



**MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE  
LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A  
VIVIENDA SITA EN FINCA LG TRUEBA Polígono 28 Parcela 88  
000204700VN47C.**

**COSTELARRIO. 09560  
ESPINOSA DE LOS MONTEROS - BURGOS**

**PROMOTOR: Jorge Luis Colmenares Moncada**

**AUTORES:**

ISMAEL RUIZ MARTÍNEZ  
ANDRÉS RUIZ MARTÍNEZ

Espinosa de los Monteros, abril de 2025

## MEMORIA

1. Memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico.

Anejo1. Certificado catastral

2. Declaración del cumplimiento de las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.

3. Declaración 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.

4. Declaración de no necesidad de compromiso como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado.

### **Anexos:**

- Fotografías de la parcela y del edificio en su estado actual, por dentro y por fuera.
- Plano de emplazamiento propuesto, acotado a lindes, a escala adecuada y que refleje la situación, límites y accesos de la parcela, con los puntos de acometida de agua y luz, así como la ubicación de la fosa séptica.
- Planos de planta, alzados y sección acotados del estado actual y del reformado.

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

## 1. Memoria de Solicitud de Autorización de uso excepcional en suelo rústico

### PROMOTOR.

Jorge Luis Colmenares Moncada



### REDACTOR DEL INFORME.

- Arquitecto: D. Ismael Ruiz Martínez, arquitecto colegiado 2926 del COACyLe, Este, con  
y D. Andrés Ruiz Martínez

### Solicitud.

Se desarrolla esta memoria de solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico sobre la Legalización y cambio de uso a vivienda de la cabaña con referencia catastral 09127A028000880000KO, localizada en el LG TRUEBA (ESPINOSA DE LOS M 47 Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C COSTELARRIO. ESPINOSA DE LOS MONTEROS, municipio de la provincia de Burgos, a instancias de:

- Jorge Luis Colmenares Moncada,

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, SOLICITAN 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:

### Datos del emplazamiento

Se desarrolla este proyecto sobre la legalización y cambio de uso de una cabaña construida según datos de catastro hacia 1900, localizada en el Polígono 28, Parcela 88 de Costelarrío, en el municipio de Espinosa de los Monteros, en la provincia de Burgos.

El bien inmueble tiene la siguiente referencia catastral: 09127A028000880000KO. La parcela tiene una superficie catastral total de 24.989 m<sup>2</sup>. La parcela se encuentra en una categoría de suelo denominada Suelo rústico-Asentamientos tradicionales-SR-AT. Se



Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
www.ruizarquitectos.es

FINCA TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO. 09560.  
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS. 09566 - BURGOS

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

adjunta ficha de documentación catastral.

La cabaña consta según catastro de dos plantas, una planta baja de 117 m<sup>2</sup> (52 + 65 m<sup>2</sup>) y planta primera de 65m<sup>2</sup> y tiene referencia catastral 09127A028000880000KO.

No existe ningún ámbito clasificado como tal en la normativa, pero, a tenor de la importancia para el territorio de recoger todas aquellas construcciones que se corresponden con la tipología de "vivienda pasiega" en suelo rústico, se establece para todas ellas, independientemente de la categoría de suelo a la que pertenezcan, el régimen de usos del suelo rústico de asentamiento tradicional.

Las condiciones de la edificación se regulan en la Normativa Urbanística, DN-NU, todas ellas justificadas para preservar no sólo la tipología tradicional arquitectónica, sino un modo de vida que por siglos ha pervivido en esta zona pasiega.

## Entorno físico

Según Normativa Urbanística Municipal:

- Proteger los espacios de valor ecológico.
- Adecuar y regular las actividades que se realizan en el medio físico sobre todo en suelo rústico, para evitar su degradación.
- Proteger los recursos hidrológicos de la localidad, así como las aguas subterráneas y las masas forestales, impidiendo su contaminación y degradación.

## Uso característico

El uso actual de la cabaña según catastro, es de almacén de uso agrario, tanto en planta baja como en planta primera; y es objeto de este proyecto el cambio de uso a vivienda residencial (la planta primera se ha usado tradicionalmente como espacio vivero), uso permitido según se establece en Artículo 230. Vivienda Unifamiliar para la categoría de Suelo rústico de Asentamiento Tradicional de las Normas urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros.

## Descripción general de la construcción e instalaciones

---

### Geometría del edificio

La forma del edificio es rectangular con unas dimensiones exteriores de 12,50 x 9,36 m y una superficie construida de 182 m<sup>2</sup>.

### Cuadro de superficies construidas

La cabaña se encuentra dividida en dos espacios independientes y diáfanos en planta baja, en planta primera tiene un pequeño cuarto independiente con cocina. A la planta baja se accede desde el nivel de la parcela y a la planta primera se accede desde unas escaleras de piedra anexas a la fachada sur.

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	
ESTANCIA 1	32,56M2
ESTANCIA 2	29,15M2
PLANTA PRIMERA	
ZONA DIÁFANA	41,81M2
COCINA	14,34M2
TOTAL ÚTIL	117,86M2
TOTAL CONSTR.	182,00M2

## Instalaciones del edificio

Actualmente la construcción no cuenta con todos los servicios urbanos:

*Abastecimiento de agua:* El agua potable se encuentra en la parcela, pero sin conectar con la construcción. Se procederá al conexionado de la vivienda con la red existente de suministro gestionada por la red municipal de abastecimiento.

*Saneamiento:* actualmente no dispone. Se prevé la construcción de una red de saneamiento del edificio conectada a un depósito estanco (sin salida por infiltración en el terreno) con retirada periódica por gestor autorizado. Dicha instalación bajo Autorización de Confederación Hidrográfica correspondiente.

*Suministro de energía eléctrica:* actualmente dispone de suministro de energía. Se prevé mantener la conexión con la red eléctrica a la vivienda y dotarla de un cuadro eléctrico actualizado a normativa con suministro de potencia necesaria para las necesidades de la vivienda.

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

## 2. Descripción de las características esenciales

El presente proyecto contempla la legalización y cambio de uso de una cabaña a vivienda. El inmueble objeto de legalización es una edificación para la cual se plantean una serie de actuaciones con el objetivo de convertirla en una edificación salubre para su uso como vivienda. Por lo que la realización del presente expediente se basa en la consideración de cambio de uso condicionado a la realización de las obras de adecuación como vivienda de la construcción, así como la resolución del abastecimiento de los servicios básicos para el uso de vivienda, tales como energía eléctrica, agua y saneamiento. Por lo que se procede a la realización del presente expediente para adecuar la situación legal de la edificación, la cual era empleada en su parte superior como lugar en el que vivir en la antigüedad guardando el ganado en la parte inferior, y conservar el valor patrimonial que tiene actualizando su tipología a las necesidades higiénicas y vivideras de la actualidad, pasando de ser una cabaña a una vivienda habitable.

El objeto principal del proyecto es el de realizar los trámites administrativos necesarios para la legalización de la edificación como vivienda supeditada a la propuesta a la que se hace referencia en el presente documento, por la cual se mantiene la tipología constructiva adecuando el interior como espacio habitable sin romper con la imagen

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

tradicional de la construcción.

El programa de necesidades a petición de la propiedad y a desarrollar en el presente expediente se plantea como una legalización de cambio de uso de cabaña a vivienda (realizando las obras y los cambios contemplados en este expediente ajustándonos a la normativa vigente en todos sus puntos). Se trata de una cabaña construida según datos de catastro hacia 1900, localizada en el Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO, 09560, en el municipio de Espinosa de los Monteros, en la provincia de Burgos.

El edificio presenta un buen estado de conservación, sin que puedan apreciarse defectos durante la inspección visual del mismo. No se aprecian grietas ni fisuras en cerramientos, presenta problemas de humedades ya que gran parte de él está bajo el terreno. La cubierta presenta deterioro puntual en el entablado de madera sobre el que se coloca el material de cobertura formado por lascas de piedra.

La estructura es de muros de carga y tres pilares de madera en la pieza central principal. La estructura de cubierta y del forjado es de madera. La planta baja y la primera planta tienen acceso desde la fachada sureste.

El conexionado con las infraestructuras existentes que se han comentado y citado anteriormente son suficientes para responder con los diferentes servicios para el correcto funcionamiento del edificio.

La cabaña cuenta con acceso directo desde vía pública procedente de la carretera BU-570, que se conecta con un camino vecinal convenientemente acondicionado.

## Actuaciones

---

El inmueble objeto de legalización es una edificación a la que se plantean una serie de obras de acondicionamiento, así como conexionado de los servicios e infraestructuras básicas para el uso de vivienda, por ello se plantea:

### 1. Cubierta.

Desmontaje de la cubierta actual, conservando las lascas de piedra y reponiendo las dañadas en la posterior colocación como material de cobertura.

Realización de nueva estructura de cubierta con madera nueva, así como el aislado de la misma.

Se mantendrá exteriormente la tipología de la cubierta actual, consiguiendo mejorar las características térmicas y energéticas del interior. Se mantendrá la pendiente actual y las alturas actuales de la cabaña, manteniendo el 30% de pendiente, cumpliendo así con la normativa aplicable requerida ( $\leq 35\%$  pendiente) para esta tipología constructiva.

### 2. Estructura.

La estructura principal de la cabaña está basada en los muros de carga, los cuales se mantendrán. Se proyecta la realización de una zona en planta primera de 56.27m<sup>2</sup> sustentada sobre los pilares reposicionados en la ubicación de los actuales, así como en los muros laterales.

Se realizará un zuncho perimetral de atado para cohesionar los muros actuales y repartir el peso y las tensiones generadas por la nueva cubierta.

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

Se plantea la reparación del acceso a la planta primera formado por la escalinata para seguir teniendo acceso exteriormente por las escaleras de piedra originales de la cabaña.

Se plantea la conexión de las estancias de la cabaña en planta baja mediante la apertura de huecos en el muro interior en zonas puntuales para generar la sustentación de la escalera y la conexión del espacio interior, no modificando el comportamiento ni la tipología estructural de la construcción.

### 3. Huecos.

Según el Artículo 230. Vivienda Unifamiliar para la categoría de Suelo rústico de Asentamiento Tradicional: Las fachadas proyectadas albergan nuevos huecos abiertos en la fachada noreste. Dichas aperturas responden al mismo lenguaje de aspecto y forma de las tradicionales ejecutadas en las cabañas.

Son huecos en los que predomina la verticalidad frente la horizontal y con los cuales de aporta ventilación e iluminación natural a la vivienda.

Las carpinterías nuevas serán de aluminio o de PVC con acabado exterior de imitación madera. La cerrajería será de hierro, así como las barandillas exteriores.

*"La apertura de huecos no podrá superar el 40% del total de la fachada. No se permiten cuerpos volados en las fachadas laterales, admitiéndose únicamente solanas con escaleras previas de acceso similares a las tradicionales en la fachada principal de acceso. Los elementos propios de las instalaciones deberán enmarcarse en la fachada mediante tapas de madera o similar."*

Los huecos que se proyectan cumplen lo dispuesto en las NUM DE Espinosa de los Monteros:

FACHADA	SUP. FACHADA	SUP. HUECOS	% HUECOS
NORESTE	34.50 M2	4.78 M2	13.85%
SURESTE	32.79 M2	3.35 M2	10.21%
SUROESTE	51.63 M2	1.10 M2	2.13%
NOROESTE	32.79 M2	1.90 M2	4.79%

Referente a la iluminación natural se asume que se conservan casi sin modificar los huecos y las fachadas existentes de la cabaña:

ESPACIO	SUPERFICIE M2	SUP. LUZ NATURAL	%
Salón/cocina+ estancia planta baja	85.27 M2	7.49 M2	8.78%
Dormitorio 1+ alcoba	20.45 M2	0.55 M2	2.69%
Dormitorio 2	11.57 M2	0.117 M2	1.01%
Dormitorio 3	12.88 M2	1.28 M2	9.94%

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

Referente a la ventilación natural se asume que se conservan casi sin modificar los huecos y las fachadas existentes de la cabaña:

ESPACIO	SUPERFICIE M2	SUP. APERTURAS	%
Salón/cocina+ estancia planta baja	85.27 M2	7.49 M2	8.78%
Dormitorio 1+ alcoba	20.45 M2	0.55 M2	2.69%
Dormitorio 2	11.57 M2	0.117 M2	1.01%
Dormitorio 3	12.88 M2	1.28 M2	9.94%

#### 4. Saneamiento de humedades e interiores.

Para conseguir un confort térmico y una higiene adecuada, se plantea resolver el problema de las humedades existentes en los muros actuales realizando una cámara interior ventilada en la que se colocará un drenaje, el cual verterá al exterior las aguas que recoja procedentes de filtraciones y capilaridades.

La cámara de aire anteriormente descrita se complementará con el aislamiento interior, obteniendo confort térmico y reduciendo el consumo energético de la vivienda.

#### 5. Saneamiento.

Se prevé la construcción de una red de saneamiento del edificio conectada a un depósito estanco (sin salida por infiltración en el terreno) con retirada periódica por gestor autorizado. Dicha instalación constará de una Fosa séptica prefabricada de polietileno, de 2.000 Lt., la cual se realizará con la autorización previa de la Confederación Hidrográfica ubicada a distancia >15m de la edificación.

#### 6. Electricidad.

Se mantiene y actualiza la conexión con la red eléctrica a la vivienda existente, ya que en la actualidad se encuentra con suministro eléctrico de la Red General de Alimentación de la Compañía Suministradora Local.

#### 7. Agua.

El agua potable se encuentra en la parcela, pero sin conectar con la construcción. Se procederá al conexionado de la vivienda con la red existente de suministro gestionada por la red municipal de abastecimiento.

### Cuadro de superficies construidas

La vivienda se proyecta en planta baja con 3 dormitorios, baño y zona común. En la



Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
[www.ruizarquitectos.es](http://www.ruizarquitectos.es)

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

planta primera con cocina-salón y aseo.

El salón-comedor- cocina, ubicado en la planta primera, está unido en un mismo espacio con la zona común de la planta baja, teniendo dos cotas diferentes conectadas mediante una escalera interior, así como visual y espacialmente.

En planta baja, además de la zona común unida a la planta primera, se realizan tres dormitorios y un baño.

SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	
Sala U. M.	34,26M2
Dormitorio 1	20,45M2
Dormitorio 2	11,57M2
Dormitorio 3	12,88M2
Baño	4,23M2
PLANTA PRIMERA	
Salón-Com.-Coc.	50,59M2
Aseo	3,42M2
TOTAL ÚTIL	134,40M2
TOTAL CONSTR.	182,00M2

## Instalaciones del edificio

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

Saneamiento.

Se prevé la construcción de una red de saneamiento del edificio conectada a un depósito estanco (sin salida por infiltración en el terreno) con retirada periódica por gestor autorizado. Dicha instalación constará de una Fosa séptica prefabricada de polietileno, de 2.000 Lt., la cual se realizará con la autorización previa de la Confederación Hidrográfica ubicada a distancia >15m de la edificación.

Electricidad.

Se prevé mantener la conexión con la red eléctrica a la vivienda existente.

Agua.

El agua potable se encuentra en la parcela, pero sin conectar con la construcción. Se procederá al conexionado de la vivienda con la red existente de suministro gestionada por la red municipal de abastecimiento.

## Uso característico del edificio

El uso actual de la cabaña es de almacén en planta baja y la planta primera se ha usado tradicionalmente como espacio vividero, es objeto de este proyecto el cambio de uso a vivienda residencial supeditado al cumplimiento y ejecución de lo propuesto en la

**ruiz**  
arquitectos

Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
[www.ruizarquitectos.es](http://www.ruizarquitectos.es)

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

presente memoria, uso permitido según se establece en el Artículo 230. Vivienda Unifamiliar para la categoría de Suelo rústico de Asentamiento Tradicional de las Normas urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros.

## Otros usos previstos

Las construcciones no albergarán ningún otro uso.

## Relación con el entorno

La edificación responde a los condicionantes exteriores tales como:

- altura máxima de la edificación (*Altura máxima (B+I) y 6,50 m al alero*).
- edificabilidad (*la ampliación se permite con un máximo de aumento respecto a la superficie existente del 40%, pudiéndose ejecutar dos viviendas por cabaña pasiega*).
- condicionantes estéticas, no realizando modificaciones tipológicas y de materiales, conservando las existentes tal y como se describe en la presente memoria, respetando la normativa descrita en las NNUU en el Artículo 230, tanto de cubierta, acabados, carpinterías, cerrajería y composición de fachadas.

## Planeamiento urbanístico de aplicación

### DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

PROYECTO DE	Legalización de cambio de uso de cabaña a vivienda
EMPLAZAMIENTO	Referencia catastral 09127A028000880000KO Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C COSTELARRIO. 09560. En el municipio de Espinosa de los Monteros en la provincia de Burgos.
PROMOTOR	Jorge Luis Colmenares Moncada
ARQUITECTO	Ismael Ruiz Martínez



Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
[www.ruizarquitectos.es](http://www.ruizarquitectos.es)

FINCA TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO. 09560.  
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS. 09566 - BURGOS

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

## INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NNSS	D.S.U.	P.O.I.	P.S.	P.A.U.	P.P.	P.E	P.A. (S.N.U)	E.D.	Otros
Vigente		X									
	Denominación:										
En Tramitación											
	Denominación:										
<b>PGOU</b>	Plan General de Ordenación Urbanística			<b>POI</b>	Plan de Ordenación Intermunicipal			<b>PE</b>	Plan Especial		
<b>NNSS</b>	Normas Subsidiarias Municipales			<b>PS</b>	Plan de Sectorización			<b>PA</b>	Proyecto de Actuación sobre SNU		
<b>DSU</b>	Delimitación de Suelo Urbano			<b>PAU</b>	Programa de Actuación Urbanística			<b>ED</b>	Estudio de Detalle		
				<b>PP</b>	Plan Parcial			<b>Otros</b>			

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO RUSTICO
V i g e n t e	Consolidado	Residencial	Suelo rústico con protección
	No Consolidado		
			Suelo rústico común <b>X</b>

## CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente	Suelo rústico-Asentamientos tradicionales.
En Tramitación	

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación al edificio son las *Normas urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros*. Según dicho planeamiento el edificio objeto del presente Proyecto está calificado como SUELO RUSTICO - *Suelo Rústico-Asentamientos tradicionales-Cabañas pasiegas*.

Estas Normas establecen, las condiciones urbanísticas y edificatorias de las edificaciones e instalaciones existentes en este tipo de suelo: Se impone como condición el mantenimiento de la tipología arquitectónica y de los materiales existentes.

El uso actual de la construcción es de almacén y es objeto de este proyecto el cambio de uso a vivienda residencial, uso permitido según se establece en el en Artículo 230.

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

Vivienda Unifamiliar para la categoría de Suelo rústico de Asentamiento Tradicional de las Normas urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros.

En la rehabilitación o reforma planteada como objeto de legalización se han mantenido las características arquitectónicas típicas de la zona, así como los materiales. Se plantea la apertura de huecos verticales manteniendo la tipología de la zona y ampliación de los existentes en base a las particularidades de la construcción y su emplazamiento y cumpliendo las Normas Municipales, así como manteniendo los existentes.

Como consecuencia el proyecto se ajusta totalmente a las condiciones urbanísticas establecidas en las *Normas urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros*.

## Conclusión

---

Como consecuencia de todo lo expuesto, la actuación se ajusta totalmente a las condiciones urbanísticas establecidas en las *Normas urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros*. Así mismo entendemos tal y como establece la legislación aplicable, 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 del asentamiento”.*

Por otro lado, declaramos que debido a:

- Que la construcción existente tiene una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal y como se define el artículo 316.4.
- Y no estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

No es necesaria, como condición previa a la autorización de las obras, nuestro compromiso a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Se adjunta certificado del Ayuntamiento de Espinosa de los Monteros.

Espinosa de los Monteros, 16 de abril de 2.025

Ismael Ruiz Martínez.  
Arquitecto colegiada nº 2926 del  
COACyLe, Este

MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO  
DE CABAÑA A VIVIENDA

**Anejo I. Catastro**



Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
[www.ruizarquitectos.es](http://www.ruizarquitectos.es)

FINCA TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO. 09560.  
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS. 09566 - BURGOS

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

LG TRUEBA [ESPINOSA DE LOS M 47 Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C COSTELARRIO. 09560 ESPINOSA DE LOS MONTEROS [Espinosa Moner] [BURGOS]

### Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 182 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1900

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	E/00/01	52
ALMACEN	E/00/01	65
ALMACEN	E/01/02	65

### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	PD Prados o praderas	02	24.872

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

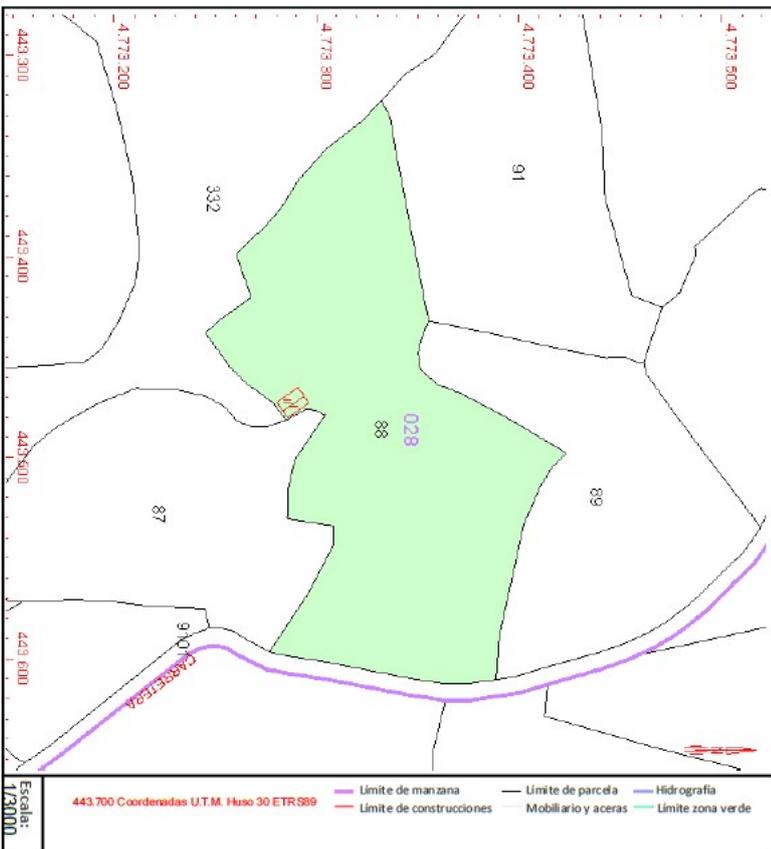
Referencia catastral: 09127A02800088000KO

### PARCELA

Superficie gráfica: 24.989 m<sup>2</sup>

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"

Miércoles, 15 de Enero de 2025

ruiz arquitectos

Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
www.ruizarquitectos.es

FINCA TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO. 09560.  
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS. 09566 - BURGOS

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

## CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL SEGÚN EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

D. Jorge Luis Colmenares Moncada con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED]. En calidad de promotor de la Solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico del " Proyecto de legalización y cambio de uso a vivienda en finca TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO, de Espinosa de los Monteros (Burgos)", redactado por el arquitecto Ismael Ruiz Martínez , colegiado 2926 del COACyLe, Este, con DNI: [REDACTED]

Manifiesta:

1 °. - Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico en el que se asegura el carácter aislado de las construcciones.

2 °. - Que se comprometen a mantener la naturaleza rústica de los terrenos.

3 °. - Que se comprometen a asegurar la compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

A lo que nos comprometemos para los efectos oportunos, en Espinosa de los Monteros a 16 de abril de 2025.

Fdo.: D. Jorge Luis Colmenares Moncada

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

## **RESOLUCION 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.**

D. Jorge Luis Colmenares Moncada con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED], en calidad de promotor de la Solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico del " Proyecto de legalización y cambio de uso a vivienda en finca TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO, de Espinosa de los Monteros (Burgos)", redactado por el arquitecto Ismael Ruiz Martínez , colegiado 2926 del COACyLe, Este, con [REDACTED]

Manifiesta:

Que en este caso se resolver a la dotación de los servicios urbanísticos que se necesitan para el uso de la vivienda, como ya se ha indicado, y que se resolverá de la siguiente manera.

Mediante este escrito se comprometen a realizar a su costa las dotaciones de agua, alumbrado, saneamiento, electricidad, etc., necesarias.

Actualmente la construcción no cuenta con todos los servicios, pero puede acceder fácilmente a ellos.

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

A lo que nos comprometemos para los efectos oportunos, en Espinosa de los Monteros a 16 de abril de 2025.

Fdo.: D. Jorge Luis Colmenares Moncada

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

**CUMPLIMIENTO DE QUE EL SOLICITANTE SE COMPROMETE, COMO CONDICIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA, A VINCULAR EL TERRENO AL USO UNA VEZ AUTORIZADA. DICHA VINCULACIÓN SE LLEVARÁ A EFECTO HACIENDO CONSTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:**

D. Jorge Luis Colmenares Moncada con domicilio en Calle José María Adan 11, 4-C de Calahorra, La Rioja, 26500, España, en calidad de promotor de la Solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico del " Proyecto de legalización y cambio de uso a vivienda en finca TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO, de Espinosa de los Monteros (Burgos)", redactado por el arquitecto Ismael Ruiz Martínez , colegiado 2926 del COACyLe, Este, con

Manifiesta :

Que la construcción existente tiene una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal y como se define el artículo 316. 4.

Y no estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

Por lo que No es necesario, como condición previa a la autorización de las obras, nuestro compromiso a vincular el terreno al uso una vez autorizado.

**Se solicita mediante esta declaración, certificado de este cumplimiento al Ayuntamiento de Espinosa de los Monteros.**

Fdo.: D. Jorge Luis Colmenares Moncada

MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE  
USO DE CABAÑA A VIVIENDA

**Anexos. Fotografías**

MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE  
USO DE CABAÑA A VIVIENDA



**ruiz**  
arquitectos

Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
[www.ruizarquitectos.es](http://www.ruizarquitectos.es)

FINCA TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO. 09560.  
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS. 09566 - BURGOS

MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE  
USO DE CABAÑA A VIVIENDA



**ruiz**  
arquitectos

Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
[www.ruizarquitectos.es](http://www.ruizarquitectos.es)

FINCA TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO. 09560.  
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS. 09566 - BURGOS

MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE  
USO DE CABAÑA A VIVIENDA



**ruiz**  
arquitectos

Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
[www.ruizarquitectos.es](http://www.ruizarquitectos.es)

FINCA TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO. 09560.  
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS. 09566 - BURGOS

MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE  
USO DE CABAÑA A VIVIENDA



**ruiz**  
arquitectos

Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
[www.ruizarquitectos.es](http://www.ruizarquitectos.es)

FINCA TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO. 09560.  
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS. 09566 - BURGOS

# MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA

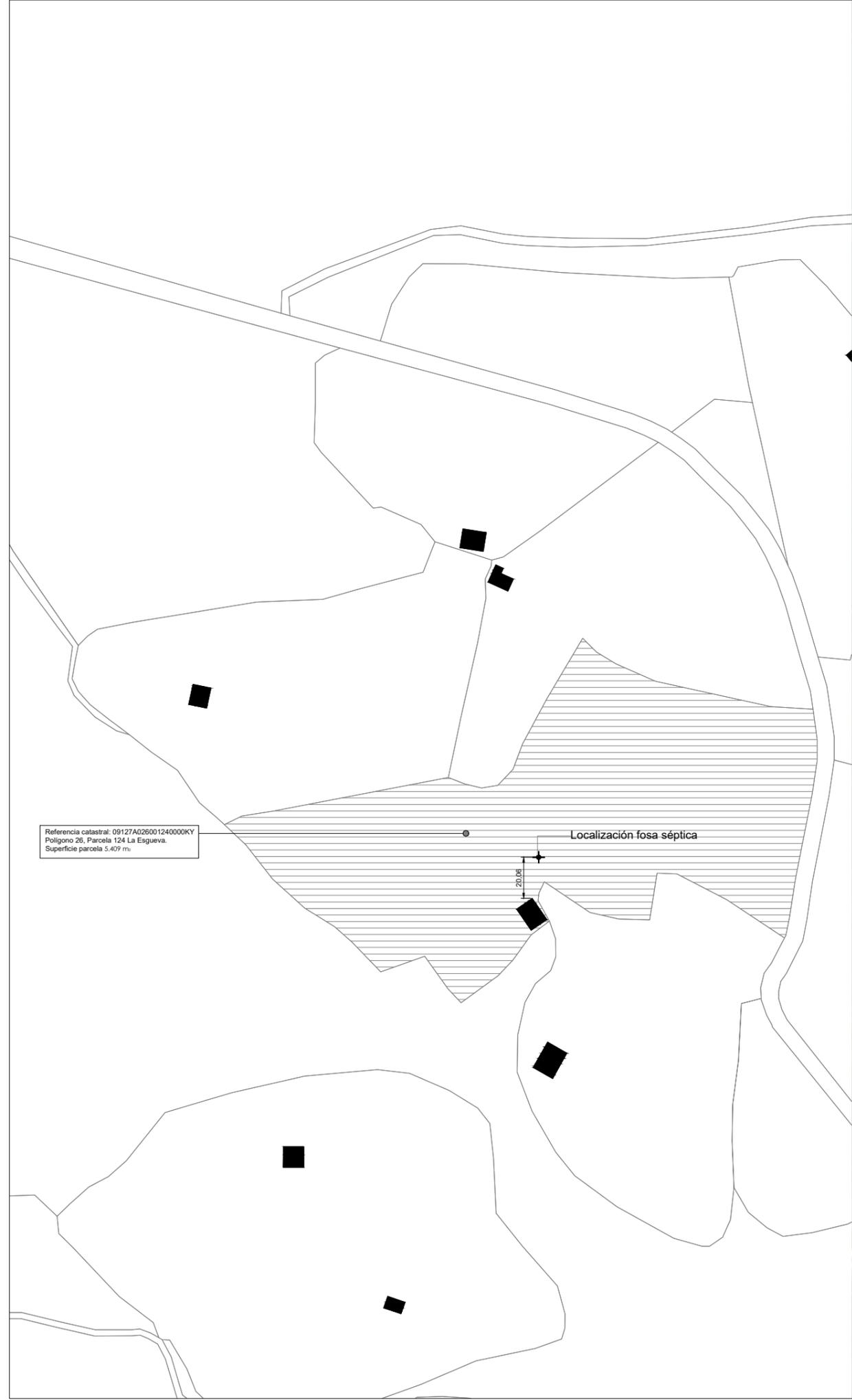
**Anexos. Planos**



Avda. del Cid Campeador 16 Of. 5  
09005, Burgos.  
[www.ruizarquitectos.es](http://www.ruizarquitectos.es)

FINCA TRUEBA Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C, COSTELARRIO. 09560.  
- ESPINOSA DE LOS MONTEROS. 09566 - BURGOS

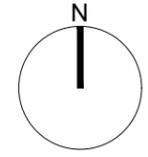




**MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL. Proyecto De Legalización y Cambio De Uso De Cabaña A Vivienda .**

No se permite la copia o difusión de este documento sin la autorización expresa de su propietario. Las copias no visadas tienen consideración de documentos de trabajo, y como tales deben interpretarse con la debida reserva.

ESCALA: SE  
 Abril 2025



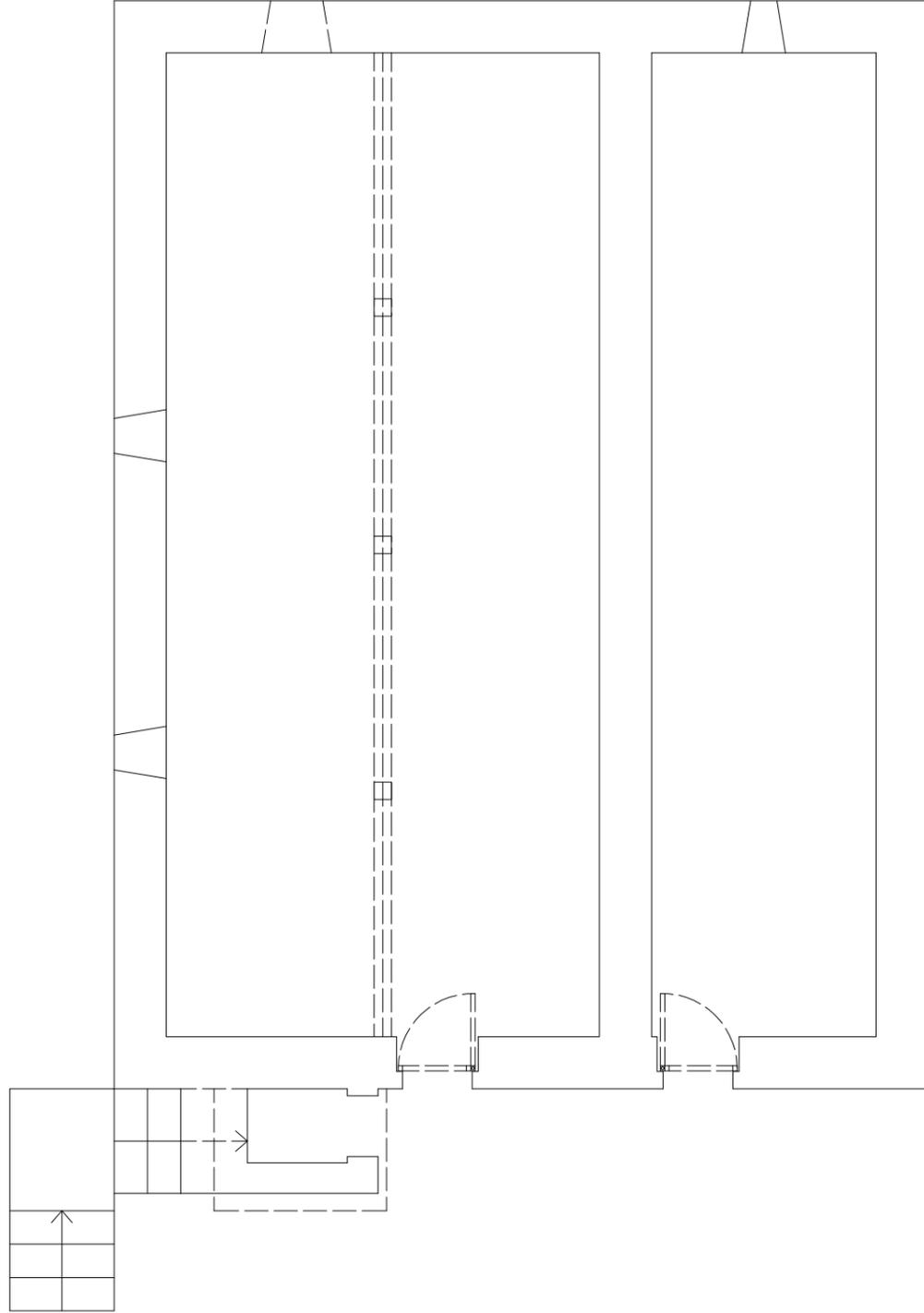
**DATOS DEL PROYECTO:**  
 Fase de trabajo: Legalización y Cambio De Uso.  
 Solicitante: Jorge Luis Colmenares Moncada  
 Localización: Polígono 26 Parcela 88 000204700VN47C  
 Municipio: Costelarrío, Espinosa de los Monteros

**EL ARQUITECTO:**

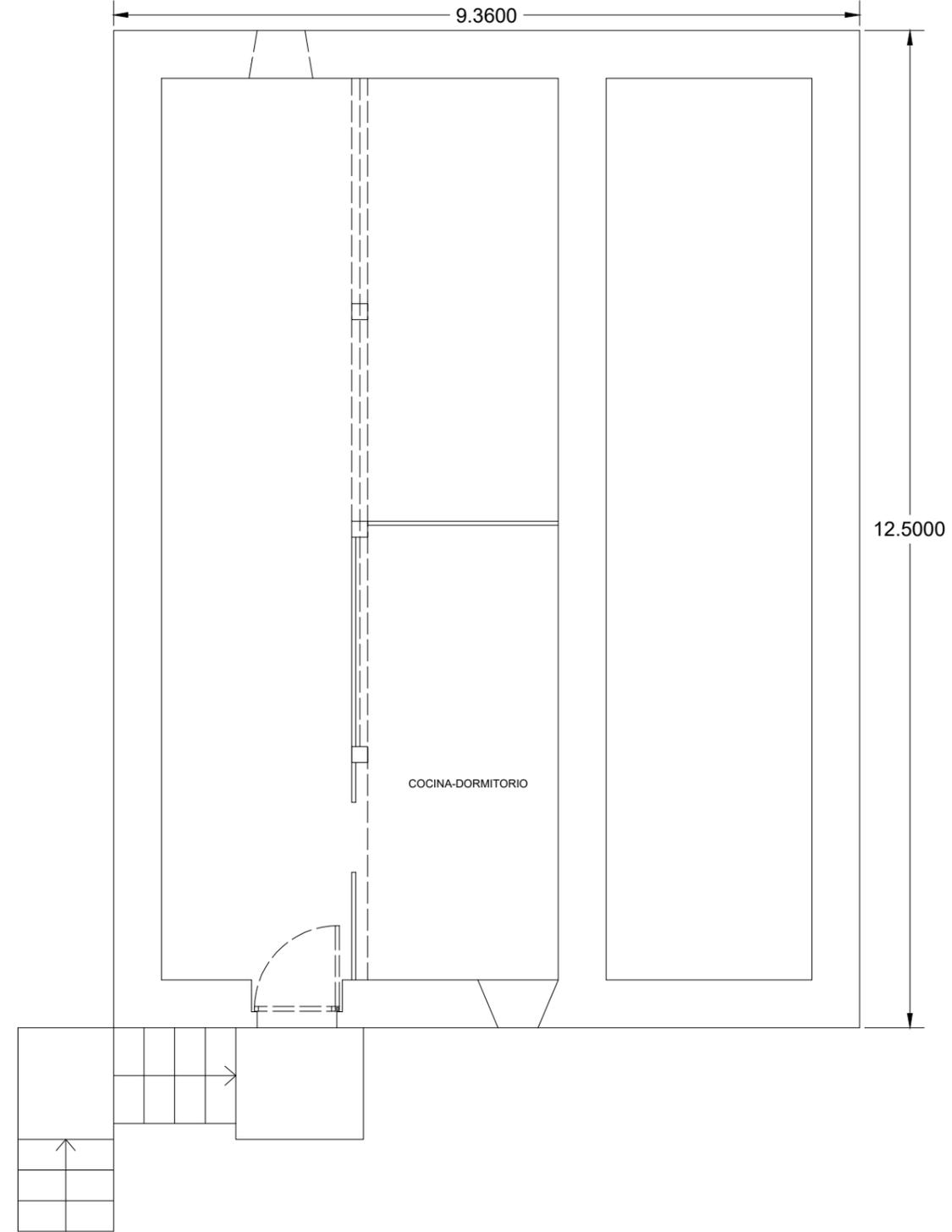
**ARQUITECTO**  
 Imael Ruiz Martínez  
**RUÍZ**  
 Arquitectos  
 Avda. del Old Campesador 16 Of. 5  
 09005 - Burgos  
 www.ruizarquitectos.es

**A02**  
 SITUACIÓN Y PLANTA

SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	
ESTANCIA 1	32,56M2
ESTANCIA 2	29,15M2
PLANTA PRIMERA	
ZONA DIÁFANA	41,81M2
COCINA	14,34M2
TOTAL ÚTIL	117,86M2
TOTAL CONSTR.	182,00M2



Planta baja



Planta 1

**MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL. Proyecto De Legalización y Cambio De Uso De Cabaña A Vivienda .**

No se permite la copia o difusión de este documento sin la autorización expresa de su propietario. Las copias no visadas tienen consideración de documentos de trabajo, y como tales deben interpretarse con la debida reserva.



ESCALA 1/75  
Abril 2025

**A03**

ESTADO ACTUAL  
PLANTAS

**DATOS DEL PROYECTO:**

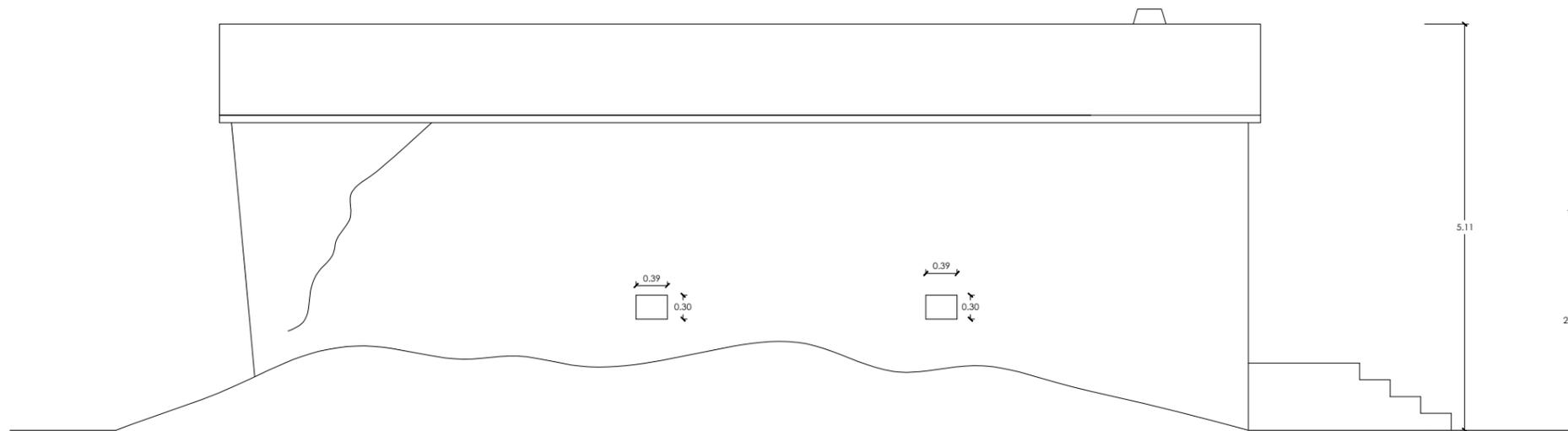
Fase de trabajo: Legalización y Cambio De Uso.  
Solicitante: Jorge Luis Colmenares Moncada  
Localización: Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C  
Municipio: Costelarrío, Espinosa de los Monteros

**EL ARQUITECTO:**

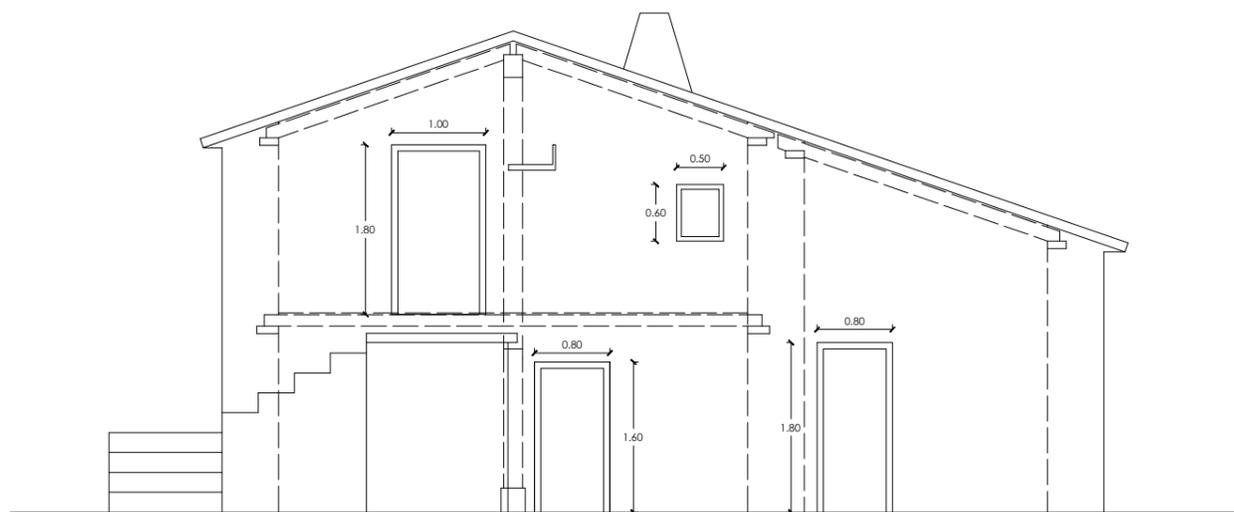
ARQUITECTO  
Iraiael Ruiz Martínez  
COACYLE 2 926



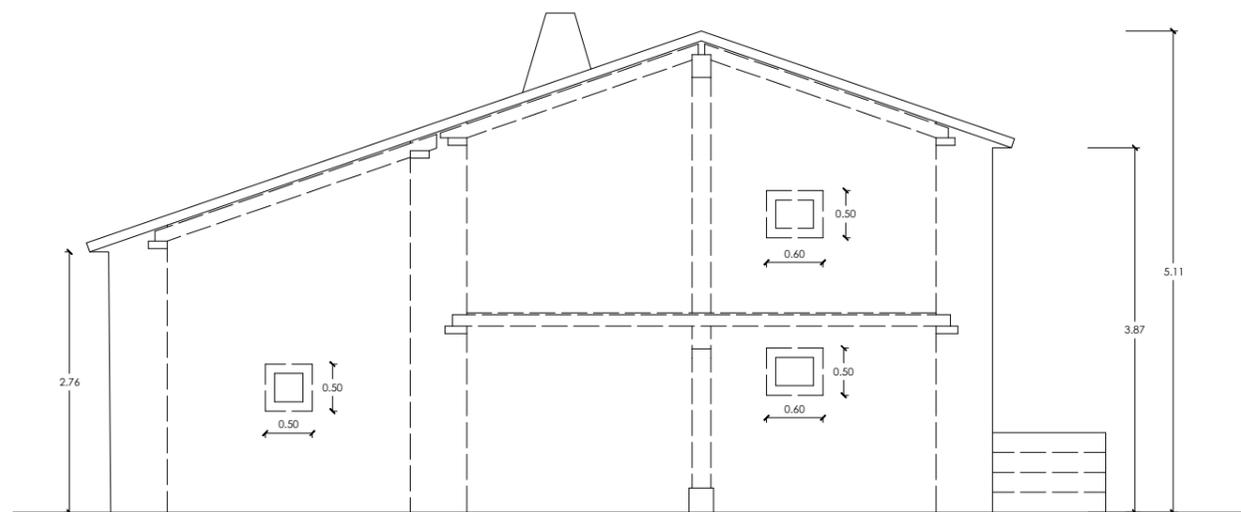
Avda. del Old Campesador 16 Of. 6  
00005, Burjassot,  
www.ruizarquitectos.es



Alzado suroeste



Alzado sureste



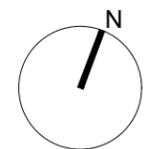
Alzado noroeste

**MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL. Proyecto De Legalización y Cambio De Uso De Cabaña A Vivienda .**

EL ARQUITECTO:  
**ARQUITECTO**  
 Imael Ruiz Martínez  
 COACYLE 2 9 2 6  
**ruiz**  
 arquitectos  
 Avda. del Old Campesador 16 Of. 6  
 09005, Burjassot,  
 www.ruizarquitectos.es

DATOS DEL PROYECTO:

Fase de trabajo: Legalización y Cambio De Uso.  
 Solicitante: Jorge Luis Colmenares Moncada  
 Localización: Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C  
 Municipio: Costelarrío, Espinosa de los Monteros

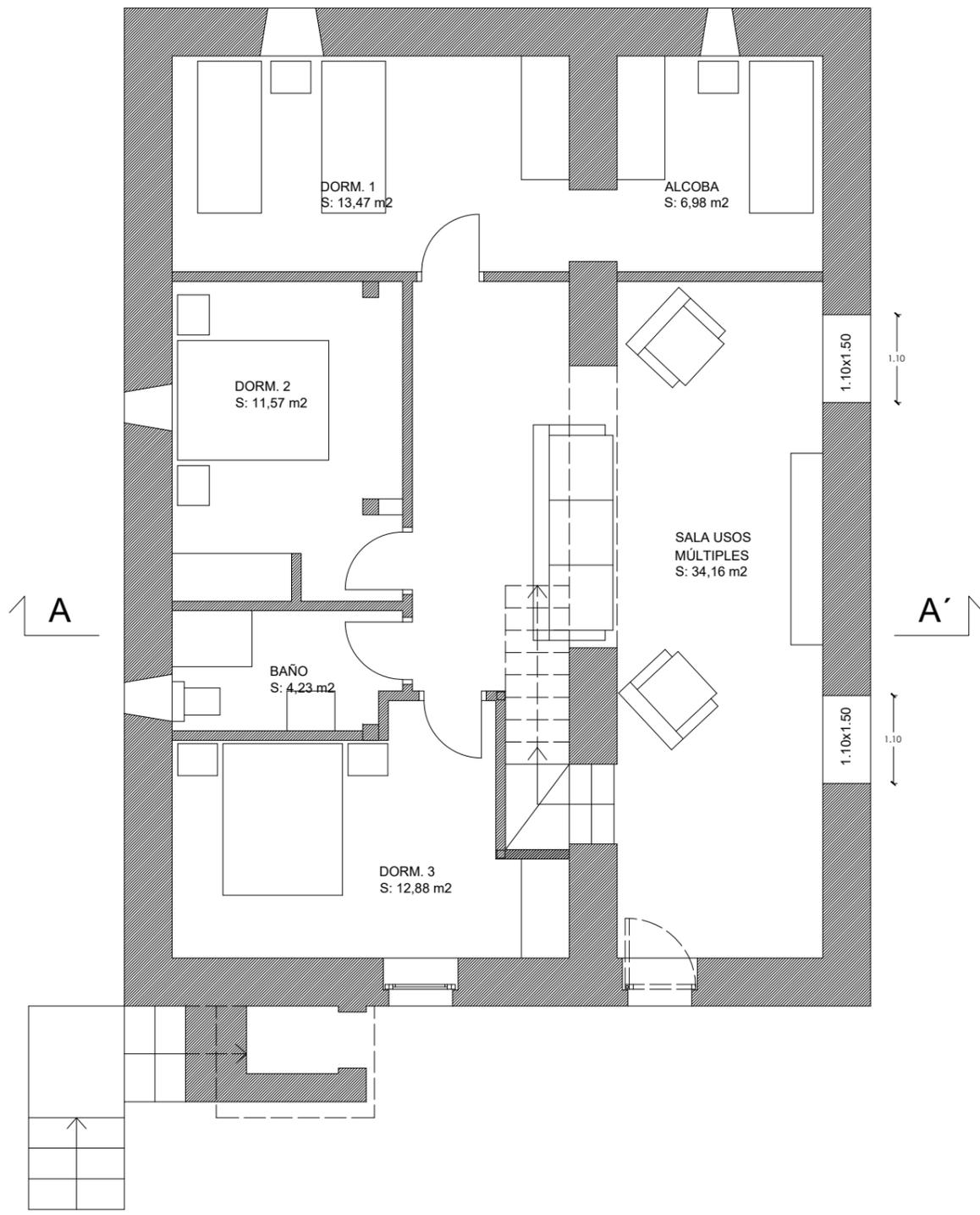
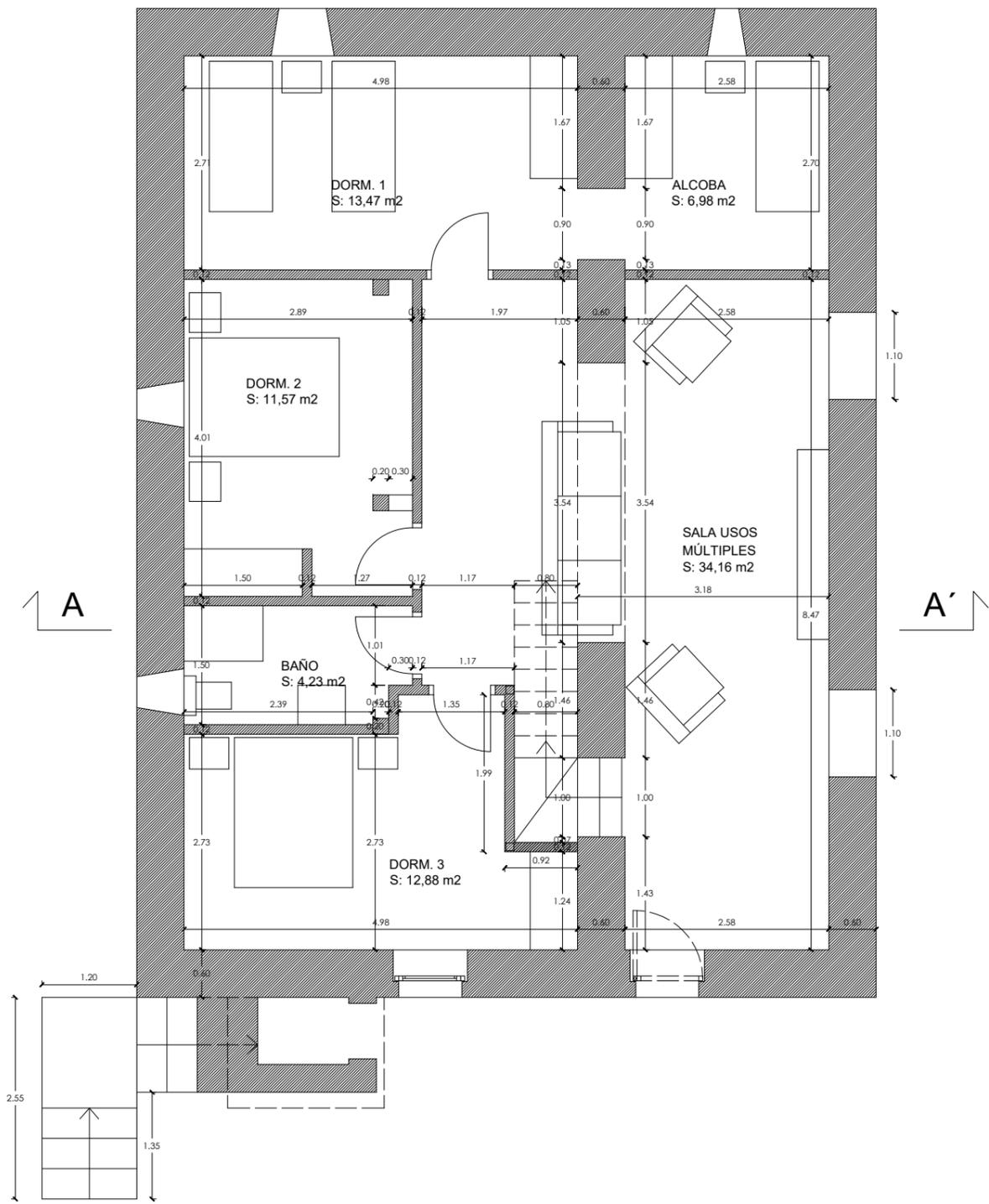


ESCALA 1/75  
 Abril 2025

**A04**

ESTADO ACTUAL  
 PLANTAS

No se permite la copia o difusión de este documento sin la autorización expresa de su propietario. Las copias no visadas tienen consideración de documentos de trabajo, y como tales deben interpretarse con la debida reserva.



Planta baja

**MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL. Proyecto De Legalización y Cambio De Uso De Cabaña A Vivienda .**

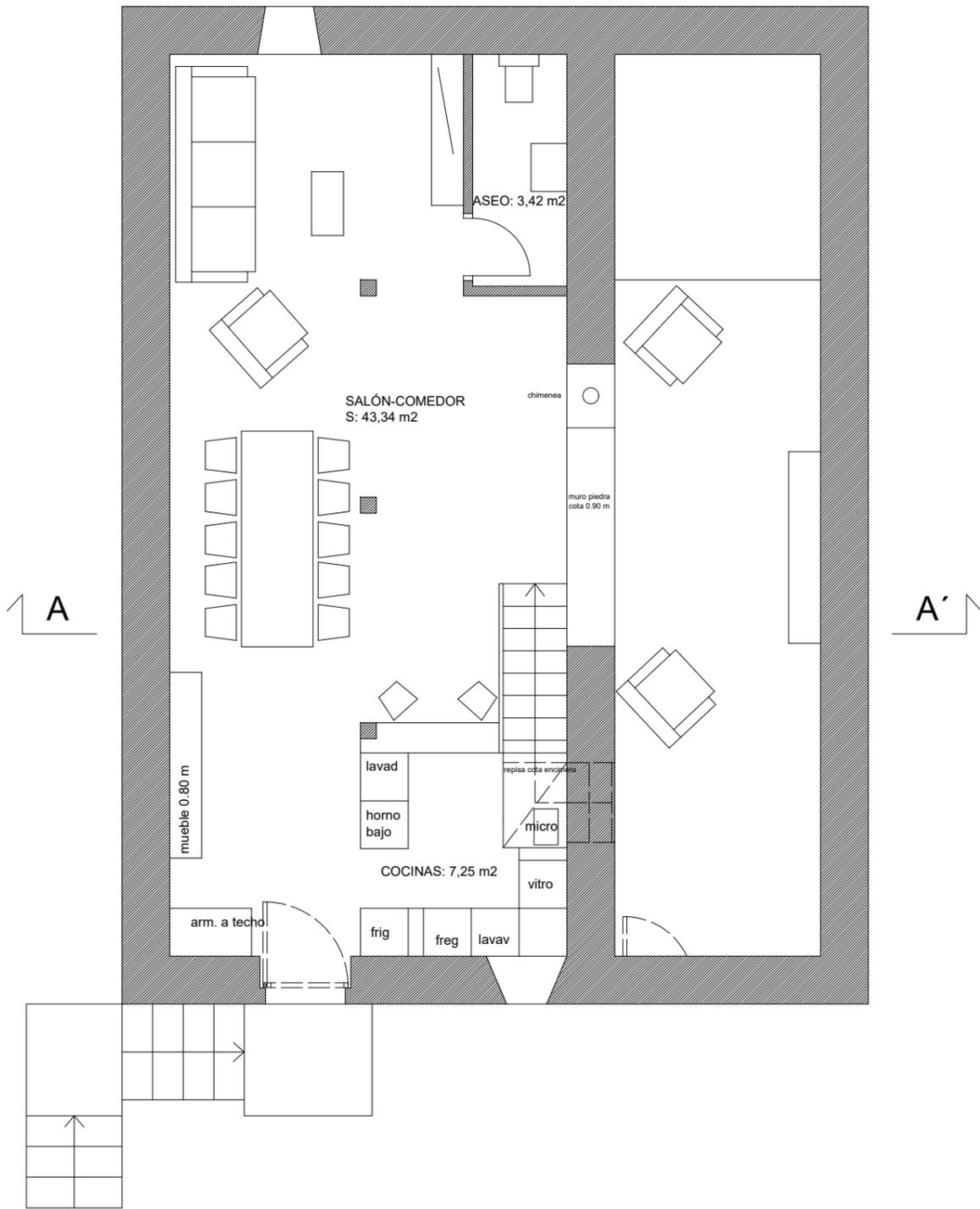
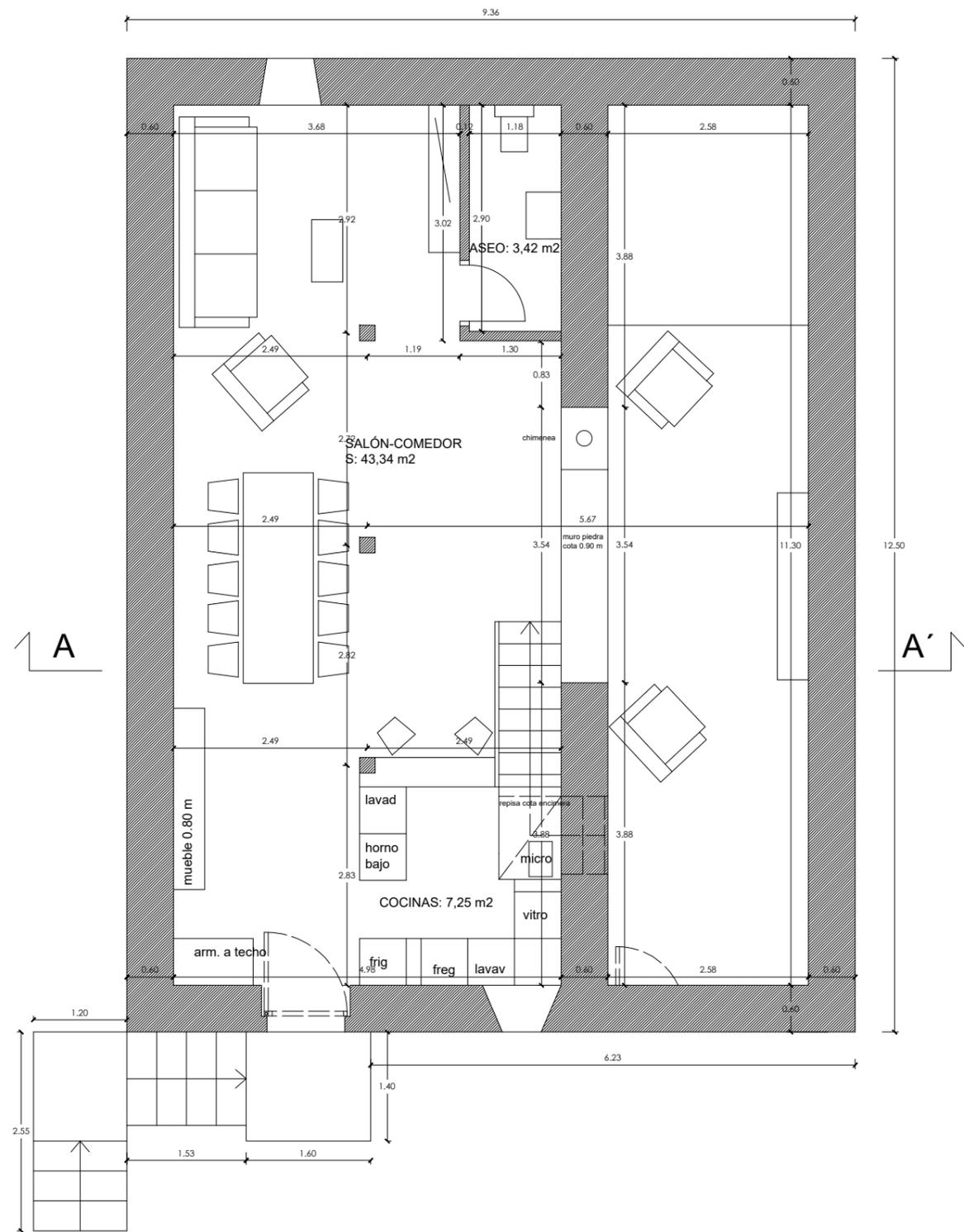
No se permite la copia o difusión de este documento sin la autorización expresa de su propietario. Las copias no visadas tienen consideración de documentos de trabajo, y como tales deben interpretarse con la debida reserva.

EL ARQUITECTO: **ARQUITECTO**  
Ismael Ruiz Martínez  
COACYLE 2 926  
**ruiz**  
arquitectos  
Avda. del Old Campesador 16 Of. 6  
09005, Burjassot, Valencia  
www.ruizarquitectos.es

DATOS DEL PROYECTO:  
Fase de trabajo: **Legalización y Cambio De Uso.**  
Solicitante: **Jorge Luis Colmenares Moncada**  
Localización: **Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C**  
Municipio: **Costelarrío, Espinosa de los Monteros**

ESCALA 1/75  
Abril 2025

**A05**  
PROPUESTA PLANTAS



Planta 1

**MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL. Proyecto De Legalización y Cambio De Uso De Cabaña A Vivienda .**

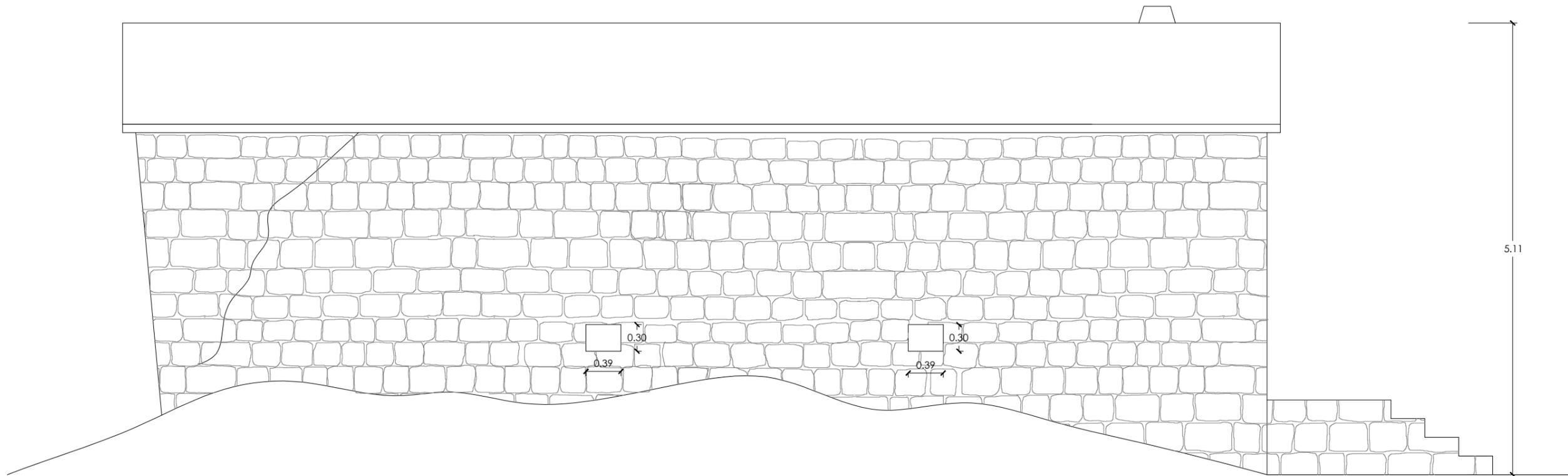
No se permite la copia o difusión de este documento sin la autorización expresa de su propietario. Las copias no visadas tienen consideración de documentos de trabajo, y como tales deben interpretarse con la debida reserva.

EL ARQUITECTO: **ARQUITECTO**  
Ismael Ruiz Martínez  
COACYLE 2 9 2 6  
**ruiz**  
arquitectos  
Avda. del Old Campesador 16 Of. 6  
09005, Burjassot, Burjassot.  
www.ruizarquitectos.es

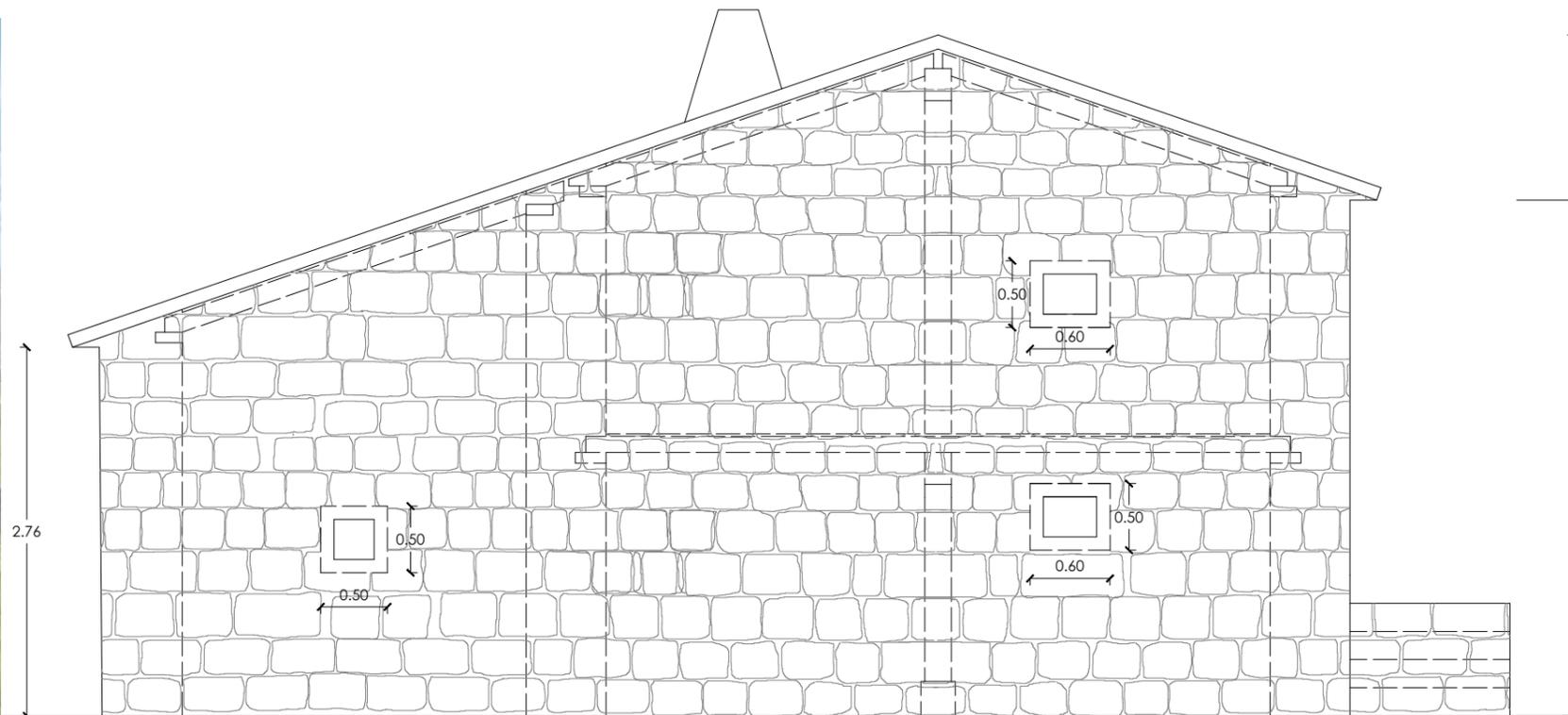
DATOS DEL PROYECTO:  
Fase de trabajo: **Legalización y Cambio De Uso.**  
Solicitante: **Jorge Luis Colmenares Moncada**  
Localización: **Poiligono 28 Parcela 88 000204700VN47C**  
Municipio: **Costelarrío, Espinosa de los Monteros**

ESCALA 1/75  
Abril 2025

**A06**  
PROPUESTA PLANTAS



Alzado suroeste



Alzado noroeste

**MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL. Proyecto De Legalización y Cambio De Uso De Cabaña A Vivienda .**

No se permite la copia o difusión de este documento sin la autorización expresa de su propietario. Las copias no visadas tienen consideración de documentos de trabajo, y como tales deben interpretarse con la debida reserva.

EL ARQUITECTO:  
**ARQUITECTO**  
 Imael Ruiz Martínez  
 COACYLE 2 926

DATOS DEL PROYECTO:  
 Fase de trabajo: Legalización y Cambio De Uso.  
 Solicitante: Jorge Luis Colmenares Moncada  
 Localización: Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C  
 Municipio: Costelarrío, Espinosa de los Monteros



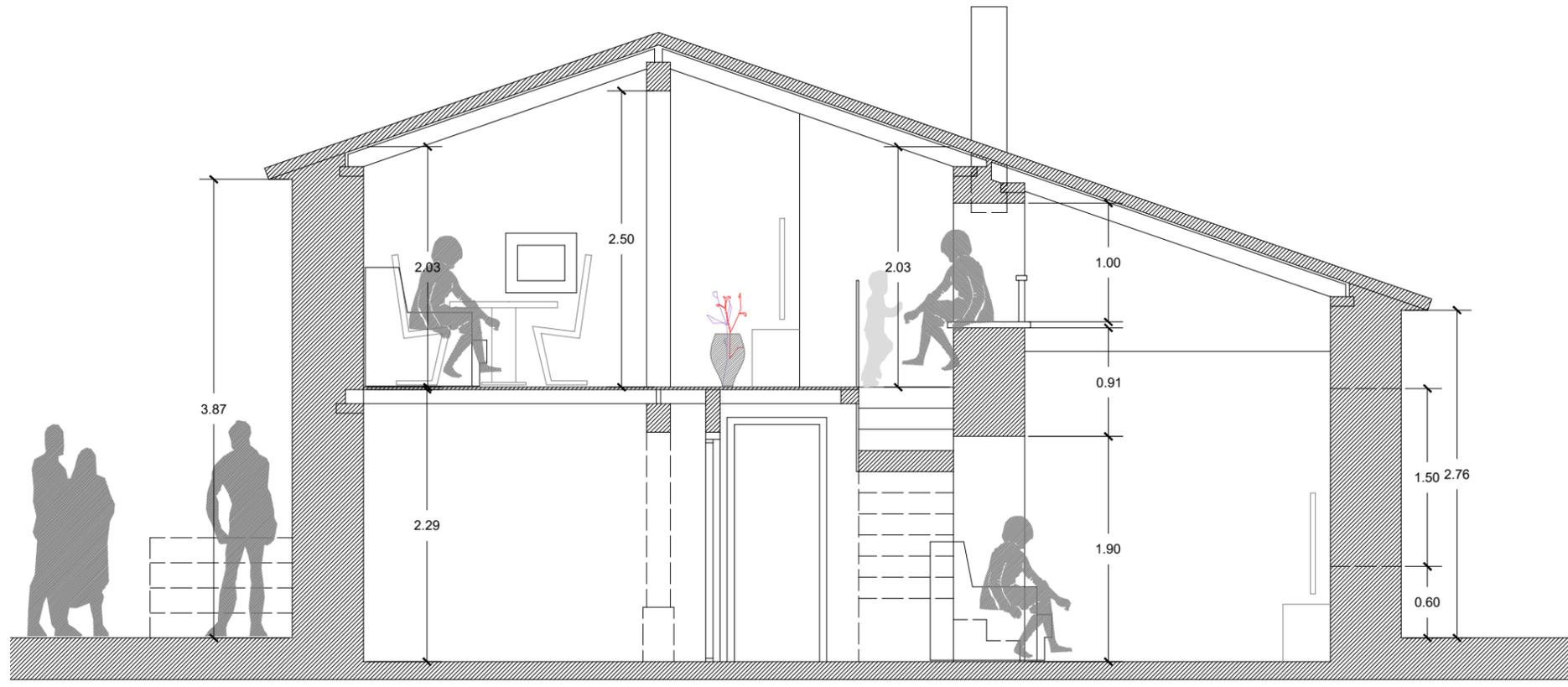
ESCALA 1/50  
 Abril 2025

**A07**

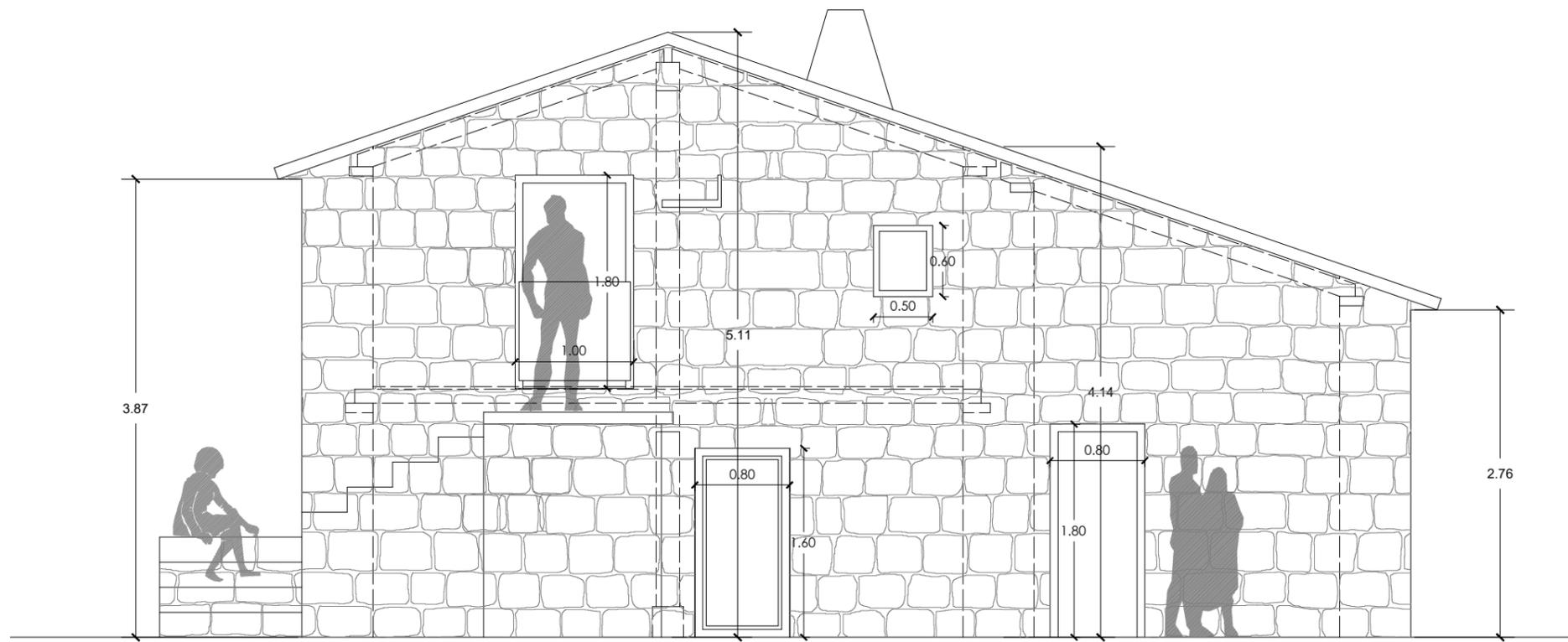
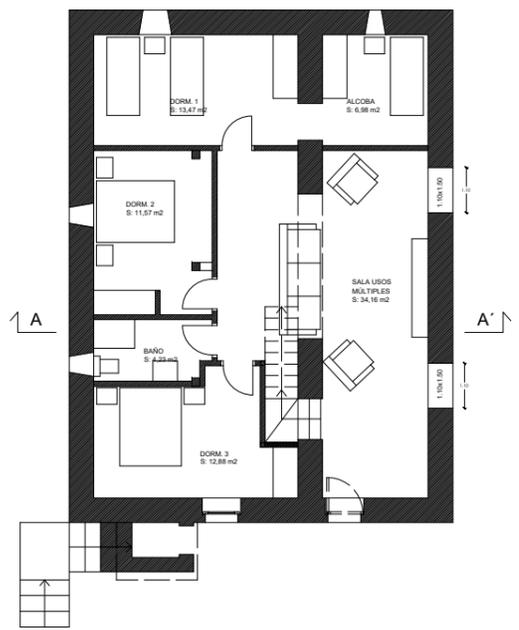
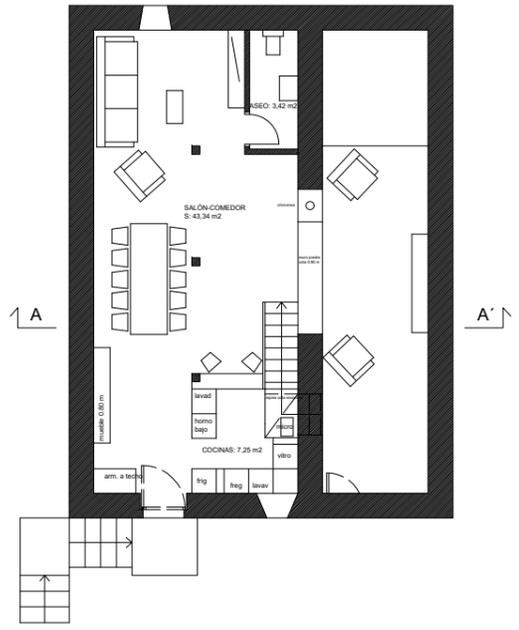
PROPUESTA  
 ALZADOS

**ruiz**  
 arquitectos  
 Avda. del Old Compuador 16 Of. 6  
 09005, Burjassot,  
 www.ruizarquitectos.es

SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	
Sala U. M.	34,26M2
Dormitorio 1	20,45M2
Dormitorio 2	11,57M2
Dormitorio 3	12,88M2
Baño	4,23M2
PLANTA PRIMERA	
Salón-Com.-Coc.	50,59M2
Aseo	3,42M2
<b>TOTAL ÚTIL</b>	<b>134,40M2</b>
<b>TOTAL CONSTR.</b>	<b>182,00M2</b>



Sección AA'



Alzado sureste

**MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL. Proyecto De Legalización y Cambio De Uso De Cabaña A Vivienda .**

EL ARQUITECTO:  
**ARQUITECTO**  
 Imanuel Ruiz Martínez  
 COACYLE 2 9 2 6  
**ruiz**  
 arquitectos  
 Avda. del Old Campesador 1604 6  
 09005, Burjassot, Burjassot  
 www.ruizarquitectos.es

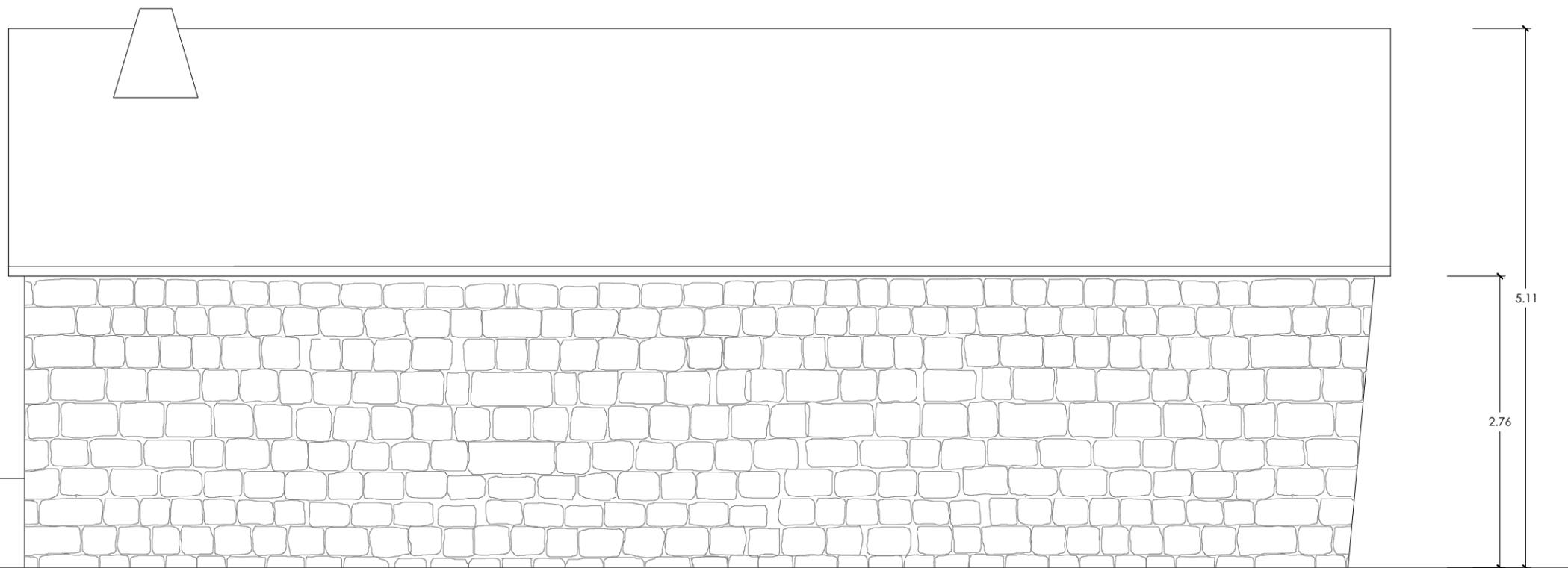
DATOS DEL PROYECTO:  
 Fase de trabajo: Legalización y Cambio De Uso.  
 Solicitante: Jorge Luis Colmenares Moncada  
 Localización: Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C  
 Municipio: Costelarrío, Espinosa de los Monteros

ESCALA 1/50  
 Abril 2025

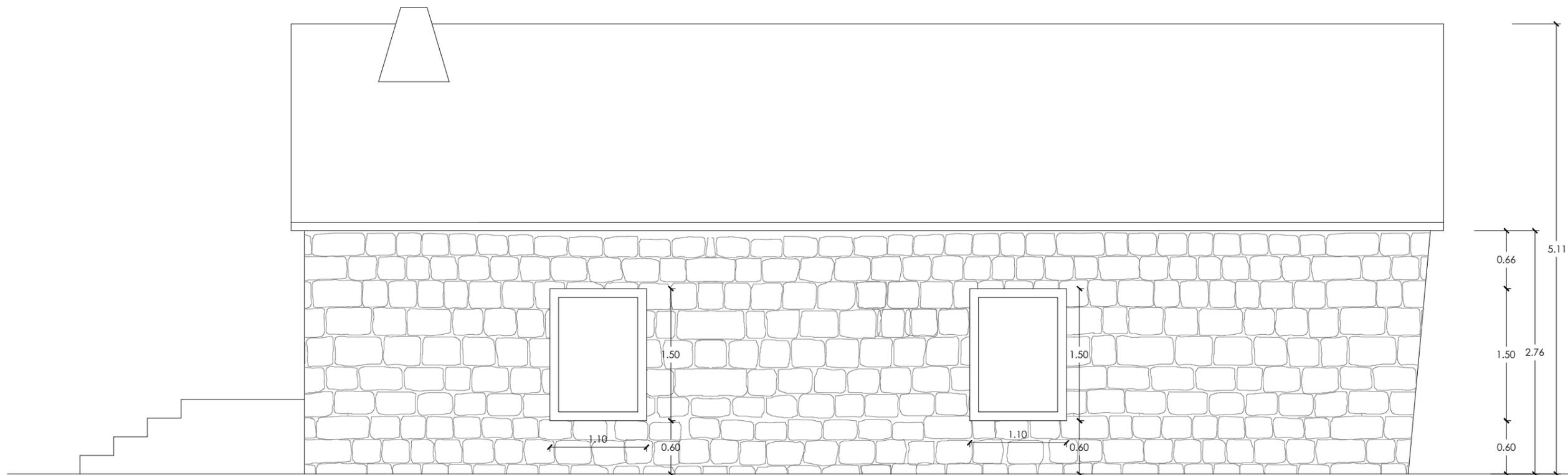
**A08**  
 PROPUESTA  
 ALZADOS Y  
 SECCIONES

No se permite la copia o difusión de este documento sin la autorización expresa de su propietario. Las copias no visadas tienen consideración de documentos de trabajo, y como tales deben interpretarse con la debida reserva.

SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	
Sala U. M.	34,26M2
Dormitorio 1	20,45M2
Dormitorio 2	11,57M2
Dormitorio 3	12,88M2
Baño	4,23M2
PLANTA PRIMERA	
Salón-Com.-Coc.	50,59M2
Aseo	3,42M2
TOTAL ÚTIL	134,40M2
TOTAL CONSTR.	182,00M2



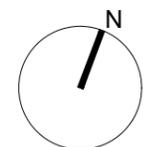
Alzado noreste actual



Alzado noreste propuesto

MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL. Proyecto De Legalización y Cambio De Uso De Cabaña A Vivienda .

No se permite la copia o difusión de este documento sin la autorización expresa de su propietario. Las copias no visadas tienen consideración de documentos de trabajo, y como tales deben interpretarse con la debida reserva.



ESCALA 1/50  
Abril 2025

**A09**

PROPUESTA  
ALZADOS Y  
SECCIONES

DATOS DEL PROYECTO:  
Fase de trabajo: Legalización y Cambio De Uso.  
Solicitante: Jorge Luis Colmenares Moncada  
Localización: Polígono 28 Parcela 88 000204700VN47C  
Municipio: Costelarrío, Espinosa de los Monteros

EL ARQUITECTO:  
ARQUITECTO  
Iraiael Ruiz Martínez  
COACYLE 2926  
ruiz  
arquitectos  
Avda. del Old Campesador 16 Of. 6  
09005, Burgos.  
www.iraiaelruizarquitectos.es