



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE ESPINOSA DE LOS MONTEROS (BURGOS)

ACUERDO de 24 de julio de 2026, del Pleno del Ayuntamiento de Espinosa de los Monteros (Burgos), por el que se aprueba definitivamente el estudio de detalle para el cambio de ordenanza de aplicación de las parcelas situadas en la calle Perogil n.º 4 y 6. Expte.: 679/2024.

Por Acuerdo del Pleno de fecha 24 de Julio de 2026 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle promovido por D^a M. Dolores Fernández-Villa Gutiérrez-Solana, al objeto de cambiar la ordenanza de aplicación de dos parcelas de suelo urbano consolidado de la actual ordenanza M1 Mixta (residencial-servicios-agropecuaria) a las siguientes:

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

Dicho acuerdo se publica a los efectos del artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero y el instrumento de planeamiento aprobado estará a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento (www.espinosadelosmonteros.es) y en su sede electrónica – Portal de Transparencia (www.espinosadelosmonteros.sedelectronica.es)

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

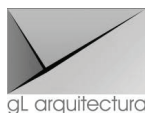
Anexo I: Documentación sometida a publicación: Memoria vinculante.

Anexo II: Documentación no sometida a publicación:

- Memoria informativa
- Memoria fotográfica
- Ordenanzas M1-R2-R5
- Plano de la Confederación Hidrográfica del Ebro sobre zonas de flujo preferente
- Orden MAV/52/2026, por la que se formula el informe ambiental estratégico
- Análisis de riesgos
- Planos

Espinosa de los Monteros, 31 de julio de 2026.

El Alcalde,
Fdo.: JEAN PAUL SÁNCHEZ RUIZ



ED

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

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..."

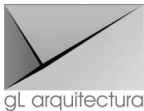
En este caso ninguno de los propietarios de las dos parcelas objeto del presente estudio de detalle han manifestado con anterioridad la ubicación de instalaciones productivas en suelo urbano. La posibilidad de crear una trama urbana con usos mixtos a la que hace referencia la memoria vinculante de las 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.

Aprobación definitiva



ED

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

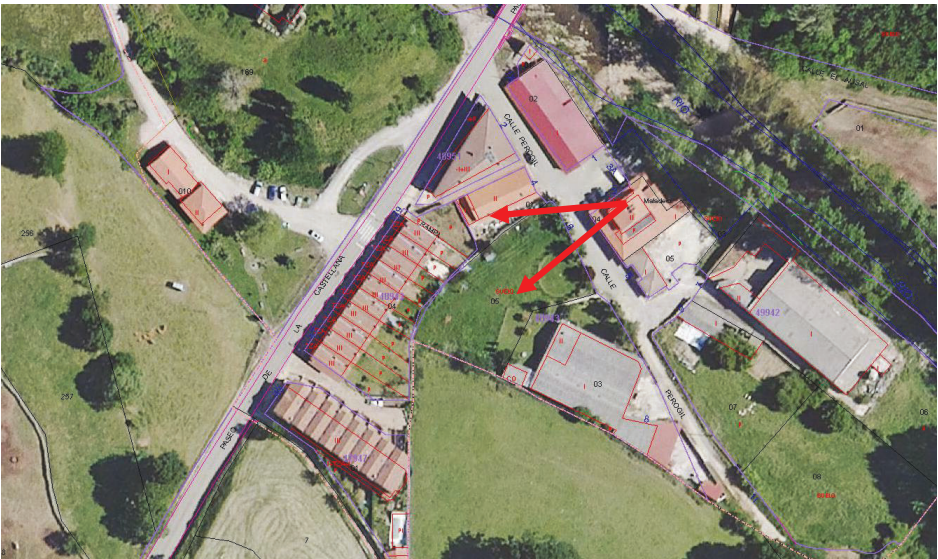
- No se modifica ninguna dotación urbanística. El estudio de detalle no modifica las alineaciones establecidas por las NUM para ninguna de las parcelas.
- No se modifica ningún aspecto del catálogo, ya que ninguna de las parcelas alberga ninguna edificación catalogada.

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 m²	M1
Calle Perogil, 6	4894305VN5649S	1.501 m²	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.

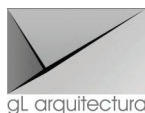


Edificaciones o Infraestructuras existentes:

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.

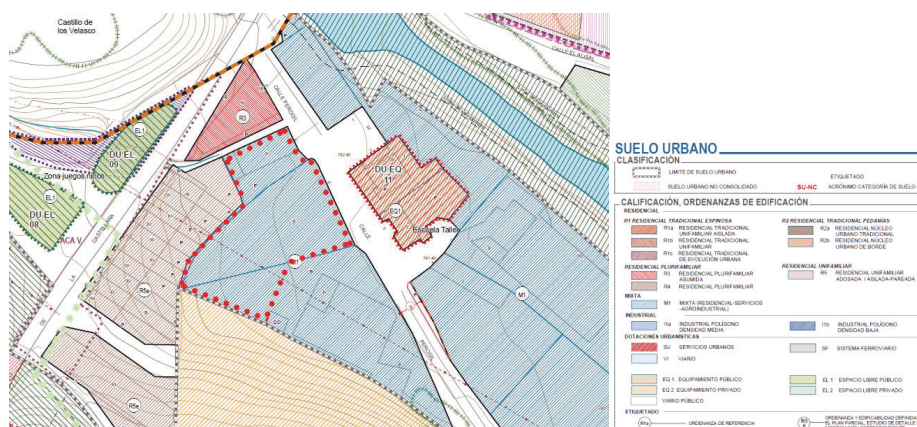
3. Situación urbanística actual: NUM Espinosa de los Monteros y justificación de la modificación de la ordenación detallada.



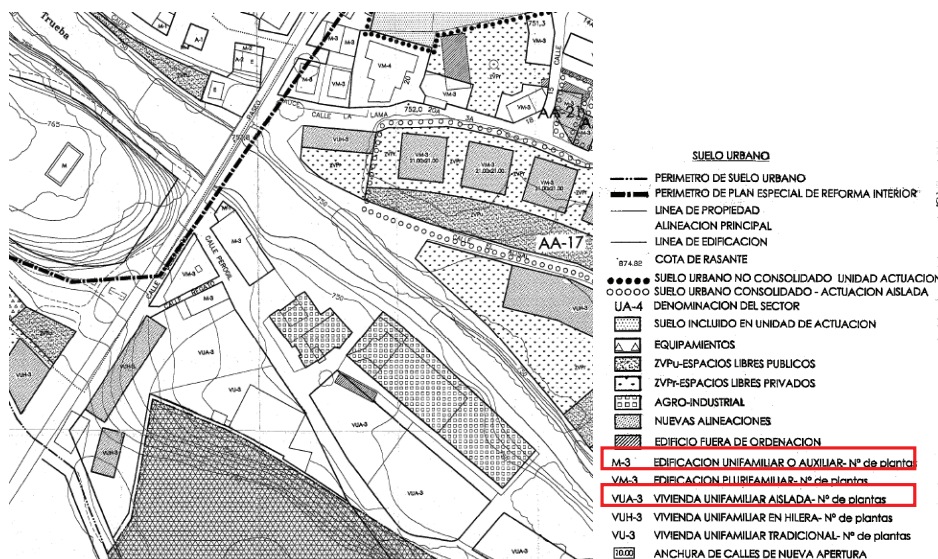
ED

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

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 encuentran 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

Aprobación definitiva

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

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.

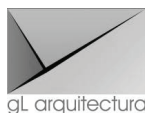
En el mismo tramo de la calle Perogil existe además una manzana sujeta a la ordenanza R3. Residencial plurifamiliar asumida y un equipamiento público en el que se ubica una escuela taller, siendo más razonable el dar continuidad a un uso predominante residencial en la trama urbana hasta el límite del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

4. Ordenación propuesta

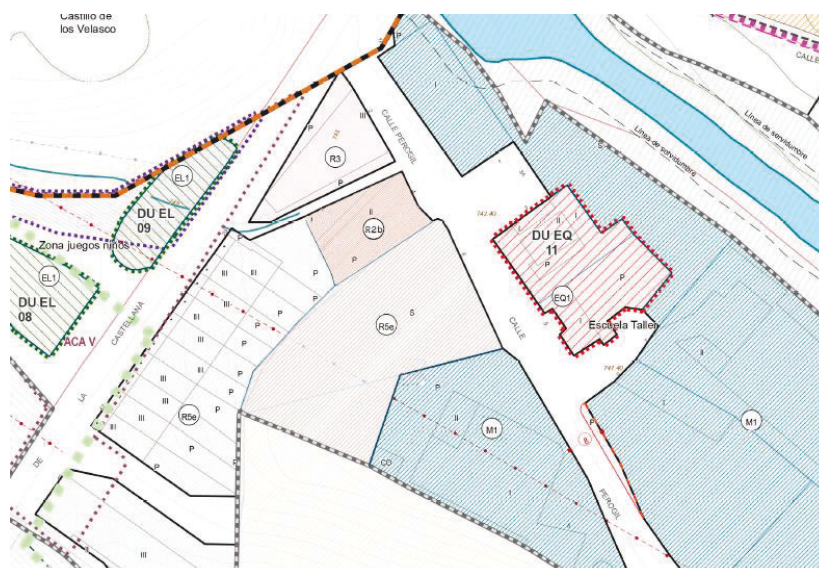
Se propone cambiar la ordenanza de aplicación en ambas parcelas de la actual M1 Mixta (residencial-servicios-agropecuaria) a las siguientes ordenanzas

- 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.

**ED**

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



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

Aprobación definitiva

Junio de 2026

página 11

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

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.

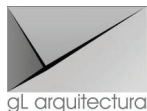
Aumento de edificabilidad

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:

Aprobación definitiva

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

Parcelas	M1					R2b			
	Sup. parcela (m²)	Frente parcela (m)	Sup. Min. (m²)	Frente min (m)	Edifi. (m²/m²)	Ocupación	Sup. Min. (m²)	Frente min (m)	Edifi. (m²/m²)
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. (m²/m²)
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.

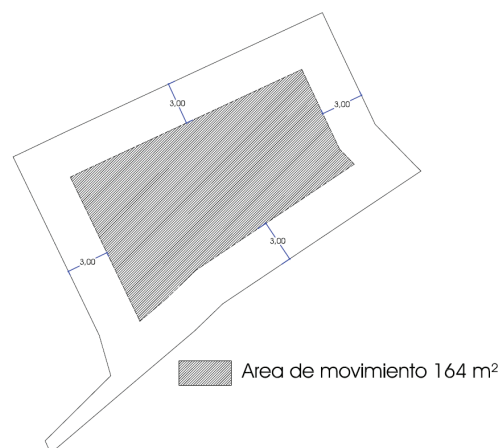
Se ha calculado la huella máxima de la edificación de manera gráfica. Se ha calculado la huella máxima edificable con los siguientes criterios:

- 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:

**ED**

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

**Calle Perogil, 4**

Edif. Máx. (m²)	
M1	R2b
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.

Calle Perogil, 6

Edif. Máx. (m²)	
M1	R-5
825,55	900,6

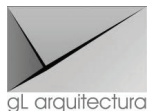
Edificabilidad total

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.

Aprobación definitiva

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

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.

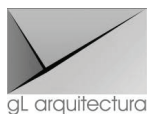
Conclusiones

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.

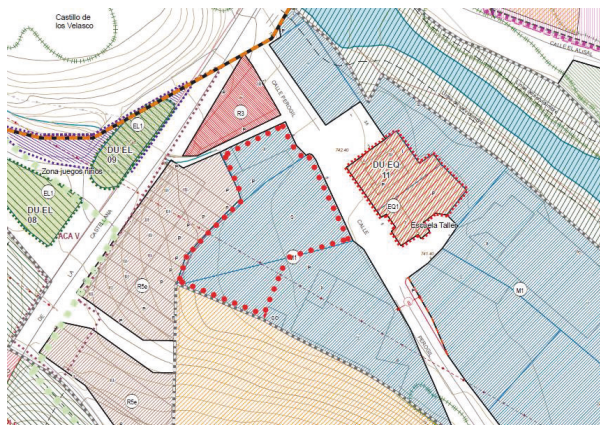
8. Resumen ejecutivo.

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

**ED**

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



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

Aprobación definitiva

Junio de 2026

página 16