



AUTOR DEL ENCARGO

MARÍA DOLORES FERNÁNDEZ-VILLA GUTIÉRREZ-SOLANA

ARQUITECTO

JOSÉ CARLOS GARABITO LÓPEZ

APROBACION DEFINITIVA

Estudio de Detalle

Cambio de calificación parcelas cl. Perogil, 4-6

Espinosa de los Monteros (Burgos)

Junio 2026

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	5
3. Equipo Redactor	5
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
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	12
7.1. Justificación del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL	12
8. Resumen ejecutivo	15
MEMORIA FOTOGRÁFICA	17

Anexo I Ordenanzas R2, R5 y M1 de las NUM

Anexo II Plano de la CHE zonas de flujo preferente

Anexo III ORDEN MAV/52/2026

Anexo IV Análisis de riesgos derivados de la aprobación del planeamiento

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 parcela 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.

Posteriormente se presenta un texto con las correcciones solicitadas el cual fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local celebrada con fecha de 28 de agosto de 2025,

siendo la resolución de aprobación inicial publicada en el BOCyL con fecha de 10 de septiembre de 2025.

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.

El resultado de los informes sectoriales ha sido el siguientes:

Informe de la Delegación Territorial de Burgos – Protección Ciudadana, Junta de Castilla y León, emitido con fecha de 7 de agosto de 2025

Señala que la documentación aportada no hace referencia a los riesgos derivados de la modificación normativa. Identifica riesgos municipales: inundación con riesgo potencial poblacional medio, incendio forestal con índice de riesgo local muy alto e índice de peligrosidad moderado, y transporte de mercancías peligrosas no delimitado.

Se adjunta documento de evaluación de riesgos como documento anexo al presente estudio de detalle.

Informe de la Diputación de Burgos

El informe no señala que sea necesario realizar ningún cambio para la aprobación del estudio de detalle.

Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital – Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, emitido con fecha de 25 de septiembre de 2025.

Informe previsto en el art. 50.2 de la Ley 11/2022. No detecta observaciones particulares ni faltas de alineamiento respecto de la legislación vigente en materia de telecomunicaciones. Incluye consideraciones generales sobre despliegue de redes y normativa sectorial.

Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos – Servicio Territorial de Cultura, Turismo y Deporte emitido el 6 de octubre de 2025.

El informe señala que el Estudio de Detalle no tiene afección en el patrimonio cultural ni arqueológico del municipio.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Emitido con fecha de 9 de abril de 2026.

Señala que el ámbito está afectado por la lámina de inundabilidad del río Trueba por lo que las futuras edificaciones de deberán de situar fuera de la zona inundable y en caso de que esto no sea posible se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación con las siguientes limitaciones:

- Los usos se dispondrán a una cota superior a la de la avenida de 500 años
- En caso de que existan sótanos estos deben de garantizar su estanqueidad
- Se realizarán estudios específicos para prevenir el riesgo de colapso. Los respiraderos se dispondrán por encima de la cota de la avenida de 500 años.
- En caso de ejecutar actuaciones dentro de la zona inundable se deberá de suscribir una declaración responsable.

El informe resulta favorable con los condicionantes anteriores.

2.2. Trámite ambiental

Se ha realizado un trámite de evaluación estratégica simplificada, teniendo como resultado la publicación de la Orden MAV/52/2026 por la que se formula el informe ambiental estratégico del estudio de detalle. En las conclusiones del documento se establece que *"...no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con las modificaciones propuestas, y que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental..."*

Señala además que *"...no deben existir riesgos derivados de la implantación de la modificación si se tienen en cuenta lo recomendado por la Confederación Hidrográfica del Ebro..."*

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 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 las ordenanzas R5 (Residencial Unifamiliar Adosada / Aislada – Pareada) y R2b (Residencial Tradicional Pedanías).

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.

5. Régimen de propiedad del suelo los últimos 5 años

Parcela cl. Perogil, 4

Propietario registral: D. Juan Luis Baranda

Parcela cl. Perogil, 6

Propietarios registrales: 100 % Doña María Dolores Fernández Villa Gutiérrez Solana desde el 10 de Julio de 2023, anteriormente 50 % Doña Dolores Gutiérrez Solana Villasante y 50 % D. Tomás Fernández Villa Ezquerro

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 M3** 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 realidad física de las parcelas ni del entorno.

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 detallada actual de 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.



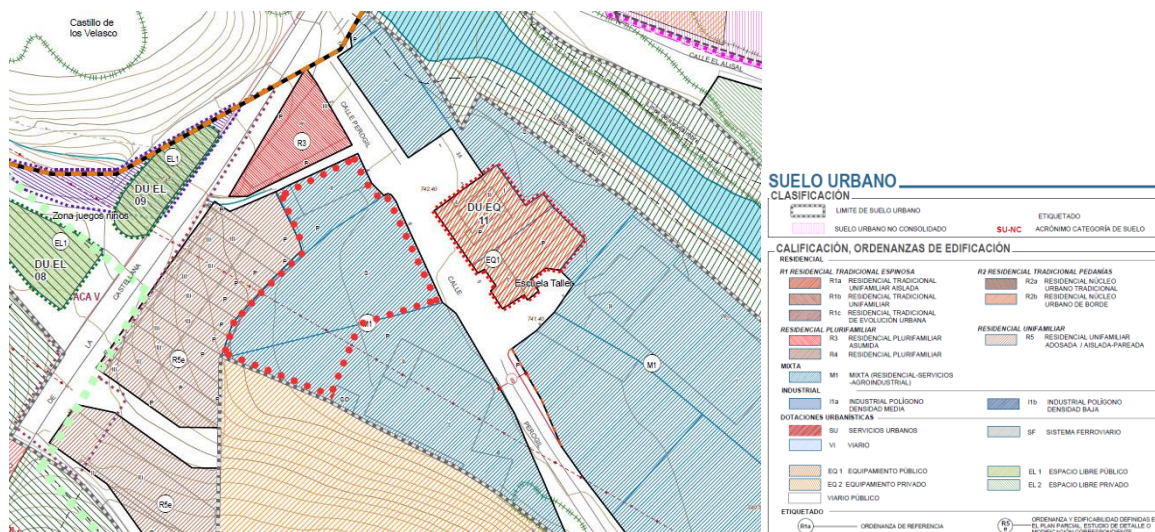
Edificaciones o infraestructuras existentes:

La parcela de calle Perogil, 6 carece de edificaciones.

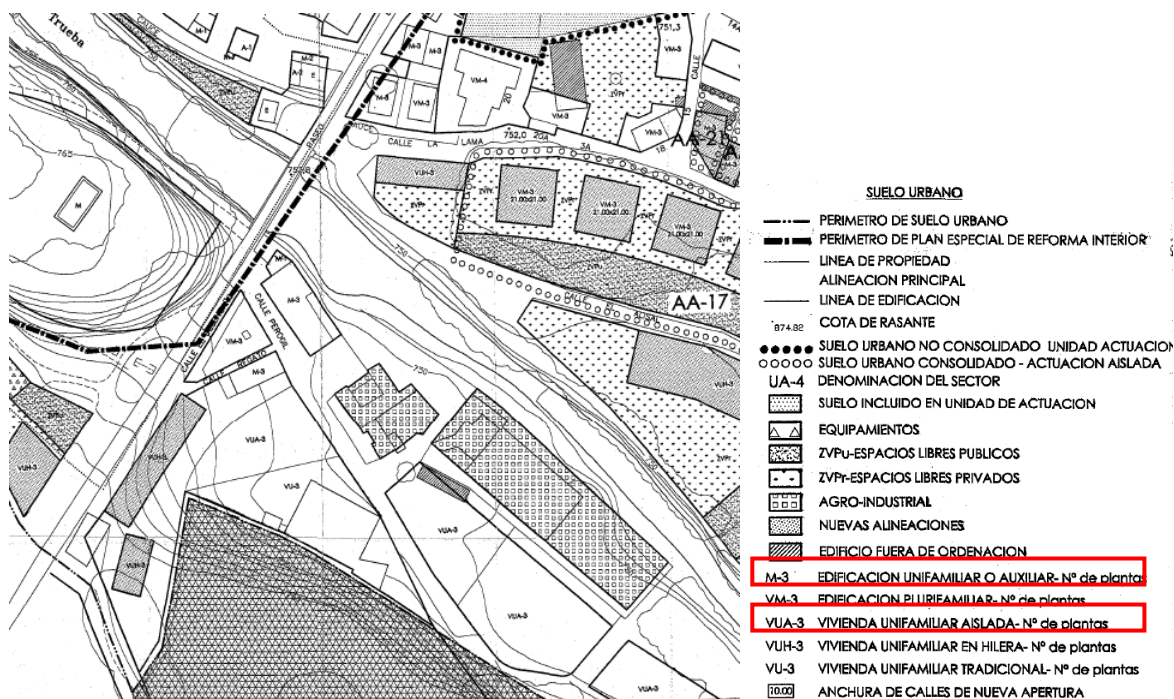
La parcela de calle Perogil, 4 tiene edificada en su interior una vivienda unifamiliar de aproximadamente 375 m² construidos.

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).



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.



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 entiende 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.

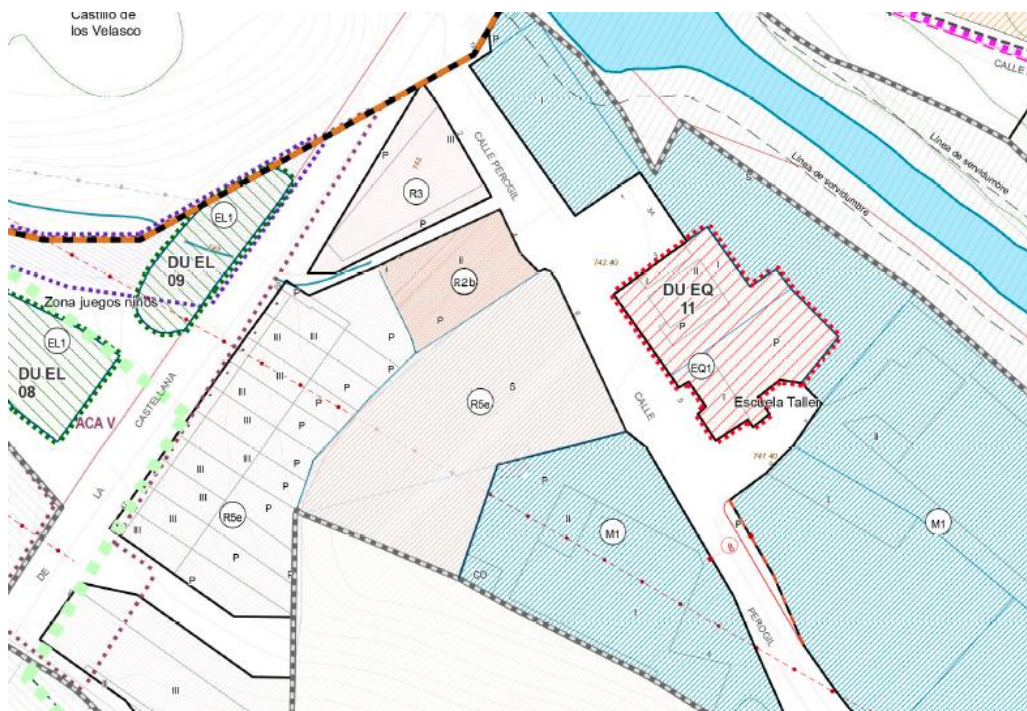
En el mismo tramo de la calle Perogil existe además una manzana sujeta a la ordenanza R3. Residencial plurifamiliar asumida y un equipamiento público en el que se ubica una escuela taller, siendo más razonable el dar continuidad a un uso predominante residencial en la trama urbana hasta el límite del 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 / Aislada – 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 en 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 359,15 m² y del número de viviendas en 3. 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.

Los parámetros urbanísticos de las parcelas tanto con la ordenanza actual como con la ordenanza propuesta son los siguientes:

Parcelas	M1					R2b			
	Sup. parcela	Frente parcela (m)	Sup. Min. (m²)	Frente min (m)	Edifi. (m²/m²)	Ocupación	Sup. Min. (m²)	Frente min (m)	Edifi. 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 (m²)	Frente parcela (m)	Sup. Min. (m²)	Frente min (m)	Edifi. (m²/m²)	Ocupación	Sup. Min. (m²)	Frente min (m)	Edifi. 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 este caso el aprovechamiento bajo cubierta está limitado por los siguientes aspectos:

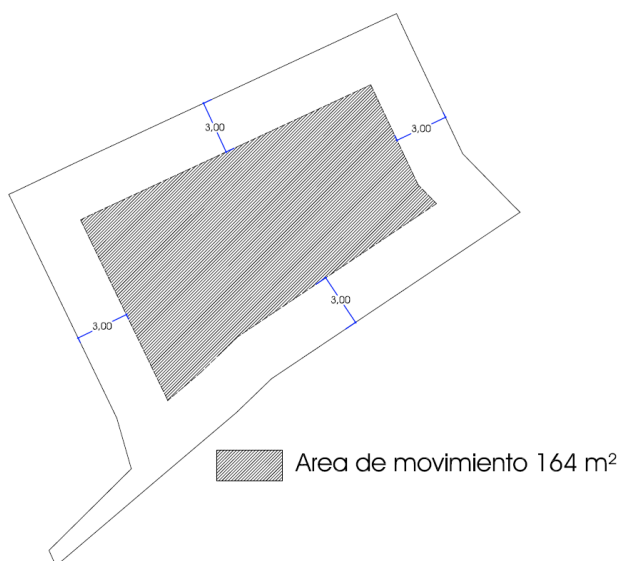
- Altura máxima al alero 7,00 m
- Altura máxima de cumbrera 3,50 m sobre el último forjado

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. (m²)	
	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. (m²)	
	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.

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

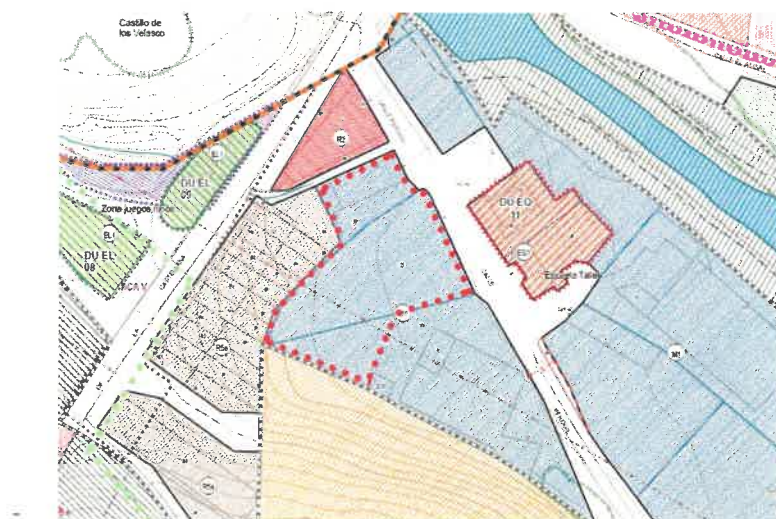
Conclusiones

La modificación en las ordenanzas de aplicación para las parcelas situadas en la calle Perogil 4 y 6 conllevaría 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 ordenación detallada 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 R 5 en el caso de la parcela ubicada en la calle Perogil 6 y a la ordenanza R2b en el caso de la parcela ubicada en la calle Perogil 4.

La aprobación inicial del presente documento conllevó la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas conforme a lo señalado en el artículo 156 del RUCyL. La duración de la suspensión de licencias comenzó al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial del estudio de detalle y durará como máximo un año. El documento de aprobación inicial ha sido publicado en el BOCyL con fecha de 10 de septiembre de 2025 por lo que la suspensión de licencias se mantendrá hasta el día 10 de septiembre de 2026, salvo que con anterioridad se produzca la publicación de la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

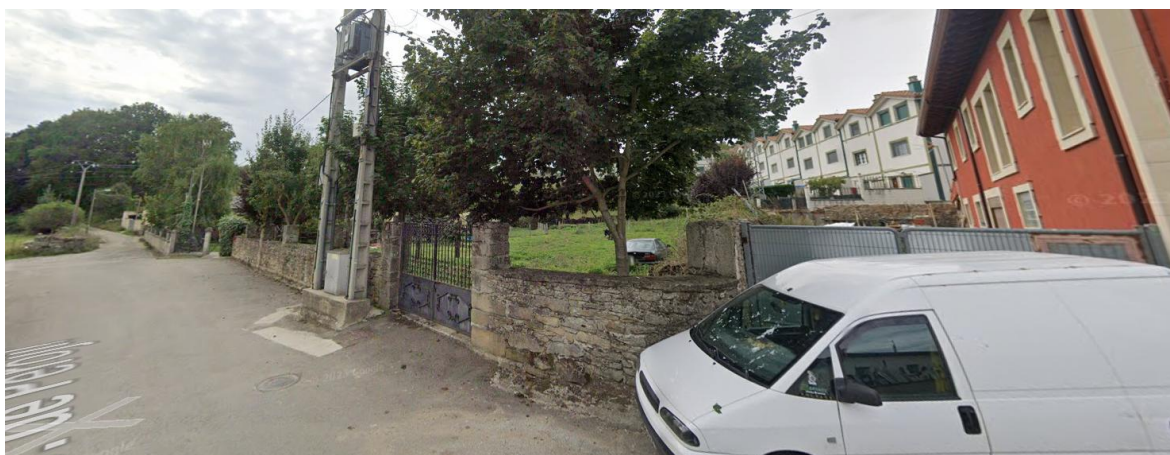
En Espinosa de los Monteros, junio de 2026

GARABITO LOPEZ
JOSE CARLOS -

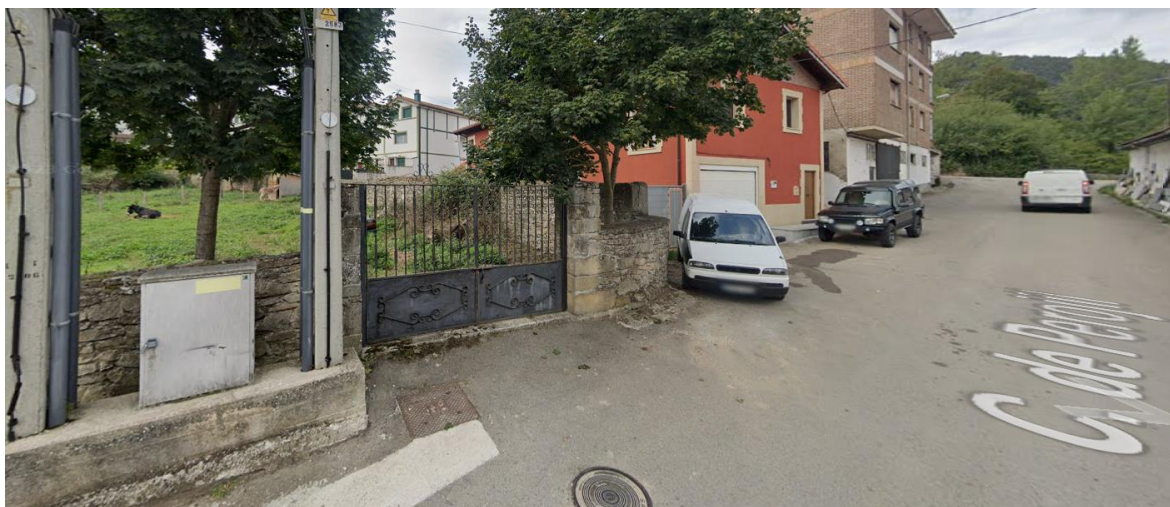
MEMORIA FOTOGRÁFICA



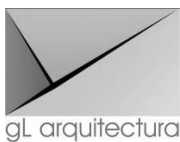
Antiguo Matadero frente a las parcelas del estudio de detalle, actual equipamiento público



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 R2, R5 y M1 de las NUM



Sección 2º. **ORDENANZA R2, RESIDENCIAL TRADICIONAL PEDANÍAS**

Artículo 160. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La ordenanza R2 RESIDENCIAL TRADICIONAL DE PEDANÍAS es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R2" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza R2 se corresponde con las manzanas que configuran el casco tradicional de los núcleos urbanos del término municipal de Espinosa de los Monteros; Bárcenas; Las Machorras; Para, Quintana de Prados y Santa Olalla. Estos núcleos urbanos son de carácter eminentemente rural, con usos tradicionalmente mezclados. La forma de ocupación más habitual de estas parcelas se organiza habitualmente con un patio posterior y/o lateral, situándose la vivienda dando frente a la calle. Sin embargo también existen ejemplos con patio anterior, y parcelas de mayores dimensiones delimitadas por muretes de piedra, con edificación exenta. En el patio, si tiene superficie suficiente, se organizan las construcciones auxiliares, tradicionalmente destinadas a cobertizos, almacenes u otros auxiliares a la vivienda.
3. Además se establecen dos subgrados dentro de la presente ordenanza en función de la tipología edificatoria:
 - R2a** Residencial tradicional unifamiliar aislada: se asigna este subgrado a las tipologías tradicionales denominadas casonas o casas de gran porte tradicional aisladas en parcela de gran tamaño o incluso a las pequeñas agrupaciones que conforman manzana.
 - R2b** Residencial tradicional unifamiliar de borde: se asigna este subgrado a las edificaciones de borde que han surgido en estos núcleos urbanos y a aquellos solares que van a permitir albergar bien edificaciones aisladas o pareadas.
1. Se permiten las edificaciones auxiliares destinadas a merenderos, casetas, trasteros, etc. de menos de 10 m² en los patios de parcela.
2. Recoge mayoritariamente las edificaciones que se encontraban catalogadas así como aquellas que se encontraban en las NUM del 2003 bajo las ordenanzas 1. Uso residencial. Edificación en cerrada y la Ordenanza 5. Uso residencial. Edificación en vivienda unifamiliar tradicional.

Artículo 161. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Vivienda Unifamiliar, con un mínimo del 80%.
2. Usos básicos compatibles: Residencia comunitaria; Comercio y servicios (Nivel 1 y 2); Oficinas; Hospedaje; Hostelería; Taller (Nivel 1); Almacén (Nivel 1); Agrícola; Garaje y estacionamiento, Colectivo y Usos Especiales.
3. Usos básicos prohibidos: Industria; Ganadero; Almacén niveles 2 y 3 y Taller niveles 2 y 3.
4. No se establecen intensidades de usos.

Artículo 162. Condiciones de edificación

1. **Tipología de la edificación**: Edificación entre medianeras o edificación aislada/pareada para la ordenanza R2b.
Edificación entre medianeras, adosada al menos a uno de los linderos laterales de la parcela, dando prioridad a aquél que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar en lo posible medianeras vistas.
Se permite la edificación aislada sólo en parcelas superiores a 400 m² y siempre que no se distorsione la imagen del conjunto edificatorio formado con las parcelas colindantes.
2. **Alineaciones de la edificación**: las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000. No se permiten los retranqueos de la alineación,



entendida ésta como la posición obligatoria de la edificación o cerramiento de parcela. En el caso de que la edificación no ocupe el frente de fachada (o sólo ocupe parte), el resto de la parcela se cerrará según las condiciones generales de vallado y cerramientos de estas Normas.

3. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

4. **Condiciones de volumen:**

- a) Número de Plantas: Baja+1+bajocubierta para edificación residencial. Baja para posibles elementos auxiliares que forman parte del tejido tradicional.
- b) Altura máxima de la edificación: para el uso residencial será de 7,00 m, para el resto de 4,00 m desde la rasante hasta el alero. La altura máxima sólo podrá incrementarse para aquellas instalaciones cuyas necesidades técnicas lo requieran. Aún en el caso en que el terreno presentase fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,00 m de la rasante natural del terreno.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.

- c) Fondo máximo edificable: no se regula. Solamente en el caso de que se opte por edificación entre medianerías el fondo máximo edificable será del 12,00 m, sin límite de ocupación de parcela (en este caso la edificabilidad máxima vendría dada por las condiciones volumétricas y de fondo máximo, sin ninguna otra limitación).
- d) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, con una pendiente comprendida entre 20° y 30°, no admitiéndose la cubierta plana.

No se permite la realización de terrazas por interrupción del faldón de cubierta.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado para edificaciones de más de una altura.

Se admiten huecos de iluminación planos (incluidos en el plano de cubierta), así como baburiles y buhardillas tradicionales para la ventilación e iluminación; en el caso de las buhardillas solamente cuando exista constancia de la presencia tradicional de dicha solución. En cualquier caso, deberán cumplir las características indicadas a continuación.

Huecos en cubierta (tipo velux):

- i. Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 1 m. Igualmente distarán como mínimo 1 m del borde superior o limateza y de los bordes laterales de la cubierta.
 - ii. La dimensión máxima de los mismos será de 0,94 x 0,95 m, no pudiendo suponer una superficie mayor del 8% de la superficie total de la cubierta.
- e) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre cuando su uso quede vinculado a la planta inmediata inferior; en caso contrario contabilizará como una planta más.
 - f) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida.
 - g) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. En el caso de rehabilitación de la edificación, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.



- h) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,50 m en calles de ancho menor de 6,00 m, ni más de 0,80 m en calles de ancho superior.
El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,30 m.
- i) Cuerpos Volados y entrantes: Se admiten balcones y miradores con anchura no superior a 2 m. Asimismo se admiten balcones abiertos cuya organización, forja y rejería estén en consonancia con los modelos tradicionales del casco. Se admiten galerías y solanas sin límite de anchura.
La altura mínima de los cuerpos volados hasta la rasante es de 3,00 m.
No se permiten cuerpos volados cerrados de fábrica y antepechos de este material.
No se permiten terrazas entrantes al paño de fachada.
- j) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de la aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
Superficie máxima de ocupación sobre parcela: en parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100% y para el resto el 80%. En el caso de parcelas con menos de 100 m² de superficie se podrá optar a la ocupación del 100% del solar, o que la parcela tenga frente a dos calles opuestas con una distancia entre ellas inferior a 24 m, o en caso de sustitución de edificio previo a la redacción de estas NUM.
- k) Parcela mínima edificable: será de 100 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente antes de la aprobación definitiva de estas NUM siempre que su superficie sea superior a 50 m² y cumpla las condiciones definidas en esta normativa sobre parcela mínima.
- l) El frente mínimo de parcela: será de 8,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de estas NUM si fuera menor.
- m) Retranqueos al vial público: se deberán mantener a las alineaciones señaladas en el plano. En cuanto a los Retranqueos para el R2b:
- En el lindero frontal o frente de parcela se establece un retranqueo de la edificación de 3 m. En el caso de sustitución de edificación previa, se permite, previa aprobación municipal, la sustitución sobre la ubicación original. Excepcionalmente, justificando la formación de calle, se permite la alineación a al frente de parcela.
 - Se establece retranqueo obligatorio mínimo de 3 m. En caso de linderos medianeros, para la construcción de viviendas pareadas, se requiere compromiso expreso de las parcelas colindantes. La condición de lindero medianero, deberá trasladarse al Registro de la Propiedad.
 - En el lindero trasero retranqueo mínimo de 3 m.
 - En las edificaciones auxiliares, en el caso de adosarse al lindero trasero, se cumplirán las alturas máximas exigidas, siempre y cuando no se haya agotado la edificabilidad en la vivienda principal. El adosamiento exigirá siempre la presentación de documento de acuerdo con el colindante afectado, firmado por ambas partes.

5. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria o Reparcelación en la ordenanza R2a:

En caso de segregación parcelaria o reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:



- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 150m².
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 8,00 m.
- c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 8,00 m de diámetro.
- d) Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos definidos sobre parcela mínima (Artículo 51) de esta normativa y en los artículos 309 y 310 del RUCyL.
- e) Todos los viarios deberán tener una sección mínima de 6 metros, por lo que se establecerá el retranqueo necesario para ello. El Ayuntamiento tendrá la potestad de establecer el retranqueo que considere adecuado técnicamente para la ubicación de la alineación parcelaria, pudiendo ser éste superior a la sección mínima de 6 metros.

Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.

6. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria o Reparcelación en la ordenanza R2b:

En caso de segregación parcelaria o reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:

En caso de segregación parcelaria, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:

- a) La superficie mínima de cada parcela será de 400 m².
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 12 m.
- c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 12 m de diámetro.
- d) En la definición de las parcelas pareadas, reparcelaciones o segregaciones, será obligatorio definir gráficamente el lindero medianero al que podrá adosarse la edificación. La condición de lindero medianero deberá trasladarse al Registro de la Propiedad.
- e) Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos anteriores, tal y como se describe en el art. 44. Por lo tanto se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística siempre que no generen ninguna parcela por debajo de la superficie y condiciones mínimas.

7. Condiciones estéticas y de composición:

- a) Acabados: Hay que atender a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas.
- b) Cierre de la parcela: La ejecución de vallados o cierres de parcelas, deberá respetar las alineaciones definidas en los planos de ordenación y respetar las condiciones generales de acabados. Los vallados tradicionales de piedra existentes en la actualidad y que coincidan con las alineaciones marcadas, deberán conservarse íntegramente, salvo los tramos que deban abrirse para nuevos accesos. El acondicionamiento de estos cierres de piedra deberá respetar la imagen tradicional, de forma que sólo en el caso de necesidad por peligro de derrumbamiento podrán consolidarse rejuntando sus piedras con materiales y colores acordes con el conjunto y procurando mantener la imagen que ofrece su colocación a hueso original. Para los nuevos cerramientos se deben emplear tapias opacas de entre 1,00 y 2,00 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes



con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados. El resto se realizará con material diáfano, o cerramiento vegetal.

- a) Condiciones de protección del tipo edificatorio tradicional: Con el fin de promover la protección de las características de esta zona se establece el principio de conservación de las fachadas y cubiertas que alberguen características formales y constructivas tradicionales, así como la utilización de materiales y acabados propios de las edificaciones más tradicionales. En caso contrario deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales.
- b) Condiciones de diseño para balcones: La separación mínima del vuelo del balcón con el lindero lateral del edificio será de 0,60m. No se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de 2/3 de la longitud total de la fachada. La altura mínima de la barandilla será de 1,10 m desde la cota de pavimento terminado del balcón. Se prohíben los antepechos ciegos. El voladizo no podrá realizarse mediante el vuelo del forjado de planta. El canto del forjado del balcón será igual o inferior a 0,15 m excluyendo canes, ménsulas, jabalcones o similares. La barandilla será de forja, fundición, o cerrajería de perfiles de acero, siempre en caso de elementos metálicos en coloraciones oscuras acordes con los tonos elegidos para el resto de los elementos de fachada. En el diseño predominará la componente vertical.
- c) Condiciones de diseño para solanas: La separación mínima del vuelo del balcón con el lindero lateral del edificio será de 0,40 m. La altura mínima de la barandilla será de 1,10m desde la cota de pavimento terminado del balcón. Se prohíben los antepechos ciegos. El voladizo no podrá realizarse mediante el vuelo del forjado de planta. El canto del forjado del balcón será igual o inferior a 0,15 m excluyendo canes, ménsulas, jabalcones o similares. La barandilla será de forja, fundición, o cerrajería de perfiles de acero, siempre en caso de elementos metálicos en coloraciones oscuras acordes con los tonos elegidos para el resto de los elementos de fachada. En el diseño predominará la componente vertical. Queda totalmente prohibido efectuar reformas que cierren los espacios de las solanas.
- d) Condiciones de diseño para miradores o galerías cerradas: La separación mínima del vuelo del balcón con el lindero lateral del edificio será de 0,60 m. El cerramiento se realizará con carpintería de madera, con predominio del acristalamiento. El diseño deberá interpretar con la mayor sencillez posible las soluciones tradicionales existentes tradicionales para su integración en el entorno.

8. Edificios catalogados:

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de las NUM. Las condiciones incluidas en el Catálogo prevalecerán en cualquier caso sobre el resto de las condiciones generales de la normativa.

Artículo 163. Condiciones particulares

1. En las intervenciones de sustitución y rehabilitación, se procurará la recuperación de los zócalos de sillar, cercos de huecos, dinteles y esquinas, forjados de balcones, alféizares, ménsulas y aleros, todos ellos en piedra, además de los elementos de madera de solanas aleros, etc.
2. Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo "viviendas portátiles o desmontables" o similares.



Sección 5ª. **ORDENANZA R5, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA/AISLADA-PAREADA**

Artículo 172. Descripción y Ámbito de aplicación

1. La ordenanza R5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA/AISLADA-PAREADA es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R5" en los Planos de Ordenación.

2. La Ordenanza R5 se corresponde con crecimientos planificados de reciente o nueva creación, en los que predomina las edificaciones aisladas, pudiendo darse en algún caso edificaciones pareadas o adosadas, en parcelas que permiten edificación rodeada por jardín, definiéndose esta ordenanza tanto para las zonas de borde del suelo urbano como para los nuevos crecimientos alejados del núcleo urbano principal aunque planificados.

Esta ordenanza tiende a definir manzanas con frentes formados por los cerramientos de parcela, bien ajardinados o bien con arbolado, formalizando un crecimiento de baja densidad.

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.

3. La ordenanza establece condiciones específicas de edificación e intensidad sobre cada parcela, que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

4. En los casos en que el suelo urbano sea el resultado del desarrollo de una figura de planeamiento (Estudio de Detalle o Plan Parcial o modificación puntual) y su reparcelación de una figura de gestión (Proyecto de Actuación), **la ordenanza incluirá dentro del centroeide que la identifica gráficamente un subíndice con la letra "e", indicando ésta que la edificabilidad es la resultante del Proyecto de Actuación correspondiente.**

Artículo 173. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Vivienda Unifamiliar.

2. Usos básicos compatibles: Residencia comunitaria; Comercio y servicios (Nivel 1 y 2); Oficinas; Hospedaje; Hostelería; Taller (Nivel 1); Almacén (Nivel 1); Agrícola; Garaje y estacionamiento, Colectivo y Usos Especiales.

3. Usos básicos prohibidos: Industria; Ganadero; Almacén niveles 2 y 3 y Taller niveles 2 y 3.

4. No se establecen intensidades de usos.

5. Régimen de usos específico en las zonas de flujo preferente: Para los ámbitos con la presente calificación y que están situados en zona de flujo preferente únicamente se permiten los siguientes usos (salvo que exista una autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Ebro que permita otros usos):

-Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.

-Uso industrial-comercial: como aparcamiento de vehículos.

-Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.

-Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.

Se entiende por zona de flujo preferente la constituida por la unión de la zona donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde para la avenida de 100 años, se puedan producir graves daños sobre las personas o los bienes.



En el SUC de Espinosa de los Monteros existen dos zonas de flujo preferente en torno al río Trueba: aguas arriba del puente de la carretera BU-560 y la situada entre el río y el sector La Lama-El Alisal (se grafían en rosa ambas áreas dentro del Anexo III de la Memoria Vinculante).

Indicar que, si bien, no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación del volumen actual de las ya construidas, sin embargo no se impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como actuaciones que supongan una mejora de la capacidad de desagüe.

Las diferentes obras y actuaciones que se pretendan ejecutar en las zonas de flujo preferente deberán obtener autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 174. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** la tipología es de edificación aislada o pareada rodeada con jardín en parcela.
2. **Alineaciones de la edificación:** la alineación podrá ser a vial público, o retranqueada cumpliendo los parámetros que más adelante se señalan. Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000.
3. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela. En los casos de parcelas que presentan en la etiqueta de ordenanza el **símbolo e**, indica que las condiciones de edificación responden a las establecidas por el Plan Parcial que las desarrolló.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) Número de Plantas: para el uso residencial será Baja+1+bajocubierta. Para el resto, dentro del volumen máximo se podrá hacer la división necesaria de pisos para el desarrollo de la actividad.
 - b) Altura máxima de la edificación: para el uso residencial será de 7 m, para resto de 4,00 m desde la rasante hasta el alero. La altura máxima sólo podrá incrementarse para aquellas instalaciones cuyas necesidades técnicas lo requieran. Aún en el caso en que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 7,50 m de la rasante natural del terreno.
 - c) Fondo máximo edificable: no se regula.
 - d) Disposición de la cubierta: Para la edificación residencial la cubierta será inclinada, de acuerdo con las condiciones generales de la normativa. Para el resto de usos se permite la cubierta plana.
 - e) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, independientemente que su uso quede vinculado o no a la planta inmediata inferior. En este caso se admite elevar el alero 1,20 m sobre el último forjado y sacar pequeñas luces similares a las tradicionales para desvanes. En caso de destinarse a usos vivideros no podrá tener una altura inferior a 2,00 m en ningún punto.
 - f) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano y semisótano corresponderá con la de la planta baja.
 - g) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. La altura libre máxima de la planta baja será de 3,40 m.
 - c) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no se regula.



- c) Cuerpos volados y entrantes: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.
- h) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 60% de la parcela para las adosadas y un 40% para las aisladas/pareadas, incluyendo las edificaciones auxiliares, con un máximo de 800 m² de parcela.

Los espacios libres de la parcela deberán destinarse a jardín, instalaciones deportivas abiertas o aparcamiento en superficie (en cuyo caso se deberá disponer de arbolado frondoso). En cualquier caso, los espacios libres deberán arbolarse, al menos, en un 30% de su superficie.

Los espacios libres no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela a que pertenecen.

- i) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar un índice de edificabilidad de 0,6 m²/m² para las adosadas y de 0,4 m²/m² para las aisladas/pareadas a la superficie total de la parcela.
- j) Parcela mínima edificable: será de 300 m² si la edificación es aislada/pareada y de 150 m² si la edificación es adosada; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente de menor tamaño antes de la aprobación definitiva de estas NUM, siempre que cumpla las condiciones establecidas en esta normativa correspondiente a la parcela mínima. Se considera parcela mínima la parcela catastral preexistente antes de las Normas Urbanísticas. También se considerarán como parcela mínima aquellas que cumplan las condiciones de Segregación y criterios de parcela mínima definidos en esta normativa.
- k) El frente mínimo de parcela: será de 10,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de estas NUM si fuera menor.
- l) Retranqueos a vial público: La edificación se retranqueará un mínimo de 3,00 m a lindero frontal (a vial público o espacio libre público), y de 3,00 m al resto de linderos, salvo en los lados adosados. En este último caso, se permitirá solo el adosamiento de un lindero, previa inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad.

En la banda de retranqueo de la edificación respecto del cerramiento principal de la parcela, no se podrá situar ningún tipo de instalación sobre rasante, permitiéndose bajo rasante.

5. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria o Reparcelación:

En caso de segregación parcelaria o reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:

- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 300 m² si la edificación es aislada/pareada y de 150 m² si la edificación es pareada.
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 10,00 para edificaciones aisladas/pareadas y será de 8,00 para edificaciones adosadas.
- c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 10,00 m de diámetro para edificaciones aisladas/pareadas 8,00 m de diámetro para edificaciones adosadas.
- d) Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos definidos sobre parcela mínima (Artículo 51) de esta normativa y en los artículos 309 y 310 del RUCyL.



- e) Todos los viarios deberán tener una sección mínima de 6 metros, por lo que se establecerá el retranqueo necesario para ello. El Ayuntamiento tendrá la potestad de establecer el retranqueo que considere adecuado técnicamente para la ubicación de la alineación parcelaria, pudiendo ser éste superior a la sección mínima de 6 metros.

Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.

6. Condiciones estéticas y de composición:

Las edificaciones deberán cumplir las condiciones estéticas de la composición y topologías características generales de la zona descritas en el título relativo a las condiciones de la edificación:

- a) Acabados: Hay que atender a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas.
- b) Cierre de la parcela: El cierre de las mismas debe ser coherente con su carácter urbano y tradicional, empleando para ello tapias opacas de entre 1,00 m de altura y hasta 2,00 m de altura con elementos vegetales o con materiales que permitan cierta permeabilidad (rejas, mallas, etc...), y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados y las excepciones señaladas para las travesías.. Dentro de lo posible, deben conservarse o reutilizarse los muros de mampostería de piedra existentes en la parcela.
- c) El conjunto de dos edificaciones pareadas no podrán tener frentes continuos de fachada de más de 18.00 m sin un cambio de nivel o quiebro en planta de al menos 1,50 m. En ningún caso se podrán dar frentes mayores de 25 m.

Artículo 175. Condiciones Particulares

Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo “viviendas portátiles o desmontables” o similares. Las construcciones auxiliares (garajes, trasteros, etc.) si se proyectan, tendrán una altura máxima de 3,30 m.

Sección 6º. ORDENANZA M1, MIXTA (RESIDENCIAL-AGRO INDUSTRIAL)

Artículo 176. Descripción y Ámbito aplicación

1. La ordenanza M1 RESIDENCIAL- AGRO INDUSTRIAL es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "M1" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza M1 se corresponde con áreas productivas y de almacenaje en las que tienen cabida usos residenciales vinculados a la producción.

Artículo 177. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Vivienda unifamiliar, Industria nivel 1 talleres, almacenes y uso agrícola.
2. Usos básicos compatibles: Parque y jardín, comercio y servicios, oficinas, hospedaje, espectáculos y reunión, hostelería, garaje y estacionamiento, equipamientos, servicios urbanos y usos especiales.
3. Usos básicos prohibidos: Industria nivel 2; ganadero.
4. No se establecen intensidades de usos.



Artículo 178. Condiciones específicas del uso Residencial Mixto

1. Deberán cumplir las condiciones del Decreto 159/1994 de 14 de julio por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas y los decretos que lo modifican parcialmente; Decreto 66/1998 y Decreto 146/2001, de la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, y las medidas correctoras en cuanto a ruidos y vibraciones que han de cumplir según el Decreto 3/1995 del 12 de enero por el que se establecen las condiciones a cumplir para los niveles sonoros o de vibraciones producidos en actividades clasificadas, y la Ley 5/2009, de Ruido de Castilla y León.
2. Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que le sustituya.
3. Además de las condiciones de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las determinaciones sobre aseos, servicios sanitarios, escaleras, altura libre mínima, ventilación e iluminación, emisiones y ruidos, espacios libres, protección contra el fuego y dotación de aparcamiento señaladas en las condiciones del uso pormenorizado Industrial Nivel

Artículo 179. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** Edificación auxiliar o industrial, aislada, pareada, adosada o naveado.
2. **Alineaciones de la edificación:** Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo. Los retranqueos que establezca el Plan Parcial que desarrolle el Sector Industrial, no podrán variarse respecto a las determinaciones de dicho plano a no ser que se tramite el Estudio de Detalle que refleje las modificaciones a introducir.
3. **El aprovechamiento lucrativo,** correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) **Número de Plantas:** Corresponde con el número de plantas que figura en las etiquetas de calificación de los planos de Ordenación y Gestión del Suelo. En el caso de ausencia de indicación expresa se corresponde con dos plantas (B+I). Se permitirá la construcción de una planta menos por debajo del número máximo de plantas permitidas.

En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven construidos mas de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de estas NUM, el numero de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de sustitución o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.
 - b) **Altura máxima de la edificación:** será de 9 m, medida desde la acera hasta la cara inferior del último forjado, excepto para las edificaciones auxiliares existentes que será la actual.

Sobre las alturas máximas indicadas sólo se permiten las cubiertas que no superen el 35% de pendiente.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe anterior correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.



La iluminación se realizará mediante lucernarios contenidos en el plano del forjado de cubierta.

- c) Bajo rasante: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos sin límite de ocupación en planta, para aparcamientos y dependencias complementarias, con altura mínima de 2,20 m. No computa a efectos de edificabilidad.
- d) Vuelo máximo de aleros y cornisas será de 1 m.
- e) Cuerpos Volados: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.
- f) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar la siguiente edificabilidad por parcela: 0,55 m²/m².
- g) Coeficiente de ocupación y superficie ocupable en planta, será la correspondiente con la superficie de parcela menos los retranqueos obligatorios a fachada y linderos laterales. Siendo la superficie máxima de ocupación sobre rasante del 60%..En caso de que con anterioridad a estas NUM existan edificaciones que supongan una superficie ocupada de parcela en planta mayor a la permitida en esta normativa, no se considera disconforme con el planeamiento y se permitirá la sustitución del 100% de la superficie ocupada, este hecho se justificará convenientemente en el proyecto técnico y solicitud de obra presentando levantamientos cartográficos de la edificación y documentación fotográfica acreditativa.
- h) Retranqueos:
 - i. En el lindero frontal o frente de parcela un mínimo de 5 m. a la alineación oficial de fachada salvo sustitución de edificación preexistente con retranqueo menor en el que se podrá optar por la sustitución. En el caso que más del 50% de la calle se encuentre alineada a calle o con un retranqueo inferior, se podrá optar por alinear con la mayoría de las edificaciones.
 - ii. Se establece retranqueo obligatorio a los linderos posteriores y laterales de 3 m. salvo consentimiento expreso de parcelas colindantes.
 - iii. Se establece alineación obligatoria al lindero posterior.
 - iv. El área de retranqueo permitirá el acceso de vehículos de emergencia. Se prohíbe su utilización para depósitos de desperdicios.

5. **Parcela Mínima**: Se considera parcela mínima la parcela catastral preexistente antes de las Normas Urbanísticas. También se considerarán como parcela mínima aquellas que cumplan las condiciones de Segregación y criterios de parcela mínima definidos en **apartado siguiente**.

6. **Condiciones a efectos de Segregación parcelaria**: En caso de segregación parcelaria, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:

- a) La superficie mínima de cada parcela será de 600 m².
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 20 m.
- c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 18 m. de diámetro.
- d) Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos definidos en el Artículo 51 de esta normativa y en los artículos 309 y 310 del RUCyL.
- e) Todos los viarios deberán tener una sección mínima de 6 metros, por lo que se establecerá el retranqueo necesario para ello. El Ayuntamiento tendrá la potestad de establecer el retranqueo que considere adecuado técnicamente para la ubicación de la alineación parcelaria, pudiendo ser éste superior a la sección mínima de 6 metros.



Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística siempre que no generen ninguna parcela por debajo de la superficie y condiciones mínimas.

5. Condiciones estéticas y de composición:

- a) La superficie de parcela libre se ajardinara al menos en un 20%, siendo obligatoria su plantación y conservación, no admitiéndose en ella almacenamientos ni ninguna clase de construcción, a excepción de las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, o de combustibles, autorizadas para el uso propio.
- b) Se preverá un acceso por parcela y otro adicional cuando se superen 25 m de fachada exterior. En el caso de parcelas con varias fachadas a viario exterior, solo se contabilizara una de ellas. Cuando se acoja a reglas de transformación tipológicas (naves-nido), el número de accesos será el fijado en el siguiente artículo.

Artículo 180. Condiciones Particulares

1. Se admite la **transformación de las anteriores condiciones de edificación** en el único caso de si se plantean como tipología naves-nido, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Parcela superior a 2000 m²:
- b) La parcela matriz se mantenga como única.
- c) Sobre los espacios libres interiores e instalaciones de Servicios Urbanos exista servidumbre pública para la utilización e inspección de hidrantes por los servicios municipales.

2. **Condiciones de la tipología de las naves-nido** son las siguientes:

- a) Condiciones de los locales:
 - i. Superficie mínima: 200 m²; Superficie máxima: 500 m².
 - ii. Frente mínimo: 8 m.
 - iii. Altura máxima: 9 m. Si la edificación es adosada sólo se admitirá una sola planta (B) y altura máxima al alero de 7m.
 - iv. Ninguna parcela deberá superar el 25% del total de la parcela matriz.
- b) Condiciones de los espacios libres y viarios:
 - i. Se respetarán los mismos retranqueos que los establecidos en el artículo anterior.
 - ii. Las calles que den servicio de acceso a naves deben de tener un ancho mínimo de 10 m.
 - iii. No son aconsejables los fondos de saco, pero si técnicamente no fuera posible otra solución, estos deben de disponer de un espacio de maniobra de al menos 25 m de diámetro.
 - iv. El radio interior mínimo de giro será de 8 m.
- c) **En los patios abiertos vinculados al uso industrial**, se permitirán pequeñas edificaciones anejas vinculadas al uso principal, siempre y cuando cumplan las condiciones de disponer de una sola planta (B) y una altura máxima de 4,00 m, cumpliéndose una edificabilidad sobre el patio de 0,05 m²/m².

3. Las edificaciones deberán cumplir las **condiciones estéticas generales** descritas en el capítulo específico, junto con las siguientes:



- a) Para fachadas y medianeras se utilizarán preferentemente los materiales en tonos naturales, grises, rojos y tierras y enfoscados, así como revestimientos continuos con pinturas en tonos similares. No se permitirán los siguientes materiales:
 - i. Aplacados de piedras naturales pulidos.
 - ii. Ladrillo caravista.
 - iii. Revocos.
- b) Para cubiertas, se seguirá la tipología tradicional, inclinadas, con faldón continuo, con pendiente máxima del 30%. No se permitirán los siguientes materiales de cubrición:
 - i. Pizarra.
 - ii. Placas onduladas de fibrocemento en su color.
 - iii. Chapas metálicas sin lacar (preferentemente serán en colores tierra).
- c) El perímetro de cerramiento a espacio público, podrá ejecutarse mediante elementos ciegos de altura máxima de 1,00 m, autorizándose a rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanos estéticamente admisibles con un máximo de 2,00 m. No se permite ningún tipo de cerramiento en el frente de parcela hasta los 5,00 m. de retranqueo obligatorio que impida el acceso a este espacio público.
- d) La publicidad y decoración de los establecimientos comerciales e industriales instalados en el ámbito, deberán de respetar los criterios de armonía general del conjunto. Para la colocación de carteles, soportes y vallas de publicidad, se estará en lo determinado en esta normativa.
- e) En el caso de que sea necesario realizar labores de movimientos de tierras para la implantación de una actividad o edificación, deberán de incluirse en el proyecto de la misma. Han de cumplirse además los siguientes requisitos:
 - i. Deberá separarse a 3,00 m. de distancia de la base o coronación de un desmante o terraplén.
 - ii. Las labores de movimientos de tierra, se respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante. Para ello se establecerán taludes de transición no superiores al 50% de pendiente. No se podrán ejecutar muros de contención.

Sección 7ª. **ORDENANZA I1 INDUSTRIAL POLÍGONO**

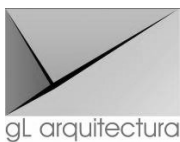
Artículo 181. Ámbito y Áreas de aplicación

1. La ordenanza I1 INDUSTRIAL POLÍGONO es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "I1" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza I1 se corresponde con las parcelas situadas en la única área industrial planificado fruto del desarrollo de un ámbito de planeamiento. Es el ámbito del "polígono industrial", o en parcelas colindantes asimilables, que son de tamaño mediano o pequeño, de proporción regular. Se localizan, fundamentalmente, en el polígono industrial situado al noroeste del término municipal, llegando a alcanzar una superficie mayor que el área predominantemente residencial.
3. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica, recogidas por las ordenanzas del Plan Parcial del Polígono Industrial.
3. Dentro de la ordenanza I1 se distinguen las subcategorías correspondientes a las Ordenanzas establecidas por el Plan Parcial del Polígono Industrial de Espinosa de los Monteros:
 - a) **Industria de densidad media.** Se denomina "I1a".

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)

Anexo III ORDEN MAV/52/2026



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN MAV/52/2026, de 23 de enero, por la que se formula el informe ambiental estratégico del estudio de detalle para permitir el cambio de calificación de parcelas de la calle Perogil, de las Normas Urbanísticas Municipales de Espinosa de los Monteros (Burgos). Expte.: EAES/2025/097.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El Ayuntamiento de Espinosa de los Monteros, presentó la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del estudio de detalle que permita el cambio de 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).

El citado artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

Asu vez, el artículo 5.2.f) de la Ley de evaluación ambiental define como modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del 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.

1. Objeto y descripción del plan o programa.

El municipio de Espinosa de los Monteros tiene sus Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo con fecha de 25 de febrero de 2021. Fueron posteriormente publicadas en el B.O.C. y L. con fecha de 12 de abril de 2021.

Los objetivos de la modificación son los siguientes:

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 (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). Tanto la ordenanza M3 como la VUA3 contemplaban un uso principal residencial. 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 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, y por tanto, pasar 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.

El estudio de detalle no modifica ningún parámetro de ordenación general.

2. Consultas realizadas.

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si el plan o programa a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Confederación Hidrográfica del Ebro, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil y Emergencias, que emite informe.
- Diputación Provincial de Burgos.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos, que emite informe.
- Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Burgos.
- Ecologistas en Acción de Burgos.

La Confederación Hidrográfica del Ebro remite informe, según el cual, consultado el Sistema de Información Geográfica de este Organismo, disponible en su página web, se observa que la actuación proyectada se sitúa en la subcuenca hidrográfica del río Nela. La zona en la que se prevé la actuación proyectada corresponde a la cuenca vertiente del río Trueba desde su nacimiento hasta el río Salón (incluye río Cerneja).

La red hidrográfica en el ámbito de la actuación planteada queda definida por la confluencia del Arroyo de Santiago, localizado al norte de la zona de estudio y por el río Trueba, que discurre al este, ambos a menos de 100 m de distancia, por lo tanto, la actuación planteada se localiza en la zona de policía de cauces de ambos cursos.

En cuanto a la generación de aguas residuales, se prevé una potencial disminución en la generación de aguas residuales, al modificar la ordenanza de aplicación, evitando los usos industriales en la zona de actuación.

Respecto a la gestión de las aguas residuales, no se estima necesaria ninguna obra, ya que las aguas residuales se vierten a la red general municipal, la cual tiene capacidad para absorber el desarrollo contemplado en las NUM, el cual no se verá alterando por la aprobación del Estudio de detalle previsto.

En cuanto a la hidrología subterránea, la actuación planteada no se encuentra dentro del ámbito de ninguna masa de agua subterránea.

En relación con el riesgo de inundabilidad, el ámbito de estudio se encuentra dentro de los límites de la zona inundable del río Trueba, por lo que se considera que la compatibilidad del planeamiento propuesto, respecto al régimen de las corrientes, está condicionado a la emisión de informe favorable de este Organismo de cuenca, en relación con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

En cualquier caso, la actuación proyectada resultaría compatible con el medio hídrico, siempre y cuando, se cumplan los condicionantes referidos anteriormente y se lleven a cabo las medidas necesarias tendentes a minimizar la posible afección en las zonas afectadas por el ámbito de la Modificación puntual y su entorno, en el Arroyo de Santiago -afluente del río Trueba-, garantizando que no se alterará significativamente la dinámica hidrológica de la zona de actuación y protegiendo, en todo momento, el medio hídrico de las zonas afectadas, tanto de carácter superficial como subterráneo, impidiendo su contaminación o degradación, dado su valor ecológico y paisajístico.

La Dirección General de Patrimonio Cultural emite informe en el que pone de manifiesto que, no consta en su base de datos bienes integrantes del Patrimonio Cultural del citado municipio coincidente con las parcelas objeto de intervención, aunque están muy cercanas a la torre Velasco. Por lo que, sin perjuicio de otros informes y autorizaciones que sean necesarios, el documento urbanístico tendrá que ser informado preceptivamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos, en aplicación del artículo 59 de la Ley 7/2024, de 20 junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La Agencia de Protección Civil informa que, en ese término municipal, con el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es medio. Asimismo, de acuerdo con el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), el municipio posee un Índice de Riesgo Local muy alto y un Índice de Peligrosidad moderado.

Por otro lado, el Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas, de acuerdo con el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad de Castilla y León, no ha sido delimitado en ambos casos.

En relación con el riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

Por último, señala que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

El Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos, informa que las modificaciones no afectan a espacios protegidos Red Natura 2000, pues no existe coincidencia territorial. Señala que una vez estudiada la versión del plan presentada, se constata la no coincidencia territorial, ni de afecciones indirectas con Espacios naturales protegidos, Planes de especies protegidas, Zonas húmedas de interés especial, Árboles notables, Montes de utilidad pública, Montes protectores, Zonas naturales de esparcimiento, Vías pecuarias, Otras figuras de protección: Reservas naturales fluviales / Reservas de la biosfera / Geoparques mundiales / Áreas Ramsar / Otras, Propuestas de lugares geológicos o paleontológicos de interés especial, Propuestas de microrreservas de flora y Flora Protegida.

3. Análisis según criterios del Anexo V.

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en el «estudio de detalle para permitir el cambio de calificación de parcelas de la calle Perogil, de las Normas Urbanísticas Municipales de Espinosa de los Monteros (Burgos)», y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características de la modificación, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con las modificaciones propuestas, y que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que la modificación no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial de la modificación se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicho plan o programa permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos de la modificación, estos son limitados, y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni éstos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación de la modificación si se tienen en cuenta lo recomendado por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental,

RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico del «estudio de detalle para permitir el cambio de calificación de parcelas de la calle Perogil 4-6 de las Normas Urbanísticas Municipales de Espinosa de los Monteros (Burgos)», determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta lo establecido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

Esta Orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el plan o programa.

Valladolid, 23 de enero de 2026.

*El Consejero de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio,*
Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ

Anexo IV Análisis de riesgos derivados de la aprobación del planeamiento

A continuación, realiza un análisis de riesgos sobre la zona en la que se pretende actuar.

Riesgo de Inundaciones

De acuerdo con el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es **Medio**.

La parcela se encuentra parcialmente dentro de la T 500 debiendo de observar las limitaciones impuestas por la CHE.

Riesgo de Incendios forestales

De acuerdo con el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INFOCAL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del índice de riesgo es:

Índice de Riesgo Local: **Muy Alto**

Índice de Peligrosidad: **Moderado**

Zonas declaradas de Riesgo de Incendios: En la Comunidad de Castilla y León, en aplicación del artículo 88 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, por orden MAM/851/2010, de 7 de junio, modificada por Orden FYM/123/2013, de 15 de febrero, se declara zona de riesgo de incendio, en la Comunidad de Castilla y León, Espinosa de los Monteros; considerándose zona de **alto riesgo de incendio**.

Se tendrán en cuenta las medidas preventivas que les sean de aplicación, establecidas en la siguiente normativa:

- RD 893/2013, de 25 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales, atendiendo especialmente a lo establecido en el Anexo II.
- RD 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, atendiendo especialmente a las instalaciones de protección contra incendios y al punto 10 del Anexo II, riesgo de fuego forestal.

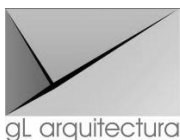
Riesgo derivado del Transporte por carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas

De acuerdo con el Plan de Protección Civil por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCYL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 23 de enero de 2008, la clasificación:

Riesgo por carretera: **No ha sido delimitado**. No obstante, la modificación no afecta al transporte de mercancías.

Riesgo por ferrocarril: **No ha sido delimitado**. No obstante, este riesgo se puede considerar nulo puesto que la línea Santander - Mediterráneo se encuentra en desmantelamiento.

No existe coincidencia en el geoportal de Protección Civil de la Junta de Castilla y León con ningún riesgo en el transporte.



ED

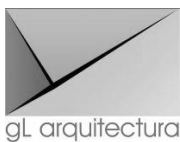
Estudio de Detalle para cambio de calificación de parcelas en calle Perogil, 4-6
Espinosa de los Monteros (Burgos)

Riesgos Tecnológicos

No existe coincidencia en el geoportal de Protección Civil de la Junta de Castilla y León con ningún riesgo tecnológico.

Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas

De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, **no se encuentra afectado** por zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva SEVESO en Castilla y León.



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

