



AYUNTAMIENTO DE CALZADA DE DON DIEGO

**JUSTIFICACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO PARA
AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SITUADA
EN "EL TEJADO LA RIBERA" CALZADA DE DON DIEGO
(SALAMANCA)**

PROMOTOR: AGRALSA S.A.
ARQUITECTO: MARINA ROCÍO ANDRÉS LUCAS

CALZADA DE DON DIEGO | ENERO 2018

El objeto del proyecto es la sustitución y ampliación de una vivienda unifamiliar existente (sin ningún valor arquitectónico) por otra con las mismas características volumétricas y materiales que los sustituidos aumentando un 20% la superficie construida.

La vivienda anteriormente existente y propuesta se sitúa entre "LA ERMITA" Bien de Patrimonio Cultural de Castilla y León, edificación autóctona y "EL CASTILLO" Bien de Interés Cultural, edificación militar.

La justificación del **interés público** de la actuación propuesta se ampara:

- Por un lado, el estado de conservación de la vivienda existente hasta ahora es muy deficiente, encontrándose en ruina, con la posibilidad de producirse un derrumbe afectando tanto a la seguridad y condiciones de los trabajadores de la finca, como de los habitantes del poblado y viandantes, lo cual podría acabar en tragedia y es por este motivo por el que se resuelve arreglar esta situación.

No nos olvidemos que esta vivienda se sitúa a escasos metros de los Bienes Culturales antes descritos, ambos con protección integral, lo cual afecta gravemente a su estética y conservación de su entorno, dando un aspecto desmejorado y de inseguridad al poblado.



En un principio se planteó la posibilidad de la rehabilitación de esta vivienda, pero se desestimó debido a que las soluciones constructivas empleadas, cerramientos de muros de adobe y añadidos posteriores de fábrica de ladrillo ocupaban gran parte de la superficie de la vivienda, además esta presenta una solera apoyada sobre el suelo, y la presencia de humedad en el terreno haría necesario elevar este y comprobar las cimentaciones de la vivienda, es decir se trataría de una rehabilitación integral que finalmente iba a resultar más costosa, debido al deficiente estado de conservación, que la ejecución de una nueva, además de las dificultades de adaptarla a la normativa actual. Por lo que se propuso la nueva construcción, al no tener la existente ningún valor arquitectónico y no siendo necesaria conservarla según las Normas Urbanísticas Municipales de Calzada de Don Diego, al no acogerse a ningún uso singular.



La actuación propuesta se trata únicamente de la sustitución y ampliación de una vivienda existente en ruina, situada en una parcela clasificada como suelo rústico de asentamiento tradicional, núcleo de población simple, que se ha formalizado a través del tiempo y que se destina al agrupamiento residencial de trabajadores y propietarios de fincas privadas, correspondiendo al suelo regulado en el artículo 16.c de la LUCyL.

El artículo 33 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, expone la necesidad de proteger esta categoría de suelo para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, por lo que si no se preservan las construcciones existentes de "El Tejado", este núcleo corre el riesgo de abandono y despoblación, por lo que queda justificada la intervención.

Según las Normas Urbanísticas de Calzada de Don Diego, el núcleo de asentamiento tradicional del Tejado cuenta con 18 habitantes a fecha de aprobación de las Normas Urbanísticas en el año 2006 y de 6 habitantes a fecha actual y según catastro con 5 viviendas (una de las cuales es la descrita anteriormente), por lo que si no se realizan este tipo de intervenciones, no sólo como fijación de población sino como actividad empresarial y por tanto, fomento al empleo con personal del núcleo principal de población, Calzada de Don Diego, de donde hay empleados, el poblado quedará desierto, dejando en el olvido este asentamiento tradicional.

- Por otro lado, la existencia de la "LA ERMITA" declarada Bien de Patrimonio Cultural de Castilla y León y "EL CASTILLO" declarado Bien de Interés Cultural, situados a escasos metros de la vivienda descrita anteriormente, requiere un deber de conservación por parte de los propietarios descrito en la *Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.*

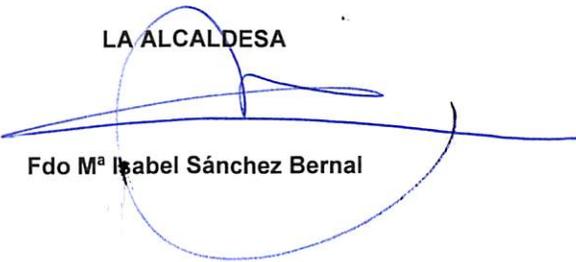
Según el artículo 24 de la ley citada, Deber de conservación, expone que los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio

Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

Es necesaria la existencia de estas residencias que han existido en este núcleo de población, para fijar en este entorno a los propietarios y trabajadores que se dedican al mantenimiento y trabajo de esta finca y a la conservación del Patrimonio Cultural que se encuentra en ella y en especial a su custodia y protección.

SALAMANCA, 02 de Febrero 2018

LA ALCALDESA



Fdo M^a Isabel Sánchez Bernal

Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

Es necesaria la existencia de estas residencias que han existido en este núcleo de población, para fijar en este entorno a los propietarios y trabajadores que se dedican al mantenimiento y trabajo de esta finca y a la conservación del Patrimonio Cultural que se encuentra en ella y en especial a su custodia y protección.

SALAMANCA, 02 de Febrero 2018
LA ALCALDESA
Edo M^a Isabel Sánchez Bernal

