables o en riesgo de exclusión.

c) Conservar y recuperar el patrimonio y los recursos naturales y culturales del medio rural a través de actuaciones públicas y privadas que permitan su utilización compatible con un desarrollo sostenible.

2. En particular, las políticas de desarrollo rural sostenible de las Administraciones Públicas que se deriven de esta Ley deberán orientarse a la consecución de los objetivos siguientes:

a) Fomentar una actividad económica continuada y diversificada en el medio rural, manteniendo un sector agrícola, ganadero, forestal y derivado de la pesca e impulsando la creación y el mantenimiento del empleo y renta en otros sectores, preferentemente en las zonas rurales consideradas prioritarias.

b) Dotar al medio rural, y en particular a sus núcleos de población, de las infraestructuras y los equipamientos públicos básicos necesarios, en especial en materia de transportes, energía, agua y telecomunicaciones.

c) Potenciar la prestación de unos servicios públicos básicos de calidad, adecuados a las características específicas del medio rural, en particular en los ámbitos de la educación, la sanidad y la seguridad ciudadana.

d) Tomar en consideración las necesidades particulares de los ciudadanos del medio rural en la definición y aplicación de las políticas y medidas de protección social, adecuando los programas de atención social con el fin de garantizar su efectividad en dicho medio.

e) Lograr un alto nivel de calidad ambiental en el medio rural, previniendo el deterioro del patrimonio natural, del paisaje y de la biodiversidad, o facilitando su recuperación,

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

mediante la ordenación integrada del uso del territorio para diferentes actividades, la mejora de la planificación y de la gestión de los recursos naturales y la reducción de la contaminación en las zonas rurales.

f) Facilitar el acceso a la vivienda en el medio rural, y favorecer una ordenación territorial y un urbanismo adaptados a sus condiciones específicas, que garantice las condiciones básicas de accesibilidad, que atiendan a la conservación y rehabilitación del patrimonio construido, persigan un desarrollo sostenible y respeten el medio ambiente.

g) Fomentar la participación pública en la elaboración, implementación y seguimiento de los programas de desarrollo rural sostenible a través de políticas de concienciación, capacitación, participación y acceso a la información.

h) Garantizar el derecho a que los servicios en el medio rural sean accesibles a las personas con discapacidad y las personas mayores.

Resumiendo, entendemos que se trata de una vivienda ya existente en suelo rústico, anterior incluso a las vigentes Normas Urbanísticas Municipales, cuya rehabilitación encontraría justificación en los propios fundamentos de la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hoy derogada y refundida con la Ley de Suelo en el TRLSRU de 2015, cuyo objeto es el impulso y fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios. Los objetivos de la citada Ley se plasman a nivel autonómico en la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que modificó la LUCyL.

La modificación afectó poco a suelo rústico, pero sí incorporó cambios en su regulación, al entender que la regeneración urbana no puede concebirse como una política aislada, sino que forma parte de un conjunto de interrelaciones que operan sobre el territorio (apartado VII de su Exposición de Motivos).

Tales cambios consistieron, entre otros, en prohibir nuevas viviendas en suelo rústico y al mismo tiempo abrir el camino para la rehabilitación e incluso ampliación, en algunos supuestos, de construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación para destinarlas a su anterior uso, que podría por tanto ser el de vivienda (artículos 57 f) y 308.2 RUCyL).

Junto a este impulso y fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios, también se debe considerar que tratándose de edificaciones preexistentes, dentro de los deberes y cargas que determina el legislador se encuentra el de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a su uso y, en todo

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	ISABEL PASTOR ENCINAS
ARQUITECTA:	LAURA PELLICER LOPEZ
FECHA:	JUNIO 2024

caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, hasta donde alcance el deber legal de conservación (art. 15 TRLSRU y artículo 8 LUCyL).

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

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

Ciudad Rodrigo, junio 2024
La arquitecta



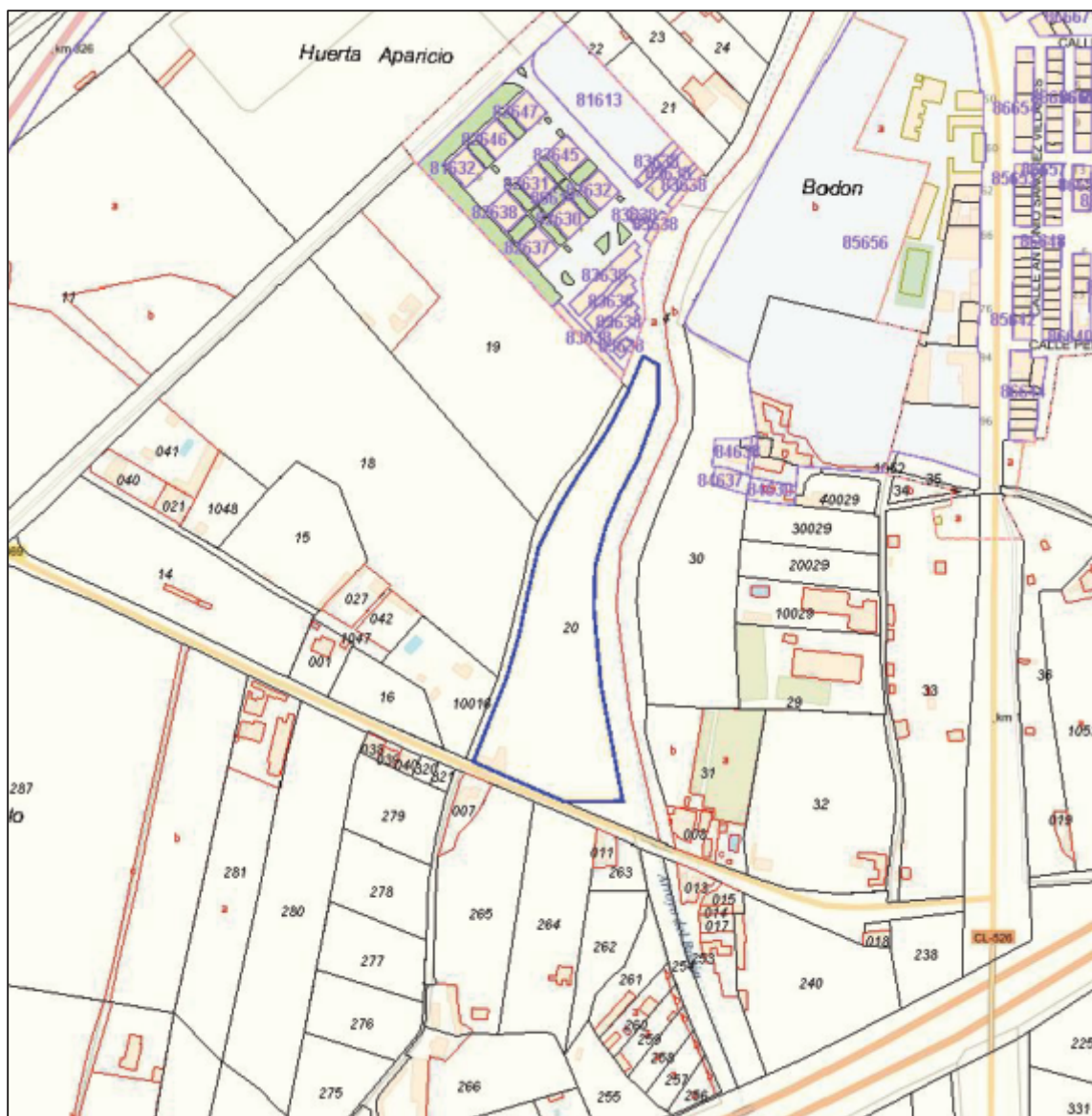
Fdo.: Laura Pellicer López

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTA:
FECHA:

POLIGONO 17, PARCELA 20. CIUDAD RODRIGO
ISABEL PASTOR ENCINAS
LAURA PELLICER LOPEZ
JUNIO 2024

VI.- PLANOS



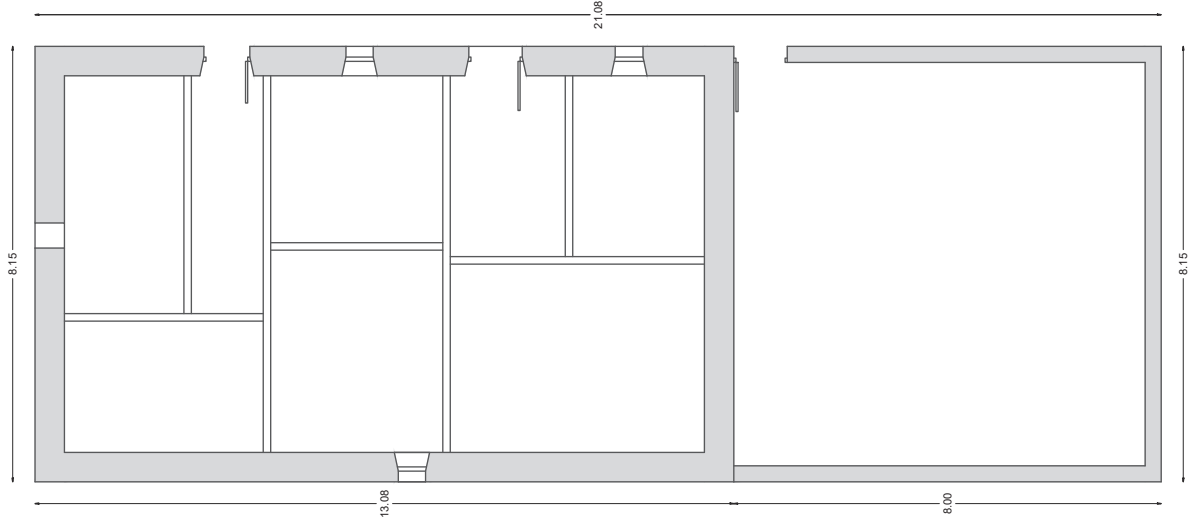
AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Polígono 17, Parcela 20. Ciudad Rodrigo (Salamanca)

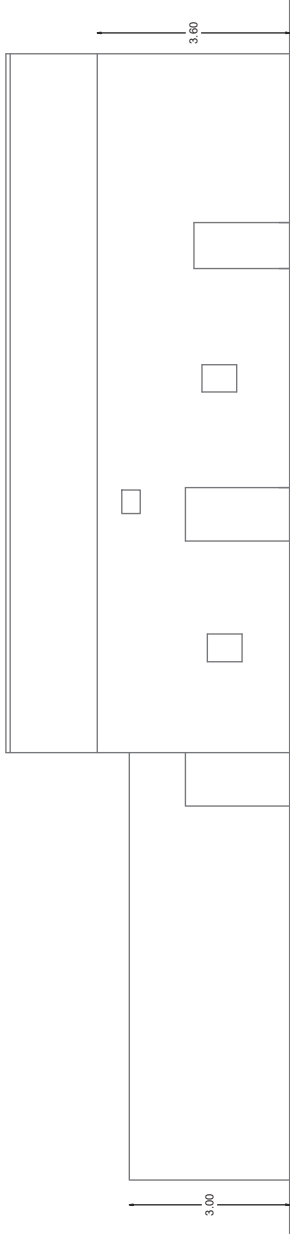
PROMOTORA: ISABEL PASTOR ENCINAS

Arquitecta: Laura Pellicer López _ Col.12269 | SIN ESCALA
C/Peña del Sastre, 2_37500 Ciudad Rodrigo | JUNIO 2024

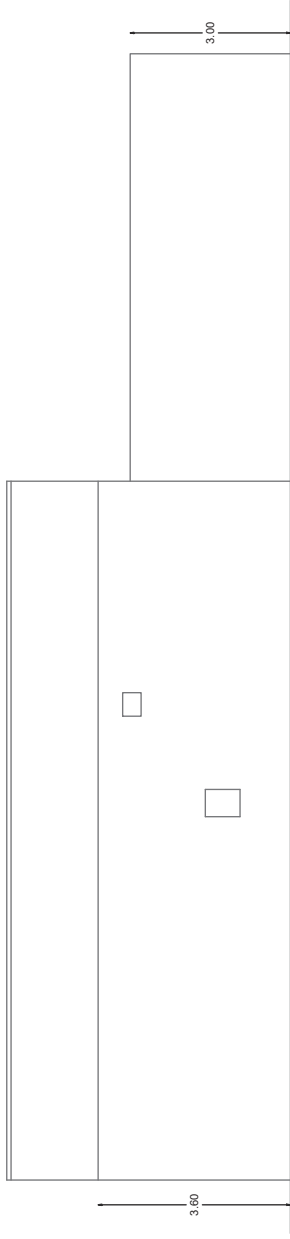
SITUACIÓN
P₀₁



PLANTA BAJA



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO TRASERO



ALZADO LATERAL 1

ALZADO LATERAL 2

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

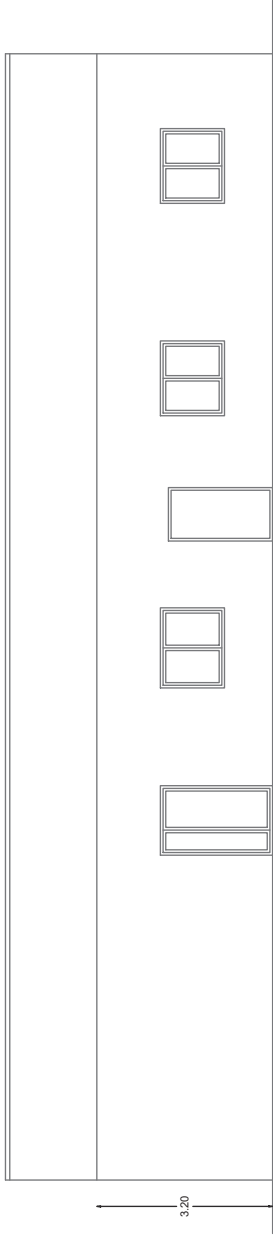
Polígono 17, Parcela 20. Ciudad Rodrigo (Salamanca)



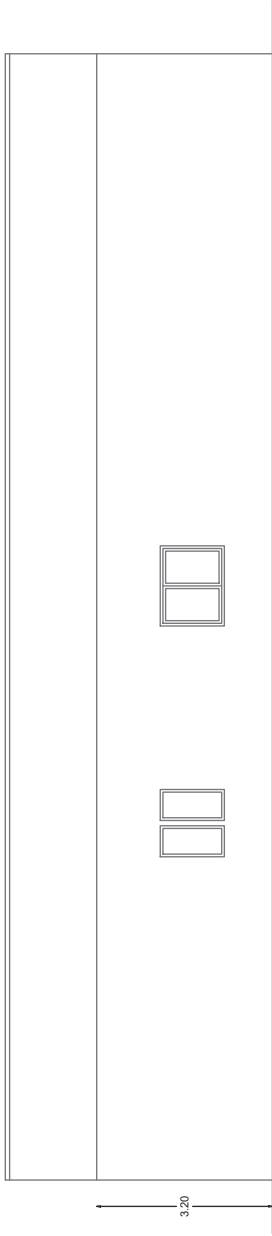
PROMOTORA: ISABEL PASTOR ENCINAS

ACTUAL
P02

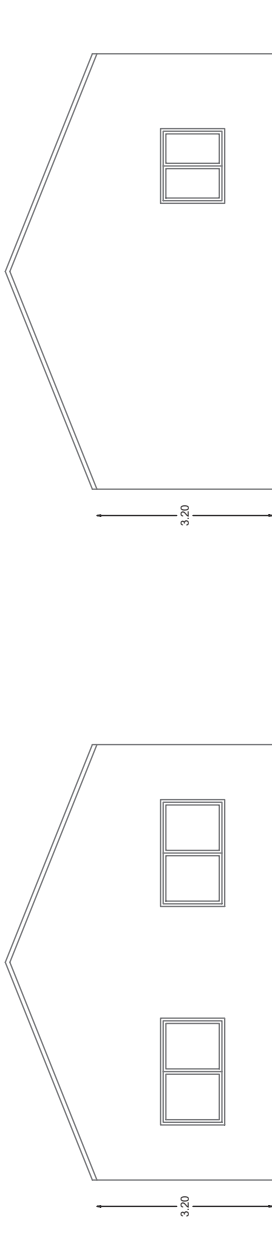
Arquitecta: Laura Pellicer López. Col.12269 | SIN ESCALA
C/Peña del Sastre, 2_37500 Ciudad Rodrigo | JUNIO 2024



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO TRASERO



ALZADO LATERAL 1

ALZADO LATERAL 2

PLANTA BAJA		SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
AMACÉN		54,07 m ²	
COCINA		11,70 m ²	
COMEDOR		12,50 m ²	
BAÑO 1		4,88 m ²	
BAÑO 2		4,88 m ²	
DISTRIBUIDOR		9,95 m ²	
DORMITORIO 1		11,20 m ²	
DORMITORIO 2		12,40 m ²	
DORMITORIO 3		13,36 m ²	
TOTALES		134,94 m ²	171,80 m ²

PLANTA BAJA

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Polígono 17, Parcela 20. Ciudad Rodrigo (Salamanca)



PROMOTORA: ISABEL PASTOR ENCINAS

REHABILITACIÓN
P03

Arquitecta: Laura Pellicer López. Col.12269 | SIN ESCALA
C/Peña del Sastre, 2_37500 Ciudad Rodrigo | JUNIO 2024



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente n.º: 1086/2024

Providencia de Alcaldía solicitando Informe jurídico

Procedimiento: Licencia o Autorización Urbanística

Interesado: ISABEL PASTOR ENCINAS

Fecha de iniciación: 02/07/2024 04:07 2024-E-RE-1285

PROVIDENCIA DE ALCALDÍA

A la vista de la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico, interesada por D^a Isabel Pastor Encinas, para reconstrucción de vivienda unifamiliar y anejos en parcela 20 del polígono 17.

DISPONGO

Que por Secretaria se emita informe jurídico sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

EL ALCALDE

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente n.º: 1086/2024

Informe Servicios Jurídicos Municipales

Procedimiento: Autorización uso excepcional suelo rustico para reconstrucción de vivienda unifamiliar y anejos.

Interesado: Dña. Isabel Pastor Encinas.

Ubicación: parcela 20 del polígono 17.

INFORME SERVICIO JURÍDICO

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 02 de julio de 2024, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 54.1 a) del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y artículo 173 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF) se emite el siguiente

INFORME

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

Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, 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:

Segundo.- La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 23 y siguientes, y 97 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Los artículos 51 y siguientes, 287 y siguientes, 306, 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Tercero.- Como se ha señalado anteriormente, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, con las condiciones establecidas para cada categoría de suelo, 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.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

- 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.

Cuarto.- Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el artículo 23.2 se adscribirán reglamentariamente, para cada categoría de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos: Los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

En particular, los usos citados en el apartado 2.c) del artículo 23 se considerarán usos permitidos cuando cuenten con declaración de impacto ambiental favorable o con un informe de impacto ambiental que determine que no tienen efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.

b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: Aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: Los no citados en apartados anteriores; en particular, las actividades previstas en el apartado 2.b bis) del artículo 23 serán usos prohibidos en los siguientes casos:

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico con algún tipo de protección.
2. En los terrenos situados a una distancia al suelo urbano, inferior a la que se determine en el correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Asimismo, en los Parques Regionales y Parques Naturales, las actividades previstas en los apartados 2.b) y 2.b bis) del artículo 23 serán usos prohibidos, salvo en los ámbitos donde el plan de ordenación de los recursos naturales los declare autorizables.

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 99 para la obtención de las licencias urbanísticas, con las particularidades que se señalen reglamentariamente.

Quinto.- Para que puedan ser autorizados usos excepcionales en suelo rústico, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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 para el que solicita autorización, así como las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de realizar la conexión con 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:

1.º La vinculación del terreno al uso autorizado

2.º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso

3.º 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

Las condiciones señaladas no serán exigibles para la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación hasta en un 50 por ciento de su superficie, de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

Sexto.- De conformidad con el artículo 306.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, la competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde al Ayuntamiento en los Municipios con población igual o superior a veinte mil habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Séptimo.- Durante todo el proceso de Autorización Excepcional en Suelo Rústico, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

Octavo.- La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística, con las particularidades señaladas en el artículo 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en este sentido el procedimiento a seguir es el siguiente:

A. Por parte de los Servicios Técnicos Municipales, o en su defecto por la Diputación Provincial, se emitirá informe en relación con la solicitud de licencia presentada sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

B. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

C. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por remisión del artículo 307.3 del mismo, el expediente se someterá a un plazo de información pública de veinte días mediante anuncio en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y en uno de los diarios de mayor difusión en la misma. Si así se decide, podrá publicarse en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

D. Concluida la información pública, en los Municipios con población igual o superior a veinte mil habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999:

a) El Alcalde, de conformidad con el artículo 292 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero que remite al artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, deberá resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución deberá notificarse al interesado y a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

b) La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de la licencia o bien previamente a la misma.

c) Transcurrido el plazo de tres meses establecido en el artículo 296.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, sin que se haya notificado la resolución al interesado, éste, conforme a lo previsto en los artículos 299 y 307.4.c) del mismo, así como en el artículo 99.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, podrá entender obtenida por silencio la autorización de uso excepcional y la correspondiente licencia, y ello sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del Reglamento.

Ciudad Rodrigo, en la fecha de la firma electrónica.

EL TECNICO SERVICIO JURIDICO URBANISMO

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente nº: 1086/2024

Informe de los Servicios Técnicos Municipales

Interesado: DÑA. ISABEL PASTOR ENCINAS

Procedimiento: Autorización de uso excepcional. Rehabilitación vivienda y dependencias anejas

Situación: Parcela 20, Polígono 17. Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 2 de julio de 2024 y de lo dispuesto en el artículo 293.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en relación con el expediente incoado a solicitud de DÑA. LAURA PELLICER LÓPEZ con DNI XXXXXXXXX, en nombre y representación de DÑA. ISABEL PASTOR ENCINAS con DNI XXXXXXXXX, referente a la concesión de **Autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17**, con Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF, y examinada la documentación que le acompaña, se emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO. DOCUMENTACIÓN E INFORMES PREVIOS

Se presenta instancia debidamente cumplimentada y “Memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico”, redactada y firmada por la Arquitecta Dña. Laura Pellicer López, con nº de registro de entrada 2024-E-RE-1614.

Se incluye en la documentación técnica presentada la escritura de la propiedad. En la misma se describen las edificaciones existentes: edificación principal destinada a vivienda de planta baja con una superficie construida de 106,60 m² y una edificación secundaria adosada (anejos) destinada a cuadra y almacén, con una superficie construida de 65,20 m².

SEGUNDO. PROPUESTA

Según la documentación técnica presentada, se pretende la rehabilitación de la vivienda y anejos, manteniendo el uso existente. Así mismo, se mantendrá en todo momento el sistema estructural existente en las construcciones actuales.

TERCERO. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 5 de marzo de 2001. Modificado y adaptado al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según acuerdo de aprobación definitiva de fecha de 17 de septiembre de 2009 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca (BOCYL nº 4 de 8 de enero de 2010- Corrección de errores BOCYL nº 11, de 19 de enero de 2010).



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

De acuerdo al Plan General, el terreno donde se pretende actuar está clasificado como **SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA REGADÍO (SR-PA REGADÍO)**, **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI DSA 469)** Y **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN2 Arroyo del Bodón)**.

CUARTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	PLANEAMIENTO	PROYECTO
PARCELA MÍNIMA	6 Ha	15.248 m ² Existente
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	< 10%
EDIFICABILIDAD	0,01 m ² / m ² (172,99 m ²)	171,80 m ² Existente
Nº DE PLANTAS S/R	1	Planta baja Existente
ALTURA MÁXIMA	4,50 m	3,20 m
RETRANQUEOS A LINDEROS	10 m	No No Cumple

Teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos que son de aplicación, la edificación se encuentra disconforme con el planeamiento en base a lo establecido en el artículo 186 del RUCYL:

“1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.”

De acuerdo a lo establecido en el PGOU, las obras de consolidación son aquellas que tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato. Quedan incluidas a su vez, las actuaciones que además incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

La rehabilitación de la vivienda y dependencias anejas existentes atiende por tanto a la consolidación de la misma en base a lo establecido en el artículo 186 del RUCYL y al PGOU.

QUINTO. CONDICIONES DE USO

En suelo rústico de protección agrícola-regadío, de acuerdo al artículo 106.6.4 del PGOU se determinan los usos permitidos, prohibidos y sujetos a autorización.

“106.6.4. Suelo rústico de protección.

En los terrenos que el planeamiento urbanístico delimite como suelo rústico de protección por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme al planeamiento, se aplicará lo establecido en la normativa general para el suelo rústico, aplicándose en cuanto a los usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos las siguientes reglas:



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

a) *Estarán prohibidos:*

1º. Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

3º.- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

b) Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el Art. 106.3, incluidas las actividades de industrias vinculadas a la explotación agrícola y correspondientes a la parcela solicitada.”

A su vez el artículo 106.3 relaciona directamente con el artículo 57 del RUCYL en el que se recoge como uso excepcional en suelo rústico:

“Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58-65 para cada categoría de suelo rústico, 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, que son los siguientes:

[...]

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.”

Asimismo, el artículo 62 del RUCYL: Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria, establece entre los usos sujetos a autorización el apartado f) del artículo 57 ya referenciado.

Se trata por tanto, de un uso sujeto a autorización, para su destino a su anterior uso y que se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307 del RUCYL, debiendo justificar las condiciones señaladas en el artículo 308 RUCYL.

Del mismo modo, según el artículo 63 del RUCYL: Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras, establece entre los usos sujetos a autorización el apartado f) del artículo 57 del RUCYL ya referenciado.

No obstante lo anterior, el artículo 106.6.6-Suelo rústico de protección de las infraestructuras del PGOU establece que para cualquier actuación dentro de esta clase de suelo será preceptivo y vinculante el informe del Organismo titular de la infraestructura.

Según el artículo 64 del RUCYL: Régimen del suelo rústico con natural, establece entre los usos sujetos a autorización el apartado f) del artículo 57 del RUCYL ya referenciado.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

No obstante lo anterior, el artículo 106.6.8-Suelo rústico de protección natural del PGOU establece que para el segundo grado, debe contar previamente con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que se solicitará informe previo a dicho organismo.

SEXTO. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

Teniendo en cuenta que se trata de un uso sujeto a autorización, la solicitud viene acompañada de la documentación requerida en el artículo 307 del RUCYL para este tipo de procedimientos: planos de emplazamiento de la parcela y memoria en la que se describe el uso existente, el solicitado y las condiciones del artículo 308 del RUCYL.

Se justifica por parte del técnico redactor de la memoria el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 308.2 RUCYL:

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

a) tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define en el artículo 316.4.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declarados expresamente fuera de ordenación”.

- *La edificación que nos ocupa cumple las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo, por lo tanto, las condiciones señaladas en el apartado 1 no son exigibles.*

Asimismo, en la memoria presentada se acredita el interés público según el artículo 23 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que en base al artículo 308 del RUCYL es *“el órgano competente para la autorización quien debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización”.*

El artículo 58 del RUCYL hace hincapié en la evaluación de las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización en los términos previsto en el artículo 308.

SÉPTIMO. CONCLUSIONES

Antes de continuar la tramitación del expediente, teniendo en cuenta la clasificación del suelo se solicitará informe a las siguientes administraciones y organismos:

- Informe al Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA) relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

- Informe a la Confederación Hidrográfica del Duero relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17.
- Informe de la Unidad de carreteras correspondiente relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17. (DSA 469).

Ciudad Rodrigo, en la fecha en que se produce la firma electrónica.
La Arquitecta Municipal

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO
Plaza Mayor, 27
37500 - Ciudad Rodrigo (Salamanca)

ASUNTO: Informe (afección RN2000) relativo a la actuación: Reconstrucción de vivienda y anejos, en la parcela 20 del polígono 17 del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca) Expediente nº: 2024-S-RC-1079. Procedimiento Administrativo: Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico

En relación con el expediente que se indica para el que solicita informe de este Servicio, se comunica lo siguiente:

Examinada la actuación que se solicita, a la vista de sus características y conforme los mejores datos y conocimientos científicos disponibles y la experiencia técnica acumulada en este Servicio, se informa que no existe probabilidad razonable de la existencia de afecciones apreciables derivadas de aquélla a los objetivos de conservación de lugares Natura 2000 coincidentes o cercanos.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE DE SALAMANCA
(P.D. Resolución 22 de junio de 2023, BOCYL de 29 de junio de 2023)
P.A. EL SECRETARIO TÉCNICO
(Resolución de 26-08-2024)

C/ Príncipe de Vergara, 53-71 - 37071 Salamanca - Teléfono 923 29 60 26 - Fax 923 29 60 41 - www.jcyl.es





I N F O R M E

1S0001742660



N/REF: URB-0247/2024

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO
PLZA. MAYOR 27
37500 - CIUDAD-RODRIGO (SALAMANCA)

ASUNTO: INFORME PARA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN PARCELA 20 DEL POLÍGONO 17 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA).

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, provincia de Salamanca, con fecha 2 de septiembre de 2024, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto a la Autorización de uso excepcional en suelo rústico para reconstrucción de vivienda unifamiliar, en parcela 20 del polígono 17 del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

C/ MUÑOZ, 5
47004 VALLADOLID
TEL: 983 215 400

FIRMADO POR:

DIANA MARTIN SANCHEZ - COMISARIA DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 11/11/2024 17:51:16

CSV: MA0021UONPSLY7KHIAHFSXWYC/1731319665 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>



ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

- ✓ Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
- ✓ Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.
- ✓ Afección a proyectos obras e infraestructuras hidráulicas del organismo de cuenca.

OBJETO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título “*Autorización de uso excepcional en suelo rústico*”, redactada en junio de 2004 por la arquitecto Dña. Isabel Pastor Encinas, tiene por objeto la reconstrucción de la vivienda unifamiliar situada al sitio de Regato de El Bodón, con acceso desde la Carretera DSA 469 del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca), así como la reparación de las cubiertas de los anejos existentes dentro de la misma parcela.

La parcela objeto de esta propuesta está situada en la parcela 20 del polígono 17, dentro del término municipal de Ciudad Rodrigo.

La superficie de la parcela según catastro es de 15.248 m². En su interior se ubica la vivienda objeto de rehabilitación con una superficie de 106,60 m² y otras dependencias anejas destinadas a almacén de 65,20 m².

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

Según la documentación gráfica presentada y, comprobado el Mapa Topográfico 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), la parcela se encuentra en la zona de policía del arroyo del Bodón.

Por lo tanto, se advierte que, la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá **autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca**, tanto en Suelo Rústico como en Suelo Urbano y Urbanizable, atendiendo a los



artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Respecto a la incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables, se informa que el arroyo del Bodón no tiene deslindado el dominio público hidráulico, ni definida la zona de flujo preferente ni las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno, por lo que, a priori se desconoce la posible inundabilidad de la parcela objeto de informe.

Por ello, y al objeto de poder valorar la actuación solicitada, este Organismo de cuenca ha elaborado un modelo hidráulico bidimensional somero mediante el programa IBER. Para ello, se ha consultado la aplicación Caumax del “*Mapa de caudales máximos de avenida para la red fluvial de la España peninsular*”, elaborado por el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), la cual permite calcular directamente los caudales para distintos periodos de retorno en aquellas cuencas con una superficie de aportación superior a los 50 km². Concretamente, en el punto objeto de estudio la aplicación arroja unos caudales de escorrentía de $Q_{100}=127 \text{ m}^3/\text{s}$ y $Q_{500}=180 \text{ m}^3/\text{s}$. Asimismo, se ha tomado como topografía de partida el Modelo Digital del Terreno (MDT05) del I.G.N.

En base a los resultados obtenidos, se comprueba que **la vivienda a rehabilitar se implanta fuera de la zona de flujo preferente del arroyo del Bodón, pero totalmente afectada por su zona inundable (con calados máximos inferiores a 50 cm)**, definida esta zona inundable según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) como “(*...*) terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años”.



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.A.

FIRMADO POR:

DIANA MARTIN SANCHEZ - COMISARIA DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 11/11/2024 17:51:16

CSV: MA0021UONPSLY7KHIAHFSXWYC/1731319665 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>



En consecuencia, los terrenos donde se ubica la vivienda deberán cumplir con las limitaciones a los usos del suelo establecidas en el **artículo 14 bis del RDPH**, y más concretamente:

“a) Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales (...).”

Por lo tanto, el titular o promotor deberá, una vez conocido el riesgo al que está sometida su edificación, tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrán sobre ella, definiendo las medidas y los niveles de protección que estime adecuados.

En este sentido, se debe mencionar que en la página web de la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra disponible la guía técnica elaborada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico donde se exponen las recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables, la cual se encuentra accesible a través del siguiente enlace (<https://www.chduero.es/web/guest/manuales-guias-e-inventarios>).

En cualquier circunstancia, el promotor deberá suscribir una **declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la



administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del **certificado del Registro de la Propiedad** en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Por último, se debe indicar que el estudio hidráulico (IBER), elaborado por este Organismo de cuenca, se ha llevado a cabo con el objetivo de valorar el planeamiento presentado con respecto a la aplicación del RDPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial. Por lo tanto, en caso de no mostrar conformidad con respecto a las líneas de inundación propuestas por este Organismo de cuenca, se deberá presentar el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico suscrito por técnico competente en la materia.

2. Afección a la calidad de las aguas.

En la documentación presentada no se indica nada al respecto, en caso de que la gestión de las aguas residuales se gestione a través de la red municipal, se ha comprobado que la localidad de Ciudad Rodrigo cuenta con una Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.), dimensionada para una población equivalente de 17.129 habitantes, y consistente en desbaste de gruesos, tamiz, desarenado-desengrasado, tratamiento biológico mediante fangos activados y decantación secundaria. Su diseño y dimensionamiento se considera adecuado para la población actual de la localidad (sin tener en cuenta el incremento en cuanto a carga y caudal que se presume conllevará la aprobación de esta Modificación Puntual).

No obstante, en caso de llevarse a cabo el vertido de forma independiente, se recuerda que, cualquier vertido realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).

3. Disponibilidad de recursos hídricos

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.A.

FIRMADO POR:

DIANA MARTIN SANCHEZ - COMISARIA DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 11/11/2024 17:51:16

CSV: MA0021UONPSLY7KHIAHFSXWYC/1731319665 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>



En la documentación presentada no se indica nada al respecto, si bien si el abastecimiento de la vivienda se va a llevar a cabo a través de la red municipal, indicar que, se ha podido comprobar que, el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo tiene inscrito en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca un aprovechamiento de aguas, de referencia C/CP-1660/2009-SA, con destino al abastecimiento de Ciudad Rodrigo y de todas las entidades menores adscritas a este Ayuntamiento. Dicho aprovechamiento otorga un caudal medio equivalente de 39,55 l/s, un caudal máximo instantáneo de 118,65 l/s y un volumen máximo anual de 1.247.425,5 m³, y con el mismo se estima que se puede abastecer a 13.975 habitantes. Actualmente el municipio de Ciudad Rodrigo cuenta con una población de 11.810 habitantes, bastante inferior a la contemplada en la concesión.

En caso de que el abastecimiento se vaya a llevar a cabo de forma independiente, recordar que, para la realización de cualquier aprovechamiento de aguas, tanto superficiales como subterráneas, será preciso obtener de esta Confederación Hidrográfica la correspondiente concesión administrativa, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, no teniendo derecho alguno al aprovechamiento de las aguas mientras la concesión no haya sido otorgada.

4. Afección a proyectos obras e infraestructuras hidráulicas del organismo de cuenca

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Autorización de uso excepcional en suelo rústico para reconstrucción de vivienda unifamiliar, en parcela 20 del polígono 17 del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca), siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.A.

FIRMADO POR:

DIANA MARTIN SANCHEZ - COMISARIA DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 11/11/2024 17:51:16

CSV: MA0021UONPSLY7KHIAHFSXWYC/1731319665 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>





en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

No obstante, se recuerda que al situarse en zona inundable se deberá cumplir con todos los requerimientos recogidos en el **artículo 14 bis del RDPH**.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.A.

FIRMADO POR:

DIANA MARTIN SANCHEZ - COMISARIA DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 11/11/2024 17:51:16

CSV: MA0021UONPSLY7KHIAHFSXWYC/1731319665 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>





Expediente electrónico 2024/GAF_01/001815

ASUNTO: USO EXCEPCIONAL EN SUELO RUSTICO (PAR: 20, POL: 17) AFECCION A CARRETERA PROVINCIAL

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD				
Fecha Entrada	03 de septiembre de 2024	Número registro	REGAGE24e00065105238	
Solicitante	AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO	CIF	P3710700J	
Domicilio	PZ MAYOR 27		C.P.	37500
Población	Ciudad Rodrigo	Provincia	Salamanca	
Obras o actividad a realizar		USO EXCEPCIONAL EN SUELO RUSTICO (PAR: 20, POL: 17) AFECCION A CARRETERA PROVINCIAL (Rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes); expediente 1086/2024		
Lugar de realización de las obras				
Tipo Obra/s			Localización	
➤ LX-OTRAS				
Carretera/a Afectada/s				
Municipio/s				
Ciudad Rodrigo				

Vista solicitud cuyos datos arriba se indican.

Visto el Informe Técnico, que consta en el expediente, suscrito por La Ingeniera Técnica de Obras Públicas de la Diputación Provincial de Salamanca, de fecha 19/03/2025, le comunicamos que por el Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial se **informa**:

1. LX-OTRAS

1.1. Que el documento Autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17 CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA), **NO AFECTA** a ninguna carretera de titularidad de esta Diputación Provincial.



Diputación de Salamanca
SALIDA
20/03/2025 14:44
REGAGE25s00021653321

Expediente electrónico 2024/GAF_01/001815

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos,

En Salamanca a fecha de firma electrónica,

Diputado Delegado de Carreteras, Escuela de Tauromaquia y Deportes

(Por Delegación D.P.3927/23, de 24 de julio)

Jesús María Ortiz Fernández

A/A AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO - P3710700J

PZ MAYOR, 27

37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca)

Código Seguro de Verificación	IV7SQDJOB77M3LNN3RWAKQA6OA	Fecha	20/03/2025 14:06:34	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmante	JESUS MARIA ORTIZ FERNANDEZ (Diputado Delegado de Carreteras Escuela Tauromaquia y Deportes)			
Url de verificación	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SQDJOB77M3LNN3RWAKQA6OA		Página 2/2	



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente nº: 1086/2024

Informe de los Servicios Técnicos Municipales

Interesado: DÑA. ISABEL PASTOR ENCINAS

Procedimiento: Autorización de uso excepcional. Rehabilitación vivienda y dependencias anejas

Situación: Parcela 20, Polígono 17. Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 2 de julio de 2024 y de lo dispuesto en el artículo 293.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en relación con el expediente incoado a solicitud de DÑA. LAURA PELLICER LÓPEZ con DNI XXXXXXXXX, en nombre y representación de DÑA. ISABEL PASTOR ENCINAS con DNI XXXXXXXXX, referente a la concesión de **Autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17**, con Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF, y examinada la documentación que le acompaña, se emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO. DOCUMENTACIÓN E INFORMES PREVIOS

Se presenta instancia debidamente cumplimentada y “Memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico”, redactada y firmada por la Arquitecta Dña. Laura Pellicer López, con nº de registro de entrada 2024-E-RE-1614.

Se incluye en la documentación técnica presentada la escritura de la propiedad. En la misma se describen las edificaciones existentes: edificación principal destinada a vivienda de planta baja con una superficie construida de 106,60 m² y una edificación secundaria adosada (anejos) destinada a cuadra y almacén, con una superficie construida de 65,20 m².

SEGUNDO. PROPUESTA

Según la documentación técnica presentada, se pretende la rehabilitación de la vivienda y anejos, manteniendo el uso existente. Así mismo, se mantendrá en todo momento el sistema estructural existente en las construcciones actuales.

TERCERO. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 5 de marzo de 2001. Modificado y adaptado al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según acuerdo de aprobación definitiva de fecha de 17 de septiembre de 2009 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca (BOCYL nº 4 de 8 de enero de 2010 - Corrección de errores BOCYL nº 11, de 19 de enero de 2010).



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

De acuerdo al Plan General, el terreno donde se pretende actuar está clasificado como **SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA REGADÍO (SR-PA REGADÍO)**, **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI DSA 469)** Y **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN2 Arroyo del Bodón)**.

CUARTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	PLANEAMIENTO	PROYECTO
PARCELA MÍNIMA	6 Ha	15.248 m ² Existente
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	< 10%
EDIFICABILIDAD	0,01 m ² / m ² (172,99 m ²)	171,80 m ² Existente
Nº DE PLANTAS S/R	1	Planta baja Existente
ALTURA MÁXIMA	4,50 m	3,20 m
RETRANQUEOS A LINDEROS	10 m	No No Cumple

Teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos que son de aplicación, la edificación se encuentra disconforme con el planeamiento en base a lo establecido en el artículo 186 del RUCYL:

“1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.”

De acuerdo a lo establecido en el PGOU, las obras de consolidación son aquellas que tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato. Quedan incluidas a su vez, las actuaciones que además incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

La rehabilitación de la vivienda y dependencias anejas existentes atiende por tanto a la consolidación de la misma en base a lo establecido en el artículo 186 del RUCYL y al PGOU.

QUINTO. CONDICIONES DE USO

En suelo rústico de protección agrícola-regadío, de acuerdo al artículo 106.6.4 del PGOU se determinan los usos permitidos, prohibidos y sujetos a autorización.

“106.6.4. Suelo rústico de protección.

En los terrenos que el planeamiento urbanístico delimite como suelo rústico de protección por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme al planeamiento, se aplicará lo establecido en la normativa general para el suelo rústico, aplicándose en cuanto a los usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos las siguientes reglas:



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

a) *Estarán prohibidos:*

1º. *Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.*

2º *Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.*

3º.- *Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.*

b) *Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el Art. 106.3, incluidas las actividades de industrias vinculadas a la explotación agrícola y correspondientes a la parcela solicitada."*

A su vez el artículo 106.3 relaciona directamente con el artículo 57 del RUCYL en el que se recoge como uso excepcional en suelo rústico:

"Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58-65 para cada categoría de suelo rústico, 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, que son los siguientes:

[...]

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."

Asimismo, el artículo 62 del RUCYL: Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria, establece entre los usos sujetos a autorización el apartado f) del artículo 57 ya referenciado.

Se trata por tanto, de un uso sujeto a autorización, para su destino a su anterior uso y que se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307 del RUCYL, debiendo justificar las condiciones señaladas en el artículo 308 RUCYL.

Se solicita Informe al Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (INRA), que se emite con fecha 4 de septiembre de 2024 y en el que se recoge lo siguiente:

"Examinada la actuación que se solicita, a la vista de sus características y conforme los mejores datos y conocimientos científicos disponibles y la experiencia técnica acumulada en este Servicio, se informa que no existe probabilidad razonable de la existencia de afecciones apreciables derivadas de aquélla a los objetivos de conservación de lugares Natura 2000 coincidentes o cercanos."



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Se solicita Informe a la Confederación Hidrográfica del Duero que se emite con fecha 11 de noviembre de 2024 y en el que se recoge lo siguiente:

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

Según la documentación gráfica presentada y, comprobado el Mapa Topográfico 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), la parcela se encuentra en la zona de policía del arroyo del Bodón.

*Por lo tanto, se advierte que, la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá **autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca**, tanto en Suelo Rústico como en Suelo Urbano y Urbanizable, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*

Respecto a la incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables, se informa que el arroyo del Bodón no tiene deslindado el dominio público hidráulico, ni definida la zona de flujo preferente ni las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno, por lo que, a priori se desconoce la posible inundabilidad de la parcela objeto de informe.

Por ello, y al objeto de poder valorar la actuación solicitada, este Organismo de cuenca ha elaborado un modelo hidráulico bidimensional somero mediante el programa IBER. Para ello, se ha consultado la aplicación Caumax del “Mapa de caudales máximos de avenida para la red fluvial de la España peninsular”, elaborado por el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), la cual permite calcular directamente los caudales para distintos periodos de retorno en aquellas cuencas con una superficie de aportación superior a los 50 km². Concretamente, en el punto objeto de estudio la aplicación arroja unos caudales de escorrentía de $Q_{100}=127$ m³/s y $Q_{500}=180$ m³/s. Asimismo, se ha tomado como topografía de partida el Modelo Digital del Terreno (MDT05) del I.G.N.

*En base a los resultados obtenidos, se comprueba que **la vivienda a rehabilitar se implanta fuera de la zona de flujo preferente del arroyo del Bodón, pero totalmente afectada por su zona inundable (con calados máximos inferiores a 50 cm)**, definida esta zona inundable según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) como “(...) terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años”.*

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Plaza Mayor 27, Ciudad Rodrigo. 37500 (Salamanca). Tfno. 923498400. Fax: 923498401



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

*En consecuencia, los terrenos donde se ubica la vivienda deberán cumplir con las limitaciones a los usos del suelo establecidas en el **artículo 14 bis del RDPH**, y más concretamente:*

*“a) Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y **los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales (...).”

Por lo tanto, el titular o promotor deberá, una vez conocido el riesgo al que está sometida su edificación, tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrán sobre ella, definiendo las medidas y los niveles de protección que estime adecuados.

En este sentido, se debe mencionar que en la página web de la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra disponible la guía técnica elaborada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico donde se exponen las recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables, la cual se encuentra accesible a través del siguiente enlace (<https://www.chduero.es/web/guest/manuales-guias-e-inventarios>).

*En cualquier circunstancia, el promotor deberá suscribir una **declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*

*Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del **certificado del Registro de la Propiedad** en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Por último, se debe indicar que el estudio hidráulico (IBER), elaborado por este Organismo de cuenca, se ha llevado a cabo con el objetivo de valorar el planeamiento presentado con respecto a la aplicación del RDPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial. Por lo tanto, en caso de no mostrar conformidad con respecto a las líneas de inundación propuestas por este Organismo de cuenca, se deberá presentar el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico suscrito por técnico competente en la materia.

2. Afección a la calidad de las aguas.

En la documentación presentada no se indica nada al respecto, en caso de que la gestión de las aguas residuales se gestione a través de la red municipal, se ha comprobado que la localidad de Ciudad Rodrigo cuenta con una Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.), dimensionada para una población equivalente de 17.129 habitantes, y consistente en desbaste de gruesos, tamiz, desarenado-desengrasado, tratamiento biológico mediante fangos activados y decantación secundaria. Su diseño y dimensionamiento se considera adecuado para la población actual de la localidad (sin tener en cuenta el incremento en cuanto a carga y caudal que se presume conllevará la aprobación de esta Modificación Puntual).

No obstante, en caso de llevarse a cabo el vertido de forma independiente, se recuerda que, cualquier vertido realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).

3. Disponibilidad de recursos hídricos

En la documentación presentada no se indica nada al respecto, si bien si el abastecimiento de la vivienda se va a llevar a cabo a través de la red municipal, indicar que, se ha podido comprobar que, el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo tiene inscrito en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca un aprovechamiento de aguas, de referencia C/CP-1660/2009-SA, con destino al abastecimiento de Ciudad Rodrigo y de todas las entidades menores adscritas a este Ayuntamiento. Dicho aprovechamiento otorga un caudal medio equivalente de 39,55 l/s, un caudal máximo instantáneo de 118,65 l/s y un volumen máximo anual de 1.247.425,5 m³, y con el mismo se estima que se puede abastecer a 13.975 habitantes. Actualmente el municipio de Ciudad Rodrigo cuenta con una población de 11.810 habitantes, bastante inferior a la contemplada en la concesión.

En caso de que el abastecimiento se vaya a llevar a cabo de forma independiente, recordar que, para la realización de cualquier aprovechamiento de aguas, tanto superficiales como subterráneas, será preciso obtener de esta Confederación Hidrográfica la correspondiente concesión administrativa, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, no teniendo derecho alguno al aprovechamiento de las aguas mientras la concesión no haya sido otorgada.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

4. Afección a proyectos obras e infraestructuras hidráulicas del organismo de cuenca

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

CONCLUSIONES

*Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Autorización de uso excepcional en suelo rústico para reconstrucción de vivienda unifamiliar, en parcela 20 del polígono 17 del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca) , siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.*

*No obstante, se recuerda que al situarse en zona inundable se deberá cumplir con todos los requerimientos recogidos en el **artículo 14 bis del RDPH**.*

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

Se solicita Informe a la Unidad de carreteras correspondiente, DSA-469 Diputación Provincial de Salamanca que se emite con fecha 20 de marzo de 2025 y en el que se recoge lo siguiente:

“Visto el Informe Técnico, que consta en el expediente, suscrito por La Ingeniera Técnica de Obras Públicas de la Diputación Provincial de Salamanca, de fecha 19/03/2025, le comunicamos que por el Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial se informa:

*Que el documento Autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17 CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA), **NO AFECTA** a ninguna carretera de titularidad de esta Diputación Provincial.”*



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

SEXTO. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

Teniendo en cuenta que se trata de un uso sujeto a autorización, la solicitud viene acompañada de la documentación requerida en el artículo 307 del RUCYL para este tipo de procedimientos: planos de emplazamiento de la parcela y memoria en la que se describe el uso existente, el solicitado y las condiciones del artículo 308 del RUCYL.

Se justifica por parte del técnico redactor de la memoria el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 308.2 RUCYL:

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

a) tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define en el artículo 316.4.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declarados expresamente fuera de ordenación”.

- *La edificación que nos ocupa cumple las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo, por lo tanto, las condiciones señaladas en el apartado 1 no son exigibles.*

Asimismo, en la memoria presentada se acredita el interés público según el artículo 23 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que en base al artículo 308 del RUCYL es *“el órgano competente para la autorización quien debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización”.*

El artículo 58 del RUCYL hace hincapié en la evaluación de las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización en los términos previsto en el artículo 308.

SÉPTIMO. CONCLUSIONES

Vistos los informes emitidos por las siguientes administraciones y organismos:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17. Fecha 11 de noviembre de 2024.
- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA). Fecha 4 de septiembre de 2024.
- Informe de la Unidad de carreteras correspondiente, DSA-469 Diputación Provincial de Salamanca. Fecha 20 de marzo de 2025.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa **favorablemente** la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la **rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17**, con Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF, debiendo cumplir de manera específica con lo dispuesto en el informe emitido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 11 de noviembre de 2024 (recogido en el punto quinto del presente informe y cuya copia será remitida al interesado) y sin perjuicio de que es el órgano competente para la autorización quien debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización según lo establecido en el artículo 308 del RUCYL.

*** Condiciones de la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico:**

Una vez concedida la autorización de uso excepcional en suelo rústico, el interesado deberá solicitar a este Ayuntamiento la correspondiente licencia urbanística para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17, con Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF.

En la documentación técnica correspondiente para la solicitud de la licencia urbanística se incluirán los condicionantes expuestos en el informe sectorial emitido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 11 de noviembre de 2024, cuya copia será remitida al interesado al objeto de su conocimiento y cumplimiento. Se recogen a continuación los más significativos:

1. La parcela se encuentra en la **zona de policía del arroyo del Bodón**. Por lo tanto, se advierte que, la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá **autorización administrativa previa** de ese organismo de cuenca atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.»
2. La vivienda a rehabilitar se implanta fuera de la zona de flujo preferente del arroyo del Bodón, pero totalmente afectada por su **zona inundable** (con calados máximos inferiores a 50cm), por lo que se deberá cumplir con las limitaciones a los usos del suelo establecidas en el **artículo 14 bis del RDPH**.

Por lo tanto, el titular o promotor deberá, una vez conocido el riesgo al que está sometida su edificación, tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrán sobre ella, definiendo las medidas y los niveles de protección que estime adecuados.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

En este sentido, se debe mencionar que en la página web de la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra disponible la guía técnica elaborada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico donde se exponen las recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables, la cual se encuentra accesible a través del siguiente enlace (<https://www.chduero.es/web/guest/manuales-guias-e-inventarios>).

3. El promotor deberá suscribir una **declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización.
4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del **certificado del Registro de la Propiedad** en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.
5. Recodar que, en caso de realizar cualquier aprovechamiento de aguas, tanto superficiales como subterráneas, será preciso obtener de la CHD la correspondiente concesión administrativa. Así mismo, en caso de realizar cualquier vertido al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido por parte de la CHD.

Ciudad Rodrigo, en la fecha en que se produce la firma electrónica.
La Arquitecta Municipal

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1086/2024	CI Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines	15/05/2025

EN CALIDAD DE SECRETARIO/A DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

EXPEDIENTE 1086/2024. AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y ANEJOS EN PARCELA 20 DEL POLÍGONO 17, INTERESADA POR Dª ISABEL PASTOR ENCINAS

Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento
-----------	---

RESOLUCIÓN

TERCERO.- EXPEDIENTE 1086/2024. AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y ANEJOS EN PARCELA 20 DEL POLÍGONO 17, INTERESADA POR DÑA. ISABEL PASTOR ENCINAS.

Se explica por parte de la Arquitecta Municipal que, conforme al RUCYL, entre las actuaciones excepcionales en suelo rústico están previstas las 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 (57.f) RUCYL).

Recibidos los informes sectoriales favorables, para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico se tienen que cumplir las condiciones de autorización previstas en el art. 308 del RUCYL, entre las cuales está el acreditar el interés público por el órgano competente para la autorización.

Se aprueba el expediente por unanimidad.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente nº: 1086/2024

Informe de los Servicios Jurídicos Municipales

Interesado: DÑA. ISABEL PASTOR ENCINAS

Procedimiento: Autorización de uso excepcional. Rehabilitación vivienda y dependencias anejas

Situación: Parcela 20, Polígono 17. Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF

INFORME SERVICIOS JURIDICOS MUNIICIPALES

En relación con el expediente de referencia y de conformidad con lo establecido en el artículo 293.5 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, quien suscribe tiene a bien emitir el siguiente informe – propuesta ,con base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 29 de agosto de 2024, y registro de entrada n.º 2024-E-RE-1614, se presenta en este Ayuntamiento por DÑA. LAURA PELLICER LÓPEZ con NIF XXXXXXXXXX, en nombre y representación de **DÑA. ISABEL PASTOR ENCINAS** con NIF n.º XXXXXXXXXX, solicitud de **AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17**, con Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF.

Consta en el expediente documentación técnica, “*Memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico*”, redactada y firmada por la Arquitecta Dña. Laura Pellicer López, con nº de registro de entrada 2024-E-RE-1614.

Se incluye en la documentación técnica presentada la escritura de la propiedad, y en la misma se describen las edificaciones existentes: edificación principal destinada a vivienda de planta baja con una superficie construida de 106,60 m² y una edificación secundaria adosada (anejos) destinada a cuadra y almacén, con una superficie construida de 65,20 m²

Según la documentación técnica aportada, se pretende la rehabilitación de la vivienda y anejos, manteniendo el uso existente. Así mismo, se mantendrá en todo momento el sistema estructural existente en las construcciones actuales.

Segundo.- En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, se emite informe por parte este Servicio Jurídico sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

Tercero.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 99.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 293.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, por parte de los servicios técnicos municipales, Arquitecta Municipal Dña. María Mateos Campos, se emite informe con fecha 30 de agosto de 2024, en el que se considera que para continuar con la tramitación de dicho expediente es preceptiva la emisión previa de informes por parte de los siguientes organismos:

- *Informe al Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA) relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17.*

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Plaza Mayor 27, Ciudad Rodrigo. 37500 (Salamanca). Tfno. 923498400. Fax: 923498401



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

- Informe a la Confederación Hidrográfica del Duero relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17.
- Informe de la Unidad de carreteras correspondiente relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17. (DSA 469).

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes informes emitidos por las distintas administraciones públicas afectadas:

1.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA), que se emite con fecha 4 de septiembre de 2024 y en el que se recoge lo siguiente:

“Examinada la actuación que se solicita, a la vista de sus características y conforme los mejores datos y conocimientos científicos disponibles y la experiencia técnica acumulada en este Servicio, se informa que no existe probabilidad razonable de la existencia de afecciones apreciables derivadas de aquella a los objetivos de conservación de lugares Natura 2000 coincidentes o cercanos.”

2.- Informe a la Confederación Hidrográfica del Duero, que, se emite con fecha 11 de noviembre de 2024 y en el que se recoge lo siguiente:

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

Según la documentación gráfica presentada y, comprobado el Mapa Topográfico 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), la parcela se encuentra en la zona de policía del arroyo del Bodón.

Por lo tanto, se advierte que, la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá **autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca**, tanto en Suelo Rústico como en Suelo Urbano y Urbanizable, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Respecto a la incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables, se informa que el arroyo del Bodón no tiene deslindado el dominio público hidráulico, ni definida la zona de flujo preferente ni las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno, por lo que, a priori se desconoce la posible inundabilidad de la parcela objeto de informe.

Por ello, y al objeto de poder valorar la actuación solicitada, este Organismo de cuenca ha elaborado un modelo hidráulico bidimensional somero mediante el programa IBER. Para ello, se ha consultado la aplicación Caumax del “Mapa de caudales máximos de avenida para la red fluvial de la España peninsular”, elaborado por el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), la cual permite calcular directamente los caudales para distintos periodos de retorno en aquellas cuencas con una superficie de aportación superior a los 50 km². Concretamente, en el punto objeto de estudio la aplicación arroja unos caudales de escorrentía de Q100=127 m³/s y Q500=180 m³/s. Asimismo, se ha tomado como topografía de partida el Modelo Digital del Terreno (MDT05) del I.G.N.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

En base a los resultados obtenidos, se comprueba que **la vivienda a rehabilitar se implanta fuera de la zona de flujo preferente del arroyo del Bodón, pero totalmente afectada por su zona inundable (con calados máximos inferiores a 50 cm)**, definida esta zona inundable según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) como "(...) terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años".

En consecuencia, los terrenos donde se ubica la vivienda deberán cumplir con las limitaciones a los usos del suelo establecidas en el **artículo 14 bis del RDPH**, y más concretamente:

*"a) Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y **los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales (...)".

Por lo tanto, el titular o promotor deberá, una vez conocido el riesgo al que está sometida su edificación, tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrán sobre ella, definiendo las medidas y los niveles de protección que estime adecuados.

En este sentido, se debe mencionar que en la página web de la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra disponible la guía técnica elaborada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico donde se exponen las recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables, la cual se encuentra accesible a través del siguiente enlace (<https://www.chduero.es/web/guest/manuales-guias-e-inventarios>).

En cualquier circunstancia, el promotor deberá suscribir una **declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del **certificado del Registro de la Propiedad** en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Por último, se debe indicar que el estudio hidráulico (IBER), elaborado por este Organismo de cuenca, se ha llevado a cabo con el objetivo de valorar el planeamiento presentado con respecto a la aplicación del RDPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial. Por lo tanto, en caso de no mostrar conformidad con respecto a las líneas de inundación propuestas por este Organismo de cuenca, se deberá presentar el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico suscrito por técnico competente en la materia.

2. Afección a la calidad de las aguas.

En la documentación presentada no se indica nada al respecto, en caso de que la gestión de las aguas residuales se gestione a través de la red municipal, se ha comprobado que la localidad de Ciudad Rodrigo cuenta con una Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.), dimensionada para una población equivalente de 17.129 habitantes, y consistente en desbaste de gruesos, tamiz, desarenado-desengrasado, tratamiento biológico mediante fangos activados y decantación secundaria. Su diseño y dimensionamiento se considera adecuado para la población actual de la localidad (sin tener en cuenta el incremento en cuanto a carga y caudal que se presume conllevará la aprobación de esta Modificación Puntual).



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

No obstante, en caso de llevarse a cabo el vertido de forma independiente, se recuerda que, cualquier vertido realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).

3. Disponibilidad de recursos hídricos

En la documentación presentada no se indica nada al respecto, si bien si el abastecimiento de la vivienda se va a llevar a cabo a través de la red municipal, indicar que, se ha podido comprobar que, el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo tiene inscrito en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca un aprovechamiento de aguas, de referencia C/CP-1660/2009-SA, con destino al abastecimiento de Ciudad Rodrigo y de todas las entidades menores adscritas a este Ayuntamiento. Dicho aprovechamiento otorga un caudal medio equivalente de 39,55 l/s, un caudal máximo instantáneo de 118,65 l/s y un volumen máximo anual de 1.247.425,5 m³, y con el mismo se estima que se puede abastecer a 13.975 habitantes. Actualmente el municipio de Ciudad Rodrigo cuenta con una población de 11.810 habitantes, bastante inferior a la contemplada en la concesión.

En caso de que el abastecimiento se vaya a llevar a cabo de forma independiente, recordar que, para la realización de cualquier aprovechamiento de aguas, tanto superficiales como subterráneas, será preciso obtener de esta Confederación Hidrográfica la correspondiente concesión administrativa, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, no teniendo derecho alguno al aprovechamiento de las aguas mientras la concesión no haya sido otorgada.

4. Afección a proyectos obras e infraestructuras hidráulicas del organismo de cuenca

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Autorización de uso excepcional en suelo rústico para reconstrucción de vivienda unifamiliar, en parcela 20 del polígono 17 del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca) , siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

No obstante, se recuerda que al situarse en zona inundable se deberá cumplir con todos los requerimientos recogidos en el **artículo 14 bis del RDPH**.

El presente informe no exige de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

3.- Informe a la Unidad de carreteras correspondiente, DSA-469 Diputación Provincial de Salamanca que se emite con fecha 20 de marzo de 2025 y en el que se recoge lo siguiente:

“Visto el Informe Técnico, que consta en el expediente, suscrito por La Ingeniera Técnica de Obras Públicas de la Diputación Provincial de Salamanca, de fecha 19/03/2025, le comunicamos que por el Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial se informa:

*Que el documento Autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17 CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA), **NO AFECTA** a ninguna carretera de titularidad de esta Diputación Provincial.”*

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Plaza Mayor 27, Ciudad Rodrigo. 37500 (Salamanca). Tfno. 923498400. Fax: 923498401



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Quinto.- Recibidos en este Ayuntamiento los informes de los organismos arriba referenciados, a la vista de los mismos se emite con fecha 22 de abril de 2025 informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales, Arquitecta Municipal Dña. María Mateos Campos, que entre otros extremos concluye:

" (...)

SÉPTIMO. CONCLUSIONES

Vistos los informes emitidos por las siguientes administraciones y organismos:

- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17. Fecha 11 de noviembre de 2024.*
- *Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA). Fecha 4 de septiembre de 2024.*
- *Informe de la Unidad de carreteras correspondiente, DSA-469 Diputación Provincial de Salamanca. Fecha 20 de marzo de 2025.*

*Por todo lo expuesto anteriormente, se informa **favorablemente** la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la **rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17**, con Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF, debiendo cumplir de manera específica con lo dispuesto en el informe emitido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 11 de noviembre de 2024 (recogido en el punto quinto del presente informe y cuya copia será remitida al interesado) y sin perjuicio de que es el órgano competente para la autorización quien debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización según lo establecido en el artículo 308 del RUCYL.*

*** Condiciones de la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico:**

Una vez concedida la autorización de uso excepcional en suelo rústico, el interesado deberá solicitar a este Ayuntamiento la correspondiente licencia urbanística para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17, con Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF.

En la documentación técnica correspondiente para la solicitud de la licencia urbanística se incluirán los condicionantes expuestos en el informe sectorial emitido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 11 de noviembre de 2024, cuya copia será remitida al interesado al objeto de su conocimiento y cumplimiento. Se recogen a continuación los más significativos:

1. *La parcela se encuentra en la **zona de policía del arroyo del Bodón**. Por lo tanto, se advierte que, la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá **autorización administrativa previa** de ese organismo de cuenca atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.»*
2. *La vivienda a rehabilitar se implanta fuera de la zona de flujo preferente del arroyo del Bodón, pero totalmente afectada por su **zona inundable** (con calados máximos inferiores a 50cm), por lo que se deberá cumplir con las limitaciones a los usos del suelo establecidas en el **artículo 14 bis del RDPH**.*

Por lo tanto, el titular o promotor deberá, una vez conocido el riesgo al que está sometida su edificación, tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrán sobre ella, definiendo las medidas y los niveles de protección que estime adecuados.

En este sentido, se debe mencionar que en la página web de la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra disponible la guía técnica elaborada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico donde se exponen las recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables, la cual se encuentra accesible a través del siguiente enlace (<https://www.chduero.es/web/quest/manuales-quias-e-inventarios>).

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Plaza Mayor 27, Ciudad Rodrigo. 37500 (Salamanca). Tfno. 923498400. Fax: 923498401



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

3. *El promotor deberá suscribir una **declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización.*
4. *Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del **certificado del Registro de la Propiedad** en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*
5. *Recordar que, en caso de realizar cualquier aprovechamiento de aguas, tanto superficiales como subterráneas, será preciso obtener de la CHD la correspondiente concesión administrativa. Así mismo, en caso de realizar cualquier vertido al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido por parte de la CHD.”*

Sexto.- Dado traslado del informe técnico arriba epigrafiado a la Comisión de Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines, en sesión celebrada el día 15 de mayo de 2025, ésta adoptó el siguiente acuerdo:

“...

TERCERO.- EXPEDIENTE 1086/2024. AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL ENSUELO RÚSTICO PARA RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y ANEJOSEN PARCELA 20 DEL POLÍGONO 17, INTERESADA POR DÑA. ISABEL PASTORENCINAS.

Se explica por parte de la Arquitecta Municipal que, conforme al RUCYL, entre las actuaciones excepcionales en suelo rústico están previstas las 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 (57.f) RUCYL).

Recibidos los informes sectoriales favorables, para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico se tienen que cumplir las condiciones de autorización previstas en el art.308 del RUCYL, entre las cuales está el acreditar el interés público por el órgano competente para la autorización.

Se aprueba el expediente por unanimidad.”

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de marzo de 2001. Modificado y adaptado al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según acuerdo de aprobación Definitiva de fecha 17 de septiembre de 2009 de la Comisión de Urbanismo (BOCYL nº 4 de 8 de enero de 2010-Corrección de errores BOCYL nº 11, de 19 de enero de 2010).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Normativa sectorial de aplicación al caso.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

CONSIDERACIONES JURIDICAS

Primera.- El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 5 de marzo de 2001. Modificado y adaptado al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según acuerdo de aprobación definitiva de fecha de 17 de septiembre de 2009 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca (BOCYL nº 4 de 8 de enero de 2010 - Corrección de errores BOCYL nº 11, de 19 de enero de 2010).

Según informe emitido por los servicios técnicos municipales, la parcela objeto de actuación está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana como **SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA REGADÍO (SR-PA REGADÍO), SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI DSA 469) Y SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN2 Arroyo del Bodón).**

Segunda.- El artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCyL), en el que se regulan los Derechos excepcionales en suelo rústico dispone que:

“Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58-65 para cada categoría de suelo rústico, 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, que son los siguientes:

[...]

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.”

Tercera.- Por su parte, el artículo 58 del RUCyL, respecto de los usos sujetos a autorización previa a la licencia o declaración responsable, remite al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307 del mismo cuerpo legal, y dice que, en dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308 del citado Reglamento.

Añadido esto, el artículo 308 del RUCyL, establece que *“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 (...)”*

Visto lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, en base a los informes técnicos obrantes en el expediente y demás documentación, quien suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Se proceda a **EVALUAR**, por parte del órgano competente para la autorización de uso excepcional las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización que nos ocupa (**rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17**), en los términos previstos en el artículo 308 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), promovido **DÑA. ISABEL PASTOR ENCINAS** provista de NIF n.º 07926760V.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Segundo.- Una vez que se haya considerado acreditado el interés público, se proceda a abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Tercero.- A la vista del resultado del trámite de información pública, se proceda a resolver de forma motivada la autorización de uso excepcional, notificando dicha resolución al interesado y a la Comisión Territorial de Urbanismo en Salamanca.

Ciudad Rodrigo, en la fecha de la firma electrónica.

EI TECNICO JURIDICO SERVICIO DE URBANISMO

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1086/2024	La Junta de Gobierno Local	29/05/2025

D. CARLOS A. HERNÁNDEZ RUBIO, SECRETARIO ACCTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTNO DE CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA),

CERTIFICO: Que este Ayuntamiento, en sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada en la fecha arriba indicada, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

EXPEDIENTE 1086/2024. CONSIDERAR ACREDITADO EL INTERÉS PÚBLICO EN EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y ANEJOS EN PARCELA 20 DEL POLÍGONO 17, INTERESADA POR Dª ISABEL PASTOR ENCINAS

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 29 de agosto de 2024, y registro de entrada n.º 2024-E-RE-1614, se presenta en este Ayuntamiento por Dª Laura Pellicer López, en nombre y representación de Dª Isabel Pastor Encinas con NIF n.º [REDACTED], solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17, con Referencia Catastral n.º 37107A017000200000JF.

Consta en el expediente documentación técnica, *"Memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico"*, redactada y firmada por la Arquitecta Dª Laura Pellicer López, con n.º de registro de entrada 2024-E-RE-1614.

Se incluye en la documentación técnica presentada la escritura de la propiedad, y en la misma se describen las edificaciones existentes: edificación principal destinada a vivienda de planta baja con una superficie construida de 106,60 m² y una edificación secundaria adosada (anejos) destinada a cuadra y almacén, con una superficie construida de 65,20 m²

Según la documentación técnica aportada, se pretende la rehabilitación de la vivienda y anejos, manteniendo el uso existente. Así mismo, se mantendrá en todo momento el sistema estructural existente en las construcciones actuales.



SEGUNDO.- En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, se emite informe por parte el Servicio Jurídico sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

TERCERO.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 99.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 293.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, por parte de los servicios técnicos municipales, Arquitecta Municipal Dña. María Mateos Campos, se emite informe con fecha 30 de agosto de 2024, en el que se considera que para continuar con la tramitación de dicho expediente es preceptiva la emisión previa de informes por parte de los siguientes organismos:

- *Informe al Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA) relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17.*
- *Informe a la Confederación Hidrográfica del Duero relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17.*
- *Informe de la Unidad de carreteras correspondiente relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17. (DSA 469).*

CUARTO.- Constan en el expediente los siguientes informes emitidos por las distintas administraciones públicas afectadas:

1.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA), que se emite con fecha 4 de septiembre de 2024 y en el que se recoge lo siguiente:

"Examinada la actuación que se solicita, a la vista de sus características y conforme los mejores datos y conocimientos científicos disponibles y la experiencia técnica acumulada en este Servicio, se informa que no existe probabilidad razonable de la existencia de afecciones apreciables derivadas de aquélla a los objetivos de conservación de lugares Natura 2000 coincidentes o cercanos."

2.- Informe a la Confederación Hidrográfica del Duero, que, se emite con fecha 11 de noviembre de 2024 y en el que se recoge lo siguiente:

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.



Según la documentación gráfica presentada y, comprobado el Mapa Topográfico 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), la parcela se encuentra en la zona de policía del arroyo del Bodón.

Por lo tanto, se advierte que, la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, tanto en Suelo Rústico como en Suelo Urbano y Urbanizable, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Respecto a la incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables, se informa que el arroyo del Bodón no tiene deslindado el dominio público hidráulico, ni definida la zona de flujo preferente ni las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno, por lo que, a priori se desconoce la posible inundabilidad de la parcela objeto de informe.

Por ello, y al objeto de poder valorar la actuación solicitada, este Organismo de cuenca ha elaborado un modelo hidráulico bidimensional somero mediante el programa IBER. Para ello, se ha consultado la aplicación Caumax del "Mapa de caudales máximos de avenida para la red fluvial de la España peninsular", elaborado por el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), la cual permite calcular directamente los caudales para distintos periodos de retorno en aquellas cuencas con una superficie de aportación superior a los 50 km². Concretamente, en el punto objeto de estudio la aplicación arroja unos caudales de escorrentía de $Q_{100}=127$ m³/s y $Q_{500}=180$ m³/s. Asimismo, se ha tomado como topografía de partida el Modelo Digital del Terreno (MDT05) del I.G.N.

En base a los resultados obtenidos, se comprueba que la vivienda a rehabilitar se implanta fuera de la zona de flujo preferente del arroyo del Bodón, pero totalmente afectada por su zona inundable (con calados máximos inferiores a 50 cm), definida esta zona inundable según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) como "(...) terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años".

En consecuencia, los terrenos donde se ubica la vivienda deberán cumplir con las limitaciones a los usos del suelo establecidas en el artículo 14 bis del RDPH, y más concretamente:

"a) Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el



colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales (...)."

Por lo tanto, el titular o promotor deberá, una vez conocido el riesgo al que está sometida su edificación, tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrán sobre ella, definiendo las medidas y los niveles de protección que estime adecuados.

En este sentido, se debe mencionar que en la página web de la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra disponible la guía técnica elaborada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico donde se exponen las recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables, la cual se encuentra accesible a través del siguiente enlace (<https://www.chduero.es/web/guest/manuales-guias-e-inventarios>).

En cualquier circunstancia, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Por último, se debe indicar que el estudio hidráulico (IBER), elaborado por este Organismo de cuenca, se ha llevado a cabo con el objetivo de valorar el planeamiento presentado con respecto a la aplicación del RDPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial. Por lo tanto, en caso de no mostrar conformidad con respecto a las líneas de inundación propuestas por este Organismo de cuenca, se deberá presentar el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico suscrito por técnico competente en la materia.

2. Afección a la calidad de las aguas.

En la documentación presentada no se indica nada al respecto, en caso de que la gestión de las aguas residuales se gestione a través de la red municipal, se ha comprobado que la



localidad de Ciudad Rodrigo cuenta con una Estación Depuradora de Aguas Residuales (E. D.A.R.), dimensionada para una población equivalente de 17.129 habitantes, y consistente en desbaste de gruesos, tamiz, desarenado-desengrasado, tratamiento biológico mediante fangos activados y decantación secundaria. Su diseño y dimensionamiento se considera adecuado para la población actual de la localidad (sin tener en cuenta el incremento en cuanto a carga y caudal que se presume conllevará la aprobación de esta Modificación Puntual).

No obstante, en caso de llevarse a cabo el vertido de forma independiente, se recuerda que, cualquier vertido realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).

3. Disponibilidad de recursos hídricos

En la documentación presentada no se indica nada al respecto, si bien si el abastecimiento de la vivienda se va a llevar a cabo a través de la red municipal, indicar que, se ha podido comprobar que, el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo tiene inscrito en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca un aprovechamiento de aguas, de referencia C/CP-1660 /2009-SA, con destino al abastecimiento de Ciudad Rodrigo y de todas las entidades menores adscritas a este Ayuntamiento. Dicho aprovechamiento otorga un caudal medio equivalente de 39,55 l/s, un caudal máximo instantáneo de 118,65 l/s y un volumen máximo anual de 1.247.425,5 m³, y con el mismo se estima que se puede abastecer a 13.975 habitantes. Actualmente el municipio de Ciudad Rodrigo cuenta con una población de 11.810 habitantes, bastante inferior a la contemplada en la concesión.

En caso de que el abastecimiento se vaya a llevar a cabo de forma independiente, recordar que, para la realización de cualquier aprovechamiento de aguas, tanto superficiales como subterráneas, será preciso obtener de esta Confederación Hidrográfica la correspondiente concesión administrativa, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, no teniendo derecho alguno al aprovechamiento de las aguas mientras la concesión no haya sido otorgada.

4. Afección a proyectos obras e infraestructuras hidráulicas del organismo de cuenca

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero INFORMA FAVORABLEMENTE la Autorización de uso excepcional en suelo rústico para reconstrucción de vivienda unifamiliar, en parcela 20 del polígono 17 del término municipal



de Ciudad Rodrigo (Salamanca) , siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

No obstante, se recuerda que al situarse en zona inundable se deberá cumplir con todos los requerimientos recogidos en el artículo 14 bis del RDPH.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

3.- Informe a la Unidad de carreteras correspondiente, DSA-469 Diputación Provincial de Salamanca que se emite con fecha 20 de marzo de 2025 y en el que se recoge lo siguiente:

"Visto el Informe Técnico, que consta en el expediente, suscrito por La Ingeniera Técnica de Obras Públicas de la Diputación Provincial de Salamanca, de fecha 19/03/2025, le comunicamos que por el Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial se informa:

Que el documento Autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17 CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA), NO AFECTA a ninguna carretera de titularidad de esta Diputación Provincial."

QUINTO.- Recibidos en este Ayuntamiento los informes de los organismos arriba referenciados, a la vista de los mismos se emite con fecha 22 de abril de 2025 informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales, Arquitecta Municipal Dña. María Mateos Campos, que entre otros extremos concluye:

"(...)

SÉPTIMO. CONCLUSIONES

Vistos los informes emitidos por las siguientes administraciones y organismos:

- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17. Fecha 11 de noviembre de 2024.*
- *Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA). Fecha 4 de septiembre de 2024.*



- *Informe de la Unidad de carreteras correspondiente, DSA-469 Diputación Provincial de Salamanca. Fecha 20 de marzo de 2025.*

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa favorablemente la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17, con Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF, debiendo cumplir de manera específica con lo dispuesto en el informe emitido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 11 de noviembre de 2024 (recogido en el punto quinto del presente informe y cuya copia será remitida al interesado) y sin perjuicio de que es el órgano competente para la autorización quien debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización según lo establecido en el artículo 308 del RUCYL.

** Condiciones de la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico:*

Una vez concedida la autorización de uso excepcional en suelo rústico, el interesado deberá solicitar a este Ayuntamiento la correspondiente licencia urbanística para la rehabilitación de vivienda y dependencias anejas existentes en la parcela 20 del polígono 17, con Referencia Catastral nº 37107A017000200000JF.

En la documentación técnica correspondiente para la solicitud de la licencia urbanística se incluirán los condicionantes expuestos en el informe sectorial emitido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 11 de noviembre de 2024, cuya copia será remitida al interesado al objeto de su conocimiento y cumplimiento. Se recogen a continuación los más significativos:

- 1. La parcela se encuentra en la zona de policía del arroyo del Bodón. Por lo tanto, se advierte que, la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá autorización administrativa previa de ese organismo de cuenca atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.»*
- 2. La vivienda a rehabilitar se implanta fuera de la zona de flujo preferente del arroyo del Bodón, pero totalmente afectada por su zona inundable (con calados máximos inferiores a 50cm), por lo que se deberá cumplir con las limitaciones a los usos del suelo establecidas en el artículo 14 bis del RDPH.*

Por lo tanto, el titular o promotor deberá, una vez conocido el riesgo al que está sometida su edificación, tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrán sobre ella, definiendo las medidas y los niveles de protección que estime adecuados.

En este sentido, se debe mencionar que en la página web de la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra disponible la guía técnica elaborada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico donde se exponen las recomendaciones para la



construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables, la cual se encuentra accesible a través del siguiente enlace (<https://www.chduero.es/web/guest/manuales-guias-e-inventarios>).

3. *El promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización.*
4. *Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*

Recordar que, en caso de realizar cualquier aprovechamiento de aguas, tanto superficiales como subterráneas, será preciso obtener de la CHD la correspondiente concesión administrativa. Así mismo, en caso de realizar cualquier vertido al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido por parte de la CHD."

CONSIDERACIONES JURIDICAS.

I.- La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 23 y siguientes, y 97 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Los artículos 51 y siguientes, 287 y siguientes, 306, 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

II.- El artículo 23 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en relación al artículo 308 del RUCYL establece que el órgano competente para la autorización es quien debe considerar acreditado el interés público que justifique la misma.

III.- A la vista del Proyecto de reconstrucción de vivienda y anejos sita en la parcela 20 del polígono 17, por esta Junta de Gobierno se considera acreditado el interés público de la iniciativa en base a:

a) El artículo 8.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece:



1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.

b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando:

1.º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106.

c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.

d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

b) El artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dispone:

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, ejecutando:

a) Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

b) Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en los artículos 319 a 322.

En definitiva, la reconstrucción de la vivienda unifamiliar y anejos se justifica por la necesidad de conservación contemplada en el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; y los deberes de uso y conservación recogidos en el artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Visto el dictamen de la Comisión informativa de Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines de fecha 15 de mayo de 2025.

Visto el informe propuesta del Servicio Jurídico de fecha 26 de mayo de 2025.

Examinada la documentación que la acompaña, esta Junta de Gobierno Local, como órgano de asistencia al Alcalde, y actuando por delegación de éste (Decreto 630/2024, de 20 de junio, BOP nº 124 de 27 de junio de 2024), y según lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley de 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases sobre Régimen Local **acuerda** lo siguiente:



PRIMERO.- Considerar acreditado el interés público del proyecto presentado para obtener la autorización de uso excepcional en suelo rústico para reconstrucción de vivienda unifamiliar y anejos sita en la parcela 20 del polígono 17

SEGUNDO.- Publicar la memoria junto al expediente administrativo en la página web municipal, para la consulta del mismo por el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de la publicación del último de los anuncios, en el Boletín Oficial de Castilla y León y en un diario de mayor difusión de la provincia.

Y para que conste expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Ciudad Rodrigo a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

EL ALCALDE PRESIDENTE

Fdo. Marcos Iglesias Caridad

EL SECRETARIO ACCTAL

Fdo. Carlos A. Hernández Rubio

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE