



Sr. Amilivia González, Presidente

Sr. Estella Hoyos, Consejero y
Ponente
Sr. Fernández Costales, Consejero
Sr. Pérez Solano, Consejero
Sr. Madrid López, Consejero
Sr. Nalda García, Consejero

Sr. Sobrini Lacruz, Secretario

La Sección Primera del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 18 de septiembre de 2008, ha examinado el *expediente para la modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. N° 1 "xxxx1", Sector 1-A, del Plan General de Ordenación Urbana de xxxx2*, y a la vista del mismo y tal como corresponde a sus competencias, emite, por unanimidad, el siguiente

DICTAMEN

I

ANTECEDENTES DE HECHO

El día 21 de julio de 2008, tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre la *propuesta de decreto de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba la modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. N° 1 "xxxx1", Sector 1-A, del Plan General de Ordenación Urbana de xxxx2*.

Examinada la solicitud y admitida a trámite con fecha 5 de agosto de 2008, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 658/2008, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, previa ampliación de éste, tal como dispone el artículo 53 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, aprobado por el Decreto 102/2003, de 11 de septiembre. Turnado por el Sr. Presidente del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. Estella Hoyos.

Primero.- El Plan Parcial S.A.U n° 1, fue aprobado definitivamente el 30 de enero de 2003, en el marco de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales.



El término municipal de xxxx2 cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 2005.

Segundo.- Por Decreto de la Alcaldía de fecha 2 de enero de 2007, se resuelve aprobar inicialmente la modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. Nº 1 "xxxx1", Sector 1-A, presentada por Dña. vvvv1 y redactada por el arquitecto Don vvvv2, conforme a la documentación presentada obrante en el expediente.

La modificación propuesta consiste en:

1. Alterar la situación de la parcela Centro de Transformación "Cr", modificando la geometría de la parcela "VU-1.2" y de la parcela "L-3"

2. Modificar la determinación de ordenación detallada de manzana cerrada por vivienda unifamiliar aislada en la parcela "VU-1.2" .

Tercero.- Durante la tramitación del expediente, el Ayuntamiento de xxxx2 solicita los informes indicados en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, es sometido al trámite de información pública durante un mes, mediante la inserción de anuncios en el "Boletín Oficial de Castilla y León" de 12 de enero de 2007, en el "Boletín Oficial de la Provincia de xxxxx" de 15 de enero de 2007, en el diario "El Día de xxxxx" y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no habiéndose presentado durante este periodo ninguna alegación, según consta en el certificado emitido al efecto el 13 de abril de 2007 por el Secretario del Ayuntamiento, .

Cuarto.- El Pleno del Ayuntamiento de xxxx2, en sesión ordinaria celebrada el 9 de octubre de 2007, acuerda por unanimidad aprobar provisionalmente la modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. Nº 1 "xxxx1", Sector 1-A, de dicho término municipal y elevar el anterior documento a la Administración de la Comunidad Autónoma para que, tras la tramitación contemplada en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, proceda a su aprobación definitiva.

Quinto.- El 26 de noviembre de 2007 tiene entrada en el registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente, el



correspondiente expediente administrativo y el proyecto de modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. Nº 1 "xxxx1", Sector 1-A, del referido Ayuntamiento, para su aprobación definitiva.

Sexto.- El Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura emite informe técnico CON FECHA se señala entre otras cuestiones que:

"1.- Cualquier cambio introducido en un Plan Parcial se considera modificación de dicho instrumento, por lo que se ha empleado la figura correcta.

»2.- Se limita a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad.

»3.-Contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones, en especial la memoria vinculante con lo siguientes aspectos:

»- Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

»La conveniencia queda justificada, respecto al primer objeto de la Modificación, en los siguientes términos: `(...) para mejorar y regularizar la geometría de la parcela VU-1.2 (...) permitiendo una optimizada reparcelación o segregación posterior, con un aprovechamiento y una distribución superficial más ordenados`.

»Y respecto al segundo: `(...) como una mejora estética del encuentro entre la parcela de referencia y el espacio libre de uso público colindante. (...) ofreciendo un aspecto más amable y mejorando la transición entre el jardín público y el patio de parcela de la vivienda`.

»El interés público, si bien no se acredita expresamente, queda implícito en la justificación. Y en cualquier caso, la escasa entidad de la Modificación minimiza este precepto.



»- Identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

»Se realiza.

»- Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial.

»No se realiza, si bien se considera irrelevante”.

También se indica que “En el caso que nos ocupa, la superficie total del sector destinada a ELP permanece invariable; de hecho, ni siquiera se modifica la superficie de la parcela de ELP afectada, denominada ‘EL-3’; tan sólo cambia su geometría.

»Además, la nueva ordenación planteada no provoca un aumento del volumen edificable ni del número de viviendas previsto, por lo que no es de aplicación el art.173 del RUCyL, que exige incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para ELP y demás dotaciones urbanísticas”.

Séptimo.- El 17 de enero de 2008, se elabora la correspondiente propuesta de informe de la Dirección General de Urbanismo y Política del Suelo, favorable a la modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. N° 1 “xxxx1”, Sector 1-A, del término municipal de xxxx2.

Octavo.- Con fecha 24 de enero de 2008, el Consejero de Fomento informa favorablemente la modificación propuesta.

Noveno.- Con fecha de 14 de febrero de 2008, se redacta la propuesta de decreto de la Junta de Castilla y León, por la que se aprueba la modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. N° 1 “xxxx1”, Sector 1-A, de xxxx2.

Décimo.- El 12 de junio de 2008, la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento informa favorablemente la propuesta de decreto indicada, una vez atendidas las observaciones formuladas.

En tal estado de tramitación, se dispuso la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León para que emitiera dictamen.



II CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª.- La consulta versa sobre el proyecto de la modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. N° 1 "xxxx1", Sector 1-A, de xxxx2, que tiene por objeto:

1. Alterar la situación de la parcela Centro de Transformación "Cr", modificando la geometría de la parcela "VU-1.2" y de la parcela "EL-3".
2. Modificar la determinación de ordenación detallada de manzana cerrada por vivienda unifamiliar aislada en la parcela "VU-1.2".

2ª.- El Consejo Consultivo de Castilla y León dictamina en el presente expediente, con carácter preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 4.1 y 19.2 de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, correspondiendo a la Sección Primera la emisión del dictamen según lo establecido en el punto 4º, regla A), apartado d), del Acuerdo de 30 de octubre de 2003, del Pleno del Consejo, por el que se determina el número, orden, composición y competencias de las Secciones.

Igualmente, el artículo 58.3.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, prevé la intervención de este Cuerpo Consultivo en los expedientes de modificación del planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres en él previstos.

Este precepto ha de ponerse en relación con el artículo 4.2 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 102/2003, de 11 de septiembre, que determina que los dictámenes del Consejo no serán vinculantes salvo en los casos en que así se establezca en las respectivas leyes. Por lo tanto, en estos casos la emisión del dictamen de este Consejo Consultivo tiene carácter semivinculante, en el sentido de que no podrá aprobarse la modificación propuesta sin su dictamen favorable. No sólo tiene el carácter de "preceptivo" en cuanto a la obligatoriedad jurídica de ser recabado, sino que además tiene naturaleza "habilitante" u "obstativa", toda vez que el propio ordenamiento le confiere valor jurídico condicionante de la decisión que pudiera recaer, siendo, por tanto, impeditivo de la eventual



aprobación de la modificación cualificada que se proyecte cuando resulte desfavorable.

En sentido similar se pronuncia el artículo 50 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, que recobró su vigencia por imperativo del pronunciamiento tercero del fallo de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo.

3ª.- En cuanto al procedimiento seguido para la aprobación de la modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. N° 1 "xxxx1", Sector 1-A, de xxxx2, entiende este Consejo Consultivo que se han observado, en líneas generales, las prescripciones legalmente establecidas.

De acuerdo con la disposición transitoria sexta, apartado 3º, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al tratarse de modificaciones de planeamiento cuya aprobación inicial se ha producido con posterioridad al momento de entrar en vigor la citada Ley, las mismas deberán ajustarse a sus previsiones, por lo que son de aplicación las disposiciones sobre contenido, elaboración y aprobación y modificación del planeamiento urbanístico reguladas en la misma (artículos 44, 46 y 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, en relación con el artículo 58.3, apartados c. y d.).

En concreto, el artículo 58.3.c) de la Ley 5/1999, en sentido similar a lo que ya establecía el artículo 50 del referido texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dispone:

"Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma".

En términos generales, la jurisprudencia ha venido exigiendo de forma estricta que, en el supuesto de afectación a zonas verdes y espacios libres, se siga el procedimiento previsto en el artículo 50 de la Ley del Suelo de 1976, en



nuestro caso, artículo 58.3.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En este sentido, puede citarse las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de julio de 2000 (que cita otras resoluciones anteriores del mismo Tribunal) y de 30 de enero de 2003, en la que se mantiene que "(...) en una clara línea protectora de las zonas verdes la Jurisprudencia ha sido especialmente rigurosa en esta materia, habiendo declarado, por ejemplo en la Sentencia de la sala 3ª del Tribunal Supremo de 12 de abril de 1991, que existe una prohibición terminante de llevar a cabo cualquier modificación del planeamiento que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres sin ajustarse a las reglas de competencia y procedimiento establecidas en el artículo 50 del Texto refundido de la Ley del Suelo de 1976, prohibición que opera con independencia de su alcance cuantitativo y que se extiende incluso a los supuestos de simple permuta de superficie".

Con arreglo a la normativa precitada, puede concluirse que se han observado básicamente las prescripciones legales establecidas en la misma en relación con la modificación puntual objeto de dictamen, tal y como demuestran las siguientes actuaciones:

- Mediante Decreto de la Alcaldía, se procede a la aprobación inicial de la modificación, sometiendo la misma a información pública a través de la inserción de los correspondientes anuncios en el "Boletín Oficial de Castilla y León", en el "Boletín Oficial de la Provincia de xxxxx" y en el diario "El día de xxxxx", por el plazo de un mes.

- Consta la remisión de la modificación al Registro de la Propiedad para su publicidad, tal y como se exige en el artículo 52.4 *in fine* del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- Se recaban los informes exigidos por el apartado 4 del artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en la redacción dada al mismo por la Ley 10/2002, de 10 de julio.

- Concluido el trámite de información pública sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente por la Corporación municipal.



- Posteriormente, el expediente es remitido a la Consejería de Fomento, desde donde se informa favorablemente la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial S.A.U. Nº 1 "xxxx1", Sector 1-A, de xxxx2.

- Finalmente se envía al Consejo Consultivo de Castilla y León, a efectos de la emisión del preceptivo dictamen.

4ª.- En cuanto al fondo de la cuestión, este Consejo ciñe su dictamen a lo que la modificación proyectada afecta a zonas verdes.

El artículo 56.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León afirma el principio de vigencia indefinida de los Planes, pero ello no implica que sea un documento estático, sino al contrario, es un instrumento susceptible de modificación o revisión, cuyas alteraciones se subsumen dentro de lo que se ha venido llamando *ius variandi*, como inherente a la potestad de planificación urbanística.

Su fundamento se encuentra en la necesidad de adaptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo (Sentencias de 24 de febrero de 1984, 24 de septiembre y 9 de diciembre de 1989, 6 de febrero y 3 de abril de 1990, 15 de abril de 1992 y 8 de mayo de 1992). De entre ellas cabe destacar la Sentencia de 9 de diciembre de 1989, que define el *ius variandi* como "una potestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales, realice las modificaciones que imponga las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo". Como afirma la Sentencia de 3 de enero de 1996, la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el *ius variandi*, lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (artículo 9.3 de la Constitución).

Esta misma jurisprudencia se ha preocupado de fijar los principios operativos a través de los cuales se actualiza aquella potestad; uno de ellos no es sino el del interés general, en el que constitucionalmente se ancla todo el quehacer de la Administración Pública "al servir con objetividad los intereses



generales" (artículo 103 de la Constitución). De ahí la justificación del sacrificio que muchas veces se impone no sólo a simples expectativas, sino a titularidades dominicales. Los Planes, dice la Sentencia de 19 de febrero de 1987, "no se trazan en función de los propietarios del suelo, sino de los ciudadanos y de las necesidades colectivas".

De la proyección de aquel principio resulta el de la presunción de legalidad de la actuación administrativa que tienda o pretenda cubrir déficits, estableciendo nuevas dotaciones urbanísticas (Sentencias de 30 de junio de 1980 y 21 de febrero de 1984). De esta manera, las coordenadas del interés general se cierran con la exigencia de racionalidad de las nuevas decisiones urbanísticas, que las situaciones fácticas estén valoradas correctamente, que la utilización del suelo sea coherente con las necesidades objetivas de la comunidad y se formule una adecuada ordenación territorial y un correcto ajuste a las finalidades perseguidas, que la decisión planificadora guarde coherencia con la realidad de los hechos (Sentencia de 3 de enero de 1996). Racionalidad que es a la postre proporcionalidad u optimización de medios, de modo que las previsiones actualicen un mínimo coste para la obtención de un máximo beneficio.

Por tanto, las modificaciones del planeamiento parten de la legitimidad del *ius variandi*, otorgado a la Administración como medio de la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias de futuro, o como medio de corrección de imperfecciones o carencias del pasado.

La naturaleza y límites del *ius variandi*, cuya cobertura constitucional se encuentra en los artículos 33 y 45, son los derivados del hecho de que la Administración no incurra en errores fácticos o materiales, observe los intereses generales o públicos -que deben estar siempre presentes en toda ordenación urbanística y en sus modificaciones-, tenga en cuenta la función social de la propiedad o la seguridad jurídica, o no incurra en desviación poder (Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 6 de abril de 1998). Los derechos adquiridos por los propietarios, según el ordenamiento anterior, no constituyen un límite al nuevo planeamiento, debido al carácter estatutario del derecho de propiedad inmobiliaria y a la estructura jurídica dinámica y cambiante de la misma, razón por la que no cabe oponer al ejercicio del *ius variandi* el principio de seguridad jurídica, ni el contenido de los convenios urbanísticos celebrados.



La alteración del planeamiento se configura así no sólo como una facultad, sino como una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio, tal y como ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 26 de junio de 1995.

En el caso de modificaciones cualificadas como la sometida a dictamen, esto es, la constituida por una alteración de la ordenación que alberga especial relevancia, por suponer una diversa zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres dibujados por el Plan que se modifica, la protección de las zonas verdes encuentra amparo en las previsiones constitucionales, concretamente en lo dispuesto en el artículo 45, en cuanto reconoce el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, que impone a los poderes públicos el deber de velar por la utilización racional de los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente.

La citada modificación cualificada se caracteriza por las siguientes notas fundamentales:

a) Necesidad de un procedimiento agravado, en el que se requieren informes favorables vinculantes del Consejo de Estado u Órgano Consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma; y en general del Consejero competente en materia de ordenación territorial, en iguales términos.

b) Sujeción al principio de la intangibilidad de zonas verdes o espacios libres. Dicho principio supone la sujeción de la modificación de los Planes a ciertos requisitos:

- La tramitación de un procedimiento especialmente riguroso, con el fin de establecer controles que garanticen la dificultad de reforma del planeamiento para evitar así la especulación.

- La existencia de una profunda justificación en el expediente del concurso, en el caso concreto de razones de interés general y, específicamente, de interés público urbanístico que ampare la racionalidad de la medida.



En cuanto a este último requisito, debe recordarse lo mantenido por el Tribunal Supremo en Sentencia de 25 de abril de 1986: “la concreción de lo que sea el interés general corresponde en principio a la Administración y ésta debe prosperar mientras no se demuestre que infringe el ordenamiento o está viciada de desviación de poder”.

Asimismo, la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en Sentencia de 10 de junio de 2003, ha señalado que “la jurisprudencia ha venido entendiendo que la trascendental importancia de las zonas verdes para un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, junto a los conocidos peligros que sobre ellas se ciernen, han dado lugar a que las modificaciones del planeamiento que lleguen a afectarlas estén sometidas a un régimen jurídico de especial rigor para su mejor protección, hasta el punto de que tales modificaciones se llevan a las más altas cumbres de la Administración, tanto activa como consultiva”.

5ª.- Sentado lo anterior, procede realizar el análisis de la modificación promovida por el Ayuntamiento de xxxx2 y de su justificación.

La modificación tiene por objeto alterar la situación de la parcela Centro de Transformación “Cr”, modificando la geometría de la parcela “VU-1.2” y de la parcela “EL-3”, y modificar la determinación de ordenación detallada de manzana cerrada por vivienda unifamiliar aislada en la parcela “VU-1.2”.

En cuanto a las zonas verdes y espacios libres públicos, es preciso tener en cuenta, que tal y como se indica por el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, la superficie total del sector destinado a ELP permanece invariable, no modificándose la superficie de la parcela afectada (EL-3), ya que tan sólo cambia su geometría.

La nueva ordenación planteada no provoca un aumento del volumen edificable ni del número de viviendas previsto, por lo que no es de aplicación el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que exige incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para ELP y demás dotaciones urbanísticas.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 169 del citado Reglamento, toda modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico está obligada a contener la documentación que acredite, entre otros aspectos, su



interés público, precisando la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran y reflejando el estado actual y el propuesto; así como incluir el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido.

Tal y como pone de relieve el informe de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 169. 3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado memoria vinculante, en el que se expresen y justifiquen dichos cambios, haciendo referencia al análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente (entre otros aspectos). Esta exigencia no aparece recogida; el informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura simplemente constata que "No se realiza", aunque señale que "se considera irrelevante".

Tampoco aparece acreditado en la memoria vinculante el interés público, interés que debe estar siempre presente en toda modificación. Este aspecto también es reseñado en el informe de la Asesoría Jurídica, que hace asimismo referencia a que el informe del técnico municipal, de 29 de diciembre de 2006, indica que "hay escasa acreditación del interés público de la modificación, si bien se mejora la geometría de la parcela (...)".

En cuanto a la segunda modificación, señala el informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura que se justifica "(...) como una mejora estética del encuentro entre la parcela de referencia y el espacio libre de uso público colindante. (...) ofreciendo un aspecto más amable y mejorando la transición entre el jardín público y el patio de parcela de la vivienda". Según la citada Memoria vinculante, "se justifica el cambio de edificación en manzana cerrada por otra de edificación en vivienda aislada como una mejora estética del encuentro entre la parcela de referencia y el espacio libre de uso público colindante. Con el cambio propuesto a viviendas aisladas se evita la aparición de un muro medianero, sin huecos, de dos plantas de altura, en el linde entre la parcela y el espacio verde público, con el



deplorable efecto estético que esto conllevaría. Con la nueva disposición de viviendas aisladas en la parcela, la separación con el espacio verde se realiza con una tapia, ofreciendo un aspecto más amable y mejorando la transición entre el jardín público y el patio de parcela de la vivienda”.

En cuanto a la primera modificación propuesta, consistente en alterar la situación de la parcela Centro de Transformación “CT” modificando la geometría de las parcelas “VU. 1-2” y “E.L.-3”, la Memoria vinculante indica que “para mejorar y regularizar la geometría de la parcela “V.U.1-2” se propone cambiar de ubicación la parcela “C.T.” trasladando su posición actual a una nueva ubicación, situándola dentro del perímetro de la parcela de Espacio Libre “E.L. 3” junto a la parcela “V.U. 1-2” y con frente al “vial 7”. Señala también que “la actual localización de la parcela ‘CT’ complica la irregular geometría de la parcela ‘VU.1-2’ dado que, no sólo reduce el frente de fachada, sino que añade un excesivo número de quiebros a los ya existentes en el perímetro de la parcela (...). De este modo la parcela ‘VU. 1-2’ mejora notablemente su geometría, permitiendo una optimizada reparcelación o segregación posterior, con un aprovechamiento y una distribución superficial más ordenados”.

El informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Fomento indica que “La conveniencia queda justificada, respecto al primer objeto de la modificación, en los siguientes términos: “(...) para mejorar y regularizar la geometría de la parcela VU-1.2 (...) permitiendo una optimizada reparcelación o segregación posterior, con un aprovechamiento y una distribución superficial más ordenados”.

Es importante destacar que la configuración de los conceptos de espacio libre y zona verde no debe abordarse desde una perspectiva únicamente cuantitativa, sino esencialmente cualitativa, resultando trascendente no sólo su extensión superficial sino, fundamentalmente, su situación, debiendo tenerse presentes las circunstancias del caso y los distintos motivos de interés público que puedan respaldar u oponerse a la modificación. No cabe, por tanto, establecer unas reglas generales, pudiendo admitirse como perfectamente lícita una reducción o supresión de un espacio libre, aunque no se complete con una superficie de igual extensión con diferente ubicación territorial (siempre que se respeten los estándares legales), en cuanto medie una justificación cumplida que acredite el carácter prescindible del espacio en relación con los intereses generales. En este sentido se ha pronunciado el Consejo de Estado en



Dictámenes tales como el nº 4.358/1998, de 19 de noviembre de 1998; nº 2.217/1999, de 9 de septiembre de 1999; o 924/2000, de 6 de abril de 2000, entre otros; y este Consejo Consultivo en los Dictámenes 152/2005, de 24 de febrero, 468/2006, de 24 de mayo, 1.079/2006, de 15 de diciembre, 1.169/2006, de 11 de enero de 2007 y 1.226/2006, de 24 de mayo de 2007.

De la misma forma, el hecho de que se prevea la reubicación de la zona verde en otro lugar, con idéntica o superior extensión, no implica necesariamente que la modificación haya de ser admitida, porque puede resultar contraria a los intereses generales. En estos casos, partiendo de la base de que las zonas verdes y espacios libres son conceptos no sólo cuantitativos sino también cualitativos, hay que valorar factores tales como si su concentración o dispersión es adecuada para la función que cumplen y el uso al que se destinan, si el nuevo emplazamiento es mejor o, al menos, igualmente adecuado y, en general, todos aquellos aspectos que, como la configuración del terreno, puedan ser relevantes.

Respecto de la primera modificación pretendida, este Consejo Consultivo considera que no se ha acreditado en modo alguno su interés público, sin que pueda justificarse por el hecho de que tal y como se indica en el informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, "en cualquier caso, la escasa entidad de la Modificación minimiza este precepto", afirmación que no se comparte. En este sentido, el Dictamen del Consejo de Estado nº 5.371/1997 señala que "La modificación de zonas verdes, aun cuando afectan a superficies reducidas como ocurre en el presente caso, requiere la presencia de un motivo de interés público que la justifique siendo, además, de apreciación estricta el examen de la concurrencia del motivo alegado".

Por lo expuesto, es preciso una cumplida justificación en el expediente de las concretas razones de interés general que justifiquen la racionalidad de la alteración que se pretende, ya que sólo se ha justificado el interés particular en la modificación consistente en el cambio de la ubicación de la parcela "C.T." trasladando su posición actual a una nueva ubicación, situándola dentro del perímetro de la parcela de Espacio Libre "E.L. 3", respecto a la finca de la solicitante, que gozará de mayor fachada a la vía pública y una mejora de su geometría, pero no se acredita sin embargo una mejora para el interés general respecto al espacio libre público, cuya situación se ve alterada.



En este supuesto, teniendo en cuenta la nueva configuración del espacio libre público, el Consejo Consultivo considera que no ha quedado justificado en el expediente el interés público prevalente que ampare la modificación pretendida, todo ello sin perjuicio de que, salvados los impedimentos expuestos, pueda remitirse nuevamente el asunto a este Consejo Consultivo para consulta.

III CONCLUSIONES

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla y León informa:

Que no puede aprobarse la modificación puntual, en los términos expuestos en el cuerpo del presente Dictamen, del Plan Parcial S.A.U. N° 1 "xxxx1", Sector 1-A, de xxxx2.

No obstante, V.E. resolverá lo que estime más acertado.