



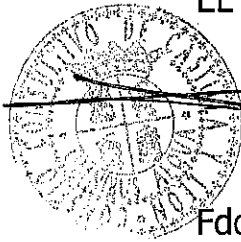
**CONSEJO  
CONSULTIVO**  
DE CASTILLA Y LEÓN

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 45 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, tengo el honor de remitirle el dictamen emitido en el expediente relativo a la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen (León) en el ámbito del Centro de Educación Obligatoria "Camino de Santiago" y Complejo Deportivo "Virgen del Camino", admitido a trámite con el nº de expediente 75/2016.

Por último, ha de recordarse la obligación de la autoridad consultante de comunicar al Consejo Consultivo la decisión adoptada en el asunto sometido a su consulta dentro de los quince días siguientes a su adopción (artículo 7.1 del citado Reglamento).

Zamora, a 16 de marzo de 2016

EL PRESIDENTE



Fdo.- Mario Amilivia González

EXCMO. SR. CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE



**CONSEJO  
CONSULTIVO**  
DE CASTILLA Y LEÓN

Sr. Amilivia González, Presidente

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

Sra. García Fonseca, Secretaria

La Sección Segunda del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 16 de marzo de 2016, ha examinado el *procedimiento de modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen (León) en el ámbito del Centro de Educación Obligatoria Camino de Santiago y Complejo Deportivo Virgen del Camino*, 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 29 de febrero de 2016 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el *procedimiento de modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen (León), en el ámbito del CEO Camino de Santiago y Complejo Deportivo Virgen del Camino*.

Examinada la solicitud y admitida a trámite en esa misma fecha, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 75/2016, 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 la Resolución de 5 de febrero de 2014, de la Mesa de las Cortes de Castilla y León. Turnado por el Sr. Presidente del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. Sobrini Lacruz.

**Primero.**-El 30 de julio de 2015 el Pleno del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen, a propuesta de la Comisión Informativa de Fomento y Medio



Ambiente, aprobó inicialmente la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales en el ámbito del CEO Camino de Santiago y Complejo Deportivo Virgen del Camino, y la apertura de un periodo de información pública.

**Segundo.-** La modificación se ha sometido al trámite de información pública por plazo de un mes, con inserción de anuncios en el "Boletín Oficial de Castilla y León" de 12 de agosto de 2015, en el "Diario de León" de 4 de agosto de 2015, en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento.

No consta que durante dicho plazo se hayan presentado alegaciones.

**Tercero.-** Se han emitido los siguientes informes:

a) Informe de la Sección de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento de León, de 6 de agosto de 2015.

b) Informe de la Diputación Provincial de León, de 13 de agosto de 2015.

c) Informes de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de 27 de octubre y 3 de noviembre de 2015.

d) Informe de la Subdelegación del Gobierno en León, de 14 de septiembre de 2015, emitido en sentido favorable.

d) Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, de 8 de septiembre de 2015, que informa favorablemente la modificación.

e) Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, de 26 de agosto de 2015.

f) Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de 30 de septiembre de 2015.

g) Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de 24 de agosto de 2015, que indica que las dos zonas afectadas por



la modificación se encuentran fuera de la zona de afección de la carretera de titularidad estatal y de su vía de servicio.

Consta en la Memoria justificación relativa a la ausencia de petición de informe a la Agencia de Protección Civil.

**Cuarto.-** El 23 de noviembre de 2015 el Pleno del Ayuntamiento acuerda por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, a propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras, la aprobación provisional del proyecto de modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales en el ámbito del CEO Camino de Santiago y Complejo Deportivo Virgen del Camino.

**Quinto.-** El 1 de febrero de 2016 (consta por error el año 2015) el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emite informe técnico en el que señala:

“En la Memoria Vinculante se ponen de manifiesto los siguientes antecedentes:

»El Ayuntamiento de Valverde de la Virgen cuenta con Normas Urbanísticas Municipales en vigor, en las que se señala el Centro de Educación Obligatoria ‘CEO Camino de Santiago’ dentro del Sistema de Equipamientos clasificado como ‘Escolar e.1 Grupo Escolar de la Virgen del Camino’, incluyéndolo dentro de la Zona de Ordenanza 8, Dotacional Exento.

»Las instalaciones de este centro se emplazan sobre la parcela catastral (...), de propiedad municipal, con fachada a las Calles Nueva, Zamora y Del Calvario, colindando por el Sur con parcela en la que se sitúa el Sistema de Zonas Verdes ZV.1. Sobre esa parcela catastral se ubica el edificio perteneciente al citado grupo escolar y ejecutado en 1985, sobre el que se han llevado a cabo una serie de ampliaciones en 1993 y 2001. Además, en el año 2005 se amplían de nuevo las instalaciones de este centro hacia el Sur, con la ocupación de parte de la parcela catastral nº (...), según acuerdo del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen del año 2004 para la puesta a disposición de los terrenos. La clasificación de la parcela sobre la que se llevó a cabo esta última ampliación es de Sistema General de Zonas Verdes ZV.1, sin que por parte del Ayuntamiento se haya modificado hasta la fecha la clasificación de la misma,



lo que supone que este edificio y el área vinculada al mismo se encuentran `disconforme con el planeamiento`.

»En abril de 2015 la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León comunica al Ayuntamiento de Valverde que pretende llevar a cabo una nueva ampliación del citado Centro Escolar, en unos 200 m<sup>2</sup> de ocupación, requiriendo para ello la regularización urbanística del grupo escolar existente, así como la toma de las medidas urbanísticas oportunas para posibilitar esta ampliación”.

En relación con la descripción de la modificación señala:

“1.- Ámbito del CEO "Camino de Santiago" y sistema general ZV-1:

»La superficie calificada como Sistema de Equipamiento Escolar e.1, que cuenta con una superficie de 5.658 m<sup>2</sup>, se amplía hasta los 8.335,0 m<sup>2</sup>, quedando reducida la superficie del Sistema General de Zonas Verdes ZV-1 colindante en 2677 m<sup>2</sup>.

»Se modifican los siguientes parámetros de las normas particulares de la zona Dotacional Exento (8):

»Ocupación: 40% (actual 25%)

»Edificabilidad 1,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> (actual 0,75 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>).

»2.- Ámbito del Complejo deportivo `Virgen del Camino` y sistema general ZV-5:

»Se amplía la superficie de equipamiento deportivo dp-1 en 488 m<sup>2</sup>, hasta completar una superficie total de 12451 m<sup>2</sup>.

»La ampliación de dicho equipamiento disminuye el sistema general ZV-5 en la misma cantidad.

»Se amplía también la anchura del vial que separa la zona verde ZV-5 de la Zona Verde ZV-8, junto con la modificación de su traza hacia el



Norte, lo que supone una disminución adicional de la superficie de la ZV-5 de 307 m<sup>2</sup>, quedando con una superficie definitiva de 1.315 m<sup>2</sup>.

»3.- Ámbito del sector SUZ-N2 y sistema general ZV-8a.

»Se cambia la clasificación del suelo de una parte del sector SUZ-N2 de suelo urbanizable, no delimitado, situada al oeste del sistema general ZV-8a, que pasa a incluirse en suelo urbano. La superficie de suelo urbano que se amplía es de 4278 m<sup>2</sup>, entre terrenos destinados a viales y a la ampliación del sistema general de zonas verdes ZV-8a.

»Se amplía también la superficie del sistema general ZV-8a en la parte ya incluida en suelo urbano”.

En cuanto a la alteración de espacios libres y equipamientos:

”Se alteran espacios libres y equipamientos públicos, siendo el balance total de superficies entre la ordenación actual y la modificada el siguiente, según los datos de la Memoria Vinculante:

»Espacios libres públicos:

»22670,00 m<sup>2</sup> - 22708,00 m<sup>2</sup> (+38,00 m<sup>2</sup>).

»Equipamientos públicos:

»17621,00 m<sup>2</sup> - 20786,00 m<sup>2</sup> (+3165,00 m<sup>2</sup>)”.

El referido informe considera que la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales en el ámbito del CEO Camino de Santiago y Complejo Deportivo Virgen del Camino “refleja adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes y justifica adecuadamente la conveniencia de la modificación y su interés público, por lo que no se realiza observación técnica alguna en materia de urbanismo”. E igualmente precisa que “el documento justifica convenientemente que las superficies de espacios libres alteradas han sido sustituidas por una nueva superficie con la misma calificación y funcionalidad y de superficie superior a la



inicial", sin perjuicio de señalar también que procede informe preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla y León.

Consta en el expediente informe del Arquitecto del Servicio de Urbanismo, de 15 de febrero, en el que se recogen una serie de correcciones a efectuar en relación con la descripción de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, que debe adecuarse al documento técnico.

**Sexto.-**El Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emite informe jurídico el 2 de febrero, en el que precisa que "Respecto del contenido y justificación de la presente modificación, se estima que refleja adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes, y no se aprecia influencia alguna sobre el modelo territorial ni supone una modificación sustancial de la ordenación general vigente". Informa por ello favorablemente dicha modificación.

**Séptimo.-** El 17 de febrero el Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio informa favorablemente la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen (León), en el ámbito del CEO Camino de Santiago y Complejo Deportivo Virgen del Camino.

**Octavo.-**El 18 de febrero de 2016 la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo formula propuesta de aprobación definitiva de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen (León) en el ámbito del CEO Camino de Santiago y Complejo Deportivo Virgen del Camino.

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 expediente relativo a la aprobación de la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la



Virgen (León), en el ámbito del CEO Camino de Santiago y Complejo Deportivo Virgen del Camino.

**2ª.-** El Consejo Consultivo de Castilla y León emite dictamen en el presente procedimiento con carácter preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 4.1.i).6º -que se refiere a la "Modificación de los planes urbanísticos cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos"-, y 19.2 de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, correspondiendo la competencia a la Sección Segunda, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero, 2.d), del Acuerdo de 6 de marzo de 2014, del Pleno del Consejo, 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 de Castilla y León, que dispone que los dictámenes del Consejo no serán vinculantes salvo en los casos en que así se establezca en las respectivas leyes.

**3ª.-** La competencia para la aprobación definitiva de la modificación urbanística que se propone corresponde, al tratarse de un municipio con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que limita con una capital de provincia, al Consejero de Fomento y Medio Ambiente, tal y como establecen el artículo 136.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 160.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, y el Decreto 43/2015, de 23 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

**4ª.-** En cuanto al procedimiento seguido para la aprobación de la modificación puntual, este Consejo Consultivo considera que se han observado las prescripciones legalmente establecidas en el Capítulo V del Título II de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el mismo capítulo y título del citado Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**5ª.-** En cuanto al fondo de la cuestión, la intervención del Consejo Consultivo en los procedimientos que suponen alteraciones en la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres tiene como objeto su protección, a cuyo análisis se ciñe aquélla. Dicha intervención viene justificada





por las funciones esenciales que cumplen las zonas verdes y espacios libres en el desarrollo de la vida humana de las ciudades. Estos enclaves contribuyen a conseguir el uso racional del suelo, impidiendo la masificación; favorecen un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza y ofreciendo la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento; contribuyen, en fin, a la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las ciudades.

El artículo 56.1 de la citada Ley de Urbanismo mantiene el principio de vigencia indefinida de los planes, pero ello no implica que sea un documento estático, sino al contrario, es un instrumento susceptible de modificación o revisión, cuyas alteraciones se subsumen dentro de lo que se ha venido llamando *ius variandi*, como inherente a la potestad de planificación urbanística. Su fundamento se encuentra en la necesidad de adaptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo (Sentencias de 24 de febrero de 1984, 24 de septiembre y 9 de diciembre de 1989, 6 de febrero y 3 de abril de 1990, 15 de abril y 8 de mayo de 1992). De entre ellas cabe destacar la de 9 de diciembre de 1989, que define el *ius variandi* como "una potestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales, realice las modificaciones que imponga las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo". Como afirma la Sentencia de 3 de enero de 1996, la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el *ius variandi*, lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (artículo 9.3 de la Constitución).

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



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

La naturaleza y límites del *ius variandi*, cuya cobertura constitucional se encuentra en los artículos 33 y 45, son los derivados del hecho de que la Administración no incurra en errores fácticos o materiales, no observe los intereses generales o públicos –que deben estar siempre presentes en toda ordenación urbanística y en sus modificaciones–, no tenga en cuenta la función social de la propiedad o la seguridad jurídica, o incurra en desviación de poder (Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 6 de abril de 1998). Los derechos adquiridos por los propietarios, según el ordenamiento anterior, no constituyen un límite al nuevo planeamiento, debido al carácter estatutario del derecho de propiedad inmobiliaria y a la estructura jurídica dinámica y cambiante de la misma, razón por la que no cabe oponer al ejercicio del *ius variandi* el principio de seguridad jurídica, ni el contenido de los convenios urbanísticos celebrados.

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

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

Este engarce constitucional ha servido de fundamento al tradicional principio de la intangibilidad de zonas verdes o espacios libres, el cual conlleva,



ante todo, la necesidad de extremar el rigor en la tramitación de los expedientes, con exquisita observancia de cada uno de los pasos que los componen, pero también, y sobremanera, la exigencia de una especial pulcritud en cuanto a la justificación de la modificación pretendida, de forma que queden suficientemente demostradas y concretadas las razones de interés general que la motivan, que deben lucir debidamente reflejadas en el expediente (Dictámenes 773/1993 y 1328/1993, del Consejo de Estado).

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

No obstante, debe recordarse en este punto que la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, supuso un cambio en orden a las garantías procedimentales establecidas inicialmente para este tipo de modificaciones por la Ley de Urbanismo pues, a través de la modificación de su artículo 58.3.c), se eliminan tanto la necesaria aprobación de la modificación por Decreto de la Junta de Castilla y León, como la exigencia de los informes favorables del Consejero competente por razón de la materia, así como de este Consejo Consultivo. El artículo 58.3.c) de la Ley de Urbanismo en la redacción actual dispone: "La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar". Este precepto encuentra su desarrollo reglamentario en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León sobre "Modificaciones de espacios libres y equipamientos".

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



**6ª.-** En cuanto al fondo del asunto conviene, por otra parte, destacar que 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, 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 nº 4.358/1998, de 19 de noviembre de 1998; nº 2.217/1999, de 9 de septiembre de 1999; o 924/2000, de 6 de abril de 2000, entre otros.

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



emplazamiento es mejor o, al menos, igualmente adecuado y, en general, todos aquellos aspectos que, como la configuración del terreno, puedan ser relevantes.

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

En cuanto a la justificación, puede recordarse la Sentencia del Tribunal Supremo 25 de abril de 1986 sobre que "la concreción de lo que sea el interés general corresponde en principio a la Administración y ésta debe prosperar mientras no se demuestre que infringe el ordenamiento o está viciada de desviación de poder".

De acuerdo con el informe técnico de 1 de febrero de 2016, de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, en la Memoria Vinculante (conforme a las correcciones a introducir en la propuesta, señaladas posteriormente el 15 de febrero de 2016 por el arquitecto del Servicio de Urbanismo) se concretan los siguientes objetivos perseguidos por la modificación: adecuar la clasificación urbanística de la totalidad del recinto del grupo escolar CEO 'Camino de Santiago' y del Complejo Deportivo 'Virgen del Camino', recogiendo dentro del Uso Dotacional de Equipamientos, con tipología edificación exenta, el espacio de la última ampliación ejecutada, creando una nueva zona de ordenanza para estos equipamientos públicos, con parámetros que faciliten posibles nuevas ampliaciones.

Así mismo, se modifica la delimitación del Sistema Zona Verde (ZV.5) existente en la margen de la calle Polideportivo, aprovechando para incorporar la edificación actual (piscina cubierta) a la Zona de Ordenanza 8 Dotacional Exento (dp-1, Deportivo) que actualmente se ubica sobre la Zona Verde, ajustando además la delimitación de la Zona Verde en su lindero Norte al camino de servicio existente.

Con estas modificaciones propuestas únicamente se realiza una ampliación del equipamiento escolar e.1 y del equipamiento deportivo dp-1, a costa de disminuir las zonas verdes ZV-1 y ZV-5, supliendo esta disminución con una ampliación sobre la zona verde ZV (vc)-8a, limítrofe con la ZV-5, en una magnitud igual que la disminuida en las anteriores ZV-1 y ZV-5.



La modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales se encuentra justificada tanto en la Memoria como en los informes, técnicos y jurídicos, de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Señala el informe técnico de 1 de febrero de 2016, en relación con la justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación, que en la Memoria Vinculante se justifica esta conveniencia y oportunidad con los siguientes argumentos:

“El Ayuntamiento de Valverde de la Virgen pretende resolver la situación de las dos edificaciones de carácter público vinculadas a equipamiento educativo y deportivo actualmente disconformes con el planeamiento, junto facilitar la posibilidad de la ampliación del grupo escolar, ante la petición de la Consejería de Educación.

»Estas razones acreditan suficientemente el interés público de esta iniciativa municipal, que, por serlo, entra plenamente en la búsqueda del interés general de la población a través de, como cita la ley, una regulación del uso del suelo que favorezca la funcionalidad de los equipamientos actuales”.

Por otro lado, consta en la Memoria Vinculante, y se recoge en el informe jurídico de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de 2 de febrero de 2016, que “no se aprecia influencia alguna sobre el modelo territorial ni supone una modificación sustancial de la ordenación general vigente”.

Respecto de la incidencia de la nueva ordenación en las zonas verdes y espacios libres, el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dispone:

“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 este caso, puede considerarse que se han observado las disposiciones vigentes relativas a la ordenación de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento a la vista de lo expresado en la Memoria y en el referido informe técnico de 1 de febrero de 2016 de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Según consta en el expediente, con la modificación propuesta de la ordenación actual se ha ampliado la superficie destinada a equipamientos en 3.165 m<sup>2</sup>, y se incrementa la superficie destinada a espacios libres públicos en 38 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, tal y como se indica en el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 1 de febrero de 2016, las superficies de espacios libres alteradas ha sido sustituidas por una nueva superficie con la misma calificación y funcionalidad.

Examinada la superficie y emplazamiento de la zona verde prevista, la superficie total de espacios libres públicos existentes, el interés público que justifica la modificación, la existencia de una sustancial ampliación de los equipamientos previstos y las circunstancias de hecho que concurren en el supuesto examinado, este Consejo Consultivo considera que ha quedado acreditada la necesidad de la modificación propuesta y que en ella se han observado las disposiciones vigentes relativas a la ordenación de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento.



**CONSEJO  
CONSULTIVO**  
DE CASTILLA Y LEÓN

### **III CONCLUSIONES**

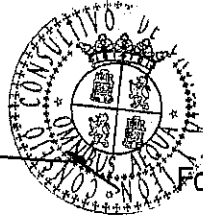
En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla y León informa:

Puede aprobarse la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen (León), en el ámbito del CEO Camino de Santiago y Complejo Deportivo Virgen del Camino.

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

LA SECRETARIA

EL PRESIDENTE



*María A. García*

Fdo.- María A. García Fonseca

Fdo.- Mario Amilivia González