

ANEXO AUTORIZACIÓN USOS EXCEPCIONALES

Rehabilitación de cabaña pasiega

JAVIER CONTRERAS RETUERTO

Islaarquitectos
Avda. cid 2-2ºD. Burgos
estudio@islaarquitectos.com

1. Identificación y objeto del Anexo.

Se redacta el presente documento para la rehabilitación de una cabaña, para su Uso Residencial

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

Se presenta el anexo como adjunto al proyecto técnico para la intervención en la cabaña tradicional y como paso previo a la concesión de la Licencia.

2. Agentes.

Promotor:

Javier Contreras Retuerto

CIF/NIF: [REDACTED]; Dirección: [REDACTED]

Técnicos:

Miguel Isla González, Arquitecto, Nº Colegiado: 2654, Colegio: COACYLE Burgos

CIF/NIF: [REDACTED]; Dirección: [REDACTED]

3. Emplazamiento:

Se trata de una parcela rústica emplazada en la carretera a Lunada del municipio de Espinosa de los Monteros (Burgos), con Ref. Catastral Pol 27- Par 147 - Ref. 09127A027001470001LF

La parcela goza de una amplia extensión y un acceso desde el vial directo desde el vial a través de una pista de tierra. Presenta una disposición norte-sur en su sentido más largo existiendo dentro de la misma una orografía complicada, con una zona de montículo sobre la que se asienta la edificación.

4. Cumplimiento de la Sección 4ª del RUCyL

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 simultáneamente al proyecto de intervención en la cabaña preexistente y por ende 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 situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.

Se aporta con la solicitud de Licencia Proyecto básico y de ejecución visado en el Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Burgos, en el que se refleja de manera precisa los planos de emplazamiento, topográfico, estado actual y estado propuesto. Las actuaciones propuestas se recogen dentro de las permisibles en las Normas Urbanísticas de la localidad.

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.

Pol 27- Par 147 - Ref. 09127A027001470001LF. Espinosa de los Monteros. Burgos

La parcela posee una superficie, según catastro de 65.038m², en la que se ubica una cabaña tradicional de conformidad a los planos de estado actual aportados. El objetivo de la intervención es la puesta en valor de la edificación.

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

En la actualidad la construcción tiene uso de Vivienda, que es plenamente compatible con los usos admisibles según las Normas Urbanísticas de Espinosa de los Monteros, según se desprende del punto 2d del art. 241 de dichas Normas:

“d) 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 característicos del asentamiento.”

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.

El ayuntamiento de Espinosa de los Monteros emitirá de oficio el anuncio en el medio de prensa correspondiente según las conversaciones mantenidas.

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 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.

La intervención pretende rehabilitar una edificación ya existente, dentro de los parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas. Se considera por tanto que la propuesta no solo mantiene la naturaleza rústica del terreno, sino que garantiza la preservación de la identidad paisajística del mismo al restaurar y poner en valor las construcciones tradicionales que en él se emplazan.

Las antiguas cabañas pasiegas mantienen o más bien mantenían un fuerte arraigo con las explotaciones ganadera. Su estructura y morfología se adaptaba a los usos requeridos: abajo el ganado, arriba la vivienda, construcciones fuertes, compactas y murarias para conservar la temperatura y vivir "aislados". Sin embargo la ruptura de los sistemas de explotación tradicionales y la llegada de los nuevos tiempos han hecho que esa forma de vida tan dura se vaya quedando cada vez más en el olvido. Las explotaciones tradicionales ya no son rentables comercialmente y no compensa el estilo de vida que una cabaña pueda ofrecer. Cosas de la globalización.

¿Cuáles son las consecuencias?

Las consecuencias más evidentes son un cambio en los hábitos poblacionales, la pérdida de los oficios tradicionales, el abandono de las zonas rurales o las medianas poblaciones que acarrea inevitablemente un deterioro de sus edificaciones.

La propuesta persigue la rehabilitación tradicional de la cabaña en la búsqueda de la puesta en valor de los valles pasiegos, su emplazamiento a los pies de Lunada le hace un punto de especial interés en los meses de invierno, para los amantes de los deportes de nieve, y en los de otoño/primavera/verano con las múltiples rutas de senderismo y la cercanía a Castro Valnera. Además se ayudará a los negocios de la zona, incentivando la fijación de la población en el ámbito rural y frenando en la medida de lo posible el despoblamiento.

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.

La edificación ya posee los servicios urbanísticos para su puesta en uso;

a) Agua corriente potable caliente y fría con caudal suficiente:

El suministro de agua corriente es proporcionado por la red de abastecimiento gestionado por la Junta Administrativa de Las Machorras.

b) Suministro eléctrico:

Se ha contratado con la compañía comercializadora el suministro eléctrico.

c) Calefacción:

La instalación de calefacción con una caldera de gasoil, y una bomba de calor para ACS.

Además se cuenta con chimenea de leña en la planta superior de la cabaña.

d) Botiquín de primeros auxilios:

Se instalará en la cabaña.

e) Saneamiento:

La parcela dispone de una fosa séptica en servicio.

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.

Nos encontramos ante un caso de rehabilitación de un elemento existente que además y según ficha catastral, data del año 1920, así pues que estamos dentro de este segundo caso.

En Espinosa de los Monteros, a 22 de Noviembre de 2023



Fdo.: Miguel Isla González
Arquitecto

FOTOS EXTERIORES ESTADO ACTUAL





FOTOS INTERIORES ESTADO ACTUAL



