

**MEMORIA DE USO
EXCEPCIONAL EN
SUELO RÚSTICO**

**POLÍGONO 28
PARCELA 92
LG TRUEBA
ESPINOSA DE LOS
MONTEROS.
(BURGOS)**

ARQUITECTO

CRISTÓBAL GONZÁLEZ GONZÁLEZ

PROMOTOR

RAFAEL J. FRUTOS FERNÁNDEZ

01/11/25

MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. Agentes:

Promotor:	Rafael J. Frutos Fernández, I	
Arquitecto:	Cristóbal González González, con N.I.F.: 13.155.694-Q, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Burgos, con el número 2447 y con domicilio profesional en la C/ Calvo Sotelo, 38 Ent. De Villarcayo (Burgos).	
Director de obra:	El mismo.	
Director de la ejecución de la obra:	Alfonso González González, arquitecto técnico colegiado en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Burgos con el número 1178.	
Otros técnicos intervinientes	Instalaciones:	n/a
	Estructuras	n/a
	Telecomunicaciones:	n/a
	Otros 1:	
Seguridad y Salud	Autor del estudio:	Se desconoce en el momento de redacción del Proyecto.
	Coordinador durante la elaboración del Proyecto	Se desconoce en el momento de redacción del Proyecto.
	Coordinador durante la ejecución de la obra.	Se desconoce en el momento de redacción del Proyecto.
Otros agentes:	Constructor:	Se desconoce en el momento de redacción del Proyecto.
	Entidad de Control de Calidad:	Se desconoce en el momento de redacción del Proyecto.
	Redactor del estudio topográfico:	El propietario.
	Otros 1:	

1.2. Información previa:

Antecedentes y condicionantes de partida:	<p>Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de la presente memoria de uso excepcional para la tramitación del cambio de uso actual de una cabaña pasiega a uso de vivienda para posteriormente proceder a la ejecución de las obras necesarias para permitir dicho uso autorizado conforme a la normativa.</p> <p>Tras la autorización del uso excepcional será necesaria la presentación de los correspondientes proyectos técnicos para la reforma de una edificación en mal estado de conservación, tanto la resolución formal como técnica del edificio.</p> <p>Dadas las características tipológicas de la edificación sobre la que se interviene se hace necesaria la conservación del volumen actual pero se plantea la renovación de la estructura por su deficiente estado de conservación por diferentes patologías.</p>
Emplazamiento:	Edificación en suelo rústico, polígono 28, parcela 92, Espinosa de los Monteros (Burgos). Referencia catastral: 09127A028000920001LL
Entorno físico:	Parcela de suelo rústico con edificación en mal estado que se pretende cambiar de uso y posteriormente reformar; topografía con pendiente longitudinal y transversal, sin accidentes topográficos importantes en la zona de intervención.
Normativa urbanística:	En el municipio de Espinosa de los Monteros son de aplicación las Normas Urbanísticas del propio municipio aprobadas en fecha de 25 de Febrero de 2021 y publicadas en el BOCYL el 12 de Abril de 2021, así como las ordenanzas del suelo en que se implanta la edificación, justificadas a continuación.

Marco Normativo:	Obl	Rec
Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo..	X	
Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León	X	
Ley 14/2006 de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.	X	
Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificación	X	
Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo	X	
Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y modificación del año 2009.	X	
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	X	
Código Técnico de la Edificación.	X	

Según el Anejo I del CTE se redacta el presente Proyecto Básico respetando toda la normativa en vigor y contando con los contenidos que dicho Anejo solicitan como necesarios en la confección de cualquier Proyecto Básico de Edificación.

Justificación urbanística (NNUU):

Parámetro	Norma de aplicación	Proyecto
Tipo de suelo Condición solar	Suelo rústico de Asentamiento Tradicional.	Según plano de NNUU. No es de aplicación.
<i>Condiciones de la edificación según el uso.</i>		
Ordenanza de aplicación. Coherencia.	Art. 230: Vivienda unifamiliar para la categoría de Suelo rústico de Asentamiento Tradicional. La reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.	De aplicación dichas condiciones. Reforma con utilización de materiales tradicionales, volumetría con la misma composición a la existente, conservación del máximo posible de elementos, cumple. Tras la inspección y comprobación del técnico se plantea la sustitución de la estructura por otra del mismo material y características dada la imposibilidad de hacer valer la misma, con deterioro del material tanto por humedades de cubierta como ataque de xilófagos.
Ampliaciones (Art. 230.b). y Art. 246.4	La ampliación se permite con un máximo de aumento respecto a la superficie existente del 40%, pudiéndose ejecutar dos viviendas por cabaña pasiega.	Superficie construida existente comprobada de 65,65+111,65 m ² = 177,30 m ² . Superficie construida proyectada de 111,65 m ² + 101,75 m ² = 213,40 m ² 235,20 / 177,30 = 1,20; 29% de ampliación en superficie sin aumento de volumen exterior , cumple. Una única vivienda con dos accesos desde parcela por la volumetría existente, cumple. Planta baja y primera, altura al alero en el punto más desfavorable de 2,72 m., cumple.
Condiciones básicas tipológicas (Art. 230.e)	<p>i. Altura máxima (B+1) y 6,50 m. al alero.</p> <p>ii. Cubierta a dos aguas con alero y cumbrera perpendicular a la fachada principal y pendiente máxima del 35%. Por encima del plano de la cubierta solamente podrán sobresalir elementos como las chimeneas.</p> <p>iii. Materiales de cubierta: lanchas de piedra. En rehabilitaciones se podrán utilizar materiales que permitan un acabado similar a las lajas de piedra de las cabañas tradicionales. La cubiertas de teja curva tipo árabe color parda o rojiza solamente están permitidas en las tipologías pasiegas bajas.</p> <p>iv. Acabados: En rehabilitaciones está permitido el revoco. Se prohíben acabados de ladrillo o de ladrillo caravista o de bloques sin revestir, así como chapados y otros materiales ajenos a la tipología tradicional.</p> <p>v. Carpintería y cerrajería: Se utilizará preferentemente carpintería de madera o en su caso similar con colores acordes a lo tradicional. Se prohíbe el empleo de carpintería de PVC o el aluminio en su color. Están prohibidos cristales con espejo. Para la cerrajería se utilizará madera o hierro.</p> <p>vi. Diseño y composición de fachadas: En la rehabilitación de estas tipologías edificatorias se permite apertura de huecos justificadamente para cumplir condiciones de salubridad y habitabilidad establecidas por el CTE. 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</p>	<p>Cubierta a dos aguas con alero y cumbrera perpendicular a la fachada principal -no se modifica la composición previa, pendientes del 41%, IGUAL A LA EXISTENTE, A CONSERVAR, cumple. Únicamente sobresalen chimeneas sobre faldones.</p> <p>Cubierta de lanchas de piedra, cumple.</p> <p>Acabados de piedra de mampostería en fachadas, todo ello preexistente en el propio edificio y en el entorno.</p> <p>Carpinterías de madera en edificación.</p> <p>Apertura de huecos para cumplimiento de salubridad y ventilación según distribución interior; no se supera el 40% de apertura de huecos en ninguna fachada (muy inferior).</p> <p>Ver apartado específico de</p>

	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	justificación de carpinterías. No hay cuerpos volados en ninguna fachada ni instalaciones vistas en su material, chimeneas revestidas en acabado similar a la fachada.
Condiciones generales edific. (Art. 229)	<p>f) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes, o los cierres de parcelas con materiales opacos, se situarán como mínimo a 3 metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas (medidos en horizontal y perpendicular al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación), o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc.</p> <p>g) Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,00 metros, pudiendo rebasar esta altura con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,40 metros si fuera necesario por condiciones de seguridad y en función del especial uso de la edificación. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual. Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.</p> <p>h) Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo rústico deberán separarse como mínimo 5,00 metros de todos los linderos de su parcela, sin perjuicio de que otras disposiciones (según el uso al que se destine la edificación: Sección 2ª de este Capítulo) señalen un retranqueo superior. Esta condición no implica la declaración como fuera de ordenación de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de estas NUM que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.</p>	<p>Se respeta la condición más desfavorable de las citadas, retranqueo superior a 5 m. a linderos y 4 m. al eje de camino en todos los puntos; se respetan los muros de la edificación existente en su práctica totalidad.</p> <p>El cerramiento de parcela es el existente de piedra que se conserva y consolidada en las posibles zonas afectadas por las obras junto a los accesos, resto se conserva en su estado actual.</p>
Redes (229.3)	3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el gananche a los servicios municipales.	<p>Justificación: SE INCLUYE IGUALMENTE EN LA JUSTIFICACIÓN DE USO EXCEPCIONAL POSTERIOR:</p> <p>-Abastecimiento de agua: Existe red de abastecimiento de agua para las cabañas tradicionales en el frente del edificio en el interior de la parcela, de reciente ejecución; se ampliará el tramo necesario mediante tubo bajo zanja hasta el edificio (aproximadamente 15 m.).</p> <p>-Depuración de guas: Las aguas residuales serán tratadas mediante fosa séptica enterrada para cerrar el ciclo del agua considerando la escasa actividad y ocupación prevista (5 personas). La fosa séptica se emplazará al Sur de la edificación reformada, a una distancia aproximada de 15 m., en la propia parcela, cerca de la zona de acceso para facilitar su vaciado periódico al tratarse de una instalación estanca.</p> <p>-Electricidad: existe acometida eléctrica en el edificio actual mediante tendido aéreo hasta una de sus esquinas en fachada principal.</p>

Condiciones de uso	
Usos (Art. 241)	<p>Uso excepcional en suelo rústico:</p> <p>...</p> <p>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.</p> <p>Según la tabla del Art. 243 se trata de SR-AT dentro SR-PN(mu).</p> <p>Otras. Ninguna condición adicional según normativa.</p>
Condiciones estéticas.	
Art. 122	<p>Condiciones estéticas generales:</p> <p>En el caso que la ordenanza de regulación no regule específicamente la realización de lucernarios tipo "velux" o similares, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones de acuerdo con el esquema incluido a continuación:</p> <p>a) Distarán de los bordes de la cubierta o alero como mínimo 1 m.</p> <p>b) La dimensión máxima de los mismos será de 0,95 x 0,95 m.</p> <p>c) La suma de las superficies, en planta, dedicadas a iluminación en cada paño de cubierta no podrá suponer más del 20% de la superficie total de la cubierta.</p> <p>d) Salvo justificación técnica respetarán los ritmos y ejes definidos en las ventanas de fachada.</p> <p>e) En ningún caso se podrá romper la línea de cornisa para la colocación de buhardillas ni lucernarios.</p> <p>f) La distancia mínima entre ejes será de 2,5 m.</p> <p>Los aleros, con vuelo entre 0,50 y 0,80 m tienen carácter obligatorio.</p> <p>Los elementos superpuestos sobre las cubiertas: antenas, chimeneas y receptores energéticos, se tratarán integrándose en la composición del edificio y con el entorno.</p> <p>Deberá predominar el macizo sobre el vano.</p> <p>Los huecos de fachadas serán de proporción vertical. La anchura mínima del hueco de la ventana será de 0,80 m. y la máxima 1,10 m. La altura mínima del hueco será de 1,20 y la máxima de 1,50 m.</p> <p>La anchura mínima de los huecos abalconados será de 0,90 m. y la máxima de 1,20 m. La altura mínima del hueco deberá ser de 2,10 m, debiendo quedar un hueco hasta el forjado superior mínimo de 0,30 m.</p> <p>Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la Edificación.</p> <p>Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico. Se prohíbe el aluminio anodizado visto en su color y se permite en otros acabados acordes.</p> <p>Es recomendable el uso de carpintería de madera que, será obligatorio en el caso de edificios catalogados. Los colores permitidos para la carpintería exterior son, grises oscuros, marrones oscuros, chocolate, granates, madera o imitación madera. En edificios de piedra será obligatorio el color madera.</p> <p>Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma. No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin</p>
Composición de fachada.	<p>Rehabilitación de asentamiento tradicional, uso sujeto a autorización de acuerdo al procedimiento del Art. 307 y 308.</p> <p>Uso sujeto a autorización SA</p> <p>Se proyectan Velux acotados en planta de cubierta de planta primera , a más de 1 m. de alero (mínimo de 1,74 m.) y de medida 0,95x0,78 m., ver plano; equivale a una superficie del 1,4% de cubierta.</p> <p>Velux si sitúa alineada con ritmo de ventanas en planta baja.</p> <p>Se respetan los ejes de huecos de fachada -ver alzados-</p> <p>Se encuentran separados más de 2,50 m. de ejes -ver plano de cubierta-.</p> <p>Se adjunta plano de carpintería.</p> <p>Chimeneas de cubierta con acabado en piedra de mampostería, similar a la fachada, cumple.</p> <p>Predominio de macizo sobre hueco. Todos los huecos son de proporción vertical.</p> <p>Todos los huecos respetan las medidas máximas de anchura de 1,10 m. en ventanas y 1,20 en huecos abalconados con distancia de 30 cm. en dichos huecos a forjado superior.</p> <p>Fachadas con acabado en mampostería en su totalidad, en ambas plantas.</p> <p>Carpinterías de madera así como contraventanas proyectadas.</p> <p>Se adjunta memoria de carpintería recogiendo la inexistencia de cajones o capialzados de persiana exteriores en ningún hueco.</p>

1.3. Memoria de uso excepcional (ART. 307-308 RUCyL)

Tal y como se indica en los condicionantes de partida, el objetivo final es la reforma de una edificación para permitir su uso como vivienda (habitual o de segunda residencia) en una edificación actualmente destinada a uso agrícola/almacén del tipo tradicional de cabaña pasiega.

Considerando que la obra prevista supone un cambio de uso a un uso excepcional en Suelo Rústico, procede justificar el procedimiento indicado en la normativa urbanística específico para estos casos; por tanto y de acuerdo al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se han de justificar los artículos 307 y 308 que tratan de estos casos específicos, justificándose a continuación cada uno de sus apartados en lo que a información a acompañar a la solicitud procede:

1. 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.

En la presente memoria se incluye el plano de emplazamiento y situación en el que se pretende solicitar la autorización de uso excepcional; del mismo modo se incluyen los planos del estado actual de las edificaciones existentes, así como documentación gráfica interior y exterior de las mismas en su estado reformado.

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.

Se desarrolla este proyecto sobre parcela existente en la zona del puerto de Estacas de Trueba, en el municipio de Espinosa de los Monteros polígono 28 parcela 92, en la provincia de Burgos.

La parcela se encuentra en una categoría de suelo denominada Suelo Rústico Asentamiento Tradicional según se indica en el apartado de justificación urbanística del Proyecto.

La finca sobre la que se pretende intervenir es una finca de aproximadamente 29,065 m² (según información catastral), con pendiente transversal y longitudinal, cubierta de pasto y con escaso arbolado -ninguno en la zona de implantación-.

Aparece vallada con mampostería en todo su perímetro. En ella se presentan dos edificaciones, cabañas asociadas al uso ganadero, situadas a una distancia considerable la una de la otra.

La menor ha servido de almacén y la principal se ha utilizado como refugio de ganado en planta baja y habitación en planta alta con chimenea.

Dicha configuración es la típica de las cabañas pasiegas tradicionales, con edificaciones destinadas a usos mixtos ganaderos-vivideros.

La finca tiene acceso por un camino público con el que linda por su lindero Norte y Este. Los datos catastrales son:

FINCA

Referencia nº: 09127A028000920001LL

Localización: LG TRUEBA [ESPINOSA MONTEROS 50 Polígono 28. Parcela 92
EL PARDO. 09560 ESPINOSA DE LOS MONTEROS [BURGOS]

Uso principal: Agrario

Superficie: 2,9065 Has.

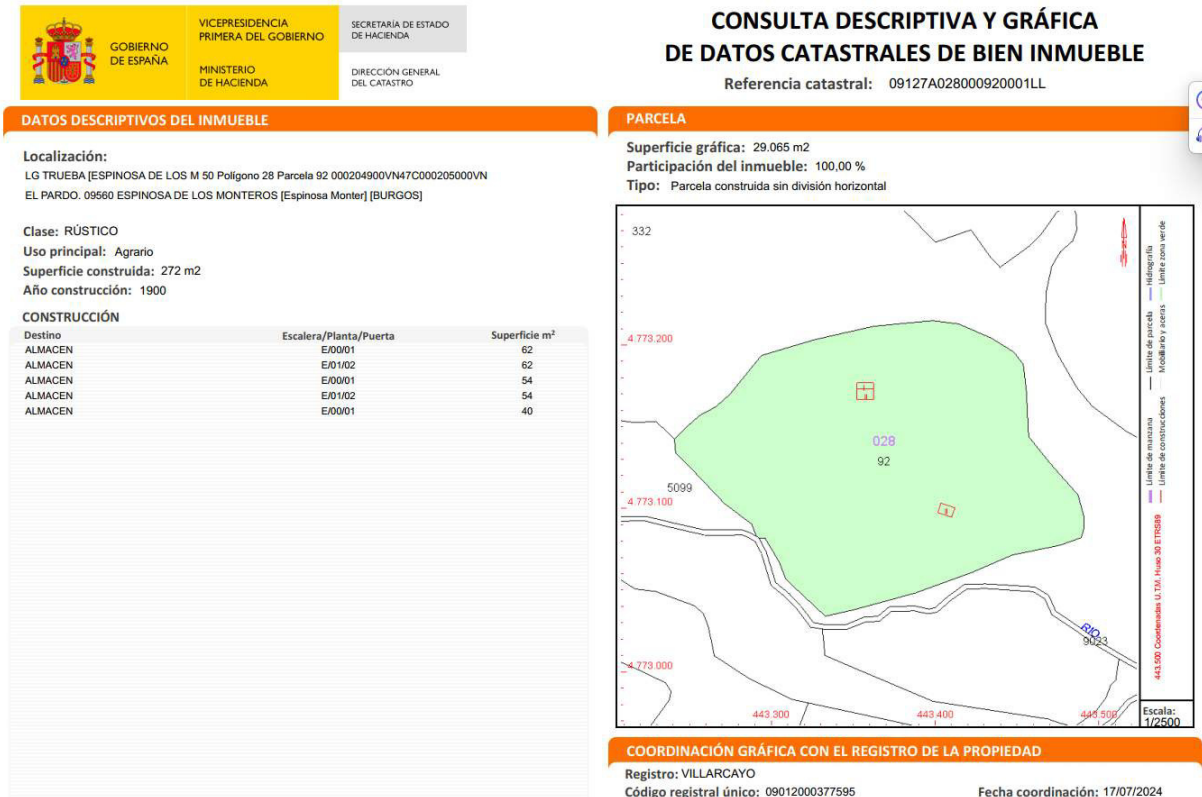
Entorno físico.

Según normativa, por su valor singular se recomienda una conservación estricta, impidiendo modificaciones tipológicas y de materiales, conservando las existentes.

Uso característico.

El uso actual de la construcción, tanto de la planta baja como de la primera planta, es de almacén y es objeto de este proyecto el cambio de uso a vivienda residencial, uso permitido según se establece en el punto 4 del artículo 76 -Suelo Rústico-Asentamiento tradicional-Cabaña Pasiega de las Normas Urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros.

Se adjunta extracto de la información catastral:



No obstante, para la redacción de la presente memoria, se ha procedido a la medición y levantamiento de planos de las edificaciones realmente existentes a los que se remite para su descripción detallada.

Se comprueba, según dichos planos e información de justificación urbanística, que existe una edificación sobre la que se interviene con una superficie construida conjunta de 111,65 m² en planta baja y 65,65 m² en planta alta, para un total de 177,30 m² construidos existentes.

Se trata de dos edificaciones, una principal de planta rectangular y destinada a almacén / cuadra en planta baja, con escasa altura, y espacio vividero en planta superior. La edificación auxiliar, de planta baja, separada de la anterior se encontraba destinada a uso de almacén complementario y no interviene en el presente proyecto.

No existen edificaciones en el resto de la parcela, dedicándose a pastos toda ella.

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

El uso solicitado tiene las características esenciales de tratarse de un uso vivienda unifamiliar aislada; la vivienda se desarrolla en un único volumen compacto sin construcciones auxiliares previstas, con las estancias de servicios (cuarto de caldera) dentro del mismo volumen, de forma geoméricamente sencilla.

Las instalaciones asociadas se limitan a las típicas de uso de vivienda unifamiliar de escasa entidad, existe abastecimiento de agua a pie de parcela y para el tratamiento de aguas residuales se recurrirá a fosa séptica enterrada, sin incidencia sobre el entorno al tratarse de una **fosa estanca** sin vertido por lo que no procede autorización de vertido de ninguna administración.

Se reproducen los cuadros de superficies de la vivienda propuesta, considerando que los muros perimetrales de cuerpo principal se conservan, lo que reduce el impacto de la obra prevista:

PLANTA BAJA:

	S.u. m2
Sala de estar	21,85 m ²
Habitación 1	13,20 m ²
Baño 1	3,05 m ²
Habitación 2	20,25 m ²
Baño 2	2,55 m ²
Escalera	1,85 m ²
C. de caldera	4,70 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	67,45 m²

PLANTA PRIMERA:

	S.u. m2
Salón-cocina	36,35 m ²
Baño 3	2,70 m ²
Escalera	3,50 m ²
Habitación 3	16,00 m ²
Trastero	11,70 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	70,25 m²

	SUPERFICIE CONSTRUIDA
PLANTA BAJA	111,65 m ²
PLANTA PRIMERA	101,75 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	213,40 m²
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE.	213,40 m²

El edificio proyectado sigue un esquema estructural básico y común en el medio rural, muros portantes de mampostería, pies derechos y vigas de madera estructura horizontal de viguetas de madera y entablado. La estructura principal es de una sola viga central por planta, dividida en vanos de luz similar, que sujetan la cumbrera.

Sobre esta línea, y sobre los muros de cerramiento, se apoyan cabrios y, sobre éstos, formación de tableros con tabla de madera y aislamiento térmico según normativa.

La cubierta es la tradicional y característica de esta zona, a base de lastras de piedra arenisca irregulares.

Las características constructivas esenciales son las que se incluyen en la presente descripción que se desarrollarán en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución.

3º. La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

Ver apartado 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.

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.

2. 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.

En el apartado de justificación urbanística se justifica el cumplimiento estricto de la normativa urbanística de aplicación y la protección de los valores perseguidos por dicha normativa en cuanto al respeto al carácter de las edificaciones típicas de las zonas pasiegas.

El resto del terreno se mantendrá en su condición actual de suelo rústico destinado a pastos o pradera.

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.

En cuanto a la dotación de servicios indicar que el uso de vivienda unifamiliar previsto, además de por su escasa entidad, no precisa servicios fuera de los típicos de la zona y para los que las redes existentes han sido dimensionados; así:

-Abastecimiento de agua: Tal y como se han indicado en el apartado de descripción del emplazamiento, la parcela cuenta con red de abastecimiento de agua de gestión municipal en el interior de la misma y a escasa distancia de la edificación (aproximadamente 15 m.). Dicha red de abastecimiento se ha dimensionado considerando el uso de vivienda unifamiliar como el típico para las parcelas que contaban con anterioridad a su instalación con este tipo de edificaciones, por lo que el uso solicitado no afecta a su capacidad en modo alguno.

-Depuración de aguas: dada la imposibilidad física de conectarse a red pública municipal, la vivienda proyectada contará con fosa séptica individual y de uso exclusivo para la vivienda, enterrada en la propia parcela. Se realizará la ejecución de fosa séptica compacta de polietileno sin vertido de aguas, buscándose una instalación estanca que no requiera de autorización de administración alguna y que conlleva las necesarias labores de vaciado periódico por empresa gestora de residuos; no obstante la escasa dimensión de la vivienda hacen poco frecuente la necesidad de su vaciado, por lo que se considera una solución adecuada y que mejor respeta los objetivos de conservación ambiental.

-Suministro de electricidad: existe red de suministro eléctrico en la edificación, por lo que tal punto se encuentra resuelto en principio al no tener que llevar a cabo ninguna obra adicional para contar con tal 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.*

d)

e)

Ver punto siguiente.

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.*

En nuestro caso se cumple las condiciones indicadas en este apartado al tratarse de una edificación con una antigüedad superior a 100 años y no estar en ningún procedimiento urbanístico ni de restauración de la legalidad y la obra pretende la reforma de una edificación existente sin ampliación proyectada sobre lo existente. Por lo tanto **no procede** la vinculación indicada en el punto anterior.

3-Conclusiones:.

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.

Asimismo, entendemos tal y como establece la legislación aplicable, que en suelo rústico puede autorizarse el uso de vivienda unifamiliar y la rehabilitación de edificaciones existentes, justificando la presente memoria con toda la normativa, tal y como se ha justificado.

Sirva por tanto la presente memoria para la justificación del procedimiento establecido por la normativa del Suelo y poder continuar con la tramitación del expediente ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

La propiedad:

El arquitecto:

Fdo.: Rafael J. Frutos Fernández.

Fdo.: Cristóbal González González

RESUMEN DEL PRESUPUESTO.

HOJA RESUMEN DEL PRESUPUESTO

1 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	6.261,76
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS	444,06
3 RED DE SANEAMIENTO	4.251,12
4 CIMENTACIÓN	2.789,82
5 ESTRUCTURA	14.268,17
6 CUBIERTA	8.010,09
7 ALBAÑILERÍA	10.371,69
8 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	5.376,63
9 PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	13.506,02
10 CARPINTERÍA EXTERIOR-CERRAJERÍA	3.686,95
11 CARPINTERÍA INTERIOR	2.557,76
12 INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	4.741,01
13 INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN	13.262,28
14 INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	3.913,56
15 PINTURAS Y BARNICES	3.638,07
16 SEGURIDAD Y SALUD	1.212,03
17 VARIOS	58,52
18 GESTIÓN DE RESIDUOS	650,46
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	99.000,00

Asciende el Presupuesto de Ejecución por Contrata a la expresada cantidad de NOVENTA Y NUEVE MIL EUROS.

VILLARCAYO, ENERO DE 2.025

EL ARQUITECTO:

LA PROPIEDAD:

CRISTÓBAL GONZÁLEZ GONZÁLEZ

RAFAEL J. FRUTOS FERNÁNDEZ

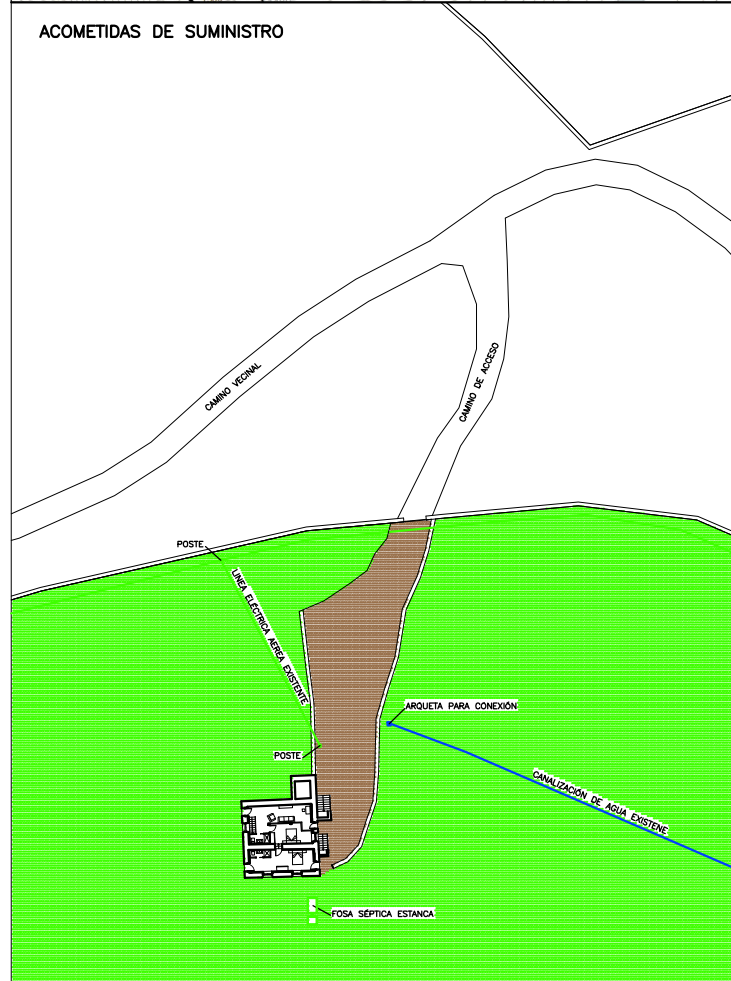
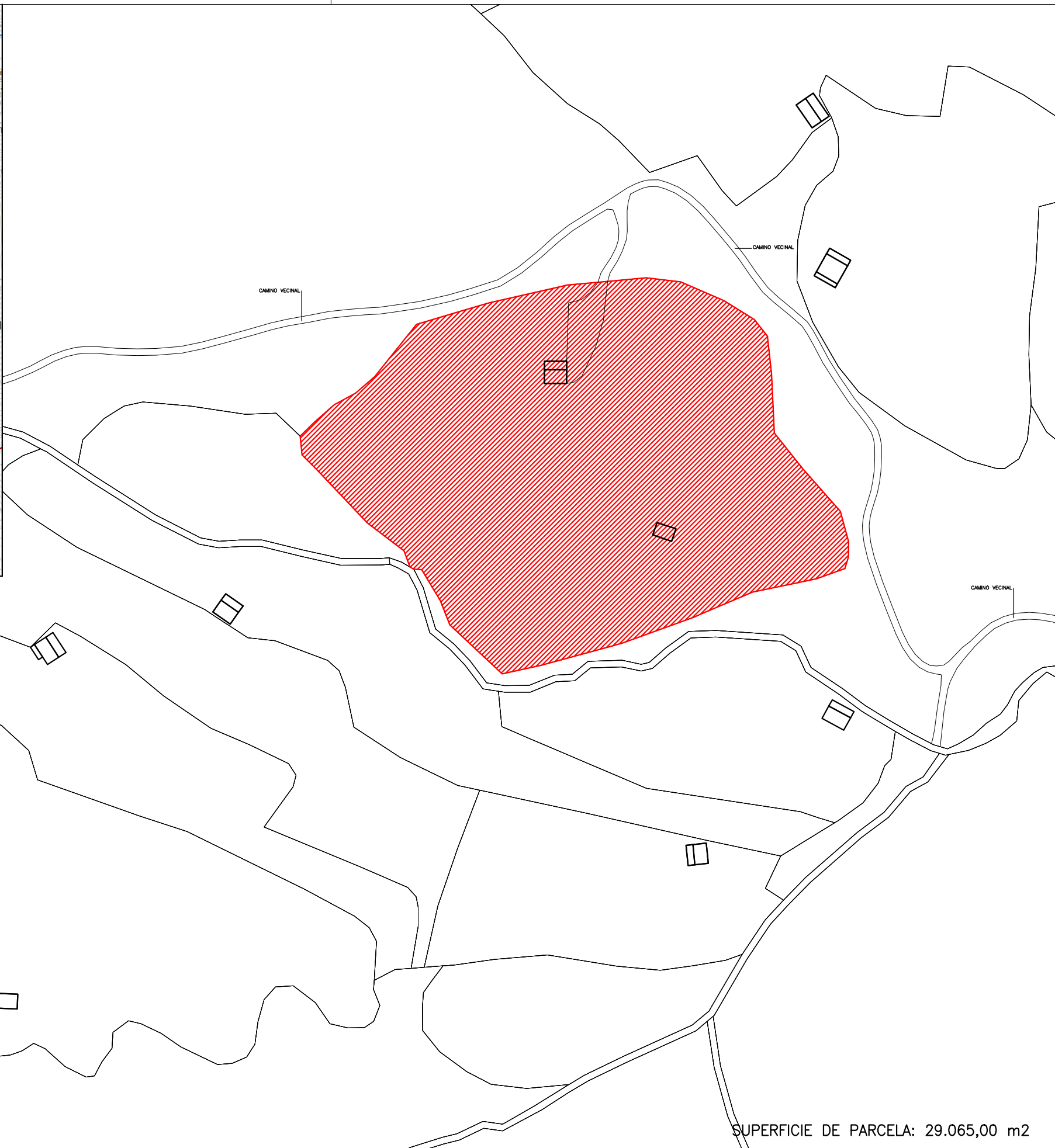
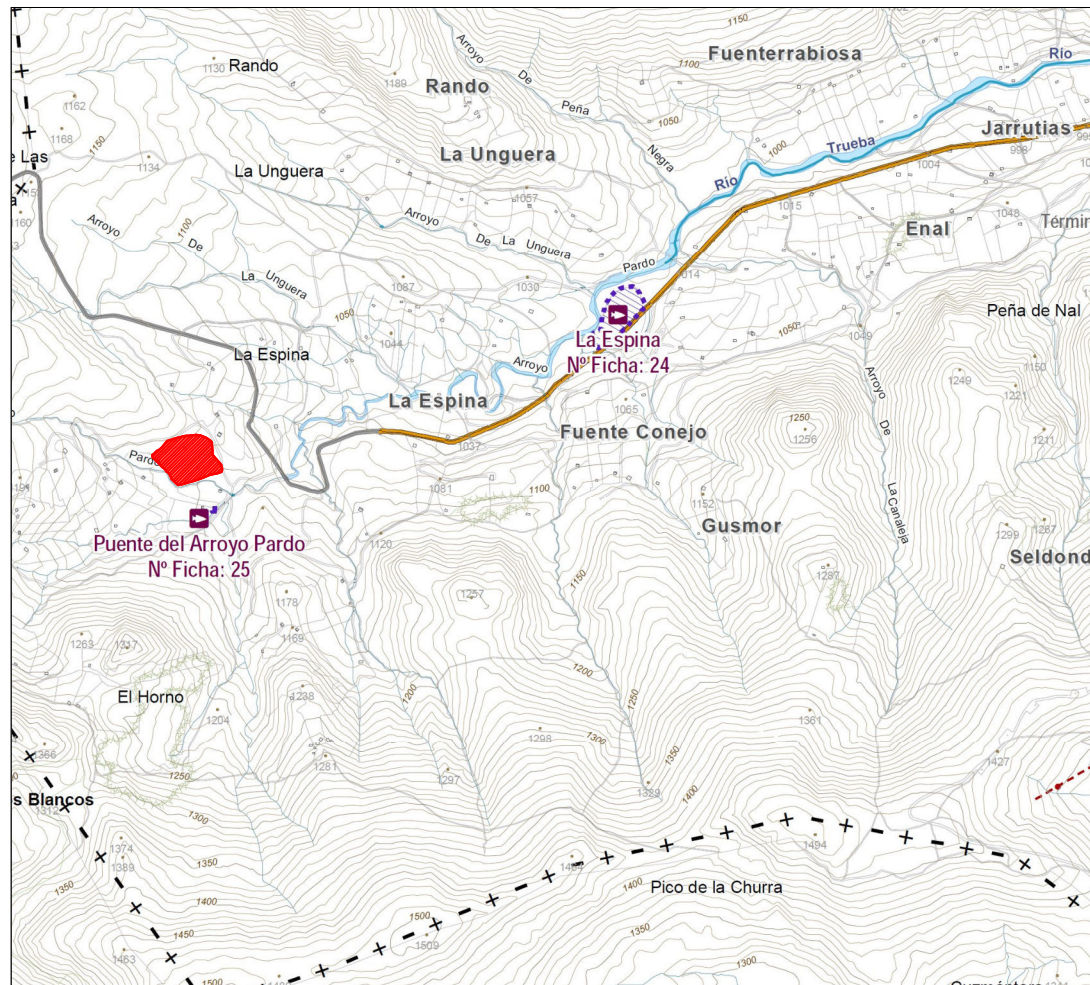
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.







PLANOS.



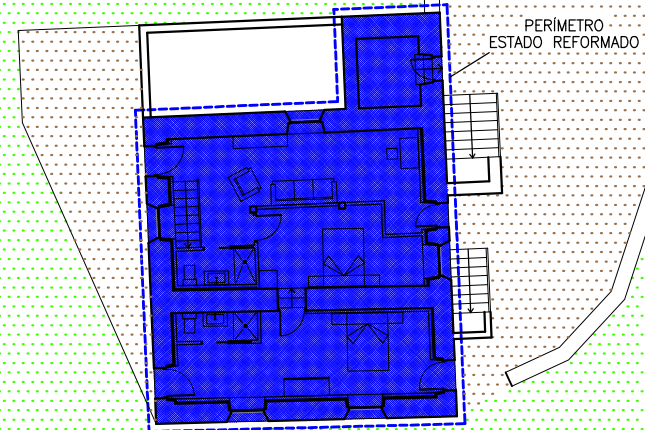
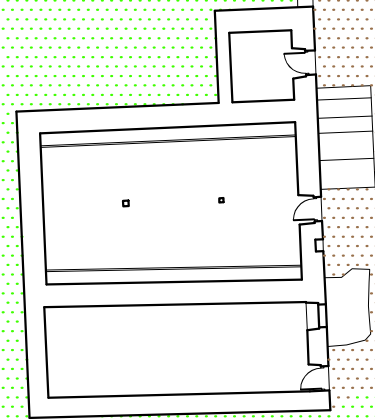
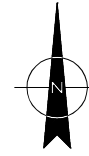
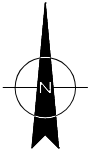
SUPERFICIE DE PARCELA: 29.065,00 m2

PROYECTO: MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL
 EMPLAZAMIENTO: LG TRUEBA, POL. 28 PARC. 92, ESPINOSA DE LOS M.-BURGOS

DESIGNACIÓN: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 PLANO: 00

ESTADO ACTUAL

ESTADO REFORMADO



PROYECTO: MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL

EMPLAZAMIENTO: LG TRUEBA, POL 28 PARC. 92, ESPINOSA DE LOS M.-BURGOS

DESIGNACIÓN: ESTADO ACTUAL Y REFORMADO
EMPLAZAMIENTO

PLANO: 01

ARQUITECTO:

CRISTÓBAL GONZÁLEZ GONZÁLEZ

PROPIETARIO:

RAFAEL J.FRUTOS FERNÁNDEZ

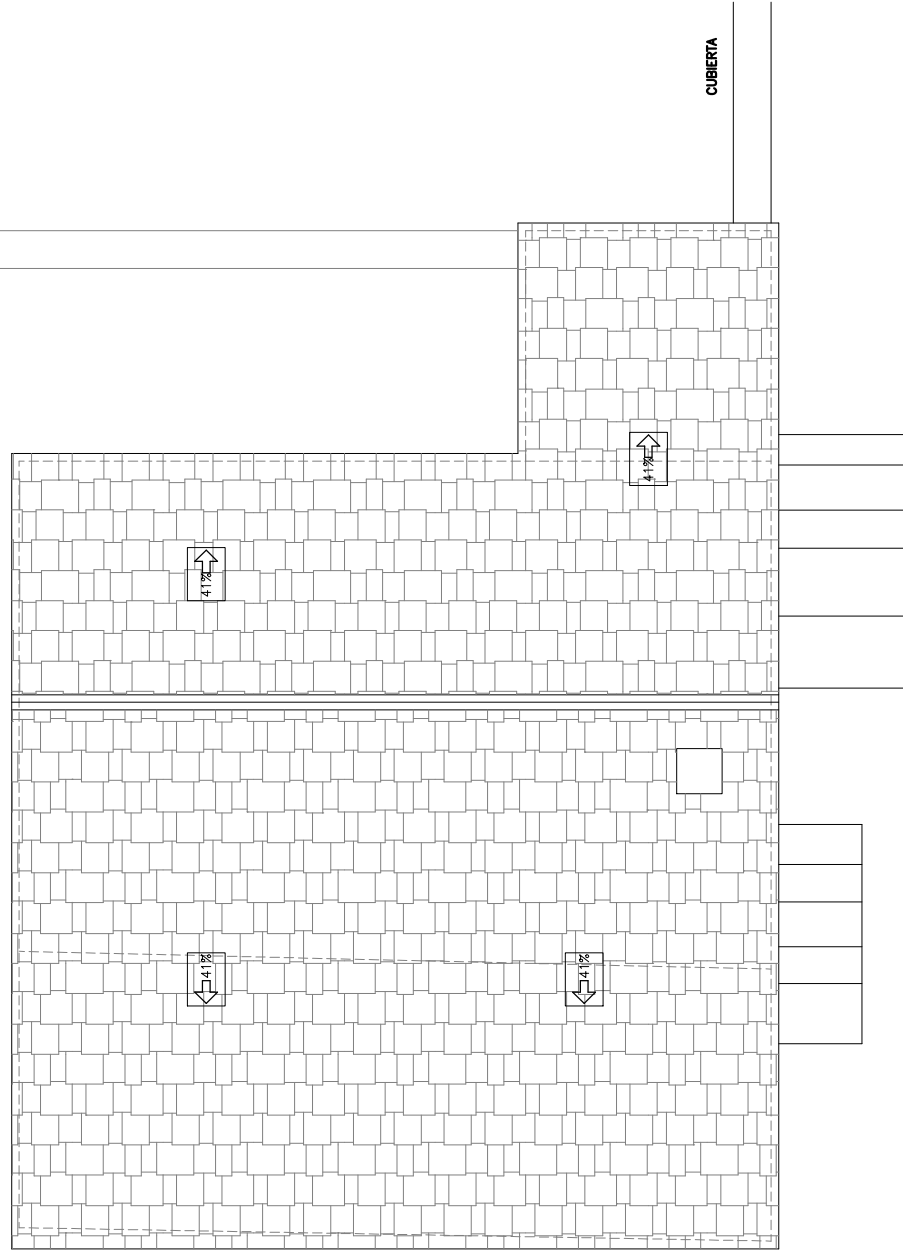
FECHA:

NOV. 2025

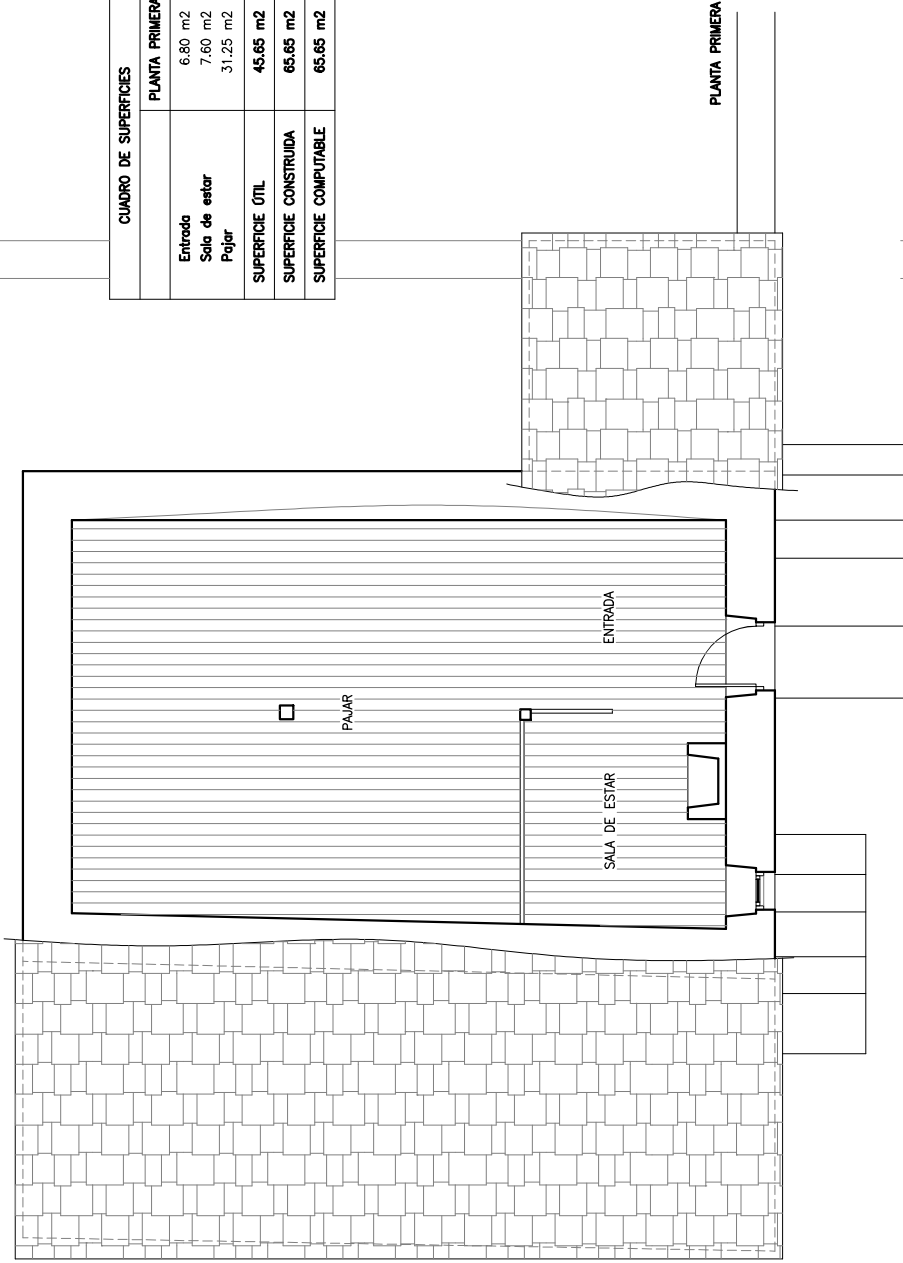
ESCALA:

1/250

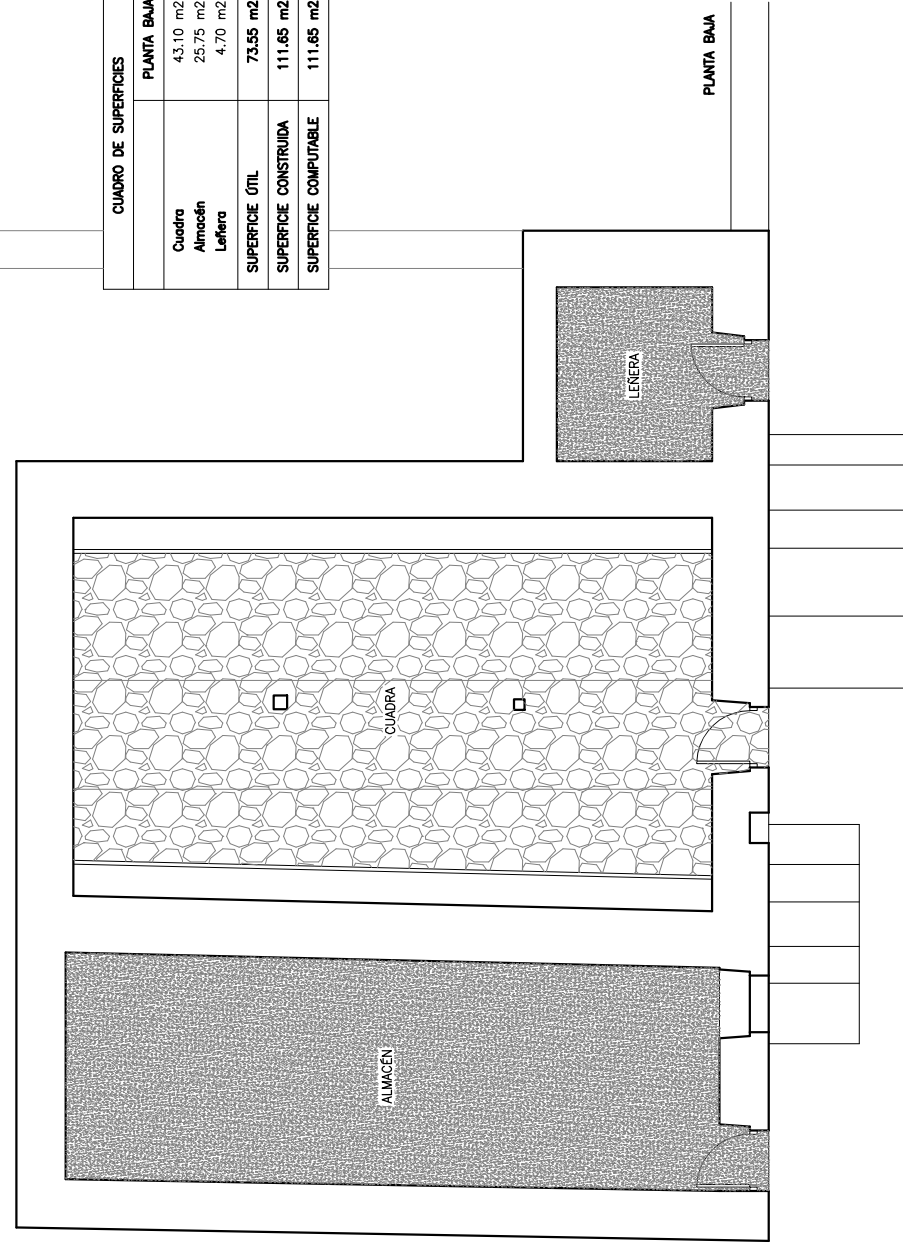
0 1 2 3

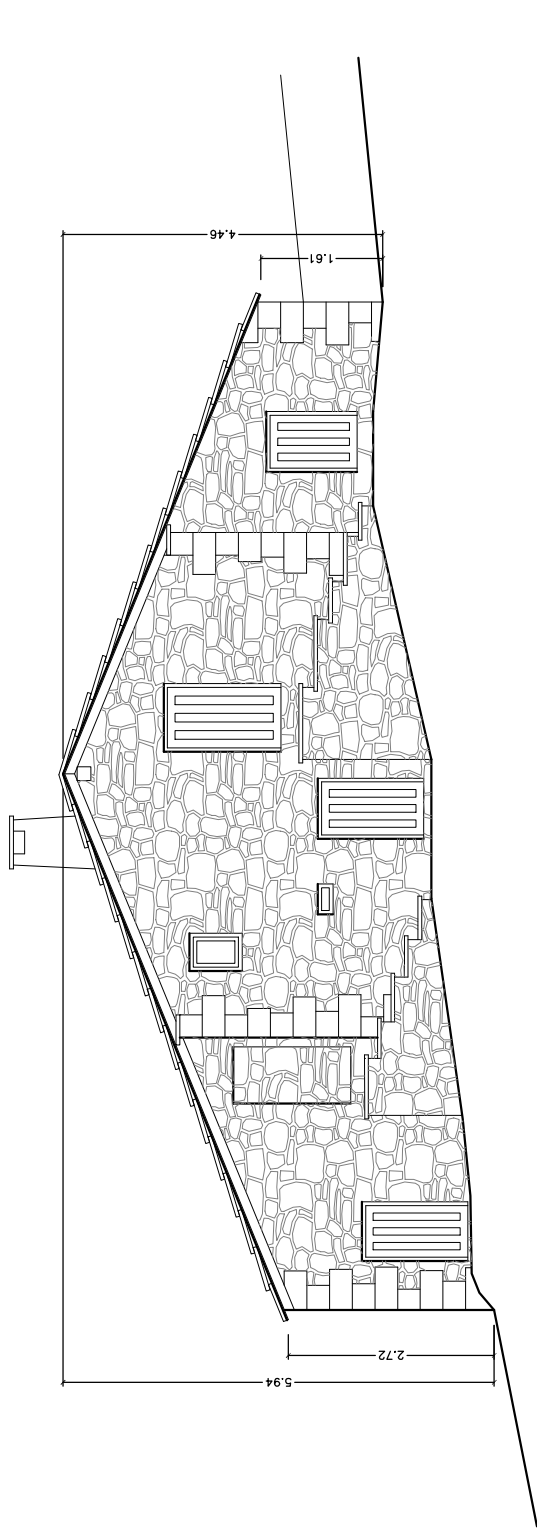


CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA PRIMERA	
Entrada	6.80 m ²
Sala de estar	7.60 m ²
Pajar	31.25 m ²
SUPERFICIE ÚTIL	45.65 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	65.65 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE	65.65 m²

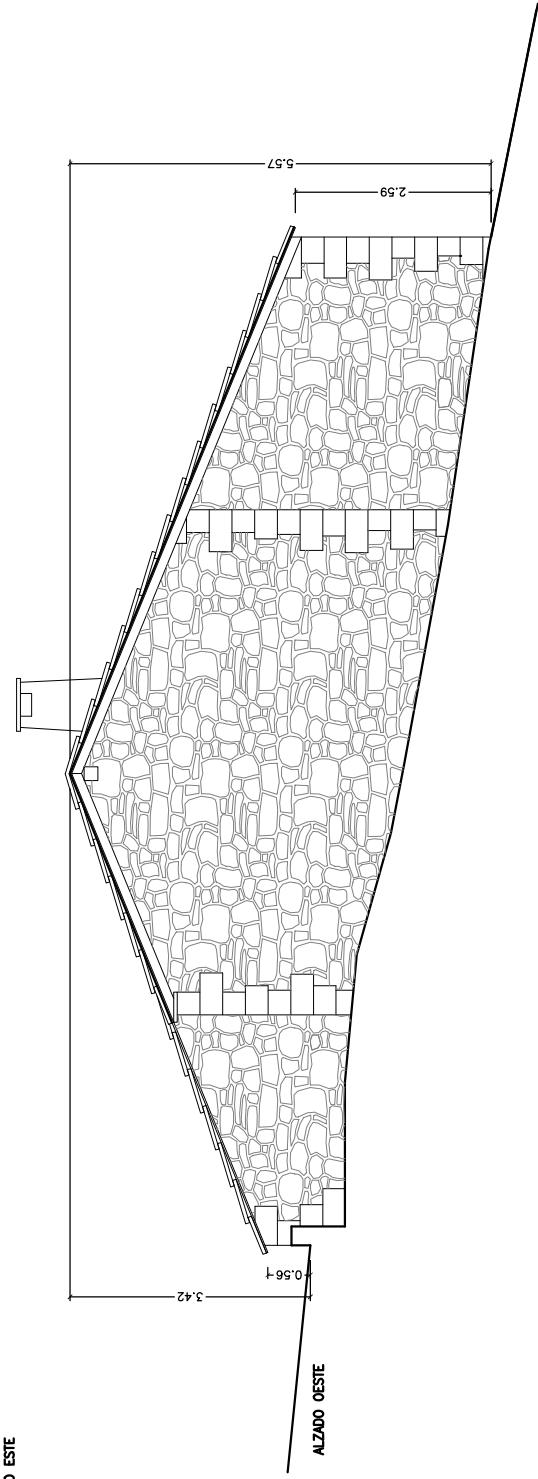


CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA BAJA	
Cuadra	43.10 m ²
Almacén	25.75 m ²
Leñera	4.70 m ²
SUPERFICIE ÚTIL	73.55 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	111.65 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE	111.65 m²

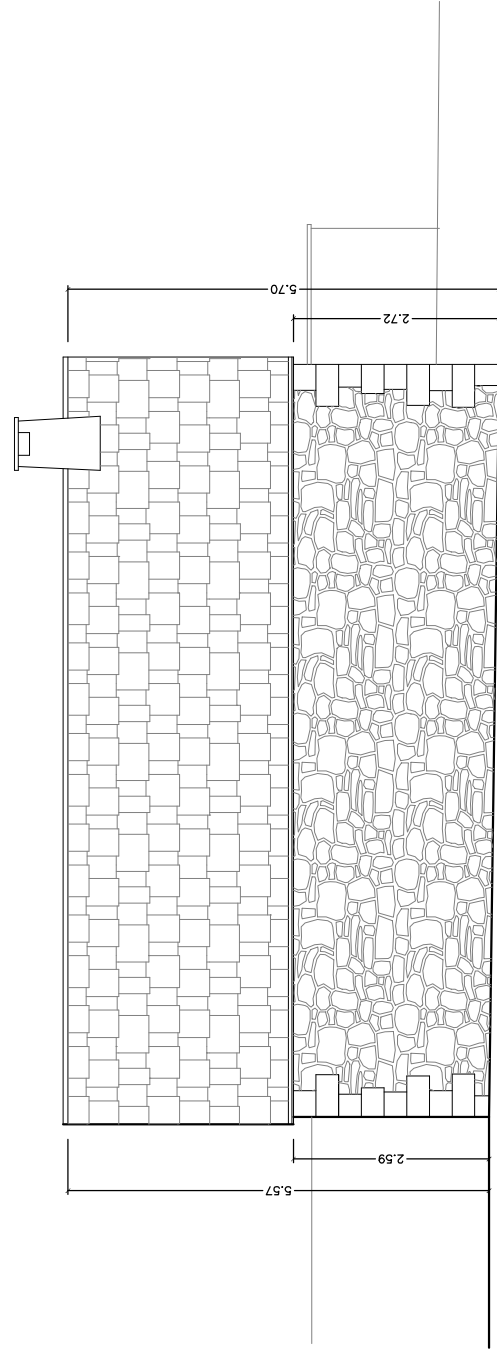




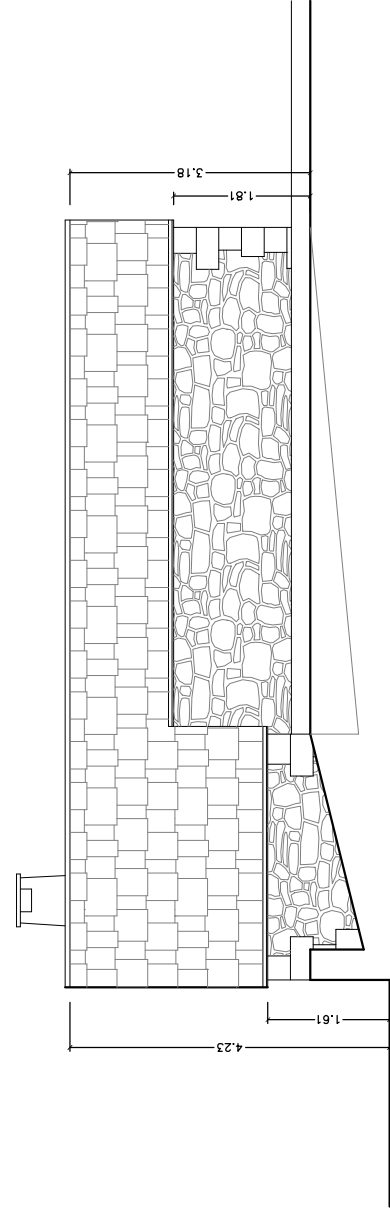
ALZADO ESTE



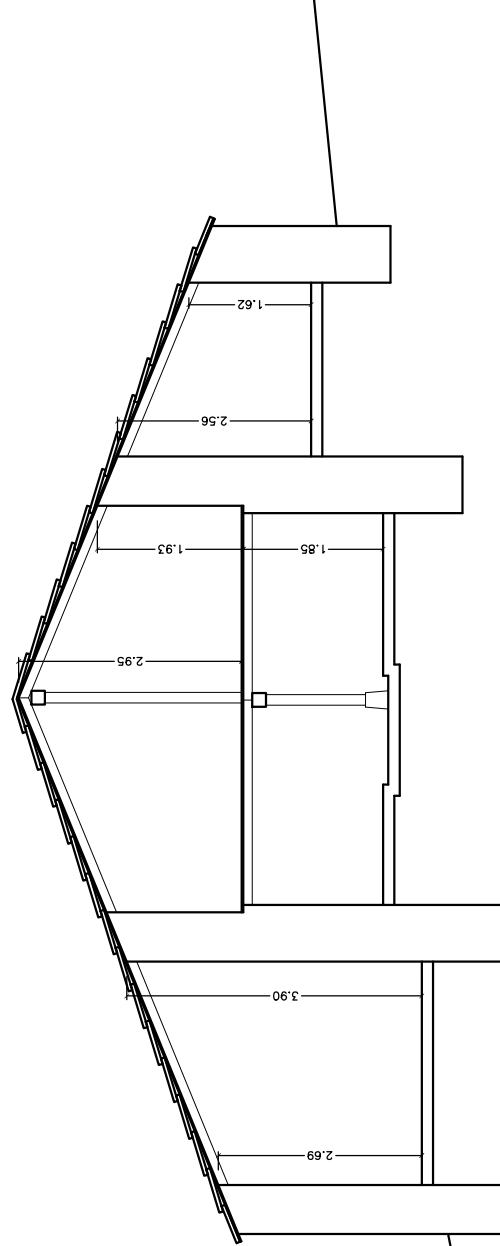
ALZADO OESTE



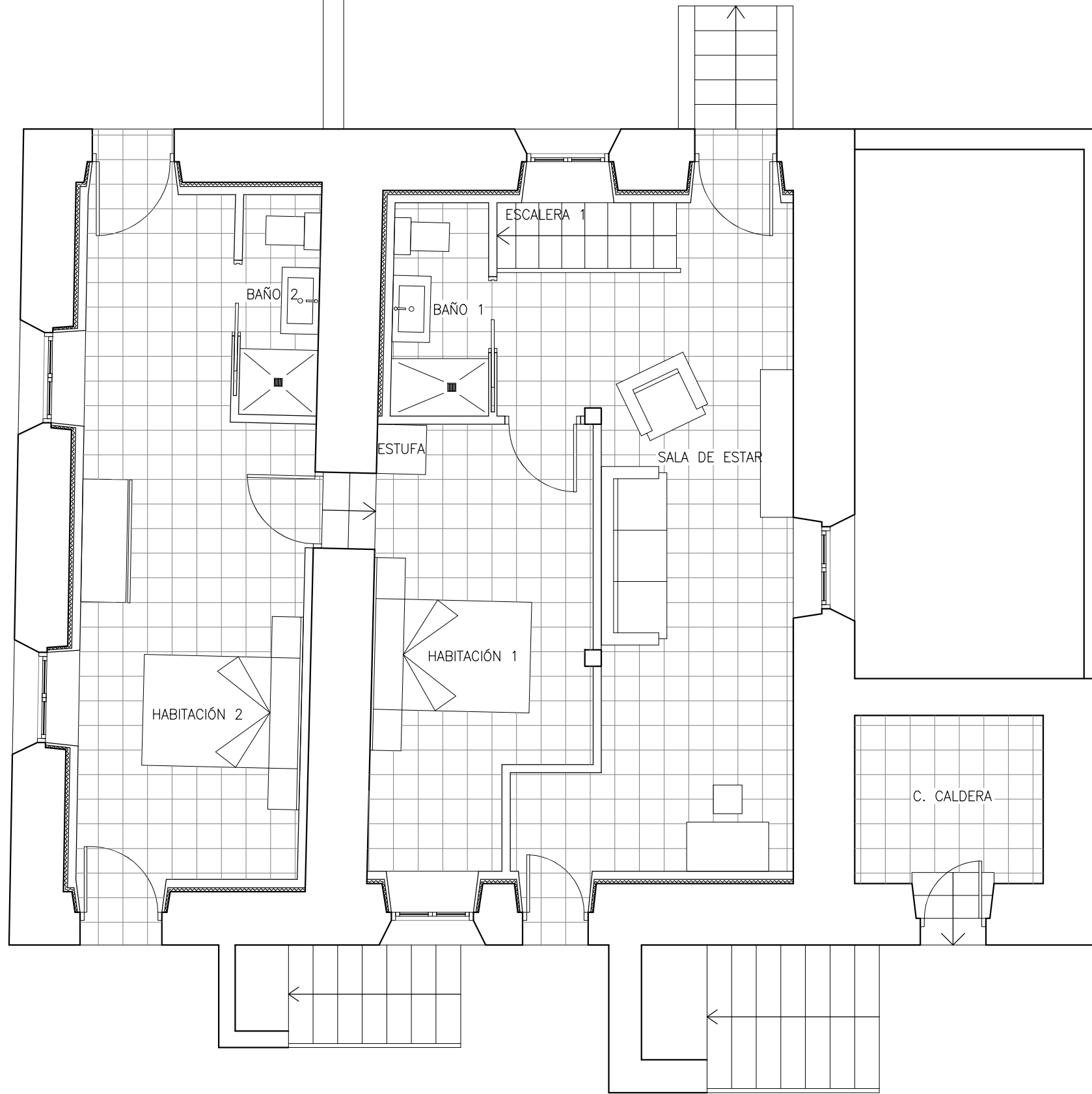
ALZADO SUR



ALZADO NORTE



SECCIÓN



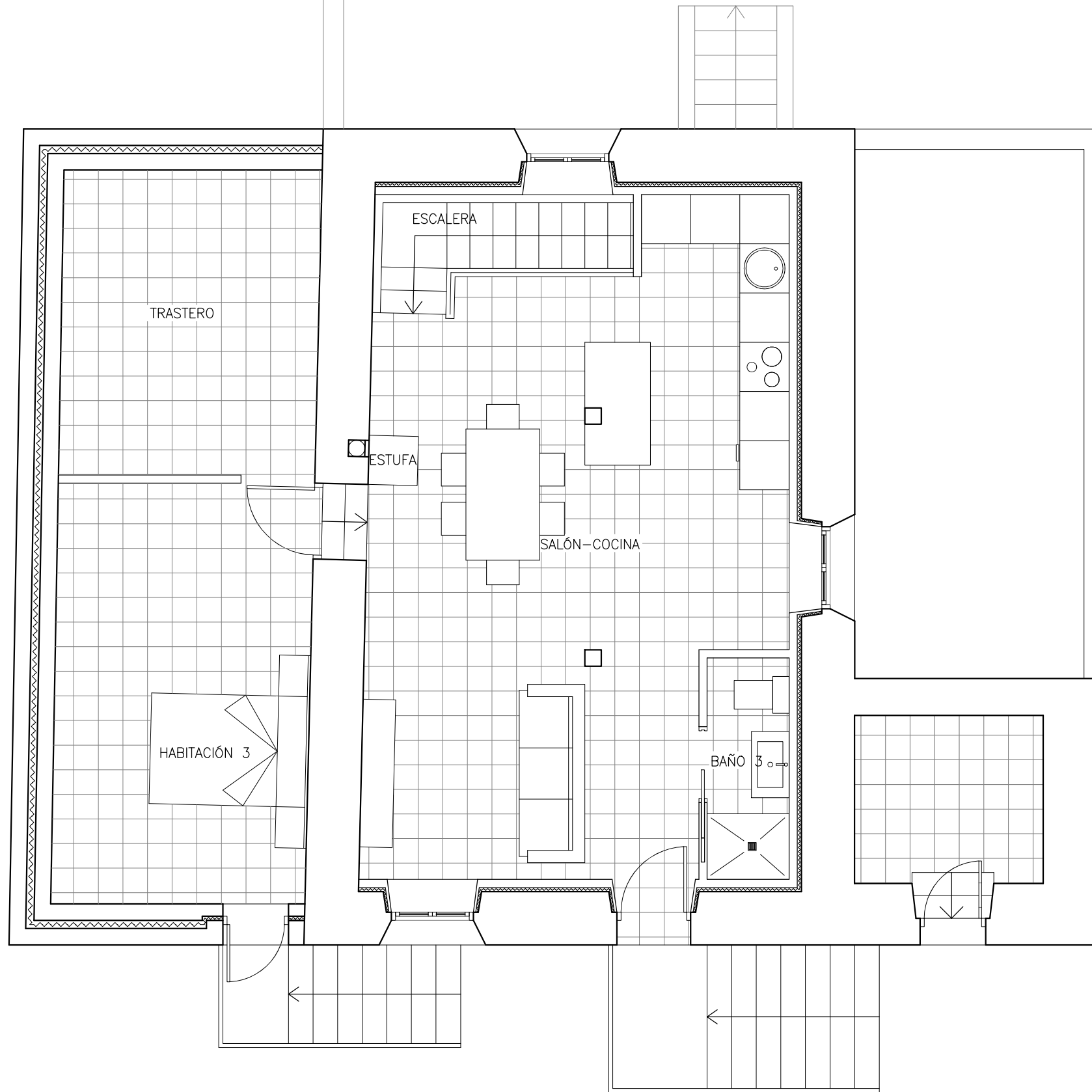
CUADRO DE SUPERFICIES	
	PLANTA BAJA
Sala de estar	21.85 m2
Habitación 1	13.20 m2
Baño 1	3.05 m2
Escalera	1.85 m2
Habitación 2	20.25 m2
Baño 2	2.55 m2
C. de caldera	4.70 m2
SUPERFICIE ÚTIL	67.45 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	111.65 m2
SUPERFICIE COMPUTABLE	111.65 m2

PROYECTO:
MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL

EMPLAZAMIENTO:
LG TRUEBA, POL. 28 PARC. 92, ESPINOSA DE LOS M.-BURGOS

DESIGNACIÓN:
ESTADO REFORMADO
PLANTA BAJA, DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

PLANO:
04



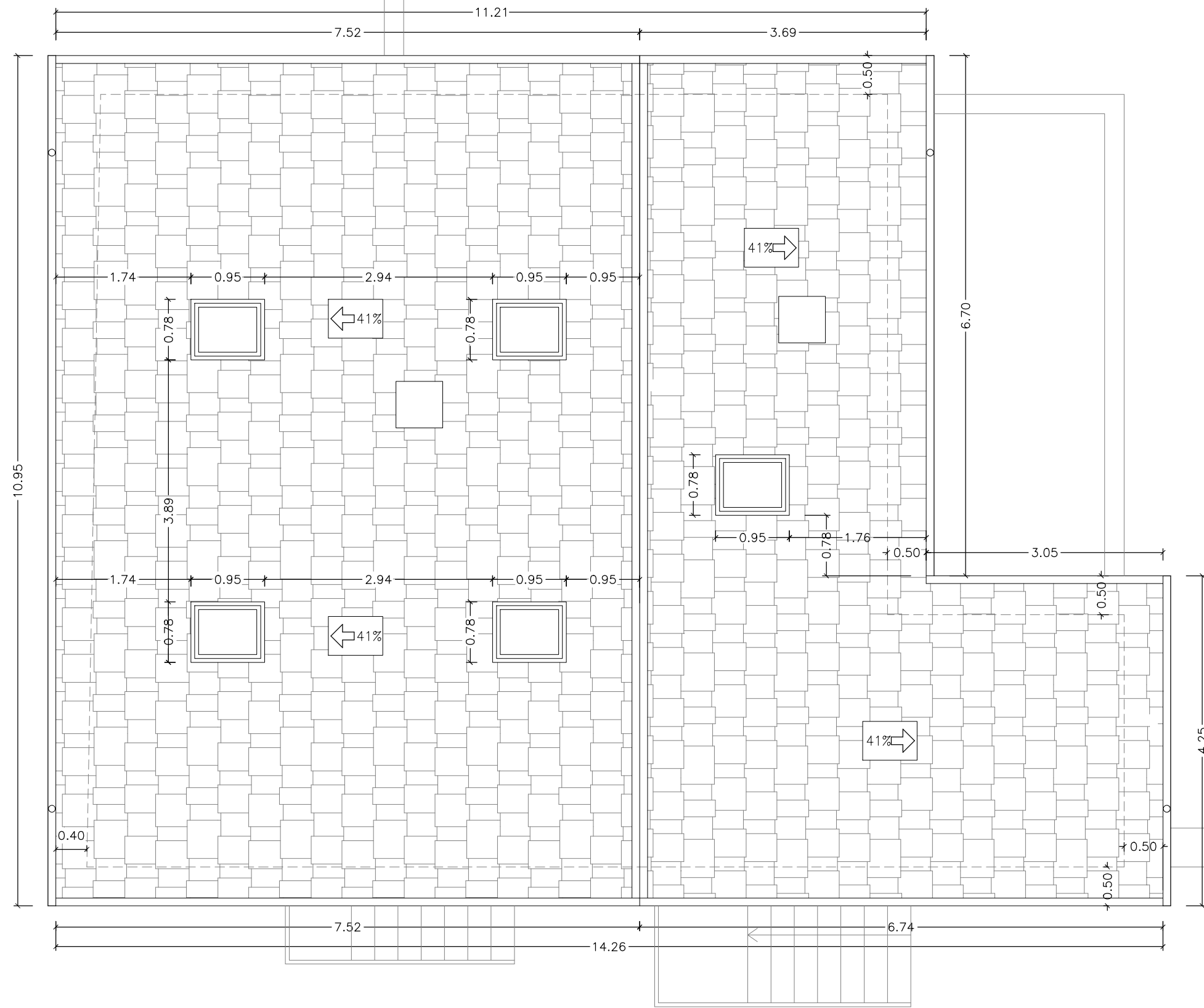
CUADRO DE SUPERFICIES	
	PLANTA PRIMERA
Salón-cocina	36.35 m2
Baño 3	2.70 m2
Escalera	3.50 m2
Habitación 3	16.00 m2
Trastero	11.70 m2
SUPERFICIE ÚTIL	70.25 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	101.75 m2
SUPERFICIE COMPUTABLE	101.75 m2

PROYECTO: MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL

EMPLAZAMIENTO: LG TRUEBA, POL. 28 PARC. 92, ESPINOSA DE LOS M.-BURGOS

DESIGNACIÓN: ESTADO REFORMADO
PLANTA PRIMERA, DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

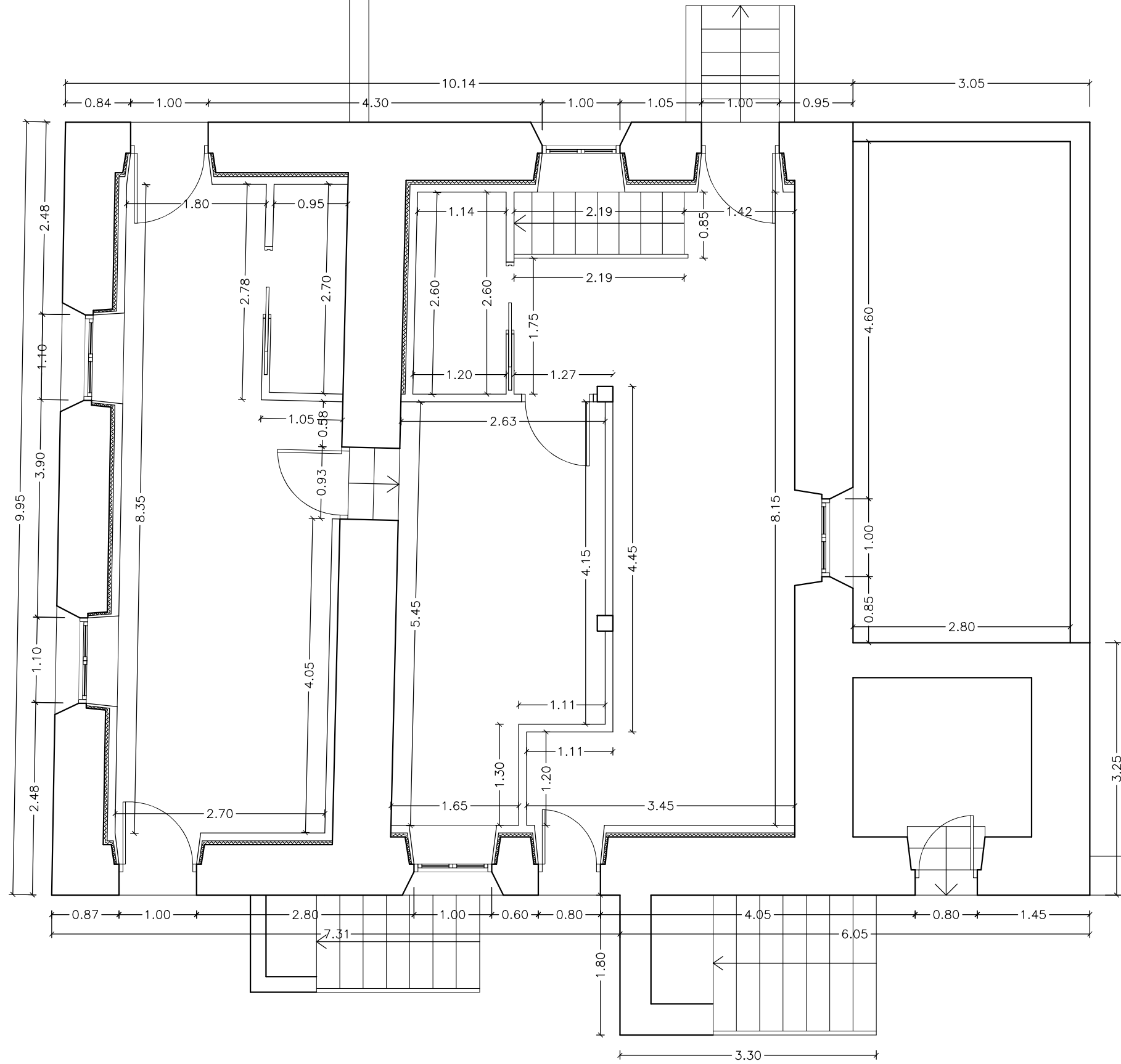
PLANO: 05



PROYECTO:
MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL
EMPLAZAMIENTO:
LG TRUEBA, POL. 28 PARC. 92, ESPINOSA DE LOS M.-BURGOS

DESIGNACIÓN:
ESTADO REFORMADO
PLANTA DE CUBIERTA, COTAS

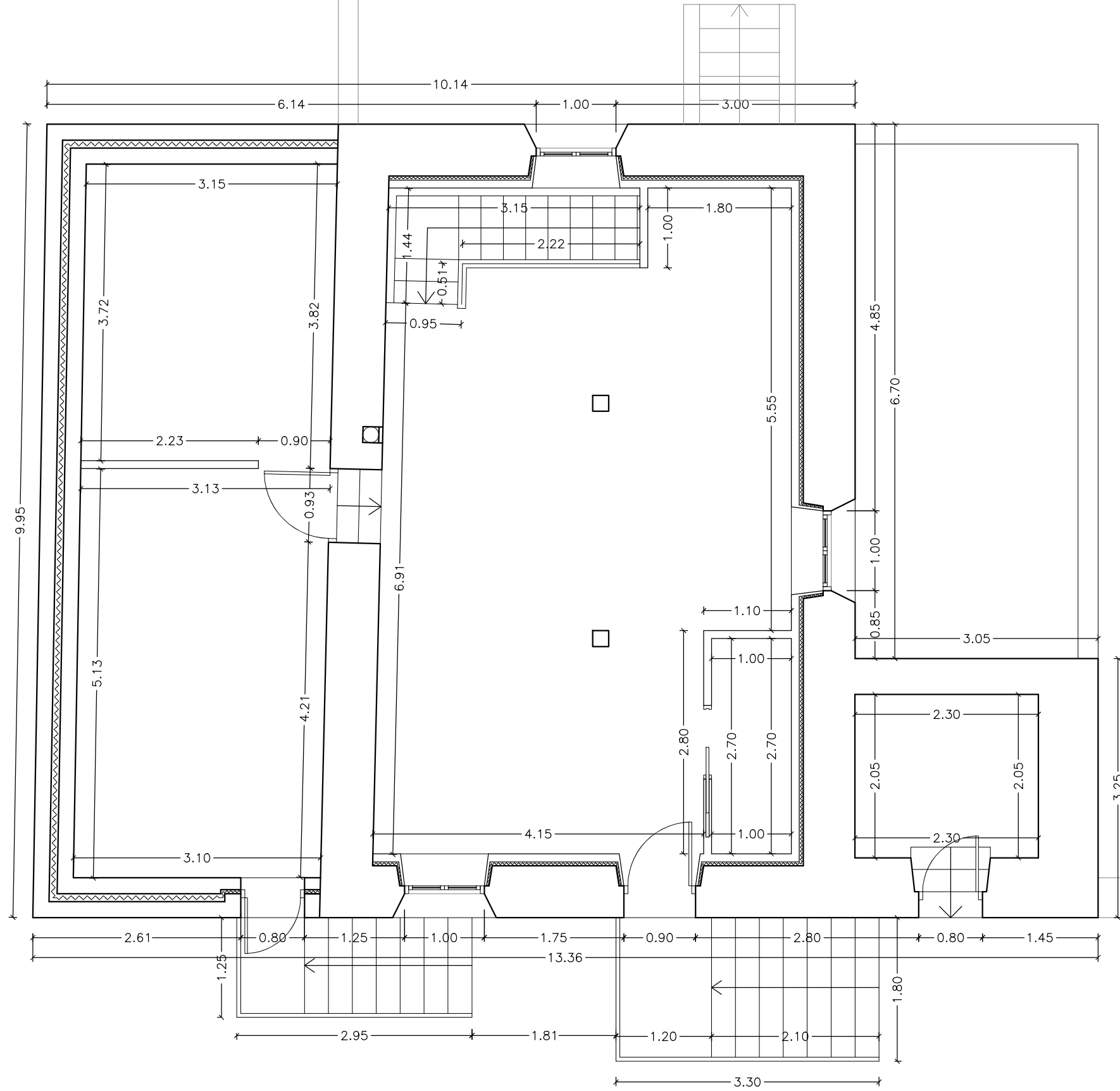
PLANO:
06



PROYECTO:
MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL
EMPLAZAMIENTO:
LG TRUEBA, POL. 28 PARC. 92, ESPINOSA DE LOS M.-BURGOS

DESIGNACIÓN:
ESTADO REFORMADO
PLANTA BAJA, COTAS

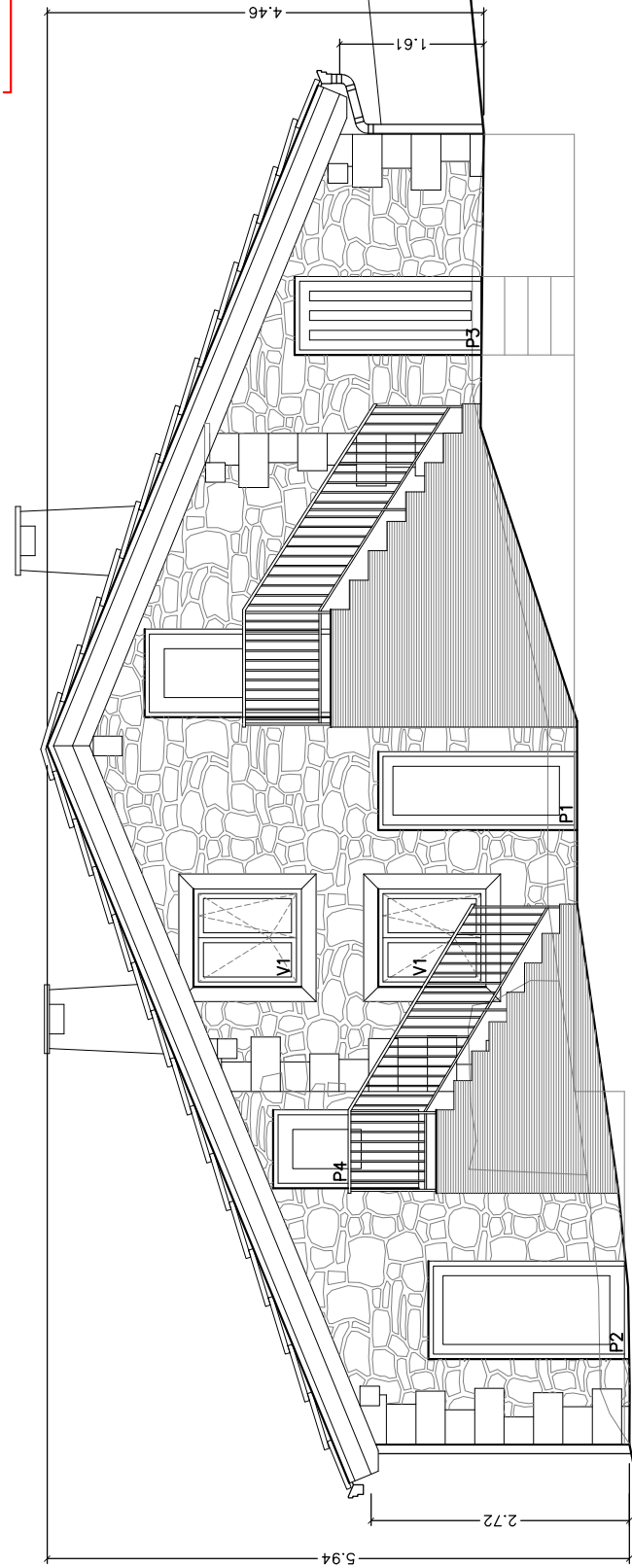
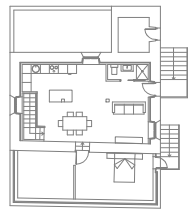
PLANO:
07



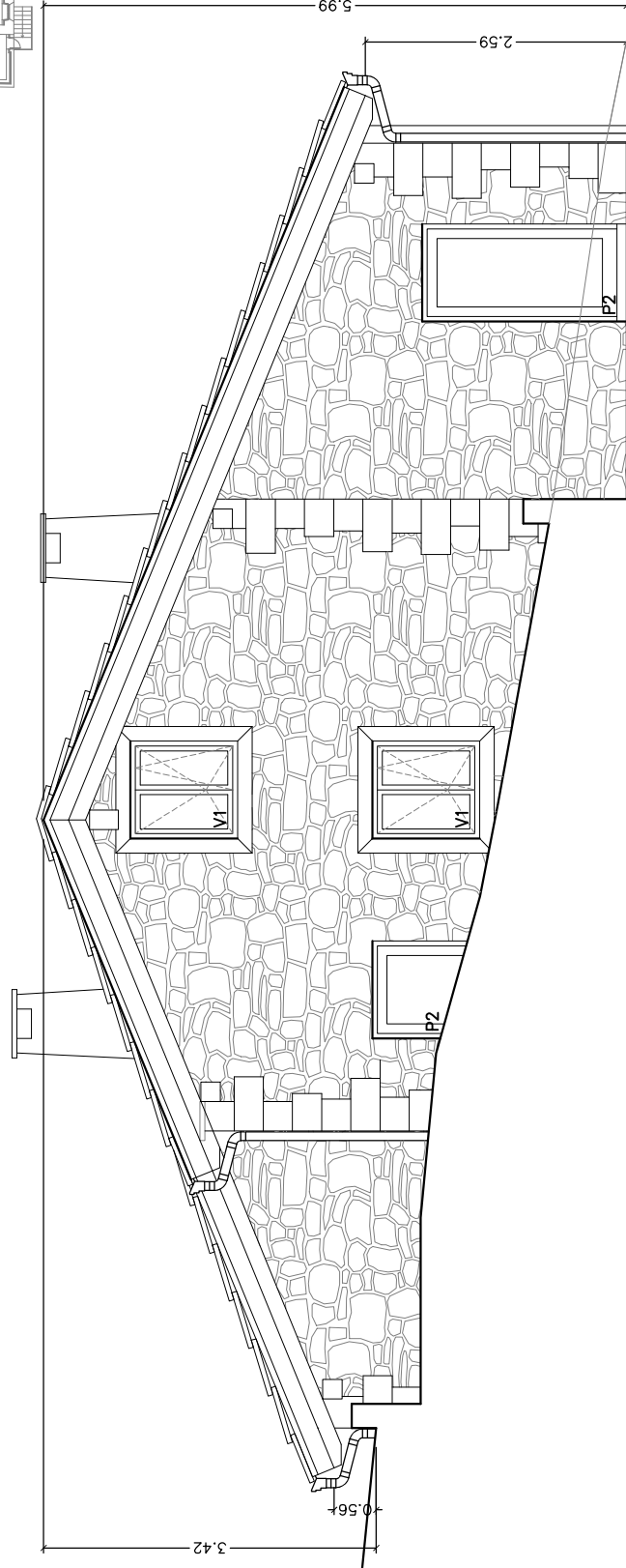
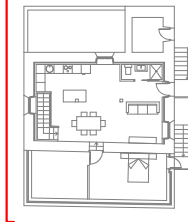
PROYECTO:
MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL
EMPLAZAMIENTO:
LG TRUEBA, POL. 28 PARC. 92, ESPINOSA DE LOS M.-BURGOS

DESIGNACIÓN:
ESTADO REFORMADO
PLANTA PRIMERA, COTAS

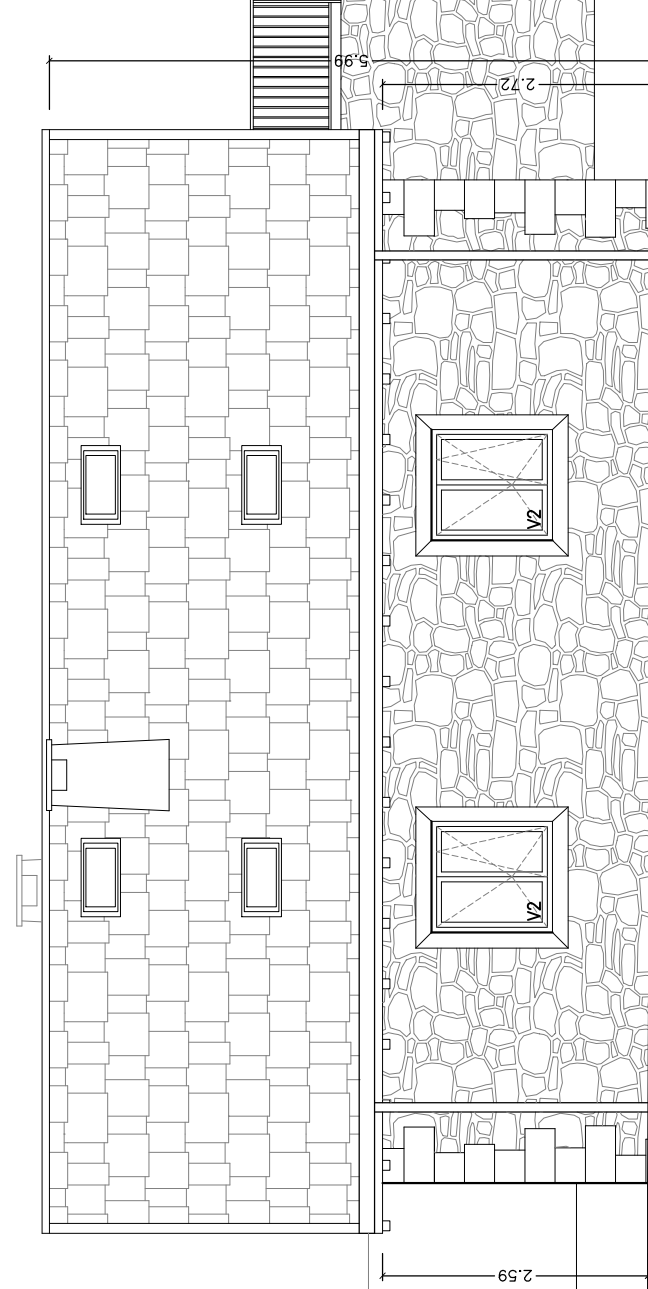
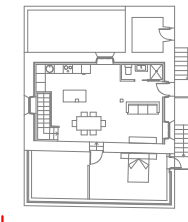
PLANO:
08



ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



ALZADO SUR

PLANO:

09

DESIGNACIÓN:

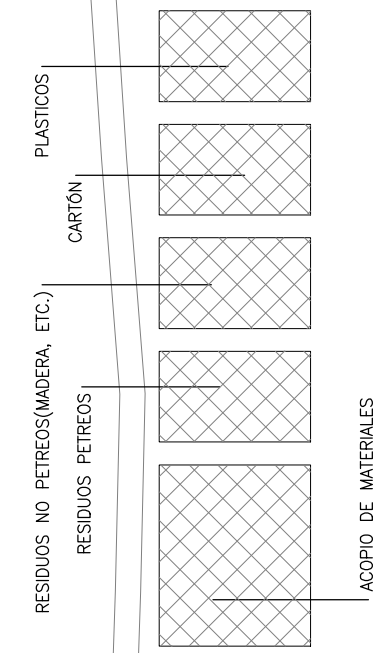
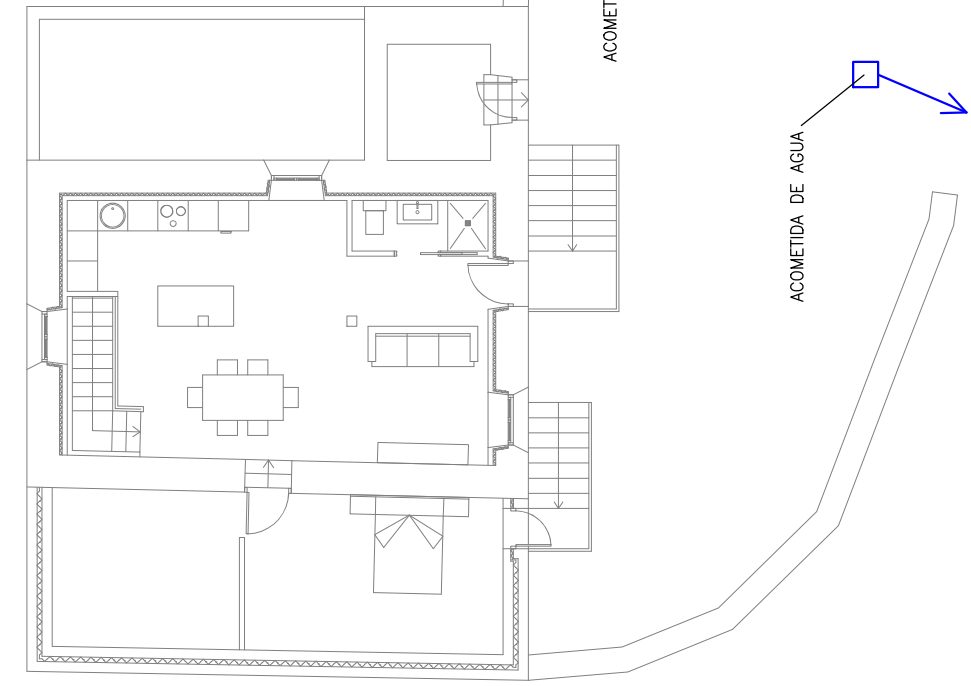
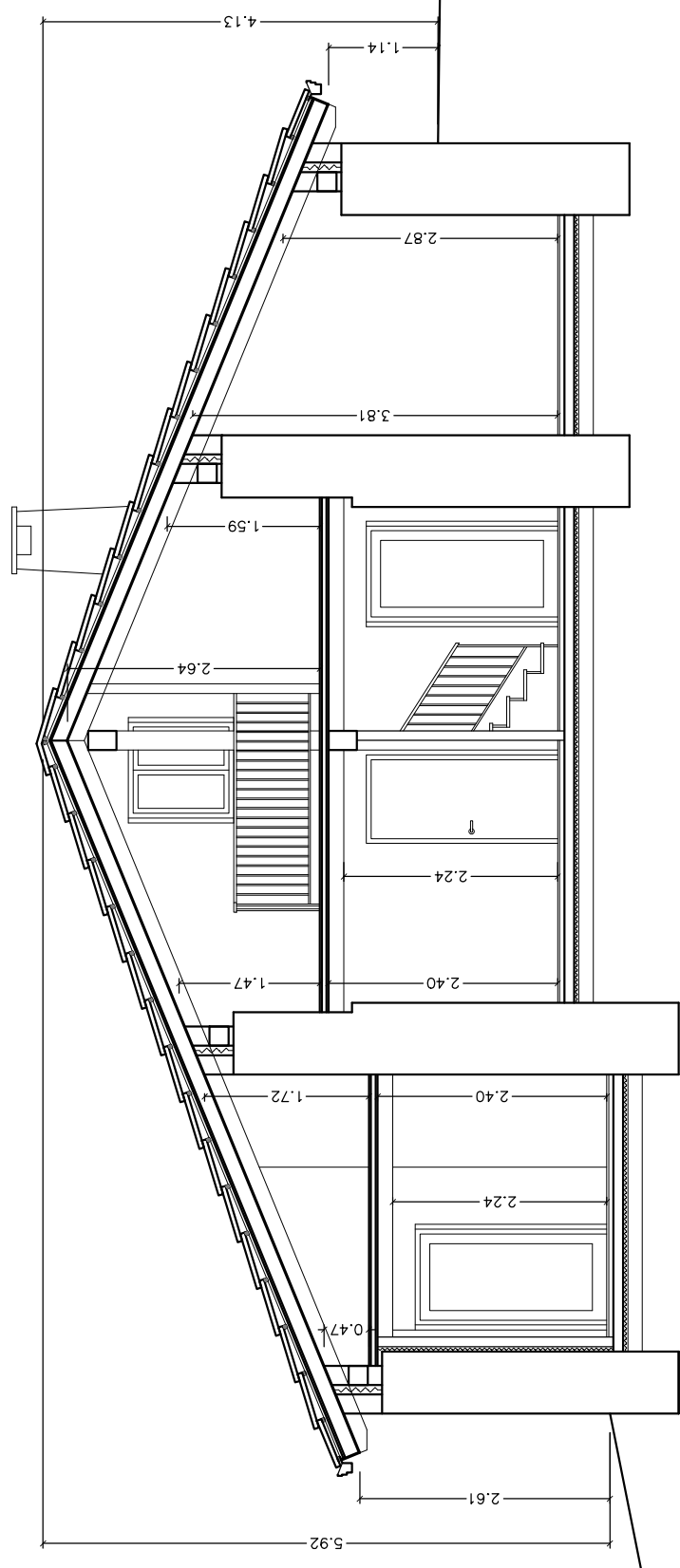
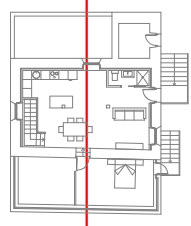
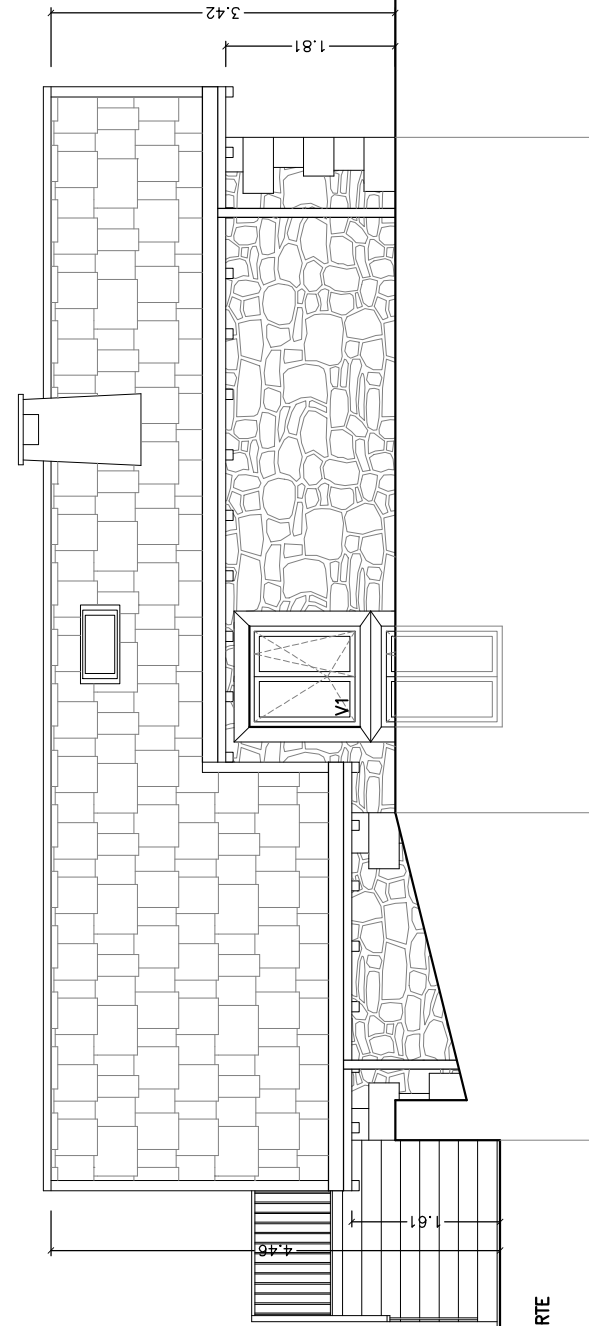
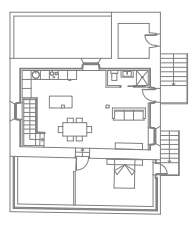
ESTADO REFORMADO
ALZADOS ESTE, OESTE Y SUR

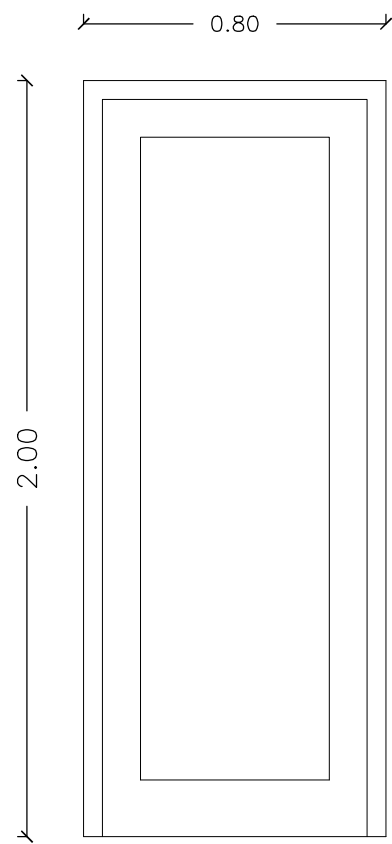
PROYECTO:

MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL

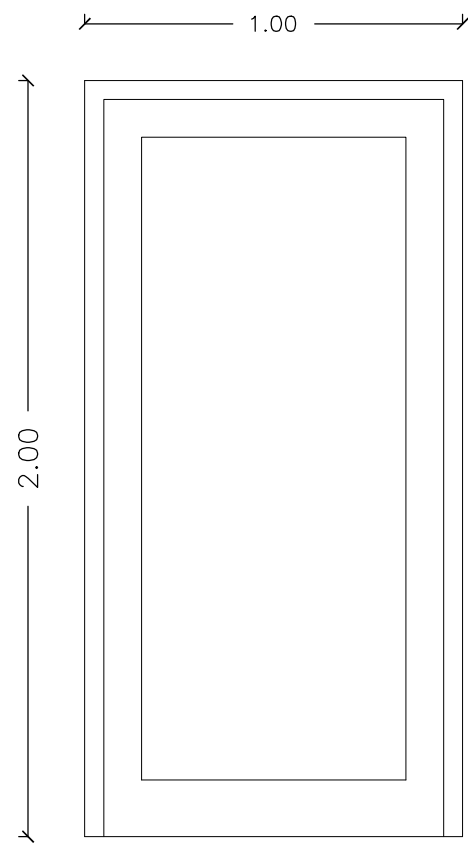
EMPLAZAMIENTO:

LC. TRUEBA, POL. 28 PARC. 92, ESPINOSA DE LOS M.-BURGOS

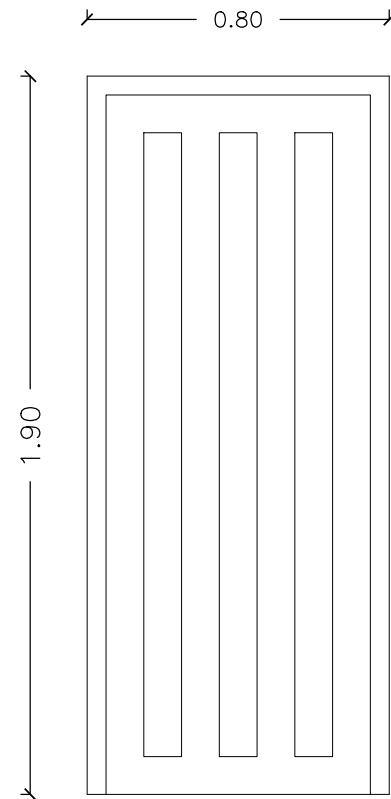




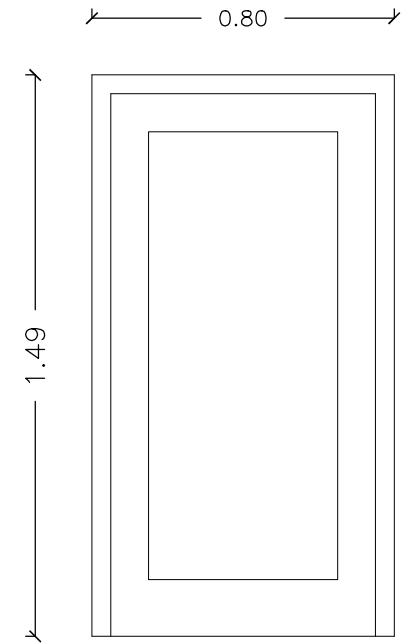
P1
 BATIENTE 1 HOJA (CON FRAILEROS)
 PUERTA DE ENTRADA VIVIENDA
 MADERA PARA BARNIZAR
 VIDRIO 3+3/12/4
 1 UNIDAD



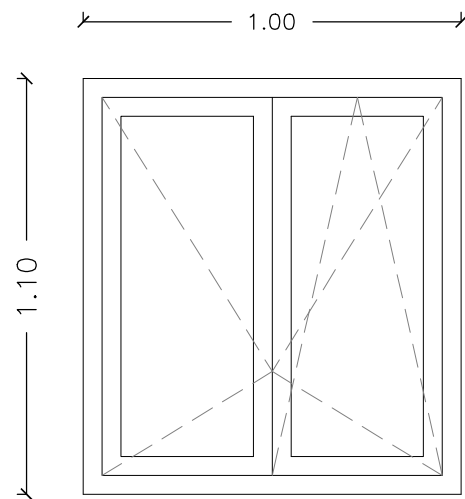
P2
 BATIENTE 1 HOJA (CON FRAILEROS)
 PUERTA DE ENTRADA VIVIENDA
 MADERA PARA BARNIZAR
 VIDRIO 3+3/12/4
 4 UNIDADES



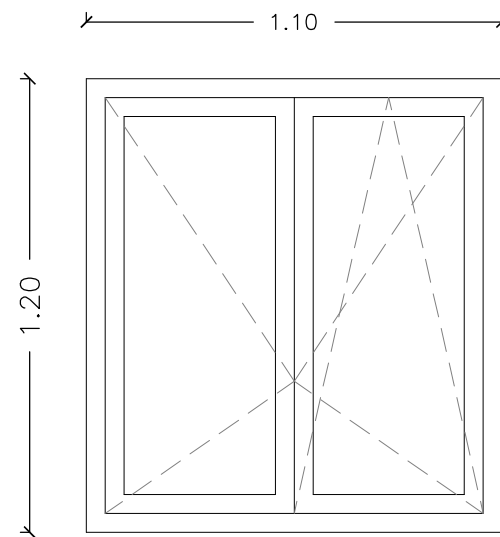
P3
 BATIENTE 1 HOJA
 PUERTA DE ENTRADA VIVIENDA
 MADERA PARA BARNIZAR
 1 UNIDAD



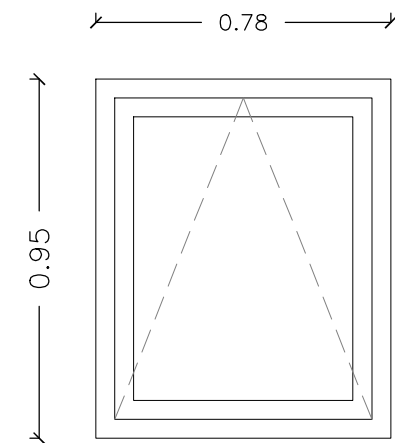
P4
 BATIENTE 1 HOJA (CON FRAILEROS)
 PUERTA DE ENTRADA VIVIENDA
 MADERA PARA BARNIZAR
 VIDRIO 3+3/12/4
 1 UNIDAD



V1
 OSCIOBATIENTE 2 HOJAS
 MADERA PARA BARNIZAR
 CON FRAILEROS
 VIDRIO 3+3/12/4
 5 UNIDADES



V2
 OSCIOBATIENTE 2 HOJAS
 MADERA PARA BARNIZAR
 CON FRAILEROS
 VIDRIO 3+3/12/4
 2 UNIDADES



VELUX
 BATIENTE 1 HOJA
 EN CUBIERTA
 MADERA PARA BARNIZAR
 5 UNIDADES

PROYECTO:
 MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL

EMPLAZAMIENTO:
 LG TRUEBA, POL. 28 PARC. 92, ESPINOSA DE LOS M.-BURGOS

DESIGNACIÓN:
 ESTADO REFORMADO
 CARPINTERÍA EXTERIOR

PLANO:
 11