

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA LA REHABILITACION DE UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE MEDIANTE LA EJECUCION DE INSTALACION SOLAR FOTOVOLTAICA DS PAJAROSA 6 DE PELABRAVO (SALAMANCA)

**SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE  
PARA LA REHABILITACION DE UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE MEDIANTE LA EJECUCION DE  
INSTALACION SOLAR FOTOVOLTAICA en DS PAJAROSA 6 DE PELABRAVO (SALAMANCA)**

DS PAJAROSA, 6 PELBRAVO (SALAMANCA)

**PROPIETARIO: DOÑA ISABEL MARÍA DELGADO ZAPATERO**

**DON JOSE IGNACIO GÓMEZ DEL REY**

**ARQUITECTO REDACTOR: DON ANTONIO PÉREZ-SOLÓRZANO SANCHO**

**MAYO DE 2024**

## **INDICE**

- 1. DATOS GENERALES**
- 2. INFORMACIÓN PREVIA**
- 3. NORMATIVA URBANÍSTICA**
- 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**
- 5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- 6. RÉGIMEN DE USOS**
- 7. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICA LA AUTORIZACIÓN  
SEGÚN EL ARTICULO 23 LUCyL**
- 8. COMPATIBILIDAD DEL USO CON LOS VALORES PROTEGIDOS POR LA  
LEGISLACIÓN SECTORIAL**
- 9. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 308  
DEL RUCyL**
- 10. CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO  
URBANIZABLE**
- 11. PLANOS PARCELA, EDIFICACIONES Y SITUACIÓN de la INSTALACION SOLAR  
FOTOVOLTAICA**

## **1.- DATOS GENERALES**

### **1.1. AUTOR DEL ENCARGO**

La presente memoria se realiza por encargo de **DOÑA ISABEL MARIA DELGADO ZAPATERO y de DON IGNACIO GÓMEZ REY**, con NIF números 07.799.282-M y 07.815.036-G respectivamente y domicilio en DS PAJAROSA, 6, 37181 PLEABRAVO (SALAMANCA)

### **1.2. AUTOR DE LA MEMORIA**

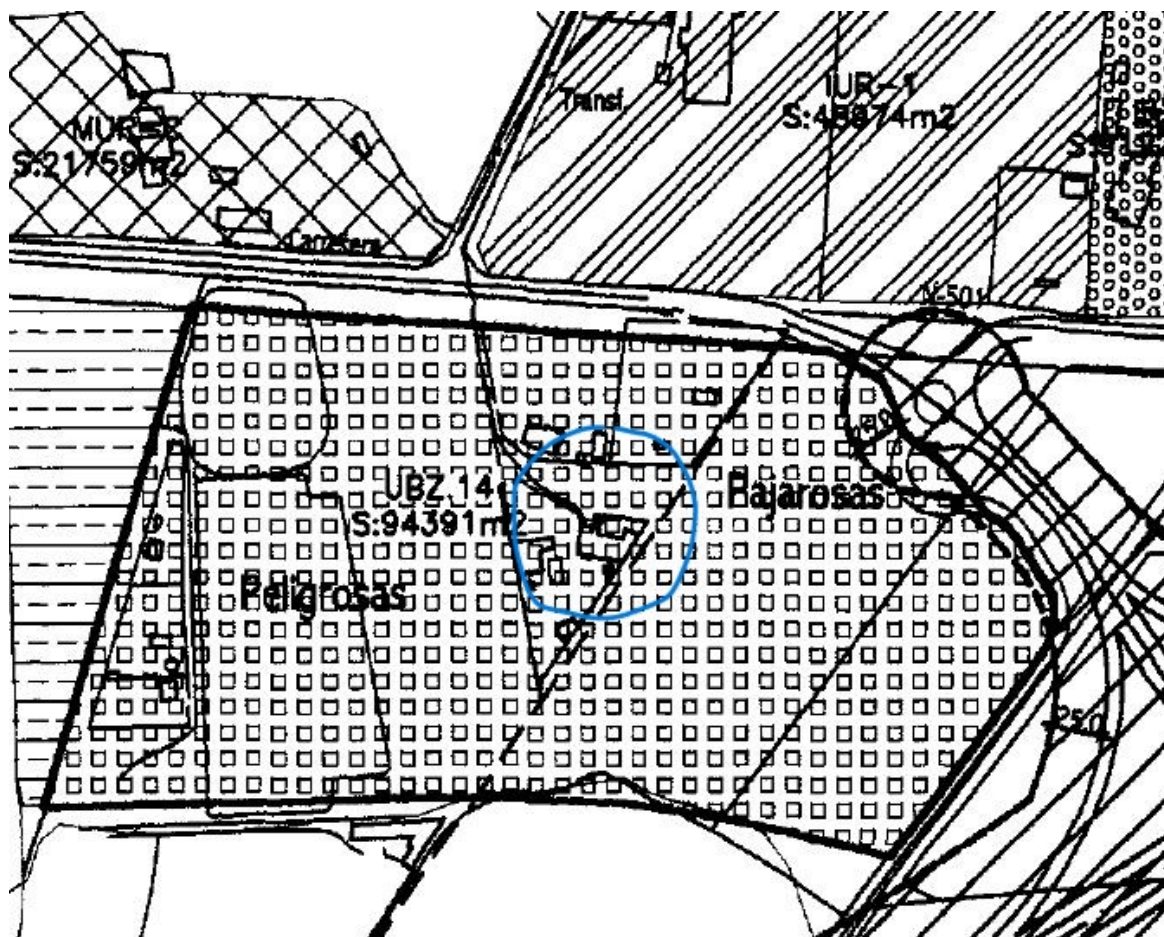
El autor de la presente memoria es el arquitecto **D. Antonio Pérez-Solórzano Sancho**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número 2.858 .

### **1.3. OBJETO DE LA MEMORIA**

Es dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, publicado en el BOCyL de 2 de febrero de 2004, con corrección de errores publicado en el BOCyL de 2 de marzo de 2004. Modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, (BOCyL de 26 de diciembre de 2005), por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, (BOCyL de 11 de octubre de 2006) y por el Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009), y sucesivas, hasta el Decreto 6/2016, de 3 de marzo (BOCyL de 4/03/2016) y sus correcciones.

En concreto lo dispuesto en el Título IV. Intervención en el uso del Suelo. Capítulo I. Licencia urbanística. Sección 4ª Autorización de Usos excepcionales, en sus artículos 306, 307 y 308, para la **reconstrucción de edificios existentes** en una parcela clasificada como **Suelo Rústico, concretamente suelo urbanizable residencial delimitado sin ordenación detallada según las NUM de Pelabravo, perteneciendo la parcela al Sector UBZ-14A.**

IMAGEN 1



PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM DE PELABRAVO.  
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DELIMITADO (SIN ORDENACIÓN DETALLADA)

El objeto de este documento es conseguir la **Autorización de Uso PROVISIONAL en Suelo Urbanizable para la rehabilitación de una edificación existente mediante la ejecución de instalación solar fotovoltaica**, a fin de seguir con los trámites de Licencia de Obra.

## 2.- INFORMACION PREVIA

### 2.1. EMPLAZAMIENTO

La ubicación de la vivienda, se sitúa en un suelo que se halla clasificado por las NUM de Pelabravo como Suelo Urbanizable Residencial Delimitado y no tiene ordenación detallada.

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA LA REHABILITACION DE UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE MEDIANTE LA EJECUCION DE INSTALACION SOLAR FOTOVOLTAICA DS PAJAROSA 6 DE PELABRAVO (SALAMANCA)

Las edificaciones se enclavan en un paraje de pastos, y ninguna está afectada por protección.

La actuación se realiza sobre la parcela con **referencia catastral 001200100TL83E0001OR**, DS PAJAROSA, nº 6 en el término municipal de Pelabravo (Salamanca), con una superficie catastral la parcela de 2.942,00 m2 en la que existen unas edificaciones destinadas a almacén con una superficie de 270,00 m2 y otra de vivienda con una superficie de 114,00 m2.

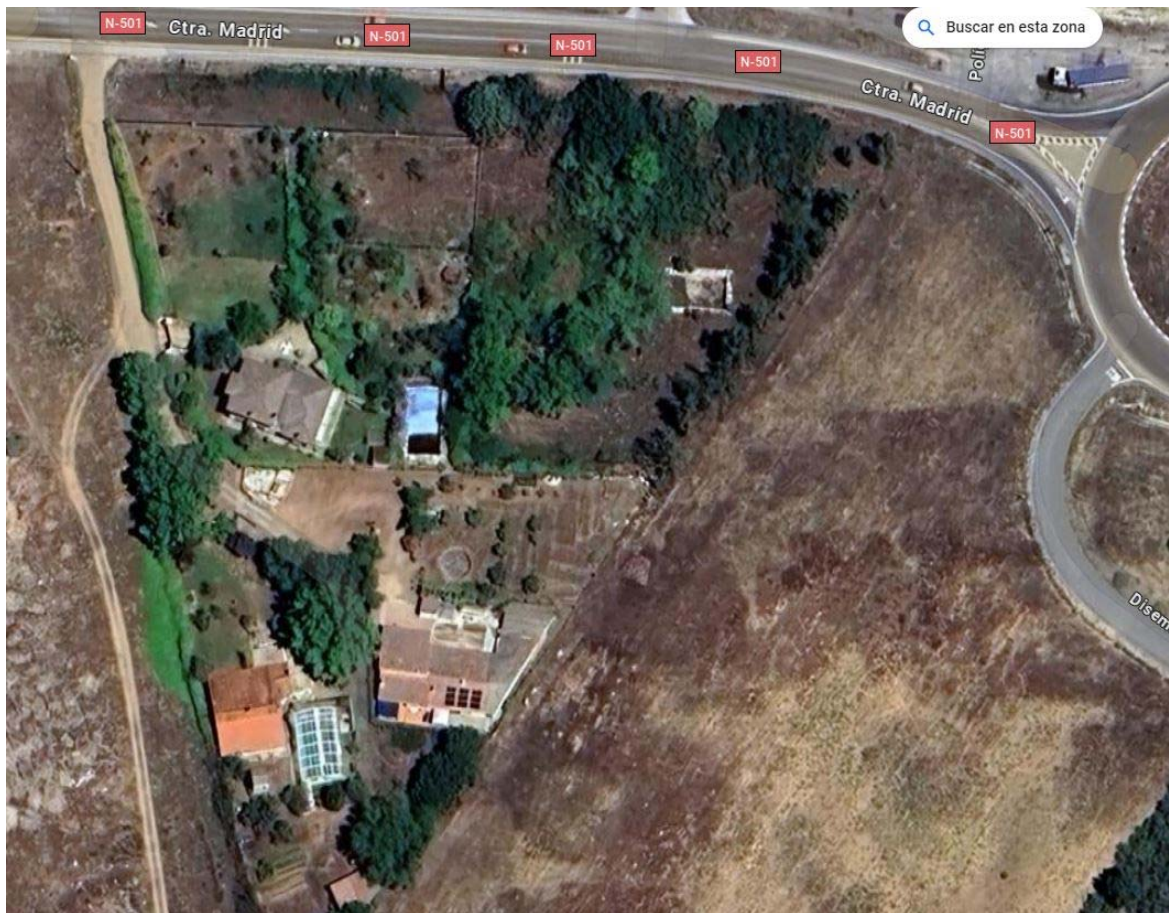
Localización: DS PAJAROSAS 6 37181 PELABRAVO [SALAMANCA]			
Clase: Rústico		Valor catastral: [ 2024 ]	
Uso principal: Agrario		Valor catastral suelo:	
Superficie construida: 384 m2	Año construcción: 1970	Valor catastral construcción:	
<b>Titularidad:</b>			
Apellidos Nombre / Razón social		NIF/NIE	Derecho
GOMEZ DEL REY JOSE IGNACIO		07799282M	50,00% de propiedad
DELGADO ZAPATERO ISABEL MARIA		07815036G	50,00% de propiedad
Domicilio		37181 PELABRAVO [SALAMANCA]	
<b>Construcción:</b>			
Esc./Plla./Prta. Destino	Superficie m²	Esc./Plla./Prta. Destino	Superficie m²
1/00/01 ALMACEN	270	1/00/02 VIVIENDA	114
<b>Cultivo:</b>			
Subparcela Cultivo/aprovechamiento	IP Superficie m²	Subparcela Cultivo/aprovechamiento	IP Superficie m²
0 E- Pastos	00 2.958		



IMAGEN 2

Se muestra a continuación una foto aérea de la parcela tomada del SIGPAC de la Junta de Castilla y León:

IMAGEN 3



Parcela georreferenciada con la instalación fotovoltaica en las corrdenadas 40.94817830330174, - 5.600821285806328

Actualmente la parcela cuenta con una Vivienda que existe con fecha de construcción de 1970, así como unos almacenes y resto de parcela sin edificar.

## 2.2. FORMA, LINDEROS Y SUPERFICIE DE PARCELA.

La forma de la parcela es irregular y tiene una forma sensiblemente triangular con una de sus esquinas achaflanadas, recisamente donde se unican las construcciones con una superficie de 2.942,00 m<sup>2</sup> totales de suelo, plana con un uso de pasto herbáceo.

### **2.3. TOPOGRAFÍA Y SUBSUELO.**

No se ha considerado ningún accidente topográfico de relevancia, el terreno no tiene pendiente

### **2.4. USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.**

En la actualidad la parcela cuenta con la Vivienda principal que forma parte de un conjunto de edificaciones agropecuarias (almacenes). **De todas estas edificaciones se ejecuta instalación solar fotovoltaica en la cubierta de los almacenes.**

## **3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002 de 10 de julio, por la Ley 13/2003 de 23 de diciembre por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre y por Ley 7/14, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (LUCyL).
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio y 6/2016, de 3 de marzo (RUCyL).
- NN UU MM de Pelabravo.

## **4. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.**

Los objetivos principales de la referida instalación es la de ejecutar en la cubierta de los almacenes una instalación solar fotovoltaica, sin cambiar el uso actual y dotar a las edificaciones de un suministro de autoconsumo de energía renovable eléctrica bajo las condiciones impuestas por el artículo 308. Condiciones para la autorización. RUCyL

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

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

a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

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

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

1º. La vinculación del terreno al uso autorizado.

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

3º. La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

d)

e)

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

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

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

El artículo 308 se modifica íntegramente mediante el artículo 5 del DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009), en vigor desde el 17/08/2009.

El artículo 308 se modifica íntegramente por segunda vez mediante el artículo único del DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016), en vigor desde el 4/04/2016.

Se trataría de ejecutar una instalación solar fotovoltaica en la cubierta, sin aumento de volumen ni cambio de uso tal y como establece el citado **artículo 308.2 RUCyL. Las construcciones sobre las que se ejecuta la instalación tienen una antigüedad superior 20 años y no está pendiente de resolución de procedimiento de restauración de la legalidad ni está expresamente fuera de ordenación.**



## 5. CLASIFICACION DEL SUELO.

Se atenderá a lo establecido en las NUM de Pelabravo.

La edificación existente se sitúa en Suelo Urbanizable Residencial Dekimitado, sin ordenación detallada.

IMAGEN 4

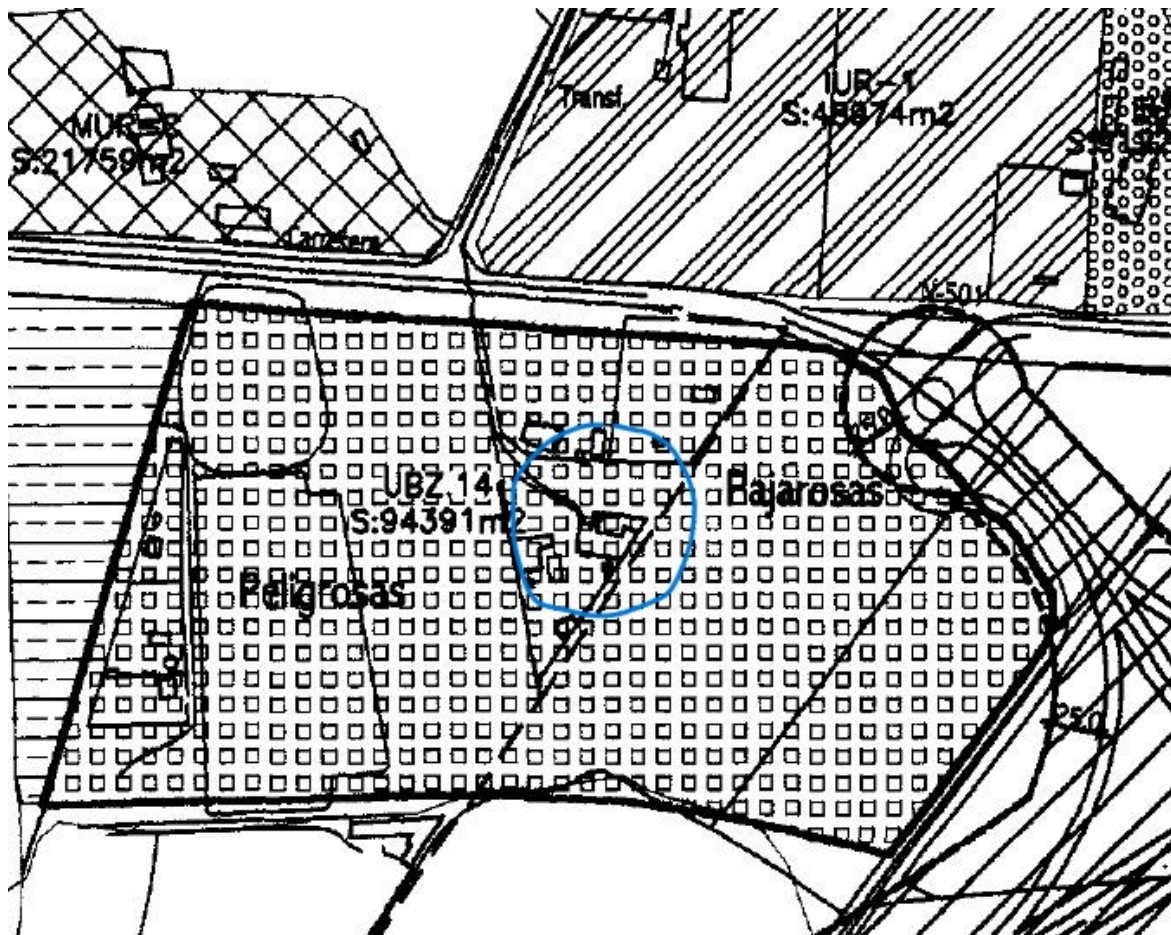
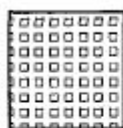
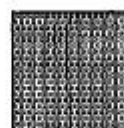


IMAGEN 5

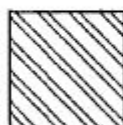
### SUELO URBANIZABLE DELIMITADO



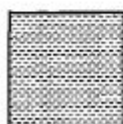
RESIDENCIAL



TERCIARIO



INDUSTRIAL



ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

## **6. REGIMEN DE USOS.**

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU) establece en su artículo 13 que en suelo en situación rural, con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

Por su parte, los artículos 23.2 LUCyL y 57 RUCyL establecen que en suelo rústico podrán autorizarse usos excepcionales 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.

Concretamente estaríamos ante el uso citado en **el apartado f) del citado artículo 57 RUCyL, que de acuerdo con el artículo 59 RUCyL** será autorizable en **suelo rústico común**

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

*a) Son usos permitidos:*

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

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

*b) Son usos sujetos a autorización los citados en el artículo 57*

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

Concretamente, el apartado f) del artículo 57 al que hace mención dice:

*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.*

**Las NUM establecen que es un uso autorizable:**

**NORMATIVA URBANISTICA NUM. , TITULO II REGIMEN DE SUELO 2.2 Suelo urbanizable, 2.2.1 Derechos de los propietarios apartado b):**

*b) Si el suelo urbanizable delimitado no tuviera ordenación detallada en las Normas, los propietarios tendrán derecho a:*

*-en tanto no se apruebe el Plan Parcial, podrá usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos y obras provisionales en as condiciones señaladas en el art. 19.3.b) de la LUCYL.*

**NORMATIVA URBANISTICA NUM. , TITULO II REGIMEN DE SUELO 2.3  
Suelo Rústico, 2.3.2 Derechos en suelo rústico (art. 23 LUCY):**

*Los propietarios de suelo rústico podrán destinar sus terrenos a usos relacionados con la naturaleza rústica de los mismos.*

*No obstante, se permiten con carácter de uso excepcional los siguientes:*

*d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación en construcciones existentes que no estén fuera de ordenación.*

Tras la modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril mediante Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, entre los usos excepcionales relacionados en el artículo 23 LUCyL no se encuentra la vivienda unifamiliar aislada, que por tanto es un uso prohibido en suelo rústico. Ya con anterioridad, las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno. (DOTSE) prohibían la vivienda unifamiliar aislada en su ámbito de aplicación (Art. 12).

**No obstante, tratándose de la reconstrucción y ampliación (artículo 308. 2 RUCyL) de unas edificaciones preexistentes, nos encontramos ante un uso previsto en el apartado f) del citado artículo 23.2 LUCyL, que de acuerdo con el artículo 59 RUCyL será autorizable en suelo rústico común:**

***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.***

## **7. ACREDITACION DEL INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICA LA AUTORIZACION SEGÚN EL ARTICULO 23 LUCyL.**

### **Justificación interés público y necesidad emplazamiento en suelo rustico.**

#### REGULACION LEGAL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*5.º- La recogida y tratamiento de residuos.*

*6.º- Las telecomunicaciones. 7.º*

*Las instalaciones de regadío*

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

*d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como*

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

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

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

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

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

3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria

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

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

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

a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

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

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

1.º *La vinculación del terreno al uso autorizado.*

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

3.º *La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.*

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

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

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

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

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

En este sentido, en un primer momento, la construcción de utilidad pública o interés social “*se asimilaba al concepto determinado en la Ley de Expropiación Forzosa por la*

*que se requiere una habilitación legal expresa en cada caso para la declaración de dicha utilidad o interés.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Por último, el artículo 308 regula las condiciones de implantación, mediante las cuales se considera acreditado el interés público atendiendo al carácter aislado de las construcciones, mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos y asegurando *su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial, resolviendo la dotación de servicios, funcionalidad de infraestructuras existentes e incluso, cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, disponiendo de depuradoras o fosas sépticas individuales, licencia urbanística y vinculación registral.*

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

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

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

Tratándose de un concepto de esta naturaleza, la norma que regula dicha excepción de uso constructivo en el medio rural no delega decisión discrecional alguna al órgano autonómico encargado de su aplicación, sino que dicho concepto de interés general ha de integrarse por un juicio de adecuación que ha de conducir a la solución querida por la norma. Un juicio que no es volitivo sino cognoscitivo o intelectual, que obliga a la

Administración a una estimación o comprobación de todas las circunstancias o datos que permiten confirmar la existencia o no del interés público de las actuaciones proyectadas. Estos conceptos, cuya determinación resulta clave para la legitimación del uso constructivo en suelo no urbanizable, han sido intensamente estudiados a nivel doctrinal y jurisprudencial, y su utilización, así como la de necesidad de emplazamiento en medio rural o posibilidad de formación de núcleo de población, nos indica que las potestades conferidas a la Administración en ningún caso pueden considerarse como discrecionales, dado que sin perjuicio de una cierta amplitud nos hallamos ante un claro ejemplo de aplicación de la técnica de los conceptos jurídicos indeterminados"

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

A ello hay que añadir que cabe dejar sentado que la existencia de interés público no se limita, por norma alguna, al supuesto de que el titular de la instalación sea un ente público, sino que pueden ser, perfectamente los particulares los que gestionen determinadas actividades en las que concurra un interés social, no siendo éste incompatible con la existencia de un beneficio mercantil derivado de la instalación. Véase por todas STSJ Galicia 19 de diciembre de 2003 (RJ 2004/78616).

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

## **ASPECTOS A VALORAR PARA EL INTERES PÚBLICO DEL PROYECTO**

1.- Se cumplen de forma clara los condicionantes del artículo 308 .2 del RUCYL, ya que se trata de una edificaciones preexistentes, que estan destinadas a alamecenes y vivienda y que es necesario dotar de una instlación de autoconsumo eléctrico renvable que contribuye a la mitigación del cambio climático y que está recomendada por todas las institucnes públicas del Estado, siendo uno de los supuestos actuales que contempla la normativa actual, que ha supuesto un aumento de las posibilidades de uso en suelo rustico tras la reforma legal establecida en la LUCYL y el RUCYL, que ha ampliado las posibilidades y flexibilizado los requisitos cuando los edificios tengan una antigüedad mayor de 20 años y se destine al anterior uso. En este caso mediante una simple observación ocular se acredita sin problema que el anterior uso era el mismo al que se van a destinar.

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

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

Hemos de analizar, si es posible la reconstrucción de la vivienda preexistente en suelo rústico,

Vamos a analizar la normativa

### **A.- REGLAMENTO URBANISMO CASTILLA Y LEON**

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

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

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

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

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

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

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

Por su parte, el artículo 57 RUCYL dice "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:

Apartado e " Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población."

**Apartado f "Obras de rehabilitación, 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".**

La redacción que hemos indicado corresponde a la regulación en el momento de la solicitud del proyecto, habiendo sido modificado dichos apartados por Decreto 6/2016

**De la conjunción del artículo 57 apartado f) en relación con el artículo 64. 2 apartado a), subapartado 2ª, se permite las obras de rehabilitación, debiendo entender que entre ellas comprende las labores de reconstrucción, dado que se trata de obras de demolición por razones de seguridad y la reutilización de materiales para la nueva construcción. La reconstrucción se ha incluido normativamente por Decreto 6/2016.**

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

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

**Hemos de indicar, que no se ha acreditado que la ejecución de una instalación solar fotovoltaica en la cubierta de un edificio existente, que se encontraba en uso, provoque cualquier tipo de deterioro manifiesto ambiental o paisajístico relevante.**

La posibilidad de realizar obras de reconstrucción de edificaciones existentes para su anterior uso, **si se justifica el interés público ha sido fijado también entre otras por:**

- **TSJ Castilla y León de Burgos, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, S de 8 Nov. 2019**

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

#### **Artículo 45 Protección del Patrimonio Cultural (B)**

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

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

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

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

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

- 1.- *Dando prioridad a la revitalización de los espacios centrales de los núcleos existentes.*
  - 2.- *Protegiendo la tipología arquitectónica y los espacios urbanos preexistentes, incluidas formas de asentamiento discontinuo (molinos, caserones, granjas) y los elementos complementarios (cañadas, canales, acequias, cierres de parcela con arbolado, fuentes, ermitas).*
  - 3.- *Adecuando la escala de intervención a las estructuras existentes.*
  - 4.- *Fomentando las formas relevantes de espacios públicos.*
- b) *El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mezcla armónica de grupos sociales, usos y tipologías edificatorias.*
- c) *El planeamiento urbanístico deberá siempre proteger el paisaje de origen agrario situado en los bordes de los núcleos, mediante su adecuada interpretación según lo previsto en los Capítulos I y III, tratando pormenorizadamente los siguientes espacios y elementos:*
- 1.- *Vías pecuarias, descansaderos, abrevaderos y esquiños.*
  - 2.- *Infraestructuras hidráulicas: pozos, norias, molinos, aceñas, canales, acequias, almorrones...*
  - 3.- *Construcciones rurales aisladas con valor cultural: ermitas, molinos, fuentes, cruceros...*
  - 4.- *Granjas y ventas históricas y pequeñas casas agrícolas tradicionales.*
  - 5.- *Espacios abiertos tradicionales como eras, pequeñas dehesas y áreas con cierres reticulares de muretes de piedra y arbolado.*

**La actividad de instalación solar fotovoltaica está dentro de las actividades recogidas en la ley de desarrollo sostenible del medio rural**

**La normativa de desarrollo rural recogida en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.**

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

Así estos artículos disponen lo siguiente:

**Artículo 2 Objetivos**

1. Son objetivos generales de la presente Ley:

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

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

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

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

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

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

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

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

*e) Lograr un alto nivel de calidad ambiental en el medio rural, previniendo el deterioro del patrimonio natural, del paisaje y de la biodiversidad, o facilitando su recuperación, mediante la ordenación integrada del uso del territorio para diferentes actividades, la mejora de la planificación y de la gestión de los recursos naturales y la reducción de la contaminación en las zonas rurales.*

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

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

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

Resumiendo entendemos que se trata de una vivienda ya existente en suelo rústico, anterior incluso a las vigentes NUM de Pelabravo, cuya rehabilitación encontraría justificación en los propios fundamentos de la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hoy derogada y refundida con la Ley de Suelo en el TRLSRU de 2015, cuyo objeto es el impulso y fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios.

Los objetivos de la citada Ley se plasman a nivel autonómico en la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que modificó la LUCyL.

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

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

Junto a este impulso y fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios, también se debe considerar que tratándose de edificaciones preexistentes, dentro de los deberes y cargas que determina el legislador se encuentra el de **conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a su uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato** legalmente exigibles, hasta donde alcance el deber legal de conservación (art. 15 TRLSRU y artículo 8 LUCyL).

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

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

#### **8. COMPATIBILIDAD DEL USO CON LOS VALORES PROTEGIDOS POR LA LEGISLACION SECTORIAL.**

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 23 LUCyL, la compatibilidad del uso con los valores protegidos por la legislación sectorial deberá ser acreditada con los informes sectoriales. No obstante entendemos que **la actuación que se pretende realizar es respetuosa con los valores medio ambientales** así como como los valores patrimoniales de la zona objeto de la actuación.

#### **9. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 308 RUCyL.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 308.2 RUCyL, deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:



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

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

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

Se cumple la condición de hasta un 50% de la ampliación (en este caso no existe ampliación alguna).

Los restos de construcción tienen una antigüedad superior a 20 años como se puede observar en una visita al lugar.

Tampoco está pendiente de resolución de procedimiento de procedimiento de restauración de la legalidad, ni están declarado fuera de ordenación.

**Para la solución de dotaciones**, se resolverá la dotación de servicios que precise el uso sin perjudicar la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes:

- Existe una Vivienda en perfecto uso que cuenta con cédula de habitabilidad emitida en el año 1988 por la JCyL que pueden aportar los propietarios si así se les solicita, por lo que cuenta con todos los servicios mínimos de abastecimiento y gestión de residuos propios de una vivienda.

Finalmente, se aportará **compromiso de vincular el terreno (parcela objeto de la actuación proyectada), al uso autorizado**, haciendo constar en el Registro de la propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

## **10. CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE.**

En conclusión, **queda argumentado que se trata de un uso autorizable en base a los artículos 64.2 RUCyL**, y puede proceder su autorización siempre que se considere por el Ayuntamiento de Pelabravo justificado el interés público del proyecto y se cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 308 RUCyL, tal como exige el Artículo 23 LUCyL y 308 RUCyL.

**La autorización de uso provisional de suelo urbanizable se tramitará y resolverá dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística** regulado en el Artículo 293 y siguientes del RUCyL que en su caso se inicie, con las particularidades señaladas en el Artículo 307 RUCyL, siendo competente para su otorgamiento o denegación el Ayuntamiento de Pelabravo al ser un municipio que cuenta con sus propias NUM.

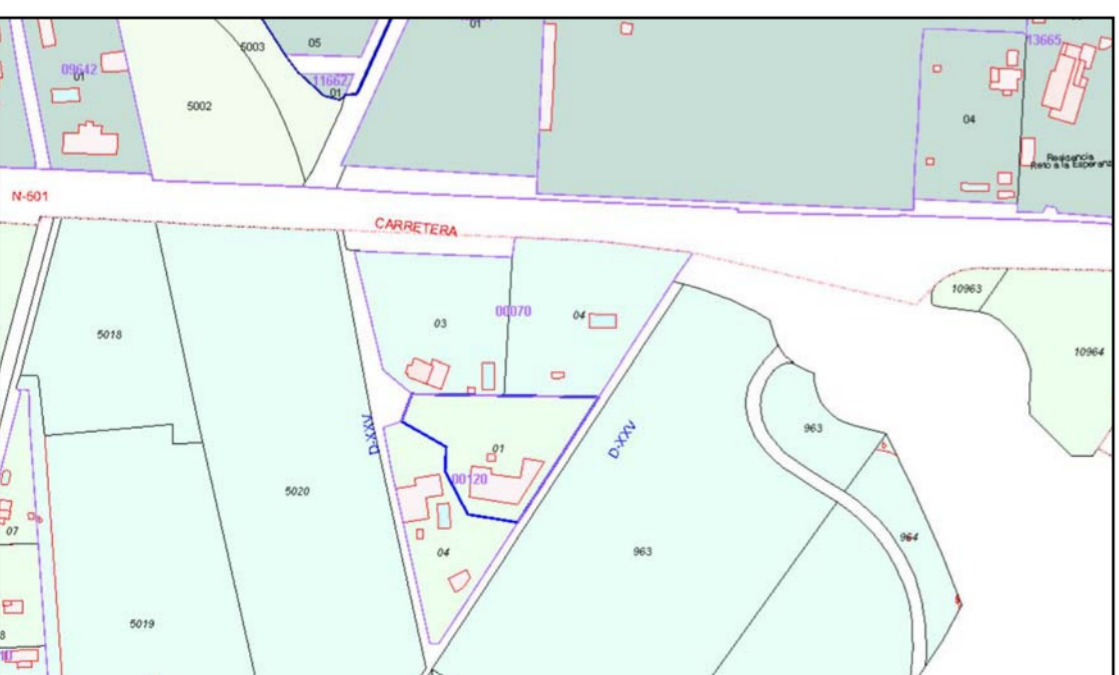
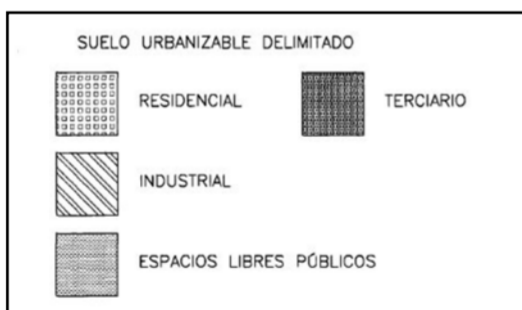
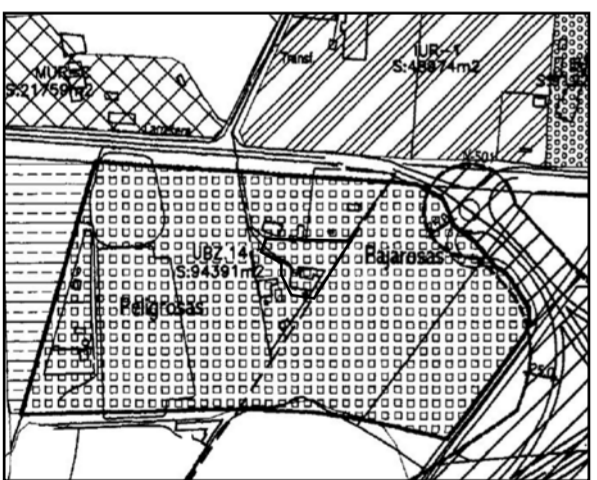
SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA LA REHABILITACION DE UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE MEDIANTE LA EJECUCION DE INSTALACION SOLAR FOTOVOLTAICA DS PAJAROSA 6 DE PELABRAVO (SALAMANCA)

Lo que solicita en Ciudad Rodrigo a 15 de mayo de 2024

Fdo.

ANTONIO PÉREZ-SOLÓRZANO SANCHO. Arquitecto

**11. PLANO de la PARCELA y SITUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES y de la  
INSTALACIÓN SOOR FOTOVOLTAICA EN LA CUBIERTA**



tfo. 629.888.409  
 antonioperezsolorzano7@gmail.com

**solórzano arquitectura**

---

plano de

**parcela, edificaciones y posición de la insralación solar fotovoltaica**

MEMORIA  
 autorización uso excepcional en suelo urbanizable para rehabilitación de edificio existente mediante la ejecución de instalación solar fotovoltaica en la cubierta del edificio

situación  
**DS PAJAROSA, 6, 37181 PLEABRAVO (SALAMANCA)**

proprietarios  
**DOÑA ISABEL MARIA DELGADO ZAPATERO y DON IGNACIO GÓMEZ REY**

fecha **may/24**  
 escala **1/250**  
 plano n° **1**

---

antonio p é r e z - s o l ó r z a n o s a n c h o a r q u i t e c t o