



2. Asimismo, se permitirá la ocupación parcial o total de la edificación con usos agropecuarios, excepto el uso ganadero

3. Se podrán permitir otros usos que se consideren compatibles con el carácter del barrio, siendo preceptivo la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4. Se prohíbe el uso de vivienda en desvanes, sótanos y semisótanos de los edificios.

5. Se podrá admitir uso industrial-artesanal y de almacenaje, siempre que cumplan las condiciones exigidas en el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (D. 2414/1961), que no tengan una potencia instalada superior a 10 CV. y cuyo nivel sonoro máximo no alcance los 50 dB, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 m. de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima.

CAPITULO IV.- ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA (S.U.rc)

Art. 77.- 1.- Este área comprende el suelo urbano consolidado y denominado "Urbanización Fuentes Blancas".

2.- La delimitación física del area es la original cuyo plano croquis se adjunta y donde estan marcados los viales en color amarillo.

3.- La parcela mínima edificable será la catastral existente.



4.- El tipo de Ordenación para la edificación será:

- a) El existente para edificios construidos con antelación a la aprobación de estas Normas.
- b) Vivienda unifamiliar aislada o pareada (una sola medianería por vivienda) quedando expresamente prohibidas las viviendas en hilera.

5.- La altura máxima será de 7 metros medidos conforme al artículo 49 de esta Normas Subsidiarias y la pendiente máxima de cubierta será del 35%. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Por encima de la altura máxima solo se admitirá la formación de cubierta, chimeneas, antenas y receptores energéticos.

6.- El aprovechamiento será de 0,5 m²/m².

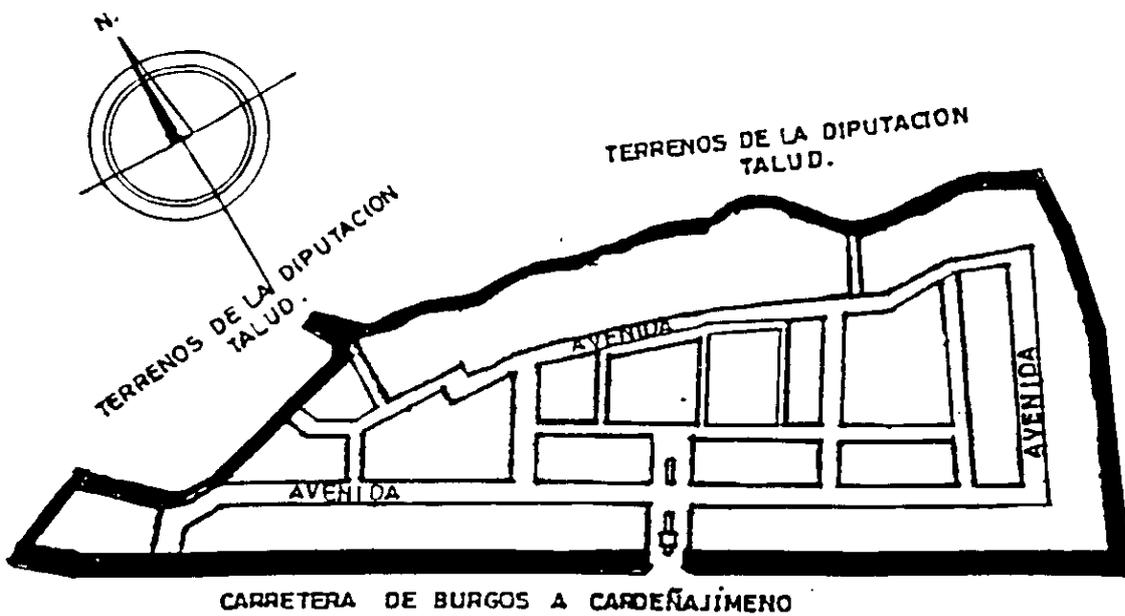
7.- Las alineaciones de viales y rasante son las existentes en la actualidad.

8.- La profundidad de la edificación así como la ocupación máxima de la parcela no se exige pero si el frente mínimo de fachada que será de 6 m. por vivienda.

9.- La composición de fachadas y cerramientos será libre.

10.- El único uso permitido será el de vivienda unifamiliar. Se prohíbe el uso de vivienda en desvanes, sótanos y semisótanos de los edificios.

11.- Los edificios erigidos con anterioridad a la redacción de estas Norma Subsidiarias y que sean discrepantes con esta normativa se considerarán fuera de ordenación y solo se podrán acometer en ellas obras de consolidación, ornato y reforma para adaptarlas al planeamiento vigente.



URBANIZACION FUENTES BLANCAS.

ORDEN de 10 de mayo de 1995, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de alzada interpuesto por Luis Escribano Gonzalo, contra acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos de 22 de diciembre de 1993.

Ilmo. Sr.:

Examinado el recurso de alzada interpuesto por don Luis Escribano Gonzalo, contra el acuerdo epigrafiado, y del que son los siguientes sus

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 22 de diciembre de 1993, la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, adoptó el siguiente acuerdo (Expte.: 37/93):

«Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cardeñajimeno, que afecta a los términos de Cardeñajimeno propiamente dicho, San Model y Urbanización «Fuentes Blancas».

La aprobación se realiza en los mismos términos en que lo ha sido por el Ayuntamiento de Cardeñajimeno, según el artículo 132.3.1), del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Segundo. Contra este acuerdo, publicado en el «B.O.C. y L.» de 13 de enero de 1994, don Luis Escribano Gonzalo (D.N.I. n.º 11.989.443), interpuso recurso de alzada, en su calidad de propietario en la «Urbanización Fuentes Blancas», sita en el término municipal de Cardeñajimeno, con fecha 24 de enero de 1994 Gobierno Civil de Burgos, en base a los motivos siguientes:

1.º «El documento incumple la obligación de regular el suelo urbano de forma pormenorizada, mediante la fijación de condiciones detalladas de parcelación, edificación y uso la remisión a la parcela catastral existente, sin establecer con carácter general una superficie mínima determinada, puede tener efectos contrarios a los pretendidos (parcelas catastrales de gran superficie) deben establecerse las condiciones para las nuevas parcelaciones».

2.º «Para el suelo urbano consolidado de esta urbanización se establece un aprovechamiento muy inferior al señalado para el resto de suelo urbano En consecuencia, se proponen las siguientes determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado de la Urbanización Fuentes Blancas, en orden a completar o sustituirlas establecidas en el documento de N.S.M. aprobado definitivamente:

Condiciones de parcelación: Superficie mínima de parcela: 250 m.2. Frente mínimo de parcela: 6 m.

Condiciones de usos. Uso dominante: Residencial. Usos tolerados o compatibles: Comercial, deportivo, religioso, cultural, recreativo Usos prohibidos: Industrial.

Condiciones de edificación: Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada, viviendas unifamiliares pareadas. Superficie mínima de parcela por vivienda: 250 m.2. Edificabilidad neta: 1,5 m.2/m.2. Ocupación máxima de parcela: 50 %. Retranqueos mínimo a linderos: 3 m. Altura máxima de cornisa:

7 m. Número máximo de plantas: Dos más entrecubierta.

Los usos tolerados se regularán por el equipo redactor en función de lo establecido en relación a los mismos para el resto del suelo urbano y apto para urbanizar».

Tercero. Con fecha 21 de marzo de 1994, la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos aprobó el oportuno dictamen, en trámite de Informe, al presente recurso, a cuyo tenor:

«A) El Sr. Escribano califica de incompletas las condiciones establecidas y además solicita que dichas condiciones se sustituyan por las que él mismo redacta en su alegación. Es aceptable mantener la redacción de las Normas Subsidiarias como se ha recogido en el documento expuesto al público que recoge las indicaciones de la Comisión Provincial de Urbanismo, ya que de los propietarios de la Urbanización solamente dos proponen puntualizaciones a la nueva normativa propuesta y no haya alegaciones por parte de no propietarios. (Hasta aquí Informe Equipo Redactor).

B) En otro orden de cosas, la CPU de 18-II-94, informó desfavorablemente otro Recurso de similares pretensiones en la Urbanización «Fuentes Blancas», indicándose que:

La Urbanización Fuentes Blancas cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente en 5-XII-69, Plan que no obra en el Archivo de esta CPU, ni se ha podido localizar en Diputación, Ayuntamiento de Cardeñajimeno, ni Colegio Provincial de Arquitectos.

El ánimo de CPU, y así se manifestó en su día, era que la urbanización fuera recogida como suelo urbano consolidado con las características que ya tuvo el Plan Parcial, pues quedan únicamente por edificar la parcela del recurrente y alguna más.

La parcela mínima debe ser la que establecía el Plan Parcial, y que cada propietario tendrá escriturado sin perjuicio de las segregaciones o agrupaciones que se hicieran.

Tampoco es favorable a la modificación de la edificabilidad que propuso el Ayuntamiento, pues se trata de lo que tienen el resto de propietarios.

Por lo que respecta al uso permitido, debería matizarse el contenido del artículo 77, en el sentido de admitir los usos ya consolidados, que derivan de los dotacionales del Plan Parcial y el resto de uso exclusivamente residencial.

C) Es de hacer notar que estamos ante un Suelo Urbano prácticamente consolidado y la propuesta del recurrente parece más propia de un suelo urbanizable a desarrollar.

Conclusión. Por todo lo expuesto, se propone la desestimación del recurso de alzada interpuesto por don Luis Escribano Gonzalo contra Acuerdo de la CPU de 22-XII-93»:

Cuarto. El informe (asumido por la Corporación Municipal) elaborado por el equipo redactor de las Normas, «MINAYA, S.L.», a las alegaciones de similar contenido formuladas por el hoy recurrente, en la fase de Información Pública, de la tramitación («B.O.P.» de 25 de agosto de 1993), se expresa:

«Desde todos los puntos de vista, estos suelos pueden

calificarse como urbanos, ya que evidentemente cumplen con todos los requisitos enumerados en el artículo 10 de la Ley del Suelo, no obstante se les clasifica dentro del Suelo Urbano, como de residencial consolidado (S.U.s.c.), ya que deberán regirse por la normativa propia de su Plan Parcial». (Hoja n.º 63, de 16 de noviembre de 1992).

Quinto. Estando completo el expediente, la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental, emite el correspondiente informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es competente para la resolución de este recurso de reposición, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1.2.ª del Estatuto de Autonomía; el artículo 41.2 del Texto Refundido de la Ley de Gobierno y Administración de Castilla-León, Decreto 85/89, de 19 de mayo, de Reestructuración de Consejerías, Decreto 90/89, de 31 de mayo, por el que se distribuyen determinadas competencias entre las Consejerías de la Junta de Castilla y León modificados ambos por Decreto 190/1991, de 10 de julio, de Reestructuración de Consejerías, Decreto 276/1991, de 19 de septiembre, sobre Estructura Orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y artículo 306.2 de la Ley del Suelo.

II. El recurso de alzada de don Luis Escribano Gonzalo ha sido interpuesto en tiempo y forma para ello, reuniendo el recurrente los requisitos de capacidad y legitimación previstos en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (Arts. 30, 31.1.A y 38).

III. El fondo del presente recurso se orienta a poner de manifiesto la en opinión del recurrente injusta situación establecida por las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno en el ámbito de la urbanización «Fuentes Blancas», ya que al determinar como parcela mínima la catastral existente, crea situaciones urbanísticamente irracionales (existe un recurso muy similar de otro propietario).

Así, se afirma que « la remisión a la parcela catastral existente, sin establecer con carácter general una superficie mínima determinada, puede tener efectos contrarios a los pretendidos (parcelas catastrales de gran superficie)

Para valorar objetivamente la pretensión del recurrente deben tenerse en cuenta los siguientes datos:

a) La Urbanización Fuentes Blancas cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente el 5 de diciembre de 1969, Plan que sin embargo no consta en los Archivos en los que debería, a saber: Comisión Provincial de Urbanismo, Diputación Provincial, Ayuntamiento de Cardeñajimeno y Colegio de Arquitectos, según se afirma en el informe del Servicio Territorial.

b) Tanto del informe del Servicio Territorial, como en el municipal que a su vez asume el de los técnicos redactores, parece deducirse que el criterio unánime de los técnicos y administraciones implicados es que la urbanización fuera recogida como suelo urbano consolidado con las características que ya tuvo el Plan Parcial, pues quedan únicamente por edificar la parcela del recurrente y alguna más, y que la parcela mínima debe ser la

que establecía el Plan Parcial.

A pesar de lo sensato de los informes técnicos referidos, resulta llamativa la exigencia de respeto o fidelidad a una normativa desconocida, en cuanto que se reconoce la «desaparición» de los documentos técnicos que la contenían.

Es evidente que las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno pueden imponer una normativa urbanística sobre «Fuentes Blancas», condicionada tan sólo por las necesidades del municipio de Cardeñajimeno, el respeto a la legalidad vigente y la salvaguarda de los intereses supramunicipales; en el caso concreto que nos ocupa, y que se refiere a las condiciones de edificación de una concreta parcela, puede afirmarse en principio que el Ayuntamiento ha efectuado una correcta aplicación de dichos condicionantes.

En efecto, las determinaciones para el suelo urbano afectado contenidas en las Normas impugnadas cumplen las exigencias de los artículos 78.1 y 80.2 de la Ley del Suelo; en el presente caso, además, la regulación sobre suelo urbano, se ha superado con la cumplimentación del acuerdo previo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de 24 de junio de 1993, con el requerimiento de la aportación de una ordenanza propia de Suelo Urbano para esta Urbanización «dadas las características de la edificación existente».

En este orden, la Normativa impugnada requiere ser interpretada bajo el contenido de las prescripciones del acto administrativo que tuvo por causa, esto es, la evitación del vacío regulador en el sector urbano consolidado de la urbanización «Fuentes Blancas», lo que determina a su vez que el sector ineditado se ejecute con la tipología residencial aprobada y el coeficiente de aprovechamiento 0,5 m.2/m.2, considerado idóneo para el modelo urbano diseñado por el Ayuntamiento en este sector.

No obstante, en lo que respecta a la parcela mínima, establecida en la normativa municipal como la catastral existente, debe matizarse que la justificación a esta medida, si es el mantenimiento de la normativa del Plan Parcial original, incurre en una falta de lógica urbanística: en efecto, no resulta concebible que el Plan Parcial original se remitiera a la parcela catastral existente, por cuanto era el mismo Plan Parcial el que establecía la parcelación.

Y por otro lado, en ausencia de la documentación original, podemos deducir que el objetivo del Plan Parcial, prácticamente logrado, era configurar una zona residencial en baja densidad de características homogéneas en cuanto a la parcelación y edificación. Por estas razones, parece lógico suponer que el criterio de Plan Parcial original sería la parcelación uniforme, y no las excepciones en forma de parcelas de más grandes dimensiones, que darían origen a tipologías edificatorias sustancialmente diferentes.

Por todo ello, entendemos que en el presente caso y para la determinación de la parcela mínima edificable, debe prevalecer el criterio básico fijado por las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno (esto es, el seguimiento de los criterios y determinaciones del Plan Parcial original), sobre su poco afortunada plasmación práctica en las Ordenanzas que tradujeron aquel criterio mediante el artificio de fijar como mínima la parcela catastral existente.

Vistos. La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, los Reglamentos que la desarrollan en relación con el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, y la Ley de Procedimiento Administrativo en relación con la Ley 30/1992, de Régimen jurídico y Procedimiento Administrativo Común, Disposición Transitoria segunda.1 y demás disposiciones de carácter general,

En su virtud,

Esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha resuelto:

Estimar parcialmente el recurso de alzada interpuesto por don Luis Escribano Gonzalo contra acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, de 22 de diciembre de 1993, de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno, y en consecuencia sustituir como parcela mínima edificable en el ámbito de la urbanización «Fuentes Blancas», la actualmente fijada («la catastral existente»), por la de 250 m.2, entendida como la que garantiza el cumplimiento de los criterios y objetivos básicos del Plan Parcial de la urbanización y de las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno, en cuanto éstas pretendían el mantenimiento de las condiciones originales de aquél.

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa (Arts. 109.d, Ley 30/1992, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 41.2.b del Decreto 1/1988, de 21 de julio Texto Refundido de la Ley de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León), podrá interponerse el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en Valladolid, en los términos de dos meses (Arts. 110.3 Ley 30/1992 y 58.1 Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativo).

El Consejero,

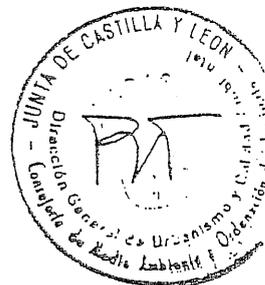
Fdo.: Francisco Jambrina Sastre

Ilmo. Sr. Secretario General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Director General de Urbanismo y Calidad Ambiental.



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



Ref.: Expte.15/94

ORDEN DE 10 DE MAYO DE 1.995, DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO, POR LA QUE SE RESUELVE EL RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR LUIS ESCRIBANO GONZALO, CONTRA ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BURGOS DE 22 DE DICIEMBRE DE 1.993.

Ilmo. Sr.:

Examinado el recurso de alzada interpuesto por D. Luis Escribano Gonzalo, contra el Acuerdo epigrafiado, y del que son los siguientes sus

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 22 de Diciembre de 1.993, la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, adoptó el siguiente acuerdo (Expte. 37/93):

"Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cardeñajimeno, que afecta a los términos de Cardeñajimeno propiamente dicho, San Model y Urbanización "Fuentes Blancas".

La aprobación se realiza en los mismo términos en que lo ha sido por el



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



Ayuntamiento de Cardenajimeno, según el artº. 132.3.1), del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SEGUNDO.- Contra este acuerdo publicado en el B.O.C.Y.L. de 13 de Enero de 1.994, D. Luis Escribano Gonzalo (D.N.I. nº 11.989.443), interpuso recurso del alzada, en su calidad de propietario en la "Urbanización Fuentes Blancas" sita en el Término Municipal de Cardenajimeno, con fecha 24 de Enero de 1.994 -Gobierno Civil de Burgos-, en base a los motivos siguientes:

1º.- "El documento incumple ... la obligación de regular el suelo urbano de forma pormenorizada, mediante la fijación ... de condiciones detalladas de parcelación, edificación y uso ... la remisión ... a la parcela catastral existente, sin establecer con carácter general una superficie mínima determinada, puede tener efectos contrarios a los pretendidos (parcelas catastrales de gran superficie) ... deben establecerse ... las condiciones para las nuevas parcelaciones".

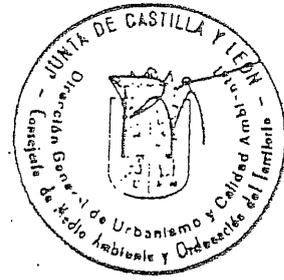
2º.- "Para el suelo urbano consolidado de esta urbanización se establece un aprovechamiento muy inferior al señalado para el resto del suelo urbano ... En consecuencia se proponen las siguientes determinaciones para el Suelo Urbano Consolidado de la Urbanización Fuentes Blancas, en orden a completar o sustituirlas establecidas en el documento de N.S.M. aprobado definitivamente:

- Condiciones de Parcelación: Superficie mínima de parcela: 250 m². Frente mínimo de parcela: 6m.
- Condiciones de Usos. Uso dominante: residencial. Usos Tolerados o compatibles: comercial, deportivo, religioso, cultural, recreativo... Usos Prohibidos: industrial.



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



- Condiciones de Edificación: Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada, viviendas unifamiliares pareadas. Superficie mínima de parcela por vivienda: 250 m². Edificabilidad neta: 1,5 m²/m². Ocupación máxima de parcela: 50%. Retranqueos mínimos a linderos: 3 m. Altura máxima de cornisa: 7 m. Número máximo de plantas: dos más entrecubierta.

- Los usos tolerados se regularán por el equipo redactor en función de lo establecido en relación a los mismos para el resto del suelo urbano y apto para urbanizar".

TERCERO.- Con fecha 21 de Marzo de 1.994, la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, aprobó el oportuno dictamen, en trámite de INFORME, al presente recurso, a cuyo tenor:

"A) El Sr. Escribano califica de incompletas las condiciones establecidas y además solicita que dichas condiciones se sustituyan por las que él mismo redacta en su alegación. Es aceptable mantener la redacción de las Normas Subsidiarias como se ha recogido en el documento expuesto al público que recoge las indiciones de la Comisión Provincial de Urbanismo ya que de los propietarios de la Urbanización sólomente dos proponen puntualizaciones a la nueva normativa propuesta y no haya alegaciones por parte de no propietarios (Hasta aquí Informe Equipo Redactor).

B) En otro orden de cosas la CPU de 18-II-94, informó desfavorablemente otro Recurso de similares pretensiones en la Urbanización "Fuentes Blancas", indicándose que:

- La Urbanización Fuentes Blancas cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente en 5-XII-69, Plan que no obra en el Archivo de esta CPU. ni se ha





Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



podido localizar en Diputación, Ayuntamiento de Cardenajimeno ni Colegio Provincial de Arquitectos.

- El ánimo de CPU, y así se manifestó en su día, era que la urbanización fuera recogida como suelo urbano consolidado con las características que ya tuvo el Plan Parcial, pues quedan únicamente por edificar la parcela del recurrente y alguna más.

- La parcela mínima debe ser la que establecía el Plan parcial, y que cada propietario tendrá escriturado sin perjuicio de las segregaciones o agrupaciones que se hicieran.

- Tampoco es favorable a la modificación de la edificabilidad que propuso el Ayuntamiento, pues se trata de lo que tienen el resto de propietarios.

- Por lo que respecta al uso permitido, debería matizarse el contenido del art. 77, en el sentido de admitir los usos ya consolidados, que derivan de los dotacionales del Plan Parcial y el resto de uso exclusivamente residencial.

c) Es de hacer notar que estamos ante un Suelo Urbano prácticamente consolidado y la propuesta del recurrente parece más propia de un suelo urbanizable a desarrollar.

CONCLUSION.- Por Todo lo expuesto, se propone la desestimación del Recurso de Alzada interpuesto por D. Luis Escribano Gonzalo contra Acuerdo de la CPU de 22-XII-93":

CUARTO.- El informe (asumido por la Corporación Municipal) elaborado por el equipo redactor de las Normas, "MINAYA, S.L." a las alegaciones -de similar contenido_ formuladas por el hoy recurrente, en la fase de Información Pública, de la tramitación (B.O.P. de 25 de Agosto de 1.993), se expresa:



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



"Desde todos los puntos de vista estos suelos pueden calificarse como urbanos, ya que evidentemente cumplen con todos los requisitos enumerados en el artículo 10 de la Ley del Suelo, no obstante se les clasifica dentro del Suelo Urbano, como de residencial consolidado (S.U.s.c.) ya que deberán regirse por la normativa propia de su Plan Parcial". (Hoja nº 63, de 16 de Noviembre de 1.992).

QUINTO.- Estando completo el expediente la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental, emite el correspondiente informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es competente para la resolución de este recurso de reposición, de conformidad con lo establecido en el art. 26.1.2ª del Estatuto de Autonomía; el art. 41.2 del Texto Refundido de la Ley de Gobierno y Administración de Castilla-León, Decreto 85/89 de 19 de Mayo de Reestructuración de Consejerías, Decreto 90/89 de 31 de Mayo por el que se distribuyen determinadas competencias entre las Consejerías de la Junta de Castilla y León modificados ambos por Decreto 190/91 de 10 de Julio de Reestructuración de Consejerías, Decreto 276/91 de 19 de Septiembre sobre Estructura Orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y art. 306.2 de la Ley del Suelo.

II.- El recurso de alzada de D. Luis Escribano Gonzalo ha sido interpuesto en tiempo y forma para ello, reuniendo el recurrente los requisitos de capacidad y legitimación previstos en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



Públicas y Procedimiento Administrativo Común (arts. 30, 31.1.A y 38).

III.- El fondo del presente recurso se orienta a poner de manifiesto la -en opinión del recurrente- injusta situación establecida por las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno en el ámbito de la urbanización "Fuentes Blancas", ya que al determinar como parcela mínima la catastral existente crea situaciones urbanísticamente irracionales (existe un recurso muy similar de otro propietario).

Así, se afirma que "... la remisión ... a la parcela catastral existente, sin establecer con carácter general una superficie mínima determinada, puede tener efectos contrarios a los pretendidos (parcelas catastrales de gran superficie) ...

Para valorar objetivamente la pretensión del recurrente deben tenerse en cuenta los siguientes datos:

a) La Urbanización Fuentes Blancas cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente el 5 de Diciembre de 1.969, Plan que sin embargo no consta en los Archivos en los Archivos en los que debería, a saber: Comisión Provincial de Urbanismo, Diputación Provincial, Ayuntamiento de Cardeñajimeno y Colegio de Arquitectos, según se afirma en el informe del Servicio Territorial.

b) Tanto del informe del Servicio Territorial, como en el municipal que a su vez asume el de los técnicos redactores, parece deducirse que el criterio unánime de los técnicos y administraciones implicados es que la urbanización fuera recogida como suelo urbano consolidado con las características que ya tuvo el Plan Parcial,



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



pues quedan únicamente por edificar la parcela del recurrente y alguna más, y que la parcela mínima debe ser la que establecía el Plan parcial.

A pesar de lo sensato de los informes técnicos referidos, resulta llamativa la exigencia de respecto o fidelidad a una normativa desconocida, en cuanto que se reconoce la "desaparición" de los documentos técnicos que la contenían.

Es evidente que las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno pueden imponer una normativa urbanística sobre "Fuentes Blancas", condicionada tan sólo por las necesidades del municipio de Cardeñajimeno, el respeto a la legalidad vigente y la salvaguarda de los intereses supramunicipales; en el caso concreto que nos ocupa, y que se refiere a las condiciones de edificación de una concreta parcela, puede afirmarse en principio que el Ayuntamiento ha efectuado una correcta aplicación de dichos condicionantes.

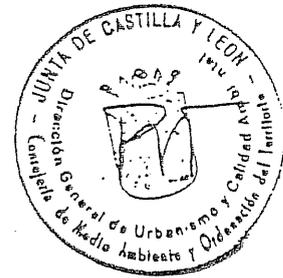
En efecto, las determinaciones para el suelo urbano afectado contenidas en las Normas impugnadas cumplen las exigencias de los arts. 78.1 y 80.2 de la Ley del Suelo; en el presente caso, además, la regulación sobre suelo urbano, se ha superado con la cumplimentación del acuerdo previo de la Comisión provincial de Urbanismo, de 24 de Junio de 1.993, con el requerimiento de la aportación de una ordenanza propia de Suelo Urbano para esta Urbanización "dadas las características de la edificación existente".

En este Orden, la Normativa impugnada requiere ser interpretada bajo el contenido de las prescripciones del acto administrativo que tuvo por causa, esto es,



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



la evitación del vacío regulador en el sector urbano consolidado de la urbanización "Fuentes Blancas", lo que determina a su vez que el sector ineditado se ejecute con la tipología residencial aprobada y el coeficiente de aprovechamiento 0,5 m²/m², considerado idóneo para el modelo urbano diseñado por el Ayuntamiento en este sector.

No obstante, en lo que respecta a la parcela mínima, establecida en la normativa municipal como la catastral existente, debe matizarse que la justificación a esta medida, si es el mantenimiento de la normativa del Plan Parcial original, incurre en una falta de lógica urbanística: en efecto, no resulta concebible que el Plan Parcial original se remitiera a la parcela catastral existente, por cuanto era el mismo Plan Parcial el que establecía la parcelación.

Y por otro lado, en ausencia de la documentación original, podemos deducir que el objetivo del Plan Parcial, prácticamente logrado, era configurar una zona residencial en baja densidad de características homogéneas encunto a la parcelación y edificación. Por estas razones, parece lógico suponer que el criterio del Plan Parcial original sería la parcelación uniforme, y no las excepciones en forma de parcelas de más grandes dimensiones, que darían origen a tipologías edificatorias sustancialmente diferentes.

Por todo ello, entendemos que en el presente caso y para la determinación de la parcela mínima edificable, debe prevalecer el criterio básico fijado por las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno (esto es, el seguimiento de los criterios y determinaciones del Plan parcial original), sobre su poco afortunada plasmación práctica en las ordenanzas que tradujeron aquel criterio mediante el artificio de fijar como mínima la parcela catastral existente.



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



VISTOS.- La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto 1/1.992, de 26 de Junio, los Reglamentos que la desarrollan en relación con el Real Decreto 304/93, de 26 de Febrero, y la Ley de Procedimiento Administrativo en relación con la Ley 30/92, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, Disposición Transitoria segunda. 1 y demás disposiciones de carácter general.

En su virtud

Esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

HA RESUELTO:

Estimar parcialmente el recurso de alzada interpuesto por D. Luis Escribano Gonzalo contra acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, de 22 de Diciembre de 1.993, de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno, y en consecuencia sustituir como parcela mínima edificable en el ámbito de la urbanización "Fuentes Blancas", la actualmente fijada ("la catastral existente"), por la de 250 m², entendida como la que garantiza el cumplimiento de los criterios y objetivos básicos del Plan Parcial de la urbanización y de las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno, en cuanto éstas pretendían el mantenimiento de las condiciones originales de aquel.

Contra esta Orden que agota la vía administrativa (arts. 109.d, Ley 30/92, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 41.2.b del Decreto 1/1988, de 21 de Julio -Texto Refundido de la Ley de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León), podrá interponerse, el recurso contencioso-administrativo ante



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en Valladolid, en los términos de dos meses (arts, 110.3 Ley 30/92 y 58.1 Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativo).

EL CONSEJERO

Fdo.: Francisco Jambrina Sastre.

ILMO. SR. SECRETARIO GENERAL DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO.
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y CALIDAD AMBIENTAL.