

**MEMORIA DE SOLICITUD DE
AUTORIZACIÓN DE USO
EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

REHABILITACIÓN DE CUBIERTA EN LAS
MACHORRAS

BARRIO BERALUNCHO 4
[LG LA SIA (POL 26, PAR 43)]
ESPINOSA DE LOS MONTEROS-BURGOS

AURELIO FERNANDEZ FERNANDEZ Promotor
GONZALO BENEITEZ MARDONES Arquitecto

BARRIO BERALUNCHO 4 emplazamiento:
[LG LA SIA (POL 26, PAR 43)]
ESPINOSA DE LOS MONTEROS-BURGOS

FEBRERO-2025 fecha:

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

1.1 AGENTES Y OBJETO:

Se encarga al arquitecto Gonzalo Beneitez Mardones, con N.º de colegiado 5329 en el C.O.A.V.N. y _____, la redacción de la memoria de autorización de uso excepcional en uso rústico para la rehabilitación de cubierta de un conjunto edificatorio situado en La Sia Polígono 26, parcela 43, Barrio Beraluncho nº 4, Espinosa de los Monteros, siendo el promotor Aurelio Fernández Fernández con _____;

La referencia catastral: 09127A026000430001LT

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 por 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 a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Se presenta solicitud para petición de licencia. Será 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.

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.

Se encarga la elaboración de la presente memoria para la rehabilitación de una cubierta en un conjunto edificatorio situado en La Sia Polígono 26, parcela 43, Barrio Beraluncho nº 4, Espinosa de los Monteros

El objeto de la memoria es el de realizar una descripción detallada y justificativa de las características del edificio, ubicación, memoria y planos de la misma, con el fin de exponer todos los datos precisos para obtener la correspondiente Licencia de obras.

Que de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable determinada por el Reglamento de urbanismo de Castilla y León por el decreto 22/2004, de 29 de enero, Solicita Autorización de uso excepcional en suelo rústico, ya que el proyecto que nos ocupa en suelo rústico se ajusta a los indicado para :

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

Declarando reunir las siguientes características:

1.2 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO:

1.2.1 Emplazamiento:

El edificio está situado en la parcela ubicada en el Lugar La Sía (Polígono 26, Parcela 43), del núcleo urbano de Espinosa de los Monteros, Término Municipal de la Espinosa de los Monteros, Burgos, lugar y parcela, indicados en el plano de situación y emplazamiento.

La parcela donde está ubicado el inmueble tiene la referencia catastral 000426900VN57C000427000VN y tiene una superficie gráfica de 11.145 m², de los cuales según datos catastrales tiene una superficie construida de 361 m², divididos en tres edificios.

1.2.1 Entorno físico:

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

1.2.2 Descripción del edificio actual

Se trata de un conjunto edificatorio formado por tres diferentes construcciones realizadas con el paso de los años. Estas construcciones han sido utilizadas con diferentes fines desde que se realizaron, desde antiguo horno, hasta almacén y garaje. Poseen una planta en forma de “L”, de medidas 14,50 metros de largo por 5,86 metros de ancho y un volumen de 189 m³, con muros de piedra y cubierta de estructura de madera y cubrición de laja de piedra y otros.

Uno de los volúmenes que componen el conjunto se encuentra con una altura menor y con la fachada desplazada. Se busca con el proyecto darle una unidad al conjunto mediante la rehabilitación de la cubierta y de sus paramentos exteriores. Así como la apertura de dos nuevos huecos. No hay cambio de uso.

Su superficie de ocupación en la parcela es de 70 m².

la distribución del edificio está realizada de la siguiente manera:

Cuadro de Superficies del edificio ACTUALES

PLANTA BAJA		
ESTANCIA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA
GARAJE	22,00 m ²	
ANTIGUO HORNO	15,00 m ²	
ALMACÉN	11,00 m ²	
TOTAL:	48,00 m ²	70,00 m ²

La altura libre de planta baja es de 2,70 m

El edificio tiene una superficie construida total de 70,00 m², y una superficie útil de 48,00 m².

Foto del conjunto edificatorio:

Vista de las fachadas del conjunto, delantera y trasera

1.2.3 Descripción de las instalaciones del Edificio

Actualmente el edificio cuenta con los servicios de electricidad y agua. No se prevé su modificación.

1.3 DESCRIPCION DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES

El proyecto se basa en la rehabilitación del conjunto edificatorio que existe en la parte frontal de la parcela. Actualmente posee un uso de subsidiario al de la vivienda en la parcela, destinado a garaje y trastero. Se pretende con la intervención rehabilitar tanto el material de cubrición, mediante la colocación de uno nuevo, como los elementos estructurales que lo soportan, vigas y viguetas de madera. Además, de la ampliación de los actuales huecos y la colocación de ventanas. En el exterior, se realizará una renovación de los paramentos de piedra.

El objetivo del proyecto es, mediante la rehabilitación de la cubierta, darle al conjunto edificatorio una unión arquitectónica y estética.

Se prevé por el nivel de desplome del muro del volumen oeste su reconstrucción parcial.

Todo lo descrito se encuentra grafiado en los planos.

1.3.1 Rehabilitación de cubierta y muros

En primer lugar, se desmontará la cubierta, para ello, se procederá a la colocación de los medios auxiliares necesarios. Se comenzará desmontando las cumbreras. Luego se quitará las piezas de piedra o laja, también

las cubiertas de otros materiales. Una vez retirado todos los elementos, se comenzará con la retirada de la madera, empezando por el entablado.

Por último, se retirará la estructura de madera, empezando por las viguetas, tras estas, las vigas secundarias, luego las principales. Se limpiará la zona para poder trabajar de manera adecuada. Se deberá de retirar los objetos de valor por parte del propietario.

En las fachadas se picarán los raseos y se demolerá el muro de la zona oeste, para su reconstrucción a nivel del resto.

Para conseguir una seguridad adecuada, se propondrá realizar los trabajos de arriba abajo, evitando que existan trabajadores en zonas bajas de tajos de demolición.

La estructura de la cubierta actualmente es de madera aserrada, con diferentes secciones. El sistema utilizado actualmente es el de distribuir las cargas entre las cuatro fachadas o muros. A su vez de estos salen las vigas, existiendo una viga intermedia en el faldón para el apoyo de las viguetas.

Una vez retirada la cubierta, se realizará mediante H/A 25, un zuncho perimetral, de altura variable, que recoja todas las imperfecciones del muro y sirva de apoyo a la nueva estructura de madera. Tras ello, se replanteará la nueva estructura y se realizará el cajado de las vigas principales en las fachadas oeste y este.

El forjado se realizará en madera laminada de alerce, mediante elementos sometidos a flexión, tales como vigas, durmientes y viguetas. El dimensionamiento de los citados elementos y el tipo de sistema de montaje a emplear se definirán en los planos y durante la fase de obra. Se trata de un sistema mecanizado, donde la totalidad de estos elementos constructivos necesarios para la realización de la cubierta se parametrizan y se incluyen en un formato 3D, donde el suministrador puede desarrollar todas las medidas basándose en las secciones de las crujías, las luces y las pendientes, para que el montador, sea capaz de construirlo o montarlo de una manera sencilla y clara, evitando problemas y cortes innecesarios.

Una vez realizado el zuncho perimetral, se traerán los elementos de madera mecanizados a la obra y se elevarán mediante camión grúa o similar. Se comenzará con la colocación de las vigas principales y durmientes sobre los zunchos de H/A, colocando una barrera impermeable y transpirable entre ellos. Sobre estas durmientes descansarán las viguetas, que partirán de las vigas principales. Por último, se colocarán las viguetas, información recogida en los planos. Tras ello se montará el sistema de cubierta.

El sistema de cubierta se colocará una vez esté terminada la estructura y la claraboya. Se comenzará con la colocación de la tarima de 19 mm hidrofuga de alerce, sobre este se colocará una capa impermeable y transpirable. Sobre esta se colocará un nuevo tablero similar al anterior y sobre este una nueva barrera impermeable y transpirable. Sobre esta se colocarán los rastreles para la colocación de las lajas o piedras. Se deberán realizar los encuentros, las limatesas y cumbreras, canalones y claraboya, de manera adecuada, según el CTE HS-1.

Los elementos son calculados por el técnico que suscribe este proyecto, y podrán ser modificados, siempre y cuando sean aceptados por la Dirección de Obra.

Para la realización de los muros del volumen de la zona oeste, se comenzará con la comprobación del estado de la zapata. Para que las cargas se repartan a lo largo de esta, se recurrirá a la realización de una losa de cimentación sobre la cimentación existente se 40 cm de espesor, armada. Una vez realizada, se levantará un muro de termoarcilla de 19 cm de espesor, recibido mediante mortero de cemento y armado con malla murfor.

Por último, se revestirá de piedra similar a la existente, dejándolo nivelado con el resto de la edificación.

1.3.2 Carpintería exterior

Se colocarán dos nuevas ventanas para dar luz a las zonas del antiguo horno, volumen intermedio y se colocarán dos claraboyas en la cubierta. Estas carpinterías serán de madera o imitación a madera por el exterior.

1.3.3 Urbanización exterior

La urbanización ya está realizada, se dejará la zona limpia una vez acabada la obra.

1.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

NNSS Ayuntamiento Espinosa de los Monteros

1.4.1 Declaración responsable de circunstancias y normativa urbanística de aplicación

Proyecto: Rehabilitación de cubierta y reforma de fachadas, sin cambio de uso.

Emplazamiento: Barrio Beraluncho 4La Sía (Polígono 26, Parcela 43), Espinosa de los Monteros, Burgos.

Referencia catastral: 09127A026000430001LT

Promotor: Aurelio Fernández Fernández,

1.4.2 Instrumentos de ordenación urbanísticas que afectan al documento a visar

El tipo de planeamiento aplicable en ESPINOSA DE LOS MONTEROS son las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES del TERMINO MUNICIPAL de ESPINOSA DE LOS MONTEROS, y sus siguientes modificaciones parciales de la misma. NORMAS APROBADAS EL 25 febrero 2021.

	PLANEAMIENTO	EDIFICIO
Tipología	Elemento anexo a vivienda	Elemento anexo a vivienda
Ampliación máxima superficie	30%	No se amplía, se rehabilita
Altura máxima	2 alturas y 6,50 metros	Una altura y menos de 6,50 m
Cubierta	A dos aguas y pendiente máxima del 35% Se prohíben volúmenes salientes salvo chimeneas Cumbre en sentido longitudinal y paralela a fachada.	A dos aguas y pendiente máxima del 35% Cumbre en sentido longitudinal y paralela a fachada, se colocan dos claraboyas
Materiales de cubierta	Tejado de lanchas de piedra	Cobertura a base de lajas pizarrosas
Materiales de fachada	Mampostería de piedra autóctona	Mampostería de piedra caliza
Diseño de fachada	Composición de huecos de carácter vertical con proporción máxima de huecos del 40% sobre la superficie de fachada No se admiten cuerpos volados, excepto solanas y escaleras de acceso tradicionales Cerrajería tradicional a base de barrotes verticales de madera o hierro Vidrios transparentes, prohibiéndose los de espejo o coloreados Instalaciones enmarcadas en fachada	Huecos de carácter vertical Volúmen de huecos inferior al 40% de la superficie de fachada Vidrios transparentes Se rehabilitará la piedra existente, quitando el revoco deteriorado. Huecos de 80 de ancho y 1 metro de alto.
Carpintería exterior	Madera o similar, prohibiéndose las de PVC o aluminio cuyo acabado no sean el de la madera	Carpintería de PVC con rotura de puente térmico lacadas en color imitación madera

1.4.3 Clasificación urbanística del suelo

Suelo rústico con protección natural.

1.5 CONCLUSIÓN

La actuación se ajustará a las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas Urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros, y su rehabilitación está contemplada 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, incluidas 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 características de los asentamientos”

Así mismo, se considera que no es exigible como condición previa a la autorización de las obras de rehabilitación, 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.*
- b) No esta pendiente de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.*

Y para que conste a los efectos oportunos esta memoria en:

Bilbao, a 20 de febrero del 2025

El Arquitecto



Fdo. Gonzalo Beneitez Mardones

ANEXO:
-FICHA CATASTRAL
-PLANOS

REHABILITACIÓN DE CUBIERTA EN LAS
MACHORRAS

BARRIO BERALUNCHO 4
[LG LA SIA (POL 26, PAR 43)]
ESPINOSA DE LOS MONTEROS-BURGOS

AURELIO FERNANDEZ FERNANDEZ Promotor
GONZALO BENEITEZ MARDONES Arquitecto

BARRIO BERALUNCHO 4 emplazamiento:
[LG LA SIA (POL 26, PAR 43)]
ESPINOSA DE LOS MONTEROS-BURGOS

FEBRERO-2025 fecha:

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha
2/3/2025
Hora
18:57:08

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
09127A026000430001LT
Localización
LG LA SIA (ESPINOSA MONTEROS 270 Polígono 26 Parcela 43 000426900VN57C000427000VN VIRANCHO. 09560 ESPINOSA DE LOS MONTEROS (Espinosa Monter) (BURGOS)
Clase
Rústico
Uso principal
Agrario
Superficie construida(*)
445 m²
Año construcción
2022

PARCELA CATASTRAL

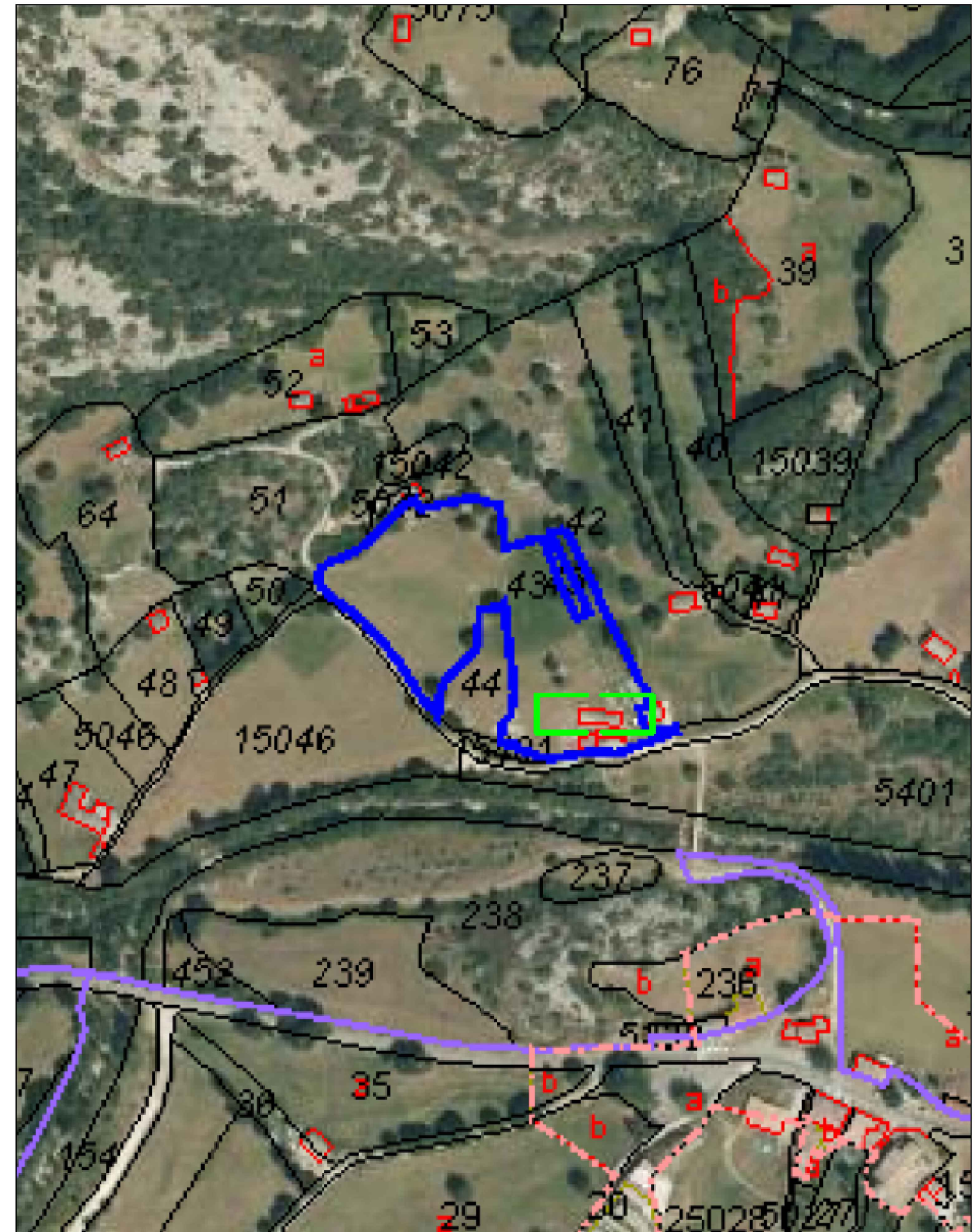
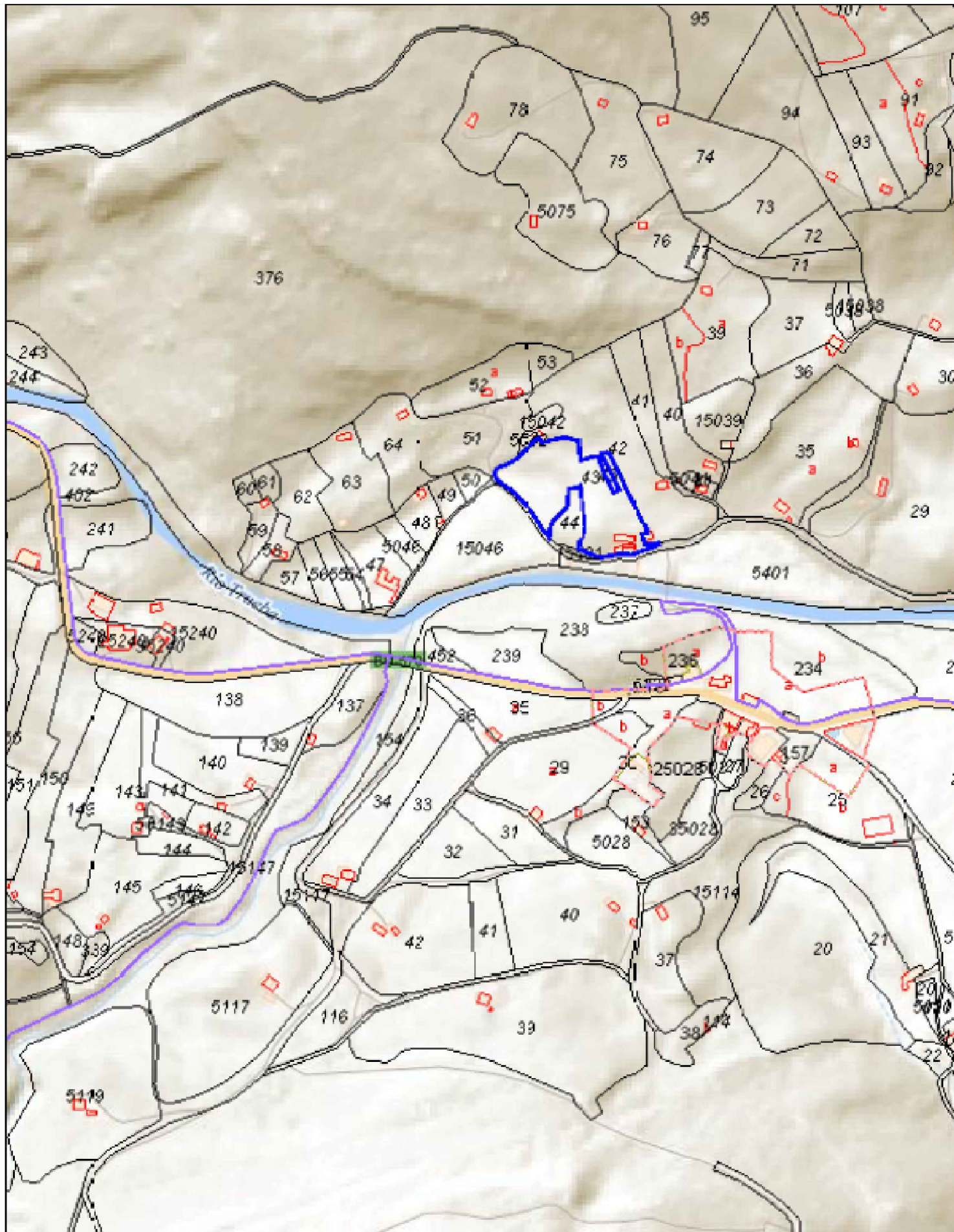


Parcela construida sin división horizontal
Localización
LG LA SIA (ESPINOSA MONTEROS 270 Polígono 26 Parcela 43 000426900VN57C000427000VN VIRANCHO. ESPINOSA DE LOS MONTEROS (Espinosa Monter) (BURGOS)
Superficie gráfica
11.145 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	E	00	01	57
VIVIENDA	E	00	01	134
VIVIENDA	E	01	02	134
APARCAMIENTO	E	00	01	56

APARCAMIENTO	E	00	01	64
--------------	---	----	----	----



PROYECTO REHABILITACIÓN CUBIERTA

EMPLAZAMIENTO: B/ BERALUNCHO 4, ESPINOSA M.

PROMOTOR: AURELIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

LOCALIZACIÓN-SITUACIÓN

ARQUITECTURA

PLANO n°

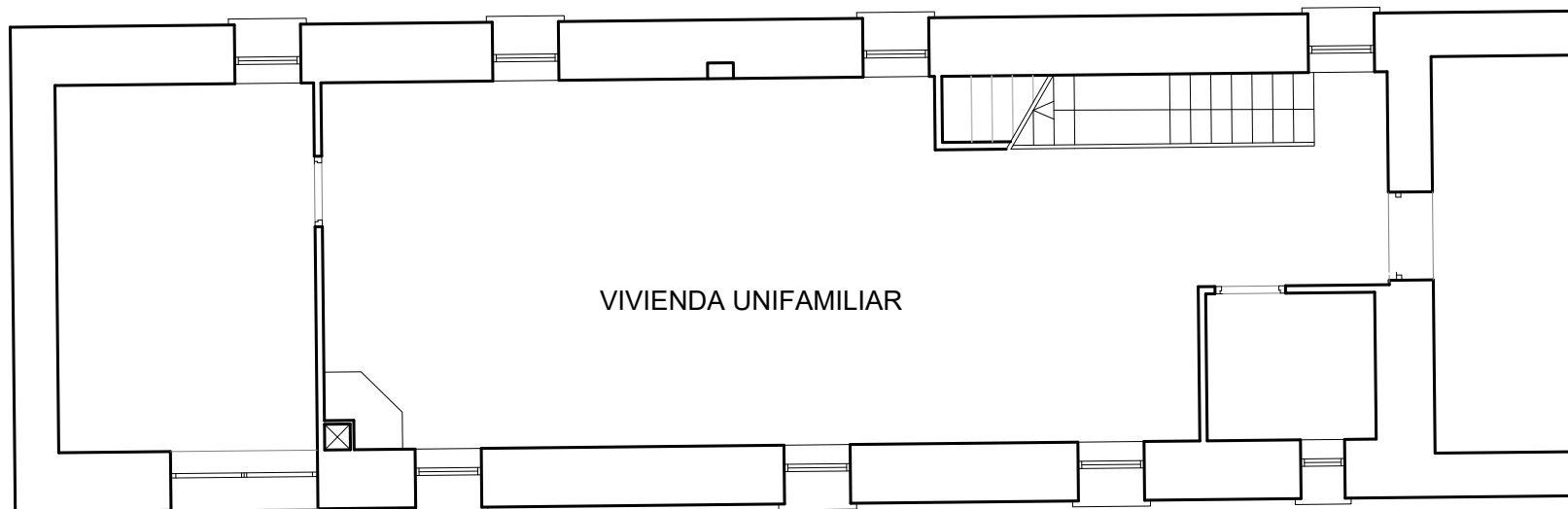
ARQUITECTO :

Gonzalo Beneitez Mardones

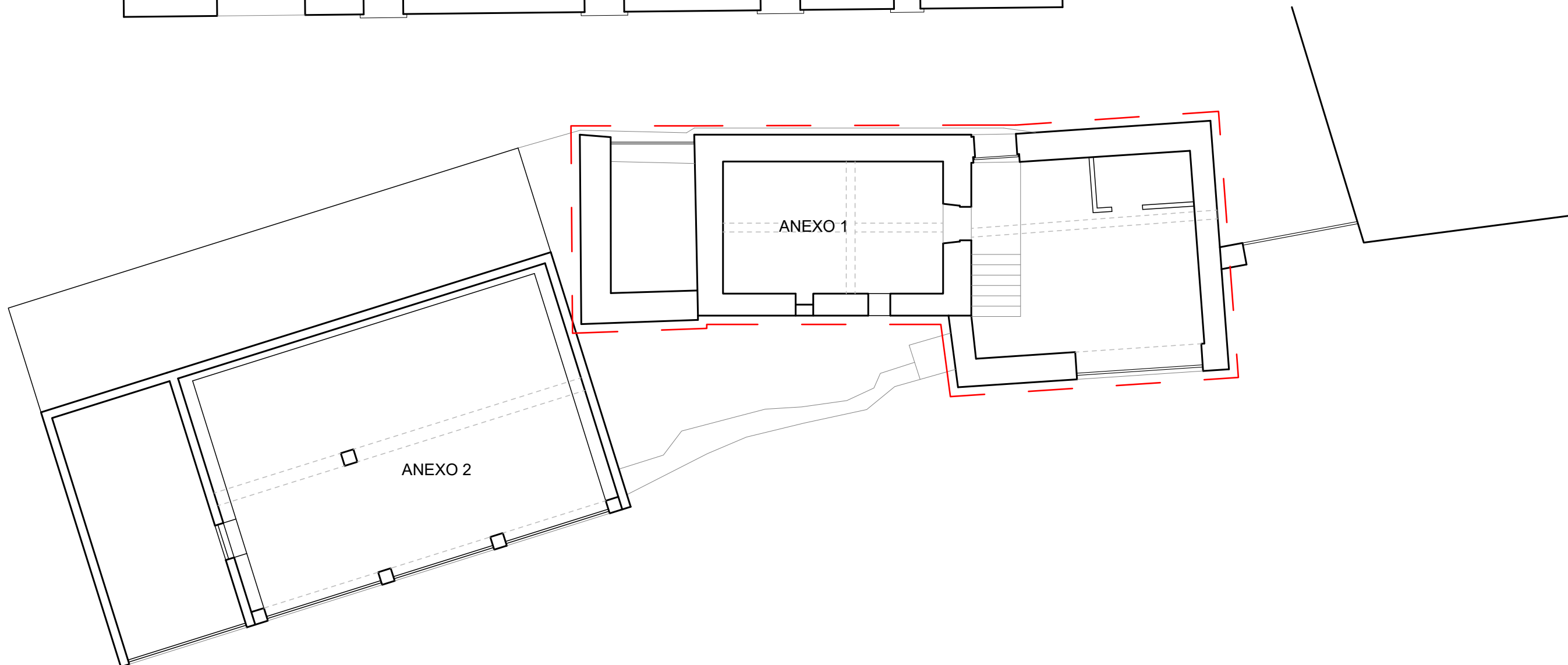
FECHA : 20 de noviembre del 2024

Fdo. El Arquitecto

A01



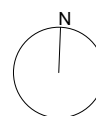
VIVIENDA UNIFAMILIAR



ANEXO 1

ANEXO 2

Escala 1:100
0m 1 2 4 7 10



PROYECTO REHABILITACIÓN CUBIERTA

EMPLAZAMIENTO: B/ BERALUNCHO 4, ESPINOSA M.

PROMOTOR: AURELIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

PARCELA
ESTADO ACTUAL

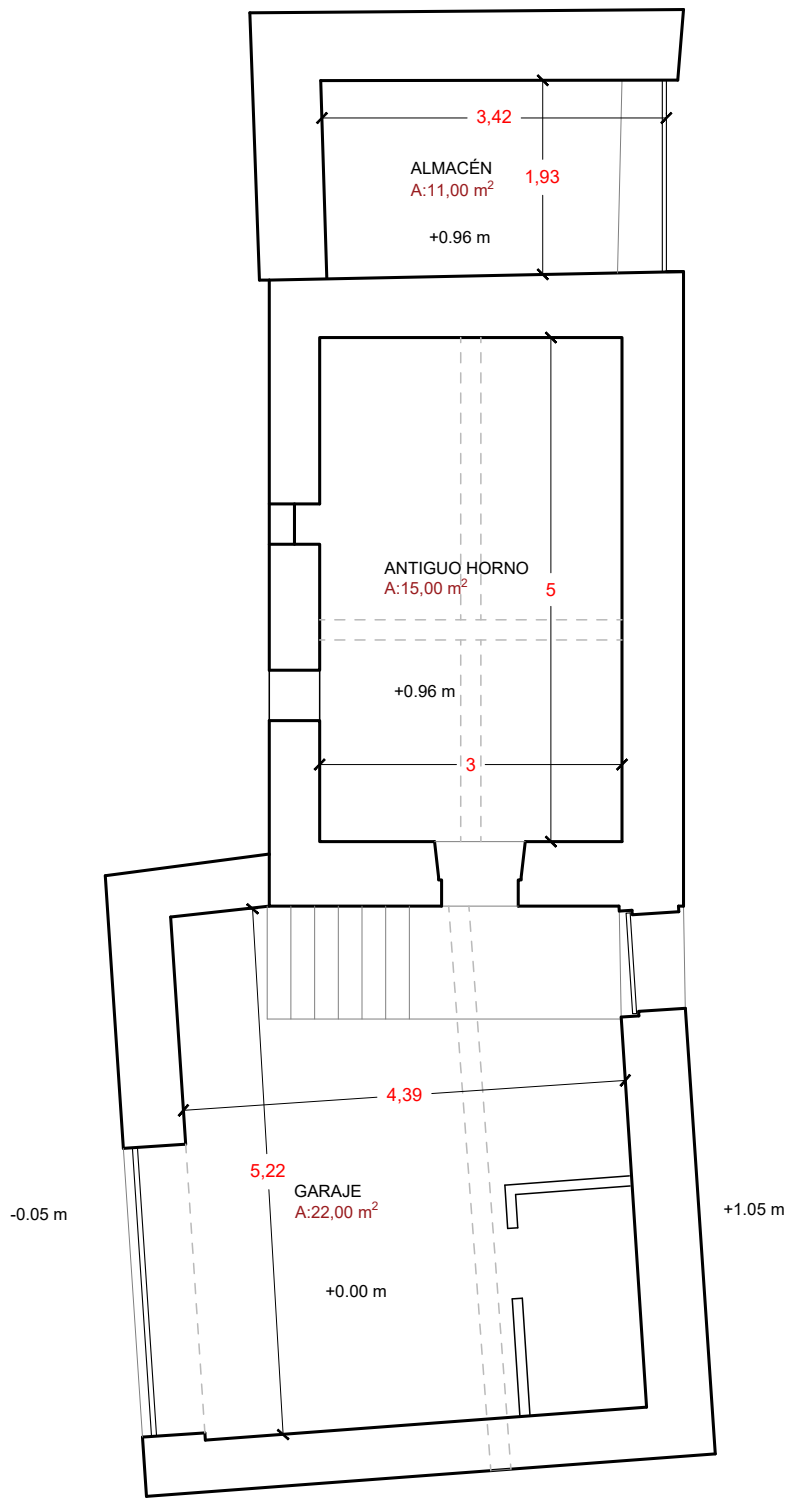
FECHA :20 de noviembre del 2024

Fdo. El Arquitecto

ARQUITECTO :
Gonzalo Beneitez Mardones

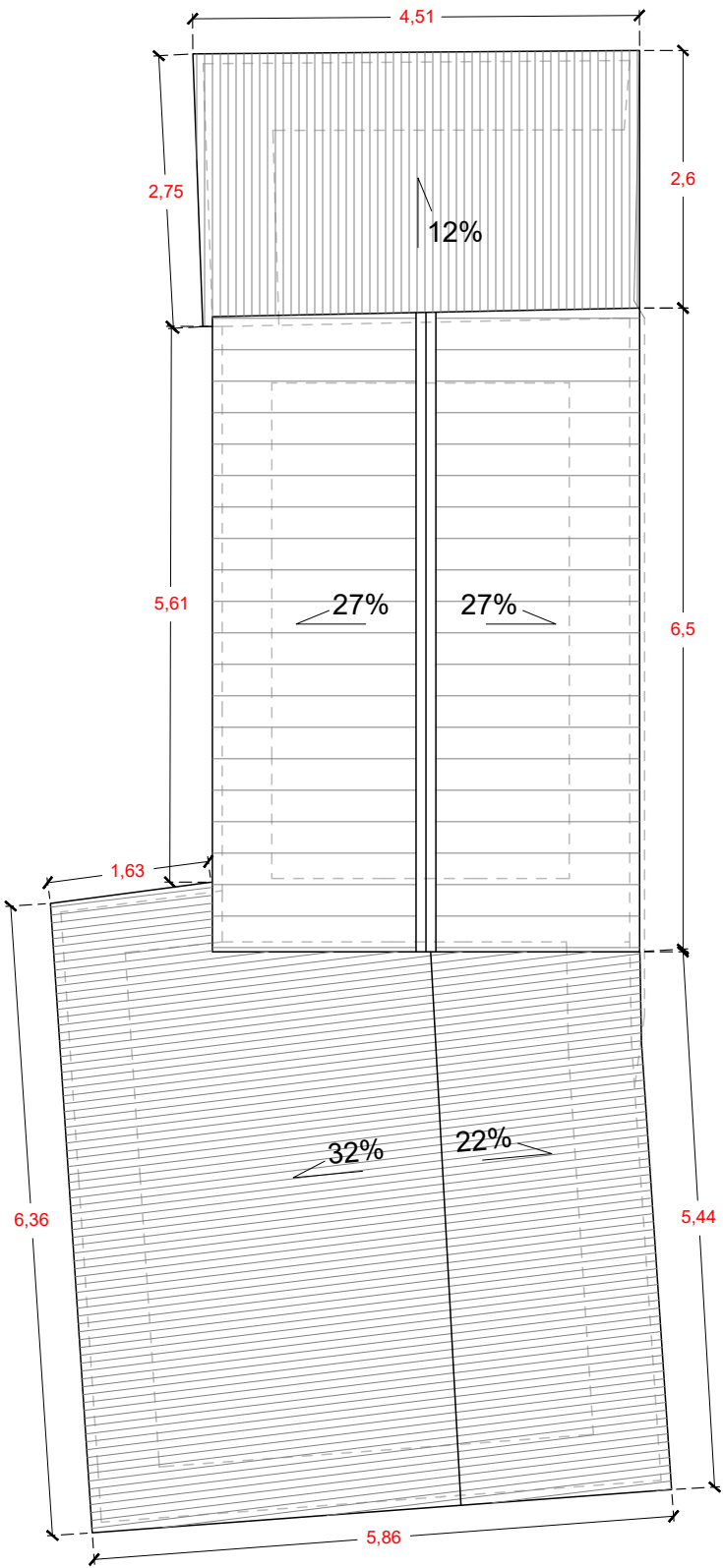
PLANO n°

A02

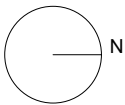


PLANTA BAJA

SUPERFICIES UTILES	
PLANTA BAJA	h +0,00 m
DENOMINACIÓN	superficie m²
1.- GARAJE	22,00 m²
2.- ANTIGUO HORNO	15,00 m²
3.- ALMACÉN	11,00 m²
SUPERFICIE UTIL TOTAL	48,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	70,00 m²



PLANTA CUBIERTA



PROYECTO REHABILITACIÓN CUBIERTA

EMPLAZAMIENTO: B/ BERALUNCHO 4, ESPINOSA M.

PROMOTOR: AURELIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

PLANTAS GENERALES

ESTADO ACTUAL

FECHA : 20 de noviembre del 2024

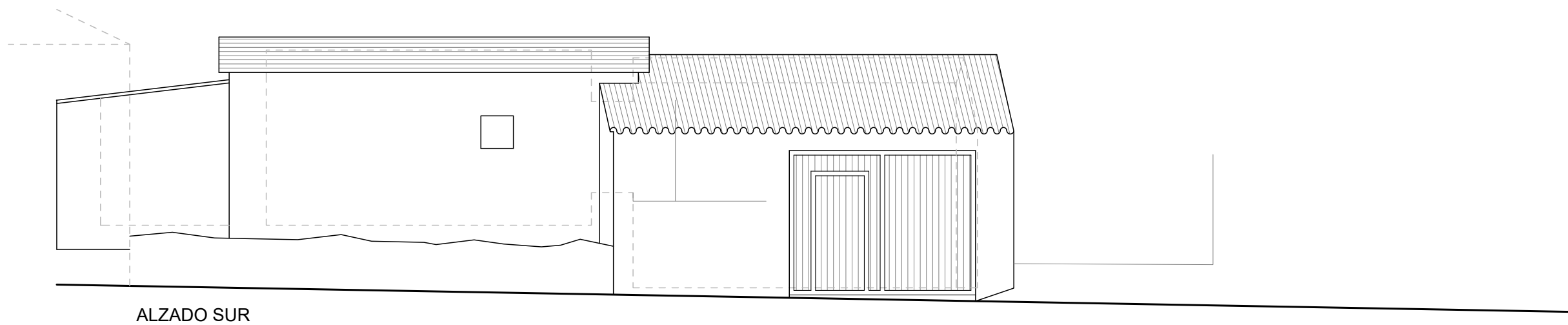
Fdo. El Arquitecto

ARQUITECTO :

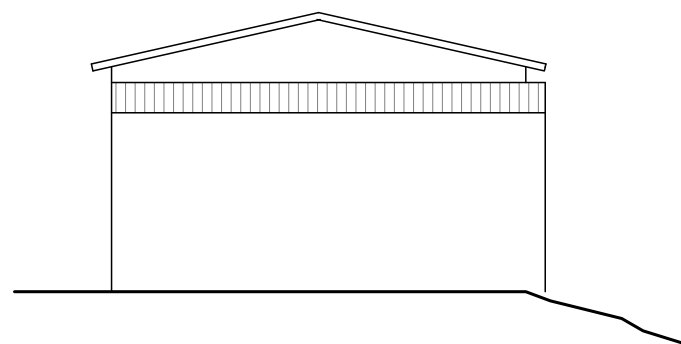
Gonzalo Beneitez Mardones

PLANO n°

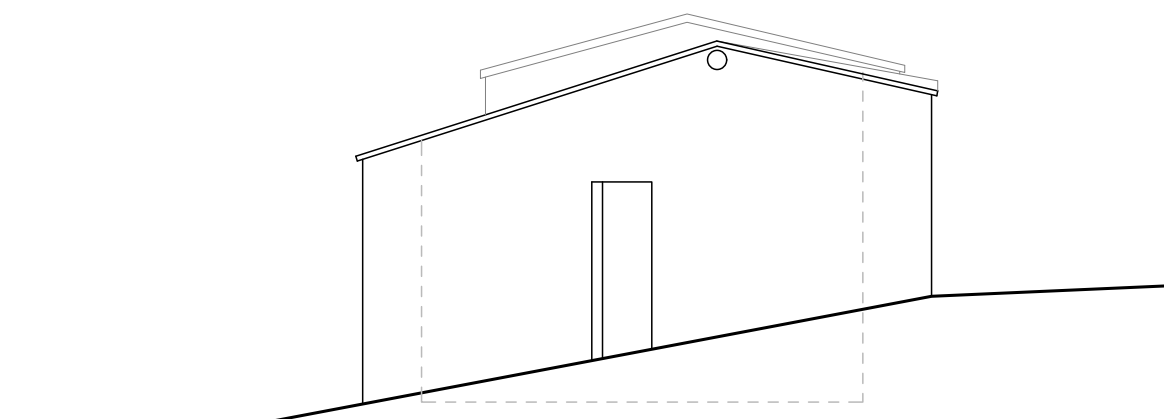
A03



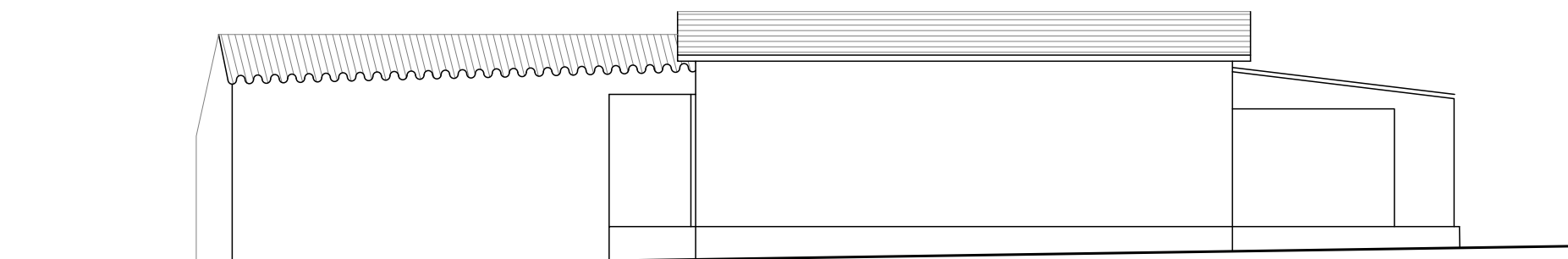
ALZADO SUR



ALZADO OESTE



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



PROYECTO REHABILITACIÓN CUBIERTA

EMPLAZAMIENTO: B/ BERALUNCHO 4, ESPINOSA M.

PROMOTOR: AURELIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

ALZADOS
ESTADO ACTUAL

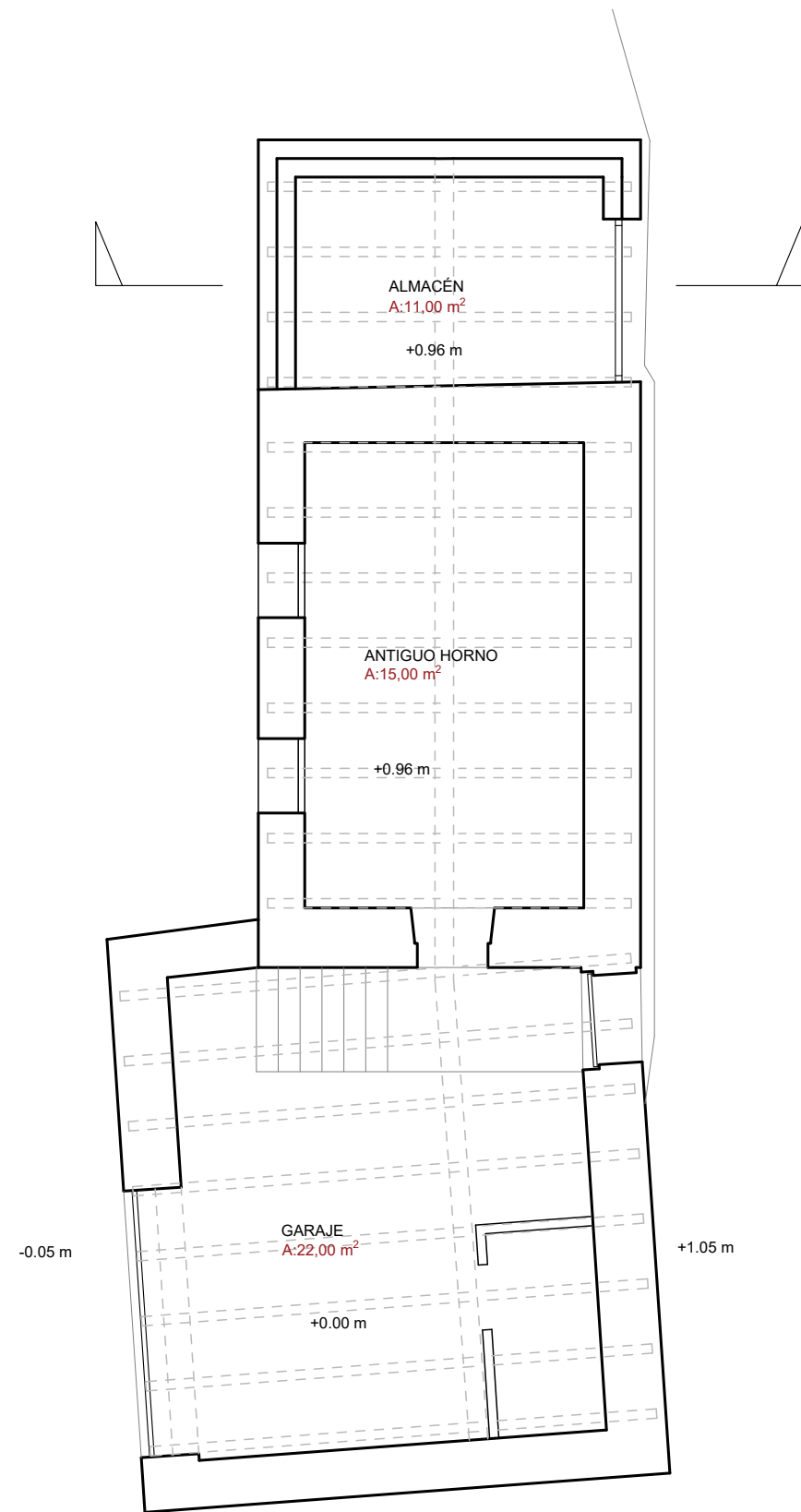
PLANO n° **A04**

ARQUITECTO :

Gonzalo Beneitez Mardones

FECHA : 20 de noviembre del 2024

Fdo. El Arquitecto

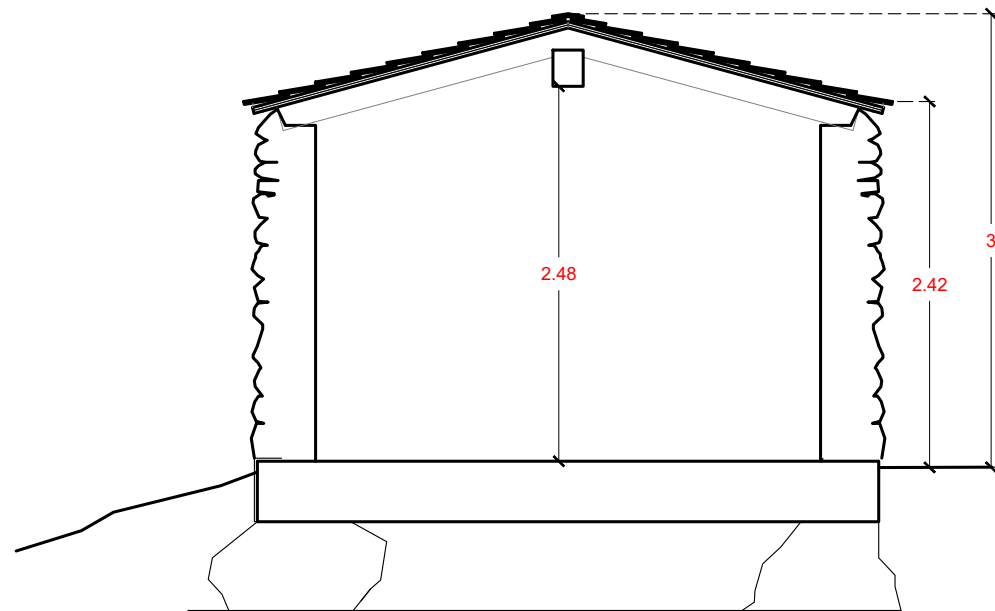


PLANTA BAJA

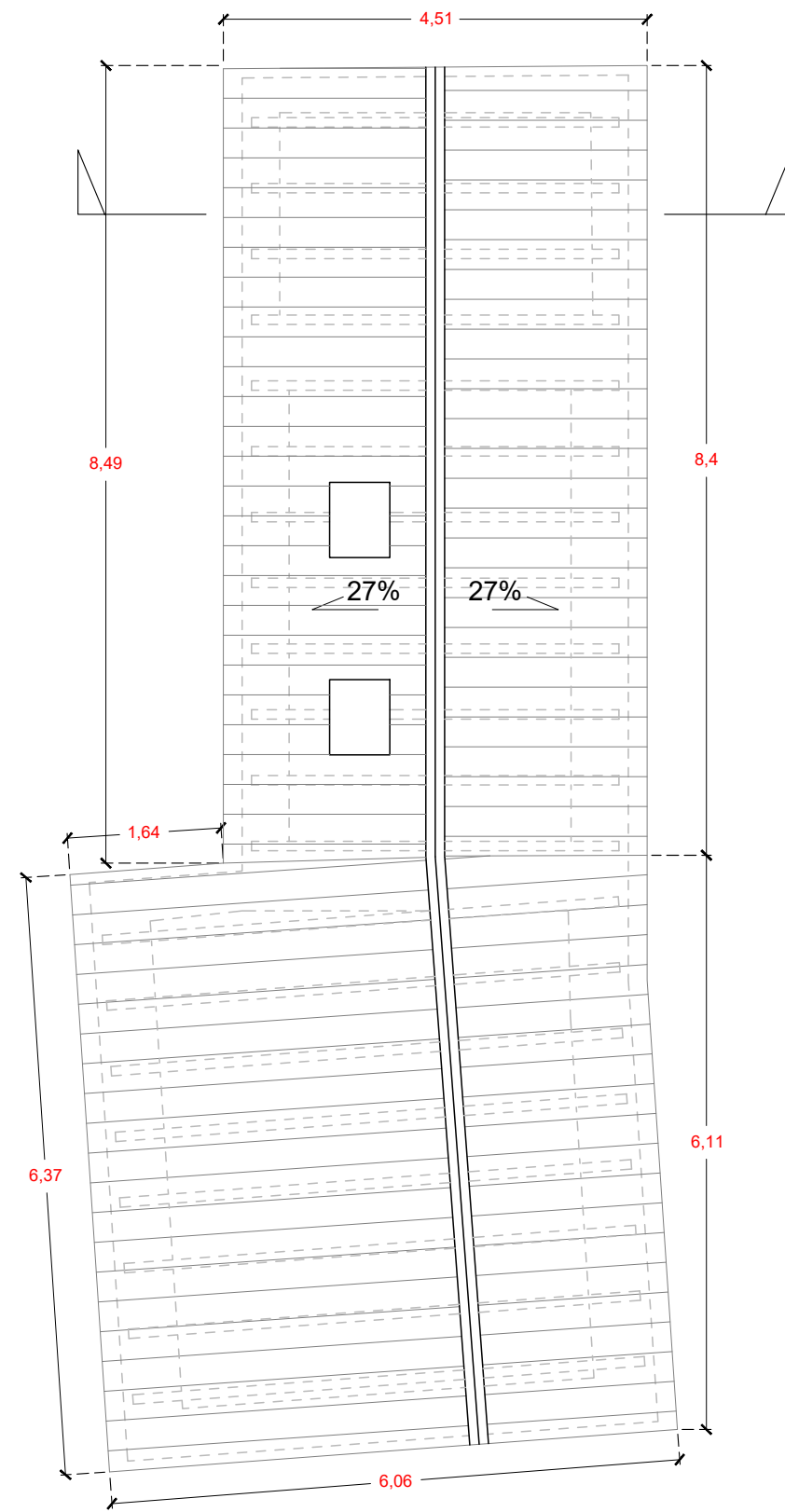
SUPERFICIES UTILES	
PLANTA BAJA	h +0,00 m
DENOMINACIÓN	superficie m²
1.- GARAJE	22,00 m²
2.- ANTIGUO HORNO	15,00 m²
3.- ALMACÉN	11,00 m²

SUPERFICIE UTIL TOTAL	48,00 m²
-----------------------	----------

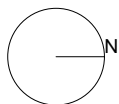
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	70,00 m²
-----------------------------	----------



SECCION E:1/50



PLANTA CUBIERTA



PROYECTO REHABILITACIÓN CUBIERTA

EMPLAZAMIENTO: B/ BERALUNCHO 4, ESPINOSA M.

PROMOTOR: AURELIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

PLANTAS GENERALES
ARQUITECTURA

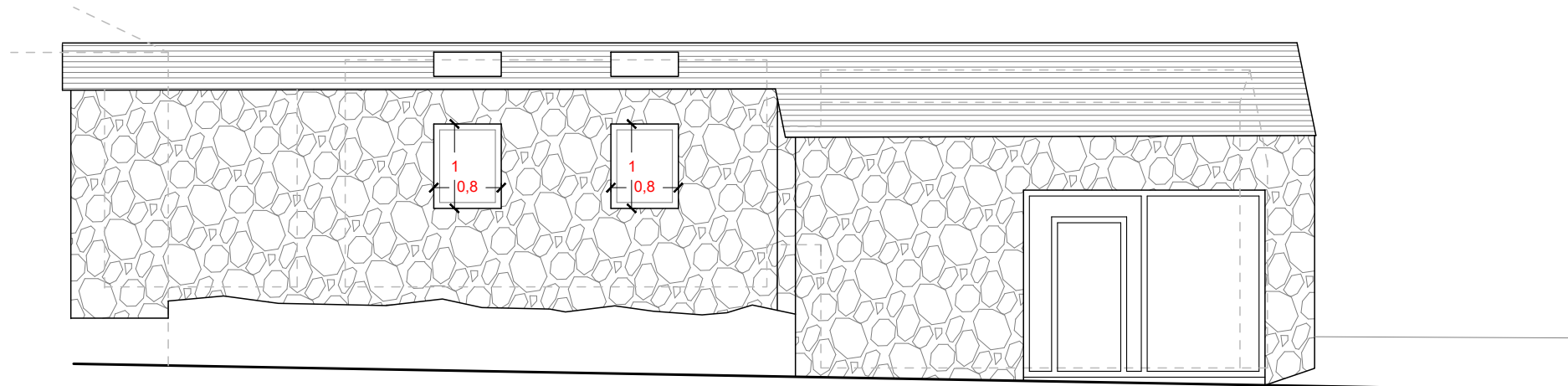
FECHA : 20 de noviembre del 2024

Fdo. El Arquitecto

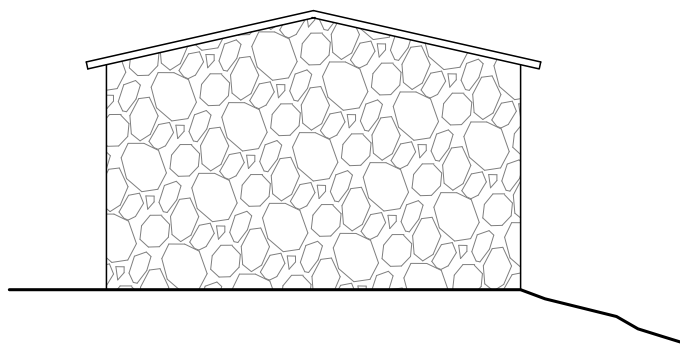
ARQUITECTO :
Gonzalo Beneitez Mardones

PLANO n°

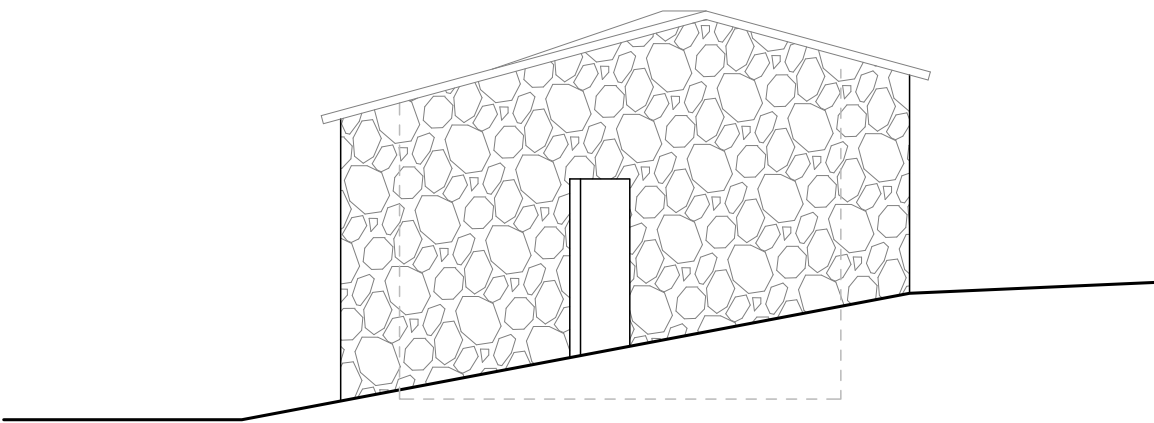
A05



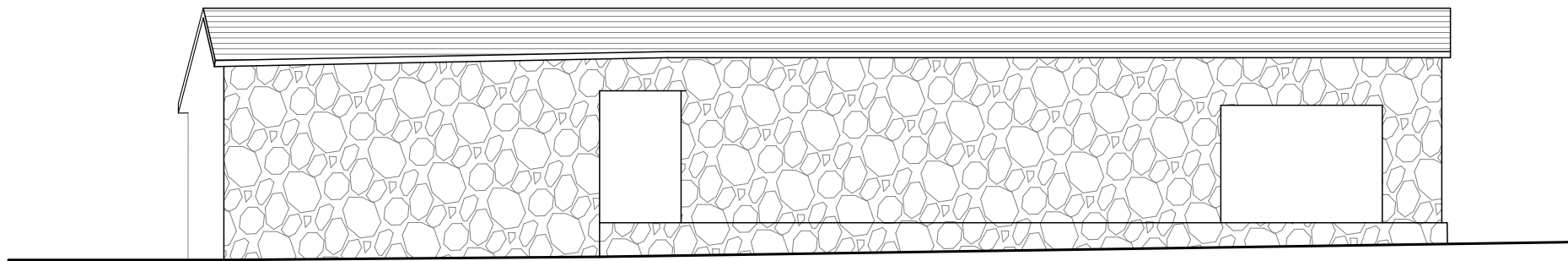
ALZADO SUR



ALZADO OESTE



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



PROYECTO REHABILITACIÓN CUBIERTA
EMPLAZAMIENTO: B/ BERALUNCHO 4, ESPINOSA M.
PROMOTOR: AURELIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

ALZADOS
ARQUITECTURA

FECHA : 20 de noviembre del 2024

Fdo. El Arquitecto

ARQUITECTO :
Gonzalo Beneitez Mardones

PLANO n°

A06