

**SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL  
EN PARCELA EN SUELO RÚSTICO PARA LA INSTALACIÓN DE  
CABAÑAS-DORMITORIOS EN CAMPAMENTO-ALBERGUE  
EN ESPINOSA DE LOS MONTEROS (BURGOS)**



**Situación:** KM 11,7 PUERTA LAS ESTACAS DE TRUEBA. PARCELA 310 DEL  
POLÍGONO 27, ESPINOSA DE LOS MONTEROS (BURGOS)

**Ref. Catastral:** 09127A027003100000KX

**Propiedad:** HIJAS DE MARÍA RELIGIOSAS DE LAS ESCUELAS PÍAS

**Fecha:** MARZO 2020

**ÍNDICE:**

- 1.- OBJETO.
- 2.- AGENTES.
- 3.- SITUACIÓN.
- 4.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.
- 5.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.
- 6.- DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO Y EN SU CASO DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES YA EXISTENTES, CON INDICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA.
- 7.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO SOLICITADO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS.
- 8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE 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.
- 9.- JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS QUE PRECISE EL USO SOLICITADO, Y QUE LA MISMA NO PERJUDICA LA CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 10.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA INSTALACIÓN.
- 11.- COMPROMISO DEL SOLICITANTE, COMO CONDICIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA, A VINCULAR EL TERRENO AL USO UNA VEZ AUTORIZADO.
- 12.- CONCLUSIÓN.

## 1. OBJETO

El objeto de esta documentación es la solicitud de AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL en Suelo Rústico-Asentamientos Tradicionales-Cabañas Pasiegas, de LA INSTALACIÓN DE 4 CABAÑAS-DORMITORIO en Campamento-Albergue existente, que se localizará en la parcela 310 del polígono 27 del término municipal de Espinosa de los Monteros (Burgos). Todo esto motivado por mejorar la estancia de los asistentes al campamento de verano "Juventud Escolapias", sustituyendo las tiendas de campaña que se vienen utilizando los últimos 25 años por cabañas de madera.

La solicitud referida se tramitará conforme al procedimiento establecido en los artículos 306, 307 y 308 del RUCYL, conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 55, 57 y 58 del RUCYL, y a las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESPINOSA DE LOS MONTEROS.

Se realiza la presente solicitud a fin de, una vez obtenida la necesaria autorización por el organismo competente, poder redactar el correspondiente Proyecto Técnico.

**Una vez aprobada esta AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO, se iniciará la tramitación medioambiental del expediente y ello de forma simultánea a la redacción del Proyecto Técnico antes mencionado, conforme al 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, según el cual la instalación está sujeta a régimen de COMUNICACIÓN AMBIENTAL.**

Se tendrán también en cuenta las disposiciones establecidas en los artículos 23, 24, 25, y 99 de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. (LUCYL).

## 2.- AGENTES.

### 1. Propiedad

Nombre: **HIJAS DE MARÍA ESCOLAPIAS, representadas por**  
CIF: **R5000082G**  
Dirección: **C/ OLIEGOS 52, ASTORGA (LEÓN). 24700**

### 2. Arquitectos

Nombre: **SANDRA FRANCO DOMINGUEZ**  
Colegiado: **3.865-COAL**  
Dirección: -----  
Localidad:  
NIF:

Nombre: **JOSE RAMÓN FERRERO CARBAJO**  
Colegiado: **Nº 3.492 COAL.**  
Dirección:  
Localidad:  
NIF:

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos D<sup>a</sup>. Sandra Franco Domínguez y D. José Ramón Ferrero Carbajo. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

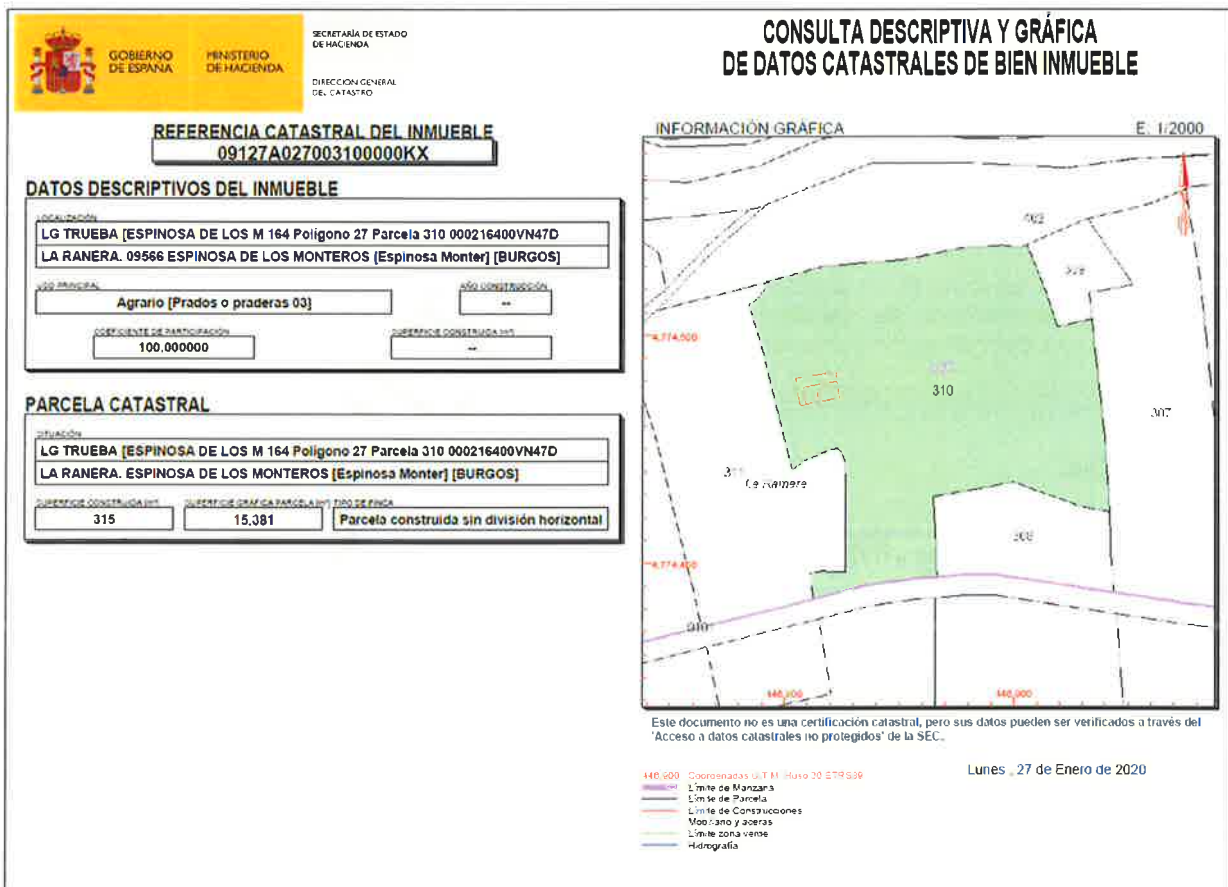
### 3.- SITUACIÓN

La parcela 310 del Polígono 27 (ref. cat. 09127A027003100000KX) se ubica en la zona oeste del término municipal de ESPINOSA DE LOS MONTEROS (Burgos).

Linda la norte con el río Trueba, al sur con la carretera BU-570, y al este y al oeste con parcelas de naturaleza rústica similar a ésta.

Se encuentra situada a 9.5 km de Espinosa de los Monteros. Su topografía presenta una suave pendiente, con un desnivel SUR-NORTE desde la carretera hacia el río Trueba.

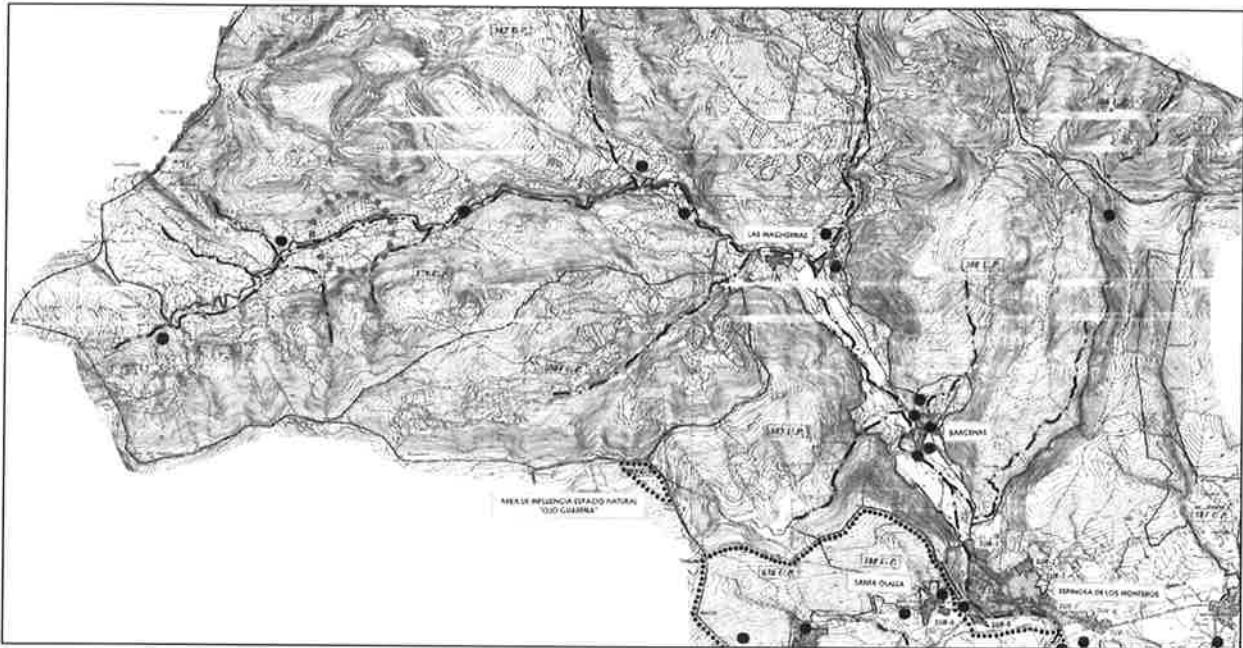
Cuenta con una superficie catastral de 15.381 m<sup>2</sup>.



#### **4. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

La normativa urbanística de aplicación es la contenida en los instrumentos que se indican a continuación:

- NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESPINOSA DE LOS MONTEROS aprobadas definitivamente por la CTU el 10 de Julio del 2003.
- 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 (LUCYL).
- Decreto 6/2016 por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (RUCYL).



Según las NUM DE ESPINOSA DE LOS MONTEROS, la parcela tiene la siguiente clasificación:

- SUELO RÚSTICO-ASENTAMIENTOS TRADICIONALES-CABAÑAS PASIEGAS.

Se enumeran a continuación los artículos de aplicación de las diferentes normativas, resaltando las partes de los mismos que pueden afectar a la instalación.

NUM DE ESPINOSA DE LOS MONTEROS:

##### Art 67.- Autorizaciones en Suelo Rústico Común

*Podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través de procedimiento regulado en el artículo 25 de la ley 5/1999:*

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas o explotaciones agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticas y otros enólogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.*
- b) Actividades extractivos, incluida la explotación minero, las canteras, la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.*
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio. d) Construcciones e instalaciones propios de los asentamientos tradicionales.*
- e) Construcciones destinadas o vivienda unifamiliar aislado y que no formen núcleo de población.*

f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

**g) Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma del servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.**

#### Artículo 76. Suelo Rústico – Asentamientos Tradicionales – Cabañas Pasiegas.

1. Se establece una categoría de suelo denominada Asentamientos Tradicionales en Suelo Rústico, que recoge todas las construcciones que corresponden o la tipología de "Vivienda Pasiega".

2. Se trata de una construcción aislada, que incluye la vivienda y la instalación ganadera, en general, en un único volumen. En ocasiones poseen construcciones anexas de una planta.

*La distribución interior es funcional con las plantas contrapeadas quedando la parte baja para uso ganadera lo primera era de uso residencial.*

*Las fachadas son de piedra autóctona colocada a mampostería, las carpinterías son de madera, la cubierta a dos aguas, ejecutada con planchas de piedra natural.*

3. Por su valor singular se recomienda una conservación estricta impidiendo modificaciones tipológicas y de materiales conservando las existentes.

4. Los usos y actividades permitidos son los siguientes:

- Residencial.
- Hostelero.**
- Ganadero, de tipo extensivo y controlado.
- Agrario.
- Recreativo.

El resto de los usos están prohibidos.

Las actividades permitidas son la rehabilitación de las cabañas existentes con la posibilidad de su ampliación o reforma con un aumento de superficie inferior al 30% de la existente.

Se impone como condición el mantenimiento de la tipología arquitectónica en los siguientes aspectos:

-Altura máxima: 2 plantas y 6,50 metros al alero.

-Cubierta: a dos aguas con alero y pendiente máxima del 35%.  
*Se prohíben volúmenes salientes del plano de la cubierta, salvo chimeneas.  
Cumbrera en el sentido longitudinal y paralela a la fachada.  
Se admite la colocación de claraboyas con una superficie máxima de 70 x 10 cms.*

-Materiales de cubierta:  
*Tejado en lanchas de piedra. En las ampliaciones podrán emplearse otros materiales de acabado, color y textura similar, pero el acabado final deberá imitar al de las lajas de piedra de las cabañas tradicionales. Quedan prohibidos otros materiales.*

-Materiales de fachada: mampostería de piedra autóctona.  
*En las ampliaciones podrá autorizarse revocos de características similares a los tradicionales. Se prohíbe el ladrillo y el bloque vistos sin revestir, así como los chapados de materiales ajenos a la arquitectura tradicional.*

-Diseño de fachadas: En las ampliaciones, la composición de huecos deberá ser vertical con una proporción de 40% máximo de huecos sobre el total de cada fachada.  
*Se prohíben los cuerpos volados admitiéndose únicamente solanas y escaleras de acceso similares a los tradicionales.*

*La cerrajería será a base de barrotes verticales tradicionales en madera o hierro.*

*Los vidrios serán transparentes prohibiéndose los de color o espejo.*

*Las instalaciones será obligatorio enmascararlas en la fachada (cajas de luz, telefonía, etc) con piedra o tapas de madera.*

-Carpintería exterior: Madera o similar. Los colores serán acordes a los tradicionales, prohibiéndose el empleo de PVC o aluminio en otros acabados que no sean el de la madera.

Además sobre la parcela existen varias afecciones:

1.- AFECCIÓN DE 30 M. DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN A LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA CARRETERA PROVINCIAL BU-570.

En base a la LEY 10/2008, DE 9 DE DICIEMBRE, DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN.

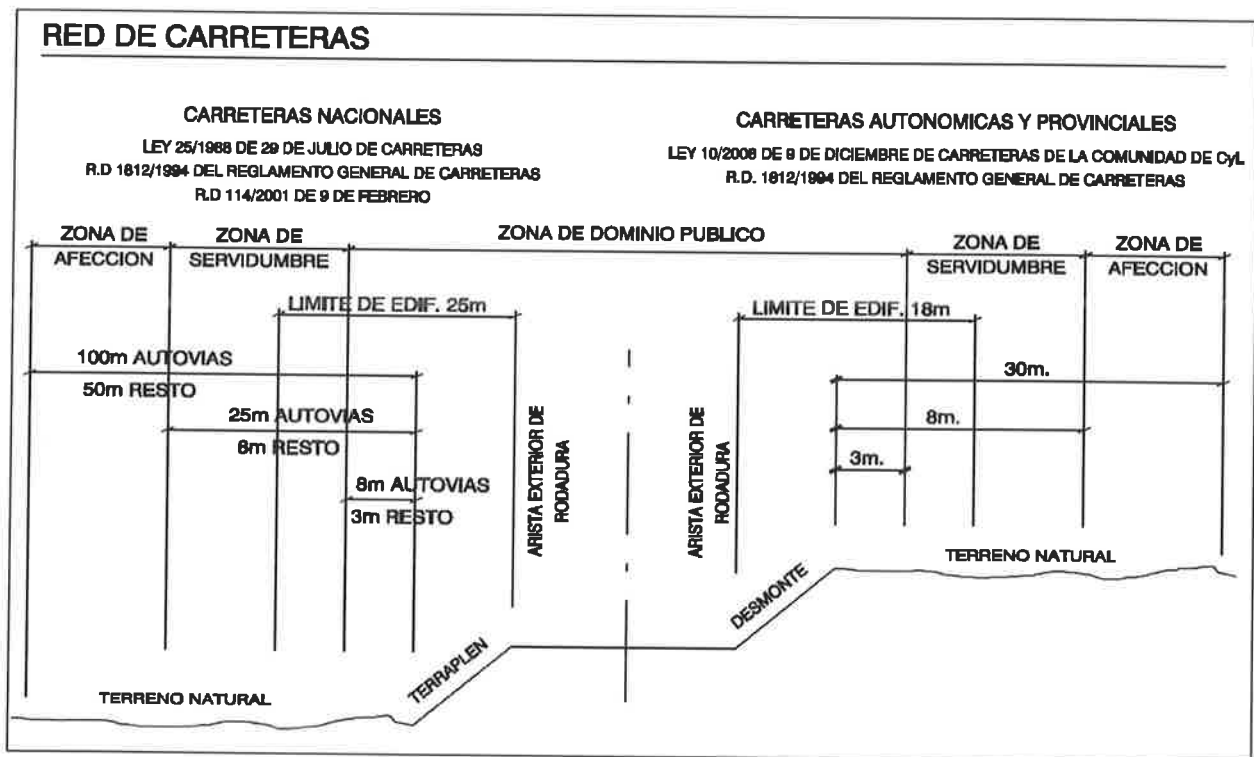
Artículo 25 Zona de afección

1.- La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la **arista exterior de la explanación**, a una distancia de cien metros en autopistas autovías y vías para automóviles, y de **treinta metros en el resto de las carreteras**, medidos desde las citadas aristas.

2.- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

3.- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción o instalación, y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 36 de esta Ley.

4.- La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación de las carreteras en un futuro no superior a diez años.



La implantación propuesta de las 4 cabañas-dormitorio respeta el límite de edificación ya que se encuentran detrás de la línea límite de edificación (> 30 m.), tal y como se aprecia en la documentación gráfica adjunta. Por lo que no será necesario la solicitud de informe al organismo titular de esta vía.



## **5.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

Conforme al artículo 307 del RUCYL, será necesaria la presentación de la siguiente documentación:

a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.

b) Memoria en la que conste:

1º. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.

2º. La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.

3º. La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

El órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:

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

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

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

Los planos del emplazamiento, y demás documentación gráfica, se presentan al final del documento. Los apartados 1º, 2º, y 3º del mencionado artículo se enumeran a continuación.



## **6.-DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO Y EN SU CASO DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES YA EXISTENTES, CON INDICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA**

La parcela se encuentra en el oeste del término municipal, a 9.5 Km de Espinosa de los Monteros. Tiene una superficie catastral de 15.381 m<sup>2</sup>. Linda la norte con el río Trueba, al sur con la carretera BU-570, y al este y al oeste con parcelas de naturaleza rústica similar a ésta. Cuenta con un acceso rodado al sur hacia la carretera. Su topografía presenta una suave pendiente, con un desnivel SUR-NORTE desde la carretera hacia el río. Se encuentra vallada en su perímetro por un muro de mampostería, con un contorno de geometría irregular.

Existe una edificación tradicional con tipología de cabaña pasiega, de planta baja +1, de unos 100 años de antigüedad. Dicha edificación se destina al uso de campamento-albergue desde hace 25 años.



## **7.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO SOLICITADO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS**

Se trata de la **implantación de 4 cabañas-dormitorio independientes de planta baja** dentro de los límites de la parcela. Se ubicarán en la zona sur de la parcela.

Se trata de cabañas independientes con una superficie de 30 m<sup>2</sup> (5 m. x 6 m.) en planta baja y con un solo espacio diáfano. Su **uso único será el de dormitorio**, donde se instalarán las literas. **No tendrán ningún tipo de instalación de fontanería ni saneamiento, ya que no tendrán baños ni aseos.** Todos los servicios se encuentran en la cabaña-refugio pasiega de piedra, existente en la misma parcela.

Dada escasa entidad de las construcciones, la sencillez del sistema constructivo de las cabañas y la inexistencia de los servicios de fontanería y saneamiento, dichas construcciones se podrán retirar y reubicar en cualquier momento. Dejando como única huella la solera sobre la que se asientan. Pudiendo así calificar a dichas **CABAÑAS** como construcciones **TEMPORALES** por su sencillo montaje y desmontaje.

## **8.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE 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.**

Como ya se ha enumerado anteriormente, la normativa urbanística de aplicación es **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESPINOSA DE LOS MONTEROS** aprobadas definitivamente el 10 de Julio del 2003. También son de aplicación, la Ley 7/2014, de 12 de Septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación, y simplificación en materia de urbanismo (LUCYL), y el Decreto 6/2016 por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (RUCYL).

**CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LUCYL:**

Los derechos de los propietarios en suelo rústico vienen determinados en el artículo 19 de la ley 7/2014, de 12 de Septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación, y simplificación en materia de urbanismo (LUCYL).

Artículo 23. Derechos en suelo rústico.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 25 y a las condiciones que se señalen reglamentariamente, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:
  - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
  - 2º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  - 3º. Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

El anterior artículo establece la posibilidad de autorizar los usos excepcionales que enumera en su apartado 2, y concretamente en el epígrafe g) prevé la AUTORIZACIÓN PARA OTROS USOS POR RAZÓN DE INTERÉS PÚBLICO. Se transcribe parcialmente a continuación el citado artículo:

"g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:  
1º. Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público."

El supuesto que nos ocupa, tal y como se justificará en las páginas siguientes tiene su amparo en la previsión legal transcrita.

El artículo 25 de la LUCYL regula las autorizaciones de uso en suelo rústico:

Artículo 25. Autorización de uso en suelo rústico.

1. Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el artículo 23.2 se adscribirán reglamentariamente, para cada categoría de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

- a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.
- c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

2. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 99 para la obtención de las licencias urbanísticas, con las particularidades que se señalen reglamentariamente.

3. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso una vez autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad esa vinculación, así como su condición de indivisible en los supuestos que reglamentariamente se determine, y las limitaciones impuestas por la autorización.

4. Reglamentariamente se detallarán los casos en que las construcciones e instalaciones citadas en el apartado 2.f) del artículo 23 queden eximidas de las condiciones citadas en el apartado anterior.

Es importante enumerar las condiciones que se deben cumplir para la autorización del uso:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso una vez autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad esa vinculación, así como su condición de indivisible en los supuestos que reglamentariamente se determine, y las limitaciones impuestas por la autorización.

El art. 306 del RUCYL, en su apartado 2ºb establece que la competencia para otorgar la autorización en suelo rústico corresponde a la COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO.

#### Artículo 306. Objeto y competencia.

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:

- a) Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- b) A la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en el resto de los Municipios.

#### Artículo 307. Procedimiento.

1. La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados.

2. Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

- a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.
- b) Memoria en la que conste:
  - 1º. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.
  - 2º. La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.
  - 3º. La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

3. Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

4. En los Municipios citados en el artículo 306.2.a), una vez que haya terminado el plazo de información pública:

- a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.
- b) La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de la licencia, o bien previamente a la misma.

*c) Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.*

*5. En los Municipios citados en el artículo 306.2.b), una vez que haya terminado el plazo de información pública:*

*a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.*

*b) Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:*

*1º. Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.*

*2º. Copia de los anuncios de información pública publicados.*

*3º. Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.*

*c) La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.*

*d) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tal y como se aprecia en el plano de emplazamiento:

La disposición de las edificaciones en la parcela asegura el **CARÁCTER AISLADO DE LAS CONSTRUCCIONES.**

Se **MANTIENE LA NATURALEZA RÚSTICA DE LOS TERRENOS**, ya que sólo se interviene en la parcela con la implantación de las 4 cabañas. En el resto de la parcela (construcción casa pasiega existente, vallado perimetral de mampostería, caminos, acceso, arbolado, vegetación,...) no se interviene.

Se **ASEGURA LA COMPATIBILIDAD CON LOS VALORES PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**, en especial la normativa relativa a medio ambiente y protección del territorio, por medio de la redacción de una MEMORIA AMBIENTAL, que recogerá todos los valores a preservar y establecerá las medidas correctoras necesarias.

Como se ha mencionada anteriormente no se modifican los accesos a la finca.

En cuanto al cumplimiento de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESPINOSA DE LOS MONTEROS:

	SOLICITUD	N.U.M.
Sup. Cabaña existente	315 m <sup>2</sup>	
Sup. Nuevas cabañas	120 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL	435 m <sup>2</sup>	
SUP. MINIMA PARCELA	15.381 m <sup>2</sup>	> 2.500 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	2,83 %	< 40 %
SEPARACIÓN A LINDEROS	6.7 m.	> 2 m.
NUMERO DE PLANTAS	1	< 2
ALTURA MÁXIMA	2,45 m.	< 6,5 m.
ZONA DE POLICÍA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL RIO TRUEBA	111,6 m.	> 100 m.
LÍMITE DE EDIFICACIÓN A LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN DE LA CARRETERA PROVINCIAL BU-570	41,8 m	> 30 m.

En el proyecto técnico a desarrollar se cumplirán todas las exigencias definidas en el CTE (Código Técnico de la Edificación) con sus correspondientes DBs y las determinaciones de los arts. de las N.U.M. recogidas en el Título II-Capítulo 5º, sobre la Ordenación del Suelo Rústico:

-Altura máxima: 2 plantas y 6,50 metros al alero.

-Cubierta: a dos aguas con alero y pendiente máxima del 35%. Se prohíben volúmenes salientes del plano de la cubierta, salvo chimeneas. Cumbre en el sentido longitudinal y paralela a la fachada. Se admite la colocación de claraboyas con una superficie máxima de 70 x 10 cms.

-Materiales de cubierta: Tejado en lanchas de piedra. En las ampliaciones podrán emplearse otros materiales de acabado, color y textura similar, pero el acabado final deberá imitar al de las lanchas de piedra de las cabañas tradicionales. Quedan prohibidos otros materiales.

-Materiales de fachada: mampostería de piedra autóctona. En las ampliaciones podrá autorizarse revocos de características similares a los tradicionales. Se prohíbe el ladrillo y el bloque vistos sin revestir, así como los chapados de materiales ajenos a la arquitectura tradicional.

-Diseño de fachadas: En las ampliaciones, la composición de huecos deberá ser vertical con una proporción de 40% máximo de huecos sobre el total de cada fachada. Se prohíben los cuerpos volados admitiéndose únicamente solanas y escaleras de acceso similares a los tradicionales. La cerrajería será a base de barrotes verticales tradicionales en madera o hierro. Los vidrios serán transparentes prohibiéndose los de color o espejo. Las instalaciones será obligatorio enmascararlas en la fachada (cajas de luz, telefonía, etc) con piedra o tapas de madera.

-Carpintería exterior: Madera o similar. Los colores serán acordes a los tradicionales, prohibiéndose el empleo de PVC o aluminio en otros acabados que no sean el de la madera.



### 9.- JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS QUE PRECISE EL USO SOLICITADO, Y QUE LA MISMA NO PERJUDICA LA CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Para el suministro de energía eléctrica cuenta con conexión directa a tendido eléctrico en la parcela con la compañía IBERDROLA, y para el abastecimiento tiene conexión directa a la red pública de agua procedente de la localidad de Las Machorras. El resto de servicios de la finca se han resuelto de manera autónoma, por lo que dispone de un sistema de tratamiento y depuración autónomo para el saneamiento y evacuación de aguas residuales mediante fosa séptica.

Para la realización de las 4 cabañas-dormitorio únicamente se precisan los servicios de energía eléctrica (ya existentes en la parcela), ya que al no realizar ni baño ni aseo en dichas cabañas, no es necesaria ninguna instalación de fontanería y de saneamiento.

**NO EXISTEN POR LO TANTO, REPERCUSIONES QUE AFECTEN EN LA CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LAS REDES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

## **10.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA INSTALACIÓN**

Según el artículo 23 de la LUCYL, un uso puede vincularse al interés público por estar incluido en alguno de los tres supuestos que se indican:

**1º. Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.**

2º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

3º. Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

En el caso que nos ocupa, el uso para el que se solicita autorización está vinculado a los servicios públicos en los términos descritos, por lo que resulta justificado el interés público en atención al apartado 1º del citado artículo 23 LUCYL.

La utilidad pública y el interés social de la actuación que justifica la declaración de su interés público se evidencia claramente dado el CARÁCTER DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE TIPO TURÍSTICO-RECREATIVO que se solicita. De una manera detallada se puede argumentar el interés público en base a:

- Con la realización de actividades al aire libre se pretende promover la protección del medio físico del suelo rústico, de los recursos hidrológicos (río Trueba), sus aguas subterráneas y sus masas forestales.
- Mediante esta actividad se busca difundir el potencial turístico y las características del entorno artístico-medioambiental y etnográfico de la zona.
- La divulgación y fomento del conocimiento de los valores naturales de la montaña local, para fomentar el desarrollo de la cultura local.
- Difusión y defensa de los espacios naturales de valor ecológico.

El albergue es una instalación para estancias cortas y dirigidas básicamente a niños y adolescentes en edad escolar y a personas interesadas en el conocimiento de la comarca, en la naturaleza o en los modos de vida locales. Sus principales finalidades son cubrir la estancia de los usuarios y promocionar el uso público y los valores naturales de entorno. Complementariamente se desarrollarán actividades de educación ambiental o similares.

La actuación planteada prevé sustituir las tiendas de campaña existentes que vienen siendo utilizadas hasta ahora, por unas cabañas-dormitorio y complementar así las instalaciones existentes. Se trata de un equipamiento e instalaciones turísticas-recreativas para el ecoturismo, facilitando el acceso de estas instalaciones a un usuario más responsable con el medio ambiente, lo cual mejora la calidad del turismo, a la par que permite dinamizar la economía del municipio.

Con esta actuación se pretende también la mejora de la calidad visual y paisajística de la parcela, precisamente con la construcción de unas edificaciones que armonicen con el entorno en el que se encuentran.

La incidencia urbanístico-territorial y ambiental de la actividad son claramente positivas, ya que la implantación de las nuevas cabañas en la parcela mejora de manera significativa la situación actual de la finca, que aporta beneficios turísticos, económicos y ambientales.

Un factor importante es la generación de puestos de trabajo en el proceso de construcción de las cabañas, que reportan riqueza al municipio.

Por los aspectos indicados anteriormente, entendemos que justifica de manera suficiente el INTERÉS PÚBLICO de la instalación, ya que podrá ser de utilidad tanto a los usuarios del municipio, como para el resto de la comarca.

**11.- COMPROMISO DEL SOLICITANTE, COMO CONDICIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA, A VINCULAR EL TERRENO AL USO UNA VEZ AUTORIZADO.**

El solicitante, HIJAS DE MARÍA ESCOLAPIAS, con CIF: R5000082G y dirección en C/ Oliegos 52, Astorga (León), representadas por D<sup>a</sup>. Gloria Castellanos González, una vez autorizado por el AYUNTAMIENTO DE ESPINOSA DE LOS MONTEROS el uso excepcional solicitado, se compromete a vincular el terreno al uso específico, así como a establecer la indivisibilidad de la parcela sobre las que se ubicarán las CABAÑAS-DORMITORIO para cuyo uso se solicita autorización.

Tanto la vinculación, como la indivisibilidad de la parcela, se harán constar en el Registro de la Propiedad correspondiente.

**12.-CONCLUSIÓN.**

Se presenta como complemento a esta documentación, plano de situación, y planos a diferentes escalas, con la implantación de la instalación en la parcela.

En el caso de concederse la autorización de uso excepcional, se realizarán los proyectos técnicos correspondientes, se solicitará la oportuna licencia de obra y se tramitará simultáneamente la solicitud de licencia ambiental.

Espinosa de los Monteros, Febrero de 2020

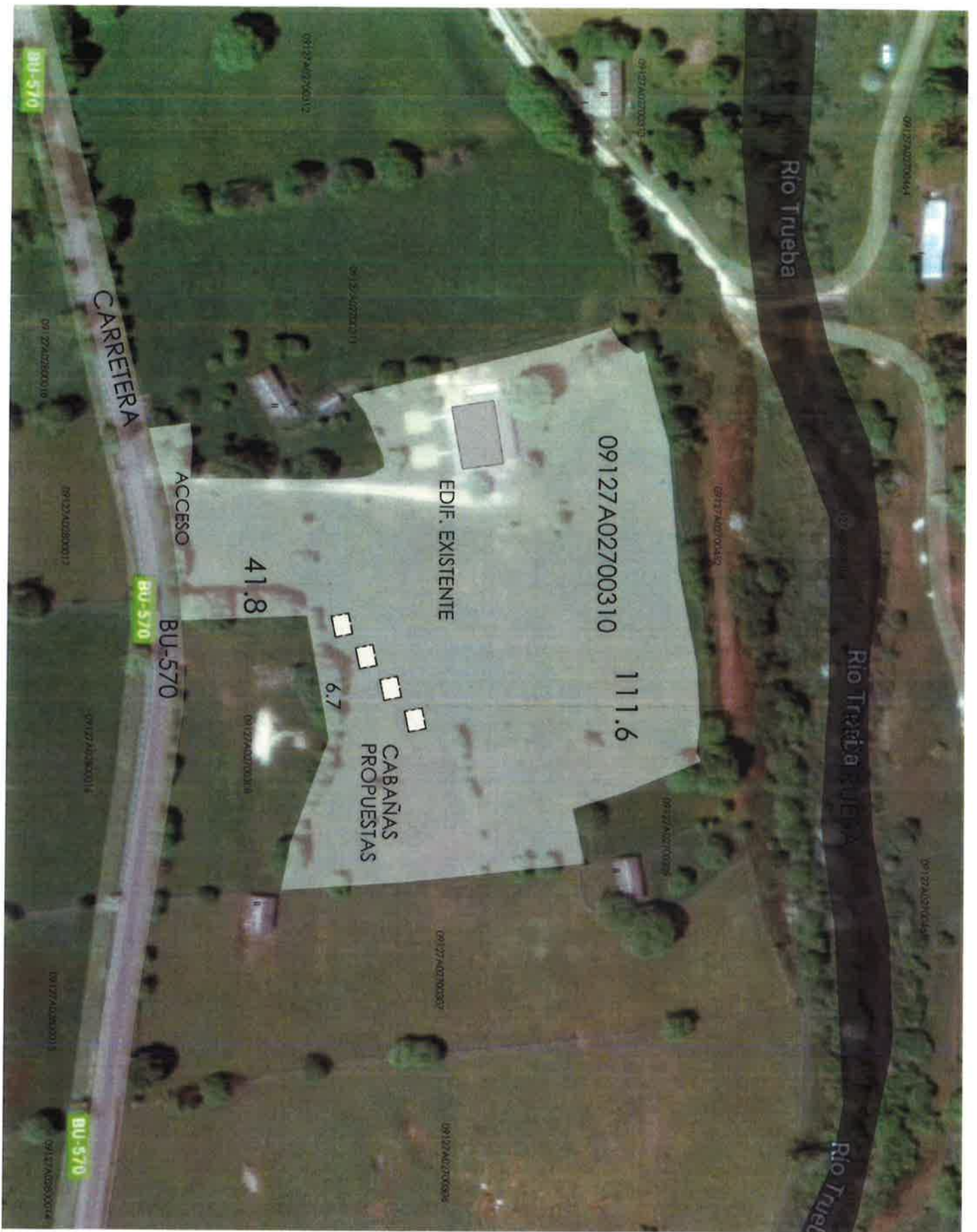


José Ramón Ferrero Carbajo. Arquitecto



Sandra Franco Domínguez. Arquitecto





arquitecta: sandra franco domínguez  
 arquitecto: jose ramón ferrero carbajo

autorización de uso excepcional en suelo rústico de 4 cabañas -dormitorio

situación: Parcela 310 polígono 27, Espinosa de los Monteros (Burgos)

Ref.Cat.: 09127A027003100000KX

promotor: Hijas de María religiosas de las Escuelas Pías

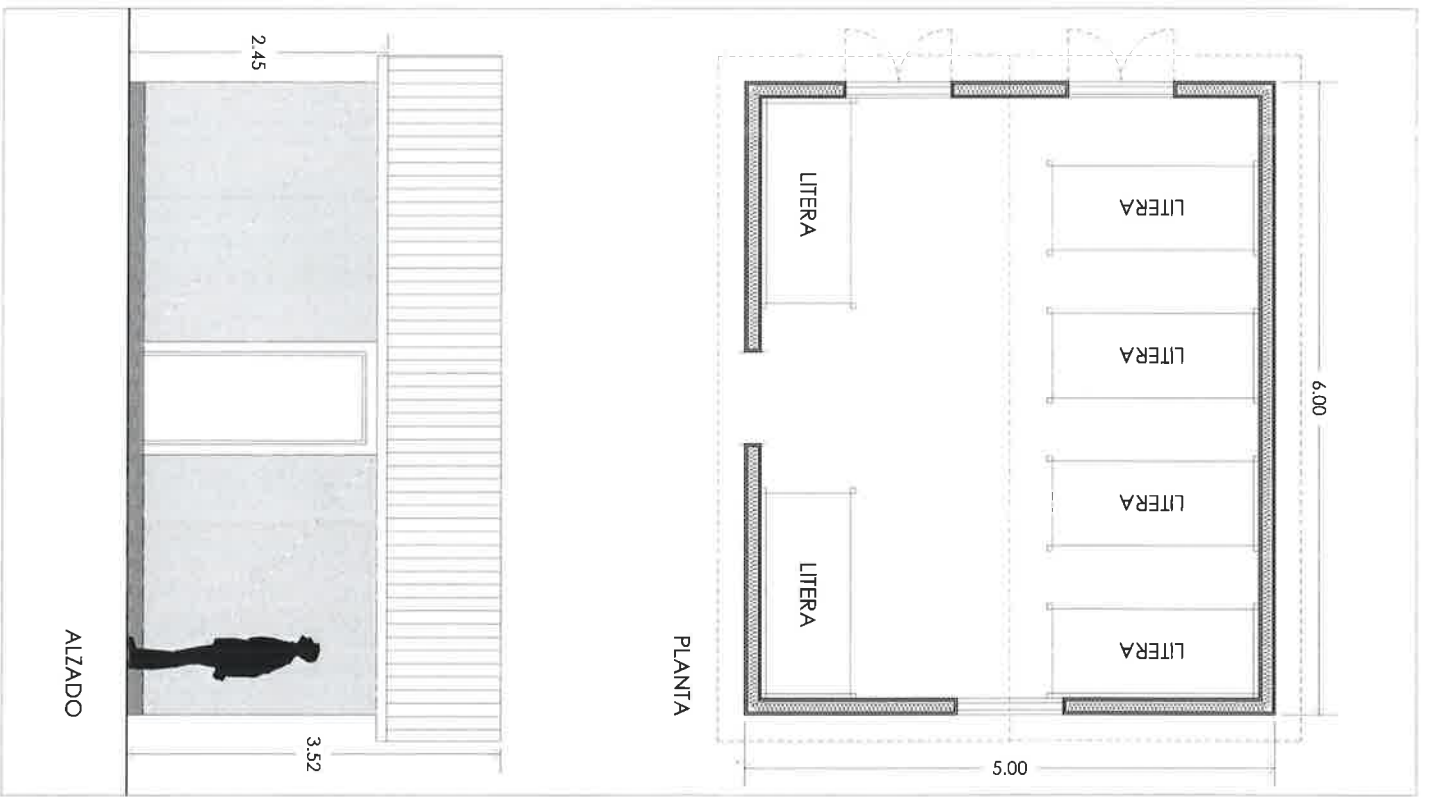
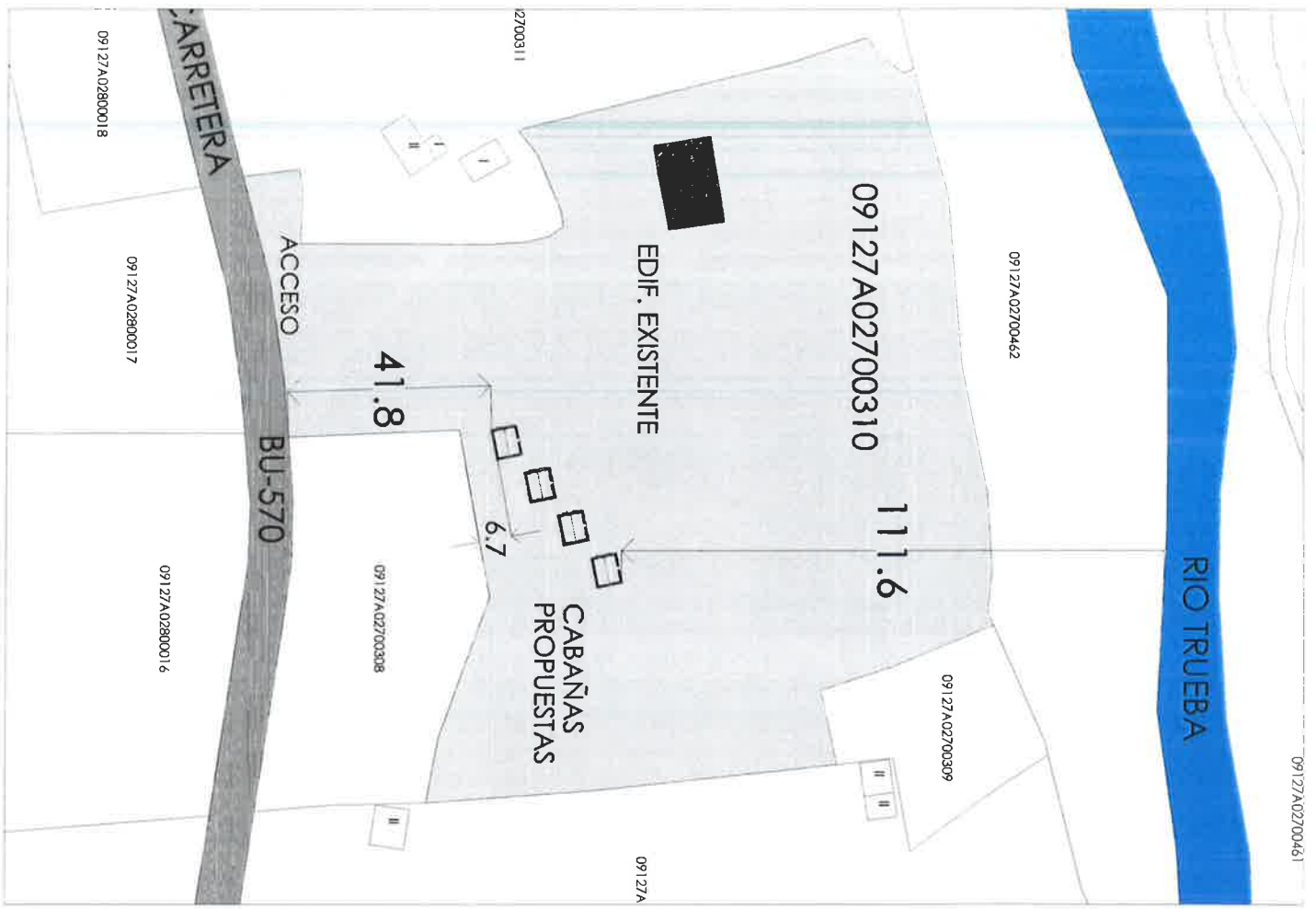
febrero 2020

Implantación en parcela

escala: 1/1000

plano:

2



arquitecta: sandra franco domínguez  
 arquitecto: jose ramón ferrero carbajo

**autorización de uso excepcional en suelo rústico de 4 cabañas -dormitorio**

situación: Parcela 310 polígono 27, Espinosa de los Monteros (Burgos) Ref.Cat.:09127A027003100000KX  
 promotor: Hijas de María religiosas de las Escuelas Pías

Implantación en parcela. Planta y alzado.

*[Handwritten signatures]*

escala: 1/1000 plano:

febrero 2020