



Sr. Amilivia González, Presidente y
Ponente

Sr. Ramos Antón, Consejero
Sr. Sobrini Lacruz, Consejero

Sr. Píriz Urueña, Secretario
en funciones

La Sección Segunda del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Valladolid el día 27 de junio de 2018, ha examinado el *procedimiento para la modificación puntual del PGOU de xxx1 en el ámbito de las laderas sur del Sector IA-22 "ccc1"*, 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 10 de mayo de 2018 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el *procedimiento para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxx1, en el ámbito de las laderas sur del Sector IA-22 "ccc1"*.

Examinada la solicitud y admitida a trámite el 14 de mayo de 2018, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 217/2018, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, previa ampliación de éste, tal como dispone el artículo 52 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Castilla y León, aprobado por la Resolución de 5 de febrero de 2014, de la Mesa de las Cortes de Castilla y León. Turnado por el Sr. Presidente del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. Amilivia González.

Primero.- El 29 de noviembre de 2013 la Junta de Compensación del Plan Parcial ccc1 presenta ante el Ayuntamiento de xxx1 un escrito en el que solicita la aprobación inicial de la "Modificación Puntual del PGOU con ordenación detallada `Laderas Sur de ccc1`", y adjunta la documentación relativa a dicha modificación. El 11 de diciembre aporta nueva documentación que sustituye a la anteriormente presentada.

Segundo.- Por Resolución de 16 de diciembre de 2013, de la Concejala Delegada de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, dictada por delegación de la Junta de Gobierno Local, se inicia el procedimiento para la modificación puntual solicitada.

Tercero.- Obran en el expediente informes del Centro de Gestión de Servicios Urbanos, del Servicio de Extinción de Incendios, Salvamento y Protección Civil, del Servicio de Urbanismo, del Departamento de Patrimonio, del Centro de Movilidad Urbana, del Servicio de Infraestructuras, del Servicio de Parques y Jardines, de la Secretaría Ejecutiva del Área de Seguridad y Movilidad y del Director Técnico de la Gerencia de Urbanismo.

Cuarto.- El 2 de julio de 2014 el Pleno del Ayuntamiento acuerda la aprobación inicial de la modificación puntual propuesta y la apertura de un periodo de información pública por un plazo de dos meses.

El Acuerdo se publica en el diario El Norte de Castilla el 15 de julio y en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el tablón oficial electrónico del Ayuntamiento el 18 de julio.

Quinto.- Mediante escritos de 2 de julio de 2014 (registrados de salida en el Ayuntamiento el 4 de julio) se solicitan los informes previstos en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, Ley de Urbanismo), y 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante, Reglamento de Urbanismo), a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, al Servicio Territorial de Fomento de xxx2, a la Subdelegación del Gobierno en xxx2, a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, a la Diputación Provincial y a la Confederación Hidrográfica del xxx3.

Se han emitido informes por la Confederación Hidrográfica del xxx3 (16 de julio de 2014) -favorable a la modificación puntual propuesta-, por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (31 de julio de 2014) y por el Servicio Territorial de Fomento de xxx2 (7 de agosto de 2014).

El 19 de diciembre se emite informe por la Subdelegación de Gobierno en xxx2, favorable en el ámbito de las competencias de industria y energía.

Sexto.- El 15 de julio se solicita, al amparo del artículo 4.2.b) del Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial en Castilla y León, informe de los Ayuntamientos incluidos en el área urbana.

Constan escritos de los Ayuntamientos de xxx4 y de xxx5.

Séptimo.- Solicitado el cambio de titularidad del promotor de la modificación puntual, que pasa a ser qqq1, S.A., el 15 de julio de 2014 se accede a la petición. (No consta, sin embargo, el posterior cambio de titularidad a favor de qqq2, S.A., a la que se refiere el informe ambiental estratégico publicado).

Octavo.- Durante el periodo de información pública se han presentado alegaciones por la asociación de vecinos "ccc1", por la Agrupación de Comercio zzzz, por la Inmobiliaria qqq3, S.A., por el grupo municipal de Izquierda Unida, en las que se oponen a la aprobación de la modificación puntual, y por Red Eléctrica de España, que comunica la existencia de una línea eléctrica aérea de alta tensión sobre el suelo afectado por la modificación propuesta (estas alegaciones presentadas fuera de plazo).

Noveno.- El 21 de noviembre de 2014 el promotor de la modificación presenta un informe sobre las alegaciones formuladas.

Décimo.- El 21 de abril de 2015 el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento emite informe sobre las alegaciones presentadas.

Decimoprimer.- El 7 de mayo de 2015 el Pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente la modificación puntual del PGOU, "conforme a la documentación incorporada al expediente en soporte digital como anexo III bis, estimando parcialmente las alegaciones formuladas en el periodo de exposición pública", y remitir expediente a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente para su aprobación definitiva.

Decimosegundo.- Por Decreto de 14 de septiembre de 2015 el Ayuntamiento inicia el procedimiento para la revocación de los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la modificación puntual.

Según consta en los informes emitidos durante el procedimiento (no en la documentación remitida), se concedió trámite de audiencia a la promotora, quien solicita el archivo del expediente de revocación. Por Decreto 1.982, de 21 de marzo de 2017 (según indica el informe del Servicio de Urbanismo de 12 de junio de 2017), del Concejal Delegado General de Urbanismo, se archivan las actuaciones tendentes a la revocación de los acuerdos citados (en la propuesta de orden se indica que el archivo se acordó el 7 de marzo).

Decimotercero.- El 12 de junio de 2017 (no el 13 de junio como figura en la propuesta de orden) el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento emite informe en el que formula diversas observaciones técnicas y advierte la omisión del trámite ambiental.

Decimocuarto.- Según se indica en la propuesta de orden, tras una previa consulta del Ayuntamiento sobre el trámite ambiental a seguir en el procedimiento, la Dirección General Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente informa de que procede la evaluación ambiental estratégica simplificada, para lo que deberá remitirse el borrador de la modificación y el documento ambiental estratégico. (Tal consulta e informe no figuran en el expediente remitido).

El 29 de enero de 2018 se publica en el Boletín Oficial de Castilla y León la Orden FYM/50/2018, de 15 de enero, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxx1 "Laderas Sur de ccc1" (xxx1), promovida por "qqq2, S.A."

Decimoquinto.- El 6 de febrero de 2018 el Pleno del Ayuntamiento adoptó los siguientes acuerdos (según se indica en la propuesta de orden):

- Dejar sin efecto la aprobación provisional de la modificación puntual del PGOU de xxx1, en el ámbito de las laderas sur del Sector IA-22 de ccc1 de 7 de mayo de 2015.

- Aprobar provisionalmente la documentación de la modificación puntual del PGOU de xxx1, en el ámbito de las laderas sur del Sector IA-22 de ccc1.

- Remitir el expediente a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente para su aprobación definitiva.

Decimosexto.- El 21 de febrero de 2018, según consta en el registro de salida, el Ayuntamiento remite a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente la documentación del expediente de modificación tramitado (en la propuesta de orden se indica que el expediente se recibió el 9 de febrero).

El mismo día 21 de febrero:

- La secretaria del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio informa favorablemente la aprobación definitiva de la modificación del PGOU.

- La arquitecta del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente emite informe favorable a la aprobación definitiva de la modificación puntual propuesta.

- El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo propone informar favorablemente la modificación puntual del PGOU.

Decimoséptimo.- El 28 de febrero de 2018 el Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio informa favorablemente la aprobación definitiva de la modificación puntual.

Decimooctavo.- El 26 de marzo de 2018 el Ayuntamiento remite un informe de la Jefe de Servicio de Ordenación y Protección de la Consejería de Cultura y Turismo, en el que manifiesta que "las actuaciones derivadas del mencionado estudio [referido al proyecto de modificación del PGOU] no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de patrimonio cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León".

Decimonoveno.- El 13 de abril de 2018 se formula propuesta de orden de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU de xxx1, en las laderas sur del Sector IA-22 ccc1.

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

II CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª.- La consulta versa sobre el expediente relativo a la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU de xxx1, en las laderas sur del Sector IA-22 ccc1.

Elaborada la modificación puntual, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente solicita el dictamen del Consejo Consultivo, al tratarse de una modificación en el planeamiento urbanístico que contiene una diferente zonificación o uso urbanístico de espacios libres públicos.

2ª- El Consejo Consultivo de Castilla y León emite dictamen en el presente procedimiento con carácter preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 4.1.i).6º -que se refiere a la "Modificación de los planes urbanísticos cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos"- y 19.2 de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, correspondiendo la competencia a la Sección Segunda, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero, 2.d) del Acuerdo de 6 de marzo de 2014, del Pleno del Consejo Consultivo, por el que se determina la composición y competencias de las Secciones.

Este precepto ha de ponerse en relación con el artículo 4.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Castilla y León, que determina que los dictámenes del Consejo no serán vinculantes salvo en los casos en que así se establezca en las respectivas leyes.

3ª.- La competencia para la aprobación definitiva de la modificación urbanística que se propone corresponde, por razón de la población del municipio

de xxx1, al Consejero de Fomento y Medio Ambiente, órgano competente de la Administración Autonómica, a tenor de lo dispuesto en los artículos 136.2 de la Ley de Urbanismo) y 160.1.b) del Reglamento de Urbanismo.

4ª.- En cuanto al procedimiento seguido para la aprobación de la modificación puntual, este Consejo Consultivo considera que se han observado las prescripciones legalmente establecidas en el Capítulo V del Título II de la Ley de Urbanismo y en el mismo capítulo y título del Reglamento de Urbanismo.

5ª.- En cuanto al fondo de la cuestión, la intervención de este Consejo Consultivo en los procedimientos que suponen alteraciones en la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres tiene como objeto su protección, a cuyo análisis se ciñe aquélla. Dicha intervención viene justificada por las funciones esenciales que cumplen las zonas verdes y espacios libres en el desarrollo de la vida humana de las ciudades. Estos enclaves contribuyen a conseguir el uso racional del suelo, impidiendo la masificación; favorecen un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza y ofreciendo la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento; contribuyen, en fin, a la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las ciudades.

El artículo 56.1 de la Ley de Urbanismo mantiene 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 3ª 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 y 8 de mayo de 1992). De entre ellas cabe destacar la 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 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".

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, no observe los intereses generales o públicos –que deben estar siempre presentes en toda ordenación urbanística y en sus modificaciones–, no tenga en cuenta la función social de la propiedad o la seguridad jurídica, o incurra en desviación de poder (Sentencia de la Sala 3ª 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 que se dictamina, 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.

Este engarce constitucional ha servido de fundamento al tradicional principio de la intangibilidad de zonas verdes o espacios libres, el cual conlleva, ante todo, la necesidad de extremar el rigor en la tramitación de los expedientes, con exquisita observancia de cada uno de los pasos que los componen, pero también, y sobremanera, la exigencia de una especial pulcritud en cuanto a la justificación de la modificación pretendida, de forma que queden suficientemente demostradas y concretadas las razones de interés general que la motivan, que deben lucir debidamente reflejadas en el expediente (Dictámenes 773/1993 y 1328/1993, del Consejo de Estado).

Sobre el primer aspecto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 2003 señala 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 están 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".

No obstante, debe recordarse en este punto que la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, supuso un cambio en orden a las garantías procedimentales establecidas inicialmente para este tipo de modificaciones por la Ley de Urbanismo pues, a través de la modificación de su artículo 58.3.c), se eliminan tanto la necesaria aprobación de la modificación por Decreto de la Junta de Castilla y León, como la exigencia de los informes favorables del Consejero competente por razón de la materia, así como de este

Consejo Consultivo. El artículo 58.3.c) de la Ley de Urbanismo en la redacción actual (tras la modificación llevada a cabo por la Ley 7/2014, 12 septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo) dispone: "La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminan por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución". Este precepto encuentra su desarrollo reglamentario en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo sobre "Modificaciones de espacios libres y equipamientos".

De este modo, el tradicional plus de control al que se sometían las modificaciones de las zonas verdes desde la óptica procedimental, se ciñe ahora a la intervención preceptiva de este Consejo Consultivo en la tramitación, de acuerdo con las funciones que le asigna su Ley reguladora, a través de la emisión del dictamen correspondiente, el cual, sin embargo, no es ya vinculante respecto a la solución a adoptar.

6ª.- Sentado lo anterior, la modificación objeto de dictamen requiere analizar dos cuestiones: su justificación y su incidencia en la ordenación de las zonas verdes y espacios libres.

En cuanto a la justificación, puede recordarse la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1986 sobre que "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".

En el supuesto que se dictamina, la modificación puntual del PGOU propuesta consta justificada en los diversos informes obrantes en el expediente.

En la Memoria se señala que "El objetivo es introducir en el ámbito modificaciones en la ordenación detallada existente que tienen como fin la rehabilitación, reforma y mejora de las condiciones de habitabilidad de los predios ubicados en las laderas sur del PP [Plan Parcial] ccc1, para convertir el área en un incipiente foco de atracción económica y empresarial.

»El desarrollo de este ámbito resulta especialmente estratégico en el modelo de ciudad, ya que su coherencia y su singular posición respecto a la trama de la ciudad le confiere un carácter significativo”.

La Memoria justifica la modificación propuesta sobre la necesidad de rehabilitación urbana del ámbito. Así, se expone que:

“(…) las condiciones de ordenación detallada del ámbito del PP2FP son confusas y en muchos casos contradictorias debido a un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado en 1988 que está superado por el contexto socioeconómico y las demandas de la ciudad, forzando la redacción y aprobación de numerosos instrumentos de desarrollo parcial –Estudios de Detalle– que han abordado y mejorado situaciones puntuales sin haber acometido una reforma normativa global y deseable tanto para técnicos como para administraciones informantes. Esta confusión incluso es trasladable al propio PGOU de xxx1 2004 el cual ha sido incapaz de recoger en sus planos de calificación la realidad definida en los instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente.

»(…) las actuales condiciones socioeconómicas del [Plan Parcial] ccc1, en su ámbito sur, impiden que las propuestas de ciudad avanzadas por el APGOU de xxx1 en su Resumen Ejecutivo de la Fase 2, puedan concretarse.

»A fin de poder emprender acciones encaminadas a la rehabilitación urbana del ámbito ccc1 proponemos, dada la magnitud de la reforma propuesta, que el instrumento adecuado que habilite estas acciones de reforma, modificación de la ordenación detallada y readecuación espacial en el ámbito del [Plan Parcial] ccc1 propuesto sea una Modificación Puntual.

»Este MPPGOU, que desarrollaría lo establecido en el art 146 del [Reglamento de Urbanismo], tendría como objetivo la mejora de las condiciones de habitabilidad (mediante la implantación de normativas de ahorro energético y flexibilidad de las ordenanzas), la recuperación de los espacios públicos degradados (mejora en la accesibilidad del anillo interior verde del [Plan Parcial] ccc1) y adaptar una organización espacial superada por la nueva realidad social; en consonancia con las directrices marcadas por el APGOU de xxx1 2012”.

Una de las estrategias a desarrollar por la modificación propuesta es "3. Regeneración del 'anillo verde' del PP2FP y mejora de ámbitos deportivos", en relación con la cual se indica lo siguiente: "Una de las líneas avanzadas desde el APGOU de xxx1 es la mejora y potenciación de los espacios libres de uso público, cuestión que también debería ser retratada en el ámbito propuesto. Como se ha mencionado en el diagnóstico previo, el supuesto anillo verde que rodea al [Plan Parcial] ccc1 en su límite sur no es efectivo. La inclusión de parcelas con otro uso o la propia topografía impide la libre circulación de sus vecinos. Entre las facultades de la [modificación puntual] estaría la de liberar suelo destinado a espacios libres públicos y la reubicación de parte de los existentes que facilitarían la rehabilitación de una 'malla verde' más coherente; fruto de la agrupación de parcelas propuesta. También se propone trasladar el equipamiento deportivo público que se encuentra próximo a la rotonda de acceso a la A-cc -actualmente sin edificar y desvinculado de otros equipamientos- para poder integrarlo junto al anillo verde interior del sector, potenciando sus posibilidades de servir como nexo peatonal entre los distintos equipamientos existentes en el ámbito".

Por otra parte, en relación con la modificación de espacios libres y equipamientos, se indica en la Memoria: "Se pretende alterar la disposición de las parcelas, definidas por la PP2FP, 138-2 (calificada por el PGOU de xxx1 como Sp, Sa), 109-D, 138-D y 145-B (Espacios libres; Parques, Jardines, recreo y expansión públicos) por otras tres parcelas de equivalente superficie y funcionalidad en el ámbito de las actuales parcelas 139.1 y 139.2 (Residencial Específico, Edificación Específica), y 63-A (Área Especial, Uso Especial) conforme a las reglas establecidas en el art 172 del [Reglamento de Urbanismo]". Tras detallar las modificaciones que se proponen, se afirma que, en cuanto a la superficie, la de uso Parques y Jardines se incrementa en 25 m² y la de Dotacional Deportivo se incrementa en 84 m², por lo que se cumplen las exigencias definidas en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo".

En cuanto a la funcionalidad, la Memoria añade: "Sobre la cuestión orográfica, tras la modificación puntual 'Laderas Sur de ccc1' debemos subrayar que estamos ante un ámbito caracterizado por tener fuertes desniveles. Es evidente que no se puede ir en contra de la topografía existente; no se pueden hacer explanadas para un ámbito que tiene más de 60 m. de desnivel en apenas 300 m.

»La difícil orografía de las laderas –con fuertes pendientes– obliga a plantear una tipología de zona verde parecida a un parque forestal, en el que puedan convivir varias especies vegetales –parque fitogeográfico–. Por parte de este equipo redactor la inclusión de nuevas zonas verdes y la sustitución de otras se realiza conforme al carácter forestal del ámbito, ya que no tratamos de implantar una nueva tipología de parque sino consolidar la existente en la actualidad. La mayor parte de las zonas verdes existentes en el ámbito de la MP (cerca del 80 %) están situadas en la ladera, de fuertes desniveles, lo que ha favorecido la creación de un parque singular, de carácter paisajístico, que nuestra intervención refuerza, consolidándolo y ampliándolo.

»La demanda de parques y jardines en la ciudad de xxx1 ha ido poblando distintos ámbitos de la ciudad en los que la orografía no siempre es homogénea. Desde los ámbitos más urbanos –como el ccc2- hasta los parques de ribera –ccc3– o los de ladera y periurbanos (ccc4). Nuestra intención es consolidar esta heterogeneidad en la disposición tipológica de parques y jardines que existen en xxx1 reforzando el parque `Laderas sur de ccc1´ dentro de la clasificación de parques en ladera o periurbanos. No se trata de incluir una nueva tipología sino consolidar y mejorar la existente acercando su carácter al de parque ubicado en los límites del término aportando innegables cualidades paisajísticas, pudiendo incluir en el proyecto de urbanización aterrazamientos, movimientos de tierra y desmontes que faciliten la integración de lo accesible con lo paisajístico.

»El refuerzo del actual parque existente, mediante la adhesión de nuevos ámbitos de zonas verdes, mejora su continuidad con las zonas residenciales; facilitando las labores de mantenimiento. Frente a la dispersión (que origina grandes gastos) se ha creído conveniente actuar conforme a una política de concentración a fin de mejorar las zonas verdes y la conectividad con las nuevas zonas residenciales y comerciales previstas. La rentabilización en el mantenimiento se verá reforzada por el carácter forestal del parque y su condicionante paisajística, permitiendo que parte de los recursos que actualmente se destinan al mantenimiento de parterres o zonas de césped (infrautilizadas por la población actual) se destinen a otros ámbitos más consolidados de la ciudad.

»En el preceptivo proyecto de urbanización se tendrá en cuenta las prescripciones de los servicios municipales a fin de consolidar, conforme a

su criterio, las mejores opciones posibles para facilitar las labores de mantenimiento, accesibilidad y circulación dentro de los nuevos ámbitos.

»Además, debe tenerse en cuenta que la actual superficie del sector cuenta con 139.829 m² de espacio libres y jardines y que tras las MP dicha superficie se ve sensiblemente incrementada hasta alcanzar los 151.329 m² de espacios libres y jardines; lo que supone incrementar notoriamente la dotación existente por habitante, la cual incluso es superior a la demandada por la normativa sectorial (Ley Urbanismo (...)). Además, no todas las superficies de EL se consolidan en un ámbito con fuertes pendientes –las cuales se podrían aterrizar para acondicionar su accesibilidad– sino que junto a estos ámbitos también se han creado áreas destinadas a parques y jardines prácticamente planas, equivalente a la superficie a las existentes.

»La superficie de las parcelas `planas` existentes -138D y 145B– suma una total de 11.355 m². Tras la modificación puntual y la posterior ordenación de los sectores UA332 y UA333 al ámbito se le dota de una serie de parcelas –P-13, P-15, P-16 y P-19– de topografía similar las cuales en su conjunto suman 10.933 m² por lo que la pérdida de parcelas `planas` destinadas a EL es prácticamente nula.

»Las parcelas destinadas al uso pormenorizado espacios libres y equipamientos públicos se entregarán al Ayuntamiento de xxx1 con accesos, pendientes y rasantes adecuadas a su uso a fin de garantizar su funcionalidad”.

Por tanto, de la documentación analizada se infiere que la modificación propuesta no origina una disminución de los espacios libres existentes, sino un incremento de dichos espacios y queda, según los informes, garantizada su funcionalidad.

Se considera, pues, justificado el interés general de la modificación, además de constar un incremento de los espacios libres públicos, respaldado por los diferentes informes emitidos durante la tramitación del procedimiento.

Respecto de la incidencia de la nueva ordenación en las zonas verdes y espacios libres, ha de señalarse que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo, según el cual:

“La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

»a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

»b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos”.

Por ello, este Consejo Consultivo considera acreditada la justificación, en lo que se refiere a la modificación de los espacios libres públicos, de la modificación puntual propuesta y que en ésta se han observado las disposiciones vigentes relativas a la ordenación de los espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento.

III CONCLUSIONES

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

Procede aprobar la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxx1, en el ámbito de las laderas sur del Sector IA-22 “ccc1”, en lo relativo a la modificación de las zonas verdes y espacios libres.

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