

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL / USO EN SUELO RÚSTICO

Rehabilitación estructural y adecuación funcional de cabaña pasiega existente (sin cambio de uso)

Expediente: (a completar por el Ayuntamiento)

Promotor/a: Reyes Sainz Orozco

Técnico redactor: Gabriel Fernández Peña, Arquitecto (COACyLE Este nº 2610)

Actuación: Proyecto Básico y de Ejecución de reposición estructural y adecuación funcional en cabaña pasiega existente

Emplazamiento: Lugar de Salcedillo, T.M. Espinosa de los Monteros (Burgos)

Referencia catastral: 09127A026002890000KL

Parcela: 8.807,00 m²

1. Objeto de la memoria

El objeto del presente documento es **justificar urbanísticamente** la procedencia de la **autorización de uso excepcional / autorización previa en suelo rústico**, a efectos de su tramitación ante la **Comisión Territorial competente**, para posibilitar la ejecución de obras de **rehabilitación/reposición estructural y adecuación funcional** en una **cabaña pasiega existente, sin incremento de volumen, superficie, altura ni alteración de tipología, y sin cambio de uso**, manteniendo el **uso residencial preexistente** asociado a la tipología tradicional pasiega.

2. Antecedentes y descripción resumida de la edificación existente

La edificación objeto de la actuación es una **cabaña pasiega diseminada**, tradicional del valle pasiego, compuesta por **dos plantas sobre rasante**.

Históricamente, la **planta inferior** se destinaba a **cuadra/uso auxiliar agropecuario** y la **planta superior** a **estancia vividera** (uso residencial tradicional). En la actualidad, la edificación presenta un deterioro severo, constando el **colapso de la cubierta** y afectación de elementos estructurales, siendo necesaria la reposición estructural proyectada para restituir la estabilidad y estanqueidad.

3. Emplazamiento, entorno y accesos

La cabaña se sitúa en **Lugar de Salcedillo**, término municipal de **Espinosa de los Monteros (Burgos)**, en finca rústica con acceso inmediato desde vía pública y acceso rodado consolidado.

4. Planeamiento urbanístico y clasificación del suelo

El planeamiento aplicable lo constituyen las **Normas Urbanísticas Municipales** de Espinosa de los Monteros.

La parcela se encuentra clasificada como **Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)**, dentro del ámbito de **edificaciones pasiegas diseminadas**.

Conforme a la ordenación municipal, en SR-AT el **uso característico** comprende **auxiliar agrícola y residencial**, admitiéndose actuaciones de **rehabilitación, reforma y mantenimiento** de edificaciones existentes, siempre que no se produzca incremento de volumen/altura y se mantenga la tipología tradicional.

5. Descripción de la actuación solicitada

La intervención consiste, de forma resumida, en:

- **Limpieza y desescombro**, recuperación y acopio de materiales tradicionales reutilizables (piedra/lajas).
- **Reposición estructural** (forjados y elementos de madera) y **reconstrucción de cubierta inclinada** manteniendo pendiente y configuración tradicional.
- **Adecuación funcional** limitada a mejora de iluminación y ventilación natural en planta superior mediante apertura/ampliación de huecos, conservando la composición tradicional (predominio macizo/vano) y sin superar los límites urbanísticos aplicables.

No se proyecta incremento de superficie construida, incremento de volumen, aumento de altura, modificación del número de plantas ni alteración de la tipología arquitectónica pasiega.

6. Uso existente y uso pretendido (sin cambio de uso)

Uso existente: edificación tradicional pasiega con planta superior vividera, correspondiente a **uso residencial tradicional**, coexistiendo con el componente auxiliar en planta inferior.

Uso pretendido: mantenimiento del uso preexistente, sin cambio de uso y sin intensificación. La intervención se limita a restituir condiciones de seguridad, estabilidad y estanqueidad mediante obras de conservación/restitución estructural y mejoras puntuales de iluminación y ventilación.

6.1. Indicios administrativos y de hecho del uso residencial consolidado

Se hace constar, a efectos de **refuerzo probatorio** del uso preexistente y de la consolidación de la edificación:

- **Catastro:** la consulta descriptiva y gráfica de la referencia catastral **09127A026002890000KL** recoge **año de construcción 1920** y desglosa destinos **ALMACÉN (82 m²)** y **VIVIENDA (82 m²)**, con superficie construida total 164 m².
- **Suministros:** existe **suministro eléctrico contratado** y asociado a la dirección de suministro en el entorno de Salcedillo/Las Machorras (T.M. Espinosa de los Monteros), aportándose factura/contrato como anejo.
- **Evidencia fotográfica / Street View:** se aporta captura (Google Street View) en la que se aprecian **elementos propios de uso residencial consolidado**, tales como **aplique/luminaria exterior en porche** e **instalación de antena de televisión** (mástil y cableado), además de la presencia de instalación eléctrica exterior.
- **Uso continuado:** la propiedad manifiesta la **ocupación residencial durante años**, aportándose la documentación que obre en su poder (recibos, fotografías, etc.) como anejo si se estima necesario.

7. Justificación urbanística de la compatibilidad (SR-AT)

La actuación proyectada resulta compatible con el régimen del SR-AT por cuanto:

- a) **No incrementa volumen ni edificabilidad:** se mantiene la edificación existente, sin ampliación.
- b) **No incrementa altura ni número de plantas:** se conserva la configuración existente de dos plantas.
- c) **Mantiene la tipología pasiega:** se recupera la cubierta tradicional y la configuración general del inmueble, con respeto a materiales, pendientes y proporciones.
- d) Las aperturas/ampliaciones de huecos se plantean como intervención limitada y compatible, manteniendo el predominio del macizo sobre el vano y sin alterar parámetros fundamentales.

En consecuencia, el **uso residencial preexistente** y la **rehabilitación** son compatibles con la ordenación prevista para SR-AT.

8. Servicios urbanísticos e infraestructuras (sin nuevas demandas)

La finca cuenta con:

- **Acceso rodado y peatonal** desde vía pública (carretera próxima).
- **Suministro eléctrico:** existe suministro eléctrico en la edificación, acreditado mediante factura/contrato vigente, constando dirección de suministro asociada al entorno de Salcedillo/Las Machorras (T.M. Espinosa de los Monteros, Burgos) y el CUPS correspondiente.
- **Abastecimiento de agua:** se hace constar la existencia de abastecimiento/servicio disponible en el entorno inmediato según manifestación de la propiedad y situación del entorno.
- **Saneamiento:** la evacuación de aguas se resolverá en las condiciones existentes, mediante sistema individual (p. ej., fosa séptica) si no existiera conexión a red, sin incremento de carga al no intensificarse el uso.

No se proyectan nuevas infraestructuras ni ampliaciones de servicios; la actuación es de reposición/rehabilitación de edificación existente.

9. Incidencia territorial, paisajística y ambiental

La actuación no implica nueva implantación edificatoria ni creación de volúmenes ajenos al entorno. Se limita a **recuperar y conservar** una edificación tradicional existente, por lo que su impacto paisajístico es **nulo o positivo**, al evitar el deterioro y ruina progresiva del elemento tradicional.

10. Conclusión

A la vista de lo expuesto:


1. La edificación es **existente** y se ubica en **SR-AT**, con uso característico auxiliar y residencial.
2. La intervención consiste en **rehabilitación/reposición estructural** y adecuación funcional **sin cambio de uso, sin incremento de volumen, altura o superficie**, y manteniendo la **tipología tradicional pasiega**.
3. Resulta compatible con el régimen urbanístico municipal, por lo que procede la **tramitación de la autorización** que estime necesaria el órgano competente (Comisión Territorial), a efectos de continuar la tramitación municipal de la licencia.

En **Espinosa de los Monteros**, a 3 de Marzo de 2026.

Fdo.: Gabriel Fernández Peña
Arquitecto (COACyLE nº 2610)

ANEJO. Documentación aportada

1. Consulta descriptiva y gráfica de Catastro (RC 09127A026002890000KL).

 GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09127A026002900001LW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
LG SALCEDILLO [ESPINOSA DE L 44 Polígono 26 Parcela 290 000304400VN57E
GOZURBIA. 09560 ESPINOSA DE LOS MONTEROS [Espinosa Monter] [BURGOS]

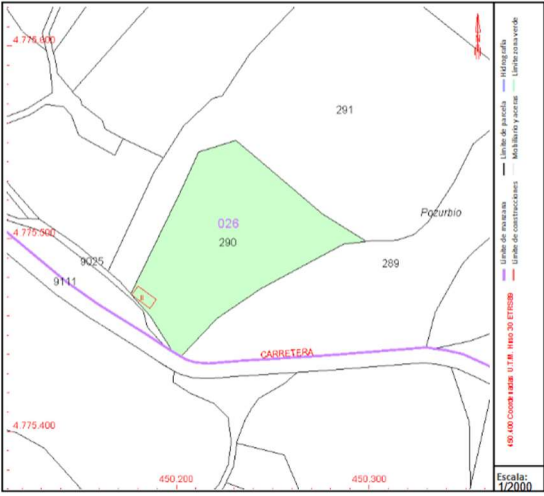
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 132 m2
Año construcción: 1920

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	E/00/01	66
VIVIENDA	E/01/02	66

PARCELA

Superficie gráfica: 6.293 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

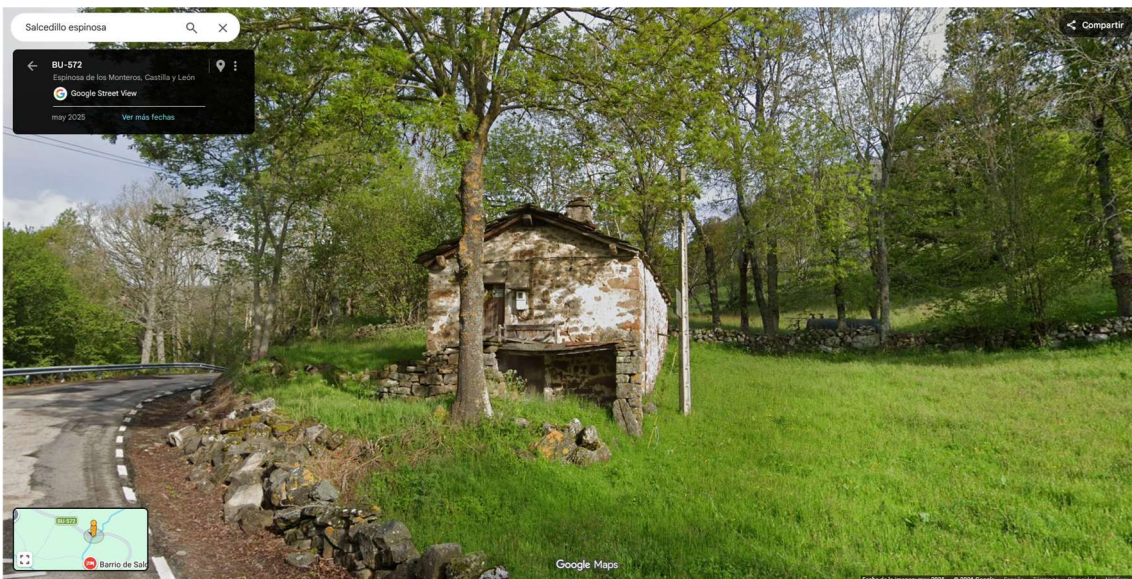
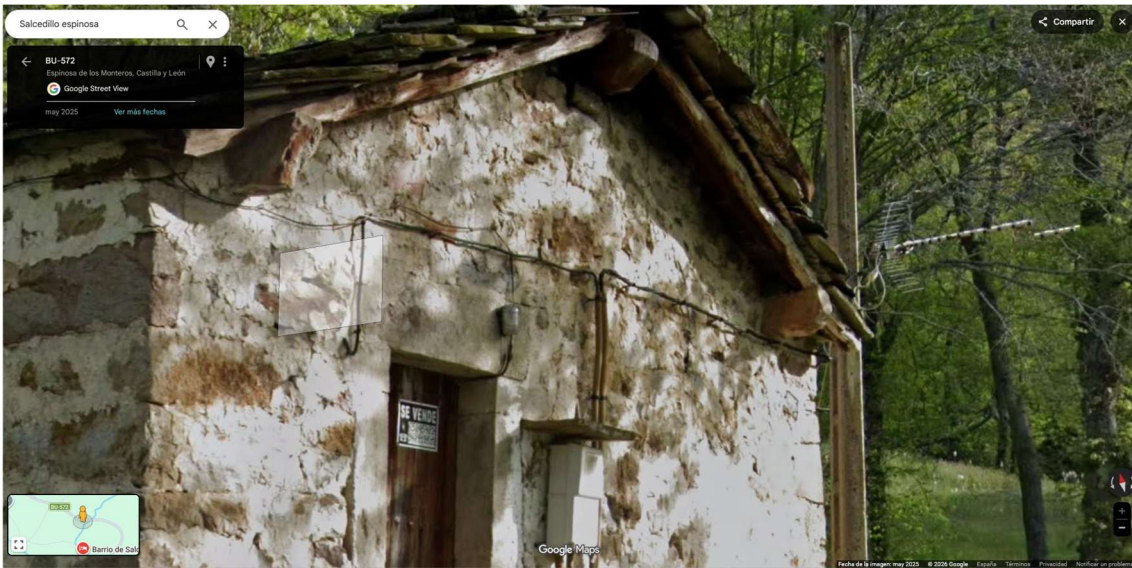


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 3 de Marzo de 2026

2. Factura/contrato de suministro eléctrico donde consta dirección de suministro.

- Captura fotográfica (p. ej., Google Street View) donde se aprecia elementos de dotación (aplique/luminaria exterior, antena de TV, cableado asociado).



- Planos de situación y emplazamiento

Planos de situación y de conexión de abastecimiento de agua desde asador castro valnera a través y de mutuo acuerdo con la propiedad de parcela 19 del Polígono 27

