

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

INDICE GENERAL.-

I.- MEMORIA

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

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

III.- ANEXOS

- 1.- Ficha catastral
- 2.- Fotos
- 3.- Escritura de la propiedad

IV.- PRESUPUESTO

V.- PLANOS

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

I.- MEMORIA

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

1.- INTRODUCCIÓN.-

Por encargo de Eugenio Bernal Mateos, con NIF.: _____ y domicilio, a efectos de notificaciones en la _____, se realiza la presente Propuesta de Autorización de Uso Excepcional para la Ejecución de obras de sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en el Carretera de Ivanrey, s/n, de Ciudad Rodrigo.

La referencia catastral de la nave objeto de la actuación es la siguiente:

7974501QE0977S0001GG

2.- ANTECEDENTES.-

Por parte del propietario/promotor, D. Eugenio Bernal Mateos, se traslada al técnico redactor del presente documento la intención de sustituir la cubierta y realizar la acometida a la red de saneamiento de la nave situada en la Carretera de Ivanrey, s/n de Ciudad Rodrigo.

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 nave almacén.

3.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.-

La parcela objeto de esta propuesta está situada en la Carretera de Ivanrey, s/n, dentro del término municipal de Ciudad Rodrigo.

Se accede a ella desde la citada carretera, a la que dispone de fachada y puerta cochera de acceso.

La superficie de la parcela según catastro es de 214,00 m². estando ocupada en su totalidad por la edificación.

Según medición efectuada al objeto de tramitar esta documentación, la nave tiene una superficie de 219,73 m² construidos y ocupa la totalidad de la parcela en la que se ubica.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

La nave objeto de las obras de rehabilitación que se describen en el presente documento no tienen en la actualidad un uso determinado, si bien anteriormente ha estado destinada a almacén de bebidas.

Se adjuntan planos de situación, planta y sección, y fotografías, que describen su estado actual.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA OBRA.-

Las obras que se proyectan realizar tienen por objeto dotar a la nave de las necesarias condiciones de estanqueidad y saneamiento, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Desmontado de la cubierta actual a base de placas de fibrocemento.
- Colocación de nueva cubierta a base de sándwich de chapa lacada.
- Acometida a la red general de saneamiento que discurre por la parcela lindera por su izquierda.

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: 16.656,87 €.

Ciudad Rodrigo, agosto 2025
El arquitecto técnico

Firmado por Joaquín Pellicer
Valverde el día 06/08/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Fdo.: Joaquín Pellicer Valverde

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

II.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL SEGÚN EL

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTO TECNICO:
FECHA:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
EUGENIO BERNAL MATEOS
JOAQUIN PELLICER VALVERDE
AGOSTO 2025

1.- CUMPLIMIENTO DE 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.

D. Eugenio Bernal Mateos, con NIF.: _____ y domicilio, a efectos de notificaciones en la _____

En calidad de promotor de la Propuesta de Autorización de Uso Excepcional para sustitución de cubierta de nave y acometida a la red general de saneamiento.

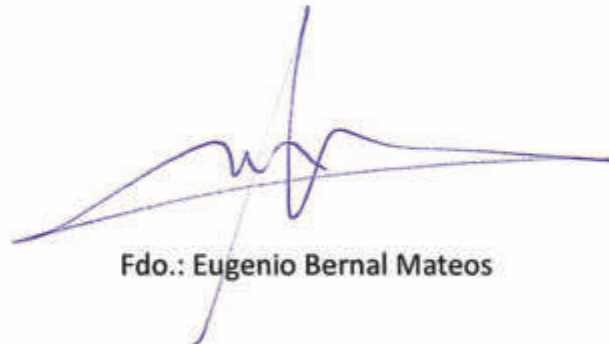
Manifiesta:

1º.- Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico en el que se asegura el carácter aislado de las construcciones.

2º.- Que se comprometo a mantener la naturaleza rústica de los terrenos.

3º.- Que se comprometo a asegurar la compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

Lo que me comprometo para los efectos oportunos en Ciudad Rodrigo a 14 de abril de 2023.



Fdo.: Eugenio Bernal Mateos

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

2.- 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.

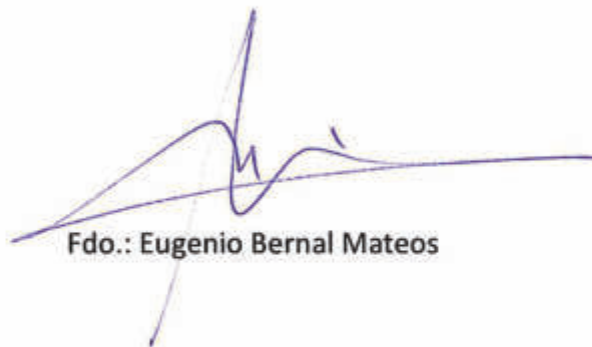
D. Eugenio Bernal Mateos, con NIF.: [REDACTED] y domicilio, a efectos de notificaciones en la [REDACTED]

En calidad de promotor de la Propuesta de Autorización de Uso Excepcional para sustitución de cubierta de nave y acometida a la red general de saneamiento.

Manifiesta:

Que para el uso solicitado: NAVE ALMACEN, no precisa ningún tipo de servicios urbanísticos.

Lo que manifiesto para los efectos oportunos en Ciudad Rodrigo a 14 de abril de 2023.



Fdo.: Eugenio Bernal Mateos

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTO TECNICO:
FECHA:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
EUGENIO BERNAL MATEOS
JOAQUIN PELLICER VALVERDE
AGOSTO 2025

3.- CUMPLIMIENTO DE QUE EL SOLICITANTE SE COMPROMETE, COMO CONDICIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA, A VINCULAR EL TERRENO AL USO UNA VEZ AUTORIZADA. DICHA VINCULACIÓN SE LLEVARÁ A EFECTO HACIENDO CONSTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

1º.- LA VINCULACIÓN DEL TERRENO AUTORIZADO.

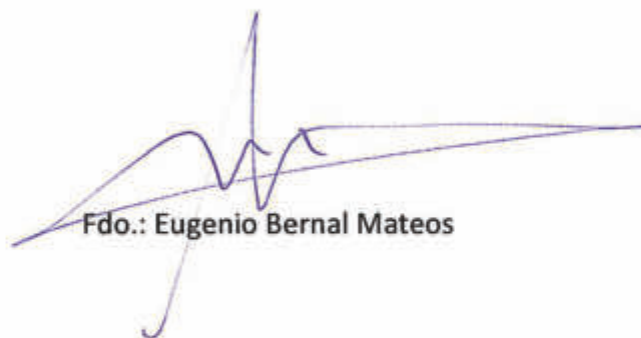
2º.- LAS LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIZACIÓN, EN SU CASO.

D. Eugenio Bernal Mateos, con NIF.: [REDACTED] y domicilio, a efectos de notificaciones en la [REDACTED]

En calidad de promotor de la Propuesta de Autorización de Uso Excepcional para rehabilitación de nave.

Que la obra de rehabilitación se proyecta realizar sobre una construcción existente, dentro de una parcela rústica por lo que no es necesario vincular la misma al uso ya existente.

En Ciudad Rodrigo a 14 de abril de 2023.


Fdo.: Eugenio Bernal Mateos

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

4.- ACREDITACIÓN DE QUE NO EXISTE RIESGO DE FORMAR UN NUEVO NÚCLEO URBANO ADEMÁS DE LO DISPUESTO EN LAS LETRAS ANTERIORES, CUANDO SE TRATE DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DEBE DE 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 0,15 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:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

5.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

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.***

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

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.

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.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

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.

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”.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

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.

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”.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

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 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 edificación 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

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

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 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 almacén o caseta de herramientas y aperos 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 rustico 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 edificación 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:

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

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.

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 sencilla edificación destinada a almacén o caseta de aperos, 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 edificación 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,

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

casas-torre, castillos, palacios, casonas solariegas, puentes, fuentes, ranchos y lavaderos de esquilaes), 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)

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 esquilaes.*
- 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.*

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

La actividad de reconstrucción de almacén o caseta de aperos 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.

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.

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

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, 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 edificación ya existente en suelo rústico, anterior incluso a las vigentes Normas Urbanísticas del PGOUM, 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

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:	CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
PROMOTOR:	EUGENIO BERNAL MATEOS
ARQUITECTO TECNICO:	JOAQUIN PELLICER VALVERDE
FECHA:	AGOSTO 2025

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 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, agosto 2025
El arquitecto técnico
Fdo.: Joaquín Pellicer Valverde

Firmado por Joaquín Pellicer
Valverde el día 06/08/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

III.- ANEXOS

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO
EUGENIO BERNAL MATEOS
JOAQUIN PELLICER VALVERDE
AGOSTO 2025

212

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

FOTOS



MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025



MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

ESCRITURA

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

IV.- PRESUPUESTO

							Pág.: 1
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO						Ref.: promyp1
	DESMONTADOS Y EXCAVACIONES						Fec.:

Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

DESMONTADOS Y EXCAVACIONES

m2 DESMANTELAMIENTO DE PLACAS DE AMIANTO >20 m2

Desmantelamiento de placas de fibrocemento con amianto, incluidos caballetes, limas, canalones, remates laterales, encuentros con paramentos, etc., por medios manuales y sin aprovechamiento del material desmontado desde 20 m2., incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, transporte al vertedero como residuos peligroso, tratamiento, elaboración de plan de trabajo, encapsulamiento de las piezas, canón, emisión de certificado, y con p.p. de medios auxiliares y medidas de protección colectivas.

	2	14,56	8,00	232,96				
Total partida					232,96		25,85	 6.022,02

m CORTE PROFUNDO PAVIMENTO

Corte lineal mediante serrado en toda su profundidad del pavimento existente, incluso pasadores, con limpieza de la superficie descubierta y con parte proporcional de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas.

	2	5,00		10,00				
Total partida					10,00		12,44	 124,40

m3 EXCAVACION ZANJA SANEAMIENTO A MAQUINA TERRENO DURO A BORDES

Excavación en zanjas de saneamiento, en terrenos de consistencia dura por medios mecánicos, con extracción de tierras a los bordes. Incluida parte proporcional de medios auxiliares. Según CTE-DB-HS.

	1	12,50	0,60	0,80	6,00			
	1	12,00	0,60	0,80	5,76			
Total partida					11,76		23,27	 273,66

Total capítulo 1 6.420,08

							Pág.: 1
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO						Ref.: promyp1
	DESMONTADOS Y EXCAVACIONES						Fec.:

Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

CUBIERTA

m2

CUBIERTA PANEL SANDWICH CHAPA PRELACADA + AISLAM. PUR 50 mm

Cubierta formada por panel sándwich de chapa de acero en perfil comercial, formada por chapa prelacada en ambas caras (exterior e interior) de 0,6 mm de espesor, y núcleo aislante de espuma de poliuretano (PUR) de 40 kg/m3 con un espesor total de 50 mm. Totalmente montada sobre correas metálicas o soporte estructural (no incluido); i/p.p. de solapes, accesorios de fijación, juntas de estanqueidad y medios auxiliares (excepto elevación, transporte y medidas de seguridad colectivas). Conforme a NTE-QTG-8. Medida en verdadera magnitud.

2

14,56

8,00

232,96

Total partida

232,96

33,66

7.841,43

m

LIMAHoya CHAPA GALVANIZADA

Formación de limahoya con chapa de acero galvanizado de 0,8 mm de espesor, de 50 cm desarrollo, incluso ejecución de solapes, pequeño material de fijación, juntas de estanqueidad, según NTE-QTG-9 10 y 11. Medida en verdadera magnitud.

2

14,56

29,12

Total partida

29,12

27,56

802,55

m

BAJANTE ALUMINIO LACADO D=100 mm

Bajante circular de aluminio lacado, de 100 mm de diámetro, con sistema de unión por remaches y sellado con silicona en los empalmes. Totalmente instalada y conexionada, i/ p.p. de piezas especiales, pequeño material y medios auxiliares. Conforme a CTE DB HS-5.

2

4,30

8,60

Total partida

8,60

20,13

173,12

Total capítulo 2

8.817,10

		Pág.: 1
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO	Ref.: promyp1
	DESMONTADOS Y EXCAVACIONES	Fec.:

Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

SANEAMIENTO

m TUBO PVC PARED COMPACTA JUNTA ELASTICA SN2 COLOR TEJA 160 mm

Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared compacta de color teja y rigidez 2 kN/m²; con un diámetro 160 mm y de unión por junta elástica. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm debidamente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena; compactando esta hasta los ríñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación ni el tapado posterior de las zanjas, s/ CTE-HS-5.

1	12,50	12,50
1	12,00	12,00

Total partida24,50 22,43 549,54

u BASE POZO PREFABRICADA HM UNIÓN ENCHUFE-CAMPANA D=100 cm

Cubeta base de pozo de registro, constituida por una pieza prefabricada de hormigón en masa de 100 cm de diámetro interior y de 1,15 m de altura total, colocada sobre solera de hormigón HA-25/P/40/l de 20 cm de espesor, ligeramente armada con mallazo, incluso con p.p. de pates de polipropileno así como dos perforaciones para conexionar los tubos, preparada con junta de goma para recibir anillos de pozo prefabricados de hormigón mediante unión tipo enchufe-campaña y p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación del pozo, ni el relleno perimetral posterior, s/ CTE-HS-5. Marcado CE obligatorio según Anexo ZA de la Norma Europea UNE-EN 1917:2008 y Complemento Nacional UNE 127917:2005

1	1,00
---	------

Total partida1,00 ... 327,38 327,38

m DESARROLLO POZO PREFABRICADO HM E-C D=100 cm h=0,33 m

Desarrollo de pozo de registro formado por anillos prefabricados de hormigón en masa con junta enchufe-campaña de 100 cm de diámetro interior y 0,33 m de altura, incluso de pates de polipropileno y medios auxiliares, sin incluir la excavación del pozo ni el relleno perimetral posterior, y para ser colocado sobre otros anillos o sobre cubetas de base, s/ CTE-HS-5. Marcado CE obligatorio según Anexo ZA de la Norma Europea UNE-EN 1917:2008 y Complemento Nacional UNE 127917:2005

1	1,00
---	------

Total partida1,00 ... 174,63 174,63

u CONO ASIMÉTRICO PREFABRICADO HM E-C D=60/100 cm

Cono asimétrico para brocal de pozo de registro, constituido por una pieza prefabricada de hormigón en masa con junta enchufe-campaña de 100 a 60 cm de diámetro interior y 100 cm de altura total, para ser colocado sobre anillos de pozo prefabricados, incluso con p.p. de pates de polipropileno, tapa de hormigón armado de 62,5 cm de diámetro y su recibido, y medios auxiliares; sin incluir la excavación del pozo ni el relleno perimetral posterior, s/ CTE-HS-5. Marcado CE obligatorio según Anexo ZA de la Norma Europea UNE-EN 1917:2008 y Complemento Nacional UNE 127917:2005

1	1,00
---	------

Total partida1,00 ... 192,53 192,53

							Pág.: 1
	MEDICIONES Y PRESUPUESTO						Ref.: promyp1
	DESMONTADOS Y EXCAVACIONES						Fec.:

Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
-------------------------------------	------	----------	---------	--------	----------	----------	--------	---------

RESUMEN DE PRESUPUESTO

01	1	DESMONTADOS Y EXCAVACIONES	6.420,08
02	2	CUBIERTA	8.817,10
03	3	SANEAMIENTO	1.281,49
04	4	GESTION DE RESIDUOS	138,20

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	16.656,87
21 % I.V.A.....	3.497,94
TOTAL PRESUPUESTO C/IVA.....	20.154,81

Asciende el presupuesto proyectado, a la expresada cantidad de:
VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS

Ciudad Rodrigo 4 de Agosto de 2025

El arquitecto técnico

Fdo.: Joaquín Pellicer Valverde

MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

SITUACIÓN:

CARRETERA DE IVANREY, S/N. CIUDAD RODRIGO

PROMOTOR:

EUGENIO BERNAL MATEOS

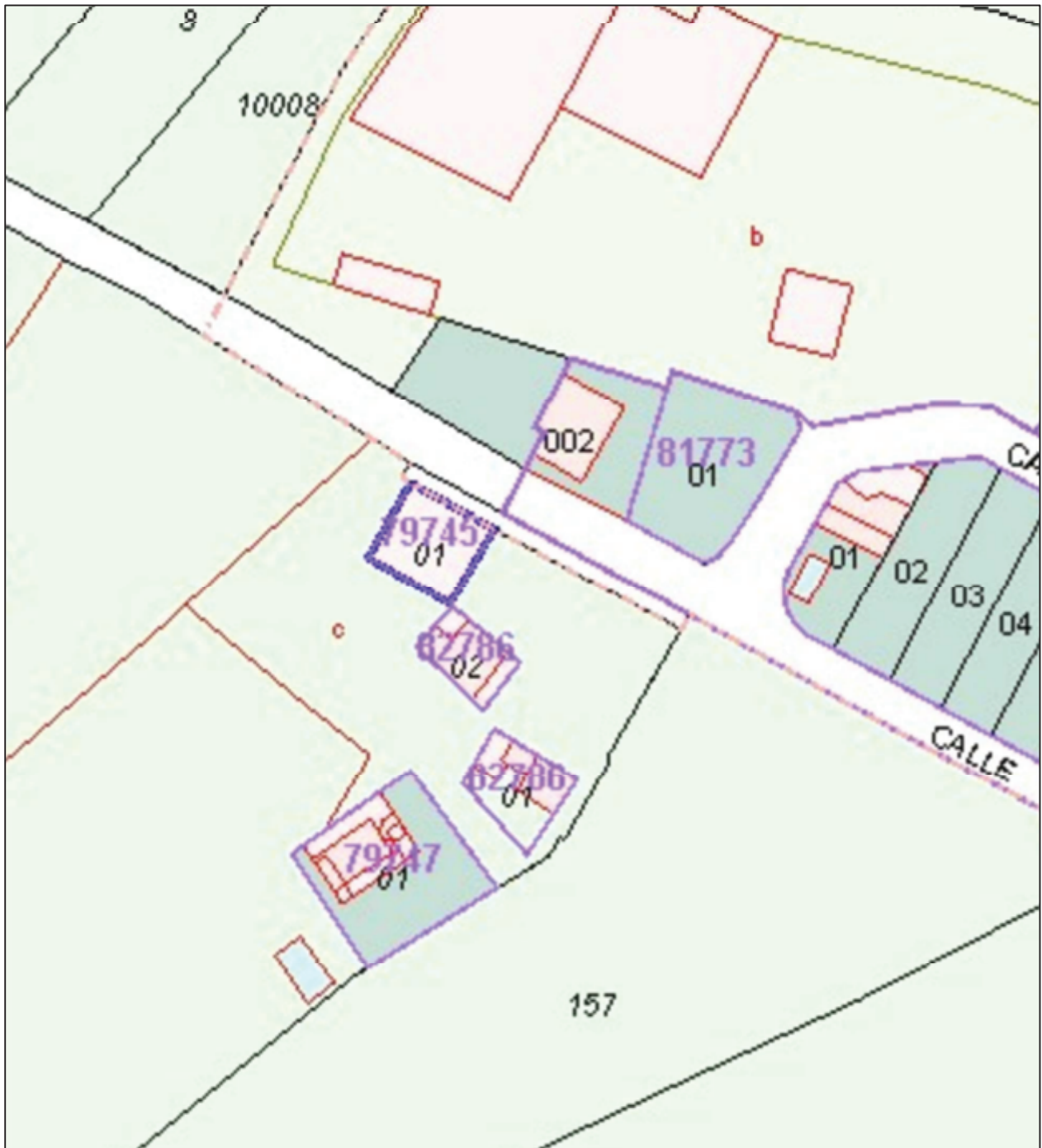
ARQUITECTO TECNICO:

JOAQUIN PELLICER VALVERDE

FECHA:

AGOSTO 2025

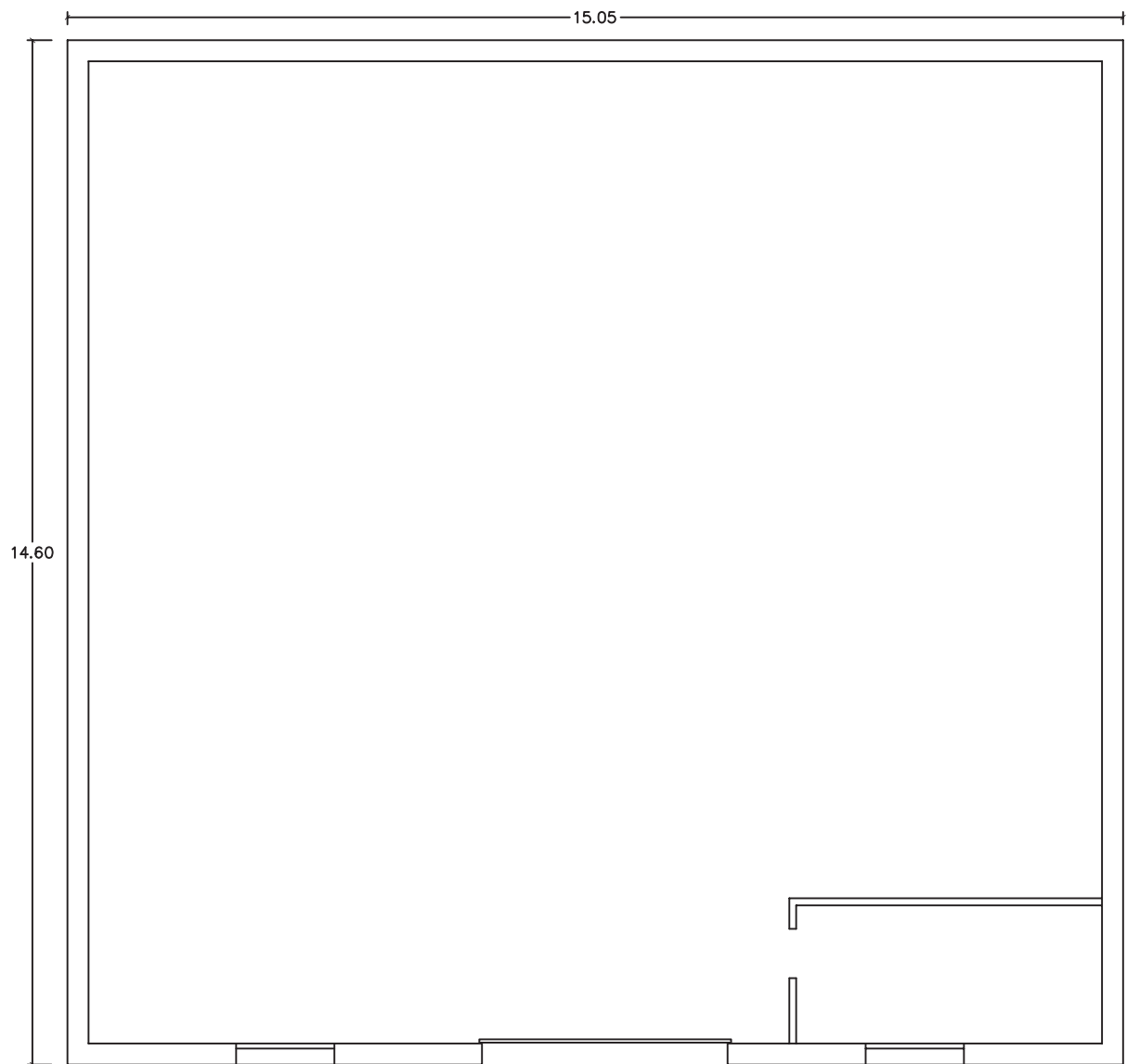
V.- PLANOS



MEMORIA VALORADA SUSTITUCION DE CUBRICION DE NAVE



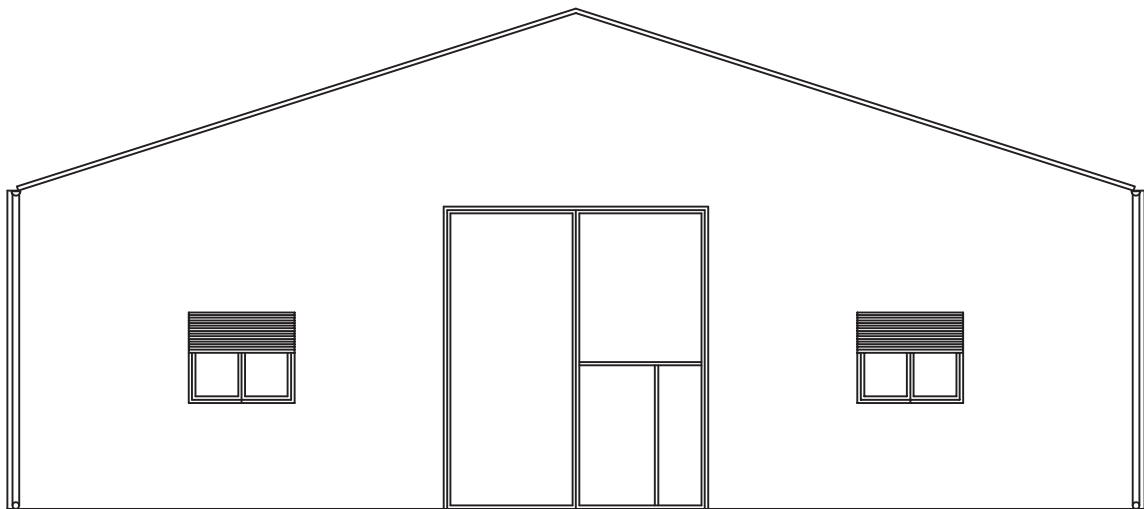
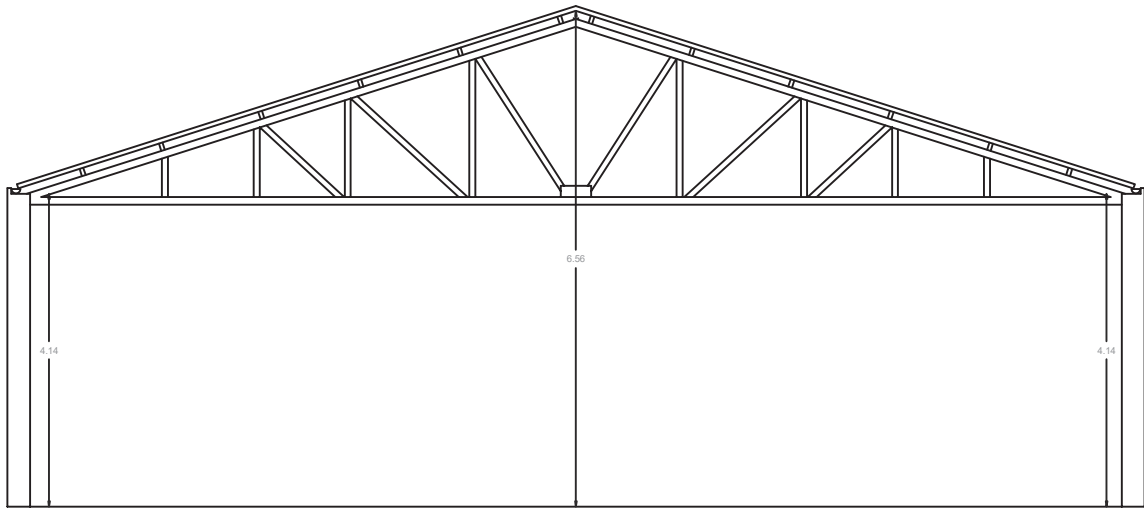
PLANO N° 1	PETICIONARIO: EUGENIO BERNAL MATEOS SITUACION: CRA. IVANREY, S/N CIUDAD RODRIGO (Salamanca)	EL ARQUITECTO TÉCNICO Joaquín Pellicer Valverde Colegiado nº 184
ESCALA 1/1000	SITUACION	
FECHA JUNIO 2025		



MEMORIA VALORADA SUSTITUCION DE CUBRICION DE NAVE



PLANO N° 2	PETICIONARIO: EUGENIO BERNAL MATEOS SITUACION: CRA. IVANREY, S/N CIUDAD RODRIGO (Salamanca)	EL ARQUITECTO TÉCNICO
ESCALA 1/100	PLANTA	Joaquín Pellicer Valverde Colegiado n° 184
FECHA JUNIO 2025		



MEMORIA VALORADA SUSTITUCION DE CUBRICION DE NAVE



PLANO N°
3

PETICIONARIO:
EUGENIO BERNAL MATEOS

SITUACION:
CRA. IVANREY, S/N
CIUDAD RODRIGO (Salamanca)

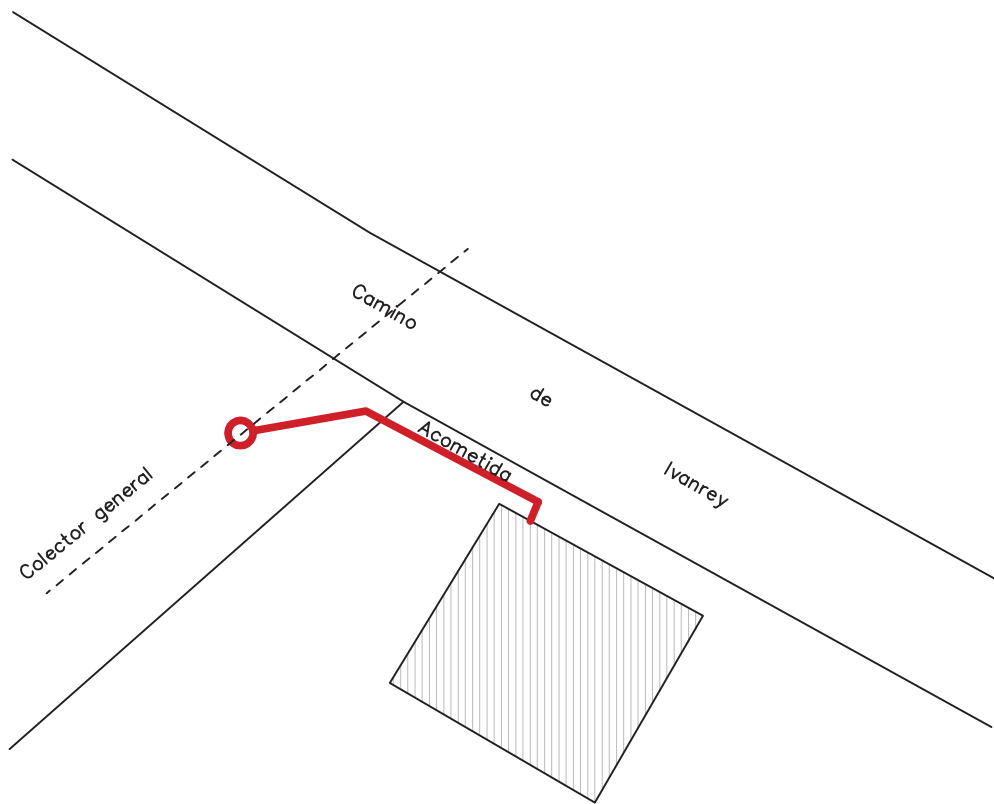
EL ARQUITECTO TÉCNICO

ESCALA
1/100

FECHA
JUNIO 2025

ALZADO Y SECCION

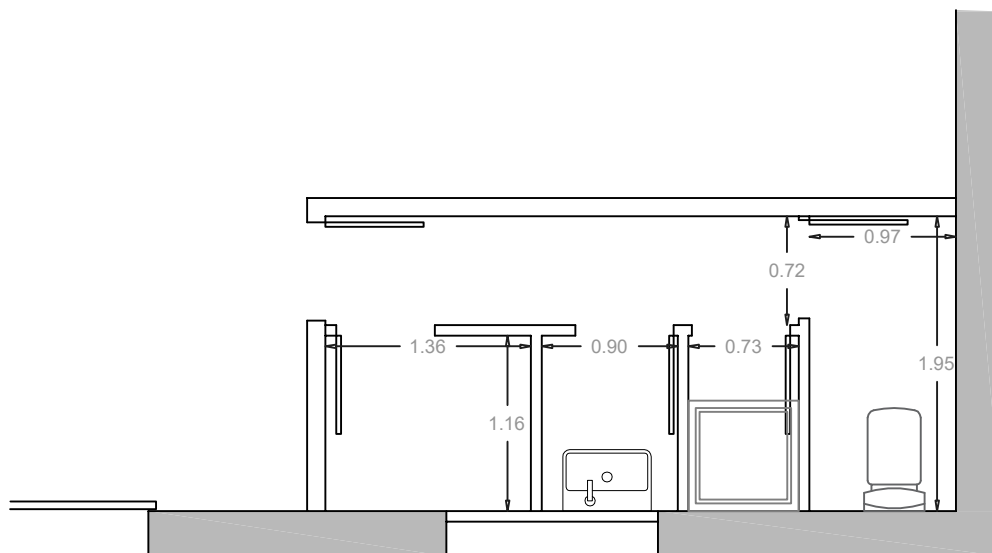
Joaquín Pellicer Valverde
Colegiado nº 184



MEMORIA VALORADA SUSTITUCION DE CUBRICION DE NAVE



PLANO N° 4	PETICIONARIO: EUGENIO BERNAL MATEOS SITUACION: CRA. IVANREY, S/N CIUDAD RODRIGO (Salamanca)	EL ARQUITECTO TÉCNICO Joaquín Pellicer Valverde Colegiado nº 184
ESCALA 1/500	ACOMETIDA	
FECHA JUNIO 2025		



Firmado por Joaquín Pellicer
Valverde el día 09/10/2025
con un certificado emitido
por AC FNMT Usuarios

MEMORIA VALORADA SUSTITUCION DE CUBRICION DE NAVE



PLANO N° 5	PETICIONARIO: EUGENIO BERNAL MATEOS SITUACION: CRA. IVANREY, S/N CIUDAD RODRIGO (Salamanca)	EL ARQUITECTO TÉCNICO Joaquín Pellicer Valverde Colegiado n° 184
ESCALA 1/50	VESTUARIO—ASEO	
FECHA JUNIO 2025		



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente n.º: 1859/2025

Providencia de Alcaldía solicitando Informe jurídico

Procedimiento: Licencia o Autorización Urbanística

Interesado: EUGENIO BERNAL MATEOS

Fecha de iniciación: 06/08/2025 18:57 2025-E-RE-1993

PROVIDENCIA DE ALCALDÍA

A la vista de la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico para sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en el Carretera de Ivanrey, s/n, interesa por D. Eugenio Bernal Mateos

DISPONGO

Que 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: 1859/2025

Informe Servicios Jurídicos Municipales.

Procedimiento: Autorización de uso excepcional en suelo rústico para sustitución de cubierta en nave y acometida red saneamiento.

Interesado: D. EUGENIO BERNAL MATEOS

Ubicación: Carretera de Ivanrey, s/n. Referencia catastral n.º 7974501QE0977S0001GG

INFORME SERVICIO JURÍDICO

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 21 de agosto de 2025, 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

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



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.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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:

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.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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.

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: 1859/2025

Informe de los Servicios Técnicos Municipales

Promotor: EUGENIO BERNAL MATEOS

Procedimiento: Licencia o autorización urbanística. Autorización de uso excepcional en suelo rústico

Situación: ER Extrarradio. Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 21 de agosto de 2025 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 JOAQUÍN PELLICER VALVERDE con NIF XXXXXXXXX, en nombre y representación de EUGENIO BERNAL MATEOS con DNI XXXXXXXXX, referente a la concesión de **Autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio**, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG, 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 por el Arquitecto Técnico D. Joaquín Pellicer Valverde (colegiado nº 184 COAATSA) y firmada con fecha 6 de agosto de 2025.

En dicha documentación se incluye la copia de la escritura de la parcela ya referenciada a fecha 23 de junio de 2025, en la que existe una nave destinada a almacén, de una sola planta, con una extensión superficial de doscientos ocho metros cuadrados.

SEGUNDO. PROPUESTA

De acuerdo a la documentación técnica presentada, se trata de sustituir la cubierta de la nave existente, así como realizar la acometida a la red de saneamiento general, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Desmontado de la cubierta actual a base de placas de fibrocemento.
- Colocación de nueva cubierta a base de sándwich de chapa lacada.
- Acometida a la red general de saneamiento que discurre por la parcela lindera por su izquierda.

TERCERO. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE 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

Según el planeamiento de aplicación, la parcela objeto de la solicitud está clasificada como Suelo Urbanizable No Delimitado (SUR-ND), incluida en el sector denominado A-27 cuyo uso global es el residencial. Además está afectada por la carretera DSA – 476 ACCESO A IVANREY.

No obstante lo anterior, y de acuerdo a 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, disposición transitoria tercera - desarrollo de suelo urbanizable, se establecen los plazos máximos para aprobar la ordenación detallada de sectores con esa clasificación a partir de la entrada en vigor de la ley, ya que en caso contrario se clasifican automáticamente como Suelo Rústico Común.

Visto que el Sector A-27 del PGOU no tiene aprobado la ordenación detallada, la parcela objeto de la solicitud está clasificada como **SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)** en aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de 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.

Así mismo, será de aplicación la **Protección de Infraestructuras (SR-PI)** por su afección por la carretera DSA – 476 ACCESO A IVANREY.

CUARTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	PLANEAMIENTO	PROYECTO
PARCELA MÍNIMA	6 Ha	219,73 m ² No cumple
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	Existente No cumple
EDIFICABILIDAD	0,01 m ² / m ²	219,73 m ² No cumple
Nº DE PLANTAS S/R	1	1 (Existente)
ALTURA MÁXIMA	4,50 m	4,14 m (Existente)
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 sustitución de la cubierta de la nave existente atiende por tanto a la consolidación de la misma en base a lo establecido en el artículo 186 del RUCYL y al PGOU.

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

QUINTO. CONDICIONES DE USO

Teniendo en cuenta la clasificación del suelo y que la actuación que se pretende no queda incluida en el artículo 56 del RUCYL (dentro de los derechos ordinarios en suelo rústico) al tratarse de la sustitución de la cubierta de la nave existente, según el artículo 57 del RUCYL, se podrán ejecutar usos excepcionales con las condiciones establecidas en los artículos 59-65 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, que son entre otros:

“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.”

En suelo rústico común, de acuerdo al artículo 106.6.2 del PGOU se determinan los usos permitidos, prohibidos y sujetos a autorización.

“106.6.2. Suelo rústico no protegido común.

En los terrenos delimitados en este Plan como suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca el propio planeamiento:

a) Estarán permitidas:

1º. Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

2º Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

b) Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el Art. 106.3, incluidas las actividades de industrias agrarias no vinculadas directamente a la producción de una explotación concreta cuyo emplazamiento excepcional no se ubique en suelo industrial.”

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.”

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.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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. (DSA – 476 ACCESO A IVANREY)

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.

Asimismo, en la memoria presentada se incorpora la justificación del interés público según el artículo 23 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Cabe indicar que, en base al artículo 308 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 previstos en el artículo 308 RUCYL.

SÉPTIMO. CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO GENERAL

Respecto a la solicitud de llevar a cabo la acometida a la red de saneamiento municipal, se establece lo siguiente:

- Artículo 15 del PGOU: Condiciones de los servicios de evacuación de aguas.
En todo el suelo urbano y urbanizable, se prohíben, expresamente, los vertidos no conectados a la red general de saneamiento y en toda clase de suelo, será obligatoria la acometida a las redes generales de saneamientos de todas aquellas edificaciones distantes de las mismas 100 o menos metros. En general no se admite uso de fosas sépticas.

Todas aquellas parcelas que disten menos de 100 m de la red general de saneamiento es obligatoria su acometida, para dar cumplimiento a lo dispuesto tanto en el PGOU como en la Ordenanza Municipal de vertido y depuración de las aguas residuales.

La nave tiene actualmente un aseo-vestuario, siendo necesaria la conexión a la red municipal para la evacuación de las aguas relacionadas.

Según los datos obrantes en este Ayuntamiento, es posible la conexión a la red de saneamiento solicitada al estar la parcela a menos de 100 m de la red mencionada.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

OCTAVO. SOLICITUD DE INFORMES Y/O AUTORIZACIONES SECTORIALES

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

- **Informe de la Unidad de carreteras** correspondiente relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG. (**DSA – 476 ACCESO A IVANREY**).
- 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 sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG.

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: Sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en Carretera de Ivanrey, del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca), y con referencia catastral: 7974501QE0977S0001GG

Expediente nº: 1859/2024. Procedimiento Administrativo: Licencias urbanísticas

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)

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



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 63K9KXLJLRQT23VOS4UUNT

Fecha Firma: 20/10/2025 09:56:53 Fecha copia: 20/10/2025 12:05:35

Firmado: JUAN CARLOS MARTIN MUÑOZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=63K9KXLJLRQT23VOS4UUNT> para visualizar el documento

Por la presente se da traslado a Vd, de la resolución de la Presidencia nº 7024, de fecha **14 de noviembre de 2025**, cuyo contenido literal es el siguiente:

"DECRETO DE LA PRESIDENCIA.-

Visto el informe de la Jefa de Servicio Servicios Jurídicos Carreteras del Área de Fomento, en el que se propone resolver sobre la solicitud de informe de Autorización de Uso Excepcional de Suelo en el municipio de Ciudad Rodrigo.

RESULTANDO

1º.- Que el ayuntamiento de Ciudad Rodrigo solicita informe de autorización de uso excepcional de suelo para la ejecución de obras de sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en la finca de referencia catastral 7974501QE0977S0001GG, carretera de Ivanrey s/n del municipio de Ciudad Rodrigo.

CONSIDERANDO

Primero.- Que el expediente se ha tramitado por la Sección de Expropiaciones, Informes y Licencias; de acuerdo con las competencias establecidas en el artículo 92 del Reglamento Orgánico de la Diputación de Salamanca.

Segundo.- Que corresponde su resolución a la Diputada Delegada de Fomento en virtud de la delegación conferida por el Ilmo. Sr. Presidente en la Resolución de la Presidencia nº 3929/23, de 24 de julio.

Tercero.- Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 53.1.f). de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los ciudadanos tienen derecho a conocer los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar y en el mismo sentido se manifiesta el art. 141 de la Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León.

Visto el informe del Servicio de Carreteras de fecha 11 de noviembre de 2025

Visto el informe de la Jefa de Servicio Servicios Jurídicos Carreteras del Área de Fomento, de fecha 13 de noviembre de 2025

Código Seguro de Verificación	IV7QSWSYDQ4NQRN3AU4EOZZCEI	Fecha	14/11/2025 14:41:12
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	Diputación de Salamanca (Alejandro Martin Guzman) (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7QSWSYDQ4NQRN3AU4EOZZCEI	Página	1/3



Se acuerda fijar las siguientes condiciones para las obras proyectadas:

1.- Que las obras afectan a las siguientes carreteras provinciales:

-DSA-476, "Acceso a Ivanrey desde la N-620"

2.- Las condiciones técnicas para la construcción de la obra son las siguientes:

2.1.- Sustitución de tejado.

a) De acuerdo a la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla aprobado mediante Decreto 45/2011, de 28 de julio, dentro de la línea límite de edificación, situada a 18 metros del borde exterior de la calzada más próxima, como es el caso que nos ocupa, se puede autorizar la sustitución del tejado siempre que las obras no impliquen un incremento de superficie ni de volumen, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

b) No se autorizarán dichas actuaciones en el caso de que comporten un cambio de uso, entendiéndose por tal toda alteración sustancial, cuantitativa o cualitativa, del régimen de utilización de los accesos existentes, con independencia de que se produzca o no cambio de uso desde el punto de vista urbanístico

2.2.- Acometida a la red de saneamiento.

a) La zanja para la canalización subterránea se ejecutará paralelamente a la carretera y a una distancia igual o superior a 12 metros del eje de la misma.

b) La generatriz superior del conducto estará situada a una profundidad superior a 80 cm de la superficie del terreno.

c) Señalización de la traza. Para su localización y mantenimiento será preciso la colocación de hitos, arquetas, pozos de registro u otros elementos que permitan identificar y localizar en toda la traza las conducciones subterráneas, cuyas tapas quedarán enrasadas al terreno natural.

3.- Antes de la realización de las obras se deberá solicitar la preceptiva autorización a esta Diputación Provincial.

Así lo dispone la Diputada Delegada de Fomento, por delegación conferida por el Ilmo. Sr. Presidente de la Excm. Diputación de Salamanca, ante mí el Secretario General de la Corporación".

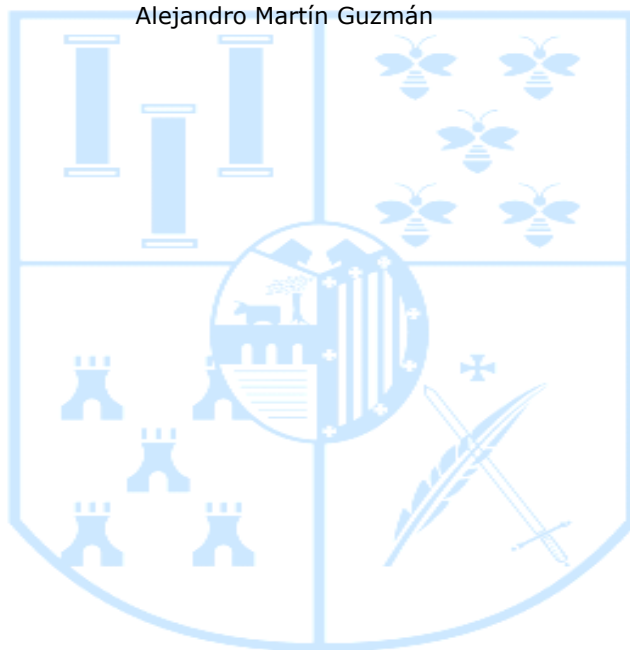
Código Seguro de Verificación	IV7QSWSYDQ4NQRN3AU4EOZZCEI	Fecha	14/11/2025 14:41:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	Diputación de Salamanca (Alejandro Martin Guzman) (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7QSWSYDQ4NQRN3AU4EOZZCEI	Página	2/3



Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa de conformidad con el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, puede interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Salamanca, o potestativamente, de reposición en el plazo de 1 mes, a contar desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, ante el Ilmo. Sr. Presidente de la Excm. Diputación Provincial de Salamanca.

El Secretario General

Alejandro Martín Guzmán



Código Seguro de Verificación	IV7QSWSYDQ4NQRN3AU4EOZZCEI	Fecha	14/11/2025 14:41:12
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	Diputación de Salamanca (Alejandro Martin Guzman) (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7QSWSYDQ4NQRN3AU4EOZZCEI	Página	3/3





Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente nº: 1859/2025

Informe de los Servicios Técnicos Municipales

Promotor: EUGENIO BERNAL MATEOS

Procedimiento: Licencia o autorización urbanística. Autorización de uso excepcional en suelo rústico

Situación: ER Extrarradio. Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 21 de agosto de 2025 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 JOAQUÍN PELLICER VALVERDE con NIF XXXXXXXX, en nombre y representación de EUGENIO BERNAL MATEOS con DNI XXXXXXXX, referente a la concesión de **Autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio**, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG, 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 por el Arquitecto Técnico D. Joaquín Pellicer Valverde (colegiado nº 184 COAATSA) y firmada con fecha 6 de agosto de 2025.

En dicha documentación se incluye la copia de la escritura de la parcela ya referenciada a fecha 23 de junio de 2025, en la que existe una nave destinada a almacén, de una sola planta, con una extensión superficial de doscientos ocho metros cuadrados.

SEGUNDO. PROPUESTA

De acuerdo a la documentación técnica presentada, se trata de sustituir la cubierta de la nave existente, así como realizar la acometida a la red de saneamiento general, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Desmontado de la cubierta actual a base de placas de fibrocemento.
- Colocación de nueva cubierta a base de sándwich de chapa lacada.
- Acometida a la red general de saneamiento que discurre por la parcela lindera por su izquierda.

TERCERO. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE 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

Según el planeamiento de aplicación, la parcela objeto de la solicitud está clasificada como Suelo Urbanizable No Delimitado (SUR-ND), incluida en el sector denominado A-27 cuyo uso global es el residencial. Además está afectada por la carretera DSA – 476 ACCESO A IVANREY.

No obstante lo anterior, y de acuerdo a 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, disposición transitoria tercera - desarrollo de suelo urbanizable, se establecen los plazos máximos para aprobar la ordenación detallada de sectores con esa clasificación a partir de la entrada en vigor de la ley, ya que en caso contrario se clasifican automáticamente como Suelo Rústico Común.

Visto que el Sector A-27 del PGOU no tiene aprobado la ordenación detallada, la parcela objeto de la solicitud está clasificada como **SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)** en aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de 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.

Así mismo, será de aplicación la **Protección de Infraestructuras (SR-PI)** por su afección por la carretera DSA – 476 ACCESO A IVANREY.

CUARTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	PLANEAMIENTO	PROYECTO
PARCELA MÍNIMA	6 Ha	219,73 m ² No cumple
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	Existente No cumple
EDIFICABILIDAD	0,01 m ² / m ²	219,73 m ² No cumple
Nº DE PLANTAS S/R	1	1 (Existente)
ALTURA MÁXIMA	4,50 m	4,14 m (Existente)
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 sustitución de la cubierta de la nave existente atiende por tanto a la consolidación de la misma en base a lo establecido en el artículo 186 del RUCYL y al PGOU.

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

QUINTO. CONDICIONES DE USO

Teniendo en cuenta la clasificación del suelo y que la actuación que se pretende no queda incluida en el artículo 56 del RUCYL (dentro de los derechos ordinarios en suelo rústico) al tratarse de la sustitución de la cubierta de la nave existente, según el artículo 57 del RUCYL, se podrán ejecutar usos excepcionales con las condiciones establecidas en los artículos 59-65 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, que son entre otros:

“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.”

En suelo rústico común, de acuerdo al artículo 106.6.2 del PGOU se determinan los usos permitidos, prohibidos y sujetos a autorización.

“106.6.2. Suelo rústico no protegido común.

En los terrenos delimitados en este Plan como suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca el propio planeamiento:

a) Estarán permitidas:

1º. Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

2º Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

b) Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el Art. 106.3, incluidas las actividades de industrias agrarias no vinculadas directamente a la producción de una explotación concreta cuyo emplazamiento excepcional no se ubique en suelo industrial.”

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.”

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.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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. (DSA – 476 ACCESO A IVANREY)

SEXTO. SOLICITUD DE INFORMES Y/O AUTORIZACIONES SECTORIALES

Teniendo en cuenta la clasificación del suelo así como lo dispuesto en el punto anterior, se solicita informe a las siguientes administraciones y organismos:

- **Informe de la Unidad de carreteras** de fecha 14 de noviembre de 2025 relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG. (**DSA – 476 ACCESO A IVANREY**):

“[...]

Se acuerda fijar las siguientes condiciones para las obras proyectadas:

1.- *Que las obras afectan a las siguientes carreteras provinciales: -DSA-476, “Acceso a Ivanrey desde la N-620”*

2.- *Las condiciones técnicas para la construcción de la obra son las siguientes:*

2.1.- *Sustitución de tejado.*

a) *De acuerdo a la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla aprobado mediante Decreto 45/2011, de 28 de julio, dentro de la línea límite de edificación, situada a 18 metros del borde exterior de la calzada más próxima, como es el caso que nos ocupa, se puede autorizar la sustitución del tejado siempre que las obras no impliquen un incremento de superficie ni de volumen, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.*

b) *No se autorizarán dichas actuaciones en el caso de que comporten un cambio de uso, entendiendo por tal toda alteración sustancial, cuantitativa o cualitativa, del régimen de utilización de los accesos existentes, con independencia de que se produzca o no cambio de uso desde el punto de vista urbanístico*

2.2.- *Acometida a la red de saneamiento.*

a) *La zanja para la canalización subterránea se ejecutará paralelamente a la carretera y a una distancia igual o superior a 12 metros del eje de la misma.*

b) *La generatriz superior del conducto estará situada a una profundidad superior a 80 cm de la superficie del terreno.*

c) *Señalización de la traza. Para su localización y mantenimiento será preciso la colocación de hitos, arquetas, pozos de registro u otros elementos que permitan identificar y localizar en toda la traza las conducciones subterráneas, cuyas tapas quedarán enrasadas al terreno natural.*

3.- *Antes de la realización de las obras se deberá solicitar la preceptiva autorización a esta Diputación Provincial.”*

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

- **Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León** de fecha 20 de octubre de 2025 sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA) relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG:

“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.”

SÉPTIMO. 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.

Asimismo, en la memoria presentada se incorpora la justificación del interés público según el artículo 23 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Cabe indicar que, en base al artículo 308 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 previstos en el artículo 308 RUCYL.

OCTAVO. CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO GENERAL

Respecto a la solicitud de llevar a cabo la acometida a la red de saneamiento municipal, se establece lo siguiente:

- **Artículo 15 del PGOU: Condiciones de los servicios de evacuación de aguas.**
En todo el suelo urbano y urbanizable, se prohíben, expresamente, los vertidos no conectados a la red general de saneamiento y en toda clase de suelo, será obligatoria la acometida a las redes generales de saneamientos de todas aquellas edificaciones distantes de las mismas 100 o menos metros. En general no se admite uso de fosas sépticas.

Todas aquellas parcelas que disten menos de 100 m de la red general de saneamiento es obligatoria su acometida, para dar cumplimiento a lo dispuesto tanto en el PGOU como en la Ordenanza Municipal de vertido y depuración de las aguas residuales.

La nave tiene actualmente un aseo-vestuario, siendo necesaria la conexión a la red municipal para la evacuación de las aguas relacionadas.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Según los datos obrantes en este Ayuntamiento, es posible la conexión a la red de saneamiento solicitada al estar la parcela a menos de 100 m de la red mencionada. Las obras se ajustarán a las condiciones establecidas por la Diputación de Salamanca en su informe de fecha 14 de noviembre de 2025.

NOVENO. CONCLUSIONES

Visto los informes emitidos por las siguientes administraciones y organismos:

- **Informe de la Unidad de carreteras (DSA – 476 ACCESO A IVANREY)** Diputación Provincial de Salamanca. Fecha 14 de noviembre de 2025.
- **Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León** sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA). Fecha 20 de octubre de 2025.

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa **favorablemente** la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la **sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio**, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG, debiendo cumplir de manera específica con lo dispuesto en el informe emitido por parte de la Diputación Provincial de Salamanca de fecha 14 de noviembre de 2025 (recogido en el punto sexto 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 sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG.

Así mismo, se recuerda que antes de la realización de las obras se deberá solicitar la preceptiva autorización a la Diputación Provincial, siendo preceptivo a la concesión de la licencia urbanística.

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

La Arquitecta Municipal

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1859/2025	CI Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines	16/12/2025

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 1859/2025. AUTORIZACIÓN DE USO PARA SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA Y ACOMETIDA A LA RED DE SANEAMIENTO DE LA NAVE SITA EN EL CARRETERA DE IVANREY,

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

RESOLUCIÓN

TERCERO.- Expediente 1859/2025. AUTORIZACIÓN DE USO PARA SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA Y ACOMETIDA A LA RED DE SANEAMIENTO DE LA NAVE SITA EN LA CARRETERA DE IVANREY.

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 o reforma manteniendo el uso previo existente (artículo 57.f) RUCYL).

Recibidos los informes sectoriales favorables, tanto de medio ambiente como de diputación, si bien este último requiere autorización expresa para la ejecución de la obra que tendrá que ser solicitada por el interesado, 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.

Por otro lado, se informa favorablemente la acometida a la red de saneamiento en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa municipal de aplicación, esto es, que es obligatorio realizar dicha acometida en cualquier tipo de suelo si la red se encuentra a menos de 100m, cuestión que sucede en este caso.



Se aprueba el expediente por unanimidad.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente n.º: 1859/2025

Informe Servicios Jurídicos Municipales.

Procedimiento: Autorización de uso excepcional en suelo rústico para sustitución de cubierta en nave y acometida red saneamiento.

Interesado: D. EUGENIO BERNAL MATEOS

Ubicación: Carretera de Ivanrey, s/n. Referencia catastral n.º 7974501QE0977S0001GG

INFORME SERVICIOS JURIDICOS MUNICIIPALES

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 06 de agosto de 2025, y registro de entrada n.º 2025-E-RE-1993, se presenta en este Ayuntamiento por D. JOAQUÍN PELLICER VALVERDE con NIF XXXXXXXXX en nombre y representación de **D.EUGENIO BERNAL MATEOS** provisto de NIF n.º XXXXXXXXX, **AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO** para la **SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA Y ACOMETIDA A LA RED DE SANEAMIENTO DE LA NAVE** sita en ER Extrarradio, que cuenta con Referencia Catastral n.º 7974501QE0977S0001GG.

Así mismo se aporta “*Memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico*”, redactada por el Arquitecto Técnico D. Joaquín Pellicer Valverde (colegiado nº 184 COATSA) y firmada con fecha 6 de agosto de 2025.

Dicha documentación incluye la copia de la escritura de la parcela referenciada, de fecha 23 de junio de 2025, en la que consta que existe una nave destinada a almacén, de una sola planta, con una extensión superficial de doscientos ocho metros cuadrados.

De acuerdo a la documentación técnica presentada, se trata de sustituir la cubierta de la nave existente, así como realizar la acometida a la red de saneamiento general, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Desmontado de la cubierta actual a base de placas de fibrocemento.
- Colocación de nueva cubierta a base de sándwich de chapa lacada.
- Acometida a la red general de saneamiento que discurre por la parcela lindera por su izquierda.

Segundo.- En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, con fecha 22 de agosto de 2025 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 10 de octubre de 2025, en el que se concluye:

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

“...

OCTAVO. SOLICITUD DE INFORMES Y/O AUTORIZACIONES SECTORIALES

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

- **Informe de la Unidad de carreteras** correspondiente relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG. (**DSA – 476 ACCESO A IVANREY**).
- 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 sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG.

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

1.- Informe de la Unidad de Carreteras correspondiente (DSA – 476 ACCESO A IVANREY), de fecha 14 de noviembre de 2025 relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG, que en extracto y literalidad indica:

“...

Se acuerda fijar las siguientes condiciones para las obras proyectadas:

1.- Que las obras afectan a las siguientes carreteras provinciales: -DSA-476, “Acceso a Ivanrey desde la N-620”

2.- Las condiciones técnicas para la construcción de la obra son las siguientes:

2.1.- Sustitución de tejado.

- a) De acuerdo a la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla aprobado mediante Decreto 45/2011, de 28 de julio, dentro de la línea límite de edificación, situada a 18 metros del borde exterior de la calzada más próxima, como es el caso que nos ocupa, se puede autorizar la sustitución del tejado siempre que las obras no impliquen un incremento de superficie ni de volumen, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.
- b) No se autorizarán dichas actuaciones en el caso de que comporten un cambio de uso, entendiendo por tal toda alteración sustancial, cuantitativa o cualitativa, del régimen de utilización de los accesos existentes, con independencia de que se produzca o no cambio de uso desde el punto de vista urbanístico

2.2.- Acometida a la red de saneamiento.

- a) La zanja para la canalización subterránea se ejecutará paralelamente a la carretera y a una distancia igual o superior a 12 metros del eje de la misma.
- b) La generatriz superior del conducto estará situada a una profundidad superior a 80 cm de la superficie del terreno.
- c) Señalización de la traza. Para su localización y mantenimiento será preciso la colocación de hitos, arquetas, pozos de registro u otros elementos que permitan identificar y localizar en toda la traza las conducciones subterráneas, cuyas tapas quedarán enrasadas al terreno natural.

3.- Antes de la realización de las obras se deberá solicitar la preceptiva autorización a esta Diputación Provincial.”

2.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente Salamanca de fecha 20 de octubre de 2025 sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA) relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG, que indica:

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

“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.”

Quinto.- Recibidos en este Ayuntamiento los informes de los organismos arriba referenciados, a la vista de los mismos se emite con fecha 10 de diciembre de 2025 informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales, Arquitecta Municipal Dña. María Mateos Campos, que entre otros extremos concluye:

“ (...)

NOVENO. CONCLUSIONES

Visto los informes emitidos por las siguientes administraciones y organismos:

- **Informe de la Unidad de carreteras (DSA – 476 ACCESO A IVANREY)** Diputación Provincial de Salamanca. Fecha 14 de noviembre de 2025.
- **Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León** sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA). Fecha 20 de octubre de 2025.

*Por todo lo expuesto anteriormente, se informa **favorablemente** la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la **sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio**, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG, debiendo cumplir de manera específica con lo dispuesto en el informe emitido por parte de la Diputación Provincial de Salamanca de fecha 14 de noviembre de 2025 (recogido en el punto sexto 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 sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG.

Así mismo, se recuerda que antes de la realización de las obras se deberá solicitar la preceptiva autorización a la Diputación Provincial, siendo preceptivo a la concesión de la licencia urbanística.”

Sexto.- Dado traslado del informe técnico arriba epigrafiado a la Comisión de Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2025, ésta adoptó el siguiente acuerdo:

“ ...

TERCERO.- Expediente 1859/2025. AUTORIZACIÓN DE USO PARA SUSTITUCIÓN DECUBIERTA Y ACOMETIDA A LA RED DE SANEAMIENTO DE LA NAVE SITA EN LACARRETERA DE IVANREY.

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 o reforma manteniendo el uso previo existente (artículo 57.f) RUCYL).

Recibidos los informes sectoriales favorables, tanto de medio ambiente como de diputación, si bien este último requiere autorización expresa para la ejecución de la obra que tendrá que ser solicitada por el interesado, 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.

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Por otro lado, se informa favorablemente la acometida a la red de saneamiento en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa municipal de aplicación, esto es, que es obligatorio realizar dicha acometida en cualquier tipo de suelo si la red se encuentra a menos de 100m, cuestión que sucede en este caso.

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.

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 obrante en el expediente emitido por los servicios técnicos municipales, la parcela en la que se ubica la edificación objeto de las obras, está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo (PGOU) como Suelo Urbanizable No Delimitado (SUR-ND), incluida en el sector denominado A-27 cuyo uso global es el residencial. Además está afectada por la carretera DSA – 476 ACCESO A IVANREY.

No obstante lo anterior, y de acuerdo a 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, disposición transitoria tercera - desarrollo de suelo urbanizable, se establecen los plazos máximos para aprobar la ordenación detallada de sectores con esa clasificación a partir de la entrada en vigor de la ley, ya que en caso contrario se clasifican automáticamente como Suelo Rústico Común.

El Sector A-27 del PGOU no tiene aprobada la ordenación detallada, por tanto, la parcela objeto de actuación está clasificada como **SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)** y ello en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de 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.

Así mismo, será de aplicación la **Protección de Infraestructuras (SR-PI)** por su afección por la carretera DSA – 476 ACCESO A IVANREY.

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

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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.”

Atendiendo al PGOU, se ha de indicar que el artículo 106.6.2, en el que se regula el **SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)**, establece que:

(...)

a) *Estarán permitidas:*

1º.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otra análogas.

2º .- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o un instrumento de ordenación del territorio.

b) *Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el artículo 106.3, incluidas las actividades de industrias agrarias no vinculadas directamente a la producción de una explotación concreta cuyo emplazamiento excepcional no se ubique en suelo industrial.*

Además, atendiendo a legislación autonómica conformada por el artículo 59 del RUCYL en el que se regula el régimen del suelo rústico común, cabe señalar que:

“ En suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1.º- Los citados en la letra a) del artículo 57.

2.º- Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización todos los demás citados en el artículo 57.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57.”

Estamos, por tanto, de un uso sujeto a autorización, que se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307 del RUCYL.

Por otro lado, según el artículo 63 del RUCYL, en el que se regula el 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.

Y el artículo 106.6.6 del PGOU -Suelo rústico de protección de las infraestructuras- establece que para cualquier actuación dentro de esta clase de suelo será preceptivo y vinculante el informe del Organismo titular de la infraestructura. (DSA – 476 ACCESO A IVANREY)

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.

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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 (sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de nave existente sita en ER Extrarradio, que cuenta con Referencia Catastral n.º 7974501QE0977S0001GG) 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), promovida por **D. EUGENIO BERNAL MATEOS** provisto de NIF n.º 07951456B

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.

El TECNICO JURIDICO SERVICIO DE URBANISMO

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1859/2025	La Junta de Gobierno Local	16/01/2026

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 1859/2025. CONSIDERAR ACREDITADO EL INTERÉS PÚBLICO EN LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA Y ACOMETIDA A LA RED DE SANEAMIENTO DE LA NAVE SITA EN EL CARRETERA DE IVANREY, S/N, INTERESA POR D. EUGENIO BERNAL MATEOS

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO**.-** Con fecha 06 de agosto de 2025, y registro de entrada n.º 2025-E-RE-1993, se presenta en este Ayuntamiento por D. Joaquín Pellicer Valverde con NIF 3794501QE, en nombre y representación de D. Eugenio Bernal Mateos provisto de NIF n.º 3794501QE, autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, que cuenta con Referencia Catastral n.º 7974501QE0977S0001GG.

Así mismo se aporta "*Memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico*", redactada por el Arquitecto Técnico D. Joaquín Pellicer Valverde (colegiado nº 184 COAATSA) y firmada con fecha 6 de agosto de 2025.

Dicha documentación incluye la copia de la escritura de la parcela referenciada, de fecha 23 de junio de 2025, en la que consta que existe una nave destinada a almacén, de una sola planta, con una extensión superficial de doscientos ocho metros cuadrados.

De acuerdo a la documentación técnica presentada, se trata de sustituir la cubierta de la nave existente, así como realizar la acometida a la red de saneamiento general, comprendiendo las siguientes actuaciones:



- Desmontado de la cubierta actual a base de placas de fibrocemento.
- Colocación de nueva cubierta a base de sándwich de chapa lacada.
- Acometida a la red general de saneamiento que discurre por la parcela lindera por su izquierda.

SEGUNDO.- En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, con fecha 22 de agosto de 2025 se emite informe por parte de 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 10 de octubre de 2025, en el que se concluye:

"...OCTAVO. SOLICITUD DE INFORMES Y/O AUTORIZACIONES SECTORIALES

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

- *Informe de la Unidad de carreteras correspondiente relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG. (DSA – 476 ACCESO A IVANREY).*
- *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 sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG."*

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

1.- Informe de la Unidad de Carreteras correspondiente (DSA – 476 ACCESO A IVANREY), de fecha 14 de noviembre de 2025 relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG, que en extracto y literalidad indica:

"...Se acuerda fijar las siguientes condiciones para las obras proyectadas:

1.- Que las obras afectan a las siguientes carreteras provinciales: -DSA-476, "Acceso a Ivanrey desde la N-620"

2.-** Las condiciones técnicas para la construcción de la obra son las siguientes:**



2.1.- Sustitución de tejado.

a) *De acuerdo a la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla aprobado mediante Decreto 45/2011, de 28 de julio, dentro de la línea límite de edificación, situada a 18 metros del borde exterior de la calzada más próxima, como es el caso que nos ocupa, se puede autorizar la sustitución del tejado siempre que las obras no impliquen un incremento de superficie ni de volumen, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.*

b) *No se autorizarán dichas actuaciones en el caso de que comporten un cambio de uso, entendiéndose por tal toda alteración sustancial, cuantitativa o cualitativa, del régimen de utilización de los accesos existentes, con independencia de que se produzca o no cambio de uso desde el punto de vista urbanístico*

2.2.- Acometida a la red de saneamiento.

a) *La zanja para la canalización subterránea se ejecutará paralelamente a la carretera y a una distancia igual o superior a 12 metros del eje de la misma.*

b) *La generatriz superior del conducto estará situada a una profundidad superior a 80 cm de la superficie del terreno.*

c) *Señalización de la traza. Para su localización y mantenimiento será preciso la colocación de hitos, arquetas, pozos de registro u otros elementos que permitan identificar y localizar en toda la traza las conducciones subterráneas, cuyas tapas quedarán enrasadas al terreno natural.*

3.- Antes de la realización de las obras se deberá solicitar la preceptiva autorización a esta Diputación Provincial."

2.- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente Salamanca de fecha 20 de octubre de 2025 sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA) relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG, que indica:

"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."

QUINTO.- Recibidos en este Ayuntamiento los informes de los organismos arriba referenciados, a la vista de los mismos se emite con fecha 10 de diciembre de 2025 informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales, Arquitecta Municipal Dña. María Mateos Campos, que entre otros extremos concluye:



"(...)NOVENO. CONCLUSIONES

Visto los informes emitidos por las siguientes administraciones y organismos:

- *Informe de la Unidad de carreteras (DSA – 476 ACCESO A IVANREY) Diputación Provincial de Salamanca. Fecha 14 de noviembre de 2025.*
- *Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre afección a la Red Natura 2000 (IRNA). Fecha 20 de octubre de 2025.*

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa favorablemente la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG, debiendo cumplir de manera específica con lo dispuesto en el informe emitido por parte de la Diputación Provincial de Salamanca de fecha 14 de noviembre de 2025 (recogido en el punto sexto 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 sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, con Referencia Catastral nº 7974501QE0977S0001GG.

Así mismo, se recuerda que antes de la realización de las obras se deberá solicitar la preceptiva autorización a la Diputación Provincial, siendo preceptivo a la concesión de la licencia urbanística."

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 presentado para la sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de la nave sita en ER Extrarradio, que cuenta con Referencia Catastral n.º 7974501QE0977S0001GG, esta Junta de Gobierno Local 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 rehabilitación de la nave almacén existente 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.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Visto el dictamen de la Comisión informativa de Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines de fecha 16 de diciembre 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 sustitución de cubierta y acometida a la red de saneamiento de nave existente sita en ER Extrarradio, que cuenta con Referencia Catastral n.º 7974501QE0977S0001GG).

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