

SOLICITUD

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO
RÚSTICO (SR-PAR REGADIO) PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA. NAVE DE
APEROS DE LABRANZA

LOCALIZACION: ER EXTRARRADIO
PARCELA 229. POLIGONO 14. IVANREY
CIUDAD RODRIGO (SA)

PROMOTOR: MARIA SOLEDAD MARTÍN CORCHETE

FECHA: MARZO 2025

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO (SR-PAR REGADIO) PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA. NAVE DE APEROS DE LABRANZA

Dña. Maria Soledad Martín Corchete, con DNI , domicilio a efectos de notificación en y propietario del inmueble situado en el polígono de rustica 14, parcela 229, de Ciudad Rodrigo, Salamanca y con la siguiente referencia catastral; **37107A014002290000JS**

SOLICITA

por la presente, la autorización del uso excepcional para la CONSTRUCCION DE UNA NAVE DESTINADA A LA GUARDIA Y CUSTODIA DE APEROS DE LABRANZAde, sin alterar la situación ni los usos actuales.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:
TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN DEL SUELO, CAPÍTULO IV, RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO, SECCIÓN 2ª

Régimen general de derechos en suelo rústico, Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.

Apartado “a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.”

que recoge el uso excepcional solicitado.

DECLARA

Que tal y como determina el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, se adjunta anexo a la presente solicitud la siguiente documentación:

MEMORIA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE
2. IDENTIFICACION DE LA FINCA
3. PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y EXTENSION DE LA FINCA
4. DESCRIPCION Y OCUPACION DE LAS CONSTRUCCIONES
5. REPERCUSIONES MEDIOAMBIENTALES

6. JUSTIFICACION DE QUE NO ORIGINA RIESGO DE FORMACION DE NÚCLEO DE POBLACION

7. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLICITUD

ANEXO I.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL

ANEXO II.- DOCUMENTACION GRÁFICA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESTADO ACTUAL

ESTADO REFORMADO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

LOCALIZACION: ER EXTRARRADIO
PARCELA 229. POLIGONO 14. IVANREY
CIUDAD RODRIGO (SA)

PROMOTOR: MARIA SOLEDAD MARTÍN CORCHETE

FECHA: MARZO 2025

INCIDE DE LA MEMORIA

1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE
2. IDENTIFICACION DE LA FINCA
3. PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y EXTENSION DE LA FINCA
4. DESCRIPCION Y OCUPACION DE LAS CONSTRUCCIONES
5. REPERCUSIONES MEDIOAMBIENTALES
6. JUSTIFICACION DE QUE NO ORIGINA RIESGO DE FORMACION DE NÚCLEO DE POBLACION
7. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLICITUD

ANEXO I.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL

ANEXO II.- DOCUMENTACION GRÁFICA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
ESTADO ACTUAL
ESTADO REFORMADO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

SOLICITANTE: Dña. María Soledad Martin Corchete con DNI

DOMICILIO:

2. IDENTIFICACION DE LA FINCA

LOCALIZACIÓN

Inmueble situado en el Polígono 14 Parcela 229, Ivanrey, Ciudad Rodrigo (Salamanca).

REFERENCIA CATASTRAL

La referencia catastral es; **37107A014002290000JS**

DESCRIPCION DE LA FINCA

Se trata de una parcela de 20.507 m² de superficie total, de forma irregular y con uso principal agrario, esta clasificada por el PGOU como Regadío. La finca es prácticamente llana en toda su extensión.



3. PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y EXTENSION DE LA FINCA



POLIGONO 14, PARCELA 229

SUPERFICIE TOTAL: 120.507 m² (supera unidad mínima de cultivo)

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA proyectada: 120 m²

CUMPLE CON:

- Construcción vinculada a explotación agrícola.
- Parcela mínima; es superior a 2 ha.
- Ocupación 1%: la superficie proyectada es inferior al 1% de la superficie total.
- Edificabilidad: ídem ocupación.
- N° plantas: 1
- Altura máxima; 4,50 m. no superará la altura máxima en ningún punto.
- Retranqueos: Se proyecta a más de 70,00 metros de la línea de afección de la carretera y a más de 10 metros de los linderos.

4. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

Se decide llevar a cabo la construcción de un edificio para apero de labranza formado por pórticos a un agua en acero S275 mediante estructura de acero. Su cerramiento superior estará formado por paneles tipo sándwich que descansarán sobre correas situadas a dos vanos.

El cerramiento lateral estará formado por fábrica de bloques cerámicos aligerados, embebida en los pilares del edificio en el que descansará la estructura. El edificio será construido en la totalidad de su superficie, existiendo una única planta sobre rasante destinada a guardia y custodia de aperos de labranza.

La superficie del edificio proyectado es de 120 m², con un volumen aproximado de 500 m³.

En la fachada principal, se situará la puerta principal de 4,00 x 3,50.

En los muros laterales se realizarán ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos y en la fachada trasera.

La intervención se definirá en su totalidad mediante la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución.

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

EDIFICIACION	
EDIFICACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA
ALMACEN 2	120,00 m ²
TOTAL	120,00 m²

5.- REPERCUSIONES MEDIOAMBIENTALES

No se generan residuos dada la naturaleza del inmueble.

Tiene los servicios de vertido de basuras mediante contenedor cercano.

6.-JUSTIFICACIÓN DE QUE NO ORIGINA RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

La construcción proyectada cumple con las condiciones genéricas establecidas por el artículo:

- 110: CONDICIONES QUE IMPIDEN LA FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Ya que tiene relación administrativa con el núcleo principal de Ciudad Rodrigo.

7.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLICITUD

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN DEL SUELO, CAPÍTULO IV, RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO, SECCIÓN 2ª

Régimen general de derechos en suelo rústico, Artículo 57. Derechos ordinarios en suelo rústico.

Apartado a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.”

La parcela y por tanto la edificación, tal como ha quedado demostrado, se encuentran sobre suelo clasificado como rústico y en base a las categorías establecidas en el artículo 106.2 del Plan General de Ordenación Urbana se trata concretamente de **suelo rústico de protección SR-PA Regadío**.

Los derechos en este tipo de suelo vienen recogidos en el artículo 106.3 y en su apartado 2 indica: *en suelo rústico podrán autorizarse todos los usos especificados en el artículo 57 del RUCyL y más concretamente los que se expresan a continuación los como usos excepcionales en suelo rústico, a través del procedimiento regulado en el Art. 26 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 306 a 308 del RUCyL, en orden a la consideración de su interés público y de su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, con las condiciones establecidas en los Art. 27 a 34 de dicha Ley para cada categoría de suelo:*

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

Artículo 306 del RUCYL: *Objeto y competencia.*

Es al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo al que compete y solicita la autorización ya que cuenta con P.G.O.U.

Artículo 307 del RUCYL: *Procedimiento.*

Se presentan, en la presente memoria; Planos del emplazamiento, reflejando límites y acceos, además de la construcción propuesta.

La presente memoria consta de; Descripción del emplazamiento, del uso y de las características del uso solicitado.

La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

Artículo 308 del RUCYL: *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.

CUMPLE: Es una edificación aislada necesaria para la actividad agrícola.

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.

NO APLICA

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.

Sera condición inicial y se vinculara 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.

La parcela es indivisible.

En Ciudad Rodrigo a 25 de marzo de 2025

Fdo: Miguel Ángel Sierra Gutierrez_Arquitecto Técnico

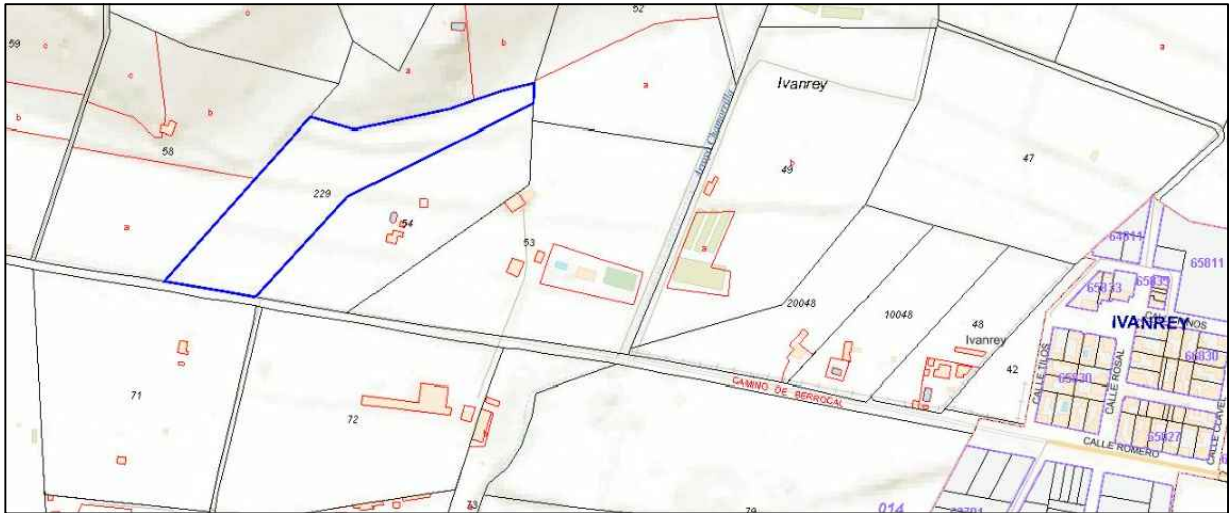
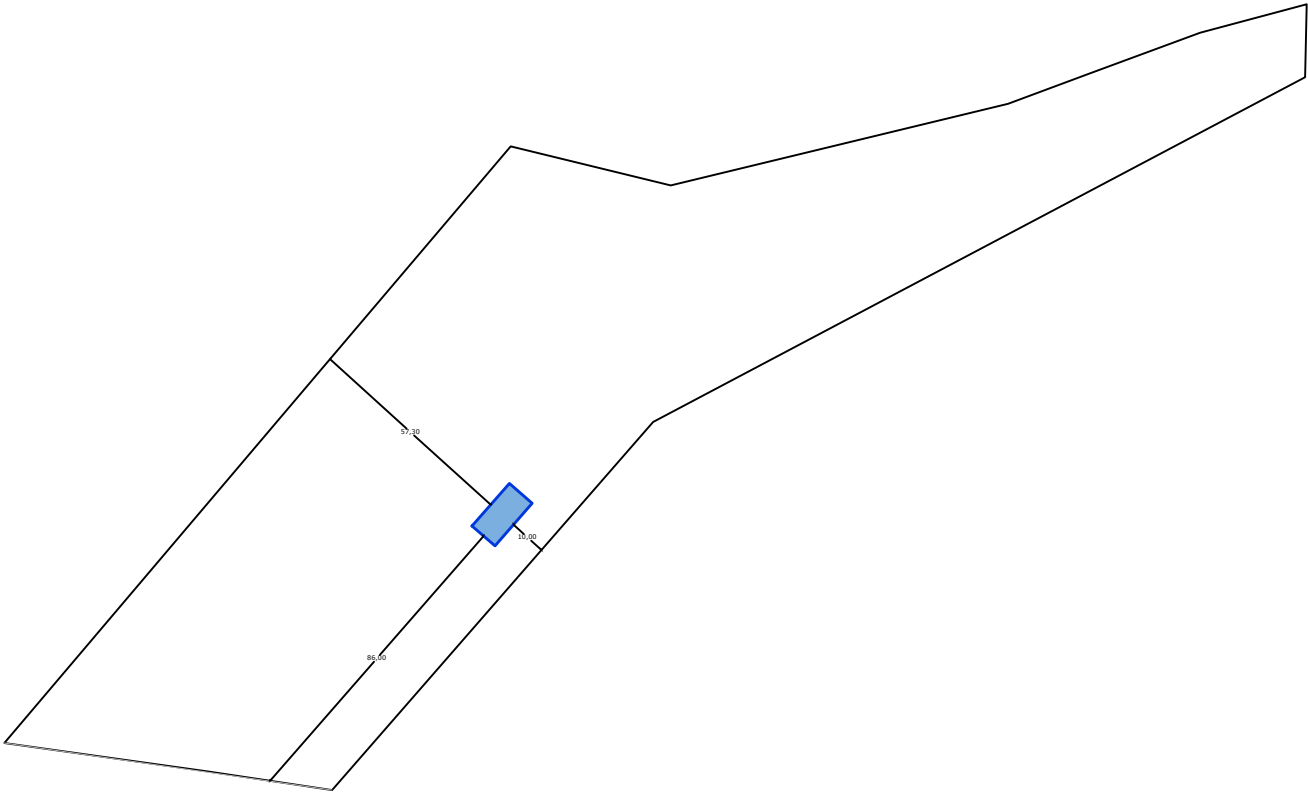
ANEXO I.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

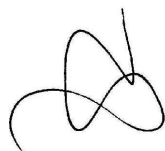
PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

PLANO DE PLANTA

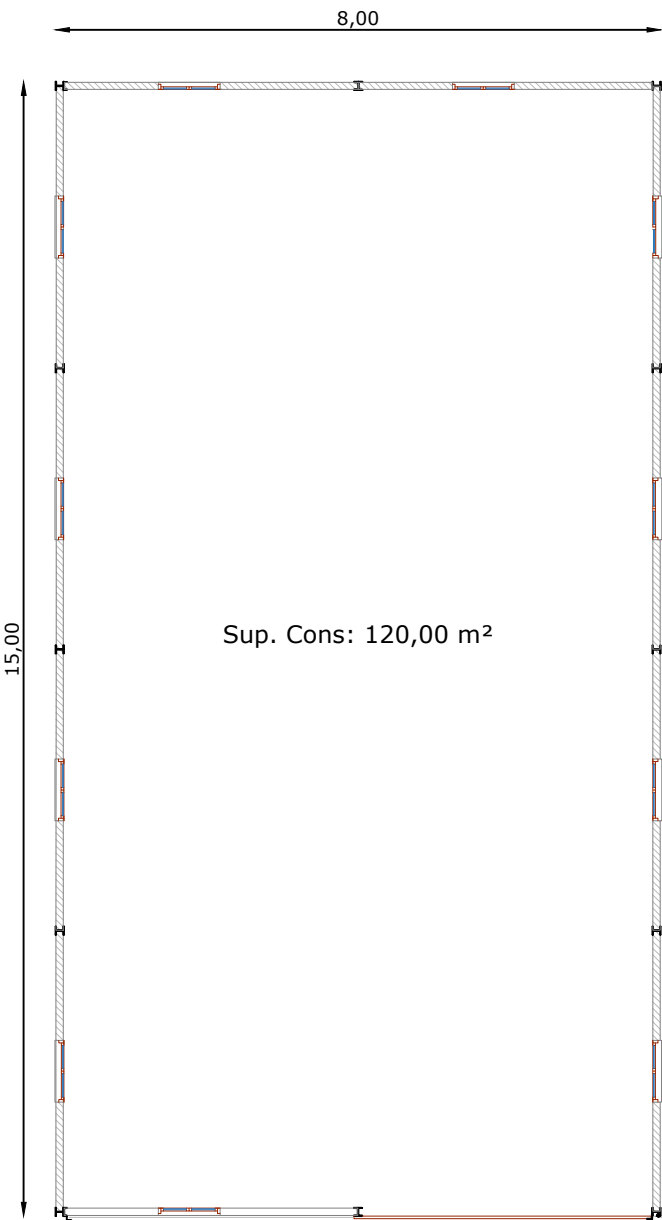
PLANO DE ALZADOS

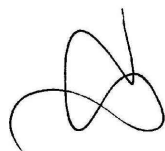
PLANO DE SITUACION
ESCALA 1:2000



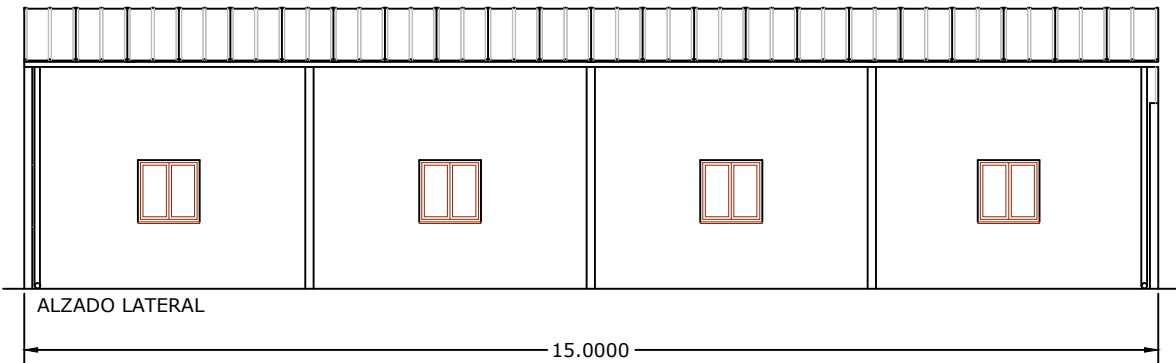
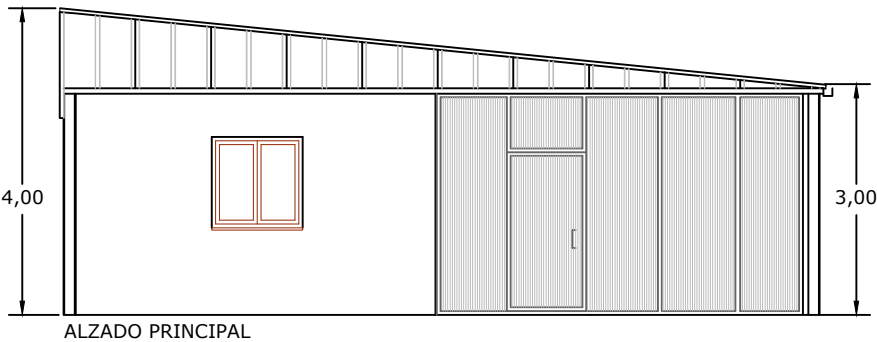
SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO		MARZO 2024	PLANO 1
MIGUEL ANGEL SIERRA GUTIERREZ Nº COL: 1.202 C/ Lorenza Iglesias, 11 Bajo Ciudad Rodrigo (Salamanca)			

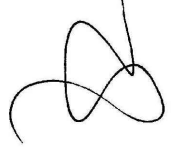
PLANO DE PLANTA_COTAS Y SUPERFICIE
ESCALA 1:100



SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO		MARZO 2025	PLANO 2
MIGUEL ANGEL SIERRA GUTIERREZ Nº COL: 1.202 C/ Lorenza Iglesias, 11 Bajo Ciudad Rodrigo (Salamanca)			

PLANO DE PLANTA_ALZADOS
ESCALA 1:100



SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO		MARZO 2025	PLANO 3
MIGUEL ANGEL SIERRA GUTIERREZ Nº COL: 1.202 C/ Lorenza Iglesias, 11 Bajo Ciudad Rodrigo (Salamanca)		Arqtec+ ESTUDIO TÉCNICO	



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente n.º: 748/2025

Providencia de Alcaldía solicitando Informe jurídico

Procedimiento: Licencia o Autorización Urbanística

Interesado: MARIA SOLEDAD MARTIN CORCHETE

Fecha de iniciación: 01/04/2025 12:31 2025-E-RE-761

PROVIDENCIA DE ALCALDÍA

A la vista de la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico para construcción de nave de aperos de labranza en parcela 229 de polígono 14, interesada por d^a M^a Soledad Martín Corchete

DISPONGO

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

EL ALCALDE

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente n.º: 748/2025

Informe Servicios Jurídicos Municipales.

Procedimiento: Autorización de uso excepcional en suelo rústico para construcción nave aperos.

Interesado: DÑA. MARIA SOLEDAD MARTIN CORCHETE

Ubicación: Parcela 229 del polígono 14.

INFORME SERVICIO JURÍDICO

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 08 de abril 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

- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:
 - 1.º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
 - 2.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - 3.º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.
- h) Industrias agroalimentarias, así como instalaciones de almacenamiento de productos agroalimentarios vinculados a las producciones propias de la zona.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso para el que solicita autorización, así como las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de realizar la conexión con las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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

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

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

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

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

Ciudad Rodrigo, en la fecha de la firma electrónica.

EL TECNICO SERVICIO JURIDICO URBANISMO

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente n.º: 748/2025

Solicitud informe CHD

Procedimiento: Licencia o Autorización Urbanística

Interesado: MARIA SOLEDAD MARTIN CORCHETE

Fecha de iniciación: 01/04/2025 12:31 2025-E-RE-761

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO
C/ MURO 5
VALLADOLID

Con fecha 1 de abril de 2025, D^a M^a Soledad Martín Corchete, solicita autorización de uso excepcional en suelo rústico para construcción de nave de aperos de labranza en parcela 229 de polígono 14.

Dada las dudas que genera el planeamiento en vigor sobre la clasificación o no de la parcela como Suelo Rústico de Protección Natural, rogamos informen sobre la posible afección de la parcela 229 del polígono 14 al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección, zona de servidumbre y policía, incidencia en el régimen de corrientes y afección a zonas o terrenos inundables.

En Ciudad Rodrigo, a la fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ERROR: undefined
OFFENDING COMMAND: eexec

STACK:

/quit
-dictionary-
-mark-



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente n.º: 748/2025

Requerimiento de documentación

Procedimiento: Licencia o Autorización Urbanística

Interesado: MARIA SOLEDAD MARTIN CORCHETE

Fecha de iniciación: 01/04/2025 12:31 2025-E-RE-761

D. MIGUEL ANGEL SIERRA GUTIERREZ

En representación de:

D^a M^a SOLEDAD MARTIN CORCHETE

Con fecha 1 de abril de 2025, D^a M^a Soledad Martín Corchete, solicita autorización de uso excepcional en suelo rústico para construcción de nave de aperos de labranza en parcela 229 de polígono 14.

En la memoria presentada no acredita el interés público ni presenta el compromiso de vincular el terreno al uso una vez autorizado previo a la obtención de licencia urbanística, tal y como se establece 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.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 22.1.a de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se suspende el plazo máximo para resolver, hasta la aportación por parte de la interesada de dicha documentación.

En Ciudad Rodrigo, a la fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE

DOCUMENTO FIRMANDO ELECTRÓNICAMENTE

.

CONTESTACION AL REQUERIMIENTO

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO (SR-PAR REGADIO) PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA. NAVE DE APEROS DE LABRANZA

LOCALIZACION: ER EXTRARRADIO
PARCELA 229. POLIGONO 14. IVANREY
CIUDAD RODRIGO (SA)

PROMOTOR: MARIA SOLEDAD MARTÍN CORCHETE

FECHA: JULIO 2025

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO (SR-PAR REGADIO) PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA. NAVE DE APEROS DE LABRANZA

Dña. María Soledad Martín Corchete, con DNI , domicilio a efectos de notificación en y propietario del inmueble situado en el polígono de rustica 14, parcela 229, de Ciudad Rodrigo, Salamanca y con la siguiente referencia catastral; **37107A014002290000JS**

SOLICITA

por la presente, la autorización del uso excepcional para la CONSTRUCCION DE UNA NAVE DESTINADA A LA GUARDIA Y CUSTODIA DE APEROS DE LABRANZA, sin alterar la situación ni los usos actuales.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:
TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN DEL SUELO, CAPÍTULO IV, RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO, SECCIÓN 2ª

Régimen general de derechos en suelo rústico, Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.

Apartado “a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.”

que recoge el uso excepcional solicitado.

DECLARA

Que la acreditación de interés público solicitada viene motivada por la necesidad de la construcción solicitada para seguir llevando a cabo las labores agrícolas que se desarrollan y poder optimizar procesos de producción y mejorando la actividad agrícola, de tal forma que sea más eficiente y productiva y a su vez menos contaminante y respetuosa con el medio ambiente.

Las actividades del sector primario son fundamentales para la sociedad y es necesario adecuar y mejorar las instalaciones para aumentar la eficiencia y por consiguiente minimizar el gasto de recursos energéticos.

Por todo ello se acredita el interés público de la instalación.

En cuanto a la vinculación del terreno, tal y como establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Doña María Soledad Martin Corchete, una vez

autorizado el uso excepcional, se compromete a realizar la vinculación previo a la obtención de la perceptiva ciencia urbanística.

En Ciudad Rodrigo a 24 de julio de 2025

Firmado por SIERRA GUTIERREZ
MIGUEL ANGEL - ***8214** el
día 04/07/2025 con un
certificado emitido por AC
FNMT Usuarios

Por orden de María Soledad Martin Corchete
Fdo: Miguel Ángel Sierra Gutierrez_Arquitecto Técnico



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente nº: 748/2025

Informe de los Servicios Técnicos Municipales

Interesado: MARÍA SOLEDAD MARTÍN CORCHETE

Procedimiento: Autorización de uso excepcional. Construcción nave aperos de labranza

Situación: Parcela 229 Polígono 14. Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 8 de abril 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 nº de registro de entrada 2025-E-RE-761, a solicitud de MIGUEL ÁNGEL SIERRA GUTIÉRREZ con DNI XXXXXXXXX en nombre y representación de MARÍA SOLEDAD MARTÍN CORCHETE con NIF XXXXXXXXX, referente a la concesión de **Autorización de uso excepcional en suelo rústico para CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE APEROS DE LABRANZA en parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS**, y examinada la documentación que le acompaña, se emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO. DOCUMENTACIÓN

Se presenta instancia debidamente cumplimentada de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico para obras de nueva planta "Nave de aperos de labranza", acompañada de la documentación técnica pertinente, redactada por el Arquitecto Técnico D. Miguel Ángel Sierra Gutiérrez, colegiado nº 1202 COAAT Salamanca, y firmada con fecha 25 de marzo de 2025.

SEGUNDO. PROPUESTA

De acuerdo a la documentación técnica presentada, se decide llevar a cabo la construcción de un edificio para apero de labranza formado por pórticos a un agua en acero S275 mediante estructura de acero. Su cerramiento superior estará formado por paneles tipo sándwich que descansarán sobre correas situadas a dos vanos.

El cerramiento lateral estará formado por fábrica de bloques cerámicos aligerados, embebida en los pilares del edificio en el que descansará la estructura. El edificio será construido en la totalidad de su superficie, existiendo una única planta sobre rasante destinada a guardia y custodia de aperos de labranza.

La superficie del edificio proyectado es de 120 m2, con un volumen aproximado de 500 m3. En la fachada principal, se situará la puerta principal de 4,00 x 3,50. En los muros laterales se realizarán ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos y en la fachada trasera.

La intervención se definirá en su totalidad mediante la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución.

TERCERO. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

Según el planeamiento de aplicación, el trazado sobre el que se pretende actuar está clasificado como **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA REGADÍO (SR-PA REGADÍO), SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI), Y SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN).**

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

La nave de aperos de labranza que pretende construirse está afectada únicamente por SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA REGADÍO (SR-PA REGADÍO).

CUARTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	PLANEAMIENTO	PROYECTO
PARCELA MÍNIMA	2 Ha	20.507 m ² (2,05 Ha)
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	5,83 %
EDIFICABILIDAD	0,01 m ² / m ² (205,07 m ²)	120 m ²
Nº DE PLANTAS S/R	1	1
ALTURA MÁXIMA	4,50 m	3,00 m y 4,00 m
RETRANQUEOS A LINDEROS	10 m	86 m Camino de Berrocal 10 m lindero

En base a lo anterior el proyecto **CUMPLE** con los parámetros urbanísticos que le son de aplicación.

QUINTO. CONDICIONES DE USO

El artículo 106.6.5 del PGOU establece que los usos permitidos, prohibidos y sujetos a autorización en Suelo rústico de protección agropecuaria son los definidos en el artículo 106.6.4 del PGOU, considerándose como permitidas aquellas instalaciones o edificaciones necesarias para la autorización de una actividad ganadera o agraria en régimen extensivo.

Teniendo en cuenta que no se trata de una actividad ganadera o agraria en régimen extensivo, es un uso sujeto a autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 106.6.4 y 106.3 del PGOU, que se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307 del RUCYL, debiendo justificar el cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 308 RUCYL.

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 308.1 RUCYL.

Asimismo, en la documentación técnica 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.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

SÉPTIMO. CONDICIONES DE LA AUTORIZACIÓN

Teniendo en cuenta el uso solicitado: nave de aperos de labranza, y la descripción de la construcción en cuyos muros laterales y fachada trasera se proyectan ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos. Entendiendo que estos huecos son elementos propios de una construcción residencial, se establece como **condicionante** en la autorización de uso excepcional en suelo rústico que en la documentación técnica que se presente junto con la solicitud de licencia urbanística, se deberán eliminar las ventanas proyectadas en las fachadas de la nave. La iluminación natural deberá resolverse junto con el sistema de cubierta.

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 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 construcción de nave de aperos de labranza en parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS.

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

La Arquitecta Municipal

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

ÁREA DE MEDIO NATURAL
A07009054
Despacho 2-64
Extensión: 851735
N.Ref.: JCVM/MMS
(s/nº 2026: AUESR)

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO

Plaza Mayor, 27
37500 - Ciudad Rodrigo (Salamanca)

ASUNTO: INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE SALAMANCA RELATIVO A LAS AFECCIONES AL MEDIO NATURAL DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA)

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA
Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico.	Sin coincidencia territorial
FASE DEL PROCEDIMIENTO	VÍAS PECUARIAS
Informe de Afección al Medio Natural. Instrucción 5/FYM/2017, de 26 de junio, de la Dirección General de Medio Natural.	Sin coincidencia territorial
ÓRGANO SOLICITANTE	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo	Sin coincidencia territorial
PROMOTOR	ESPACIOS NATURA 2000
Dña. Mª Soledad Martín Corchete	ZEPA (ES0000218) Campo de Argañán
ÁMBITOS PLANIFICACIÓN ESPECIES PROTEGIDAS	OTRAS CONSIDERACIONES
Plan de Recuperación de la cigüeña negra.	Sin coincidencia territorial
OTRAS FIGURAS E INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN	OTRAS AFECCIONES AL MEDIO NATURAL
Sin coincidencia territorial	Sin coincidencia territorial

1. ANTECEDENTES.

Con fecha 27 de enero de 2026 ha tenido entrada en el Área de Medio Natural del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, solicitud de informe acerca de la actuación de construcción de una nave agrícola en el término municipal de Ciudad Rodrigo (*Salamanca*).

La presente propuesta de informe tiene como objeto la evaluación de las repercusiones del proyecto de referencia sobre la Red Natura 2000, así como sobre otros valores del medio natural propios de las competencias de este Servicio.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

Se prevé construir un nave para aperos de labranza, de 120 m2 de una sola planta.

La nave se ubicará en la parcela 229 del polígono 14 del municipio de Ciudad Rodrigo, en la localidad de Ivanrey.

En la imagen siguiente (extraída de la documentación presentada) se observa su ubicación.

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

Página 1 de 4



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 938NCKINXTGE3JEJRWDPKT

Fecha Firma: 04/02/2026 12:50:13 Fecha copia: 04/02/2026 13:02:54

Firmado: JUAN CARLOS MARTIN MUÑOZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=938NCKINXTGE3JEJRWDPKT> para visualizar el documento



3. AFECCIONES DEL PROYECTO A VALORES DEL MEDIO NATURAL.

Por motivos de simplificación del informe, el presente apartado aborda de forma conjunta los apartados de *Situación respecto a figuras con normativa de protección específica* y de *Valoración* previstos en el Anexo II de la Instrucción 5/FYM/2017, de 26 de junio, de la Dirección General del Medio Natural.

3.1. AFECCIONES DIRECTAS E INDIRECTAS.

Espacios Protegidos Red Natura 2000

Situación. El proyecto presenta coincidencia territorial con Espacios Protegidos Red Natura 2000:

- ZEPA (ES0000218) Campo de Argañán.

Valoración. Se debe tener en cuenta los Planes Básicos de Gestión y Conservación de lugares y valores Natura 2000, aprobados mediante la Orden FMY/775/2015, de 15 de septiembre, de la ZEPA mencionada anteriormente.

No obstante, dada la naturaleza de la actuación, vinculada a una actividad agrícola, y vista la ubicación, no se consideran afecciones.





Ámbito de aplicación de planificación de especies

Situación. Se constata la coincidencia territorial con el ámbito de aplicación de planificación de especies, concretamente con:

- Plan de Recuperación de cigüeña negra.

Valoración. Se considera que las actuaciones previstas se ajustan a lo establecido en dicho plan de gestión y, por tanto, es compatible con este y con la conservación de esta especie.

4. CONCLUSIONES.

Una vez estudiado el proyecto se constata la ausencia de coincidencia territorial con Espacios Naturales Protegidos, con Zonas Húmedas Catalogadas, con ejemplares incluidos en el Catálogo de Árboles Notables de Castilla y León, Flora protegida, con Montes de Utilidad Pública, con Vías Pecuarias, así como tampoco con Zonas propuestas como Lugares Geológico o Paleontológico de Interés Especial. En consecuencia, se concluye que el presente proyecto, en la definición evaluada, no tendrá afección a dichas figuras.

Las conclusiones para el resto de valores del medio natural se exponen a continuación:

a. Afección a Red Natura 2000.

Tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas y comprobar su coincidencia con la Red Natura 2000, y una vez analizadas y valoradas las mismas, se considera realizada la evaluación requerida por el artículo 2 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero, concluyéndose que las actuaciones proyectadas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos no causarán perjuicio a la integridad del siguiente lugar incluido en Red Natura 2000: ZEPA (ES0000218) "Campo de Argañán".

Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de la Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 Decreto 6/2011, de 10 de febrero.

b. Especies con planificación de protección vigente

Asimismo, se considera que las actuaciones proyectadas son compatibles con los objetivos de conservación establecidos en:

- Plan de recuperación de cigüeña negra en Castilla y León.

*Una vez descritas las afecciones e impactos residuales asociados a la versión del proyecto evaluada, se informa el proyecto **favorablemente**.*

No obstante lo anterior, y de cara a lograr una mejor integración medioambiental de la actuación se recomienda lo siguiente:

- En los acabados de las construcciones se emplearán tonos adecuados y acordes a la normativa urbanística asemejándose a edificaciones tradicionales existentes en la zona o que no desentonen con el entorno circundante, especialmente en las cubiertas y fachadas exteriores.





**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

ÁREA DE MEDIO NATURAL
A07009054
Despacho 2-64
Extensión: 851735
N.Ref.: JCVM/MMS
(s/nº 2026: AUESR)

Por último, se recuerdan las siguientes obligaciones legales:

- Al finalizar las actuaciones se retirarán todos los materiales sobrantes y todos los residuos recogidos, y se entregarán a gestor autorizado, conforme establece la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Se atenderá a todas las medidas preventivas y prohibiciones incluidas en la Orden anual por la que se establecen normas sobre el uso del fuego y se fijan medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales.

Este informe se emite sin perjuicio de otros que fueran obligatorios.

Conviene advertir que el presente informe se emite exclusivamente a los efectos de la evaluación de las afecciones del proyecto o actividad sobre los valores naturales indicados, y en ningún caso constituye título alguno para la realización de la actividad ni sustituye a las posibles autorizaciones que fueran necesarias.

Salamanca, a día de la fecha electrónica

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

Página 4 de 4



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 938NCKINXTGE3JEJRWDPKT

Fecha Firma: 04/02/2026 12:50:13 Fecha copia: 04/02/2026 13:02:54

Firmado: JUAN CARLOS MARTIN MUÑOZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=938NCKINXTGE3JEJRWDPKT> para visualizar el documento



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente nº: 748/2025

Informe de los Servicios Técnicos Municipales

Interesado: DÑA. MARÍA SOLEDAD MARTÍN CORCHETE

Procedimiento: Autorización de uso excepcional. Construcción nave aperos de labranza

Situación: Parcela 229 Polígono 14. Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 8 de abril 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 nº de registro de entrada 2025-E-RE-761, a solicitud de D. MIGUEL ÁNGEL SIERRA GUTIÉRREZ con DNI XXXXXXXXX en nombre y representación de DÑA. MARÍA SOLEDAD MARTÍN CORCHETE con NIF XXXXXXXXX, referente a la concesión de **Autorización de uso excepcional en suelo rústico para CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE APEROS DE LABRANZA en parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS**, y examinada la documentación que le acompaña, se emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO. DOCUMENTACIÓN

Se presenta instancia debidamente cumplimentada de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico para obras de nueva planta "Nave de aperos de labranza", acompañada de la documentación técnica pertinente, redactada por el Arquitecto Técnico D. Miguel Ángel Sierra Gutiérrez, colegiado nº 1202 COAAT Salamanca, y firmada con fecha 25 de marzo de 2025.

SEGUNDO. PROPUESTA

De acuerdo a la documentación técnica presentada, se decide llevar a cabo la construcción de un edificio para apero de labranza formado por pórticos a un agua en acero S275 mediante estructura de acero. Su cerramiento superior estará formado por paneles tipo sándwich que descansarán sobre correas situadas a dos vanos.

El cerramiento lateral estará formado por fábrica de bloques cerámicos aligerados, embebida en los pilares del edificio en el que descansará la estructura. El edificio será construido en la totalidad de su superficie, existiendo una única planta sobre rasante destinada a guardia y custodia de aperos de labranza. La superficie del edificio proyectado es de 120 m², con un volumen aproximado de 500 m³. En la fachada principal, se situará la puerta principal de 4,00 x 3,50. En los muros laterales se realizarán ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos y en la fachada trasera. La intervención se definirá en su totalidad mediante la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución.

TERCERO. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Según el planeamiento de aplicación, el trazado sobre el que se pretende actuar está clasificado como **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA REGADÍO (SR-PA REGADÍO)**, **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)**, Y **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)**.

La nave de aperos de labranza que pretende construirse está afectada únicamente por **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA REGADÍO (SR-PA REGADÍO)**.

CUARTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	PLANEAMIENTO	PROYECTO
PARCELA MÍNIMA	2 Ha	20.507 m ² (2,05 Ha)
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	5,83 %
EDIFICABILIDAD	0,01 m ² / m ² (205,07 m ²)	120 m ²
Nº DE PLANTAS S/R	1	1
ALTURA MÁXIMA	4,50 m	3,00 m y 4,00 m
RETRANQUEOS A LINDEROS	10 m	86 m Camino de Berrocal 10 m lindero

En base a lo anterior el proyecto **CUMPLE** con los parámetros urbanísticos que le son de aplicación.

QUINTO. CONDICIONES DE USO

El artículo 106.6.5 del PGOU establece que los usos permitidos, prohibidos y sujetos a autorización en Suelo rústico de protección agropecuaria son los definidos en el artículo 106.6.4 del PGOU, considerándose como permitidas aquellas instalaciones o edificaciones necesarias para la autorización de una actividad ganadera o agraria en régimen extensivo.

Teniendo en cuenta que no se trata de una actividad ganadera o agraria en régimen extensivo, es un uso sujeto a autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 106.6.4 y 106.3 del PGOU, que se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307 del RUCYL, debiendo justificar el cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 308 RUCYL.

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 308.1 RUCYL.

Asimismo, en la documentación técnica 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.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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. CONDICIONES DE LA AUTORIZACIÓN

Teniendo en cuenta el uso solicitado: nave de aperos de labranza, y la descripción de la construcción en cuyos muros laterales y fachada trasera se proyectan ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos. Entendiendo que estos huecos son elementos propios de una construcción residencial, se establece como **condicionante** en la autorización de uso excepcional en suelo rústico que en la documentación técnica que se presente junto con la solicitud de licencia urbanística, se deberán eliminar las ventanas proyectadas en las fachadas de la nave. La iluminación natural deberá resolverse junto con el sistema de cubierta.

OCTAVO. SOLICITUD DE INFORMES Y/O AUTORIZACIONES SECTORIALES

Teniendo en cuenta la clasificación del suelo, se solicita informe a las siguientes administraciones y organismos:

- **Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero** de fecha 5 de junio de 2025 relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la construcción de nave de aperos de labranza en parcela 229 del polígono 14 del término municipal de Ciudad Rodrigo:

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

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

Según la documentación gráfica presentada y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), por las inmediaciones del área objeto de planeamiento discurre el arroyo Chamorrilla, encontrándose a casi 200 m este de la construcción proyectada.

En cuanto a la posible afección por zonas o terrenos inundables, dada la distancia existente con el cauce, y la entidad del mismo, no es esperable ninguna afección al respecto.

2. Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

En principio, dado el objeto de la construcción, no es previsible la generación de ningún tipo de vertido de aguas residuales ni el consumo de agua. No obstante, y de forma general se advierte que:

- *Cualquier vertido que realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).*
- *Cualquier acopio de materiales se ubicará de manera que se impida cualquier posibilidad de vertido, ya sea directamente, o por escorrentía o erosión sobre los cauces públicos. En ningún caso aceites, combustible y/o escombros se verterán directamente al terreno o a los cursos de agua.*



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

- *En caso de que sea necesaria la captación de aguas superficiales y/o subterráneas, ser preciso obtener de esta Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización o concesión administrativa, según proceda, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, no teniendo derecho alguno al aprovechamiento de las aguas mientras la concesión no haya sido otorgada.*

3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

El planeamiento propuesto no produce afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica.

CONCLUSIONES

*Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para construcción de nave de aperos de labranza, en parcela 229 del polígono 14, del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca), siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.*

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia.

Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

- **Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca** de fecha 4 de febrero de 2026 relativo a las afecciones al medio natural de construcción de nave agrícola en el término municipal de Ciudad Rodrigo:

4. CONCLUSIONES.

Una vez estudiado el proyecto se constata la ausencia de coincidencia territorial con Espacios Naturales Protegidos, con Zonas Húmedas Catalogadas, con ejemplares incluidos en el Catálogo de Árboles Notables de Castilla y León, Flora protegida, con Montes de Utilidad Pública, con Vías Pecuarias, así como tampoco con Zonas propuestas como Lugares Geológico o Paleontológico de Interés Especial. En consecuencia, se concluye que el presente proyecto, en la definición evaluada, no tendrá afección a dichas figuras.

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Las conclusiones para el resto de valores del medio natural se exponen a continuación:

a. Afección a Red Natura 2000.

Tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas y comprobar su coincidencia con la Red Natura 2000, y una vez analizadas y valoradas las mismas, se considera realizada la evaluación requerida por el artículo 2 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero, concluyéndose que las actuaciones proyectadas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos no causarán perjuicio a la integridad del siguiente lugar incluido en Red Natura 2000: ZEPA (ES0000218) "Campo de Argañán".

Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de la Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 Decreto 6/2011, de 10 de febrero.

b. Especies con planificación de protección vigente

Asimismo, se considera que las actuaciones proyectadas son compatibles con los objetivos de conservación establecidos en:

- *Plan de recuperación de cigüeña negra en Castilla y León.*

Una vez descritas las afecciones e impactos residuales asociados a la versión del proyecto evaluada, se informa el proyecto favorablemente.

No obstante lo anterior, y de cara a lograr una mejor integración medioambiental de la actuación se recomienda lo siguiente:

- *En los acabados de las construcciones se emplearán tonos adecuados y acordes a la normativa urbanística asemejándose a edificaciones tradicionales existentes en la zona o que no desentonen con el entorno circundante, especialmente en las cubiertas y fachadas exteriores.*

Por último, se recuerdan las siguientes obligaciones legales:

- *Al finalizar las actuaciones se retirarán todos los materiales sobrantes y todos los residuos recogidos, y se entregarán a gestor autorizado, conforme establece la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.*
- *Se atenderá a todas las medidas preventivas y prohibiciones incluidas en la Orden anual por la que se establecen normas sobre el uso del fuego y se fijan medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales.*

Este informe se emite sin perjuicio de otros que fueran obligatorios.

Conviene advertir que el presente informe se emite exclusivamente a los efectos de la evaluación de las afecciones del proyecto o actividad sobre los valores naturales indicados, y en ningún caso constituye título alguno para la realización de la actividad ni sustituye a las posibles autorizaciones que fueran necesarias.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

NOVENO. CONCLUSIONES

Visto los informes emitidos por las siguientes administraciones y organismos:

- **Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.** Fecha 5 de junio 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 4 de febrero de 2026.

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa **favorablemente** la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la **CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE APEROS DE LABRANZA** en la parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS, debiendo cumplir en aquello que sea de aplicación con lo dispuesto en los informes sectoriales obrantes en el expediente (recogidos en el punto octavo del presente informe y cuyo 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.

Así mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 308.1.c) RUCYL, previo a la obtención de la licencia urbanística se deberá vincular el terreno al uso autorizado haciéndose constar en el Registro de la Propiedad:

- La vinculación del terreno al uso autorizado.
- Las limitaciones impuestas por la autorización.
- La condición de parcela indivisible.

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

Teniendo en cuenta el uso solicitado: NAVE DE APEROS DE LABRANZA, y la descripción de la construcción en cuyos muros laterales y fachada trasera se proyectan ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos. Entendiendo que estos huecos son elementos propios de una construcción residencial, se establece como **condicionante** en la autorización de uso excepcional en suelo rústico que en la documentación técnica que se presente junto con la solicitud de licencia urbanística, **se deberán eliminar las ventanas proyectadas en las fachadas de la nave.** La iluminación natural deberá resolverse junto con el sistema de cubierta.

Una vez concedida la autorización de uso excepcional en suelo rústico, el interesado deberá solicitar a este Ayuntamiento la correspondiente licencia urbanística para la construcción de nave de aperos de labranza en la parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS, acompañada de la documentación técnica correspondiente, justificándose entre otros extremos, el cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior y de la vinculación inscrita en el Registro de la Propiedad.

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



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
748/2025	CI Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines	

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 748/2025. AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE APEROS DE LABRANZA EN PARCELA 229 DEL POLÍGONO 14, INTERESADA POR D^a M^a SOLEDAD MARTÍN CORCHETE

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

RESOLUCIÓN

Se explica por parte de la Arquitecta Municipal que se trata de una construcción de nueva planta, para una nave de aperos, como ha dicho Marcos. De acuerdo a la clasificación del suelo, es un uso sujeto a autorización. Tras recibir los informes sectoriales en los que no se pone tampoco ningún impedimento, se informa favorable. En este caso, al ser una construcción de nueva planta, sí que se tienen que ajustar a lo dispuesto en el 308.1, que será principalmente la vinculación del terreno al uso autorizado para la solicitud de licencia de obras, que tendrán que hacerlo constar en el Registro de la Propiedad. Y se informa favorablemente con las condiciones impuestas en el informe. En cualquier caso, al ser un uso sujeto a autorización, requiere considerar acreditado el interés público por parte del órgano competente para la autorización conforme a lo dispuesto en el RUCYL.

Se aprueba el expediente por unanimidad.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Expediente n.º: 748/2025

Informe Servicios Jurídicos Municipales.

Procedimiento: Autorización de uso excepcional en suelo rústico para construcción nave aperos.

Interesado: DÑA. MARIA SOLEDAD MARTIN CORCHETE

Ubicación: Parcela 229 del polígono 14.

INFORME SERVICIOS JURIDICOS MUNIICIPALES

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 01 de abril de 2025, y registro de entrada n.º 2025-E-RE-761, se presenta en este Ayuntamiento por D. MIGUEL ÁNGEL SIERRA GUTIÉRREZ provisto de NIF n.º XXXXXXXXX en nombre y representación de **DÑA. MARÍA SOLEDAD MARTÍN CORCHETE** con NIF XXXXXXXXX, solicitud de **Autorización de uso excepcional en suelo rústico** para **CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE APEROS DE LABRANZA** en parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS.

Consta en el expediente documentación técnica, *“Memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico”*, redactada por el Arquitecto Técnico D. Miguel Angel Sierra Gutiérrez (colegiado nº 1202 COAATSA) y firmada con fecha 25 de marzo de 2025.

De acuerdo a la documentación técnica presentada, se pretende llevar a cabo la construcción de un edificio para apero de labranza formado por pórticos a un agua en acero S275 mediante estructura de acero. Su cerramiento superior estará formado por paneles tipo sándwich que descansarán sobre correas situadas a dos vanos.

El cerramiento lateral estará formado por fábrica de bloques cerámicos aligerados, embebida en los pilares del edificio en el que descansará la estructura. El edificio será construido en la totalidad de su superficie, existiendo una única planta sobre rasante destinada a guardia y custodia de aperos de labranza. La superficie del edificio proyectado es de 120 m2, con un volumen aproximado de 500 m3. En la fachada principal, se situará la puerta principal de 4,00 x 3,50. En los muros laterales se realizarán ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos y en la fachada trasera. La intervención se definirá en su totalidad mediante la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución.

Segundo.- En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, con fecha 09 de abril de 2025 se emite informe por parte este Servicio Jurídico sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

Tercero.- Con fecha 7 de mayo de 2025, se solicita a la Confederación Hidrográfica del Duero que emita informe sobre la posible afección de la parcela 229 del polígono 14 al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección, zona de servidumbre y policía, incidencia en el régimen de corrientes y afección a zonas o terrenos inundables., ante las dudas que genera el planeamiento en vigor sobre la clasificación o no de la parcela como suelo rústico de protección natural.

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Cuarto.- Con fecha 8 de junio se recibo informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, de fecha 5 de junio de 2025, que literalmente dice:

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

Según la documentación gráfica presentada y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), por las inmediaciones del área objeto de planeamiento discurre el arroyo Chamorrilla, encontrándose a casi 200 m este de la construcción proyectada.

En cuanto a la posible afección por zonas o terrenos inundables, dada la distancia existente con el cauce, y la entidad del mismo, no es esperable ninguna afección al respecto.

2. Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

En principio, dado el objeto de la construcción, no es previsible la generación de ningún tipo de vertido de aguas residuales ni el consumo de agua. No obstante, y de forma general se advierte que:

- Cualquier vertido que realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).*
- Cualquier acopio de materiales se ubicará de manera que se impida cualquier posibilidad de vertido, ya sea directamente, o por escorrentía o erosión sobre los cauces públicos. En ningún caso aceites, combustible y/o escombros se verterán directamente al terreno o a los cursos de agua.*
- En caso de que sea necesaria la captación de aguas superficiales y/o subterráneas, ser preciso obtener de esta Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización o concesión administrativa, según proceda, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, no teniendo derecho alguno al aprovechamiento de las aguas mientras la concesión no haya sido otorgada.*
- 3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca:*

El planeamiento propuesto no produce afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero INFORMA FAVORABLEMENTE la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para construcción de nave de aperos de labranza, en parcela 229 del polígono 14, del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca), siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

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

Quinto.- Con fecha 04 de julio de 2025 se requiere al interesado para que acredite el interés público y el compromiso de vincular el terreno al uso una vez autorizado previo a la obtención de licencia urbanística, tal y como se establece 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, suspendiendo el plazo para resolver hasta la aportación de dicha documentación

Sexto- Con fecha 14/01/2026 se presenta justificación del interés público y el compromiso de vincular el terreno al uso una vez autorizado, y previo a la obtención de la licencia urbanística.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Séptimo.- 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 27 de enero de 2026, 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 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 construcción de nave de aperos de labranza en parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS.”*

Octavo.- Solicitado dicho informe, con fecha 4 de febrero de 2026, se recibe el mismo, en el que se indica:

“Una vez estudiado el proyecto se constata la ausencia de coincidencia territorial con Espacios Naturales Protegidos, con Zonas Húmedas Catalogadas, con ejemplares incluidos en el Catálogo de Árboles Notables de Castilla y León, Flora protegida, con Montes de Utilidad Pública, con Vías Pecuarias, así como tampoco con Zonas propuestas como Lugares Geológico o Paleontológico de Interés Especial. En consecuencia, se concluye que el presente proyecto, en la definición evaluada, no tendrá afección a dichas figuras.

Las conclusiones para el resto de valores del medio natural se exponen a continuación:

a. Afección a Red Natura 2000.

Tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas y comprobar su coincidencia con la Red Natura 2000, y una vez analizadas y valoradas las mismas, se considera realizada la evaluación requerida por el artículo 2 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero, concluyéndose que las actuaciones proyectadas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos no causarán perjuicio a la integridad del siguiente lugar incluido en Red Natura 2000: ZEPA (ES0000218) “Campo de Argañán”.

Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de la Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 Decreto 6/2011, de 10 de febrero.

b. Especies con planificación de protección vigente

Asimismo, se considera que las actuaciones proyectadas son compatibles con los objetivos de conservación establecidos en:

- *Plan de recuperación de cigüeña negra en Castilla y León.*

Una vez descritas las afecciones e impactos residuales asociados a la versión del proyecto evaluada, se informa el proyecto favorablemente.

No obstante, lo anterior, y de cara a lograr una mejor integración medioambiental de la actuación se recomienda lo siguiente:

- En los acabados de las construcciones se emplearán tonos adecuados y acordes a la normativa urbanística asemejándose a edificaciones tradicionales existentes en la zona o que no desentonen con el entorno circundante, especialmente en las cubiertas y fachadas exteriores.

Por último, se recuerdan las siguientes obligaciones legales:

- Al finalizar las actuaciones se retirarán todos los materiales sobrantes y todos los residuos recogidos, y se entregarán a gestor autorizado, conforme establece la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- Se atenderá a todas las medidas preventivas y prohibiciones incluidas en la Orden anual por la que se establecen normas sobre el uso del fuego y se fijan medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales.

Este informe se emite sin perjuicio de otros que fueran obligatorios.

Conviene advertir que el presente informe se emite exclusivamente a los efectos de la evaluación de las afecciones del proyecto o actividad sobre los valores naturales indicados, y en ningún caso constituye título alguno para la realización de la actividad ni sustituye a las posibles autorizaciones que fueran necesarias.”

Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

Noveno.- Recibidos en este Ayuntamiento los informes de los organismos arriba referenciados, a la vista de los mismos se emite con fecha 28 de mayo de 2026 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 Confederación Hidrográfica del Duero. Fecha 5 de junio 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 4 de febrero de 2026.*

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa favorablemente la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE APEROS DE LABRANZA en la parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS, debiendo cumplir en aquello que sea de aplicación con lo dispuesto en los informes sectoriales obrantes en el expediente (recogidos en el punto octavo del presente informe y cuyo 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.

Así mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 308.1.c) RUCYL, previo a la obtención de la licencia urbanística se deberá vincular el terreno al uso autorizado haciéndose constar en el Registro de la Propiedad:

- *La vinculación del terreno al uso autorizado.*
- *Las limitaciones impuestas por la autorización.*
- *La condición de parcela indivisible*

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

Teniendo en cuenta el uso solicitado: NAVE DE APEROS DE LABRANZA, y la descripción de la construcción en cuyos muros laterales y fachada trasera se proyectan ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos. Entendiendo que estos huecos son elementos propios de una construcción residencial, se establece como condicionante en la autorización de uso excepcional en suelo rústico que en la documentación técnica que se presente junto con la solicitud de licencia urbanística, se deberán eliminar las ventanas proyectadas en las fachadas de la nave. La iluminación natural deberá resolverse junto con el sistema de cubierta.

Una vez concedida la autorización de uso excepcional en suelo rústico, el interesado deberá solicitar a este Ayuntamiento la correspondiente licencia urbanística para la construcción de nave de aperos de labranza en la parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS, acompañada de la documentación técnica correspondiente, justificándose entre otros extremos, el cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior y de la vinculación inscrita en el Registro de la Propiedad."

Décimo.- Dado traslado del informe técnico arriba epigrafiado a la Comisión de Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines, en sesión celebrada el día 05 de junio de 2026, ésta adoptó el siguiente acuerdo:

"...

EXPEDIENTE 748/2025. AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELORÚSTICO PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE APEROS DE LABRANZA ENPARCELA 229 DEL POLÍGONO 14, INTERESADA POR Dª Mª SOLEDAD MARTÍN CORCHETE

Se explica por parte de la Arquitecta Municipal que se trata de una construcción de nueva planta, para una nave de aperos, como ha dicho Marcos. De acuerdo a la clasificación del suelo, es un uso sujeto a autorización. Tras recibir los informes sectoriales en los que no se pone tampoco ningún impedimento, se informa favorable. En este caso, al ser una construcción de nueva planta, sí que se tienen que ajustar a lo dispuesto en el 308.1, que será principalmente la vinculación del terreno al uso autorizado para la solicitud de licenciade obras, que tendrán que hacerlo constar en el Registro de la Propiedad. Y se informa favorablemente con las condiciones impuestas en el informe. En cualquier caso, al ser un uso sujeto a autorización, requiere considerar acreditado el interés público por parte del órgano competente para la autorización conforme a lo dispuesto en el RUCYL. Se aprueba el expediente por unanimidad."



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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 emitido por los servicios técnicos municipales, la parcela objeto de actuación, está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo como **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA REGADÍO (SR-PA REGADÍO), SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI), Y SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN).**

La nave de aperos de labranza que pretende construirse está afectada únicamente por **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA REGADÍO (SR-PA REGADÍO).**

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

“Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58-65 para cada categoría de suelo rústico, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial, que son los siguientes:

[...]

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

No obstante, lo anterior, el artículo 106.6.5 del PGOU establece que los usos permitidos, prohibidos y sujetos a autorización en Suelo rústico de protección agropecuaria son los definidos en el artículo 106.6.4 del PGOU, considerándose como permitidas aquellas instalaciones o edificaciones necesarias para la autorización de una actividad ganadera o agraria en régimen extensivo.

Teniendo en cuenta que no se trata de una actividad ganadera o agraria en régimen extensivo, es un uso sujeto a autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 106.6.4 y 106.3 del PGOU, y se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307 del RUCYL.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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

Añadido esto, el artículo 308 del RUCyL, establece que *“Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización (...)”*

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

INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Se proceda a **EVALUAR**, por parte del órgano competente para la autorización de uso excepcional las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización que nos ocupa (construcción de nave de aperos de labranza en la parcela 229 del polígono 14), en los términos previstos en el artículo 308 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), promovido por **DÑA. MARÍA SOLEDAD MARTÍN CORCHETE** con NIF XXXXXXXXX.

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.

En Ciudad Rodrigo, a 8 de junio de 2026

EL TECNICO JURIDICO SERVICIO DE URBANISMO

Fdo. Celia Berrio Iglesias



CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
748/2025	La Junta de Gobierno Local	18/06/2026

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 748/2025. CONSIDERAR ACREDITADO EL INTERÉS PÚBLICO EN LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE APEROS DE LABRANZA EN PARCELA 229 DEL POLÍGONO 14, INTERESADA POR D^a M^a SOLEDAD MARTÍN CORCHETE

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO^{**}.-^{**} Con fecha 1 de abril de 2025, y registro de entrada n.º 2025-E-RE-761, se presenta en este Ayuntamiento por D. Miguel Angel Sierra Gutiérrez, en nombre y representación de D^al María Soledad Martín Corchete provista de NIF XXXXXXXXXX, autorización de uso excepcional en suelo rústico para construcción de nave de aperos de labranza, en la parcela 229 del polígono 14.

Así mismo se aporta “*Memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico*”, redactada por el Arquitecto Técnico D. Miguel Angel Sierra Gutiérrez (colegiado nº 1202 COATSA) y firmada con fecha 25 de marzo de 2025.

De acuerdo a la documentación técnica presentada, se pretende llevar a cabo la construcción de un edificio para apero de labranza formado por pórticos a un agua en acero S275 mediante estructura de acero. Su cerramiento superior estará formado por paneles tipo sándwich que descansarán sobre correas situadas a dos vanos.

El cerramiento lateral estará formado por fábrica de bloques cerámicos aligerados, embebida en los pilares del edificio en el que descansará la estructura. El edificio será construido en la totalidad de su superficie, existiendo una única planta sobre rasante destinada a guardia y custodia de aperos de labranza. La superficie del edificio proyectado



es de 120 m², con un volumen aproximado de 500 m³. En la fachada principal, se situará la puerta principal de 4,00 x 3,50. En los muros laterales se realizarán ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos y en la fachada trasera. La intervención se definirá en su totalidad mediante la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución.

SEGUNDO.- En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, con fecha 9 de abril de 2025 se emite informe por parte de Servicio Jurídico sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

TERCERO.- Con fecha 7 de mayo de 2025, se solicita a la Confederación Hidrográfica del Duero que emita informe sobre la posible afección de la parcela 229 del polígono 14 al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección, zona de servidumbre y policía, incidencia en el régimen de corrientes y afección a zonas o terrenos inundables., ante las dudas que genera el planeamiento en vigor sobre la clasificación o no de la parcela como suelo rústico de protección natural.

CUARTO.- Con fecha 8 de junio se recibo informe de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), de fecha 5 de junio de 2025, que literalmente dice:

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

Según la documentación gráfica presentada y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), por las inmediaciones del área objeto de planeamiento discurre el arroyo Chamorrilla, encontrándose a casi 200 m este de la construcción proyectada.

En cuanto a la posible afección por zonas o terrenos inundables, dada la distancia existente con el cauce, y la entidad del mismo, no es esperable ninguna afección al respecto.

2. Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

En principio, dado el objeto de la construcción, no es previsible la generación de ningún tipo de vertido de aguas residuales ni el consumo de agua. No obstante, y de forma general se advierte que:

· Cualquier vertido que realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).

· Cualquier acopio de materiales se ubicará de manera que se impida cualquier posibilidad de vertido, ya sea directamente, o por escorrentía o erosión sobre los cauces públicos. En ningún caso aceites, combustible y/o escombros se verterán directamente al terreno o a los cursos de agua.



· *En caso de que sea necesaria la captación de aguas superficiales y/o subterráneas, ser preciso obtener de esta Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización o concesión administrativa, según proceda, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, no teniendo derecho alguno al aprovechamiento de las aguas mientras la concesión no haya sido otorgada.*

· *3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca:*

El planeamiento propuesto no produce afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero INFORMA FAVORABLEMENTE la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para construcción de nave de aperos de labranza, en parcela 229 del polígono 14, del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca), siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

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

QUINTO.- Con fecha 04/07/2025 se requiere al interesado para que acredite el interés público y el compromiso de vincular el terreno al uso una vez autorizado previo a la obtención de licencia urbanística, tal y como se establece 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, suspendiendo el plazo para resolver hasta la aportación de dicha documentación

SEXTO.- Con fecha 14/01/2026 se presenta justificación del interés público y el compromiso de vincular el terreno al uso una vez autorizado, y previo a la obtención de la licencia urbanística.

SÉPTIMO.- 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 27 de enero de 2026, 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 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 construcción de nave de aperos de labranza en parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS.”*

OCTAVO.- Solicitado dicho informe, con fecha 4 de febrero de 2026, se recibe el mismo, en el que se indica:

“Una vez estudiado el proyecto se constata la ausencia de coincidencia territorial con Espacios Naturales Protegidos, con Zonas Húmedas Catalogadas, con ejemplares incluidos en el Catálogo de Árboles Notables de Castilla y León, Flora protegida, con Montes de Utilidad Pública, con Vías Pecuarias, así como tampoco con Zonas propuestas como Lugares Geológico o Paleontológico de Interés Especial. En consecuencia, se concluye que el presente proyecto, en la definición evaluada, no tendrá afección a dichas figuras.

Las conclusiones para el resto de valores del medio natural se exponen a continuación:

a. Afección a Red Natura 2000.

Tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas y comprobar su coincidencia con la Red Natura 2000, y una vez analizadas y valoradas las mismas, se considera realizada la evaluación requerida por el artículo 2 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero, concluyéndose que las actuaciones proyectadas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos no causarán perjuicio a la integridad del siguiente lugar incluido en Red Natura 2000: ZEPA (ES0000218) “Campo de Argañán”.

Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de la Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 Decreto 6/2011, de 10 de febrero.

b. Especies con planificación de protección vigente

Asimismo, se considera que las actuaciones proyectadas son compatibles con los objetivos de conservación establecidos en:

- *Plan de recuperación de cigüeña negra en Castilla y León.*

Una vez descritas las afecciones e impactos residuales asociados a la versión del proyecto evaluada, se informa el proyecto favorablemente.

No obstante, lo anterior, y de cara a lograr una mejor integración medioambiental de la actuación se recomienda lo siguiente:



- En los acabados de las construcciones se emplearán tonos adecuados y acordes a la normativa urbanística asemejándose a edificaciones tradicionales existentes en la zona o que no desentonen con el entorno circundante, especialmente en las cubiertas y fachadas exteriores.

Por último, se recuerdan las siguientes obligaciones legales:

- Al finalizar las actuaciones se retirarán todos los materiales sobrantes y todos los residuos recogidos, y se entregarán a gestor autorizado, conforme establece la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- Se atenderá a todas las medidas preventivas y prohibiciones incluidas en la Orden anual por la que se establecen normas sobre el uso del fuego y se fijan medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales.

Este informe se emite sin perjuicio de otros que fueran obligatorios.

Conviene advertir que el presente informe se emite exclusivamente a los efectos de la evaluación de las afecciones del proyecto o actividad sobre los valores naturales indicados, y en ningún caso constituye título alguno para la realización de la actividad ni sustituye a las posibles autorizaciones que fueran necesarias.”

NOVENO.- Recibidos en este Ayuntamiento los informes de los organismos arriba referenciados, a la vista de los mismos se emite con fecha 28 de mayo de 2026 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 Confederación Hidrográfica del Duero. Fecha 5 de junio 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 4 de febrero de 2026.*

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa favorablemente la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE APEROS DE LABRANZA en la parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS, debiendo cumplir en aquello que sea de aplicación con lo dispuesto en los informes sectoriales obrantes en el expediente (recogidos en el punto octavo del presente informe y cuyo 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.

Así mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 308.1.c) RUCYL, previo a la obtención de la licencia urbanística se deberá vincular el terreno al uso autorizado haciéndose constar en el Registro de la Propiedad:



- La vinculación del terreno al uso autorizado.
- Las limitaciones impuestas por la autorización.
- La condición de parcela indivisible

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

Primera.- Teniendo en cuenta el uso solicitado: NAVE DE APEROS DE LABRANZA, y la descripción de la construcción en cuyos muros laterales y fachada trasera se proyectan ventanas de 1,30 x 1,30 en cada uno de los vanos. Entendiendo que estos huecos son elementos propios de una construcción residencial, se establece como condicionante en la autorización de uso excepcional en suelo rústico que en la documentación técnica que se presente junto con la solicitud de licencia urbanística, se deberán eliminar las ventanas proyectadas en las fachadas de la nave. La iluminación natural deberá resolverse junto con el sistema de cubierta.

Segunda.- Una vez concedida la autorización de uso excepcional en suelo rústico, el interesado deberá solicitar a este Ayuntamiento la correspondiente licencia urbanística para la construcción de nave de aperos de labranza en la parcela 229 del polígono 14 con Referencia Catastral nº 37107A014002290000JS, acompañada de la documentación técnica correspondiente, justificándose entre otros extremos, el cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior y de la vinculación inscrita en el Registro de la Propiedad.”

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 construcción de nave de aperos de labranza en la parcela 229 del polígono 14, que cuenta con Referencia Catastral n.º 7107A014002290000JS, esta Junta de Gobierno Local considera acreditado el interés público de la iniciativa en base a:



a) *Que la acreditación de interés público solicitada viene motivada por la necesidad de la construcción solicitada para seguir llevando a cabo las labores agrícolas que se desarrollan y poder optimizar procesos de producción y mejorando la actividad agrícola, de tal forma que sea más eficiente y productiva y a su vez menos contaminante y respetuosa con el medio ambiente.*

Las actividades del sector primario son fundamentales para la sociedad y es necesario adecuar y mejorar las instalaciones para aumentar la eficiencia y por consiguiente minimizar el gasto de recursos energéticos.

b) *El artículo 57.a del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dispone:*

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*

En definitiva, la construcción de una nave de aperos de labranza se justifica por la necesidad para seguir desarrollando el fin primordial del suelo rústico, la explotación agrícola y ganadera”

Visto el dictamen de la Comisión informativa de Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines de fecha 5 de junio de 2026.

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 construcción de nave de aperos de labranza, en la parcela 229 del polígono 14, que cuenta con Referencia Catastral n.º 7107A014002290000JS.

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.



Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo

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