



Sr. S. de Vega, presidente

Sr. Ramos Antón, consejero
Sra. Ares González, consejera
Sr. Herrera Campo, consejero y
ponente

Sr. Píriz Urueña, secretario

La Sección Segunda del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 18 de enero de 2024, ha examinado *el expediente de modificación puntual del estudio de detalle del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de xxx1, NC 19-15*, y a la vista del mismo y tal como corresponde a sus competencias, emite, por unanimidad, el siguiente

DICTAMEN 525/2023

I

ANTECEDENTES DE HECHO

El día 18 de diciembre de 2023 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el expediente de modificación puntual del estudio de detalle del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de xxx1, NC 19-15.

Examinada la solicitud y admitida a trámite el 21 de diciembre de 2023, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 525/2023, y se inició el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, tal como dispone el artículo 52 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Castilla y León, aprobado por Resolución de 5 de febrero de 2014 de la Mesa de las Cortes de Castilla y León. Turnado por el presidente del Consejo, correspondió su ponencia al consejero Sr. Herrera Campo.

Primero.- El Plan General de Ordenación Urbana de xxx1, aprobado definitivamente por orden de 4 de agosto de 2004, de la Consejería de Fomento, delimitó un sector de suelo urbano no consolidado denominado NC 19-15, cuya ordenación detallada fue establecida en un estudio de detalle, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de 29 de diciembre de 2006. En este instrumento de planeamiento se preveía como sistema de actuación el de compensación.



El 20 de julio de 2011 la junta de compensación del referido sector acordó su disolución, con el fin de llevar a cabo el desarrollo urbanístico del ámbito por medio del sistema de concierto, solicitando del Ayuntamiento el 14 de octubre de 2013 la aprobación del acuerdo de disolución de la referida entidad urbanística, así como la sustitución del sistema de compensación por el de concierto, por concurrir los requisitos establecidos en el artículo 284.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL).

El 7 de marzo de 2014 la Junta de Gobierno Local acordó modificar el citado sistema de actuación, actuando como urbanizador el conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación, que no son de uso y dominio público, quienes garantizaron solidariamente la actuación ante el Ayuntamiento mediante la suscripción de un convenio entre todos ellos.

El 19 de enero de 2023 los propietarios de los terrenos incluidos en el sector de suelo urbano no consolidado NC 19-15 del Plan General de Ordenación Urbana solicitan la modificación puntual del estudio de detalle aprobado por el Ayuntamiento para dicho ámbito el 29 de diciembre de 2006, presentando el correspondiente proyecto redactado por arquitecto.

El 9 de junio de 2023 la Junta de Gobierno Local acordó iniciar la modificación puntual del estudio de detalle, cuyo interés público y social queda acreditado en la memoria vinculante, por la necesidad de configurar una edificación dotacional cuya viabilidad se ve imposibilitada con la actual organización y ordenación de cuerpos edificatorios, fondos edificables y disparidad de volúmenes establecida en el estudio de detalle, por lo que es necesario modificar las condiciones de ordenación fijadas por el original estudio de detalle, y completar las dotaciones y urbanización de la zona, para así facilitar la viabilidad de los terrenos para la implantación de una edificación dotacional destinada a fines sociales, que incluye la creación de una residencia destinada a la atención de personas mayores dentro de este sector.

Segundo.- Iniciado el procedimiento de modificación, obran en el expediente los siguientes informes y documentos:

- Informe arqueológico de 24 de febrero de 2022, de la Sección de Patrimonio y Arqueología de la Concejalía de Acción y Promoción Cultural del Ayuntamiento de xxx1.



- Informe de 27 de febrero de 2023 de la Agencia de Protección Civil, en que se indica el nivel de riesgo que afecta al término municipal de xxx1.

- Informes de la Subdelegación del Gobierno en xxx2 de 2 de marzo de 2023 (Dependencia de Industria y Energía) y 9 de marzo de 2023 (Sección de Patrimonio de la Delegación de Economía y Hacienda), ambos en sentido favorable a la aprobación del proyecto.

- Informe de 13 de marzo de 2023, de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, en sentido favorable a la aprobación del proyecto.

- Informe de 3 de abril 2023 de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el que se pone de manifiesto la necesidad de subsanar determinadas deficiencias en el documento.

- Informe de 20 de abril de 2023 de la Confederación Hidrográfica del Duero, en sentido favorable a la aprobación del proyecto.

- Informe de 25 de abril de 2023 de la Comisión del Patrimonio Cultural de Castilla y León, en el que se pone de manifiesto que el proyecto de modificación no requiere su informe, dado que el ámbito de la modificación no incide sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco afecta a bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

- Informe de 7 de junio de 2023 de la Diputación Provincial de xxx2, en sentido favorable a la aprobación del proyecto.

- Informe de 16 de junio de 2023 de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, que considera que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica.

- Informe de 21 de junio de 2023 de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el que se



señala lo siguiente: "Se alteran los espacios libres públicos previstos en el Estudio de Detalle vigente; en la ordenación detallada actual en la zona central existen 973,76 m² que pasan a ser 924,31 m²; es la zona que cumple la exigencia de inscribir una circunferencia de diámetro 20 m. (artículo 105 RUCyL); se reducen en esa zona para pasarlos a otra zona que no cumple esa dimensión mínima. Se incumple el artículo 172 del RUCyL al no haber una equivalencia funcional entre el espacio libre entre de la ordenación previa y la nueva; debe mantenerse una superficie de 973,76 m² de espacios libres públicos que cumpla la exigencia funcional de la dimensión mínima".

- Informe de 23 de agosto de 2023, de la Dirección General de Infraestructuras de la Secretaría de Estado del Ministerio de Defensa, favorable pero condicionado a la incorporación de planos de las servidumbres aeronáuticas del aeródromo militar de xxx1.

- Informe de 15 de junio de 2023 del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, sobre la no constancia de la existencia de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística en tramitación que pudieran verse afectados por el estudio de Detalle.

- Documento modificado refundido de la modificación del estudio de detalle de 10 de octubre de 2023, tras incluirse en él las modificaciones solicitadas por la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente y por la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa.

- Informe de 19 de octubre de 2023 del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, favorable a la aprobación del proyecto, dado que en el nuevo documento presentado se introducen los cambios y aportaciones para dar cumplimiento a las observaciones que se contienen en los diversos informes sectoriales emitidos:

- Se incluye la referencia a la infraestructura ferroviaria cercana.

- La superficie global asignada a espacios libres resultante de la modificación queda por encima de la establecida en el estudio de detalle inicial (1.379,01m² en el modificado frente a 1.347,56m² en el inicial), e igualmente cada una de las zonas de espacios libres es igual o mayor que las



reservada en el estudio de detalle inicial: así, se mantiene la superficie de 973,76 m² en la zona central y se amplía a 405,25 m² la existente en la zona suroeste.

- Se recogen las afecciones de las servidumbres aeronáuticas y de las servidumbres operativas. También se incluye una modificación de la ordenanza reguladora, con la adenda al artículo 20 de licencias y autorizaciones, con inclusión de un párrafo referente a la afección referida y al requerimiento preceptivo y autorización previa del Ministerio de Defensa.

Tercero.- La modificación propuesta se sometió a información pública por plazo de dos meses, con publicación de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 133 de 12 de julio de 2023, en la prensa Local "nnnn" de 1 de agosto de 2023, y en la página web del Ayuntamiento. Durante el referido plazo no consta la presentación de alegaciones, según certificado de la secretaria del Ayuntamiento de 16 de octubre de 2023.

Cuarto.- El 9 de junio de 2023 la Junta de Gobierno Local acordó la aprobación inicial del proyecto de modificación puntual del estudio de detalle.

Quinto.- El 15 de diciembre de 2023 se emite informe por la jefa del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística proponiendo al Pleno, previo dictamen de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, la aprobación definitiva del proyecto de modificación, una vez se haya emitido dictamen por el Consejo Consultivo de Castilla y León.

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

II CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª.- 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, 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 cuando así se establezca en las respectivas leyes.

2ª.- La competencia para la aprobación inicial de la modificación urbanística proyectada corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 154, así como la aprobación definitiva, a tenor de lo dispuesto en el artículo 170, ambos del RUCyL.

3ª.- 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 aquella. Dicha intervención viene justificada por las funciones esenciales que cumplen las zonas verdes y espacios libres en el desarrollo de la vida humana de los núcleos de población. Estos enclaves contribuyen a conseguir un uso más racional del suelo, favorecen un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitan un más cercano contacto con la naturaleza, y ofrecen la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento y vida social.

El artículo 56.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) mantiene el principio de vigencia indefinida de los planes, pero ello no implica que sean un documento estático, sino al contrario son un instrumento susceptible de modificación o revisión, cuyas alteraciones se subsumen dentro de lo que se ha venido llamando *ius variandi*, como inherente urbano 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. 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 -CE-).

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 CE). De ahí la justificación del sacrificio que muchas veces se impone no solo 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 CE, 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 solo 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 las normas que se modifican, la protección de las zonas verdes encuentra amparo en las previsiones constitucionales, concretamente en lo dispuesto en el artículo 45 CE, 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 LUCyL 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 LUCyL, en la redacción actual, dispone que "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 eliminen 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 RUCyL 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.

4ª.- Sentado lo anterior, la modificación urbanística objeto de dictamen requiere analizar la justificación de la misma y su incidencia en la ordenación de las zonas verdes y espacios libres, por cuanto, en efecto, se introducen dos modificaciones que implican alteración de espacios libres.

A) En cuanto al interés público de la modificación, puede considerarse suficientemente acreditada en la memoria vinculante, que en el apartado 2, "Justificación de la conveniencia de la modificación. Interés público", señala lo siguiente:

"Mediante esta Modificación del Estudio de Detalle del Sector "NC 19-15" se propone variar la morfología y organización establecida para los terrenos destinados a Equipamiento Privado EQ, regularizando su lindero sudeste a fin de proporcionar una mejor utilización y viabilidad para la posterior implantación y desarrollo en este terreno de una edificación dotacional.

»El promotor mayoritario del sector es la Fundación qqqq, que tienen como finalidad llevar a cabo obras sociales sin finalidad lucrativa, y entre cuyas actividades está la atención a personas mayores, para lo cual proyecta establecer una residencia propia dentro de este sector. Son además propietarios del edificio existente colindante con el ángulo norte del sector, y que también programa unir con estos terrenos una vez urbanizados, para configurar una edificación dotacional como se ha expuesto. Su viabilidad parte de la posibilidad de formalizar esta tipología de edificación con un



programa e implantación racionales y funcionales, que se ven en la práctica imposibilitados con la actual organización y ordenación de cuerpos edificatorios, fondos edificables y disparidad de volúmenes establecida en el estudio de detalle. Por ello resulta esencial el plasmar estas variaciones dimensionales a fin de que la Fundación pueda dar viabilidad a la necesaria asignación de recursos para poder culminar el desarrollo del sector.

»Así mismo en base a su carácter filantrópico y benefactor, tiene el máximo interés para ellos poder formalizar su legítimo aprovechamiento en forma de suelo y edificabilidad dotacional a los efectos del fin asistencial indicado en el apartado anterior.

»Las razones aludidas se consideran que conciernen al interés público, tanto por el carácter asistencial de la actividad promovida por la Fundación, como por la necesidad de dar viabilidad a la formalización del estudio de detalle a fin de completar las dotaciones y urbanización de esta zona de suelo urbano no consolidado de la ciudad. Lo que comprende el objetivo de la presente modificación puntual. Igualmente, esta modificación daría viabilidad a lo recogido en el planeamiento general, en la ficha correspondiente al sector NC 19-15, en el cuadro que refiere los 'Criterios, Normas y Condiciones para las dotaciones urbanísticas locales', que prescribe en su apartado 'Equipamientos', que 'se garantizará la disposición de un equipamiento de carácter privado completando una de las manzanas existentes'.

»Esta modificación puntual que afecta a una zona de las asignaciones y delimitaciones efectuadas en el estudio de detalle es compensada con la readaptación de la formalización de otras áreas de asignación a usos privados para mantener sin variación la misma superficie dotacional pública establecida en el estudio de detalle vigente, y conforme con el cumplimiento reglamentario que le era de aplicación.

»Como se ha indicado en el apartado anterior, la otra razón de la modificación es realizar el mayor trasvase permitido por el planeamiento general, pasando superficie de edificabilidad asignada al uso predominante residencial plurifamiliar de promoción libre, hacia superficie de edificabilidad para uso dotacional de equipamiento privado libre. Por último, la superficie de regularización de la parcela para Equipamiento Privado EQ, se produce afectando ligeramente a la parcela de uso Residencial R1 del sector y a la de Espacios Libres Dotacionales SL-EL, manteniendo el cumplimiento de la exigencia reglamentaria que le era de aplicación, y la funcionalidad y



superficies globales de dotaciones públicas en el sector ateniéndose al documento aprobado, trasladando hacia el sudoeste la parcela de sistema local de servicios urbanos SL-SU-CT con la misma superficie, para mejor funcionalidad y desarrollo de la parcela central de espacios libres”.

B) Respecto de la incidencia de la nueva ordenación en las zonas verdes y espacios libres, el artículo 172 del RUCyL dispone lo siguiente:

“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.

»c) Cuando se trate de sistemas generales en cualquier clase de suelo, en cualquier ubicación justificada dentro del término municipal”.

Por su parte, el artículo 58.3.c) de la LUCyL determina que “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 eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar (...)”.

Al tratar de configurar los conceptos de espacio libre y zona verde es importante mantener con rotundidad que no deben abordarse desde una perspectiva únicamente cuantitativa, sino esencialmente cualitativa, por lo que resulta 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 y puede 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 4.358/1998, de 19 de noviembre, 2.217/1999, de 9 de septiembre; 924/2000, de 6 de abril, o 10/2022, de 26 de enero, entre otros.

En el presente supuesto, el apartado nº 5.2 de la memoria vinculante se refiere a la justificación de la modificación respecto del artículo 172 del RUCYL, y señala que la modificación propuesta mantiene la misma superficie dotacional pública recogida en el estudio de detalle vigente, y que da cumplimiento a lo reglamentado en cuanto a su formalización mínima exigible de 897,45 m² dentro de la zona libre existente SL-ELP que se configura en la parte central del sector, manteniendo en ella la misma superficie asignada en el estudio de detalle aprobado de partida. En concreto se reservan en esta zona 973,76 m².

La memoria concluye que "en la modificación planteada se da cumplimiento a lo contemplado del artículo 172 del RUCyL, 'Modificaciones de espacios libres y equipamientos'. Adicionalmente se desarrolla la superficie global libre restante con la otra zona, y con ligero incremento sobre el exceso existente en el estudio de detalle en vigor, con las dos zonas destinadas a uso dotacional de espacio libre público: ELP 973,76 m² + ELP 405,25 m² = 1379,01 m² > 1.347,56 m² de partida".

Finalmente, conviene poner de manifiesto que el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, de 21 de junio de 2023, señalaba que la modificación propuesta suponía una alteración de los espacios libres públicos previstos en el estudio de detalle vigente pasando los de zona central de 973,76 m² a 924,31 m², siendo ésta la zona que cumple la exigencia de inscribir una circunferencia de diámetro 20 m. (artículo 105 RUCyL), de modo que se reducen en esa zona para pasarlos a otra zona que no cumple esa dimensión mínima, lo que implica un incumplimiento del artículo 172 del RUCyL, al no haber una equivalencia funcional entre el espacio libre entre de la ordenación previa y la nueva, por lo que debía mantenerse una superficie de 973,76 m² de espacios libres públicos que cumpla la exigencia funcional de la dimensión mínima.



La corrección realizada en el documento modificado refundido de la modificación del estudio de detalle de 10 de octubre de 2023 se ajusta al artículo 172 del RUCyL, al mantener la zona libre existente en el espacio central en 973,76 m², cumpliendo de este modo la exigencia funcional de la dimensión mínima, y mantener la equivalencia funcional entre el espacio libre la ordenación inicial y la nueva, y ampliar la otra zona destinada a uso dotacional público de espacio libre público hasta alcanzar los 405 m², llegando ambas zonas a los 1.379,01 m² frente a los 1.347,56 m² de partida.

En virtud de todo lo expuesto, este Consejo Consultivo considera que en la modificación de los espacios libres públicos y equipamientos propuesta se han observado las disposiciones vigentes relativas a la ordenación de los espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento, conforme al artículo 172 del RUCyL.

III CONCLUSIONES

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

1º.- La diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres previstos en la propuesta de modificación del estudio de detalle del sector de suelo urbano no consolidado NC 19-15 de xxx1 cumple la exigencia formal de motivación y la de mantenimiento de superficie y funcionalidad similar, establecidas en la normativa urbanística conforme a los artículos 169.3.b) y 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2º.- Procede aprobar la modificación de modificación del estudio de detalle del sector de suelo urbano no consolidado NC 19-15 de xxx1, en lo que se refiere a las zonas verdes o espacios libres previstos.

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