

ESTUDIO DE DETALLE

REHABILITACION DE "EL PAJARON"
c/ Ermita nº1 , 40420 Navas de Riofrio



1. MEMORIA VINCULANTE

- a. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- b. AGENTES
- c. DATOS DE EMPLAZAMIENTO
- d. ANTECEDENTES
- e. DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- f. CUADRO AFECCIONES NNSS
- g. RESUMEN EJECUTIVO
 1. JUSTIFICACION REGLAMENTO URBANISTICO
 2. NORMATIVA APLICABLE

2. PLANOS

- a. PLANO DE SITUACION
- b. PLANO DE ORDENACION ACTUAL
- c. PROPUESTA ORDENACION PARCELA
- d. ALZADO OESTE

3. ANEXOS

- a. CONSULTA URBANISTICA 29/04/2019
- b. INFORME TECNICO DEL AYUNTAMIENTO 14/03/2019
- c. INFORME FAVORABLE DIPUTACION DE SEGOVIA 20/06/2019
- d. FICHA CATASTRAL

ESTUDIO DE DETALLE

REHABILITACION DE "EL PAJARON"
c/ Ermita nº1 , 40420 Navas de Riofrío



ORIENTACION

La parcela tiene una orientación Norte – Sur con el eje principal ligeramente girado al Este

TOPOGRAFIA

La parcela desciende en su Eje longitudinal de Sur a Norte entre 1,5 y 2,00m

SERVIDUMBRES

La parcela no tiene servidumbres en lo que respecta paso de líneas aéreas eléctricas o servicios subterráneos

SERVICIOS URBANISTICOS

La parcela cuenta con:

- Abastecimiento de agua potable
- Red de saneamiento mixto
- Suministre de electricidad
- Suministro de teléfono y datos
- Acceso rodado por carretera SG-V-7212
- Acceso rodado por la calle Ermita

ENTORNO

La parcela está situada en el límite del término municipal de Navas de Riofrío, colindando con dos parcelas de uso residencial y dos vías rodadas. No cuenta con árboles de importancia.

En su lindero Nor-Oeste hacia la carretera SG-V-7212 se encuentra la ruina del Pajarón objeto de este Estudio de Detalle, consistente en 4 muros de mampostería de 60cm de espesor que dibujan el volumen de una edificación con cubierta a dos aguas (inexistente actualmente)

d. ANTECEDENTES

El Pajarón data del siglo XIX y figura como una de las primeras construcciones de las Navas de Riofrío de la periferia norte, acceso desde Segovia por las 7 revueltas, junto con la Ermita de San Antolín (S.XVIII)

Su ubicación anunciaba la llegada al pueblo. Su construcción es tradicional con muros de mampostería de piedra de granito ocre y pardo y mortero de cal en los mismos tonos. La techumbre era de estructura de madera con teja Segoviana en canal. Actualmente la cubierta esta derruida.

Su uso primero fue un pajar, de ahí su nombre, y cuando perdió su utilidad se reconvirtió en almoneda hasta que por falta de negocio se quedó sin uso. Al adquirir la parcela el actual propietario se derribó el muro de la cara norte.

Los motivos por los cuales exponemos que podría ser de interés común la rehabilitación del Pajarón serían:

- Rehabilitación de una ruina con una ubicación privilegiada ya que es muy visible desde la carretera SG-V-7212 respetando la volumetría original y sus materiales
- Desde un punto de vista de sostenibilidad y preservación del medio, la rehabilitación de una ruina es más favorable que la construcción de una edificación nueva
- La reconstrucción del Pajarón plantea lanzar una actividad económica como casa rural orientada principalmente a familias y gestionada por el propietario de la parcela (que habita todo el año en el pueblo)

e. DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se describe en el informe técnico redactado por el arquitecto Hermes Serrano Gutiérrez, en calidad de técnico municipal de ayuntamiento de Las Navas de Riofrío, la ruina del Pajarón se compone básicamente de 4 muros que conforman su cerramiento perimetral:

- Muro Oeste; En aparente buen estado, adosado a la alineación oficial de la parcela hacia la carretera SG-V-7212



- Muro Sur; en aparente buen estado, está abierto hacia el sur de la parcela (actualmente oculto por una construcción anexa)



- Muro Este; en estado semi-derruido abierto hacia el lado Este de la parcela



- Muro Norte; Adosado al lindero posterior de la parcela contigua de la c/ Segovia nº1 (A) se encuentra completamente derruido
- No se conserva ni la estructura de cubierta ni la cubierta

ESTUDIO DE DETALLE

REHABILITACION DE "EL PAJARON"
c/ Ermita nº1 , 40420 Navas de Riofrio



f. CUADRO COMPARATIVO DE NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE y E.D.

A efectos de cumplimiento de la normativa urbanística en vigor, los parámetros de: Parcela mínima, Ocupación, Edificabilidad y Altura Máxima quedarían reflejados en el siguiente cuadro (Planos A002 y A003)

NORMAS SUBSIDIARIAS (Marzo 1993) - ORDENANZA 2 - UNIFAMILIAR EXTENSIVA		
	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MINIMA	1.000m ²	1.111m ² (parcela "B" segregada)
RETRANQUEO ALINEACION OFICIAL	≥4m	Adosamiento Parcial en el frente NO Parcela "B"
RETRANQUEO LINDERO POSTERIOR	≥4m	Adosamiento Parcial en el frente NE Parcela "B"
OCUPACION	25%	17,80% (edificación + piscina)
EDIFICABILIDAD	0,35m ² /m ²	≤0,35m ² /m ²
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (ALERO)	6,40m	4,05m

El presente Estudio de Detalle cumpliría con la ORDENANZA 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbano de Las Navas de Riofrio en los siguientes parametros;

- La parcela "B" resultante de la segregación con una superficie de 1.111,00m² (≥1.000m²)
- El uso de la parcela resultante es residencial de vivienda unifamiliar exenta, La recuperación de la ruina tiene como finalidad el uso para una "casa rural"
- La huella de la ruina junto con la piscina, no supera la ocupación admitida en la parcela.
- La rehabilitación de esta ruina no agotaría la edificabilidad de la parcela "B" resultante
- La rehabilitación de esta ruina cumpliría con las alturas máximas permitidas tanto para la altura total a cumbre (9,00m), como para la cara inferior del alero (6,50m). Según medidas realizadas "insitu" la cara inferior del alero estaría a 4,05m
- En lo referente a su composición se respetaría la ordenanza 2 en cuanto a lo exigido en cuanto a: inclinaciones de cubierta y vuelos de aleros
- Se conservaría el vallado de cierre de la parcela que existe actualmente
- Los materiales utilizados en cerramientos; Carpintería exterior, cerrajería, cubierta y bajantes cumplirían lo exigido en la Ordenanza 2.
- Se adjunta propuesta para la composición de huecos de fachada Oeste (plano A004)

g. RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito de la nueva ordenación planteada en este Estudio de Detalle que alteraría la Ordenanza 2 de las NNSS, sería únicamente en los frentes sobre alineación oficial y lindero posterior en los que se encuentra actualmente los muros de la ruina del Pajarón (Plano A003);

- Alzado Noroeste a la alineación oficial de 14,50m
- Alzado Noreste al lindero posterior de 9,70m.

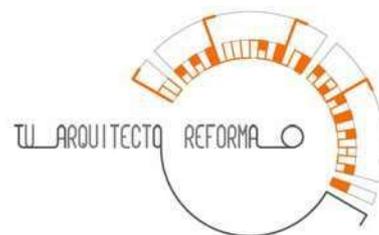
La propuesta presentada en este Estudio de Detalle respeta el resto de parámetros urbanísticos de la Ordenanza 2 de las NNSS, así como los objetivos criterios y condiciones exigidos en la Ordenación actual.

La razón por la que se plantea una nueva área de movimiento en la parcela resultante "B" se basa únicamente en la recuperación de la ruina del PAJARON:

El impacto visual desde la carretera SG-V-7212 tanto de llegada al pueblo como de salida es mínimo dado que la ruina actual aun sin techumbre define perfectamente la volumetría que se pretende recuperar.

ESTUDIO DE DETALLE

REHABILITACION DE "EL PAJARON"
c/ Ermita nº1 , 40420 Navas de Riofrio



Un condicionante para la recuperación de esta ruina será la demolición de la construcción del almacén que actualmente está anexa al muro Sur de la ruina.

Consideramos que recuperar el cerramiento exterior del Pajarón con sus muros exteriores adosados a la alineación oficial y al lindero norte podría ser viable por estas razones:

- La parcela está situada en el límite Nor-Este del suelo urbano, junto a la carretera SG-V-7212 a Segovia. En esta zona el adosamiento a la alineación oficial no supone una alteración del conjunto edificado
- La proximidad a la carretera SG-V-7212 hace que no haya apenas circulación peatonal
- la zona verde urbana que separa la carretera SG-V-7212 de la edificación supone un retranqueo natural
- La volumetría que presenta la ruina actual no variaría con respecto a la propuesta de rehabilitación,

Este Estudio de Detalle no tiene por finalidad alterar ni completar la Ordenación urbanística vigente.

1. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen los siguientes artículos del Reglamento Urbanístico (comparado de Marzo 2016):
CAPITULO IV PLANEAMIENTO DE DESARROLLO – SECCION 1º ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 131 OBJETO

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto: En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Se cumple con este artículo dado que el Estudio de Detalle es compatible con la Ordenación en suelo urbano consolidado

Artículo 132 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 132.1

No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.

Se cumple con este artículo dado que en el municipio de las Navas de Riofrio existen una Normas Subsidiarias en vigor

Artículo 132.2

Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

En el Estudio de detalle no se suprime ni modifica o altera la ordenación general vigente.

Artículo 132.3

Los Estudios de Detalle deben también:

- a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*
- b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.*

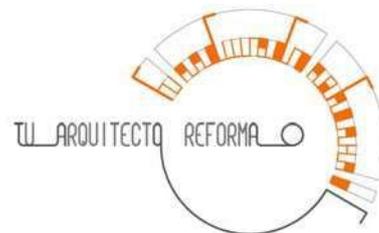
El Estudio de Detalle es coherente y compatible con el planeamiento urbanístico de este municipio u los municipios limítrofes

Artículo 132.4

Cuando el Estudio de detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normativas Urbanísticas, u otros instrumentos de planeamiento urbanísticos, dicha modificación debe identificarse de forma

ESTUDIO DE DETALLE

REHABILITACION DE "EL PAJARON"
c/ Ermita nº1 , 40420 Navas de Riofrio



expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previsto en suelo urbano consolidado. El Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libre públicos y demás dotaciones urbanísticas conforme a las normas establecidas en el artículo 173.

Se justifica la alteración puntual de las NNSS de la ordenanza 2 dado que se recupera una ruina cuya edificación previa data del S.XIX en la que dos de sus cuatro muros perimetrales están adosados a Alineación Oficial y Lindero Posterior respectivamente

Artículo 133 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el suelo urbano consolidado el Estudio de detalle debe de limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:

En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales

El Estudio de detalle modificaría puntualmente la ORDENANZA 2 en materia de retranqueos, sin alterar el resto de Las Condiciones de Volumen o tipología

Artículo 136 DOCUMENTACION

Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

Se presentan memoria Vinculante y Planos

Artículo 172 MODIFICACION DE EQUIPAMIENTOS O ESPACIOS LIBRES

El presente Estudio de Detalle no modifica ni altera ningún espacio libre ni equipamiento público.

Artículo 173 MODIFICACION DEL VOLUMEN EDIFICABLE

El presente Estudio de Detalle no modifica ni altera la edificabilidad de la parcela.

2. NORMATIVA APLICABLE

ESTATAL

- RDL. 7/2015, 30 de Octubre texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana

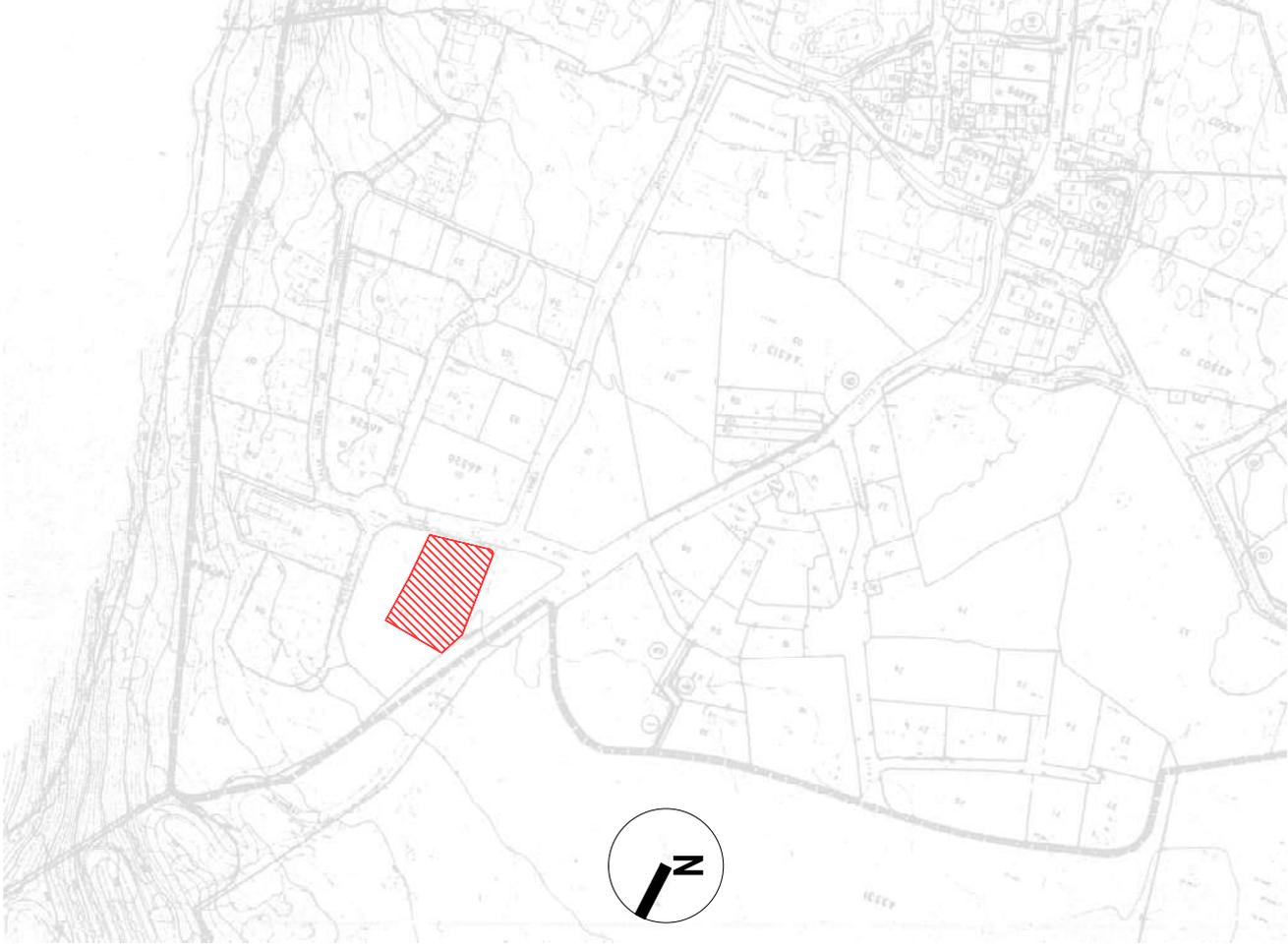
AUTONOMICA

- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- D. 74/2005 del 20 de Octubre por el que se aprueban las directrices de Ordenación Territorial d Segovia y entorno
- Ley 3/08 del 17 de Junio. Directrices esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León
- Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla León y sus modificaciones posteriormente: L10/2002, L 4/2008, L 7/2014
- D. 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RU) y sus modificaciones aprobadas posteriormente. 45/2009 y el D 6/2016 del 3 de Marzo
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ambito Provincial de Segovia, con aprobación definitiva el 28/11/1996

LOCAL

- Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Las Navas de Riofrio (NNSS) aprobadas el 30/03/1993 y publicadas en el BOCyL 23/06/1993 así como sus modificaciones puntuales aprobadas posteriormente
- Plan Especial de Protección del patrimonio edificado de Las Navas de Riofrio aprobado el 20/06/97 y publicado en el BOCyL 01/07/97
- Criterios de adaptación al entorno en Navas de Riofrio, de conformidad con los art. 9 y 17 de la LUCyL y RUCyL respectivamente: Ordenanza nº16

En Las Navas de Riofrio a 16 de Julio del 2.019



SITUACION E: 1/4000



EMPLAZAMIENTO E: 1/1000

PROYECTO DE REPARCELACION: EMPLAZAMIENTO	PROPIEDAD: JAVIER GUIBERT VARA DE REY N° COLEGIADO COAMI: 20397	FASE DE PROYECTO: PROYECTO DE REPARCELACION	NOMBRE DE PLANO: PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	ESCALA: 1/4000 FECHA: 26.06.2019 NUMERO DE PLANO: A.001
--	--	--	--	---

ORDENANZA 2 NNSS	
PARCELA MINIMA	1.000m ²
RETRANQUEO ALINEACION OFICIAL	>4.00m
RETRANQUEO LINDERO POSTERIOR	>4.00m
RETRANQUEO LINDERO LATERAL	>3.00m
OCUPACION	25%
EDIFICABILIDAD	0,35m ² /m ²
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	6,40m



AREA DE MOVIMIENTO



PROYECTO DE REPARCELACION: EMPLAZAMIENTO: C/ERMITA 1, NAVAS DE RIOFRÍO, SEGOVIA	PROPIEDAD: JAVIER GUIBERT VARA DE REY	ARQUITECTO: Rocío Martín Guerrero	FASE DE PROYECTO: PROYECTO DE REPARCELACION	NOMBRE DE PLANO: PLANO DE ORDENACION PARCELA	ESCALA: 1/500
		Nº COLEGIADO COAM: 20387			FECHA: 15.07.2019
					NUMERO DE PLANO: A.002_REV01

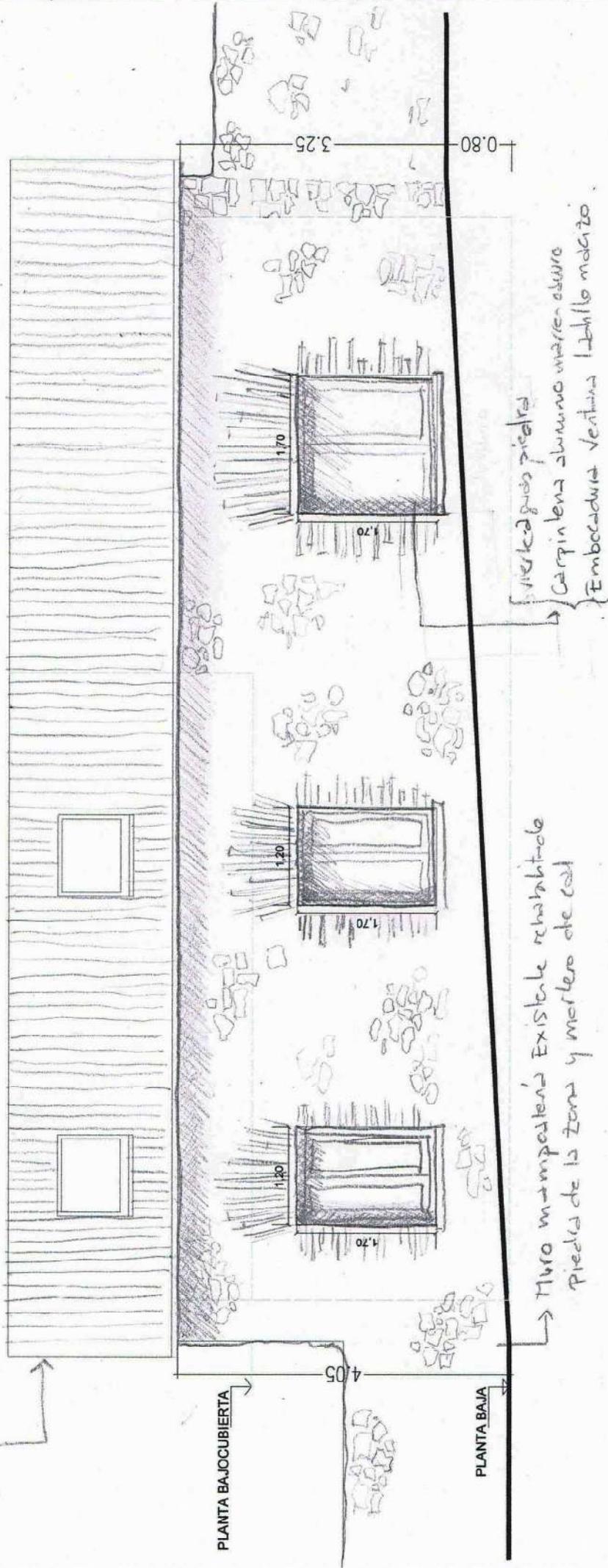
	ORDENANZA 2 NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MINIMA	1.000m ²	1.111m ² (PARCELA "B" SEGREGADA)
RETRANQUEO ALINEACION OFICIAL	>4,00m	ADOSAMIENTO PARCIAL EN ALINEACION OFICIAL NOR-OESTE
RETRANQUEO LINDERO POSTERIOR	>4,00m	ADOSAMIENTO PARCIAL EN LINDERO POSTERIOR NOR-ESTE
RETRANQUEO LINDERO LATERAL	>3,00m	>3,00m
Ocupacion	25%	17,80% (edificacion + piscina)
EDIFICABILIDAD	0,35m ² /m ²	<0,35m ² /m ²
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	6,40m	4,05m



PROYECTO DE REPARCELACION:	PROYECTO DE REPARCELACION	FASE DE PROYECTO:	PROYECTO DE REPARCELACION	NOMBRE DE PLANO:	PROPUESTA DE ORDENACION ESTUDIO DE DETALLE	ESCALA:	1/500
EMPLAZAMIENTO:	C/ERMITA 1, NAVAS DE RIOFRIO, SEGOVIA	ARQUITECTO:	Rocio Martin Guerrero	PROYECTO DE REPARCELACION	PROPUESTA DE ORDENACION ESTUDIO DE DETALLE	FECHA:	15.07.2019
		Nº COLEGIADO COAM:	20387			NUMERO DE PLANO:	A.003_REV01



Teja Arabe Seguriana en canal



PLANTA BAJOCUBIERTA

PLANTA BAJA

PROYECTO DE REPARCELACION:	PROPIEDAD: JAVIER GUIBERT VARA DE REY	ARQUITECTO: Rocío Martín Guerrero	FASE DE PROYECTO:	NOMBRE DE PLANO:	ESCALA:
EMPLAZAMIENTO: ⁰ ERMITA 1, NAVAS DE RIOFRÍO, SEGOVIA	Nº COLEGIADO COAM: 20337		PROYECTO BASICO	PROPUESTA ALZADO OESTE	1/100
					FECHA: 26.06.2019
					NUMERO DE PLANO: A.004

Alineación Oficial y Lindero

- Consideramos que recuperar el cerramiento exterior del Pajarón con sus muros exteriores adosados a la alineación oficial y al lindero norte podría ser viable por estas razones:
 - La situación de la parcela en el conjunto del municipio limitando el suelo urbano, a las afueras del pueblo en una zona en la el adosamiento a la alineación no supone una alteración del conjunto edificado
 - El vial de salida hacia la carretera SG-V-7212 con dirección a Segovia hace que no haya circulación peatonal
 - la zona verde que separa el vial de la edificación supone un retranqueo natural
 - La volumetría de la ruina actual no variaría con respecto a la propuesta de rehabilitación



Los motivos por los cuales exponemos que la rehabilitación de esta ruina podría realizarse sin contradicción a la ordenanza 2 de las N.N.S.S. serían los siguientes

- Aunque no se trata de un edificio consolidado sino de una ruina se propone un estudio de detalle previo para la liberar de la obligación de retranqueo
- La huella de la ruina junto con la vivienda y la piscina, no agota la ocupación admitida en la parcela.
- La parcela en la que se ubica tiene un uso residencial de vivienda unifamiliar exenta, y no tiene agotada la edificabilidad, por lo que la rehabilitación de esta edificación cumpliría en edificabilidad
- La altura de la edificación cumpliría con las alturas máximas permitidas tanto para la altura total a cumbre, como para el plano inferior del alero
- La cubierta respetaría las inclinaciones establecidas y los vuelos de alero
- Se mantendrían los huecos existentes hacia la parcela y se estudiaran conjuntamente con ese Ayuntamiento posibles huecos en la fachada Oeste hacia la zona verde. En el anexo I se propone uno
- A pesar de que no consta ninguna protección sobre la ruina del Pajarón se respetaría los materiales de construcción originales en fachada, cubierta, carpinterías y cerrajería

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

INFORME TÉCNICO :

FECHA DE SOLICITUD: 14/03/2019
NUMERO DE REGISTRO: 126/2019
OBJETO: **Consulta Urbanística sobre la posibilidad de rehabilitar la ruina del "Pajarón" situada en la c/Ermita nº1.**

DOCUMENTACIÓN APORTADA: Consulta urbanística suscrita por La Arquitecto Rocío Martín Guerrero, que aporta Memoria escrita que contiene: agentes, objeto de la consulta, antecedentes, criterios y anexos(I. Proposición de alzado en la fachada norte y II. Proposición de reparcelación).

SITUACIÓN: **C/ Ermita nº1. Navas de Riofrío.**
REF. CATASTRAL: 4753402VLO245S0001FS
PROMOTOR: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
CLASIFICACIÓN SUELO: **URBANO**
CALIFICACIÓN SUELO / NIVEL DE PROTECCIÓN: **Ordenanza 2. "Unifamiliar Extensiva". Edificio no catalogado, excluido del ámbito de protección del PEPPE.**

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. (DOTSE).

__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, aprobado 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: A continuación se van a analizar las siguientes cuestiones planteadas en la consulta urbanística, sobre la posibilidad de:

- 1_ Rehabilitar las ruinas de edificio denominado "Pajarón".
- 2_ Segregar la finca conforme al plano II. "Proposición de reparcelación" aportado.

1.- Rehabilitación de las ruinas del edificio denominado "Pajarón".

HISTORIA DE LA EDIFICACIÓN:

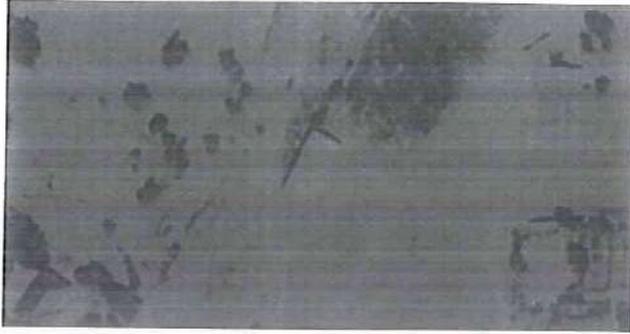
El edificio del "Pajarón", era una construcción probablemente de finales del siglo XIX, que estuvo asociada al uso ganadero. Su emplazamiento lindando con una vía pecuaria a la entrada del pueblo por las revueltas, le conferían a la edificación una ubicación privilegiada en el municipio. El escrito aportado delimita su uso original como pajar y posteriormente como anticuario, función que tenía cuando lo adquirió el actual propietario; Sin embargo, poco conocemos de este edificio además de los datos que nos aporta el promotor:

_ El edificio no está catalogado conforme el Plan Especial de Protección del Patrimonio Edificado del municipio*, ni tampoco se tiene constancia que se hiciera referencia al mismo en el libro de la historia de Navas de Riofrío, editado por el Ayuntamiento en el año 2017, cuya autora Pilar Rivas Quinzaños, historiadora del arte y conocedora de la historia del municipio, no lo incluyó entre los edificios protegidos, muy probablemente por su estado de ruina desde hace entorno a 40 años.

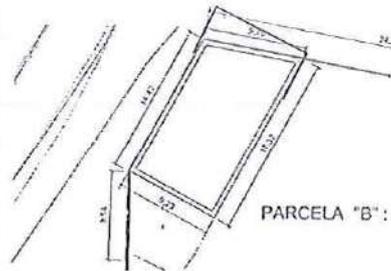
_ No aparece grafiado en el plano de las posesiones de la familia Bouligny de Marcelo Laínez de 1866 (colección particular - cuya copia consta en la Casa Consistorial); por lo que en apariencia su construcción sería posterior.

_ En las ortofotografías del Vuelo Interministerial realizado entre 1973 - 1986, aparece la edificación completa. Midiendo sobre la fotografía, se verifica que se trataba de una construcción de planta rectangular de dimensiones aproximadas 18 x 9,5 m. Cuando se realizó la segregación de la parcela situada en la C/Ermina nº1, se sacó fuera una parte de la edificación, que ha sido demolida, dejando la planta con forma de trapecio, a modo de rectángulo sesgado por la línea divisoria de la finca.

* La única referencia a "Pajaron" que recoge el libro de la historia de Navas de Riofrío, es dentro de un censo de población realizado en el año 1773, la casa nº26 entre sus moradores consta " Vicente Guillen // María Pajaron // Manuel Rubio // Juana Hernandez", en apariencia se trataba de la señora de la casa. Casa que tenía criados a su cargo (pág.75 en relación al capítulo "3.5. Un centro de esquila en la Vera de la Sierra segoviana"). Se desconoce si este apellido tiene que ver con el nombre del inmueble, teniendo en cuenta que por el número de casa asigna nº26 de 27 casas. Podría ser la última de las casas catastrada del municipio, puesto que la 27 la denomina "Quarto del Palacio", en clara alusión al Palacio de Riofrío.



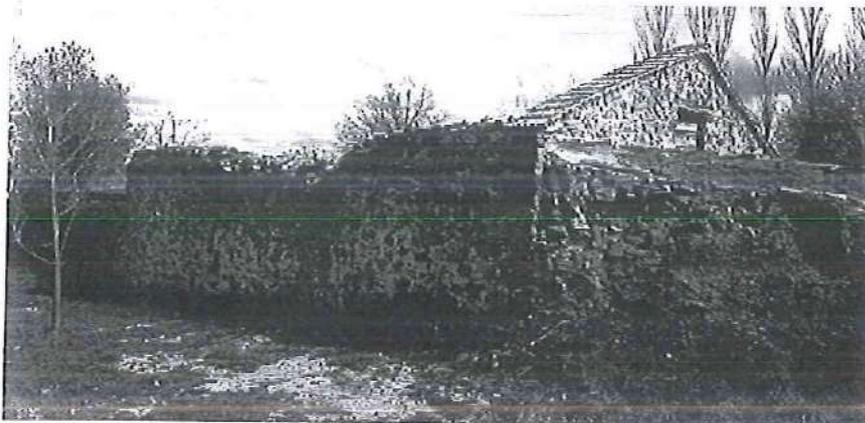
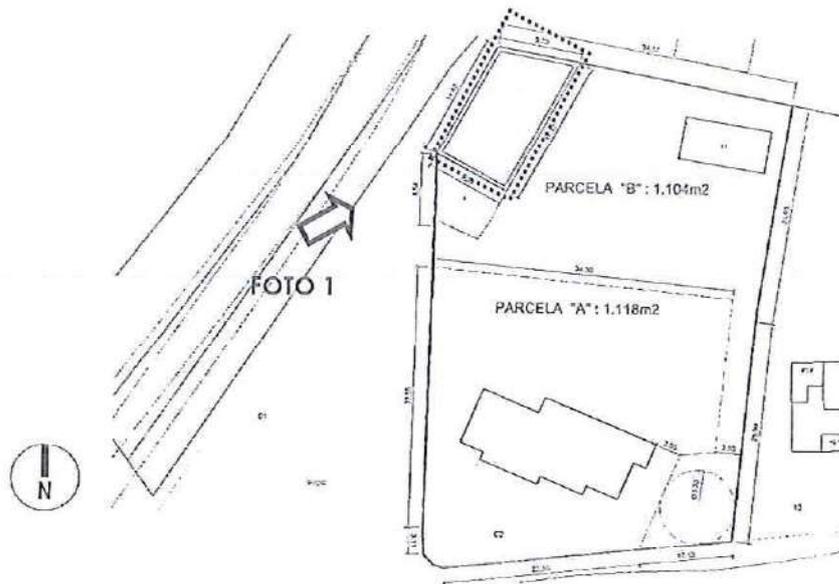
Copia parcial de ortofoto del Vuelo Interministerial 1973-1986



Superposición aproximada del edif. original

ESTADO ACTUAL:

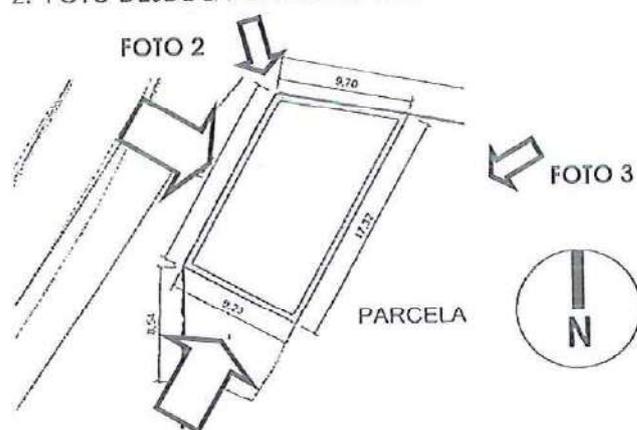
A raíz de una consulta verbal realizada por el promotor respecto a la posibilidad de recuperar el inmueble, se efectúa una visita a las ruinas de la edificación el día 04/03/2019, en el que se constata el estado actual de conservación del inmueble:



1. FOTO DESDE LA CARRETERA HACIA LAS REVUELTAS (muros oeste y sur).



2. FOTO DESDE LA CARRETERA HACIA EL CASCO URBANO (muro oeste).



Del inmueble se mantienen de forma prácticamente integral y aparente buen estado de conservación dos de los cuatro muros exteriores que conformaban su cerramiento perimetral. Los muros son de mampostería de piedra del lugar y poseen un acabado enruchado, rejuntado por tramos con mortero de cal en tonos ocres:

El muro orientación oeste, que linda con la ctra. de acceso a Navas de Riofrío (ver fotografía 1 y 2).

El muro orientación sur, que linda con el interior de la finca, y que actualmente tiene adosada una construcción auxiliar de una planta de altura (ver fotografía 1).



3. FOTO MURO INTERIOR DEL INMUEBLE (muro este).

_Del resto de la edificación:

El **muro orientación este** (muro interior que vuelca a la parcela ver fotografía 3) se encuentra en peor estado de conservación. En él se aprecia una entrada central y dos huecos de ventanas laterales. En apariencia los huecos laterales no son originales, carecen de recercados y parecen haber sido abiertos a posteriori.

_El **muro orientación norte** fue demolido integralmente cuando se llevó a cabo la segregación del inmueble hace entorno a 40 años.

_De la **cubierta y estructura interior de madera de la edificación original** no se conserva nada. El remate superior de teja que corona el testero lateral es relativamente reciente, probablemente ejecutado hace entorno a 10 años, cuando se arregló el cobertizo lateral.

MOTIVOS MANIFESTADOS POR EL PROMOTOR, POR LOS QUE ENTIENDE QUE SERÍA DE INTERÉS GENERAL LA REHABILITACIÓN DEL "PAJARÓN":

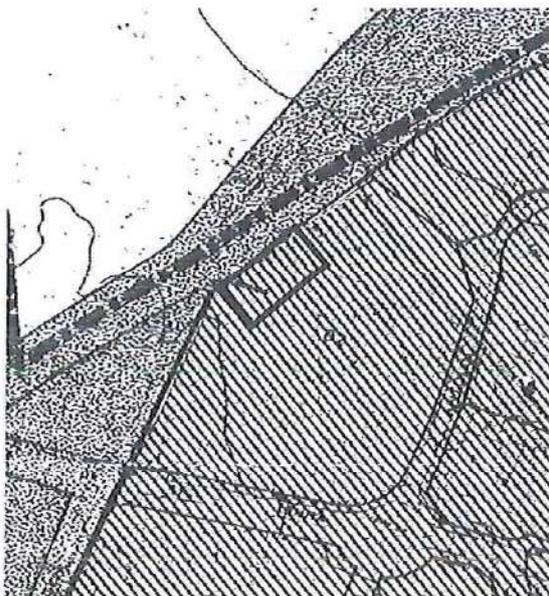
_ Se recupera una de las edificaciones tradicionales del municipio.

_ La rehabilitación se haría respetando la volumetría original y materiales.

_ Es más sostenible la rehabilitación de una ruina que una edificación nueva.

_ Plantea su destino como Casa Rural.

Además se plantean las siguientes cuestiones por las que se considera que el adosamiento a alineación oficial y a lindero lateral, serían viables: por su situación a las afueras del pueblo, considerando que no supone una alteración del conjunto edificatorio; es una zona en la que no hay circulación peatonal; la zona verde que separa el vial de la edificación supone un retranqueo natural; y la volumetría de la ruina actual no variaría con respecto a la propuesta de rehabilitación.



Copla parcial. Plano nº3. Clasificación y gestión en Suelo urbano - NNSS. Modificados. _Mod. Punt. NNSS. nº1.



Copla parcial. Plano nº4. Alineaciones y rasantes en Suelo urbano - NNSS. Modificados. _Mod. Punt. NNSS. nº1.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES Y CRITERIOS ESTABLECIDOS RESPECTO A LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE RUINA QUE INCUMPLEN RETRANQUEOS :

_ El inmueble está clasificado como suelo urbano perteneciente a la Ordenanza 2 "Unifamiliar extensiva", que exige unos retranqueos edificatorios de 4 m. a alineación oficial y lindero posterior, y 3 m. a linderos laterales.

_ La parcela objeto de estudio (situada en c/Ermita nº1), adquiere su condición de solar a través de la calle Ermita. La carretera/vía pecuaria de acceso al municipio que linda con el inmueble se encuentra fuera de la delimitación del suelo urbano (conforme a los planos de Clasificación y Alineaciones y rasantes de suelo urbano de las NNSS vigentes).

_ El criterio general establecido hasta la fecha respecto a propuestas para reconstrucción de edificaciones en situación de disconformidad con el planeamiento a efectos de retranqueo, ha sido NO admitir la reconstrucción de los inmuebles que se encuentren en situación de ruina, cuando se trata de edificaciones que no están protegidas conforme al Plan Especial. Según esto, la nueva vivienda que se construya debería cumplir los retranqueos que impone la ordenanza de aplicación. No obstante, los casos deben analizarse de forma pormenorizada, considerando las particularidades que concurren en cada edificación y aunque el criterio general es el señalado, tampoco se han dado casos equiparables al que estamos analizando.

En este sentido, también fue aprobado de forma restrictiva el Criterio Municipal de Adaptación al entorno nº6 "Disconformidad con el planeamiento" (aprob. def. por el Pleno el 14/06/2011 y publicado BOP de Segovia 14/12/2011).

AUTORIZACIONES CONCURRENTES:

_ La edificación se localiza en **zona de servidumbre y zona de afección de la carretera SG-V-7212, por lo que cualquier reconstrucción de dicha edificación debería contar con la autorización preceptiva del órgano titular de la vía (Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial).**

_ Así mismo, la carretera discurre por una **vía pecuaria - "El Cordel de San Antolín", por lo que debería contar igualmente con la autorización del Servicio Territorial de Medio ambiente de la Junta de Castilla y León.**

CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

_ El técnico que suscribe no entra en valorar la importancia de dicho edificio por carecer de documentación histórica del mismo y no tratarse de una construcción catalogada, no obstante, es evidente que la edificación se corresponde con los parámetros de la construcción tradicional en el municipio; por lo que al margen de esta cuestión, **la Corporación Municipal debería analizar si entiende adecuada la reconstrucción del**

edificio y si lo considera un elemento de relevancia en el municipio, basándose en el recuerdo de la edificación antes de que se llevase a cabo la demolición parcial de la edificación.

La reconstrucción de edificio es fácilmente previsible a nivel volumétrico pues se conserva su delimitación en planta y de forma prácticamente intacta dos de sus cuatro muros exteriores. En apariencia, debido a la distancia existente entre la edificación y la carretera, la altura al alero de la edificación (entre 3,25 y 4,05 m.) y la pendiente actual de la cubierta, a juicio del técnico que suscribe el impacto de la reconstrucción sobre el entorno se considera muy reducido.

En el croquis de alzado aportado, se propone la apertura de tres ventanales al Cordel de San Antolín, que vuelcan a una zona en tierra que dista del arcén de la carretera entorno a 6,50 metros. Si finalmente se optase por aceptar la reconstrucción del inmueble, se recomienda condicionar la recuperación del inmueble ciñéndose al volumen preexistente, conformado por la altura a alero y las pendientes de cubierta existentes en el muro sur, y limitar la dimensión y el número de los huecos que se abran en el muro de cerramiento que linda con la carretera, por entender que es precisamente ese muro ciego de piedra la característica principal de la edificación. Así mismo, tal y como propone el promotor, los materiales de acabado exterior deberían ser acordes a los materiales empleados en las construcciones tradicionales del municipio: Aleros de teja vuelta, cubierta de teja árabe a la segoviana, carpinterías de madera o similar y recuperación del muro de mampostería enruchado en todas las fachadas de la edificación, incluida la fachada norte.

A juicio del técnico que suscribe, se considera conveniente condicionar la recuperación del inmueble a la demolición de la edificación auxiliar anexa por el linde sur a la edificación en ruinas; puesto que desdibuja la edificación principal y le hace perder su configuración original como edificación independiente.

La reconstrucción de la edificación sin cumplir el retranqueo establecido en la ordenanza 2, no cabría conforme a la normativa actual. Se precisa de la modificación de una determinación de ordenación detallada para liberar del retranqueo en la finca de referencia, esto sería factible mediante la aprobación de un Estudio de Detalle o Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales.

La reconstrucción podría afectar de forma especial al colindante al que se adosa (c/Segovia nº1(A) Ref. catastral nº4753403VL0245S0001MS), debiendo ser notificado de forma expresa, con el fin de que pueda plantear las alegaciones que a su derecho entienda convenientes.

2.- Segregar la finca, conforme al plano II. "Proposición de reparcelación".

Se efectúa una consulta acerca de la posibilidad de realizar una segregación en el inmueble conforme al plano II. adjunto a la solicitud.

Conforme los parámetros recogidos en catastro, la finca tiene una superficie total de 2.141 m². y posee las siguientes construcciones:

- _ Una vivienda de 163 m² construidos de una planta de altura.
- _ Un espacio destinado a almacén de 50 m² construidos de una planta de altura.
- _ Un piscina de 52 m² de superficie.

La superficie total de la finca matriz, no coincide con la aportada en el propuesta de segregación. Debería ajustarse a la superficie catastral o en caso contrario aportar levantamiento topográfico suscrito por facultativo competente que valide la superficie total de la finca.

Analizando el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas aplicables al inmueble, en principio se cumple con la dimensión de parcela mínima (> 1000 m²) y de frente mínimo (de 10m.) a vía pública. Generalmente en este tipo de segregaciones, se está exigiendo adicionalmente que en las fincas resultantes sea factible inscribir un círculo de 10m. tangente a fachada. Esta cuestión no está normalizada y tiene como misión no generar espacios en el frente de las parcelas en forma de triángulo, que aunque cumplen la condición de 10m. a fachada carecen de sentido, puesto que la norma realmente procura la existencia de un frente continuo de 10 m. a fachada. Respecto al estrechamiento en el acceso a la finca segregada, la dimensión mínima que se está admitiendo es de 4 m. por entender que es el mínimo razonable para acceder a una finca. Se trata de consideraciones muy flexibles, teniendo en cuenta que lo pretendido por las NNSS. sería un frente mínimo de 10 m. de forma continua. Respecto a la dimensión de círculo inscrito tangente a la fachada en la segregación propuesta, habría que procurar ampliarlo al máximo posible, y dadas las circunstancias que concurren en el inmueble muy condicionado por la ubicación de vivienda existente, debería ser la Corporación Municipal la que considere estas condiciones de excepcionalidad a la hora de conceder la citada segregación. Debiéndose ajustar la anchura mínima libre en el estrechamiento de acceso al inmueble del "Pajarón" a una dimensión mínima de 4 m.

La construcción destinada a almacén debería guardar una distancia mínima de 3 m. al nuevo linde (en apariencia cumple esta condición pero no está acotada esta distancia).

Para la concesión de la segregación se deberá aportar la documentación mínima, señalada en el Criterio de Adaptación al entorno nº5.- Segregaciones (aprobado definitivamente por el Pleno el 14/06/2011 y publicado en el BOP de Segovia el 14/12/2011). Se adjunta copia al presente informe.

Conforme a la ordenanza 2 "Unifamiliar extensiva" de aplicación al inmueble; solo se permite la construcción de una única vivienda por inmueble. Por lo que para poder ejecutar una segunda vivienda en dicha finca, se debería segregar el inmueble con carácter previo a la obtención de licencia.

CONCLUSIONES :

1) Conforme a la Norma actual y al criterio municipal mantenido hasta la fecha para edificaciones en situación de disconformidad con el planeamiento a efectos de retranqueo, **no sería factible la reconstrucción de las ruinas del "Pajarón".**

En el caso de que la Corporación Municipal entienda que se trata de una edificación relevante en el municipio y que su reconstrucción reviste interés, para poder llevar a cabo la reconstrucción del inmueble sin guardar retranqueos se debería tramitar el correspondiente Estudio de Detalle o Modificación Puntual de Planeamiento, siendo conveniente obtener con carácter previo al inicio de la tramitación del instrumento las autorizaciones de los órganos titulares del Cordel de San Antolín y de la Carretera SG-V-7212.

En el presente informe, se proponen una serie de cuestiones a tener en cuenta en la reconstrucción de la edificación para su máxima integración en el entorno. Podrían imponerse si la Corporación lo entiende conveniente, como condicionantes en la recuperación de la edificación.

2) La propuesta de segregación debería ser corregida subsanando las cuestiones señaladas en el informe; debiendo pronunciarse la Corporación expresamente respecto a la **reducción de la dimensión del círculo tangente a fachada**, teniendo en cuenta el emplazamiento de la vivienda preexistente.

Y para que conste a los efectos oportunos, lo firmo en Navas de Riofrío, a 29 de marzo de 2019.

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: 2019.03.29 16:04:14 +01'00'

Hermes Serrano Gutiérrez
ARQUITECTO MUNICIPAL



INFORME VINCULANTE OBRA LINDERA A CARRETERA

OBRA SOLICITADA: REHABILITAR LA RUINA DEL PAJARON C/ ERMITA 1 Y CONSTRUCCION DE ACESO DESDE LA CARRETERA A LA PARCELA - NAVAS DE RIOFRIO

UBICACIÓN:

Ctra: 6 Navas de Riofrio a la Estación de Otero de Herreros

Municipio: NAVAS DE RIOFRIO

ANTECEDENTES DE HECHO:

Solicitud presentada por ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Recibida en fecha 07/05/2019 12:31:00

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

- Vista la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León y el Reglamento de Carreteras de Castilla y León, de 28 de julio de 2.011
- Vista la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985
- Vista la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común de 1992

INFORME:

Informar favorablemente la concesión de autorización por el Ayuntamiento de NAVAS DE RIOFRIO debiéndose respetar las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES

- 1.- El interesado avisará el comienzo y final de las obras al capataz de la Sección (solo mañanas):
JOSÉ ANTONIO ESQUIVEL PÉREZ TIF. 677 990 635.
- 2.- Este Informe se otorga sin perjuicio de otras competencias concurrentes, dejando a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- 3.- Durante la ejecución de las actuaciones se tomarán todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la circulación en la zona que ocupen los trabajos como en sus inmediaciones. Por lo tanto se colocarán la señalización y balizamiento pertinente (O.M. de 31 de agosto de 1987 B.O.E. del día 18 de septiembre), siendo el beneficiario el único responsable de los accidentes a que pudiera dar lugar una insuficiente señalización o mal estado de conservación de la misma. El beneficiario deberá retirar la señalización tan pronto como cese la causa que la motivó.
- 4.- No se depositarán materiales sobre la carretera o en sus arceles y cunetas, dejando la carretera perfectamente limpia.
- 5.- El interesado deberá presentar este documento siempre que le sea solicitado por el personal afecto a la carretera.





- 6.- La reparación de los daños que se ocasionen en la carretera o sus elementos será por cuenta del solicitante.

CONDICIONES PARTICULARES

PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA: 6 meses.

EDIFICACIONES

- La línea de edificación de las ruinas a rehabilitar se mantendrá la existente.

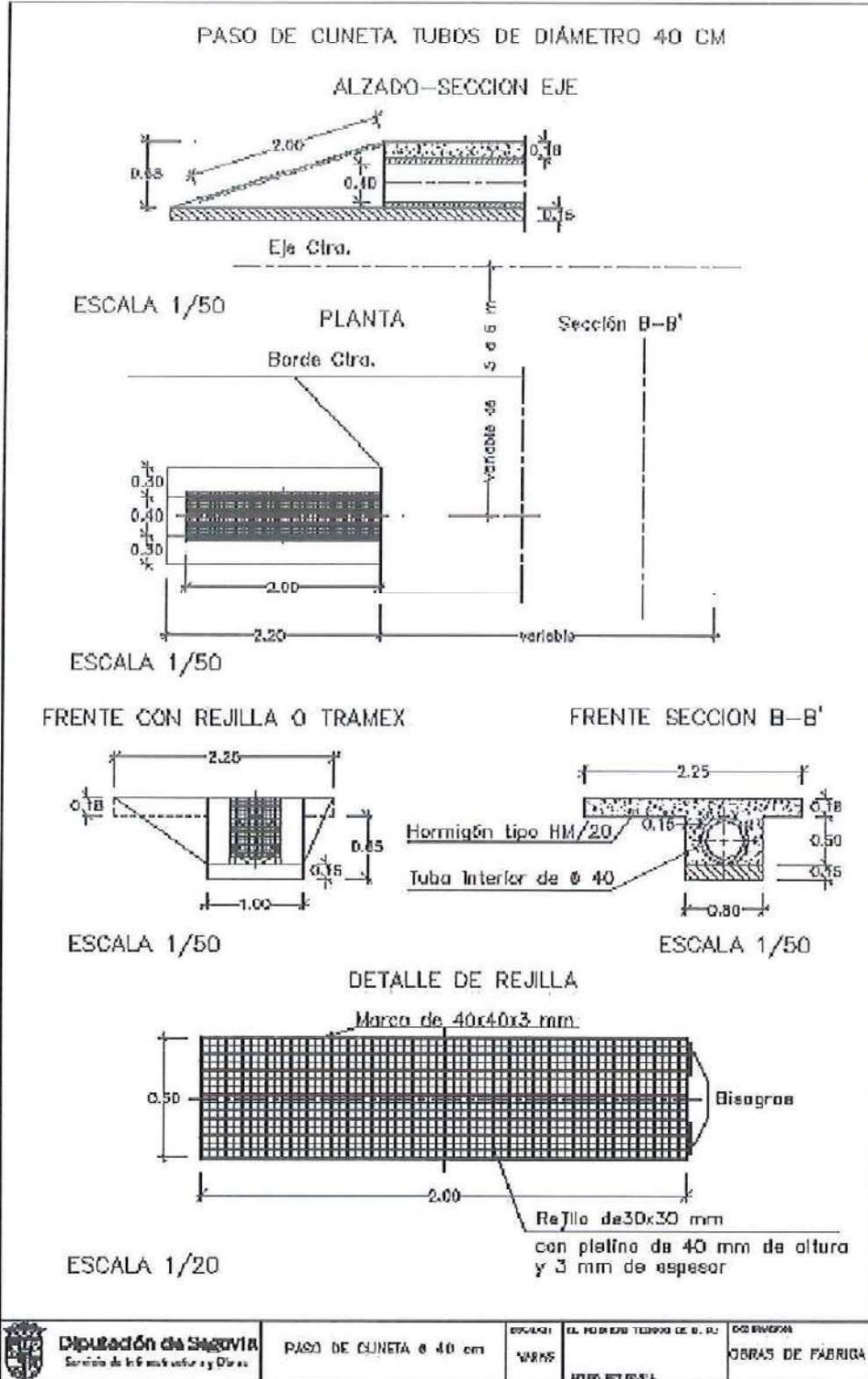
ACCESO

- Si para construir el acceso es necesario ocupar terrenos de otra propiedad de deberá conseguir la autorización de la misma.
- El acceso se pavimentará con hormigón o similar

PASO DE CUNETA

- La tubería de paso de cuneta se hormigonará hasta la rasante de la carretera, y quedará horizontal.
- El paso se hará a 5,50 m. del eje de la carretera.
- La tubería será de hormigón o p.v.c. de 40 cm de diámetro interior.
- La longitud de paso será de 5/6 m.
- Se construirán aletas en ambos lados del paso, según el plano que se adjunta.
- Los huecos entre aletas se protegerán mediante vigas o rejilla para cumplir lo establecido en el Artículo 6.7.9. Pasos Salvacunetas de la Orden Circular 35/2014. Sobre Criterios de Aplicación de Sistemas de Contención de Vehículos del Ministerio de Fomento.
- La conservación y limpieza de la obra será por cuenta del interesado.
- La fianza a constituir para responder de posibles daños es de 200 €.







Segovia, 18 de junio de 2019



Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

10/1/2019

Hora

11:24:03

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

4753402VL0245S0001FS

Localización

CL ERMITA 1

40420 NAVAS DE RIOFRIO (SEGOVIA)

Clase

Urbano

Uso principal

Residencial

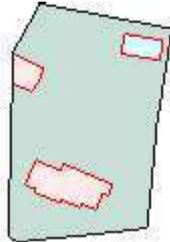
Superficie construida(*)

265 m²

Año construcción

1989

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

CL ERMITA 1

NAVAS DE RIOFRIO (SEGOVIA)

Superficie gráfica

2.141 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		00	01	163
DEPORTIVO		00	03	52
ALMACEN		00	02	50