



Sra. Salgueiro Cortiñas, Presidenta

Sr. Estella Hoyos, Consejero y  
Ponente

Sr. Fernández Costales, Consejero

Sr. Pérez Solano, Consejero

Sr. Quijano González, Consejero

Sr. Madrid López, Consejero

Sr. Nalda García, Consejero

Sr. Sobrini Lacruz, Secretario

La Sección Primera del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 11 de enero de 2007, ha examinado el *expediente relativo al proyecto de decreto por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxxxx en el ámbito de la actuación aislada xxx*, 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 4 de diciembre de 2006 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el *expediente relativo al proyecto de decreto por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxxxx en el ámbito de la actuación aislada xxx*.

Examinada la solicitud y admitida a trámite con fecha 5 de diciembre de 2006, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 1169/2006, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, previa ampliación de éste, tal como dispone el artículo 53 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, aprobado por el Decreto 102/2003, de 11 de septiembre. Turnado por la Sra. Presidenta del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. Estella Hoyos.

**Primero.-** El término municipal de xxxxx dispone de un Plan General de Ordenación Urbana, cuya adaptación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León



fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de xxxxx el 25 de octubre de 2001 (BOCyL de 13 de noviembre de 2001).

**Segundo.-** El Pleno del Ayuntamiento de xxxxx, en sesión celebrada en fecha de 13 de abril de 2005, acuerda aprobar inicialmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la actuación aislada xxx, con el objeto de reducir la superficie de suelo destinado a edificación, que pasará de 4.233'90 m<sup>2</sup> a 2.613'95 m<sup>2</sup>, manteniendo la misma edificabilidad y unificando la altura de todas las plantas. El suelo liberado pasará a tener la calificación de espacio libre y viales.

**Tercero.-** Por el Ayuntamiento de xxxxx se solicitan los informes indicados en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Con fecha 8 de marzo de 2005, la Diputación Provincial de xxxxx informa que "no se aprecia defecto alguno que afecte a la debida calidad y homogeneidad exigibles en las determinaciones y documentación que integran la presente modificación puntual".

El 9 de marzo de 2005 el Subdelegado de Gobierno emite un informe en los siguientes términos: "El instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe no afecta a la infraestructura energética básica, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Economía, 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".

El 25 de abril de 2005 la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de xxxxx emite un informe en el que se señala que "dada la naturaleza de la Modificación Puntual planteada, debe entenderse que no tiene afección negativa sobre los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio".

Con fecha 4 de abril de 2005 el Servicio Territorial de Fomento de xxxxx emite un informe en el que se indica que "no se infiere que la presente modificación afecte al modelo territorial de Castilla y León al no estar aprobadas las Directrices de Ordenación del Territorio en el ámbito de actuación del



presente expediente ni hallarse dentro del ámbito de otros instrumentos de ordenación del territorio.

»(...) Se justifica expresamente la conveniencia de la presente modificación, en el aumento de superficie libre de uso público que sufre el ámbito de actuación con la ordenación propuesta (...)"

No consta en el expediente que se hayan emitido o comunicado al Ayuntamiento el resto de informes solicitados antes de la finalización del periodo de información pública posterior al acuerdo de aprobación inicial, con lo cual deben entenderse emitidos en sentido favorable, según se desprende del artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**Cuarto.-** El expediente ha sido sometido al trámite de información pública durante un mes, mediante la inserción de anuncios en el diario xxxxx de 25 de xxxx de 2005, en el "Boletín Oficial de Castilla y León" nº xxxx, de 27 de xxxx de 2005, en el "Boletín Oficial de la Provincia de xxxxx" nº xx, de 27 de xxxx de 2005, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, habiéndose presentado durante este periodo un escrito de alegaciones que no afecta al expediente en tramitación, de acuerdo con el certificado expedido por el Secretario de la Corporación Local en relación con la aprobación provisional el 14 de octubre de 2005.

**Quinto.-** El Pleno del Ayuntamiento de xxxxx, en sesión celebrada el día 13 de octubre de 2005, acuerda por unanimidad aprobar provisionalmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de dicho término en el ámbito de la actuación aislada xxx y la remisión del expediente debidamente diligenciado a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, a fin de que proceda a su tramitación conforme a los artículos 58.3.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 172 de su Reglamento.

**Sexto.-** Con fecha 20 de octubre de 2005, tiene entrada en el registro de la Delegación Territorial en la provincia el expediente administrativo y proyecto de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxxxx, en el ámbito de la actuación aislada xxx, en triplicado ejemplar para su aprobación definitiva, el cual es remitido a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio que, con fecha 30 de diciembre de 2005,



requiere al Ayuntamiento para que presente documentación complementaria acreditativa del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 58.3.d) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y 172.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La documentación solicitada es remitida por la Corporación Local el 16 de febrero de 2006.

**Séptimo.-** Con fecha 24 de febrero de 2006, el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio emite un informe favorable sobre la modificación de referencia.

**Octavo.-** El 7 de marzo de 2006 se elabora la correspondiente propuesta de informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, favorable a la modificación puntual.

**Noveno.-** Con fecha 9 de marzo de 2006, el Consejero de Fomento informa favorablemente la modificación propuesta.

**Décimo.-** El 9 de mayo de 2006, la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento informa favorablemente sobre el proyecto de decreto por el que se aprueba la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxxxx en el ámbito de la actuación aislada xxx.

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

## II CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**1ª.-** La consulta versa sobre el proyecto de decreto por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxxxx en el ámbito de la actuación aislada xxx.



El Consejo considera correcta la justificación que el Ayuntamiento invoca para la realización de la modificación propuesta, motivada en el interés público para aumentar los espacios libres públicos.

**2ª.-** El Consejo Consultivo de Castilla y León dictamina en el presente expediente, con carácter preceptivo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1.h), 5º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, correspondiendo a la Sección Primera emitir el dictamen según lo establecido en el punto 4º, regla A), apartado d), del Acuerdo de 30 de octubre de 2003, del Pleno del Consejo, por el que se determina el número, orden, composición y competencias de las Secciones.

Igualmente, el artículo 58.3.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, dispone que la aprobación de los expedientes de modificación del planeamiento que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos, requiere el informe favorable del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

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

En sentido similar se pronuncia el artículo 50 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que recobró su vigencia por imperativo del pronunciamiento tercero del fallo de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo.



**3ª.-** En cuanto al procedimiento seguido para la aprobación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxxxx, entiende este Consejo Consultivo que se han observado, en líneas generales, las prescripciones legalmente establecidas.

De acuerdo con la disposición transitoria sexta, apartado 3º, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al tratarse de modificaciones del Planeamiento cuya aprobación inicial se ha producido con posterioridad al momento de la entrada en vigor de la citada ley, las mismas deberán ajustarse a sus previsiones, siendo de aplicación las disposiciones sobre su contenido, elaboración, aprobación y modificación del planeamiento urbanístico reguladas en la misma (artículos 44, 51, 52 y 54 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, en relación con su artículo 58.3, apartado c).

En concreto, el artículo 58.3.c) de la Ley 5/1999, en sentido similar a lo que ya establecía el artículo 50 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, dispone:

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

En términos generales, la jurisprudencia ha venido exigiendo de forma estricta que, en el supuesto de afectación a zonas verdes y espacios libres, se siga el procedimiento previsto en el artículo 50 de la Ley del Suelo de 1976, en nuestro caso, artículo 58.3.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En este sentido, pueden citarse tanto la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de julio de 2000 (que cita otras resoluciones anteriores del mismo Tribunal), como la Sentencia de 30 de enero de 2003, en la que se establece que “(...) en una clara línea protectora de las zonas verdes la Jurisprudencia ha sido especialmente rigurosa en esta materia, habiendo declarado, por ejemplo en la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 1991 (Repertorio de



Jurisprudencia 1991, nº 3298), que existe una «prohibición terminante» de llevar a cabo cualquier modificación del planeamiento que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres sin ajustarse a las reglas de competencia y procedimiento establecidas en el artículo 50 TRLS de 1976, prohibición que opera «con independencia de su alcance cuantitativo» y que se extiende incluso a los supuestos de simple permuta de superficie”.

En los supuestos descritos nos encontramos ante un procedimiento especialmente riguroso, que pretende constatar que las modificaciones propuestas no obedecen a un interés meramente particular, sino que son razones de interés general y, específicamente, de interés público urbanístico, las que amparan la racionalidad de la medida. Además, dicho procedimiento trata de establecer controles que garanticen la dificultad de la reforma del planeamiento, con el fin de evitar, en la medida de lo posible, que primen los intereses particulares sobre los generales.

En cuanto al procedimiento seguido en la modificación del Plan sometido a dictamen, puede concluirse que se han observado las prescripciones establecidas en la normativa aplicable, tal y como lo demuestran las siguientes actuaciones:

- El Pleno del Ayuntamiento de xxxxx acordó, en sesión celebrada el 13 de abril de 2005, aprobar inicialmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la actuación aislada xxx.

- A continuación se publicaron anuncios en el diario xxxx, en el “Boletín Oficial de Castilla y León” y en el “Boletín Oficial de la Provincia de xxxxx”, por el plazo de un mes.

- Se recabaron los informes exigidos por el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

- Concluido el trámite de información pública y, habiéndose presentado una única alegación que no afecta al expediente en tramitación, la Corporación municipal dictó el Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual.



- Posteriormente se remitió el expediente a la Consejería de Fomento, desde donde se informó favorablemente la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la Actuación Aislada xxx.

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

No obstante lo anterior, a propósito de la tramitación procedimental seguida, debe destacarse que consta el informe de la Secretaría de la Corporación de fecha 6 de octubre de 2006 previo al Acuerdo de aprobación provisional (folio 108 y siguientes del expediente administrativo), aunque no el previo a la adopción del Acuerdo de aprobación inicial.

En este punto hay que mencionar los artículos 54.1.b) del texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y 173.1.b) del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, en cuanto que exigen el informe previo del Secretario para la adopción de acuerdos en todas aquellas materias para las que se exija una mayoría especial, como es el caso que nos ocupa según el artículo 47.3.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Esta omisión se entiende subsanada, a juicio de la Corporación Local, por la referencia en el Acuerdo de aprobación inicial de 13 de abril de 2004 en el apartado II de los fundamentos de derecho a las especificaciones del Secretario General de la Corporación (folio número 53 del expediente administrativo), así como por la transcripción que de este informe se realiza en el dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo de 5 de abril de 2006 (folios número 34 y siguientes del mismo expediente), por lo que puede ser considerado como un defecto formal no invalidante según el artículo 63.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de acuerdo con el criterio expuesto por el Tribunal Supremo, en Sentencia de 25 de enero de 1993, que estima que "teniendo en cuenta el objeto del expediente no parece ni se aprecia que esta omisión tenga trascendencia para determinar la anulación de tan complejo proceso ni la misma haya supuesto ni indefensión ni perjuicio para el





interesado". No obstante, se ha de poner de manifiesto la conveniencia de incorporar al expediente el aludido informe del Secretario de la Corporación municipal.

Por último, hay que destacar que obra en el expediente la existencia y el sentido de los dictámenes preceptivos de la Comisión Informativa anteriores tanto a la aprobación inicial como provisional (artículos 123 y 126.1 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre).

**4ª.-** En cuanto al contenido y justificación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana sometido a dictamen, conviene afirmar, con carácter previo, que el artículo 56.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, 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 adoptar 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 Sentencia de 9 de diciembre de 1989, que define el *ius variandi* como "una potestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales, realice las modificaciones que imponga las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo". Como afirma la Sentencia de 3 de enero de 1996, la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el *ius variandi*, lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (artículo 9.3 de la Constitución).



Esta misma jurisprudencia se ha preocupado de fijar los principios operativos a través de los cuales se actualiza aquella potestad, uno de ellos no es sino el del interés general, en el que constitucionalmente se ancla todo el quehacer de la Administración Pública “al servir con objetividad los intereses generales” (artículo 103 de la Constitución). De ahí la justificación del sacrificio que muchas veces se impone no sólo a simples expectativas, sino a titularidades dominicales. Los planes, dice la Sentencia de 19 de febrero de 1987, “no se trazan en función de los propietarios del suelo, sino de los ciudadanos y de las necesidades colectivas”.

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

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

La naturaleza y límites del *ius variandi*, cuya cobertura constitucional se encuentra en los artículos 33 y 45, son los derivados del hecho de que la Administración no incurra en errores fácticos o materiales, 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 nos ocupa, 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, el artículo 47 de la Constitución declara el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y una vivienda de tales características requiere un cierto entorno, un soporte de infraestructuras y servicios capaz de garantizar al usuario de la misma un mínimo de calidad de vida. Además, el precepto establece la obligación de los poderes públicos de establecer las condiciones y normas necesarias para hacer efectivo tal derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Ahora bien, estas razones que justifican el especial régimen de protección que el ordenamiento jurídico dispensa a estas zonas no deben entenderse como un obstáculo a la modificación de los espacios libres y zonas verdes, sino como un reconocimiento de su posible alteración, porque los intereses públicos deben ser valorados en su conjunto y desde distintas perspectivas, de forma que la especial garantía que se otorga a dichos espacios no tenga por consecuencia una inadmisibles petrificación del modelo urbano diseñado en un momento determinado. En tal sentido debe reconocerse la legitimidad de la modificación, e incluso de la supresión de tales espacios cuando así lo demuestren los intereses generales, en atención a las circunstancias concurrentes en cada supuesto, cuya ponderación corresponde a la Administración activa encargada de la política urbanística y de la ordenación del territorio de que se trate.



Por otra parte, tratando 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, resultando trascendente no sólo su extensión superficial sino, fundamentalmente, su situación, debiendo tenerse presentes las circunstancias del caso y los distintos motivos de interés público que puedan respaldar u oponerse a la modificación. No cabe, por tanto, establecer unas reglas generales, pudiendo admitirse como perfectamente lícita una reducción o supresión de un espacio libre, aunque no se complete con una superficie de igual extensión con diferente ubicación territorial (siempre que se respeten los estándares legales), en cuanto medie una justificación cumplida que acredite el carácter prescindible del espacio en relación con los intereses generales. En este sentido se ha pronunciado el Consejo de Estado en los Dictámenes 4358/1998, de 19 de noviembre; 2217/1999, de 9 de septiembre; y 924/2000, de 6 de abril, entre otros, y este Consejo Consultivo en el Dictamen 152/2005, de 24 de febrero.

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

**5ª.-** Una vez efectuadas las consideraciones previas anteriormente expuestas, procede realizar el análisis de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana promovida por el Ayuntamiento de xxxxx.

Según consta en la Memoria presentada por el Ayuntamiento, la modificación propuesta tiene como fines y objetivos reducir la superficie de suelo destinado a edificación, pasando de 4.233'90 m<sup>2</sup> a 2.613'95 m<sup>2</sup>, manteniendo la misma edificabilidad y unificando la altura de todas las manzanas a cuatro plantas, y pasando el suelo que se libera a ser espacio libre público y viales, por entender que existen razones de interés público que



aconsejan llevar a cabo la modificación proyectada, al amparo de lo previsto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Además, y según se determina en el informe técnico de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 24 de febrero de 2006, "la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxxxx comprende el ámbito de la Actuación Aislada xxx, incluida como suelo urbano consolidado y definida por las calles xxxx, xxxx, xxxx, xxxx y xxxxx donde se encuentra un espacio libre entre las calles xxxxx, xxxx, xxxx y xxxxx, con una superficie de 820'10 m<sup>2</sup>.

»La superficie del ámbito de la xxx es de 8.024'46 m<sup>2</sup>. Según la ficha urbanística el aprovechamiento lucrativo se sitúa en tres manzanas perimetrales con alturas de dos, tres y cuatro plantas y una edificabilidad total de 10.458'87 m<sup>2</sup>.

»Con la modificación se reduce la superficie de suelo destinada a edificación, pasando de 4.233'90 m<sup>2</sup> a 2.613'95 m<sup>2</sup> y mantiene la misma edificabilidad unificando la altura de todas las manzanas a cuatro plantas. Este suelo que se libera pasa a ser espacio libre público y viales.

»La superficie de espacio libre pasa de 820'10 m<sup>2</sup> a ser de 2.103'15 m<sup>2</sup> y también se altera su configuración y emplazamiento, que pasa a ocupar el espacio central en forma de cruz.

»Se reordenan las parcelas con aprovechamiento lucrativo en torno a este espacio central y la circulación rodada se realiza perimetralmente, creándose unas plazas de aparcamiento en superficie. La altura de las cuatro manzanas propuestas son todas de cuatro plantas. El subsuelo del espacio libre es aparcamiento público.

»La documentación se compone de memoria y planos. La memoria contiene texto, fotografías y esquemas gráficos, con dos planos de Zonificación, cotas y superficies.



»Al modificar el Espacio Libre Público, la tramitación para su aprobación es la establecida en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

»El artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que la aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente calificación urbanística de zonas verdes y demás espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento, corresponde a la Comunidad Autónoma conforme al procedimiento señalado en el apartado 1 de dicho artículo.

»El artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que «la aprobación de las modificaciones reguladas en este artículo requiere que la superficie de zona verde o espacio libre que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie destinada a espacio libre público y de análoga superficie y funcionalidad (...)».

»La Unidad de Actuación Aislada xxx, según la ficha actual, tiene una superficie de Espacios Libres Públicos de 820'10 m<sup>2</sup> y en la modificación de 2.103'15 m<sup>2</sup>. Es decir, la superficie de Espacios Libres Públicos modificada es superior a la actual y de análoga funcionalidad, cumpliendo el art. 172.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

»Se justifica la conveniencia de la modificación en el interés público para aumentar los Espacios Libres Públicos.

»La presente Modificación cumple el artículo 172.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y por tanto, se informa favorablemente”.

Por tanto, a la luz de lo expuesto, puede concluirse que se ha justificado adecuadamente el respeto y la compatibilidad de la modificación puntual propuesta con la ordenación general del municipio, observándose, igualmente, las previsiones referidas a la protección de zonas verdes y espacios libres exigidas por la normativa vigente.



**CONSEJO  
CONSULTIVO**  
DE CASTILLA Y LEÓN

### **III CONCLUSIONES**

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

Puede aprobarse la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de xxxxx en el ámbito de la actuación aislada xxx.

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