



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

Hace saber: Que habiendo intentado practicar las notificaciones a la totalidad de los propietarios y tener constancia de la no recepción por parte de varios interesados en la aprobación inicial del Estudio de Detalle del Área de Transformación 8.20 «Calle Molinillo», promovido por D. Miguel Méndez Ordóñez, y que son:

- Rubén García Alija.
- Javier Domingo de González.
- Teófilo Camarero Cuñado.
- Yolanda Cano Martínez.
- María Jesús Cano Martínez.
- Urbano Román Gutiérrez.
- Marta Gutiérrez Sierra.
- María Begoña Ordóñez Martínez.
- Jesús María García Renedo.
- María del Mar Albillos Díez.
- María Concepción Hernaiz Cajaraville.
- Miguel Marcos Primo.
- Óscar Martínez Saiz.
- Sergio Martínez Álvarez.
- Ana María Fernández González.

Y de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se les notifica el contenido del traslado notificado, y que literalmente dice lo siguiente:

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de julio de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

«Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 23 de mayo de 2012, D. Miguel Méndez Ordóñez, en representación de la mercantil Inmobiliaria Río Vena, S.A., presenta el Estudio de Detalle del Área de Transformación 8.20 «Calle Molinillo», para su aprobación.

Previamente, el promotor había presentado documentación relativa al Estudio de Detalle de este ámbito con fechas de Registro General de Entrada los días 26 de noviembre de 2010, 7 de febrero de 2011 y 30 de marzo de 2011, que fue objeto de estudio en los correspondientes informes municipales.



Con fecha 18 de julio de 2012 el Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de la Gerencia Municipal de Fomento y la Arquitecto Municipal emiten informe sobre el último documento que fue presentado el día 23 de mayo de 2012, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad establecer, en desarrollo de la previsión incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (en lo sucesivo PGOUB), las condiciones de ordenación urbanísticas necesarias que permitan la posterior tramitación de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística de las actuaciones desarrolladas en el área de transformación 8.20 “Calle Molinillo” del PGOUB, para la construcción de diversos bloques de viviendas, una vez que las resoluciones por las que se otorgaron las licencias de construcción fueron anuladas por sentencia judicial y por resultar así mismo anulado el propio Estudio de Detalle aprobado sobre referida área de transformación.

En concreto, por sentencia número 168 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número uno de Burgos, de fecha 2 de julio de 2008, dictada en el procedimiento ordinario 49/05, se anularon las resoluciones del Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Burgos de los días 9 de mayo y 19 de noviembre de 2003 y 15 de enero de 2004, por las que se otorgaron a Inmobiliaria Río Vena S.A. licencia para la construcción de 65 viviendas, locales, trasteros y garajes en el parcela número 1 y licencia para la construcción de 30 viviendas, locales, trasteros y garajes en el parcela número 2 del Área de Transformación 8.20 “Calle Molinillo” del PGOUB.

Por sentencia número 96/2008, dictada el día 15 de febrero de 2008, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Burgos, en el procedimiento de apelación número 225/2007, resolvió estimar el recurso de apelación interpuesto y revocar la sentencia de fecha 24 de septiembre de 2007, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número uno de Burgos en el procedimiento ordinario 104/2005, declarando en su lugar la estimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución del Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Burgos de 23 de noviembre de 2004 por la que se concedió licencia a la Cooperativa de Viviendas Cuatro Olmos S.C.L. para proyecto básico para la construcción de 15 viviendas protegidas, garajes y trasteros en la parcela número 3 del Área de Transformación 8.20 “Calle Molinillo” del PGOUB de Burgos y contra la resolución de la Gerencia de 1 de junio de 2005, por la que se aprobó el proyecto de ejecución, por no ser las mismas conformes a derecho.

Por sentencia número 79/2009, dictada el día 13 de febrero de 2009, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Burgos, en la cuestión de ilegalidad planteada mediante auto de 15 de septiembre de 2008 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número uno de Burgos en el procedimiento ordinario 49/05 respecto del Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Burgos el día 26 de abril de 2001 sobre esta área de transformación, resolvió estimar la cuestión de ilegalidad planteada y declarar no conforme a derecho el referido Estudio de Detalle que se anuló en su totalidad.



Analizada dicha documentación, que ha sido registrada en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 24 de mayo de 2012, se considera conveniente manifestar:

Previamente a cualquier otra consideración procede indicar que el Estudio de Detalle presentado dedica una parte importante de la motivación contenida en la memoria vinculante a justificar los importantes cambios que se han producido en la normativa urbanística desde el día 26 de abril de 2001, fecha de aprobación del Estudio de Detalle anulado, hasta este momento, con el fin de justificar que el régimen jurídico que corresponde a los suelos incluidos en esta área de transformación es, con la aplicación de la legislación vigente, el propio del suelo urbano consolidado, a pesar de que con anterioridad y con la legislación anteriormente vigente el suelo incluido en el ámbito del Área de Transformación 8.20 “Calle Molinillo” se consideró no consolidado.

A este respecto, el documento expone la evolución normativa que se ha producido en el régimen de categorización del suelo urbano entre el primer texto de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, vigente a la fecha de aprobación de aquel Estudio de Detalle, y la legislación urbanística posterior hasta la actualidad, evolución que ha supuesto una clara flexibilización del rígido criterio inicial imperante en materia de distinción entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

En concreto, el artículo 12 del primer texto de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, definía el suelo urbano consolidado como aquel que estaba constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que pudieran alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas y el suelo urbano no consolidado, como aquel que estaba constituido por los demás terrenos que se pudieran clasificar como suelo urbano y que a efectos de su consolidación se agrupaban en sectores, estableciendo en particular el deber de incluir en esta categoría los terrenos urbanos en los que fueran precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, o que debían ser objeto de equidistribución o reparcelación, así como aquellos terrenos donde estuviera prevista una ordenación sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad.

La entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, introdujo ya las primeras matizaciones a la hasta entonces estricta regulación del régimen de categorización del suelo urbano, al vincular a las decisiones del planeamiento la distinción entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, habilitando la utilización en el consolidado de instrumentos típicos del no consolidado, especialmente mediante la posibilidad de delimitar ámbitos de gestión para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Este primer paso en favor de referida flexibilización se incorporó en el articulado del texto reglamentario en su artículo 26.1.b), en el que se estableció el deber de incluir en la categoría de suelo urbano no consolidado “los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada”.



A partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, que modifica diversos preceptos de la Ley 5/1999, para, entre otros objetivos, adaptar la legislación urbanística autonómica a la legislación básica del Estado en materia de suelo contenida en el texto refundido de la Ley de Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, este cambio de regulación en el régimen de categorización del suelo urbano se hace más evidente.

En este sentido, la Ley 4/2008 destaca la importancia de potenciar el desarrollo del suelo urbano a través de su gestión mediante actuaciones aisladas, propias de la categoría del suelo urbano consolidado (para ello se redefinen los sistemas de actuación aislada, en especial la normalización, que deja atrás su carácter excepcional y las limitaciones previstas en la redacción contenida en el texto de la Ley 5/1999), trasladando este planteamiento de una forma más amplia al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado mediante Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el texto aprobado mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Efectivamente, la nueva redacción del artículo 26 del texto reglamentario del año 2009 extiende el mismo criterio empleado en el apartado 1.b) del texto de 2004 ya referido al apartado 1.a), y, en este sentido, deja de ser el criterio determinante para la inclusión en la categoría de suelo urbano no consolidado, la naturaleza de la actuación por sí sola considerada (de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación) y se subordina para estos supuestos la inclusión de un terreno en la categoría de suelo urbano no consolidado a la constatación por parte del planificador en el proceso de ordenación urbanística de que dichas actuaciones no pueden materializarse mediante gestión urbanística aislada.

La trascendencia de esta evolución normativa ya fue puesta de manifiesto por el técnico que suscribe la parte de este informe relativa al análisis de los aspectos jurídicos de este Estudio de Detalle, en el informe emitido en relación con este mismo expediente con fecha 6 de julio de 2011. En él ya se destacó la relevante transformación que supuso para la monolítica concepción de la distinción de categorías en el suelo urbano prevista en la Ley 5/1999, los cambios introducidos en el artículo 26.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y en el artículo 26.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Allí se destacó que el cambio de criterio que supuso subordinar la categorización como suelo urbano no consolidado de terrenos sujetos a actuaciones hasta ese momento propias de dicha categoría de suelo a la imposibilidad de materializar esa actuación mediante formas de gestión urbanística aislada, tiene trascendental relevancia por dos aspectos, en primer lugar, y con carácter general, por la evidente intencionalidad que comporta la aplicación en la definición del régimen jurídico del suelo urbano no consolidado de una fórmula de definición propia del suelo urbano consolidado, ya que la materialización de la ordenación urbanística mediante actuaciones de gestión urbanística aislada es propia del suelo urbano consolidado,



y en segundo lugar, y ya con carácter particular, porque supone abrir una nueva vía de apreciación al planificador, para clasificar como suelo urbano consolidado terrenos donde incluso se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, en el caso del artículo 26.1.b) o terrenos donde incluso sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas aun cuando requieran de equidistribución o reparcelación, en el caso del artículo 26.1.a).

Se decía a continuación en aquel informe que, respecto del primero de los aspectos considerados, el modelo de definición empleado por el redactor del texto reglamentario responde, por una parte, al deseo de acotar cualquier posible exceso por parte del planificador en el ejercicio de su facultad de clasificar el suelo urbano dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado en la situación de los apartados 1.a) y 1.b), basándose en la simple apariencia de una inaptitud para su materialización mediante actuaciones de gestión urbanística aislada no contrastada y acreditada, y por otra, a la voluntad de condicionar la inclusión en la categoría de suelo urbano no consolidado a la expresa exclusión previa de la posibilidad de su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado.

Conforme a este planteamiento y aunque de forma sucesiva en el tiempo, el redactor del texto reglamentario considera prioritario para los supuestos regulados en el artículo 26.1.a) y b), y así se lo traslada al planificador, la ordenación de un suelo urbano en la categoría de consolidado frente a la de no consolidado siempre que los terrenos afectados reúnan las condiciones de aptitud para su gestión de forma aislada, debiendo incluirse, subsidiariamente, en la categoría de no consolidado, solamente una vez que se acredite esa falta de aptitud para poder ejecutar las determinaciones urbanísticas de forma aislada, incluso cuando la actuación prevista requiera algún grado de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, o aunque dicha actuación se desarrolle en ejecución de una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad.

Respecto del segundo aspecto considerado, es de destacar la enorme trascendencia que entraña su planteamiento, según el cual, aunque suponga insistir en la idea que se acaba de exponer, el hecho de que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente o vigente con anterioridad, no comporta ya inevitablemente su categorización como suelo urbano no consolidado, lo que, a la inversa, se traduce en la posibilidad de clasificar como suelo urbano consolidado terrenos afectados por una ordenación sustancialmente diferente de la existente o vigente con anterioridad, cuando la misma pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. Y, por otra parte, el hecho de que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, tampoco comporta ya inevitablemente su categorización como suelo urbano no consolidado, lo que, a la inversa, se traduce en la posibilidad de clasificar como suelo urbano consolidado terrenos que puedan encontrarse en alguna de esas situaciones.



En definitiva, ya se indicaba en el informe a que se hace referencia que la regulación del régimen de categorización del suelo urbano ha evolucionado claramente hacia un marco normativo en el cual el suelo urbano consolidado ha ido adquiriendo progresivamente una mayor relevancia o protagonismo en detrimento del suelo urbano no consolidado, ante el interés del legislador en desarrollar preferentemente el suelo urbano mediante su gestión urbanística aislada, optando por su desarrollo mediante gestión integrada únicamente en el caso de imposibilidad material de desarrollar dicha gestión de forma aislada.

Este planteamiento comporta elevar a la categoría de derecho del propietario la inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado de un suelo clasificado como urbano por el planeamiento urbanístico, si este reúne objetivamente aptitudes para su gestión urbanística aislada, incluso en el caso de que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad o el terreno a clasificar requiera actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

Planteadas estas consideraciones sobre la posibilidad legal de considerar el suelo incluido en el ámbito de esta área de transformación como suelo urbano consolidado, la memoria vinculante dedica el apartado 8 a justificar la posibilidad de materializar esta actuación mediante su gestión urbanística aislada como requisito para su inclusión efectiva dentro de la categoría de suelo urbano consolidado.

Sobre la base de la justificación anterior, el apartado 10 de la Memoria vinculante del documento considera el Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado como el instrumento adecuado para desarrollar sobre este ámbito las determinaciones urbanísticas aplicables establecidas en la ficha del Plan General, indicando que sus determinaciones deben ajustarse a las prescripciones en materia de ordenación establecidas en los artículos 92 a 100 del RUCyL, prescripciones que son totalmente diferentes a las que tendría si se tratase de suelo urbano no consolidado, en cuyo caso las determinaciones a establecer estarían entre las previstas en los artículos 101 a 108 del RUCyL.

Respecto de la capacidad del Estudio de Detalle para reconocer la condición de suelo urbano consolidado a los terrenos incluidos en esta actuación, el documento invoca el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de la Junta de Castilla y León el día 25 de abril de 2011, según el cual no resulta precisa una modificación puntual del PGOUB en el sentido de modificar la categorización del suelo urbano de no consolidado a consolidado, ya que, señala dicho informe, “habida cuenta del carácter reglado de esta categoría de suelo (se refiere al suelo urbano consolidado), ningún obstáculo existe para formalizar dicha constatación –que no decisión clasificatoria: principio de la fuerza normativa de lo fáctico– a través de la figura de un Estudio de Detalle”. Señala el Estudio de Detalle que a él le corresponde constatar tal condición por resultar patente en la contestación a dicha consulta que es un hecho objetivo y consustancial al propio suelo su condición de consolidación y por tanto reglada su clasificación como tal en la legislación urbanística vigente.



Se somete a la Gerencia para que con su superior criterio se pronuncie sobre la cuestión relativa a la capacidad del Estudio de Detalle para reconocer al suelo incluido en esta área de actuación la condición de suelo urbano consolidado, por constatación del hecho objetivo y consustancial al propio suelo de su condición de consolidación.

Por todo lo anteriormente expuesto, y a expensas del resultado del informe solicitado en el párrafo anterior, se plantea el Estudio de Detalle presentado como instrumento de planeamiento de desarrollo de un ámbito de suelo urbano consolidado.

En relación con este planteamiento del Estudio de Detalle, cabe señalar que el dictamen jurídico elaborado por el profesor de la Universidad Carlos III de Madrid, D. Agustín de Asís Roig, a requerimiento de la empresa promotora del Estudio de Detalle, y aportado como anexo 5 del documento presentado, recoge textualmente: “Y, en consecuencia, procede afirmar que a consecuencia de la aplicación de los criterios de clasificación establecidos en la legislación vigente en el momento de emitir el juicio de compatibilidad o adecuación a legislación presupuesto del procedimiento de restauración de la legalidad, y derivado de las modificaciones introducidas en la LUCyL y el RUCyL, en los años 2008 y 2009, respectivamente, el suelo comprendido en el Área de Transformación 8.20 debe ser considerado a todos los efectos como suelo urbano consolidado”.

Realizadas estas consideraciones previas procede entrar a analizar el contenido técnico del documento indicando en primer lugar, y en relación con lo señalado en el anterior informe técnico con fecha 6 de febrero de 2012, que se ha completado el Estudio de Detalle con dos anexos nuevos, el número 6 y el número 7, que se refieren a la supresión de barreras urbanísticas y a la protección ciudadana, respectivamente.

El Estudio de Detalle se presenta en aplicación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y para el desarrollo de las condiciones especificadas en la ficha contenida en este correspondiente al Área de Transformación 8.20 “Calle Molinillo” y establecidas en la norma zonal 4, grado 3, sobre volumetría de los bloques edificables como contenedores o sólidos capaces en los que materializar el aprovechamiento asignado por el vigente planeamiento.

La memoria vinculante del documento señala expresamente que el Estudio de Detalle respeta los objetivos del Plan General, sin modificar ninguna determinación de ordenación general más allá de la constatación de la categoría que corresponde al suelo urbano incluido en esta área de transformación como suelo urbano consolidado, y contiene la descripción de la solución adoptada, incluyendo una relación pormenorizada de las determinaciones de ordenación detallada que establece el Estudio de Detalle con el objetivo de completar y modificar la ordenación detallada prevista en el planeamiento vigente.

Se refiere en el citado documento que el Estudio de Detalle respeta los parámetros de ordenación detallada establecidos en la Ficha del Plan General correspondiente al Área de Transformación 8.20 “Calle Molinillo”, completa las determinaciones de ordenación para definir las alineaciones de los bloques edificables y la volumetría de dichos bloques como contenedores o sólidos capaces en los que materializar el aprovechamiento urbano asignado, y modifica las alineaciones previstas en el PGOUB que delimitan la parcela privada de la pública, haciéndolas coincidir exactamente con las fachadas de los bloques edificables.



Respecto a la motivación en esta modificación de las alineaciones exteriores –las cuales, según la propia definición del vigente Plan General, son las líneas definidas por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las parcelas edificables– se refiere en la memoria vinculante que “el presente Estudio de Detalle podría perfectamente mantener las alineaciones previstas en el PGOUB, sin modificarlas. Sin embargo, al generarse espacios tremendamente residuales entre la alineación de parcela del PGOUB y las fachadas de los bloques cuya posición es consecuencia de la regulación establecida en la Norma Zonal 4 del propio PGOUB, se ha considerado más acertado que dichos espacios residuales sean cedidos al Ayuntamiento y anexionados al resto de espacio público circundante. Con esto además quedan ampliadas unas aceras preexistentes excesivamente estrechas para uso y disfrute de todos los ciudadanos, ganándose en amplitud visual y perspectiva por parte del viandante. Todo ello consideramos que justifica la decisión adoptada con un beneficio claro para la sociedad, quedando el edificio perfectamente integrado en la malla urbana con una mayor amplitud del espacio público circundante”.

El Estudio de Detalle refleja en el plano 0-03 denominado “Calificación Urbanística III. Cambio de alineaciones” las alineaciones exteriores previstas en el vigente Plan General y las resultantes de la modificación propuesta. El resto de determinaciones que definen la propuesta tienen también su representación gráfica en los planos incluidos en el documento.

El Estudio de Detalle incluye también la motivación relativa a la adaptación de su propuesta al entorno requerida en el artículo 17 del RUCyL, aportando al respecto un estudio y análisis minucioso de las características del entorno en el que se ubica el ámbito de ordenación y considerando, así mismo, los cambios normativos introducidos en el artículo en cuestión con la última reforma del texto del Reglamento, mediante Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Para justificar la adaptación de la ordenación del Estudio de Detalle al entorno en las condiciones previstas en el artículo 17.1. apartados a) y b), el documento analiza la evolución urbanística de esta zona de la ciudad, en especial las ordenaciones previstas en el PGOUB desde el año 1986 (Delta Sur) hasta el actualmente vigente, señalándose textualmente que: “El entorno inmediato a esta barriada es generalizadamente clasificado con ordenanza de Manzana Cerrada (MC) o Manzana Abierta (MA) siendo dominantes las alturas iguales o superiores a 6 plantas que durante los años del desarrollismo rodearon el asentamiento de ciudad jardín. Por tanto, hace muchos años que la plena consolidación urbana del entorno ha devenido en la existencia de un islote de viviendas de tipología unifamiliar ciudad jardín, en un entorno de edificaciones de vivienda en bloque”.

Se argumenta también en el documento que, concretamente para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, “en los últimos 25 años, y tras dos planes generales y planificadores diferentes han considerado adecuada la disposición de edificación en bloque abierto y limitado a 6 plantas. Especialmente justificativo es el actual PGOUB ya que el Grado de la Norma Zonal 4 que se establece tiene una altura de edificación genérica de 9 plantas (27,50 m al alero) limitando expresamente las alturas de este ámbito a 6 plantas, lo cual quiere decir que desde el propio PGOUB se quiere introducir una adecuación ambiental de la edificación en el entorno”.



A mayor abundamiento, se argumenta por el redactor del Estudio de Detalle que el propio PGOUB ha recogido, a través del artículo 1.7.14 de sus Normas Reguladoras, todos aquellos elementos (tanto BIC, como edificios significativos, barriadas, etc.), que el PGOUB ha sometido a un deber de protección de su entorno, entre los que no se ha incluido la barriada “Mateo Cerezo - Diego Siloe”. Como consecuencia de lo anterior, entiende que su entorno no está sometido desde el PGOUB a ninguna prescripción especial, y únicamente protege ambientalmente el ámbito interno de la citada barriada, según las condiciones de la Norma Zonal “Conservación de Barriadas”.

Sin perjuicio de lo expuesto, destaca este Estudio de Detalle la importante modificación que ha introducido en la regulación del deber de adaptación al entorno recogida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 45/2009, de 9 de julio de modificación del RUCyL.

Dicha modificación ha consistido en la introducción de un apartado 2 nuevo en el artículo 17 en el que se establece que “conforme al principio de seguridad jurídica que debe guiar la actuación administrativa, las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones”.

La introducción de este nuevo apartado se justifica en base al principio de seguridad jurídica, principio que debe ser de aplicación tanto para determinar los límites restrictivos que el deber de protección proyecta respecto de las facultades de ordenación en un entorno protegido, como para salvaguardar aquellas facultades de ordenación que el planeamiento urbanístico ya ha reconocido en relación con dicho entorno, una vez que ha concretado las determinaciones precisas que ha considerado conveniente establecer para su protección.

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente ha impuesto que la ordenación de desarrollo que se deba aprobar en el ámbito de esta área de intervención respete unas determinadas condiciones de protección para su entorno que han supuesto, en la práctica, limitar mediante una determinación concreta el número máximo de alturas permitido respecto del propio de la norma zonal 4, grado 3 establecida para esta actuación.

En este sentido, el artículo 2.4.28 E de las ordenanzas del Plan General, sobre edificabilidad y altura máxima permitida para el uso residencial sujeto a la norma zonal 4, grado 3 establece la posibilidad de elevar dicha altura hasta nueve plantas; sin embargo, la ficha del Plan General para esta actuación ha fijado expresamente la altura máxima permitida en seis plantas, en lo que constituye un claro ejercicio de limitación de la facultad edificatoria en los suelos afectados por esta actuación para la protección del entorno, en las condiciones que el propio Plan General ha considerado oportuno establecer a través de unas determinaciones concretas adecuadas al principio de seguridad jurídica que ha debido guiar su actuación.



En consecuencia, según el redactor del documento, el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente ha limitado en la Ficha del Área de Transformación la altura edificable teniendo en cuenta la “adecuación al entorno” que prevé la Ley 5/99, estableciendo una limitación de altura máxima de 6 plantas que se justifica en base a los criterios de adaptación al paisaje urbano y a la altura media de las edificaciones del entorno que por lo general son de 6 plantas o más. Considera el redactor que “en ningún caso el planificador, cuando redactó el PGOUB, lo integró en la barriada, sino que estableció otros criterios de ordenación que deben darse por buenos y legítimos en aplicación del principio de seguridad jurídica establecido en el artículo 17.2 del RUCyL”.

Según el Estudio de Detalle, lo dispuesto en el artículo 17.2 del RUCyL, en lo relativo a que las normas citadas en sus epígrafes a) y b) deben ser concretadas por el Ayuntamiento o la Junta de Castilla y León en forma de determinaciones y justificaciones incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, “se ha producido en el PGOUB de Burgos, que se encuentra adaptado a la Ley 5/99 y en cuya Ficha se ha limitado el número de plantas de la edificación, no exigiendo ningún otro requisito limitativo en cuanto a uso, color, composición, materiales, etc.”.

Esta cuestión también ha sido objeto de análisis en el dictamen jurídico elaborado por el profesor de la Universidad Carlos III de Madrid D. Agustín E. de Asís Roig. Según se recoge en el dictamen, la opinión de este jurídico al respecto es que el PGOUB establece unos criterios de adecuación al entorno, que se reflejan al establecer un régimen de alturas específico y diferenciado de la norma zonal de referencia que establece unas mayores alturas. Entiende el profesor que esta circunstancia implica que, de acuerdo con la normativa aplicable en este momento, la previsión del PGOUB deba considerarse como determinación justificada incluida en el instrumento de ordenación y, en tal concepto, defina el régimen de alturas propio y adecuado al entorno en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 del RUCyL, en relación con el artículo 9 de la LUCyL. Por lo anterior, el dictamen concluye que el Estudio de Detalle puede agotar las alturas establecidas en el Plan ya que es a éste, en aplicación del principio constitucional de seguridad jurídica (artículo 9.3 CE), al que corresponde fijar estas condiciones de ordenación.

En relación con este tema, cabe señalar que el documento presentado incluye también, como anexo, un estudio volumétrico y paisajístico ambiental encargado por el promotor al Arquitecto y profesor de la Universidad de Barcelona D. Francisco Manuel Lacruz Abad, cuyas conclusiones, según la memoria vinculante del Estudio de Detalle, “refrendan la adecuación de la volumetría y adaptación al entorno en el que se inserta, justificando la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes”.

Además del citado estudio volumétrico y paisajístico ambiental, el Estudio de Detalle contiene varios planos, algunos de ellos con documentación fotográfica incorporada, en los que se analiza la adecuación de la volumetría resultante de la propuesta al entorno.

Se completa la documentación del Estudio de Detalle presentado con un documento de ordenanzas, un estudio económico, las justificaciones relativas a normativas sectoriales de supresión de barreras urbanísticas y protección ciudadana, y un anexo con la documentación catastral y registral de todos los propietarios actuales.



Por todo lo expuesto, se puede considerar que el Estudio de Detalle presentado contiene la documentación y motivación suficiente para que pueda ser objeto de aprobación inicial”.

A la vista de la cuestión planteada en este informe jurídico, relativa a la capacidad del Estudio de Detalle para reconocer al suelo incluido en esta área de actuación la condición de suelo urbano consolidado, por constatación del hecho objetivo y consustancial al propio suelo de su condición de consolidación, la Gerente Municipal de Fomento emite el día 18 de julio de 2012 informe señalando que no se aprecia obstáculo legal alguno en que sea el Estudio de Detalle el instrumento que formalice dicha constatación, habida cuenta del carácter reglado del suelo urbano consolidado y del principio de la fuerza normativa de lo fáctico.

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el artículo 127.d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por todo ello el Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en su nombre el Presidente del mismo, propone a V.E. adopte el siguiente

ACUERDO

Primero. – Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del Área de Transformación 8.20 “Calle Molinillo”, promovido por D. Miguel Méndez Ordóñez, en representación de Inmobiliaria Río Vena, S.A., según documento técnico registrado en la Gerencia Municipal de Fomento el día 24 de mayo de 2012, al número 1755/12.

Segundo. – Someter este asunto a información pública de un mes, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos, mediante inserción de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León», prensa local y página web del Ayuntamiento de Burgos.

Tercero. – Notificar este acuerdo al promotor, así como a la Sección Obras y Asesoría Jurídica y a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Burgos.

Cuarto. – Facultar al Excmo. Sr. Alcalde o Teniente de Alcalde en quien delegue para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente acuerdo».

Lo que en cumplimiento de lo acordado traslado a Ud., significándole que en el plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente al de la recepción de la presente notificación, podrá presentar las alegaciones que estime oportunas, en la forma y lugar establecidos en los artículos 79 y 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En el caso de que se presenten en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos el horario dispuesto es de lunes a viernes de 9:00 a 14:30 horas y de 17:00 a 18:30 horas, sábados de 9:00 a 14:00 horas.



La documentación aprobada está dispuesta para su consulta en las dependencias de la Gerencia Municipal de Fomento sita en la quinta planta del Edificio Consistorial en la Plaza Mayor de Burgos, en días y horas hábiles (excepto sábados y festivos).

Burgos, a 26 de noviembre de 2012.

El Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento,
Ángel Ibáñez Hernando