

MEMORIA DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN
SUELO RÚSTICO PARA:

**CAMBIO DE USO A VIVIENDA RESIDENCIAL PREVIO A PROYECTO DE EJECUCIÓN
DE REHABILITACIÓN DE CABANA Y EN LUGAR ESTACAS DE TRUEBA, ESPINOSA
DE LOS MONTEROS, 86 POL. 28 PARCELA 97, BURGOS**

PROMOTOR: D^a. MARIA PANIAGUA PASCUAL

Espinosa de los Monteros, 30 de Junio de 2021

1. MEMORIA DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.....	2
1.1. Datos del emplazamiento	3
1.1.1. Entorno físico.....	3
1.1.2. Uso característico.....	3
1.1.3. Geometría del edificio.....	3
1.1.4. Volumen del edificio.....	3
1.1.5. Cuadro de superficies construidas.....	3
1.1.6. Instalaciones del Edificio.....	5
1.2. Descripción de las características esenciales	5
1.2.1. Rehabilitación de cubierta:.....	5
1.2.2. Fachadas: reparación y cerramientos de mampostería y apertura de nuevos huecos.....	5
1.2.3. Solera.....	6
1.2.4. Sistema de compartimentación interior.....	6
1.2.5. Carpintería exterior.....	6
1.2.6. Instalaciones.....	6
1.2.7. Urbanización Exterior.....	6
1.2.8. Relación con el entorno.....	6
1.3. Planeamiento Urbanístico de Aplicación	7
1.3.1. Declaración responsable de circunstancias y normativa urbanística de aplicación.....	7
1.3.2. Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al documento a visar	7
1.3.3. Clasificación del suelo.....	7
1.3.4. Clasificación urbanística del suelo.....	8
1.4. Conclusión	8

Anexo 1 - Información catastral

Anexo 2 - Planos de estado actual de la cabaña

1. MEMORIA DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a la sección 4a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León "Autorización de usos excepcionales".

Autorización de usos excepcionales 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.

Se presenta la presente solicitud de autorización previo otorgamiento de la Licencia urbanística.

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.*

Nos encontramos ante el segundo de los casos, siendo la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo la encargada de otorgar las autorizaciones pertinentes.

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 situaciónn, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.*

Se encarga de la presente memoria Maria Paniagua Pascual con DNI: _____ y se presentan en esta memoria una descripción con la propuesta para la intervención en la cabaña tradicional y como paso previo a la concesión de la Licencia, así como los planos de la construcción existente en el Anexo 2.

Se desarrolla esta memoria de solicitud de autorización de uso excepciona en suelo rústico sobre la rehabilitación de la cabaña con referencia catastral 09127A028000970001LK, existente en LG Trueba en zona denominada Las Ollas, en el municipio de Espinosa de los Monteros 86 Polígono 28 Parcela 97 en la provincia de Burgos, a instancias de:

D^a. Maria Paniagua Pascual

Que de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable determinada por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, SOLICITA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RUSTICO, ya que el proyecto que nos ocupa en suelo rústico se ajusta a lo indicado para:

“Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento”.

Declarando reunir las siguientes características:

1.1. Datos del emplazamiento

Se desarrolla este proyecto sobre la rehabilitación de la cabaña con referencia catastral, sita en LG Trueba, en el municipio de Espinosa de los Monteros 86, Polígono 028, Parcela 97, en la provincia de Burgos.

La parcela se encuentra en una categoría de suelo denominada Suelo rústico-Asentamientos tradicionales-Cabañas pasiegas. La parcela cuenta con una superficie de suelo de 28,809 m² (Dato del catastro). Se adjunta información catastral en Anexo 1.

1.1.1. Entorno físico

Según normativa, por su valor singular se propone una conservación estricta, respetando la tipología y materiales existentes.

1.1.2. Uso característico

El uso tradicional de la construcción ha sido como cuadra para ganado vacuno de la planta baja; y como almacén y zona de vivienda en época de verano. En las últimas décadas, el uso se ha limitado al de almacén. El objeto de este proyecto es el cambio de uso a vivienda residencial, uso permitido según se establece en el punto 4 del art.76- Suelo Rústico-Asentamientos tradicionales-Cabañas pasiegas de las Normas urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros.

1.1.3. Geometría del edificio

La forma del edificio es rectangular con unas dimensiones exteriores de 15 m por 7,6 m y una superficie construida de 226,67 m².

1.1.4. Volumen del edificio

El volumen de la edificación es aproximadamente de 627 m³

1.1.5. Cuadro de superficies construidas

Según figura en la documentación oficial que se aporta de la edificación, la superficie construida total asciende a 252m² (superficie catastral), 126 m² cada una de las dos plantas, mientras que la superficie construida total de la cabaña comprobada en parcela es de 226,67 m², 114,08 m² la planta baja y 112,59 m² la planta bajo cubierta.

Tabla 1. Estado actual

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA	114,08
PLANTA BAJO CUBIERTA	112,59
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	226,67

Tabla 2. Estado reformado

SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS (M2)	
1. PLANTA BAJA	
▪ ENTRADA	6
▪ ALMACEN	11,93
▪ ASEO	3,27
▪ COCINA/SALON	53,38
▪ PASILLO	2,28
▪ ESCALERA	6,2
<i>SUPERFICIE UTIL PB</i>	83,38
<i>SUPERFICIE CONSTRUIDA PB</i>	114,08
2. PLANTA BAJO CUBIERTA	
▪ DORMITORIO 1	14,94
▪ DORMITORIO 2	17,09
▪ DORMITORIO 3	11,65
▪ CUARTO DE BANO	4,84
▪ DISTRIBUIDOR	7,91
<i>SUPERFICIE UTIL PBC</i>	56,43
<i>SUPERFICIE CONSTRUIDA PBC</i>	112,59
SUPERFICIES TOTALES (M2)	
SUPERFICIE ÚTIL	139,81
SUPERFICIE CONSTRUIDA	226,67

1.1.6. Instalaciones del Edificio

Actualmente la construcción cuenta con los servicios de electricidad y derecho a agua. Se realizará la ejecución de fosa séptica compacta de polietileno de alta densidad para almacenar las aguas residuales para su posterior extracción.

No se prevén repercusiones en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

1.2. Descripción de las características esenciales

El presente proyecto contempla la rehabilitación y cambio de uso de una cabaña cuyo estado y uso actual imposibilita su habitabilidad, adaptándola así a la normativa y haciendo de ella una vivienda de uso residencial temporal. A continuación, se describen las obras necesarias y los parámetros urbanísticos para la rehabilitación de la cabaña existente en la finca situada en el municipio de Espinosa de los Monteros, provincia de Burgos.

El programa de necesidades que se indican se basa en la rehabilitación de la cabaña y su cambio de uso de cuadra/almacén a residencial, dotándola de las condiciones de confort y habitabilidad necesarias. Se cumplirá toda la normativa aplicable, respetando al carácter del edificio y del entorno, con la mínima intervención, pero que aporte las necesidades implícitas en un uso de la cabaña para personas y no tanto como lugar en el que proteger ganado. Para ello, es necesario restaurar algunos elementos que están en mal estado e instalar servicios básicos (agua y saneamiento); y mejorar la habitabilidad de la cabaña mejorando el aislamiento y entrada de luz natural.

1.2.1. Rehabilitación de cubierta:

La intervención en la edificación consistirá en desmontar la cubierta de lajas de piedra existente para su posterior reutilización y realizar una rehabilitación que repare y subsane las deficiencias detectadas en la cabaña, para ello se procederá a desmontar todo el revestimiento de la cubierta, siempre bajo supervisión técnica y previamente disponiendo de las medidas de seguridad y salud exigidas en el proyecto. Se cambiarán aquellas ripias que estén en mal estado, se instalará un nuevo revestimiento de acabado que incluya impermeabilización, doble rastrel con aislamiento térmico y lajas de piedra originales atornilladas. Se colocarán los remates de chimeneas.

1.2.2. Fachadas: reparación y cerramientos de mampostería y apertura de nuevos huecos

Se procederá a la limpieza de piedras y juntas que conforman los muros de mampostería tanto en el exterior como en el interior. Se sustituirán las juntas entre piedras que estén deterioradas y por otras usando mortero de cal, similar al tradicional. En el interior se aislarán los muros utilizando un mortero de cal y corcho natural, consiguiéndose de esta manera aislar sin perder la transpirabilidad de la cabaña.

Para dotar el espacio de luz natural y ventilación se realizará la apertura de nuevos huecos respetando el carácter rústico de la construcción y cumpliendo con la normativa vigente para la apertura de huecos en fachada y cubierta. Se propone hacer tres ventanas en la fachada Sur. En la fachada Norte, aumentar el tamaño de una de las ventanas existentes en la planta baja y transformar otra de las ventanas de esta misma fachada en un portón con estética similar a las utilizadas en la Villa Slow¹ (cabaña rehabilitada por la arquitecta Laura Álvarez

¹ [Villa Slow / Laura Alvarez Architecture | ArchDaily](#)

en San Roque de Riomiera e incluida como modelo de buenas prácticas en la guía de buenas prácticas para la intervención en el patrimonio arquitectónico del territorio pasiego).

1.2.3. Solera

En la actualidad, la altura del espacio destinado al ganado es de apenas 220 cm. y hay humedad que sube desde el suelo. Se aumentará la altura y se procederá a la ejecución de una solera ventilada, realizando un "encachado" preferiblemente de arcilla hidrófoba tipo "Laterlite plus" de unos 10/15 cm y sobre este una losa de cal hidráulica con árido de arcilla expandida también de unos 15 cm para luego volver a solar en piedra similar a la actual.

1.2.4. Sistema de compartimentación interior

Se realizará una nueva distribución interior para permitir la habitabilidad requerida por el nuevo uso que incluirá cocina, cuarto de baño, dormitorios, salón comedor y un cuarto de ateros. Se realizará una escalera interior en madera. Las nuevas compartimentaciones interiores se resolverán mediante tabique sencillo con placas de yeso laminado, formado por una estructura simple, con disposición normal "N" de los montantes; 100 mm de espesor total.

1.2.5. Carpintería exterior

La carpintería exterior será de madera de roble. El acristalamiento será de doble cristal de baja emisividad. No se dispondrá de persianas.

1.2.6. Instalaciones

Se incorporarán todas aquellas instalaciones (saneamiento, fontanería, calefacción y electricidad) necesarias para satisfacer las necesidades de confort y comodidad de acuerdo con la normativa actual.

1.2.7. Urbanización Exterior

Las actuaciones proyectadas serán el acondicionamiento del terreno alrededor de la cabaña usando piedra y respetando el estilo y tipología de las cabañas pasiegas. Instalación de una fosa séptica estanca compacta.

1.2.8. Relación con el entorno

El proyecto ha tenido en cuenta la literatura sobre el origen de las cabañas y las características de la arquitectura pasiega, en particular el documento general elaborado por la Fundación Botín² y el trabajo de grado de Juana Ranero Vega para la Universidad de Valladolid³ (donde se dan una serie de pautas y algunos ejemplos de buenas prácticas).

Para la rehabilitación, se tendrá en cuenta además de la normativa y literatura sobre las cabañas pasiegas, literatura con soluciones técnicas para mejora de la eficiencia térmica desarrollada por organismos oficiales dedicados a la conservación y conversión para construcciones similares en Gran Bretaña y Escocia. Estas construcciones también son de piedra y con tejado de lajas de y se ubican en zonas con un clima y paisaje muy similar al de la zona de nuestra cabaña.⁴

² ["Guía de Buenas Prácticas para la Intervención en el Patrimonio Arquitectónico del Territorio Pasiego" Consejería de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social Dirección. General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística](#)

³ ["La Cabaña de los Valles Pasiegos. Estrategias de Intervención y Conservación" Trabajo Fin de Grado, Juana Ranero Vega, 2018. Universidad de Valladolid, Escuela Técnica Superior de Arquitectura.](#)

⁴ Historic England. Technical Guidance:
[Energy Efficiency and Historic Buildings: Insulating Pitched Roofs at Rafter Level \(historicengland.org.uk\)](#)
[Energy Efficiency and Historic Buildings: Insulating Solid Walls \(historicengland.org.uk\)](#)
[Energy Efficiency and Historic Buildings: Insulating Solid Ground Floors \(historicengland.org.uk\)](#)

Los arreglos que proponemos realizar en la cabaña está basada en todos estos estudios y experiencias mencionados y los trabajos se realizarían utilizando en lo posible materiales tradicionales como por ejemplo utilización de morteros de cal hidráulica en lugar de cemento, madera de roble, y otros materiales naturales como el corcho natural o la arcilla expandida para mejorar la eficiencia energética. La intervención se ceñirá a los condicionantes exteriores tales como altura máxima de la edificación, edificabilidad y condicionantes estéticas de la zona. No realizando modificaciones tipológicas y de materiales, sino conservando las existentes.

1.3. Planeamiento Urbanístico de Aplicación

1.3.1. Declaración responsable de circunstancias y normativa urbanística de aplicación

PROYECTO	Proyecto de ejecución de rehabilitación de cabaña y cambio de uso a vivienda residencial
EMPLAZAMIENTO	Referencia catastral 09127A028000970001LK, existente en LG Trueba en zona denominada Las Ollas, en el municipio de Espinosa de los Monteros 86 Polígono 28 Parcela 97 en la provincia de Burgos
PROMOTOR	Dña. Maria Paniagua Pascual DNI 50841928Z

1.3.2. Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al documento a visar

	PGOU	NNSS	DSU	POU	PS	PAU	PE	PEL	PA (SNU)	ED	Otros
Vigente		X									
	Denominación:										
En tramitación											
	Denominación:										
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística			POT	Plan de Ordenación Intermunicipal		PE			Plan Especial	
NNSS	Normas Subsidiarias Municipales			PS	Plan de Señalización		PA			Proyecto de Actuación sobre SNU	
DSU	Definición de Suelo Urbano			PAU	Programa de Actuación Urbanística		ED			Extraje de Detalles	
				PP	Plan Parcial		Otros				

1.3.3. Clasificación del suelo

Vigente	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO RÚSTICO
	Consolidado	Residencial	➤ Suelo rústico con protección
	No Consolidado		Suelo rústico común

1.3.4. Clasificación urbanística del suelo

Vigente	Suelo rústico-Asentamientos tradicionales-Cabañas pasiegas
---------	--

1.4. Conclusión

La actuación se ajustará a las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros, y su cambio de uso está contemplado en la legislación aplicable, que establece que en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, con las condiciones establecidas para cada categoría de suelo, 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:

“construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos de los asentamientos”

Así mismo, se considera que no es exigible como condición previa a la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción o reforma de la cabaña, el compromiso a vincular el terreno al uso una vez autorizado, ya que la construcción existente cumple las siguientes condiciones:

- a) Tiene una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.
- b) No esta pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

Maria Paniagua Pascual



Fdo. 14 de junio de 2021

ANEXO 1 - INFORMACIÓN CATASTRAL



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 LG RUEBA (ESPINOSA DE LOS M 86 Polígono 28 Parcela 97 000208600VN47C
 LAS OLLAS 09960 ESPINOSA DE LOS MONTEROS [Espinosa Monter [BURGOS])

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 252 m²

Año construcción: 1900

Construcción

Destino
 ALMACEN
 ALMACEN

Escala / Planta / Puerta

E/0/0/1
 E/01/02

Superficie m²

126
 126

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

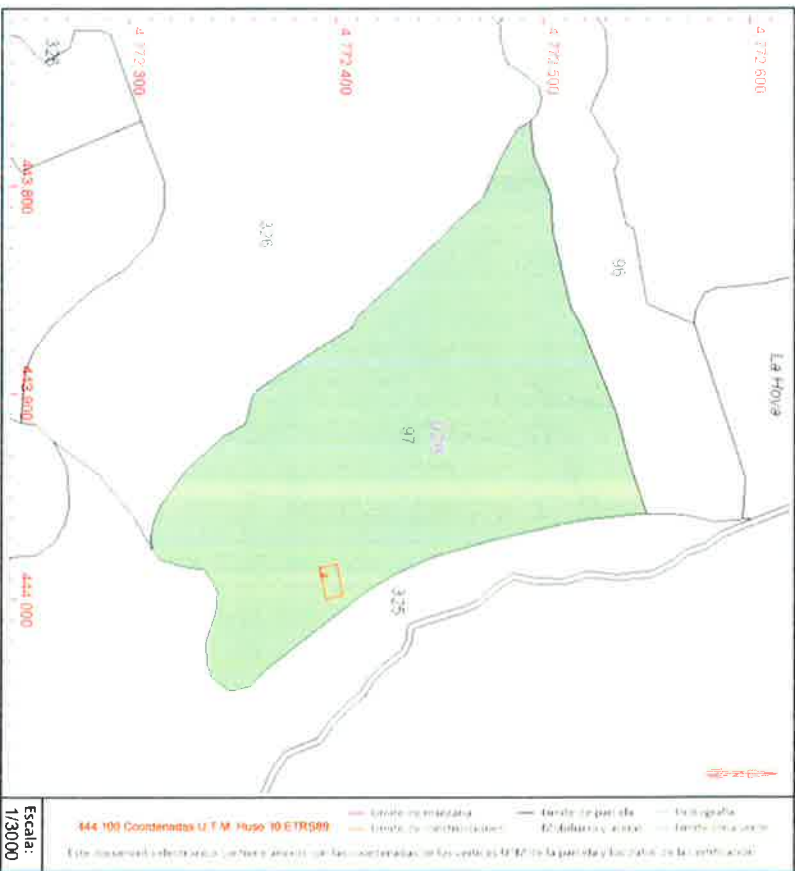
Referencia catastral: 09127A028000970001LK

PARCELA

Superficie gráfica: 28.809 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

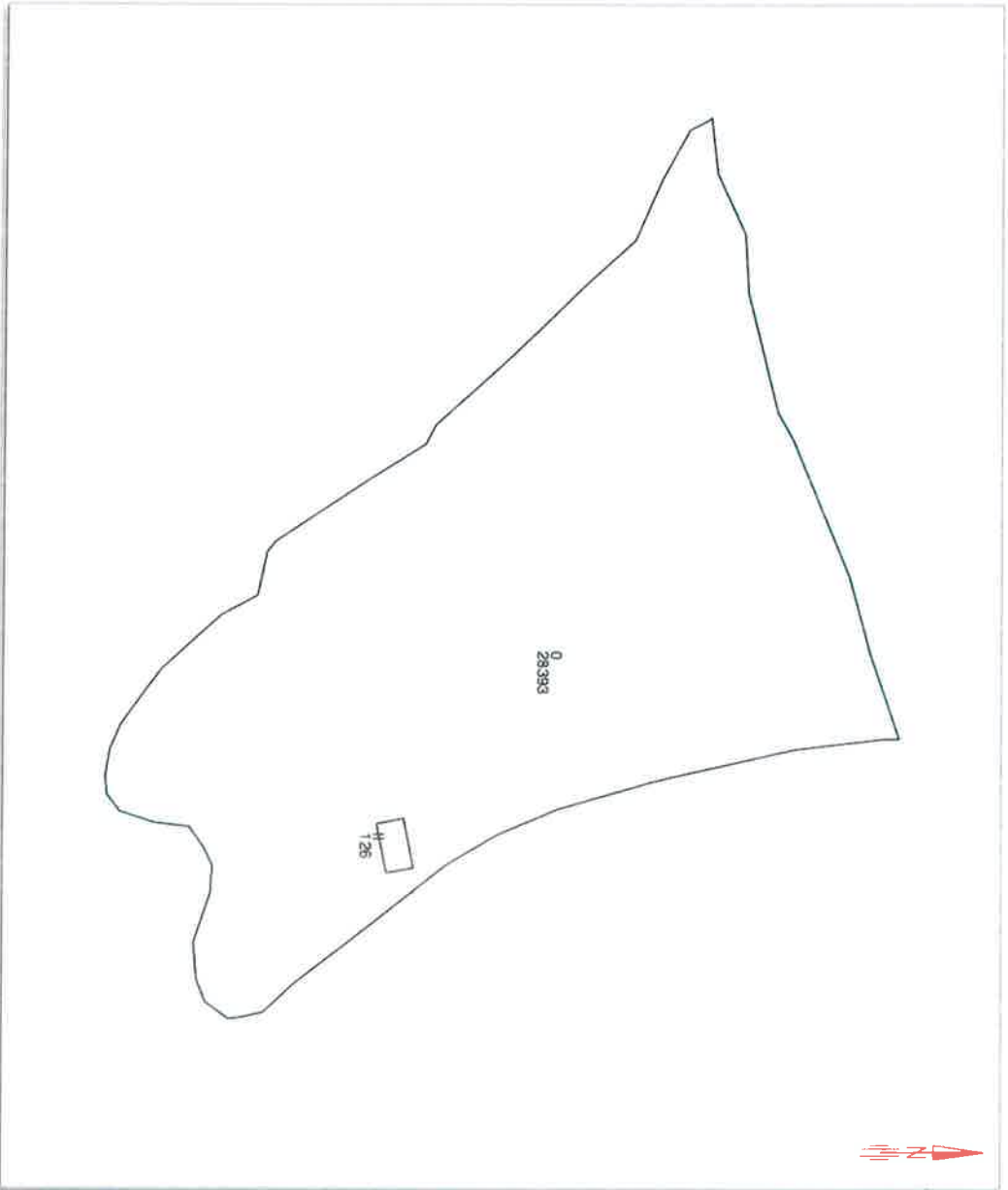


CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 09127A02800097

LG TRUEBA [ESPINOSA DE LOS M, 0086. ESPINOSA DE LOS MONTEROS (BURGOS)]

13 de junio de 2021 21:57

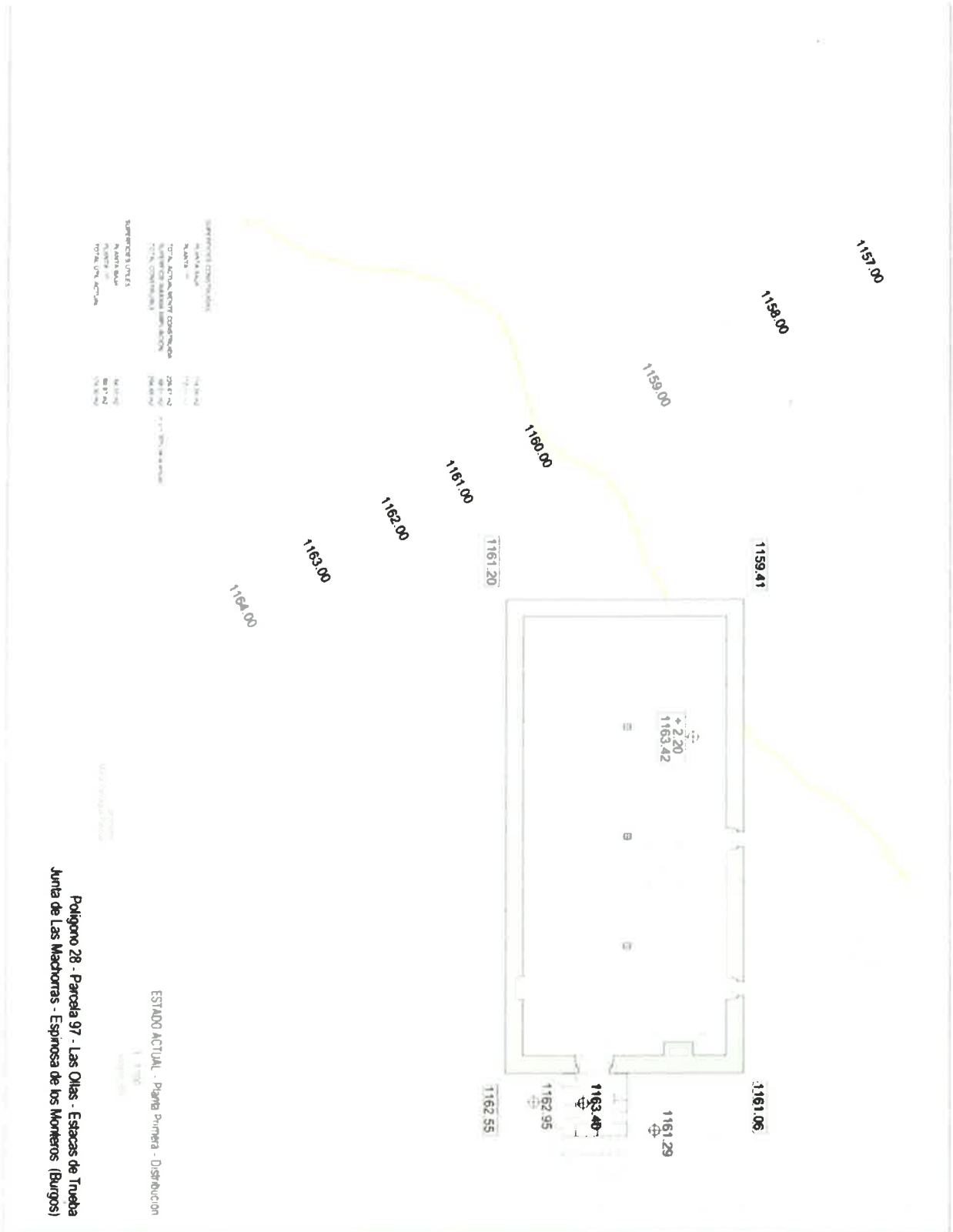


SUPERFICIE PARCELA :	28.519 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	252 m ²
Bajo Rasante :	0 m ²
TOTAL :	252 m ²

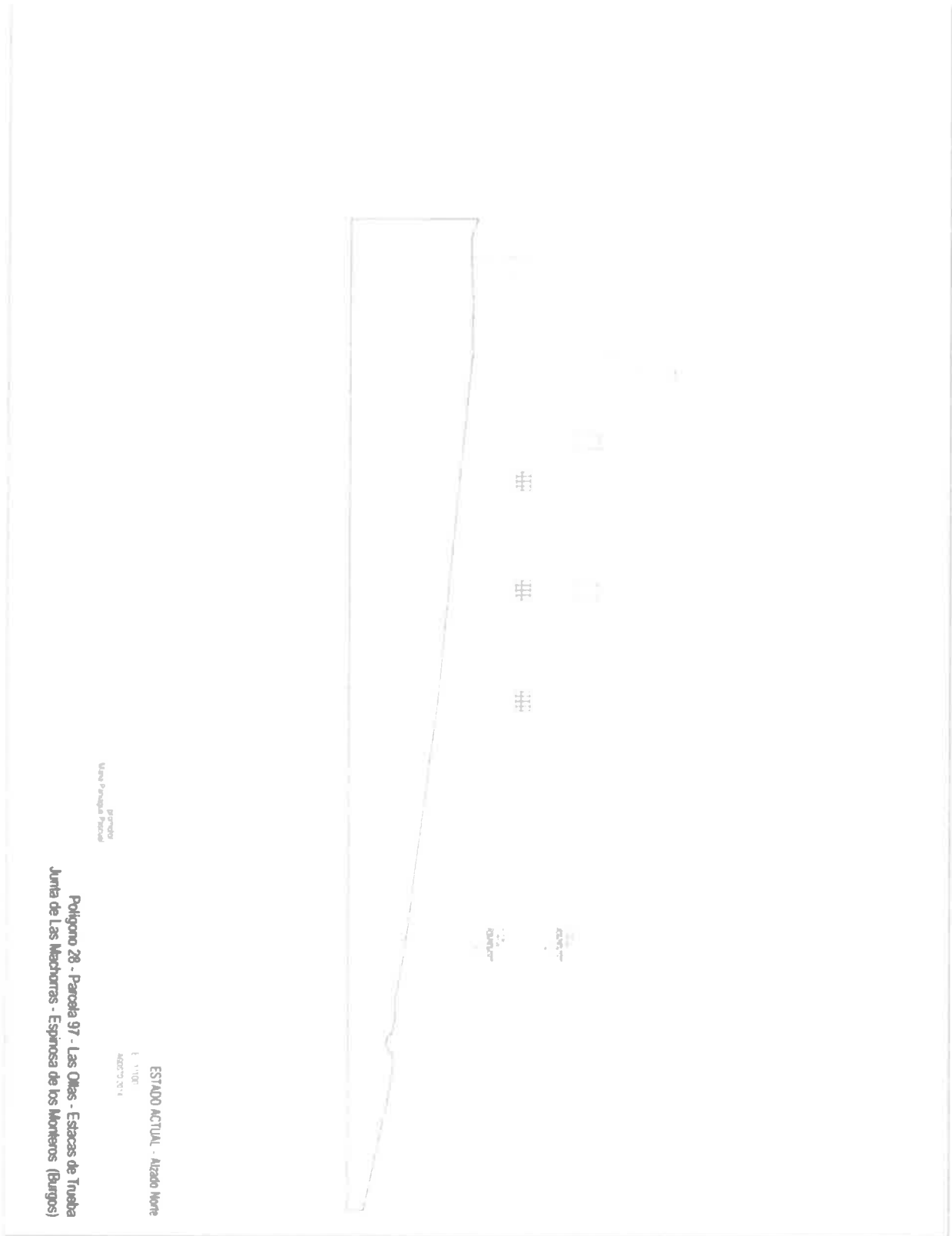


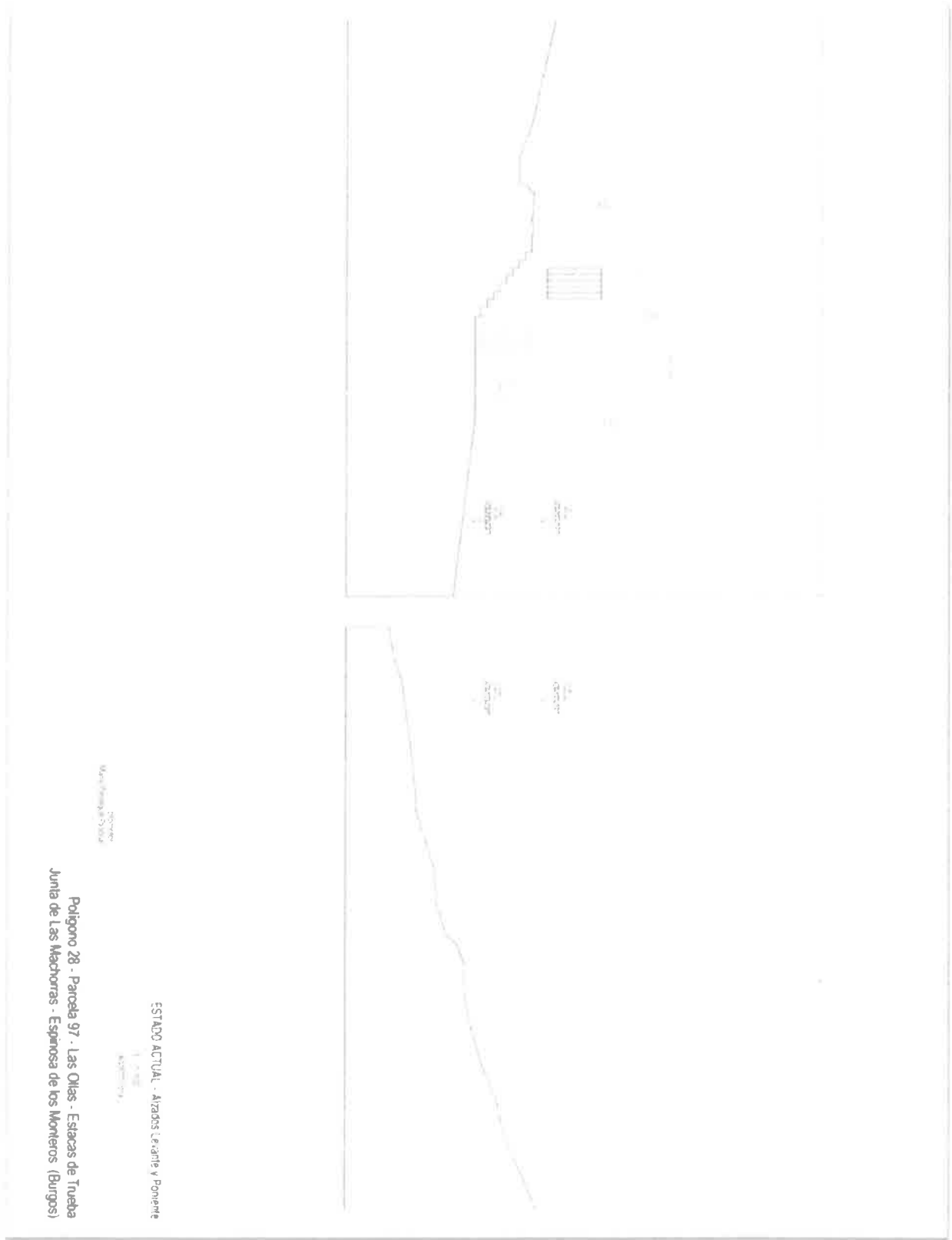
FOTOGRAFIA

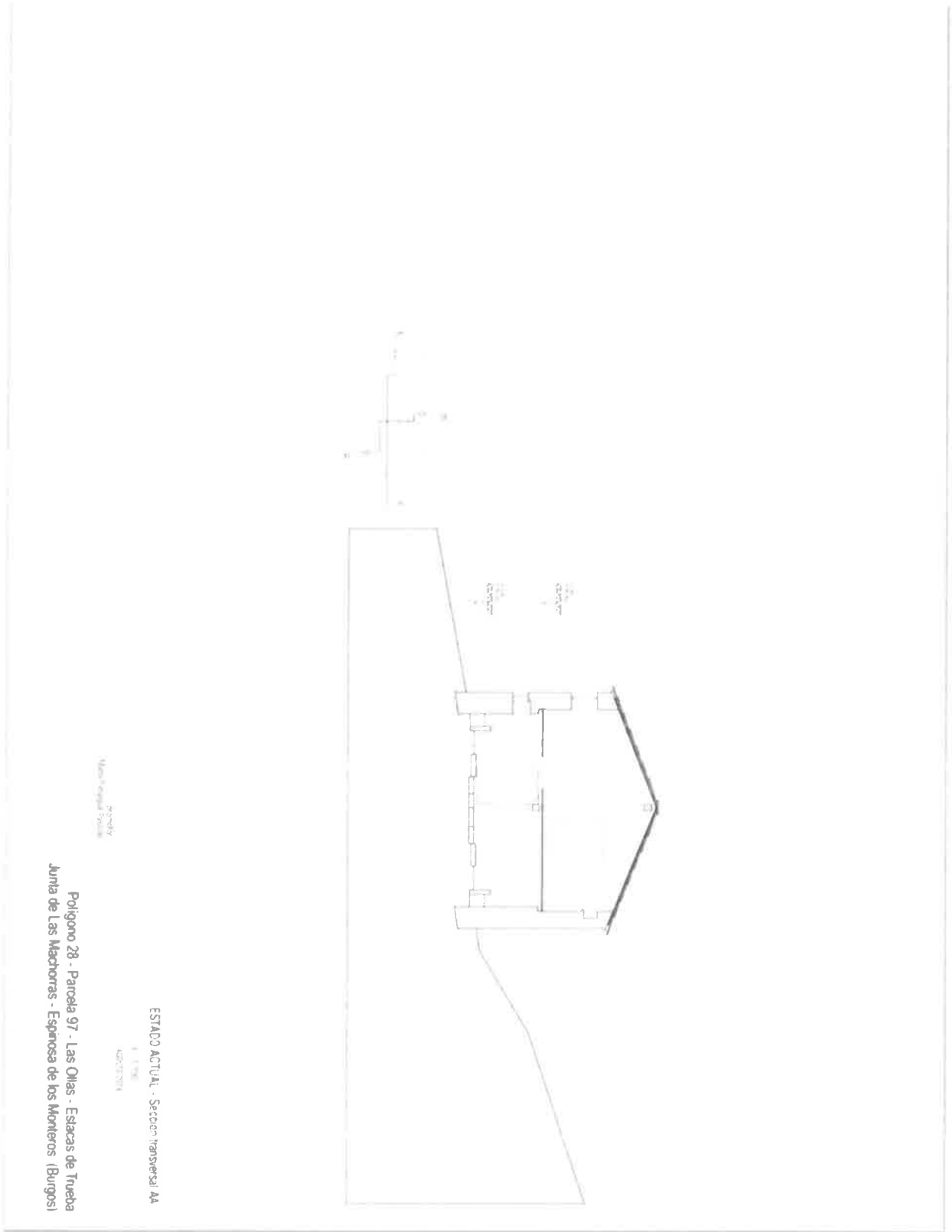
ANEXO 2 - PLANOS DEL ESTADO ACTUAL DE LA CABAÑA

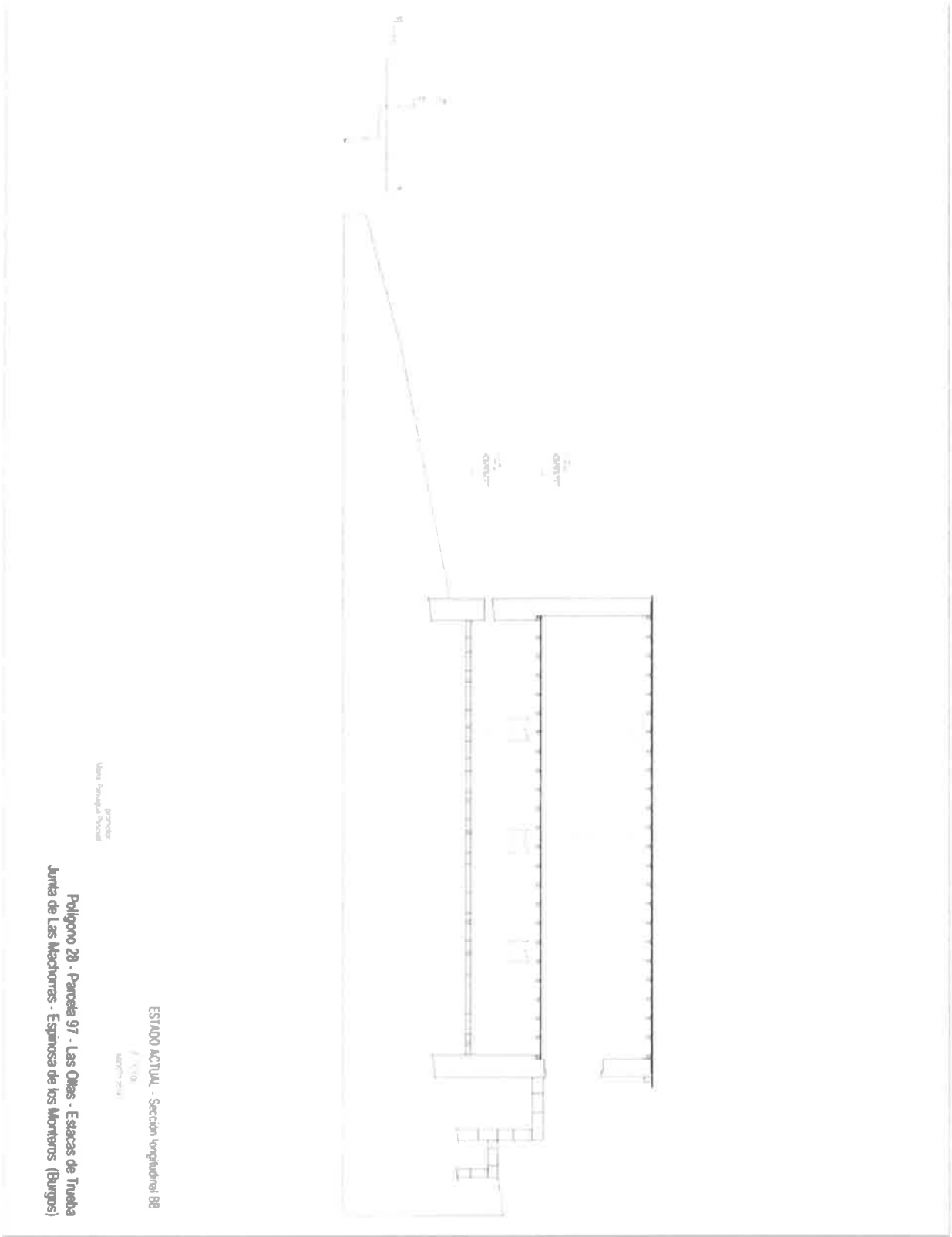












propiedad
Urbanización Agrícola

Poliigono 28 - Parcela 97 - Las Ollas - Estacas de Trucha
Junta de Las Madroñas - Espinosa de los Monteros (Burgos)

ESTADO ACTUAL - Sección longitudinal 88

1 / 1 / 2010
AUTOR: J.M.A.