

**AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE RIOFRÍO
PROVINCIA DE SEGOVIA**

ANUNCIO

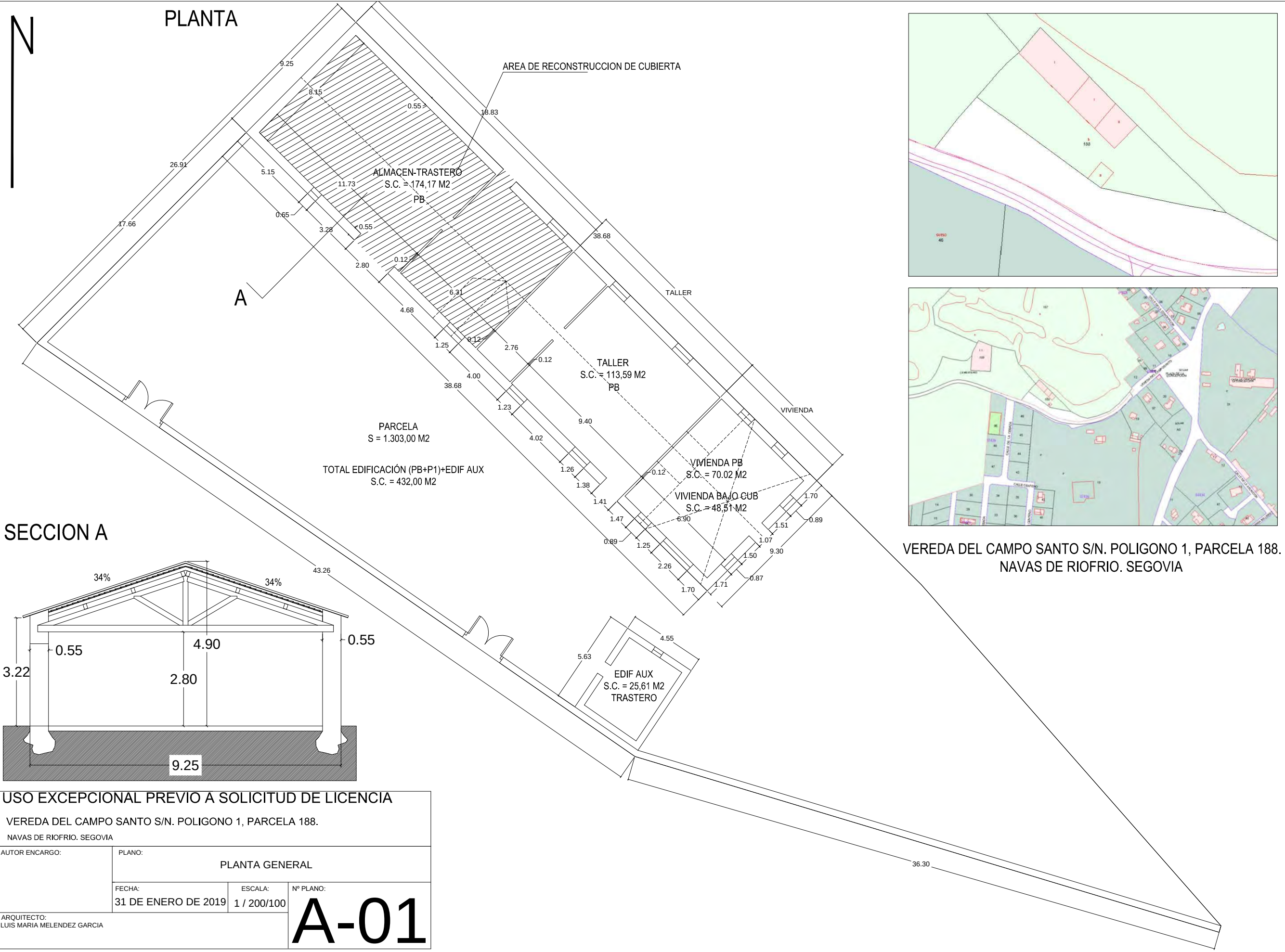
AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.

Solicitada por Cristina G. L. autorización de uso excepcional en suelo rústico consistente en demolición parcial y reconstrucción de cubierta de edificio destinado a almacén-trastero anexo (vinculado) al taller y la vivienda en suelo no urbanizable de interés agropecuario y forestal de Navas de Riofrío, polígono 1, parcela 188, Cerca de la Vaqueriza, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 307.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se procede a abrir período de información pública por término de VEINTE días hábiles contados desde el siguiente al de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León y en diario provincial para que aquellos a quienes interese puedan examinar el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento y en la web municipal www.navasderiofrio.es/ y presentar en dicho plazo las alegaciones pertinentes.

Navas de Riofrío a 14 de febrero de 2019.

La Alcaldesa,

Pilar Reques Heras



USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA			
VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1, PARCELA 188.			
NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA			
AUTOR ENCARGO:	PLANO: PLANTA GENERAL		
FECHA:	ESCALA:	Nº PLANO:	
31 DE ENERO DE 2019	1 / 200/100	A-01	
ARQUITECTO: LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA			

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

**VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188.
CERCA DE LA VAQUERIZA
NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.**



31 DE ENERO DE 2019

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.

I N D I C E

1. OBJETO DE LA MEMORIA

2. UBICACIÓN DE LA ACTUACION PREVISTA

3. DATOS GENERALES

4. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA. ANEJO FOTOGRAFICO Y PLANO.

5. DESCRIPCION DEL ESTADO REFORMADO. USO.

6. ANEXOS.

1. OBJETO DE LA MEMORIA

Se redacta la presente documentación referente al uso excepcional que hay que solicitar previamente a la solicitud de licencia de demolición parcial y reconstrucción de cubierta existente. Todo ello en cumplimiento de la normativa al ser un suelo sujeto a Autorización de Uso Excepcional conforme al art 58 b. RU y conforme al procedimiento establecido en los art 306 y 307.

De forma paralela he recibido el encargo por parte de la propiedad de redactar el Proyecto Básico y Ejecución correspondiente, que una vez visado en el Colegio de Arquitectos de Segovia, servirá para solicitar la correspondiente licencia municipal.

El objetivo es demoler parcialmente la actual cubierta realizada a dos aguas, con una mansarda vertical, realizada sobre cerchas de madera, ripias-entablado y teja curva vieja. Parte de la cubierta del inmueble se encuentra en mal estado o derrumbada y se procederá a su demolición parcial y proceder posteriormente a su reconstrucción con la misma geometría, sistema constructivo y materiales. La actuación no implica cambio de uso y por ello no se solicita ningún cambio al respecto.

2. UBICACIÓN DE LA ACTUACION PREVISTA

La ubicación de la construcción se encuentra en la Vereda del Campo Santo s/n, polígono 1, parcela 188. Cerca de la Vaqueriza. Navas de Riofrío (Segovia 40420).

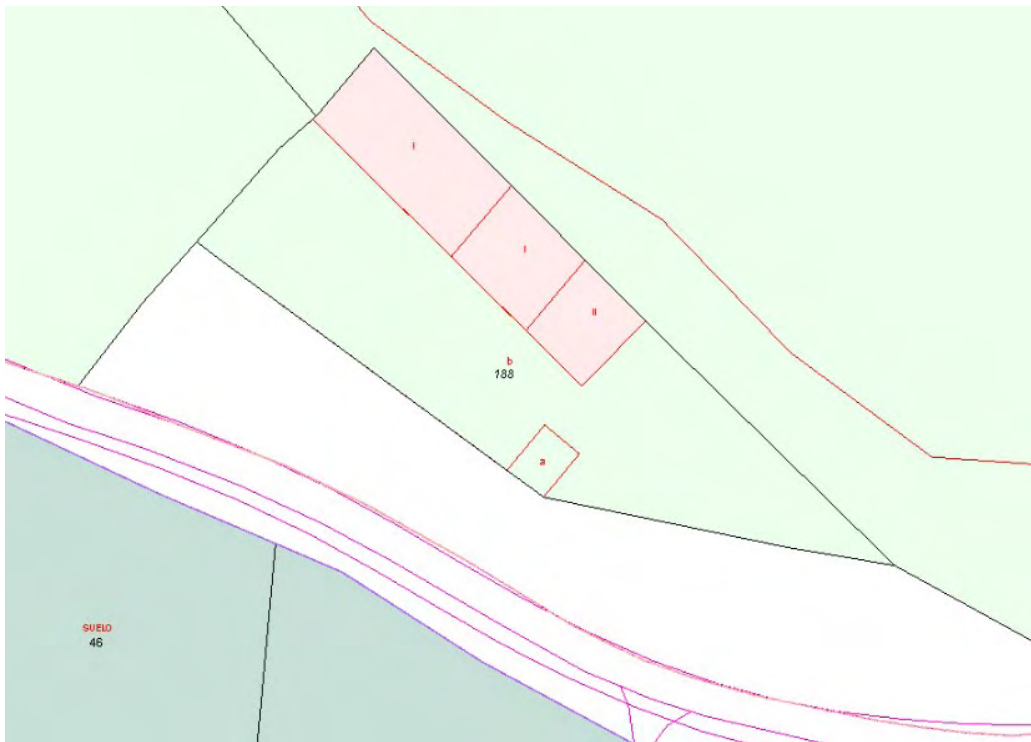
USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

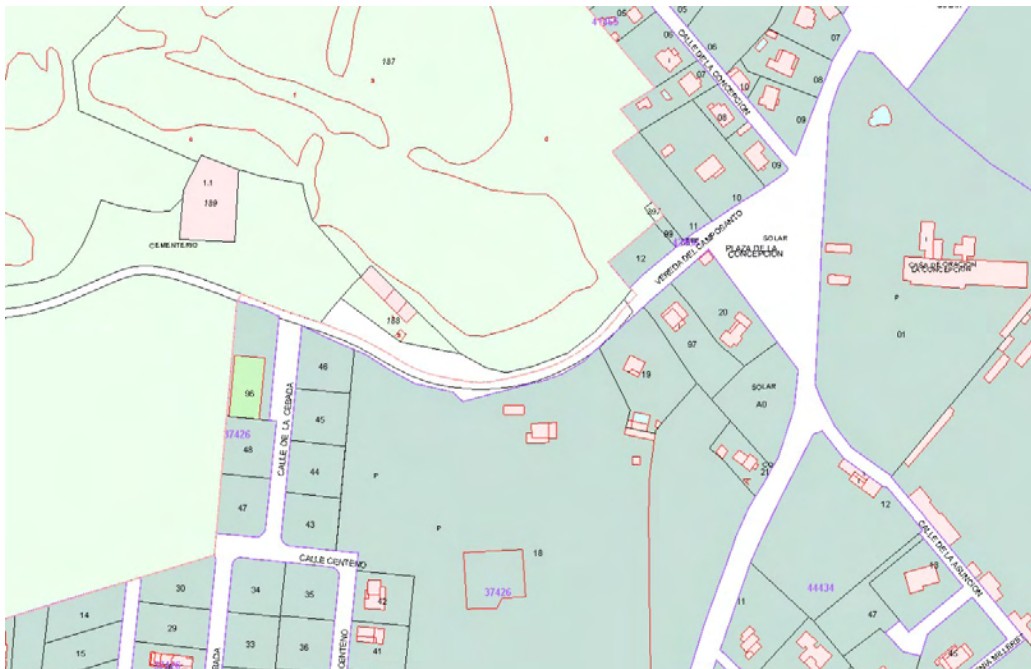
LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.



Plano de emplazamiento.



Plano de situación

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.



Vista aérea de la parcela y construcciones existentes.

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA
VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.
LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA. ARQUITECTO. N° COL 12563. COAM.

3. DATOS GENERALES

AUTOR DEL ENCARGO,

TECNICO REDACTOR, Arquitecto, Luis María Meléndez García, colegiado n° 12563 del COAM.

ANTECEDENTES, Existe un informe técnico municipal previo con número de expediente 37/2018 sobre "solicitud de información urbanística para demolición parcial y reconstrucción de la cubierta del inmueble" (se adjunta en anexos).

CLASIFICACION DEL SUELO, Suelo rustico según Normas Subsidiarias.
Suelo no Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal.

NORMATIVA Y GRADO DE PROTECCION, (P.E.P.P.E) Plan Especial del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío. Catálogo de bienes protegidos: N° catálogo 53, Antigua Vaquería, con grado de protección 3°, Ambiental que comprende el edificio completo. Se adjunta hoja de catálogo. La construcción no está incluido en A.S.V.E, conforme a las DOTSE.

UBICACIÓN DE LA ACTUACION, Vereda del Campo Santo s/n, polígono 1, parcela 188. Cerca de la Vaqueriza. Navas de Riofrío (Segovia 40420). Linda en su frente con una vía pecuaria "córdel de las Molinas a Peña Estrella" por la que se accede al inmueble.

Referencia catastral: **40279A001001880000EB.** (se adjuntan datos catastrales)

OBJETO, El presente documento recoge la documentación necesaria requerida en el art 306-307 del Reglamento de Urbanismo del Código de

Urbanismo de Castilla y León, con el fin de cumplir con el procedimiento exigido previo a la próxima solicitud de licencia municipal.

OBRAS PERMITIDAS, Mantenimiento, consolidación, intervención, restauración con recuperación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.

OBRAS PREVISTAS, Se definirán más detalladamente en el Proyecto Básico y Ejecución actualmente en fase de redacción. Las obras proyectadas se encuadrarían dentro de obras de "restauración con recuperación" (apart. 2.3.2.2.2. PEPPE) puesto que tratan de reponer elementos estructurales caídos o deteriorados, manteniendo la volumetría, sistema constructivo y materiales, este tipo de obras está permitido conforme a la protección ambiental del inmueble. Requerirá de la obtención de licencia de obras, conforme al 97.1.c) y d) de la LU. y al art. 288.a)4º y 6º del RU, respectivamente.

Según art. 2.3.2.5. Demolición del P.E.P.P.E. de Navas de Riofrío, La demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse de la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinación de demolición de las partes que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas que en el epígrafe 2.3.3.1. se desarrolla.
- Compromiso de reedificación. (ver art. 2.3.4.2.2.).

Además se aportará la documentación descrita en el art. 2.3.4. del P.E.P.P.E.:

Art. 2.3.4.1. Documentación requerida para bienes catalogados. Destacando especialmente la documentación referida a: planos de información del estado actual y documentación fotográfica del edificio, para la futura reconstrucción de la misma. Además como anexo al documento técnico, como se tiene previsto el desmontaje de un tramo de cubierta para evitar daños en la muratura del edificio, se debe incorporar unas medidas básicas de protección de las cabezas de los muros de cerramiento.

Art. 2.3.4.2. Documentación requerida en caso de demolición total o parcial:

Proyecto básico de edificación y compromiso de reedificación.

USO ACTUAL Y PREVISTO, No se modifica el uso actual, de la zona de intervención en la cubierta que es de almacén-trastero anexo a taller y vivienda.

Existe una edificación auxiliary independiente que tiene uso de trastero.

JUSTIFICACION DEL INTERES PUBLICO QUE JUSTIFIQUE LA AUTORIZACION, Se considera acreditado el interés público de la actuación por la propia inclusión del inmueble como elemento catalogado en el Plan de Protección de Navas de riofrío.

CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE MEDIDA	SUPERFICIE CATASTRO
PARCELA	1.303,00 M2	1.303,00 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	EDIFICIO PRINCIPAL PB+VIV BAJO CUB: 357,88+48,51=406,39 M2 EDIFICACION AUXIL: 25,61 M2 TOTAL: 432,00 M2	TOTAL: 432,00 M2
SUPERF AFECTADA POR CUBIERTA EN MAL ESTADO	19,83 M x 9,25 = 174,17 m2	

4. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL.

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA. ANEJO FOTOGRAFICO Y PLANOS.

El edificio actual implantado en la parcela se desarrolla en su mayor parte en una planta. Está compuesto por una vivienda (pb + pbajo cub) en su extremo, un taller intermedio y una zona diáfana (ver plano adjunto). Esta última zona con una superficie de 174,17 m² construidos aproximadamente, es donde se actuará debido al mal estado de la cubierta. La cubierta está realizada con cerchas de madera para salvar la luz de 9.25 m y conforman un entramado de vigas secundarias. Sobre las rípias existentes, la cobertura actual está realizada con teja curva vieja con un pequeño vuelo perimetral de la teja. La estructura está realizada por muro de carga perimetral de mampostería.

Existe en la zona afectada, una mansarda sobreelevada (a dos aguas) respecto de la cubierta, orientada a la fachada sur. La zona objeto de actuación dispone de una puerta de acceso y dos ventanas de iluminación a ambos lados de la puerta, todo ello en la fachada sur. La fachada norte dispone de un hueco y la oeste es ciega. Al este delimita con el taller mediante un cerramiento de fábrica.

Tanto la zona de actuación, taller y la vivienda, disponen de accesos independientes.

La cabeza de muro perimetral también debe ser reparada, así como las grietas existente en muros en las esquinas.

Existe una edificación auxiliar independiente en la parcela con uso de trastero, realizado con muro perimetral de mampostería y cubierta a un agua en teja vieja.

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA:

Se verifica el cumplimiento de los condicionantes impuestos por el Planeamiento, según la Categoría de Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal:

Para las obras proyectadas no sería aplicable la Mod. Punt. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navas de Riofrío N°3/2015 Construcciones Desmontables en Suelo Rústico Protegido, puesto que se trata de un edificio protegido, en el que se proyecta reconstruir la cubierta empleando conforme a lo señalado en el Plan Especial de Protección el mismo sistema constructivo y materiales preexistentes.

*Cumplimiento de la Categoría de suelo de aplicación:

SEGÚN NNSS.

Parcela mínima 4ha

Alineaciones.

Retranqueo mínimo 10m.

Distancia obligatoria a otra edificación

Edificabilidad 0,1 m2/m2

Altura de la edificación 7,5m y dos plantas

Pendiente máxima de faldón

Materiales Cumplimiento

Cond. Generales

Uso: Agropecuario modifica.

PROYECTO

parcela existente 1.303,00 m2

No se modifican las existentes

> 10m. No se modifican.

No se aplica (edificación preexistente)

No se modifica la edificabilidad actual. 432,00 m2

No se modifica la existente

3.22 alero y 4.90 m aprox cumbrera en zona de actuación.

Una planta y bajo cubierta en zona vivienda

35 %. No se modifica la existente de 34%.

Materiales integrados entorno. No se modifican los existentes
almacén – trastero anexo a taller y vivienda existente. No se

*Condiciones comunes de la edificación. apart. 9.5. NN.SS.

_ Cubierta. Se reconstruye lo existente, manteniéndose los parámetros de la arquitectura tradicional de la zona.

_ Saneamiento y servicios. No se contempla la dotación de servicios adicionales a los existentes.

*Condiciones estéticas. apart. 9.5. NNSS.

_ Se emplean materiales acorde al entorno circundante.

_ Arbolado. No se considera necesario la plantación de nuevo arbolado para atenuar el impacto visual.

_ Condiciones específicas. No se considera necesario imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior adicionales.

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.



Vista de la zona donde la cubierta está parcialmente caída, en la zona coincidente con la puerta de acceso.



Zona de acceso a la zona objeto de la reconstrucción de cubierta.

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.



Puerta de acceso y mansarda sobreelevada respecto de la cubierta.



Detalle de las cerchas de madera existentes en la parte que se ha derrumbado.

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.



Vista de otra cercha de madera, con un cerramiento intermedio de fábrica.



Detalle del entramado de madera y rípias

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.



Detalle exterior de la mansarda sobre la cubierta



Parte del volumen de la edificación correspondiente a vivienda.

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.



Fachada este correspondiente a la vivienda y su acceso.



Fachada norte. A la izquierda la vivienda, a continuación la zona de taller y a la derecha vista parcial de la zona de actuación.

USO EXCEPCIONAL PREVIO A SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICION PARCIAL Y RECONSTRUCCION DE CUBIERTA

VEREDA DEL CAMPO SANTO S/N. POLIGONO 1 PARCELA 188. NAVAS DE RIOFRIO. SEGOVIA 40420.

LUIS MARIA MELENDEZ GARCIA.

ARQUITECTO.

Nº COL 12563. COAM.



Fachada norte. Volumen con parte de la cubierta derrumbada.



Fachada norte y oeste del volumen a reconstruir.

5. DESCRIPCION DEL ESTADO REFORMADO. USO.

La obra que se pretende realizar, con el correspondiente proyecto básico y ejecución, ahora en fase de redacción, consiste básicamente en la demolición parcial y reconstrucción de la cubierta existente. Durante su reconstrucción se saneará la cabeza del muro de carga perimetral. La nueva cubierta se plantea con la misma geometría, materiales y sistema constructivo. Las nuevas cerchas de madera y estructura secundaria cumplirá el Código Técnico.

No se plantea un cambio de uso diferente al actual. La obra se limita a reconstruir el volumen y cubierta existente.

Segovia, 31 de enero de 2019.

Autor del encargo: Cristina Grau López y John Whaite Losa

El arquitecto: Luis María Meléndez García

6. ANEXOS

D. Hermes Serrano Gutiérrez, arquitecto en calidad de Técnico Municipal del Ayuntamiento de Navas de Riofrío, a instancias del mismo, emite el presente.

INFORME TÉCNICO

OBJETO: Expte. 37/2018 Solicitud de información urbanística para demolición parcial y reconstrucción de la cubierta del inmueble.

DOCUMENTACIÓN APORTADA: Consulta verbal en base a declaración responsable de fecha 11/10/2018.

SITUACIÓN: Vereda del Campo Santo s/n.
Polígono 1, Parcela 188. Cerca la Vaqueriza.

REF. CATASTRAL: 40279A001001880000EB

PROMOTOR: D^o. Cristina Grau López.

CLASIFICACIÓN/CATEGORÍA SUELO: SUELO RÚSTICO. (Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal).

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO DE NAVAS DE RIOFRÍO:

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS: Nº Catálogo: 53. Antigua Vaquería.

Grado de Protección 3º. Ambiental.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

ESTATAL

___RDL 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

AUTONÓMICA / SUPRAMUNICIPAL

___Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOT).

___D. 74/2005 de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de Segovia y Entorno. (DOISE).

___Ley 3/08 de 17 de junio, Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

___D. 4/2010, de 14 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural "Sierra de Guadarrama" (Segovia y Ávila).

___Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de Cumbres de Guadarrama.

___Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LU), de 8 de abril, y sus modificaciones posteriormente aprobadas entre otras L 10/2002, de 10 de julio, la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de medidas de urbanismo y suelo, y la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad y coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

___D. 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RU), y sus modificaciones posteriormente aprobadas entre otras D. 45/2009 de 9 de julio, el D6/2016 de 3 de marzo.

___Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Segovia aprob. def. 28/11/1996 y publicado BOCyL 10/12/1996 y su mod. puntual referido a dimensiones de patios, condiciones de habitabilidad y alturas de naves aprob. def. 03/04/2003 y publicado BOCyL 08/04/2003 (carácter complementario de las NN.SS.).

LOCAL

___Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navas de Riofrío (NNSS.), aprobadas el 30/03/93, y publicadas el BOCyL 23/06/93 y sus modificaciones puntuales posteriormente aprobadas.

*Mod. Punt. Nº1/2017 Segregaciones en Inmuebles Protegidos pertenecientes a la Ordenanza 4 y Uso en Hostelero en Edificio Exclusivo. Área sometida a suspensión de otorgamiento de licencias de segregaciones conforme al art.156 RU. aprob. inicial BOCyL 11/10/2017.

___Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío, aprobada 20/06/97 y publicado BOCyL 01/07/97 (PEPPE).

___Criterios de adaptación al Entorno en Navas de Riofrío, de conformidad con los art. 9 y 17 de la LUCYL y RUCYL respectivamente: Ordenanza nº16. Para vallados en suelo rústico protegido. Ordenanza nº22. Criterios aprobados el 14/07/2011 BOP 14/12/2011.

** relación no exhaustiva de normativa de aplicación.

INFORME: Se solicita información urbanística para la posible demolición de una parte de la estructura de cubierta del edificio de la Vaquería y su posible reconstrucción a corto plazo.

En los años 2012 y 2014, se cursaron solicitudes similares a la actual, en las que se requirió la documentación señalada en el Plan Especial para poder acometer este tipo de obras, sin que los expedientes hayan prosperado por no haber aportado la documentación requerida.

En aquellas fechas la cubierta del inmueble ya se encontraba en una situación de precariedad, varios elementos estructurales se encontraban vencidos y apuntalados, la ripia estaba dañada en varios puntos debido a las goteras existentes, dejando ver la cara inferior de la teja e incluso el cielo en algunas áreas.

Visitado el inmueble recientemente se ve que su estado de deterioro se ha ampliado, habiéndose caído una parte de la cubierta. La parte cuya demolición se solicita se encuentra sin teja, con la estructura de madera y un entablado ripia como elemento de cubrición.

La finca está clasificada/categorizada Conforme a las Normas Subsidiarias Municipales como perteneciente a **Suelo Rústico de Interés Agropecuario y Forestal**. El emplazamiento concreto de la construcción no está incluido en A.S.V.E. conforme a las D.O.T.S.E.

La finca donde se emplaza la construcción **linda en su frente con una vía pecuaria "Cordel de la Molinas a Peña Estrella", por la que se accede al inmueble.**

El edificio está **catalogado dentro del Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado de Navas de Riofrío (P.E.P.P.E)**, dentro de su **Catálogo de Bienes protegidos** **ficha de catalog. nº53. Antigua Vaquería, Protección Ambiental**, que comprende al edificio completo.

Las obras permitidas en el edificio son: Mantenimiento, consolidación, intervención, restauración con recuperación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.

Dentro del Art. 2.5.3. del P.E.P.P.E. Intervención en Edificios de Protección Ambiental. Se considera a este edificio dentro de los cuatro casos especiales dentro de la protección ambiental, debido a su antigüedad y tipología constructiva. Recogiendo que en estos edificios cuando se cambie el uso, estará permitido abrir huecos en las fachadas y en las cubiertas (puertas, ventanas, buhardillas y

claraboyas). Consolidar las estructuras utilizando los mismos materiales o similares (paredes y cubiertas), la redistribución interior y la elevación del alero entre 30 y 70 cm. conservando el mismo vuelo de los faldones. Para la concesión de licencia se presentará un proyecto completo en donde se explicará detalladamente las obras que se pretenden realizar y los cambios de uso. Se requerirá toda la documentación del apartado 2.3.4.1. al solicitar la licencia correspondiente y un informe detallado del técnico municipal competente en la materia.

El promotor pone de manifiesto intención de desmontar parte de la cubierta, con el propósito de reponerla y sanearla a corto plazo, cubriendo provisionalmente con plásticos las cabezas de los muros. Se aporta plano de situación de la parte que se pretende desmontar.

Conforme al art. 2.3.2.5. Demolición del P.E.P.P.E. de Navas de Riofrío.

Las actuaciones de demolición sobre edificios catalogados de algunos de estos tipos responderán a uno de los dos supuestos siguientes:

- la demolición engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquella parte del elemento catalogado no considerada como significativa y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondiente.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso cuentan con una declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

La situación en la que nos encontramos es la del supuesto segundo, salvo que no existe una declaración de ruina parcial que genere la necesidad de demolición de los elementos en situación presuntamente ruinosa.

En este segundo caso, salvo que la situación sea de ruina inminente y por ello sea causa de peligro inmediato para bienes y personas (situación que no se da conforme a la visita efectuada, siempre que se tomen las oportunas medidas de apuntalamiento). **La demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse de la documentación complementaria siguiente:**

- **Declaración de ruina con determinación de demolición de las partes que se pretende actuar**, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas que en el epígrafe 2.3.3.1. se desarrolla.
- **Compromiso de reedificación.** (ver art. 2.3.4.2.2.).

Además se aportará la documentación descrita en el art. 2.3.4. del P.E.P.P.E.:

Art. 2.3.4.1. Documentación requerida para bienes catalogados. Destacando especialmente la documentación referida a: Planos de información del estado actual y documentación fotográfica del edificio, para la futura reconstrucción de la misma. Además como anexo al documento técnico, como se tiene previsto el desmontaje de un tramo de cubierta para evitar daños en la muratura del edificio, se debe incorporar unas medidas básicas de protección de las cabezas de los muros de cerramiento.

Art. 2.3.4.2. Documentación requerida en caso de demolición total o parcial: Proyecto básico de edificación y compromiso de reedificación.

Como resumen de la documentación requerida pudiéndose entregar en un único documento:

Proyecto básico de recuperación del elemento a demoler, que contenga informe declaración de ruina, documentación que defina el estado actual del edificio (con especial atención al elemento a demoler), planimetría, fotografías del estado actual, medidas para la recuperación y protección de los elementos no demolidos, y compromiso de reedificación en un plazo concreto. Debiéndose cumplir con la normativa recogida en el P.E.P.P.E. de Navas de Riofrío.

Se adjunta copia de los artículos más importantes considerados en el presente informe y de la ficha de catalogación nº53 del Bien.

El uso actual de la edificación que se procura reconstruir es de almacenamiento anexo a la vivienda existente en el inmueble; como parte integrante de una antigua explotación ganadera (vaquería) ya inexistente.

La categoría de suelo rústico en la que se debería encuadrar el inmueble conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dada la clasificación como "Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Forestal" que recogen las NNSS., debería ser la de Suelo Rústico con protección Agropecuaria (art.62 RU) si atendemos a su interés agropecuario o Suelo Rústico con Protección Natural (art.64 RU) si atendemos a su interés forestal.

Se tiene previsto ejecutar obras de reconstrucción de la edificación existente, encuadradas dentro del art. 57 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".

Tanto si se trata de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria como con Protección Natural, conforme a los art. 62.b)1º. y art.64.2.a)1º. Se trataría de un uso sujeto a Autorización de Usos Excepcional. Conforme al art. 58. b) RU; **debe obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia** o declaración responsable, conforme al procedimiento establecido en los art. 306 y 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308 del RU, e imponerse las cautelas que procedan. El técnico que suscribe considera acreditado el interés público de la actuación por propia inclusión del inmueble como elemento catalogado en el Plan Especial de Protección de Navas de Riofrío.

Dado su ubicación lindando con el Cordel de las Molinas a Peña Estrella, se deberá solicitar **informe técnico preceptivo al Servicio Territorial de Vías Pecuarias de la Junta de Castilla y León.**

Y para que conste a los efectos oportunos, lo firmo en Navas de Riofrío a 19 de noviembre de 2018.

Firmado digitalmente por SERRANO GUTIERREZ HERMES -
09345948J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=09345948J,
sn=SERRANO GUTIERREZ, givenName=HERMES, cn=SERRANO
GUTIERREZ HERMES - 09345948J
Fecha: 2018.11.19 15:14:45 +01'00'

Hermes Serrano Gutiérrez
ARQUITECTO MUNICIPAL

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DENAVAS DE RIOFRIO (SEGOVIA)

DENOMINACION: Antigua Vaquería

Nº catálogo: 53

Localización: Vereda del Camposanto

Nº Parcela catastral: 4044/-01

Propietario: Familia Dueñas Moral

DESCRIPCION

Epoca: entre 1930 y 1940

Tipología: agropecuaria

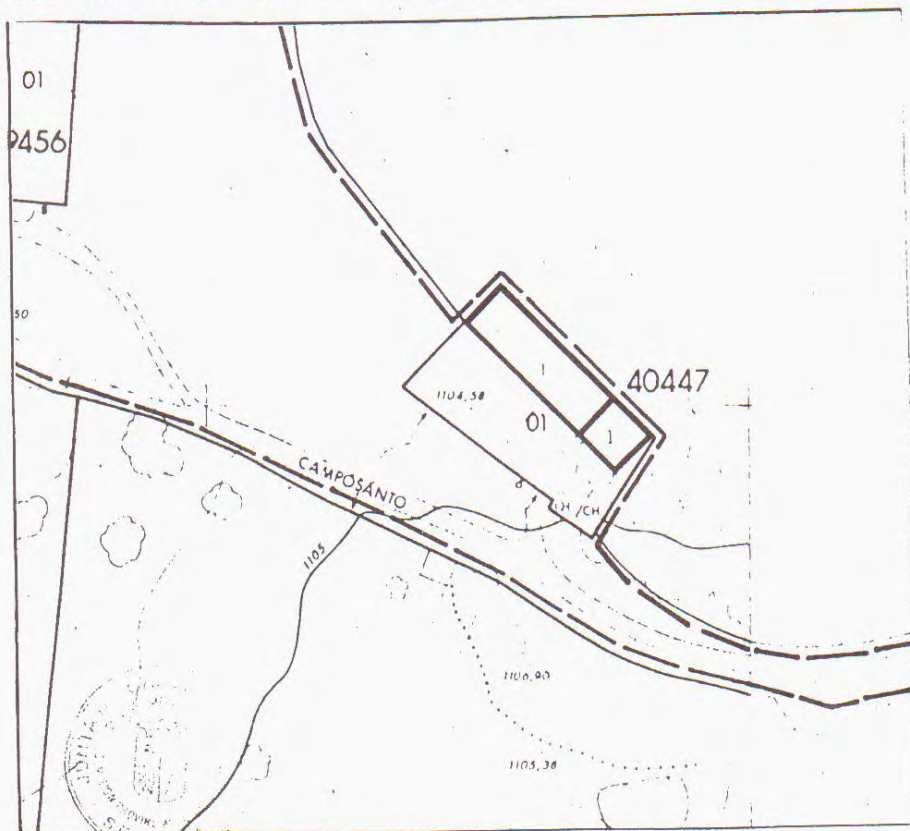
GRADO DE PROTECCION: Grado 3º. Ambiental

Comprende: El edificio completo

OBRAS PERMITIDAS: Mantenimiento, consolidación, intervención, restauración con recuperación, rehabilitación, reestructuración y ampliación

PLANEAMIENTO VIGENTE: Calificación de suelo: Ordenanza 3ª

DOCUMENTACION GRAFICA. 1. Plano de situación



9/1/2019

Sede Electrónica del Catastro

Consulta y certificación de Bien Inmueble

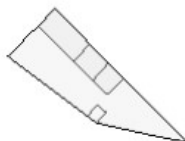
FECHA Y HORA

Fecha
9/1/2019
Hora
11:12:48

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
40279A001001880000EB
Localización
Polígono 1 Parcela 188
CERCA DE LA VAQUERIZA. NAVAS DE RIOFRIO (SEGOVIA)
Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
LG MUNICIPIO Polígono 1 Parcela 188
CERCA DE LA VAQUERIZA. NAVAS DE RIOFRIO (SEGOVIA)
Superficie gráfica
1.303 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	MB Monte bajo	00	26
b	I- Improductivo	00	924

Nº COL 12563. COAM.

