



**MEMORIA VALORADA PARA  
LEGALIZACION DE CASETA  
PARA GUARDA DE APEROS Y GALLINERO**

**TEXTOS**

**LOCALIZACIÓN:**

PARCELA 54 DEL POLÍGONO 6, "EL VALLE", DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA  
(SEGOVIA)

**PROMOTORES:**

D. PETAR STOYANOV TSVETKOV y D. FRANCISCO JAVIER MATELLAN DIEGO

**ARQUITECTO:**

MARIO DE SOUSA SANCHO

C/ Jardín Botánico, 2, esc. Dcha., semisótano, 40.005, Segovia

**SOUSA SANCHO MARIO -  
03423006P**

Firmado digitalmente por SOUSA SANCHO MARIO - 03423006P  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-03423006P,  
givenName=MARIO, sn=SOUSA SANCHO, cn=SOUSA SANCHO MARIO -  
03423006P  
Fecha: 2021.11.30 21:49:32 +01'00'



## 1. AGENTES

**Promotores:** Nombre: **Petar Stoyanov Tsvetkov**

Dirección: [REDACTED]

Localidad: [REDACTED]

NIE: [REDACTED]

Nombre: **Francisco Javier Matellán Diego**

Dirección: [REDACTED]

Localidad: [REDACTED]

DNI: [REDACTED]

**Arquitecto:** Nombre: **Mario de Sousa Sancho**

Colegiado: **427 del COACYLE, demarcación de Segovia**

Dirección: **Calle Jardín Botánico, 2, esc. dcha., semisótano**

Localidad: **40.005, Segovia**

NIE: [REDACTED]

## 2. OBJETO

La presente memoria valorada tiene por objeto la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico y de la preceptiva licencia municipal para la legalización de las obras ejecutadas en la propiedad de los solicitantes, sin amparo de la misma, pero en cumplimiento de la normativa urbanística aplicable del ámbito en el que se sitúa. Asimismo, se pretende obtener también los permisos oficiales oportunos para el desarrollo de la actividad que se lleva a cabo en esta parcela.

Se ha llevado a cabo la construcción de una caseta destinada al almacenaje de aperos de labranza, herramientas de trabajo y corral doméstico (con número de REGA ES409060000049) para dar servicio a las labores hortícolas que se desarrollan en la finca en la que se ubica.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Dicha finca se encuentra en el Polígono 6, "El Valle", parcela 54, del término municipal de San Cristóbal de Segovia, en la provincia de Segovia, con referencia catastral 40280A006000540000KR.

La parcela tiene una superficie, según datos del catastro, de 711 m<sup>2</sup>. Se encuentra perimetralmente vallada, cumpliendo con la normativa vigente, para lo que se presentó declaración responsable, con fecha 15 de marzo de 2021, con respuesta favorable del Ayuntamiento del citado municipio y respuesta favorable oral del Técnico de la Confederación Hidrográfica del Duero.

La parcela posee árboles frutales y en ella se desarrollan las labores propias del huerto que se ha labrado, y como complemento a esta actividad, se ha creado un pequeño gallinero.

De acuerdo con las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de San Cristóbal de Segovia (publicadas en el BOCYL de 27 de marzo de 2015), y según el plano de clasificación de suelo (P.O.1), la parcela se encuentra enclavada en una zona clasificada como suelo rústico con protección natural.

### 4. DESCRIPCIÓN DE LA CASETA

La caseta posee unas dimensiones de 4,00 m. de largo por 3,57 m. de ancho, y se sitúa sobre una plataforma de hormigón de las mismas dimensiones que la caseta. Posee una cubierta a dos aguas con una pendiente de aproximadamente el 22,5%.

La caseta está dividida en el interior en dos partes, una destinada al almacenaje de los aperos y herramientas de labranza de mantenimiento del huerto, y la otra alberga el gallinero doméstico (Instalación ganadera menor orientada al autoconsumo doméstico con menos de 2 U.G.M.). Ambas zonas poseen accesos independientes desde el exterior.

A continuación se detallan las superficies construidas:

	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Zona de almacén	5,17 m <sup>2</sup>
Zona de gallinero	9,10 m <sup>2</sup>
TOTAL	14,28 m <sup>2</sup>

## 5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las siguientes:
  - o Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril.
  - o Ley 13/2003, de 23 de diciembre, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
  - o Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo,
  - o 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.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 7/2007, de 7 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

## 6. USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Con motivo de la solicitud de la obtención de la autorización de usos excepcionales se justifica el cumplimiento de las condiciones dispuestas en el artículo 308 del Real Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a. Que por la presente memoria se pretende legalizar los actos llevados a cabo sobre la parcela para dar cumplimiento a 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 el uso solicitado no precisa la dotación de servicios.
- c. Que los solicitantes se comprometen 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 que, en su caso, se impongan por la autorización.
  - 3.º Las condiciones de parcela indivisible.

## 7. NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo con las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia (en adelante, NUM), la parcela se sitúa, como ya se ha mencionado anteriormente, en zona de suelo rústico con protección natural. Según el artículo 196 de la normativa reguladora, en el suelo rústico puede autorizarse como uso excepcional los usos agrarios, con sus construcciones asociadas, siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo. En concreto, para el suelo rústico con protección natural, el artículo 219 establece el régimen de usos en este tipo de suelo, ligado a la utilización racional y ecológica del mismo, permitiendo, sujetas a autorización, las construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario. Asimismo, el artículo 220 fija las condiciones de la edificación en este tipo de suelo, con las que la caseta objeto de esta memoria cumple, como se detalla a continuación:

PARÁMETROS	NORMATIVA	PROYECTO
Superficie máxima de la construcción vinculada al uso agrario	15 m <sup>2</sup>	14,28 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de la parcela	10%	2,00%
Altura máxima de edificación	7 m	2,60 m
Pendiente máxima de cubierta	25%	22,5%

Por último, el artículo 202 establece la necesidad de cumplir con una serie de condiciones estéticas y de integración paisajística, con las que se considera que se ha

cumplido, y así se refleja en la notificación del Ayuntamiento del Municipio, que afirma “en este caso se considera que dicha edificación salvaguarda el paisaje de la zona, siendo sus condiciones estéticas las adecuadas para salvaguardar el paisaje natural de la zona” (p.9).

Para usar, disfrutar y disponer de la finca, y a fin de llevar a cabo una utilización racional y ecológica del suelo, se aprovechan los recursos disponibles para mejorar la calidad del mismo y desarrollar un adecuado uso agrícola en él: los residuos producidos por las gallinas serán utilizados como abono para el suelo; para el riego de los árboles y el huerto se recoge agua de lluvia en 4 depósitos de 1000 l. a los que se conectan los canalones de la caseta; además, los residuos generados en el propio huerto sirven de alimento complementario para las gallinas.

## 8. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO

El sistema constructivo desarrollado se caracteriza por su sencillez técnica debido a la escasa entidad constructiva de la edificación desarrollada. La naturaleza propia del suelo y del entorno en el que se sitúa no se verá afectado por la construcción, ya que se ha tratado de armonizar lo máximo posible con dicho entorno y el paisaje.

- **ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO**

El acondicionamiento del terreno llevado a cabo consistió en la limpieza superficial de matorros y hierbas en la superficie de terreno en la que se situaría posteriormente la caseta, sin la realización de movimientos de tierra significativos. Únicamente se removió la tierra para asentarla y compactarla en dicha zona.

- **SOLERA**

Se ha ejecutado una solera de 20 centímetros de espesor medio de hormigón armado con acero B-500S en mallazo de 15 x 15 cm de 0,8 cm. El hormigón tendrá un acabado regular.

Se colocan tubos de hierro de cuadrado de 8 cm x 8 cm alrededor del perímetro y embebidas en el hormigón fresco a modo de anclaje de los postes de madera de 8 cm x 8 cm que configuran la estructura principal.

- CERRAMIENTO

Sobre los tubos de hierro de cuadrado de 8 x 8 cm, colocadas cada metro, se anclan los postes de madera, de las mismas dimensiones, a los que se atornillan unas planchas de madera de 19 mm, con tornillería de rosca madera de 6 cm, tanto por la cara externa como por la interna; entre medias se colocan planchas aislantes de poliestireno. La cara exterior de los paneles de madera se protege con placas asfálticas de 81 x 200 x 2,6 cm (ancho x largo x espesor) con acabado en color granate.

- CERRAJERIA

La puerta de acceso a la zona de gallinero es de 1,00 m de ancho por 1,80 de alto, realizada en mallazo de 15 x 5 cm para una mejor ventilación de los animales.

La puerta de acceso al almacén es de 0,80 m de ancho por 1,80 de alto, realizada en madera y su parte externa forrada con placa asfáltica de 0,80 x 1,80 m., igual a la del cerramiento.

- CUBIERTA

En la cubierta, hecha a dos aguas, se utilizan chapas de tejado trapezoidal de acero, de 2 m de largo, espesor 0,5 mm y acabado en prelacado de color verde. Estas planchas se fijan a vigas de madera, de 8 x 12 cm en caballete y 8 x 8 en perímetro, y se culmina por una cumbrera de chapa lacada también en verde. En el final de cada faldón se dispone un canalón de recogida de aguas pluviales, conectado a una bajante que desemboca directamente en los depósitos de recogida de agua para el riego del huerto.

## 9. VALORACIÓN

• Acondicionamiento del terreno: (4,00 x 3,57 x 0,15)	100,00 euros
• Solera de hormigón: (4,00 x 3,57 x 0,18)	250,00 euros
• Cerramiento: (4,00 x 3,57 x 2,20)	600,00 euros
• Cerrajería:	150,00 euros
• Cubierta (4,00 x 3,57)	300,00 euros

TOTAL VALORACIÓN CASETA:

1.400,00 euros

Asciende la presente Memoria Valorada a **MIL CUATROCIENTOS euros**.

## 10. PLANOS

- 1.- PLANO LOCALIZACIÓN
- 2.- PLANO SITUACIÓN
- 3.- PLANO PARCELA
- 4.- PLANTAS Y ALZADOS

Segovia, a 30 de noviembre de 2021

El Arquitecto:

Mario de Sousa Sancho

La Propiedad:

Petar Stoyanov Tsvetkov

Francisco Javier Matellán Diego





# MEMORIA VALORADA PARA LEGALIZACION DE CASETA PARA GUARDA DE APEROS Y GALLINERO

## PLANOS

### LOCALIZACIÓN:

PARCELA 54 DEL POLÍGONO 6, "EL VALLE", DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA  
(SEGOVIA)

### PROMOTORES:

D. PETAR STOYANOV TSVETKOV y D. FRANCISCO JAVIER MATELLAN DIEGO

### ARQUITECTO:

MARIO DE SOUSA SANCHO

C/ Jardín Botánico, 2, esc. Dcha., semisótano, 40.005, Segovia

SOUSA SANCHO MARIO -  
03423006P

Firmado digitalmente por SOUSA SANCHO MARIO - 03423006P  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-03423006P,  
givenName=MARIO, sn=SOUSA SANCHO, cn=SOUSA SANCHO MARIO - 03423006P  
Fecha: 2021.11.30 21:47:53 +01'00'



# PLANOS

- 1.- PLANO LOCALIZACIÓN
- 2.- PLANO SITUACIÓN
- 3.- PLANO PARCELA
- 4.- PLANTAS Y ALZADOS

Segovia, a 30 de noviembre de 2021

El Arquitecto:

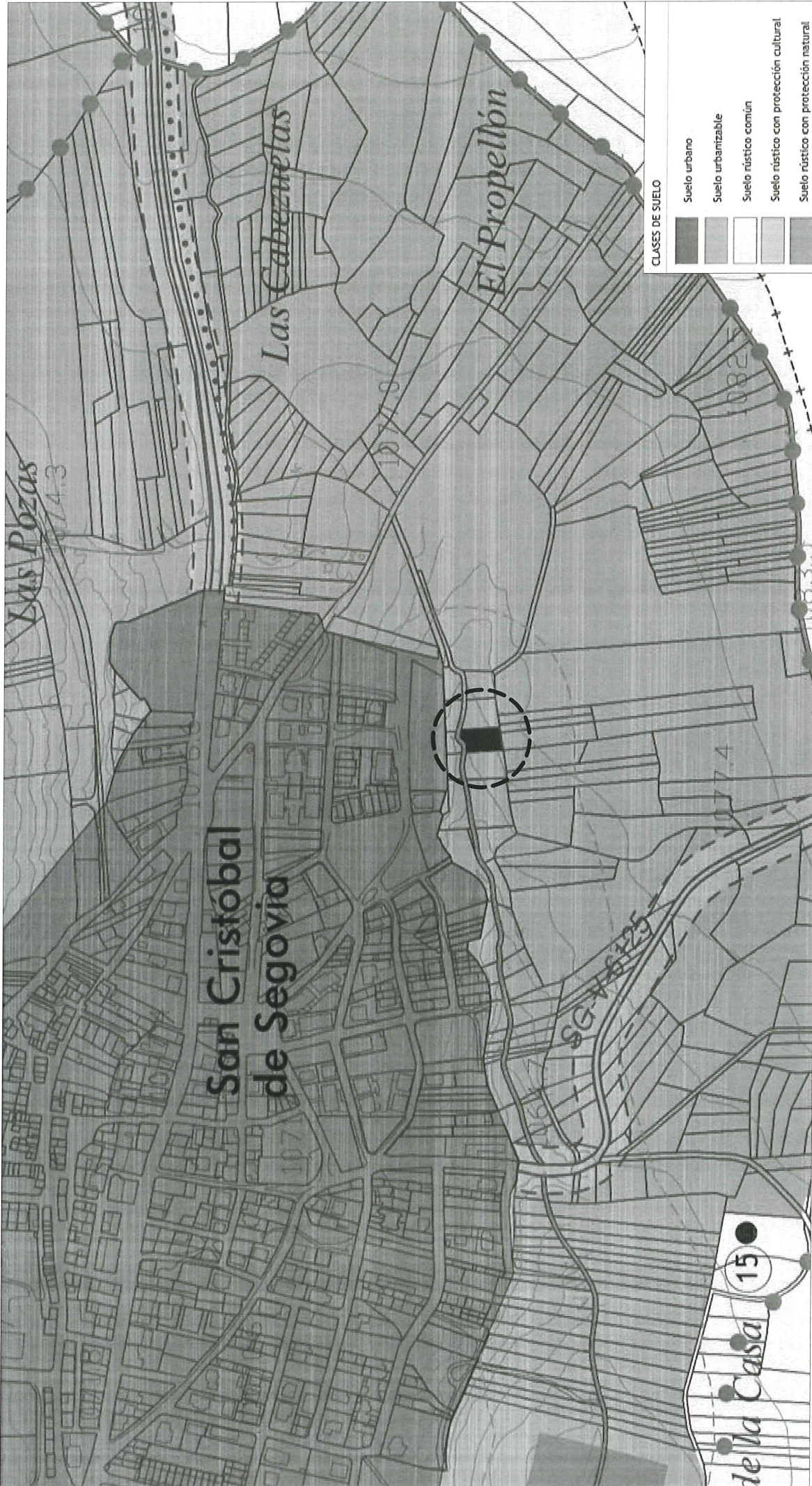
Mario de Sousa Sancho

La Propiedad:

Petar Stoyanov Tsvetkov

Francisco Javier Matellán Diego





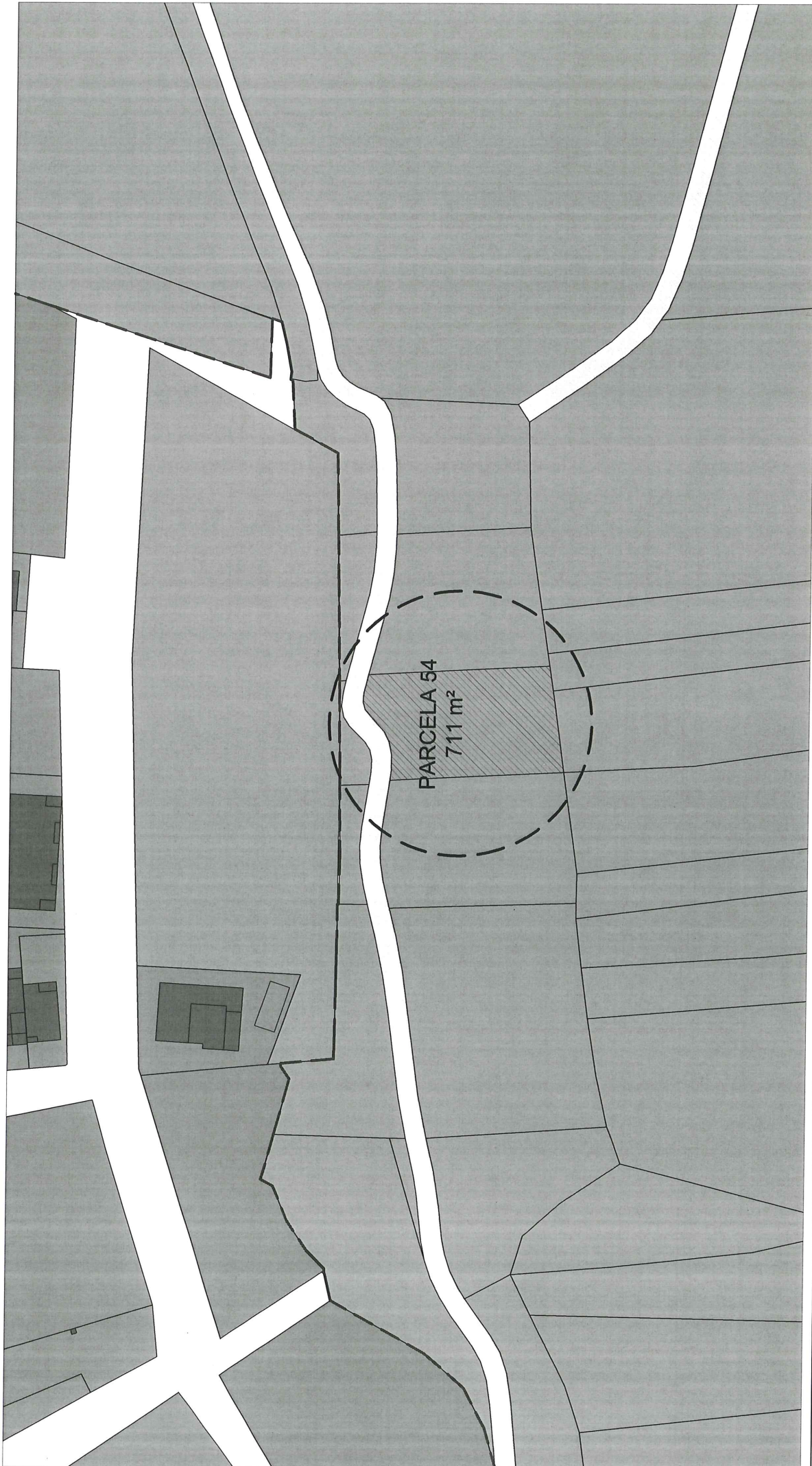
LEGALIZACIÓN DE CASETA PARA USO AGRARIO Y GALLINERO	01	PLANO DE LOCALIZACIÓN	ESCALA: 1/5.000	ARQUITECTO: MARIO DE SOUSA
PARCELA 54, POLÍGONO 6 -REF. CATASTRAL: 40280A006000540000KR-. SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)				

**COACYLE/ SEGOVIA**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE CSV: EXP210852-003-40534

PÁG. 316


**VISADO**  
07/12/2021  
EXP. EXP210852



<p>LEGALIZACIÓN DE CASETA PARA USO AGRARIO Y GALLINERO</p>	<p>02</p>	<p>PLANO DE SITUACIÓN</p>	<p>ESCALA: 1/1.000</p>	<p>ARQUITECTO: MARIO DE SOUSA</p>
<p>PARCELA 54, POLÍGONO 6 -REF. CATASTRAL: 40280A006000540000KR.- SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)</p>				

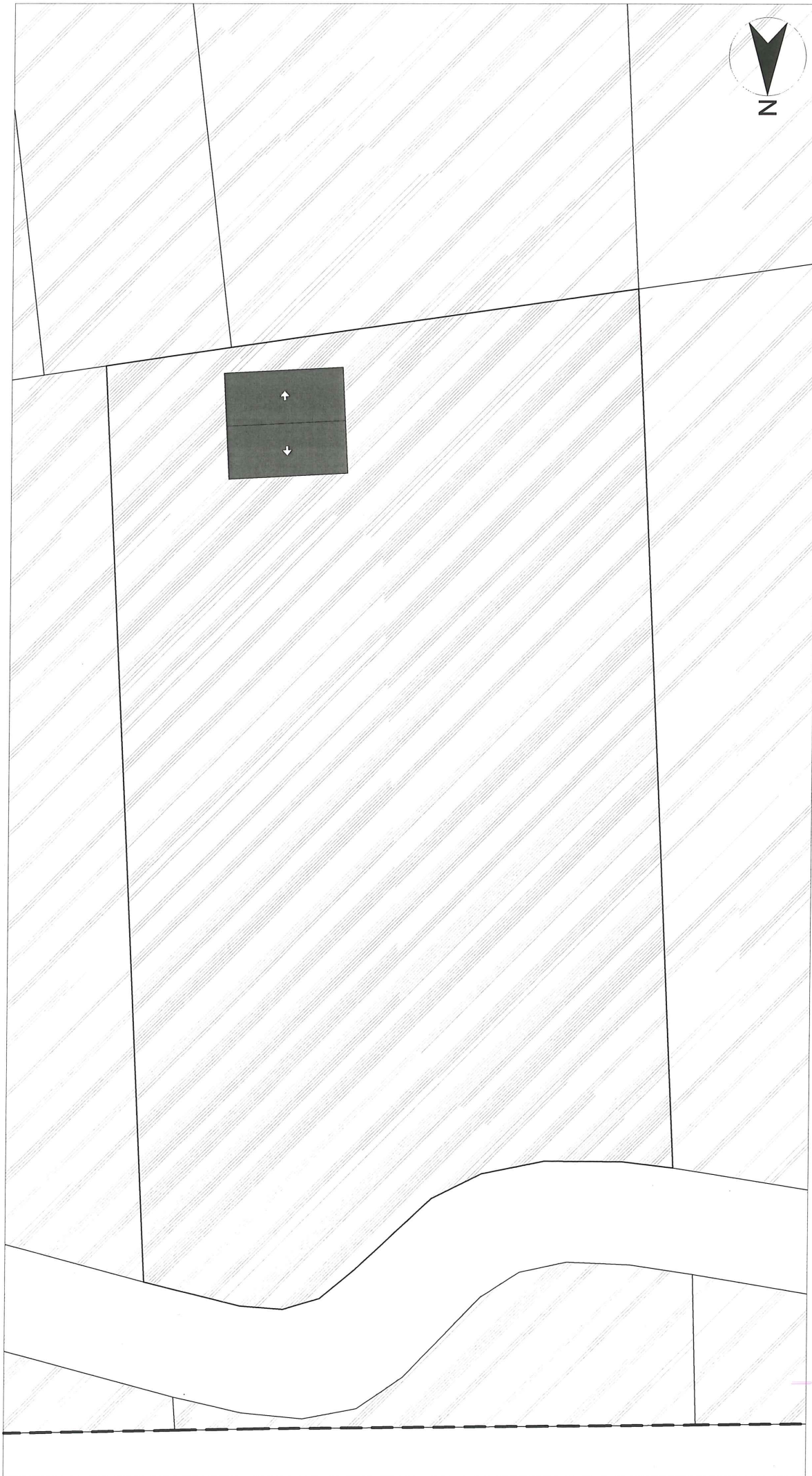
**VISADO**  
**07/12/2021**  
 EXP. EXP210852

**COACYLE/ SEGOVIA**



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE CSV: EXP210852-003-40534

PÁG. 4|6



LEGALIZACIÓN DE CASETA PARA USO  
AGRARIO Y GALLINERO

03

PLANO DE PARCELA

ESCALA: 1/200

ARQUITECTO:  
MARIO DE SOUSA

PARCELA 54, POLÍGONO 6 -REF. CATASTRAL: 40280A006000540000KR.- SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

**VISADO**

07/12/2021

EXP. EXP210852

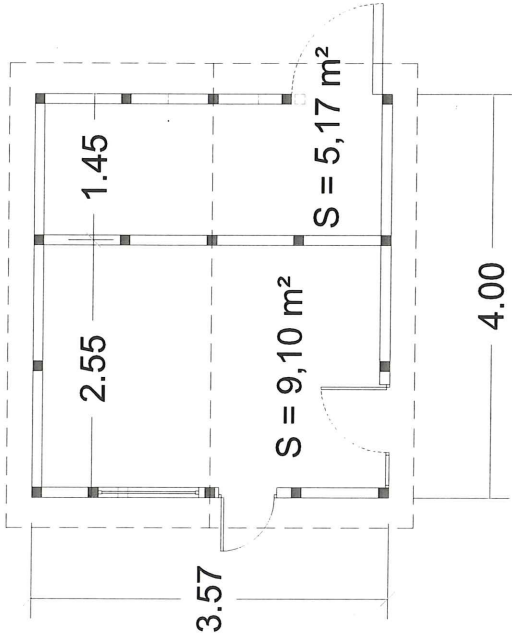
**COACYLE/ SEGOVIA**



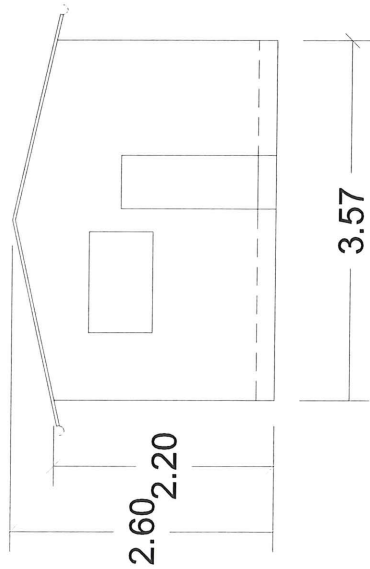
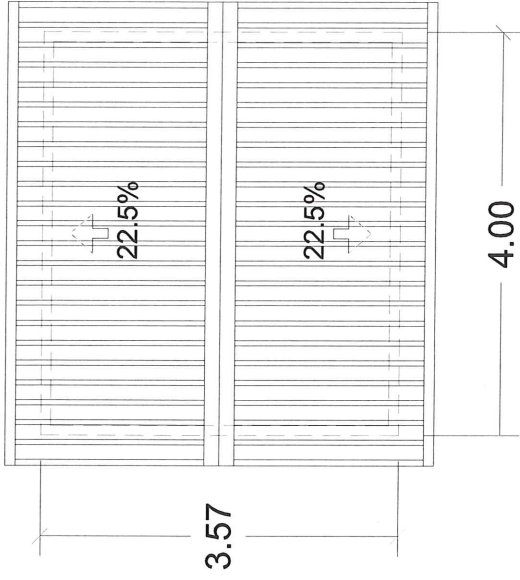
PÁG. 5|6

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE CSV: EXP210852-003-40534

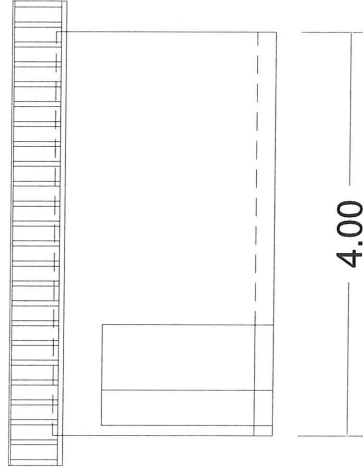
PLANTA



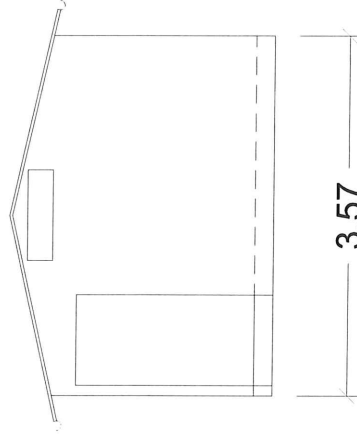
PLANTA DE CUBIERTA



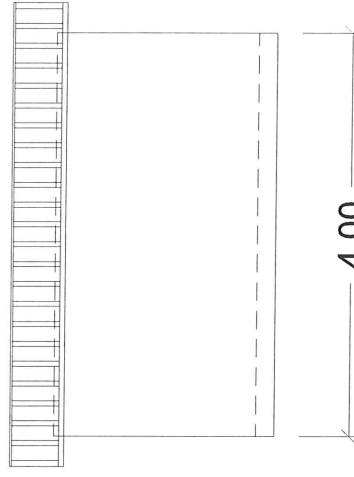
ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



ALZADO OESTE



ALZADO SUR

LEGALIZACIÓN DE CASETA PARA USO AGRARIO Y GALLINERO

04

PLANTAS Y ALZADOS

ESCALA: 1/75

ARQUITECTO:  
MARIO DE SOUSA

PARCELA 54, POLIGONO 6 -REF. CATASTRAL: 40280A006000540000KR-. SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

