



Sr. S. de Vega, presidente y
ponente

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

Sr. Píriz Urueña, secretario

La Sección Segunda del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 24 de octubre de 2024, ha examinado el *expediente de modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de xxx1*, y a la vista del mismo y tal como corresponde a sus competencias, emite, por unanimidad, el siguiente

DICTAMEN 449/2024

I

ANTECEDENTES DE HECHO

El día 7 de octubre de 2024 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el expediente para la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de xxx1.

Examinada la solicitud y admitida a trámite el 10 de octubre de 2024, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 449/2024, iniciándose 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. S. de Vega.

Primero.- Las Normas Urbanísticas Municipales de xxx1 (en adelante, NUM) se aprobaron definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de xxx2 el 14 de enero de 2016 y se publicaron en el Boletín Oficial de Castilla y León del 25 de enero de 2016.

Segundo.- El 23 de noviembre de 2023 el Pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente la modificación puntual de las NUM, "consistente en modificación puntual de diversos elementos de las Normas Urbanísticas Municipales de xxx1, división del Sector SE-00 de Sur, establecimiento de las



determinaciones de ordenación detallada del Sector SE-00-A y modificación de la Ordenanza de Zona RS-Crecimiento Tipo II”.

Se acuerda también solicitar los informes sectoriales preceptivos y abrir un periodo de información pública.

Tercero.- Obran en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la Unidad de Carreteras en xxx2 (de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León occidental), cuya fecha y firma electrónica no consta en el expediente remitido. Figura enviado al Ayuntamiento el 27 de octubre de 2023.

- Informe del gerente de Área de Adif, de 22 de septiembre de 2023, en el que señala que, al no estar afectado el municipio de xxx1 por línea férrea alguna, “no hace especial pronunciamiento” sobre la modificación y comunica que no existe inconveniente para continuar el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico.

- Informe de la Sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de xxx2, de 25 de septiembre de 2023.

- Escrito del secretario de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 28 de septiembre de 2023, en el que señala que la modificación “no implica ninguna afección sobre un Bien de Interés Cultural o de su entorno, y tampoco tiene afección sobre bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, ni se cambia el modelo de clasificación y régimen del suelo establecidos”, por lo que no es preciso el informe solicitado.

- Informe del Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno, de 29 de septiembre de 2023, en el que se señala que la modificación “no afecta a la infraestructura energética básica, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica, por lo que se informa favorablemente, no siendo necesario recabar informes a las empresas prestadoras de los servicios”.

- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de 6 de octubre de 2023, en el que se “pone de manifiesto que, en principio, no se ha detectado ninguna afección significativa en materias de su competencia, y en



particular sobre vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos o terrenos incluidos en la Red Natura 2000”.

- Informe del Servicio de Asistencia y Cooperación Municipal de la Diputación, de 17 de octubre de 2023, “favorable en lo referente a los aspectos vinculantes que afectan a las competencias de la Diputación”.

- Informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de 24 de octubre de 2023, en el que se señala que la modificación no afecta a ninguna carretera de la Red Autonómica de la provincia.

- Informe previo sobre la modificación puntual, emitido por el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital el 24 de octubre de 2023, en el que realiza diversas observaciones sobre la documentación a aportar al expediente.

- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero, de 10 de noviembre de 2023.

- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 18 de abril de 2024. En él se señala que no constan en sus bases de datos “bienes integrantes del Patrimonio Cultural del citado municipio en la parcela objeto de intervención, (...)”; pero que, no obstante, “si una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será necesario solicitar una nueva consulta a esta Consejería para pronunciarse sobre la situación sobrevenida”.

Cuarto.- Se ha realizado un periodo de información pública de dos meses mediante la publicación de los anuncios correspondientes, plazo durante el cual se presentaron dos escritos de alegaciones (una de ellas adjunta un informe urbanístico).

Quinto.- Por orden de 19 de abril de 2024, del consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual. La orden se publica en el Boletín Oficial de Castilla y León de 30 de abril de 2024.

Sexto.- El 24 de abril de 2024 el arquitecto redactor del proyecto de modificación emite informes en los que analiza las alegaciones presentadas y propone su desestimación.



Séptimo.- El 30 de abril de 2024 el Pleno del Ayuntamiento desestima las alegaciones presentadas, aprueba provisionalmente la modificación puntual y acuerda remitir el expediente a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo para su aprobación definitiva.

Octavo.- El 10 de junio de 2024 la Sección de Urbanismo del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación digital emite informe en el que se advierten algunas omisiones en el expediente remitido y se formulan diversas observaciones.

A la vista del informe, el 20 de junio de 2024 la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo acuerda suspender la aprobación definitiva de la modificación hasta que se subsanen las deficiencias advertidas.

El 8 de julio el Ayuntamiento remite nueva documentación.

El 18 de julio el Servicio Territorial requiere al Ayuntamiento para que aporte certificado de la Secretaría del Ayuntamiento en el que conste el acuerdo del Pleno de 4 de julio, de aprobación provisional de subsanación de las deficiencias.

El certificado se envía el 23 de julio siguiente.

Noveno.- Previo informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de 24 de julio de 2024, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo propone el 18 de septiembre de 2024 la aprobación definitiva de la modificación puntual de las NUM, al considerar que contiene las determinaciones mínimas y la documentación prevista en la normativa urbanística.

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.- El Consejo Consultivo de Castilla y León emite dictamen en el presente procedimiento con carácter preceptivo, de conformidad con lo previsto en el artículo 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"- 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 ya citado Reglamento de Organización y Funcionamiento de este Consejo, que determina que los dictámenes del Consejo Consultivo no serán vinculantes salvo en los casos en que así se establezca en las respectivas leyes.

2ª.- La competencia para la aprobación definitiva de la modificación urbanística que se propone corresponde, por razón de la población del municipio de xxx1, a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, órgano competente de la Administración autonómica, tal y como establece el artículo 160.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, (RUCyL), y el artículo 3.1.d) del Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Por su parte, el procedimiento para la aprobación de la modificación puntual de las normas urbanísticas municipales debe observar las prescripciones establecidas en el capítulo V del título II de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y en el mismo capítulo y título del RUCyL.

3ª.- En cuanto al fondo de la cuestión, la intervención de este Consejo Consultivo en los expedientes 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 exclusivamente este dictamen. 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; y contribuyen, en fin, a la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las ciudades.

El artículo 56.1 de la LUCyL mantiene el principio de vigencia indefinida de los planes, pero ello no implica que sean un documento estático sino que, 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 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 -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 de la CE). 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 de la 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 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 calificadas 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 de la 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



procedimientos, 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 y de este Consejo Consultivo. El artículo 58.3.c) de la LUCyL determina actualmente 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". 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 en la tramitación de este Consejo Consultivo, 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 determinante de la solución a adoptar.

4ª.- Sentado lo anterior, la modificación objeto de dictamen requiere analizar su justificación y su incidencia en la ordenación de las zonas verdes y espacios libres.



La memoria vinculante, en su título II, expone el objetivo perseguido con la modificación propuesta, en los siguientes términos:

“El tiempo transcurrido desde la aprobación del planeamiento vigente ha evidenciado sus virtudes como instrumento de planeamiento y gestión del desarrollo urbanístico, máxime en una localidad sometida a una limitada tensión por la actuación de diversos agentes inmobiliarios.

»El desarrollo urbanístico de xxx1 se ve limitado por los condicionantes de un sector de suelo urbanizable que -por sus dimensiones y estructura de la propiedad- se ha revelado como de imposible desarrollo, limitando así las opciones de incremento de la población residente y la incorporación mayoritaria de hogares de nueva creación y primeras residencias.

»Este desarrollo de los nuevos crecimientos conlleva la necesidad de afrontar el remate del casco urbano mediante el desarrollo de suelo urbanizable más próximo al suelo urbano consolidado y encajado entre los crecimientos anteriores. Se trata así de consolidar el casco y conectarlo con las áreas urbanizables mediante una trama urbana ordenada y homogénea.

»El objetivo general de esta modificación es -por tanto- el ajuste y desarrollo del planeamiento para adaptarlo a las nuevas necesidades, dividiendo el sector y ordenando uno de los resultantes. Esta propuesta tiene el carácter de modificación de una determinación de ordenación general y de establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada de uno de los sectores resultantes”.

A) En orden a su justificación, de acuerdo con el artículo 169.3.b) del RUCyL, la modificación del planeamiento deberá “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 donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

»1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.



»2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

»3º. El 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”.

En este caso, en el título V de la memoria vinculante se recoge la justificación de la modificación, haciendo referencia en sus seis capítulos a la “justificación general de la modificación”, a la “acreditación del interés público”, a la “justificación de la conveniencia y oportunidad”, a la justificación pormenorizada de las modificaciones”, a la “justificación del cumplimiento de los objetivos urbanísticos de las NUM” y a la “justificación de la conveniencia del desarrollo urbanístico propuesto”.

En cuanto a la justificación general de la modificación, el capítulo 1 del título V la describe de la siguiente manera:

“La modificación de planeamiento se justifica en primer lugar por la necesidad de cumplir las previsiones del planeamiento, desarrollando el suelo que se ha previsto como apto para urbanizar, en unos plazos razonables y a una escala adecuada a la demanda potencial de la localidad. Para esto se precisa la división del único sector de suelo urbanizable previsto y su adecuación a la estructura de la propiedad y a la -escasa o nula- capacidad de gestión de los particulares que, como en este caso, deben verse sustituidos por la iniciativa pública.

»Las modificaciones propuestas devienen de la necesidad de adaptar el planeamiento a las nuevas situaciones originadas como consecuencia de su gestión diaria. Esta modificación se justifica así para resolver los errores y disfunciones que se han detectado en el planeamiento vigente, estableciendo de manera coherente y bien definida las determinaciones de ordenación general y detallada exigidas por la legislación urbanística.

»Con esta modificación se ajustan determinaciones de las NUM a la LUCyL y se sientan las bases para el desarrollo urbanístico del sector y se desarrolla de forma efectiva uno de los dos resultantes (SE-00-A). Su posición de contacto con el suelo urbano justifica que sea éste el primer ámbito a desarrollar y urbanizar, continuando la trama urbana y la tipología edificatoria



de actuaciones anteriores. Se evitarán así también los efectos negativos que la falta de desarrollo y los usos no autorizados pudieran producir en el entorno.

»En segundo lugar, se trata de un ámbito de planeamiento cuyo desarrollo permitirá la implantación de una superficie relevante destinada a viviendas sometidas a protección pública, lo que favorecerá la fijación de población y la formación de nuevos hogares en la localidad. La construcción de estas viviendas constituye una medida clave para la fijación de población, incrementando las opciones de residencia en el municipio y facilitando desde el Ayuntamiento la implantación de nuevos residentes.

»El proyecto se enmarca en las políticas de acogida y el acompañamiento de nuevos pobladores, ya que se trata de una actuación claramente orientada a la ampliación del parque de viviendas de la localidad, con la doble finalidad de favorecer por una parte la emancipación de jóvenes del municipio y por otra el asentamiento de nuevos vecinos.

»La planificación de suelo para la construcción de viviendas en régimen de promoción pública se relaciona directamente con el mantenimiento y el incremento de la población, ya que no responde a demandas de segunda vivienda o residencia esporádica, sino que tiene como requisito constituir primera vivienda o vivienda habitual de los adjudicatarios. Este requisito a los futuros adjudicatarios garantiza el incremento poblacional perseguido de emancipación de población joven local y de fijación de nuevos pobladores.

»Se hace necesario, por lo tanto, establecer las determinaciones de ordenación detallada reglamentariamente exigibles para ordenar los terrenos y posibilitar el desarrollo urbanístico del sector mediante la efectiva materialización de los aprovechamientos de los titulares y la posterior urbanización”.

En cuanto a los motivos de interés público que amparan la actuación, el capítulo 2 del título V de la memoria vinculante afirma que “El objeto general del planeamiento de la localidad es el correcto y ordenado desarrollo y conservación del suelo, conforme a sus propias determinaciones y a la legislación urbanística y sectorial que en cada caso es aplicable. Es así que la modificación propuesta redundará en el interés público de desarrollar el planeamiento general, pues facilitará la gestión ordenada del territorio y permitirán en definitiva una ciudad de mejor calidad.



»El desarrollo y consolidación del borde sur del suelo urbano mediante la ordenación de esta pieza de suelo urbanizable y su adaptación a las necesidades colectivas y al interés general redundan en la mejora urbana, con lo que se favorece en resumen el interés público de las modificaciones propuestas.

»Por último, la obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas sometidas a protección pública constituye otro factor determinante del interés público de la modificación, al encaminarse al objetivo general de fijación y aumento de población por la vía de la oferta de suelo residencial”.

Junto a ello, el capítulo 3 del título V de la memoria vinculante alude además a la justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación, y señala que “La modificación que se pretende es conveniente y oportuna para ajustar las determinaciones del planeamiento a las nuevas necesidades de desarrollo urbanístico del municipio y para consolidar y rematar la trama urbana en esta zona, contribuyendo a facilitar la gestión y control de las actuaciones urbanizadoras y de edificación en el término municipal. El tiempo transcurrido desde la aprobación de las NUM y la gestión municipal han evidenciado la necesidad de acometer esta modificación para solventar la situación actual de los terrenos, faltos de urbanización y ordenación”. Y añade que “Es en este momento cuando el Ayuntamiento tiene la capacidad técnica y económica para el desarrollo y la gestión urbanística de los terrenos, con lo que queda justificada la conveniencia y oportunidad temporal de acometer el proyecto”.

Estos argumentos parecen admitirse por el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital y por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, al incluirse y no haberse cuestionado ni en el informe de aquel ni en la propuesta de acuerdo de esta.

En consecuencia, puede considerarse cumplida la exigencia formal de motivación prevista en el artículo 169.3 del RUCyL con el fin de facilitar el control de sus determinaciones.

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”.

En la modificación propuesta se altera la zonificación de espacios libres previstos en el planeamiento general vigente. El capítulo 4 del título VIII de la memoria vinculante analiza detalladamente esta cuestión en su sección 1ª y señala lo siguiente:

“El sector SE-00 que ahora se modifica tiene originalmente imputada una cesión para espacios libres públicos de 2.868,48 m² de los que la medición sobre el plano normativo correspondiente arroja 1.610,94 m² en la zona este (casetas de era) y 1.257,54 m² en la zona oeste (regato). Debe indicarse no obstante que, siendo esta superficie muy superior al estándar reglamentario, ninguna de las dos tal y como están grafiadas cumple con el requisito de tener un diámetro igual o superior a 20 m. Por otra parte, la propia ficha del sector que ahora se modifica es parcialmente contradictoria, al indicar que `...La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la ordenación detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente ...’.

»Así pues y para dar cumplimiento, tanto a las exigencias reglamentarias como a las determinaciones potestativas de la ordenación general del sector y no disminuir la superficie destinada a espacios libres públicos, la superficie se repartirá proporcionalmente entre los dos sectores resultantes, con lo que al nuevo sector SE-00-A le corresponde una cesión de 992,19 m². Esta cesión se divide en dos zonas.

- »1. ELP 1 de 899,48 m².
- »2. ELP 2 de 92,71 m².



»Ambas superficies totalizan 992,19 m² que es precisamente la proporción de espacios libres atribuidos por la modificación al sector SE-00-A. La zona ELP 1 (899,48 m²) cumple por sí misma los estándares reglamentarios de la legislación urbanística (artículo 105.2 RUCyL), al superar ampliamente la superficie mínima (326,08 m²), la superficie unitaria mínima (500 m²) y tener un diámetro de 20 m.

»La zona ELP 2 (92,71 m²) no es necesaria a dichos efectos y únicamente se precisa en relación al requisito de cesión vinculada a las casetas de eras del planeamiento y al cumplimiento de la superficie de cesión atribuida de 992,19 m². No es computable ni exigible por lo tanto para el cumplimiento del artículo 128 del RUCyL.

»En todo caso, las zonas proyectadas como espacios libres de uso público tienen garantizado su soleamiento y permeabilidad, y al menos el 50 % de dicha superficie se destinará a la plantación de especies vegetales. En la zona ELP 1 se proyecta un área reservada para juegos infantiles de 200 m², conforme a la exigencia reglamentaria, que será equipado con los elementos necesarios. En el proyecto de urbanización se admitirá el cambio de emplazamiento de esta zona de juegos infantiles dentro de la misma zona del sistema local de espacios libres públicos.

»El resto de superficie destinada a espacios libres públicos hasta completar la exigencia inicial de las NUM (2.868,48 m²), esto es, 1.876,29 m² se atribuyen al nuevo sector SE-00-B a localizar de forma preferente en la zona oeste (regato), quedando esta exigencia establecida como una determinación de ordenación general potestativa para el nuevo sector.

La memoria vinculante afirma que “los nuevos espacios libres públicos previstos en este proyecto ostentan la misma calificación urbanística que aquéllos a los que sustituyen, estando adscritos como los originales al sistema de espacios libres públicos”.

Sobre la equivalencia de superficies, indica que “la superficie de los espacios libres públicos propuestos en este proyecto es de 2.868,48 m², repartidos en dos áreas homogéneas de 992,19 m² (sector SE-00-A) y 1.876,29 m² (sector SE-00-B) respectivamente. La suma arroja una superficie coincidente y equivalente a la prevista en el planeamiento que se modifica



(2.868,48 m²), quedando así justificado cuantitativamente la viabilidad de la modificación de espacios libres”.

Y en cuanto a su funcionalidad, señala que “los nuevos espacios libres públicos mejoran la funcionalidad de los existentes, pues además de adaptarse a los requisitos reglamentarios de diámetro (20 m) que no se cumplían en el planeamiento general vigente, lo que ya de por sí supone una mejora funcional, se proyectan más cualificados y como superficies homogéneas apoyadas en los viarios de nueva apertura, facilitando así su uso por la población.

»En todo caso, las zonas proyectadas como espacios libres de uso público tienen garantizado su soleamiento y permeabilidad, y al menos el 50 % de dicha superficie se destinará a la plantación de especies vegetales. En la zona ELP 1 se proyecta un área reservada para juegos infantiles de 200 m², conforme a la exigencia reglamentaria, que será equipado con los elementos necesarios. En el proyecto de urbanización se admitirá el cambio de emplazamiento de esta zona de juegos infantiles dentro de la misma zona del sistema local de espacios libres públicos.

»Se posibilita con la modificación puntual que nos ocupa la mejora de la calidad urbana y la cohesión social en la reorganización de las dotaciones urbanísticas, quedando así justificada funcionalmente la viabilidad de la modificación de espacios libres”.

Sobre este particular, el informe técnico del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital, de 24 de julio de 2024, y la propuesta de acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, de 18 de septiembre de 2024, refieren que “En relación con el cumplimiento del art. 172 del RUCyL y la modificación que afecta al espacio libre público objeto del informe del Consejo Consultivo reseñar que está debidamente justificada desde un punto de vista cuantitativo y funcional, siendo plenamente viable la alteración de los espacios libres de uso público que nos ocupan por cuanto se mantiene en esencia la ubicación primigenia y se mejora la funcionalidad de los existentes, pues además de adaptarse a los requisitos reglamentarios de diámetro, que no se cumplían en el planeamiento general vigente, se proyectan más cualificados y como superficies homogéneas apoyadas en los viarios de nueva apertura, facilitando así su uso por la población”.

En virtud de todo lo expuesto, este Consejo Consultivo considera que ha quedado formalmente acreditada la justificación, en lo que se refiere a la



modificación de los espacios libres públicos, de la modificación puntual propuesta y que en ella 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:

1º.- La diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres previstos en la propuesta de modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de xxx1 cumple la exigencia formal de motivación y la de sustitución de los que se eliminan por otros 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 puntual referida, en lo que se refiere a los espacios libres previstos.

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