



AUTOR DEL ENCARGO
MARÍA DOLORES FERNÁNDEZ-VILLA GUTIÉRREZ-SOLANA

ARQUITECTO
JOSÉ CARLOS GARABITO LÓPEZ

APROBACION INICIAL

Estudio de Detalle

Cambio de calificación parcelas cl. Perogil, 4-6

Espinosa de los Monteros (Burgos)

Septiembre de 2024

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL	2
MEMORIA INFORMATIVA	3
1. Introducción	3
2. Antecedentes y tramitación	3
2.1. Informes sectoriales.....	4
2.2. Trámite ambiental.....	4
3. Equipo Redactor.....	4
4. Definición del documento	5
4.1. Determinaciones de la normativa urbanística vigente	5
5. Régimen de propiedad del suelo los últimos 5 años.....	6
MEMORIA VINCULANTE	7
1. Alcance y justificación del estudio de detalle. Justificación de que no se alteran las determinaciones de ordenación general vigentes.....	7
2. Identificación de las parcelas afectadas	8
3. Situación urbanística actual: NUM Espinosa de los Monteros y justificación de la modificación de la ordenación detallada.	8
4. Ordenación propuesta.....	10
4.1. Justificación del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.....	12
5. Justificación de la conveniencia y su interés público.	11
6. Influencia sobre el modelo territorial.	11
7. Cumplimiento de la legislación en cuanto a Estudio de Detalle.....	11
8. Resumen ejecutivo.....	14
Anexo 1. Documentación gráfica.....	16
Anexo I Ordenanzas R5 y M1 de las NUM	17
Anexo II Plano de la CHE zonas de flujo preferente	18
PLANOS	

MEMORIA INFORMATIVA

1. Introducción

El presente documento constituye el Estudio de Detalle para el cambio de calificación de las parcelas sitas en calle Perogil, 4-6 de Espinosa de los Monteros (Burgos).

Se redacta por encargo de D^a María Dolores Fernández-Villa Gutiérrez-Solana, propietaria de la parcela situada en la calle Perogil 6 de Espinosa de los Monteros, una de las dos parcelas objeto del presente estudio de detalle.

El municipio de Espinosa de los Monteros tiene sus Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha de 25 de febrero de 2021; fueron posteriormente publicadas en el BOCYL con fecha de 12 de abril de 2021.

El estudio de detalle consiste en el cambio de la calificación de dos parcelas situadas en la calle Perogil, números 4 y 6, de la localidad de Espinosa de los Monteros. Según las anteriores Normas Urbanísticas las parcelas estaban sujetas a la ordenanza M3 y VUA 3. Tanto la ordenanza M 3 como la VUA 3 contemplaban un uso principal residencial, la primera con tipología de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, mientras que la segunda contemplaba únicamente una tipología de vivienda unifamiliar aislada. Sin embargo, la ordenación actual establece que es de aplicación la ordenanza Mixta con uso vivienda unifamiliar e industrial taller y uso agrícola.

El fin último es el cambio de ordenanza de estas dos parcelas de la ordenanza mixta a una ordenanza residencial que responda a la realidad física de las parcelas, las cuales no cuentan con ningún uso productivo implantado.

2. Antecedentes y tramitación

El presente documento se redacta con el objetivo principal de mejorar el actual documento de planeamiento general de Espinosa de los Monteros, adaptando la calificación del suelo de las dos parcelas señaladas en el apartado anterior a una ordenanza que se ajuste al uso residencial, más adecuado a la realidad física de ambas parcelas y al entorno inmediato.

El presente Estudio de Detalle será tramitado conforme a lo dispuesto en los artículos 149 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con fecha de 3 de diciembre de 2024 se registra el estudio de detalle en el Ayuntamiento, presentando una documentación complementaria aclarando el alcance del estudio de detalle el día 17 de marzo de 2025.

Con fecha de 27 de mayo de 2025 se recibe un requerimiento de subsanación del estudio de detalle el cual recoge el informe redactado por el técnico municipal, solicitando la subsanación de los siguientes aspectos:

- No se considera adecuada la calificación urbanística de la parcela situada en la calle Perogil 4, proponiendo una calificación sujeta a la ordenanza R2b, la cual se considera más acorde a la realidad física de la edificación existente en la parcela.
- Se solicita también modificar la errata existente en la calificación de la parcela situada en la calle Perogil 6, debiendo de estar sujeta a la ordenanza R5, eliminando la mención a la ordenanza R5e que hace referencia a parcelas objeto de un planeamiento de desarrollo y posterior proyecto de reparcelación.

2.1. Informes sectoriales

Se han de solicitar los siguientes informes definidos en el artículo 153 del RUCyL. Es de aplicación la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

2.2. Trámite ambiental

No es necesaria la tramitación ambiental del presente documento, según el artículo 12 de del decreto-ley 2/2022 por el que se modifica el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

«2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

{...}

b) Modificaciones de instrumentos de planeamiento vigentes, que no estén dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que se encuentren en alguno de los siguientes casos:

- Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental »*

En el BOCyL de fecha 12 de abril de 2021 se recoge el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Espinosa de los Monteros, indicando que dentro de los documentos que integran las Normas Urbanísticas, aunque no se publica, está el Informe de Sostenibilidad Ambiental, quedando acreditado que se ha realizado el correspondiente trámite de evaluación ambiental por lo que no es necesario realizarlo para el presente Estudio de Detalle al modificar la ordenación detallada de suelo clasificado como urbano sin existir afección a valores ambientales con normativa específica.

En el informe de Confederación Hidrográfica incluido en la memoria vinculante del documento de NUM se puede observar que las parcela objeto del presente estudio de detalle quedan fuera de la zona de flujo preferente. Se adjunta la imagen de la zona de flujo preferente como anexo al presente documento.

3. Equipo Redactor

El estudio de detalle ha sido elaborado por G.L. 99 Arquitectura, Urbanismo y Gestión, S.L.P. y bajo la responsabilidad del siguiente Equipo Redactor:

- Dr. D. JOSÉ CARLOS GARABITO LÓPEZ. Doctor Arquitecto. Director equipo redactor.
- Dr. D. JAVIER GARABITO LÓPEZ. Doctor Arquitecto.
- Dr. D. ROBERTO VALLEJO DIEZ. Doctor Arquitecto Técnico.

4. Definición del documento

El estudio de detalle se redacta para para modificar la calificación de dos parcelas de suelo urbano situadas en la calle Perogil, 4-6, pasando de la ordenanza Mixta M1 (Residencial – Servicios Agroindustrial) a la ordenanza R5 (Residencial Unifamiliar Adosada / Asilada – Pareada).

4.1. Determinaciones de la normativa urbanística vigente

Ley 5/1999, de 8 de abril, Ley de Urbanismo de Castilla y León

El artículo 45 de la LUCYL establece que los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para modificar o completar la ordenación detallada en suelo urbano.

Se reproducen a continuación los artículos de la Ley de Urbanismo que hacen referencia a los Estudio de Detalle y las determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 45. Estudios de detalle.

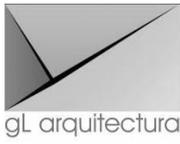
1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:
 - a) En suelo urbano consolidado, **modificar la ordenación detallada** ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
 - b)

Según se indica, las determinaciones de ordenación detallada son las citadas en el artículo 42.

Artículo 42. Determinaciones de ordenación detallada

1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer las siguientes determinaciones de ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado o sobre partes del mismo:
 - a) Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.
 - b) Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.
 - c) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.
 - d) Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del Plan General.
 - e) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
 - f) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.
 - g) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.

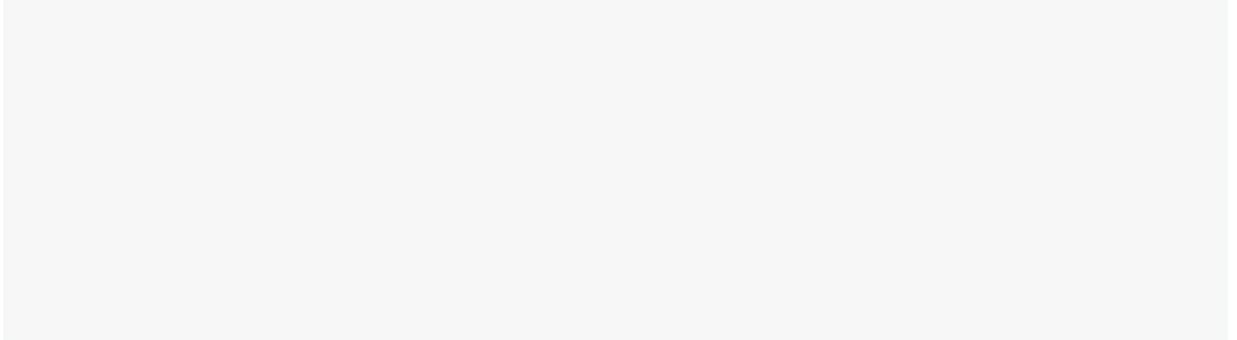
En este caso no se modifica ningún parámetro de ordenación general, limitándose al cambio de calificación de las parcelas a una ordenanza que se ajuste al uso residencial, más adecuado a la realidad física de ambas parcelas y al entorno inmediato.



ED

Estudio de Detalle para cambio de calificación de parcelas en calle Perogil, 4-6
Espinosa de los Monteros (Burgos)

5. Régimen de propiedad del suelo los últimos 5 años



MEMORIA VINCULANTE

1. Alcance y justificación del estudio de detalle. Justificación de que no se alteran las determinaciones de ordenación general vigentes.

El municipio de Espinosa de los Monteros tiene sus Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha de 25 de febrero de 2021; fueron posteriormente publicadas en el BOCYL con fecha de 12 de abril de 2021.

El estudio de detalle planteado propone el cambio de la calificación de dos parcelas situadas en la calle Perogil de la localidad de Espinosa de los Monteros. Según las anteriores Normas Urbanísticas la parcela situada en la calle Perogil 4 estaba sujeta a **la ordenanza 1ª de Edificación cerrada** con uso característico de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, mientras que la parcela situada en la calle Perogil 6 estaba sujeta a la **ordenanza VUA 3** que contemplaba un uso principal residencial con una tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Sin embargo, la ordenación actual modificó de manera muy significativa la ordenación detallada en estas dos parcelas, estableciendo la aplicación de la ordenanza Mixta con uso vivienda unifamiliar e industrial taller y uso agrícola, la cual no se adapta a la

El fin último del estudio de detalle es el cambio de ordenanza de estas dos parcelas, recuperando una ordenación detallada similar a la establecida en las anteriores normas urbanísticas, la cual se considera mucho más adecuada a la realidad física de los terrenos y su entorno, así como a los objetivos generales establecidos en la memoria vinculante de la nuevas Normas Urbanísticas que señalan dentro del CAPITULO I OBJETIVOS GENERALES PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE lo siguiente:

“..Espinosa de los Monteros cuenta en la actualidad con un polígono industrial. Se ha incorporado a la clasificación del suelo urbano por estas NUM, ya que tras desarrollar y ser recepcionada su urbanización es inmediata su incorporación al suelo urbano. Por ello las NUM no consideran necesario más suelo urbanizable destinado a tal fin. Si bien se apoya a la corporación municipal en su intento de revitalizar económicamente la zona, estableciendo unos pequeños espacios calificados como “mixtos” de apoyo a iniciativas de empresas que han deseado con anterioridad ubicar sus instalaciones en suelo urbano...”

En este caso ninguno de los propietarios de las dos parcelas objeto del presente estudio de detalle han manifestado con anterioridad la ubicación de instalaciones productivas en suelo urbano. La posibilidad de crear una trama urbana con usos mixtos a la que hace referencia la memoria vinculante de las Normas Urbanísticas queda suficientemente garantizada con la regulación de usos de las ordenanzas R2 y R5, las cuales permiten la posibilidad de crear pequeños almacenes o talleres.

Por lo tanto se considera que la ordenación propuesta para las dos parcelas, ordenanza Mixta, no resulta acorde con la memoria vinculante de las Normas Urbanísticas, ni con la realidad física de las parcelas, ni con el entorno residencial en el que están inmersas, ya que son colindantes con parcelas calificadas como R 5.

El estudio de detalle no modifica ningún parámetro de ordenación general conforme a su definición establecida en los artículos 118 a 125 del RUCyL. Concretamente se señala lo siguiente:

- No se altera la clasificación del suelo. Las dos parcelas objeto del estudio de detalle mantendrán su condición como suelo urbano consolidado al no preverse una ordenación sustancialmente diferente a la existente en los términos definidos en el artículo 26 del RUCyL.
- No se modifica ninguna dotación urbanística. El estudio de detalle no modifica las alineaciones establecidas por las NUM para ninguna de las parcelas.

- No se modifica ningún aspecto del catálogo, ya que ninguna de las parcelas alberga ninguna edificación catalogada.

2. Identificación de las parcelas afectadas

Se propone el cambio de calificación de las siguientes parcelas:

Dirección	Ref. catastral	Superficie	Ordenanza actual
Calle Perogil, 4	4894301VN5649S	378 m ²	M1
Calle Perogil, 6	4894305VN5649S	1.501 m ²	M1

Estas parcelas se encuentran clasificadas actualmente como Suelo Urbano consolidado sujetas a la ordenanza M1 (Mixta residencial-servicios-agroindustrial), se propone conforme al requerido municipal la parcela situada en la calle Perogil 4 a la ordenanza R2b y la parcela ubicada en la calle Perogil 6 a la ordenanza R5, que es de aplicación también a varias de las parcelas situadas en el entorno inmediato, incluso en la misma manzana.



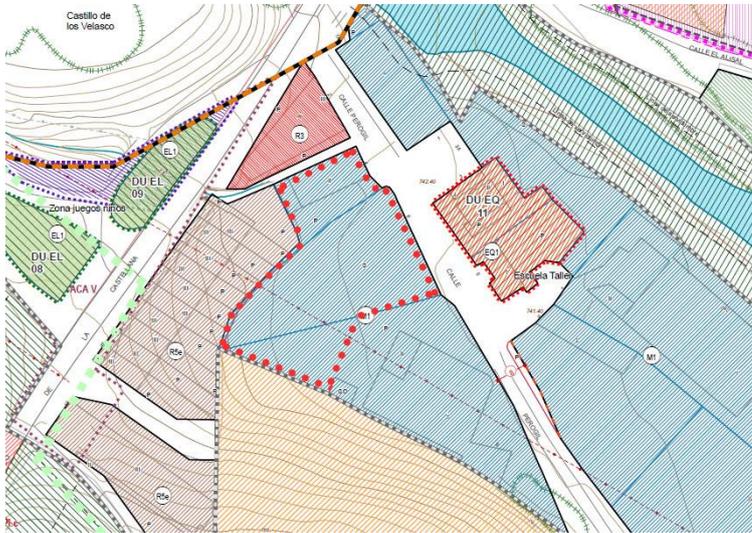
Edificaciones o infraestructuras existentes:

La parcela de calle Perogil, 6 carece de edificaciones.

La parcela de calle Perogil, 4 tiene edificada en su interior una vivienda unifamiliar de aproximadamente 375 m² construidos.

3. Situación urbanística actual: NUM Espinosa de los Monteros y justificación de la modificación de la ordenación detallada.

Las parcelas están clasificadas, según las actuales NUM, como suelo urbano consolidado y sujetas a la ordenanza M1 (Mixta residencial-servicios-agropecuaria).



SUELO URBANO

CLASIFICACIÓN

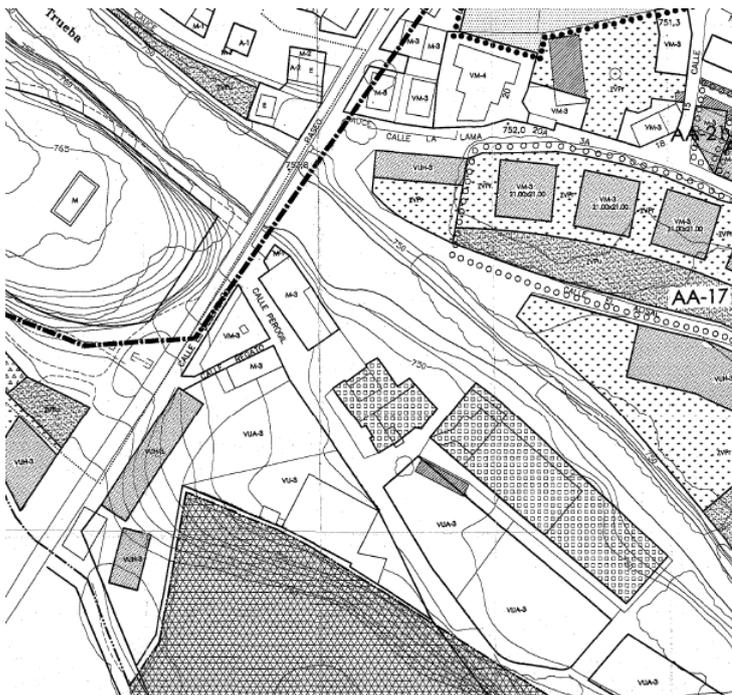
----- LIMITE DE SUELO URBANO
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ETIQUETADO
 SU-NC ACRÓNIMO CATEGORÍA DE SUELO

CALIFICACIÓN, ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

RESIDENCIAL	RESIDENCIAL TRADICIONAL ESPINOSA	RESIDENCIAL TRADICIONAL PEGAMAR
R13 RESIDENCIAL TRADICIONAL UNIFAMILIAR AISLADA	R2a RESIDENCIAL NÚCLEO URBANO TRADICIONAL	R2b RESIDENCIAL NÚCLEO URBANO DE BORDE
R1b RESIDENCIAL TRADICIONAL UNIFAMILIAR DE EVOLUCIÓN URBANA	R2c RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA / AISLADA-PAREADA	
RESIDENCIAL PERIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
R3 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ASUMIDA	R4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA / AISLADA-PAREADA	
R4 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		
MIXTA	M1 MIXTA RESIDENCIAL SERVICIOS -AGROINDUSTRIAL	
INDUSTRIAL	I7a INDUSTRIAL POLÍGONO DENSIDAD MEDIA	I7b INDUSTRIAL POLÍGONO DENSIDAD BAJA
DOTACIONES URBANÍSTICAS	SU SERVICIOS URBANOS	SF SISTEMA FERROVIARIO
V1 VIARIO	EQ 1 EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EL 1 ESPACIO LIBRE PÚBLICO
EQ 2 EQUIPAMIENTO PRIVADO	EL 2 ESPACIO LIBRE PRIVADO	
VIARIO PÚBLICO		
ETIQUETADO	ORDEMANZA DE REFERENCIA	ORDEMANZA Y EDIFICABILIDAD DEFINIDAS EN EL PLAN GENERAL, ESTUDIO DE DETALLE O MODIFICACIÓN CORRESPONDIENTE

Sin embargo en las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en el año 2003, vigentes hasta el año 2021, las parcelas estaban calificadas como M3 (Vivienda unifamiliar) y VUA-3 (vivienda unifamiliar aislada) respectivamente.



SUELO URBANO

--- PERIMETRO DE SUELO URBANO
 - - - PERIMETRO DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 - - - LINEA DE PROPIEDAD
 - - - ALINEACION PRINCIPAL
 - - - LINEA DE EDIFICACION
 *874.82 COTA DE RASANTE

●●●● SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDAD ACTUACION
 ○○○○ SUELO URBANO CONSOLIDADO - ACTUACION AISLADA
 UA-4 DENOMINACION DEL SECTOR

■ SUELO INCLUIDO EN UNIDAD DE ACTUACION

▲ EQUIPAMIENTOS

■ ZVPu-ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

■ ZVPp-ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

■ AGRO-INDUSTRIAL

■ NUEVAS ALINEACIONES

■ EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

M-3 EDIFICACION UNIFAMILIAR O AUXILIAR- Nº de plantas

VUA-3 EDIFICACION PLURIFAMILIAR- Nº de plantas

VUA-3 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA- Nº de plantas

VUH-3 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA- Nº de plantas

VU-3 VIVIENDA UNIFAMILIAR TRADICIONAL- Nº de plantas

10.00 ANCHURA DE CALLES DE NUEVA APERTURA

El artículo 172 de la normativa de las NUM de Espinosa recoge la descripción y ámbito de actuación de la ordenanza R5 y dice textualmente que la ordenanza "...*Recoge todas aquellas edificaciones que se encontraban bajo las ordenanzas 3. Uso residencial Edificación en vivienda unifamiliar en hilera y la ordenanza 4. Uso residencial. Edificación en vivienda unifamiliar aislada...*", se entiendo que se refiere a las ordenanzas 3 y 4 de las antiguas Normas Urbanísticas Municipales. Se observa que esto sucede con la práctica totalidad de las zonas que estaban sujetas a las ordenanzas 3 y 4 de las antiguas NUM, con la excepción de la zona en la que se sitúan las dos parcelas objeto del presente Estudio de Detalle. Por otra parte el artículo 176 de las actuales NUM establece que la ordenanza M1 es de aplicación en "áreas productivas y de almacenaje en las que tienen cabida usos residenciales vinculados a la producción".

De las dos parcelas objeto del presente estudio de detalle, la sita en la calle Perogil, 4, está edificada con una vivienda unifamiliar que ocupa la mayor parte de la parcela, y carece de unidades productivas en su interior, no coincidiendo por lo tanto su uso actual con la definición de la ordenanza adjudicada por las nuevas NUM.

La parcela de calle Perogil, 6 carece de vinculación con ninguna explotación productiva y dado que la localidad dispone de un polígono industrial y que las actividades agrícolas tienen cabida en el suelo rústico, no parece viable ni recomendable que se ubique en una zona con tanta presencia de edificaciones residenciales una nueva actividad productiva. Caso diferente es la parcela colindante, ubicada en el número 8 de la misma calle, la cual sí cuenta con una nave edificada actualmente y dedicada a un uso como almacén vinculado a una actividad agrícola.

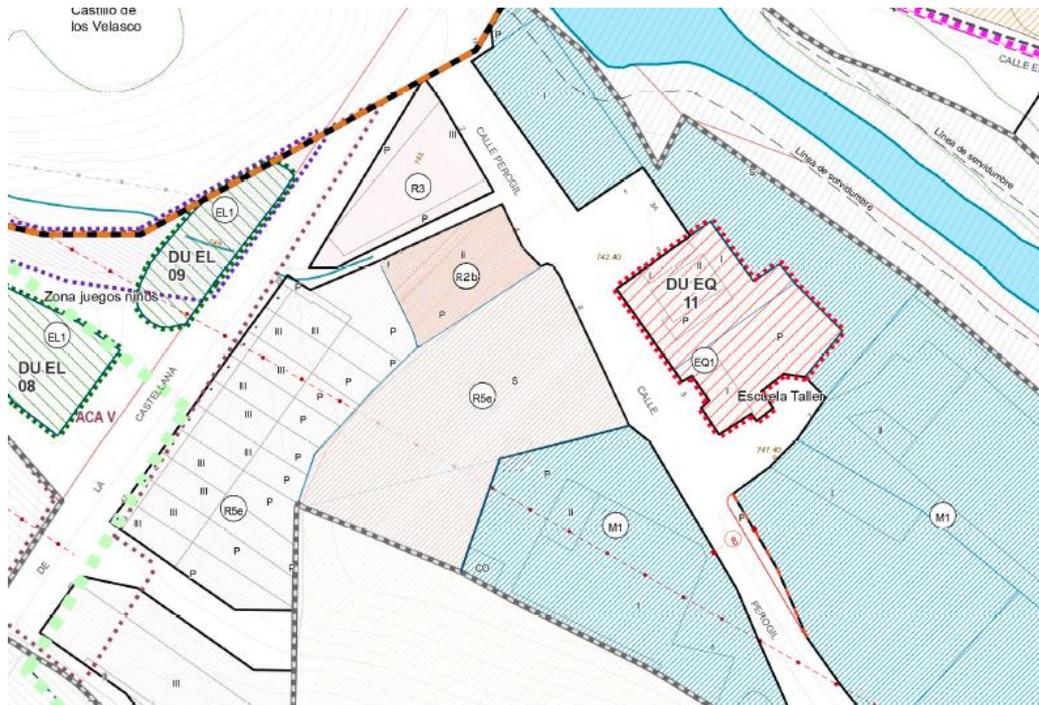
En el mismo tramo de la calle Perogil existe además una manzana sujeta a la ordenanza R3. Residencial plurifamiliar asumida y un equipamiento público en el que se ubica una escuela taller, siendo más razonable el dar continuidad a un uso predominante residencial en la trama urbana hasta el límite del equipamiento existente.

4. Ordenación propuesta

Se propone cambiar la ordenanza de aplicación en ambas parcelas de la actual M1 Mixta (residencial-servicios-agropecuaria) a las siguientes ordenanzas

- Calle Perogil 4, R2b (Residencial tradicional unifamiliar de borde)
- Calle Perogil 6 R5 (Residencial Unifamiliar Adosada / Asilada – Pareada).

Con la nueva propuesta se flexibiliza ligeramente los criterios de parcela y frente mínimo de parcela, homogeneizando la ordenación con las parcelas adyacentes sitas en el paseo de la Castellana.



El cambio propuesto se refleja en el plano O1 "Nueva clasificación propuesta", que se incorpora a este estudio de detalle.

5. Justificación de la conveniencia y su interés público.

El cambio que se propone en la calificación de dos parcelas se trata de un cambio de escasa magnitud que no altera el conjunto urbano de Espinosa de los Monteros sino que promueve una pequeña modificación de la trama urbana que apenas afecta al conjunto del suelo urbano del municipio.

La adopción de una ordenanza mixta en el entorno se debe a la antigua presencia del matadero municipal en la propia calle Perogil, así como alguna nave principalmente con actividad agrícola. No obstante, el matadero se ha convertido en la actualidad en una escuela taller, y el municipio dispone de un polígono industrial para el desarrollo de actividades industriales, así como de la regulación necesaria para poder realizar edificaciones de uso agrícola en el suelo rústico. No parece, por lo tanto, lógico fomentar las actividades agrícolas o industriales dentro del casco urbano, sobre todo en una zona en la que ya existen varias viviendas situadas incluso en la misma manzana. La ordenanza sí puede tener sentido para asegurar el mantenimiento de las actividades productivas existentes en la zona.

Los cambios propuestos propugnan una armonización con el entorno más próximo de paseo de la Castellana, Torre de los Velasco, procurando una mejor integración del equipamiento público situado en la misma calle.

Se considera por lo tanto acreditado el interés público del Estudio de Detalle planteado.

6. Influencia sobre el modelo territorial.

El Estudio de Detalle no supone un ningún caso cambios sobre el modelo territorial general planteado, ya que únicamente se modifica la ordenación detallada, no la clasificación como suelo urbano y en una superficie muy limitada sin repercusión ninguna en el conjunto del modelo territorial.

7. Cumplimiento de la legislación en cuanto a Estudio de Detalle.

En el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se regulan concretas determinaciones que deben aplicarse a las modificaciones de la ordenación detallada.

En relación a los cambios planteados en este proyecto, deben tenerse en cuenta:

Art- 173: Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población:

El artículo regula que las modificaciones de planeamiento que "aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante".

Continúa el artículo diciendo que "debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º- Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º- Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público. "

El estudio de detalle plantea un aumento de la edificabilidad en 93,95 m² y del número de viviendas en 4. Por lo tanto, no es necesario incrementar las reservas de suelo para espacios libres y/o dotaciones.

Debe durante el trámite procederse a notificar a los anteriores titulares de derechos en el sentido regulado en el artículo citado.

7.1. Justificación del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

Aumento de edificabilidad

La edificabilidad máxima que contempla la ordenanza M1 es de 0,55 m²/m². La ordenanza R-5 discrimina entre viviendas aisladas y viviendas adosadas-pareadas. Para el presente cálculo se ha tomado el caso más desfavorable, es decir, una edificabilidad de 0,6 m²/m².

La edificabilidad en la ordenanza R2b viene determinada por la posición de la edificación y volumen permitido, definido por el número de alturas y retranqueos de la edificación.

	Parcelas		M1				R2b			
	Sup. parcela (m ²)	Frente parcela (m)	Sup. Min. (m ²)	Frente mín (m)	Edifi. (m ² /m ²)	Ocupación	Sup. Min. (m ²)	Frente mín (m)	Edifi. (m ² /m ²)	Ocupación
Calle Perogil, 4	378	37,18	600	20 m	0,55	60%	400	12	Posición + volumen	retranqueos 3 m

	Parcelas		M1				R-5			
	Sup. parcela (m ²)	Frente parcela (m)	Sup. Min. (m ²)	Frente mín (m)	Edifi. (m ² /m ²)	Ocupación	Sup. Min. (m ²)	Frente mín (m)	Edifi. (m ² /m ²)	Ocupación
Calle Perogil, 6	1501	33,62	600	20 m	0,55	60%	150 aisl.	10 aisl.	0,40 aisl.	40% aisl.

Edificabilidad máxima calle Perogil 4

La edificabilidad en la ordenanza R2b viene determinada por el área de movimiento definido por unos retranqueos obligatorios de 3 m tanto a lindero frontal como laterales. Dentro de esta área de movimiento se puede realizar una edificación de dos plantas más bajo cubierta.

La ordenanza permite viviendas aisladas y pareadas. En este caso se trata de una única parcela sujeta a esta ordenanza y no divisible por no tener una superficie superior al doble de la parcela mínima, establecida para el grado R2b en 400 m².

El área de movimiento presenta en este caso una superficie de 164 m², pudiendo llegar a edificar la totalidad de esta superficie con una altura de dos plantas más bajo cubierta.

En esta caso el aprovechamiento bajo cubierta está limitado por los siguientes aspectos:

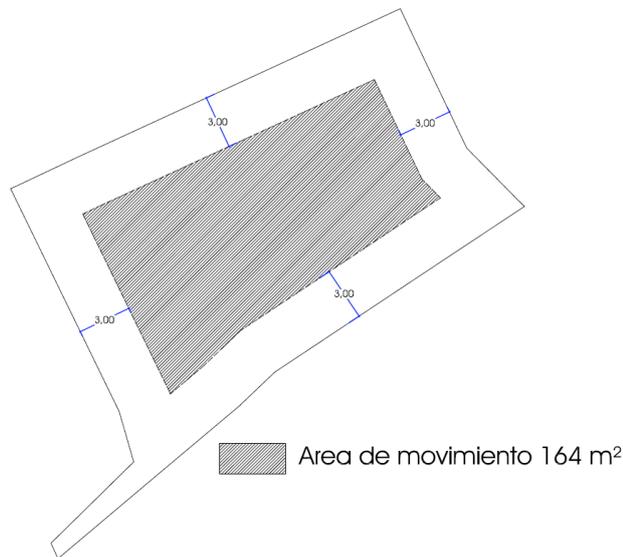
- Altura máxima al alero 7,00 m
- Altura máxima de cumbre 3,50 m sobre el último forjado

Al no establecerse limitaciones en cuanto al máximo realce permitido se considera podrá ser edificable el 100 % del espacio de bajo cubierta.

Se ha calculado la huella máxima de la edificación de manera gráfica. Se ha calculado la huella máxima edificable con los siguientes criterios:

- El retranqueo obligatorio es de 3 m en la ordenanza R2b
- No existe posibilidad de construir edificación pareada al ser la única parcela sujeta a esta ordenanza, ya que las dos parcelas colindantes están sujetas a la ordenanza R5.

El esquema gráfico de la huella máxima edificable es el siguiente:



	Edif. Máx. (m ²)	
	M1	R2b
Calle Perogil, 4	207,9	492

Edificabilidad máxima calle Perogil 6

En este caso la edificabilidad de cada ordenanza viene determinada únicamente por el coeficiente de edificabilidad conforme al siguiente cuadro.

	Edif. Máx. (m ²)	
	M1	R-5
Calle Perogil, 6	825,55	900,6

Edificabilidad total

Según los cálculos realizados la edificabilidad aumenta en un total de 359,15 m², cifra muy por debajo del límite máximo de 500 m² establecido en el artículo 173 del RUCyL que implicaría un aumento de reservas de suelo para espacios libres y dotaciones urbanísticas.

Aumento de número de viviendas

Para el cálculo del número máximo de viviendas realizamos un cálculo en función de la parcela y superficie mínima.

En el caso de la parcela situada en la calle Perogil 4 la parcela es indivisible por estar por debajo de la parcela mínima de 400 m² establecida para nuevas parcelaciones. La ordenanza R2b permite únicamente la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela por lo que no existe posibilidad de aumentar el número de viviendas.

En el caso de la ordenanza R-5 discrimina entre viviendas aisladas y viviendas adosadas-pareadas. Para el cálculo se realizará de la forma más desfavorable, es decir, las condiciones asociadas a vivienda adosada.

Número máx. viviendas	
M1	R-5
Calle Perogil, 4	1
Calle Perogil, 6	4

Con la actual ordenanza M1, la parcela de Calle Perogil, 4 solo podría alojar una única vivienda, dado que su superficie es inferior a la mínima.

La parcela de la Calle Perogil, 6, pese a que tiene superficie suficiente para dos viviendas, el frente es inferior a 40 m y por lo tanto solo puede alojar una vivienda con la ordenanza actual M1.

Para el cálculo de la ordenanza R-5 tomamos el frente mínimo 8 m y la superficie mínima de 150 m².

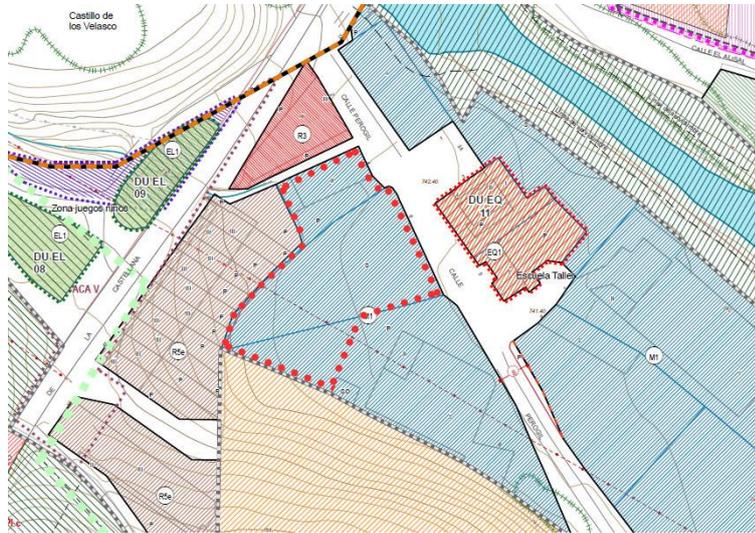
Conclusiones

La modificación en las ordenanzas de aplicación para las parcelas situadas en la calle Perogil 4 y 6 conllevarían un aumento de la edificabilidad estimado en 359,15 m², y un aumento máximo del número de viviendas estimado en 3, cifras muy por debajo del límite máximo de 500 m² y 5 viviendas establecido en el artículo 173 del RUCyL que implicaría un aumento de reservas de suelo para espacios libres y dotaciones urbanísticas.

8. Resumen ejecutivo.

El estudio de detalle altera la modificación vigente únicamente en la superficie correspondiente a las parcelas situadas en la calle Perogil 4 y 6:

Dirección	Ref. catastral	Superficie	Ordenanza actual
Calle Perogil, 4	4894301VN5649S	378 m ²	M1
Calle Perogil, 6	4894305VN5649S	1.501 m ²	M1



El alcance de la modificación ya se ha reflejado en el presente documento, comprende el cambio de calificación de las dos parcelas, pasando de estar sujetas a la ordenanza mixta M1, a estar sujetas a la ordenanza REA 5.

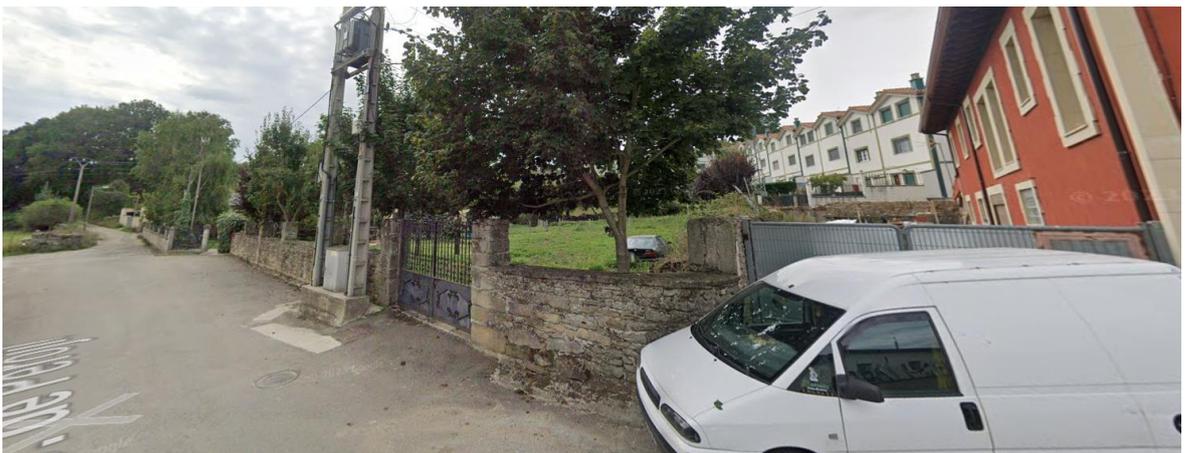
La aprobación inicial del presente documento conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas conforme a lo señalado en el artículo 156 del RUCyL. La duración de la suspensión de licencias comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial del estudio de detalle y durará como máximo un año.

En Espinosa de los Monteros, junio de 2025

Anexo 1. Documentación gráfica



Antiguo Matadero frente a las parcelas del estudio de detalle, actual equipamiento público



Parcela calle Perogil, 6



Acceso parcela calle Perogil, 6 y edificación en calle Perogil, 4



ED

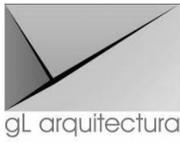
Estudio de Detalle para cambio de calificación de parcelas en calle Perogil, 4-6
Espinosa de los Monteros (Burgos)

Anexo I Ordenanzas R5 y M1 de las NUM

Anexo II Plano de la CHE zonas de flujo preferente



Zona de flujo preferente entre el Río Trueba y el sector "La Lama-El Alisal" (Captura procedente del informe de CHE)



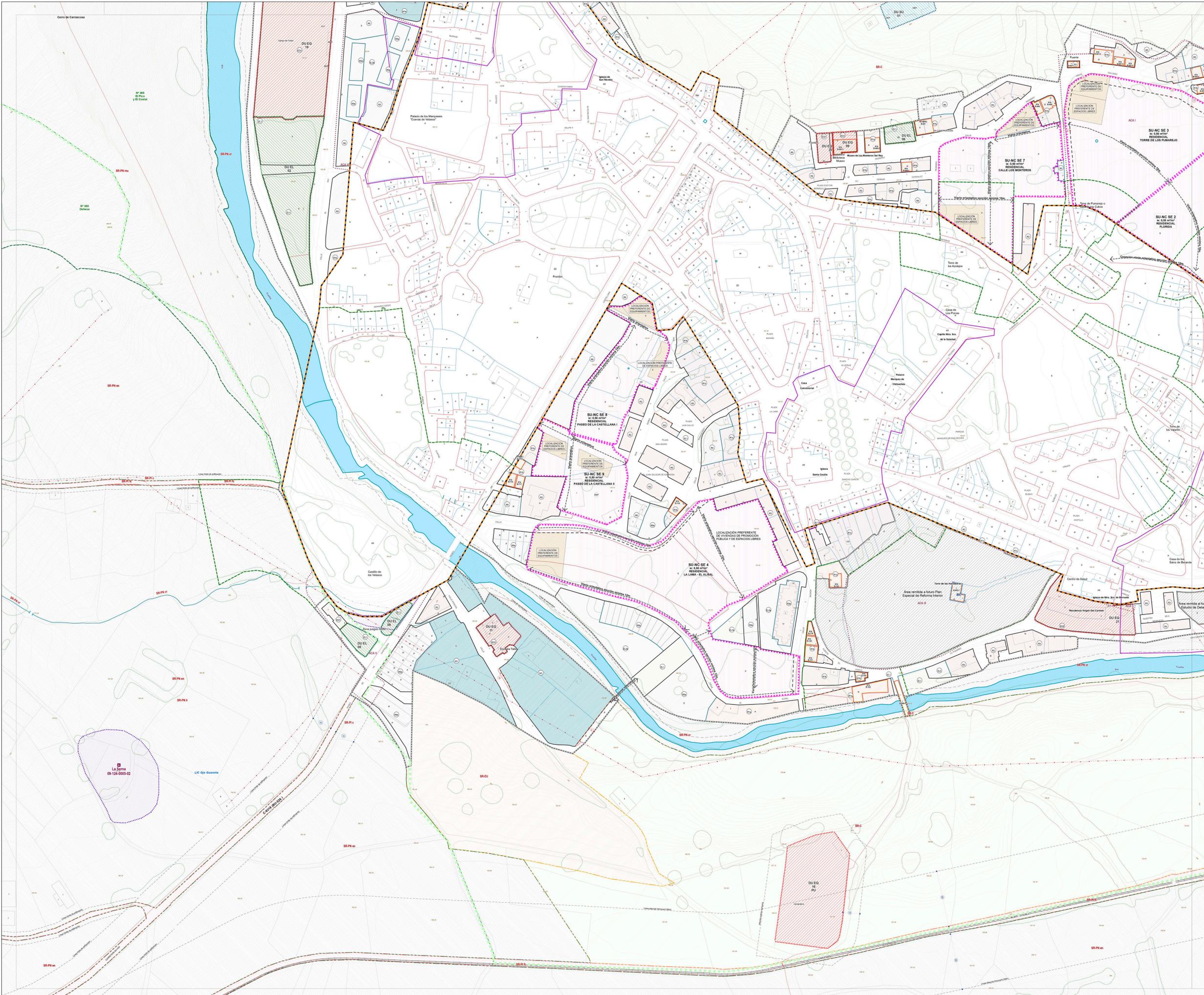
ED

Estudio de Detalle para cambio de calificación de parcelas en calle Perogil, 4-6
Espinosa de los Monteros (Burgos)

Planos

Plano i1- Planeamiento en vigor. Ordenación y gestión

Plano PO-2.1.2 – Plano de ordenación y gestión



SUELO URBANO

CLASIFICACIÓN

ETIQUETADO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SU-NC** ACRÓNIMO CATEGORÍA DE SUELO

CALIFICACIÓN, ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> RF RESIDENCIAL TRADICIONAL ESPINOSA RF1 RESIDENCIAL TRADICIONAL UNIFAMILIAR AISLADA RF2 RESIDENCIAL TRADICIONAL UNIFAMILIAR RF3 RESIDENCIAL TRADICIONAL DE EVOLUCIÓN URBANA 	<ul style="list-style-type: none"> RF2 RESIDENCIAL TRADICIONAL PEDANES RF3 RESIDENCIAL TRADICIONAL URBANO TRADICIONAL RF4 RESIDENCIAL TRADICIONAL URBANO DE BORDE
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> RF1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ASUMIDA RF2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR 	<ul style="list-style-type: none"> RF5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AJORNADA / AISLADA-PAREADA
MIXTA	<ul style="list-style-type: none"> M1 MIXTA (RESIDENCIAL-SERVICIOS -AGROINDUSTRIAL) 	
INDUSTRIAL	<ul style="list-style-type: none"> I1a INDUSTRIAL POLIGONO DENSIDAD MEDIA I1b INDUSTRIAL POLIGONO DENSIDAD BAJA 	
DOTACIONES URBANÍSTICAS	<ul style="list-style-type: none"> SU SERVICIOS URBANOS VI VARIADO EO1 EQUIPAMIENTO PÚBLICO EO2 EQUIPAMIENTO PRIVADO VIPO VARIADO PÚBLICO EL1 ESPACIO LIBRE PÚBLICO EL2 ESPACIO LIBRE PRIVADO 	

ETIQUETADO: R1a ORDENANZA DE REFERENCIA, R# ORDENANZA Y EDIFICACIÓN REFERIDAS AL PLAN PARCIAL, ESTUDIO DE DETALLE O MODIFICACIÓN CORRESPONDIENTE

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

EN TRAMITACIÓN (NIJ ANO 2003)

AAAT ACTUACIÓN AISLADA EN TRAMITACIÓN	AAAT 1 COMUNEROS	INDICADOR DE ÁMBITO DE GESTIÓN
SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRAMITACIÓN	SU-NC AT SE 2	CATEGORÍA DEL SUELO
PROYECTOS	AAAU ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y ORGANIZACIÓN	NÚMERO DE REFERENCIA DEL SECTOR
	AAAU 1 VISIÓN REGULAR 1	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD
	SU-NC SE 2	USO GLOBAL
	AAAU 1 VISIÓN REGULAR 1	NÚMERO DE REFERENCIA ECONOMOMICA
	SU-NC SE 2	CATEGORÍA DEL SUELO
		NÚMERO DE REFERENCIA DEL SECTOR
		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD
		USO GLOBAL
		INDICADOR DE ÁMBITO DE GESTIÓN
		NÚMERO DE REFERENCIA ECONOMOMICA
		CATEGORÍA DEL SUELO
		NÚMERO DE REFERENCIA DEL SECTOR
		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD
		USO GLOBAL

SUELO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ETIQUETADO: SUELO URBANIZABLE **SUR** ACRÓNIMO DE CATEGORÍA DEL SUELO

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

EN TRAMITACIÓN

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	SUR AT SE 2	ETIQUETADO
PROYECTOS	SUR SE 3	CATEGORÍA DEL SUELO
		NÚMERO DE REFERENCIA DEL SECTOR
		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD
		USO GLOBAL
		INDICADOR DE ÁMBITO DE GESTIÓN
		NÚMERO DE REFERENCIA ECONOMOMICA
		CATEGORÍA DEL SUELO
		NÚMERO DE REFERENCIA DEL SECTOR
		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD
		USO GLOBAL

SUELO RÚSTICO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SR-C RÚSTICO COMÚN	SR-PN RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL
SR-EU RÚSTICO DE ENTORNO URBANO	SR-PN I Lic
SR-PI RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SR-PN II Lic
SR-PIc Camarines	SR-PN III Lic
SR-PIc Famosos	SR-PN en
SR-PIc Línea Eléctrica	SR-PN cr
SR-PR RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL	SR-PA
	SR-PA

ETIQUETADO: SR# CR ACRÓNIMO DE CATEGORÍA DEL SUELO, ACRÓNIMO DE SUBCATEGORÍA

CATÁLOGO

CONJUNTO HISTÓRICO

ETIQUETADO: LÍMITE DE CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE ESPINOSA DE LOS MONTEROS (INCORPORADO -1972), ENTORNO BIC PROPUESTO, ENTORNO BIC DECLARADO

CATÁLOGO

ELEMENTO CATALOGADO	BIC	GRUPO DE PROTECCIÓN IDENTIFICADOR DE LA FICHA DEL CATALOGO
YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO	YAC	IDENTIFICADOR DE BIC
ÁREA DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA	ACA	IDENTIFICADOR DE ÁRBOL SINGULAR
		NOMBRE Y NÚMERO DE YACIMIENTO
		NÚMERO DE ACA (ÁREA DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA)

OTRAS INDICACIONES

ALINEACIÓN EXISTENTE	RED DE ALTA TENSIÓN
CAMBIO DE ALINEACIÓN (RETRANQUEO)	PARCELARIO CATASTRAL RÚSTICO
CAMBIO DE ALINEACIÓN (CORRIENTE VARIADO PÚBLICO)	PARCELARIO CATASTRAL URBANO
ALINEACIÓN DE ORDENACIÓN EN SUR Y SU-NC	HIPOMETRÍA
CALLEJERO	INDICACIONES DE REBOLADO
NÚMERO DE PORTAL	CARRITERA 50-V-2512: 18 m
PAUTAS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	VARIO VINCIANTE INDICATIVO
ÁREA ESTANCIAL	ZONA ESTRUCTA

ACOTACIÓN ALINEACIONES Y LÍMITE DE EDIFICACIÓN

ACOTACIÓN PERPENDICULAR, LÍMITE DE EDIFICACIÓN, UBICACIONES PARA ORDENACIÓN DE LOS SECTORES, UBICACIONES INHERENTES DE EQUIPAMIENTOS O ESPACIOS LIBRES, CONEXIONES ORIENTATIVA INDICATIVA, PLAN DE ORDENACIÓN DE RECURSOS NATURALES, ZONA PERIFÉRICA, ZONA ESTRUCTA

DOTACIONES

USO PREDOMINANTE

ETIQUETADO: DU-SU INDICADOR DE USO GLOBAL, DU-04 NÚMERO DE DOTACIÓN, PU-0 PR USO PÚBLICO PRIVADO (solo en el caso de Dotaciones en Suelo Rústico), DU-EL DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIÓN DE VARIADO, DU-FE DOTACIÓN DE FERROCARRIL



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

ESPINOSA DE LOS MONTEROS

MUNICIPIO: ESPINOSA DE LOS MONTEROS
NÚCLEO: ESPINOSA DE LOS MONTEROS

DN-PO
INDICACIÓN ADMINISTRATIVA: PLAN DE ORDENACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
PO-2.1.2

APROBACIÓN DEFINITIVA Escala: 1:1.000

ESTUDIO DE DETALLE INICIAS CL. PERIODO: 4-6 ESPINOSA DE LOS MONTEROS (BURGOS) PLAN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN ACTUAL (PO-2.1.2) 24 DE NOVIEMBRE DE 2024

