

DICTAMEN N.º 153/2010, de 29 de julio.*

Expediente relativo a Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la Unidad de Actuación UA-3 de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Retamar (Toledo), el cual prevé una reordenación de las zonas verdes previstas.

ANTECEDENTES

Primero. Memoria justificativa.- El 24 de febrero de 2006 el Presidente de X presentó en el Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar (Toledo) alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-3 de las Normas Subsidiarias de dicha localidad, que incluía Memoria justificativa, Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización, que fue subsanado de acuerdo con los informes emitidos por el Arquitecto municipal y la Secretaria-Interventora de dicho Ayuntamiento de fechas 22 y 28 de marzo de 2006, respectivamente.

Esta modificación amplía el ámbito de la citada Unidad de Actuación, incluyendo una zona colindante de suelo urbano consolidado -aunque pendiente de urbanización- y varía el trazado de los viales y la ubicación de equipamientos públicos y zonas verdes.

Segundo. Información pública.- Dicha propuesta se sometió a información pública mediante publicación de los respectivos anuncios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 190, de 14 de septiembre de 2006, y en el periódico “El Día” de 5 de septiembre del mismo año, otorgando, a cuantos estuvieran interesados, un plazo de veinte días para la consulta del expediente y la presentación de cuantas alegaciones y alternativas técnicas estimaran convenientes.

También se dio conocimiento, mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2006, a cuantos constan en el catastro como titulares de los derechos afectados por la actuación urbanizadora planteada, poniéndoles de manifiesto el expediente y comunicándoles la posibilidad de presentar alternativas técnicas.

Con fecha 23 de octubre de 2006 la Secretaria del Ayuntamiento expidió certificado acreditativo del trámite de información pública descrito.

Tercero. Informes emitidos.- Consta en el expediente trasladado que, en una primera fase de su sustanciación, se emitieron los siguientes informes:

- El del arquitecto municipal de dicha entidad local de fecha 22 de marzo de 2006, en el que se recogen los aspectos que han de ser modificados para que la alternativa técnica presentada pueda ser tenida en cuenta.
- El de la Secretaria-Interventora de fecha 28 de marzo de 2006, en el que se describen los antecedentes y el procedimiento a seguir para llevar a cabo la modificación pretendida y se formulan una serie de observaciones.

* *Ponente: Salvador Jiménez Ibáñez*

- El del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Toledo de fecha 29 de septiembre de 2006, en el que se informa favorablemente el expediente.

Cuarto. Apertura de plicas.- Con fecha 23 de octubre de 2006 se procedió al acto de apertura de plicas, habiéndose presentado únicamente la propuesta de la Agrupación de Interés Urbanístico UA-3, en la que se integraba tanto una proposición jurídico-económica como una propuesta de convenio urbanístico.

Se acompañó al expediente certificado emitido por la Secretaria del Ayuntamiento el 30 de noviembre de 2006 acreditativo de que, abierto un periodo de información pública durante los diez días siguientes a la apertura de plicas, no se ha formulado alegación alguna.

Quinto. Aprobación inicial.- A la vista del resultado y comprobado que la única plica presentada reunía los requisitos necesarios, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 31 de enero de 2007, se acordó la adjudicación del PAU a favor de la Agrupación interesada.

Sexto. Informe del Servicio de Urbanismo y de la Comisión Provincial de Urbanismo.- Remitido el expediente hasta aquí tramitado a la Consejería de Ordenación de Territorio y Vivienda, una técnica adscrita al Servicio de Urbanismo, emitió informe el 16 de octubre de 2007 en el que se recogían determinados aspectos que deberían ser objeto de subsanación en lo referido a determinaciones que afectan a la ordenación estructural, a la ordenación detallada, al porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo, al proyecto de urbanización, a la propuesta de convenio, a la proposición jurídico-económica, a la documentación aportada y a la tramitación propiamente dicha.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2007, emitió informe sobre la iniciativa urbanística presentada, manifestando una serie de deficiencias que deberían ser objeto de subsanación previamente a la continuación del procedimiento.

Asimismo, indicaba que, dado que la propuesta afectaba a zonas verdes previamente definidas en las Normas Subsidiarias, sería preciso la aportación del informe de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Séptimo. Informe del Servicio de Planeamiento Municipal.- Una técnica de la Dirección General de Urbanismo, con el visto bueno de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, emitió informe con fecha 10 de julio de 2008 en el que indicaba que deben subsanarse las deficiencias indicadas en el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo y se efectúan observaciones en relación con los viales y las infraestructuras eléctricas.

Octavo. Informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.- Incorporadas a la documentación integrante de la iniciativa las subsanaciones pertinentes, con fecha 11 de noviembre de 2009 el Alcalde remitió la documentación a la Consejería a efectos de que se emitiera informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Con fecha 26 de febrero de 2010 fue emitido informe conjunto de las Jefas del Servicio de Planeamiento Municipal y de Disciplina e Inspección Urbanística de la Dirección General de Urbanismo, en el que, tras describir el objeto de la modificación, su justificación y la tramitación sustanciada, expresan una serie de consideraciones en orden a su subsanación. Concluían proponiendo se informara favorablemente la modificación de las zonas verdes del

Plan Especial de Reforma Interior, *“ya que aquella queda justificada por la propuesta de una solución urbanística conjunta y coherente de las dos porciones que conforman el nuevo ámbito, corrigiendo además algunos aspectos de diseño de la ordenación detallada prevista en las Normas Subsidiarias. Respecto a la modificación de la ubicación de las zonas verdes en particular, se ha vinculado una parte de las mismas a la parcela de equipamiento para integrar esta con una zona de juegos infantiles existente en el extremo sur de la urbanización “Las Perdices” en busca de continuidad en ambas zonas de esparcimiento. La otra parte ocupa toda la manzana G, en el punto topográficamente más alto del ámbito y su entorno, y que disfrutará por lo tanto de una interesante panorámica visual”*. Concluye el informe recordando que debería completarse el expediente en varios extremos previamente al envío del mismo a este Consejo.

Tal informe fue aceptado en todos sus términos por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 13 de abril de 2010.

Noveno. Subsanación de documentación.- Con fecha 3 de junio de 2010 el Alcalde de Santa Cruz del Retamar remitió escrito a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, al que acompañaba copia del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en el que se han subsanado las observaciones efectuadas por la Comisión Regional de Urbanismo.

En tal estado de tramitación V.E. dispuso la remisión del expediente a este Consejo Consultivo, en el que tuvo entrada con fecha 28 de junio de 2010.

A la vista de dichos antecedentes, procede formular las siguientes

CONSIDERACIONES

I

Carácter del dictamen.- Se somete al dictamen de este Consejo Consultivo el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) integrado en el Programa de Actuación Urbanizadora afectante a la Unidad de Actuación UA-3 de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Retamar (Toledo), que varía la ubicación de los equipamientos públicos y zonas verdes.

El artículo 54.9.e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, determina que este órgano deberá ser consultado en los expedientes tramitados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que versen sobre modificación de planes urbanísticos, *“cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos”*.

Por su parte, el artículo 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, incorpora expresamente al ordenamiento urbanístico autonómico la exigencia del dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la innovación del Plan que comporte *“una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos”*, requisito éste que no contemplaba la antigua redacción del artículo 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), aunque tras la reforma operada a través del Decreto Legislativo 1/2010, de 18

de mayo, -Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 21 de mayo-, en el momento presente, la nueva redacción dada al artículo 39 del TRLOTAU incorpora ya la exigencia de dictamen de este órgano consultivo en relación con esta clase de modificaciones del planeamiento, pasando a señalar el apartado 3 de dicho artículo, que *“la innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha”*.

Por consiguiente, en virtud de lo previsto en la normativa referenciada, el presente dictamen se emite con carácter preceptivo y habilitante.

II

Examen del procedimiento sustanciado.- De manera previa al examen de las cuestiones sustantivas que se derivan del asunto sometido a dictamen, se hace preciso analizar la competencia y el procedimiento tramitado, a fin de comprobar si el mismo se ajusta al TRLOTAU.

El artículo 39 del TRLOTAU contempla la innovación de la ordenación establecida por los Planes, determinando, en su apartado primero, que cualquier alteración que se pretenda introducir en sus determinaciones *“deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones”*.

No obstante, como excepción, el apartado 8 de este mismo precepto contempla la posibilidad de que los Planes de Ordenación Municipal puedan ser modificados por los llamados Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) siempre que contengan la documentación complementaria que este artículo establece y que desarrolla, en cuanto a su justificación, requisitos y documentos el artículo 85 y siguientes del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (RP).

En cumplimiento del citado artículo 39 del TRLOTAU será de aplicación al presente supuesto el artículo 38 de dicho cuerpo legal, relativo a la elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Reforma Interior.

Conforme al apartado 1.a) del citado artículo 38 se ha promovido el PERIM por un particular en desarrollo de un PAU. El apartado 1.b) del mismo precepto prevé que, cuando el Plan Especial se tramite junto con un PAU, serán aplicables las reglas de éstos, recogidas en los artículos 120 y siguientes del citado texto refundido.

Atendiendo a este último precepto hay que señalar que, de acuerdo con lo establecido en su apartado 4, se ha publicado edicto en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico “El Día”. Asimismo, se ha comunicado a cuantos constan en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta, si bien no se ha incorporado al expediente la documentación que acredite este extremo. En tal periodo de información pública se ponía de manifiesto la presentación del PAU y se otorgaba plazo para presentar alegaciones y alternativas técnicas.

Concluido este trámite se procedió al acto de apertura de plicas, dejándose constancia en el expediente, mediante el correspondiente certificado, de que también se otorgó plazo de alegaciones sobre el resultado del mismo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 del TRLOTAU, el Pleno del Ayuntamiento acordó elegir la única alternativa técnica y proposición jurídico-económica presentada por la Agrupación interesada, así como remitir el expediente a la Consejería competente en la materia.

Se aportan al expediente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 138.2.3º del RP -aplicable por remisión del artículo 141.2-, informes de los órganos administrativos gestores de intereses públicos que pudieran verse afectados: Aguas de Castilla-La Mancha, Delegación Provincial de Cultura de Toledo, Servicio de Urbanismo y Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Toledo.

Figura igualmente la Resolución de 26 de octubre de 2009, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Toledo, sobre la evaluación de impacto ambiental que exige el artículo 39.8.c) del TRLOTAU (en su versión anterior) y el informe la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 139.1 RP.

Por último, se acompaña informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con el artículo 39.3 del TRLOTAU.

Concluye la tramitación sustanciada con la remisión del expediente al Consejo Consultivo, instando la emisión de su dictamen. El expediente enviado se encuentra desordenado y no contiene índice cronológico detallado de los documentos que incorpora, lo que sin duda ha dificultado la labor de este órgano.

A la vista de los trámites expuestos es preciso concluir que el procedimiento tramitado ha dado cumplimiento a los requisitos formales previstos en la normativa de aplicación, por lo que procede profundizar en el análisis de los aspectos sustantivos derivados del expediente.

III

Alcance y finalidad de la intervención del Consejo Consultivo.- En relación con el alcance y finalidad de la intervención de los órganos consultivos en este tipo de procedimientos, el Consejo de Estado tiene dicho -dictámenes, entre otros, 333/92, de 1 de octubre, 554/92, de 7 de julio, y 773/93, de 17 de junio- que, cuando los planes urbanísticos tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos, su función consultiva se extiende a la verificación de si concurren los requisitos de competencia y procedimiento, analizados éstos en la consideración II, y a si la modificación proyectada responde a un existente interés público que fundamente la incorporación al planeamiento del pretendido cambio, pudiendo ser aceptadas tales mutaciones de zonificación o uso urbanístico solamente cuando respondan a razones de interés general debidamente justificadas, lo que deberá ser apreciado atendiendo a las circunstancias concretas de cada expediente, cuestión que se desarrollará en la siguiente consideración.

Las zonas verdes y espacios libres se constituyen como enclaves fundamentales que contribuyen a conseguir un uso racional del suelo impidiendo la masificación, potenciando

un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza al ofrecer la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento y favoreciendo, asimismo, la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las ciudades.

La importancia de estas superficies se puso ya de manifiesto con la Ley 158/1963, de 2 de diciembre, de Zonas Verdes, cuya existencia se contemplaba como elemento esencial de toda ordenación para la normal expansión de la vida humana fuera del hogar, no sólo por imperativos higiénicos y sanitarios, sino también de convivencia social. La finalidad protectora de esta Ley con los espacios libres y zonas verdes queda patente en su preámbulo en el que se afirmaba que *“el constante acoso que estos espacios libres sufren de los intereses contrapuestos que tienden a incrementar los volúmenes de edificación, determina que en la práctica no baste que se cumplan los mismos trámites para la formación y aprobación de los Planes que para su modificación, porque este aspecto urbanístico suele ser más difícil de conservar y ello aconseja extremar las garantías a fin de que cualquier alteración en estas superficies no edificables no pueda obedecer sino a razones de interés general debidamente justificadas”*.

Estas previsiones sobre el régimen de especial protección de los espacios libres y zonas verdes se han venido manteniendo en las sucesivas Leyes reguladoras del Régimen del Suelo, incorporándose en el Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (artículo 50), y posteriormente al aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (artículo 129), que contemplaban la alteración de tales superficies como modificaciones del planeamiento cualificadas, exigiendo requisitos específicos como eran su aprobación por el órgano ejecutivo colegiado de la Comunidad Autónoma respectiva, previo informe favorable de la Consejería competente por razón de la materia y del Consejo de Estado u órgano consultivo autonómico que corresponda.

Con idéntica finalidad protectora del interés general, el TRLOTAU aplicable en nuestra Comunidad Autónoma contempla, además de determinados estándares mínimos de obligado cumplimiento para las zonas verdes y espacios libres, una serie de cautelas a la hora de proceder a la modificación de los Planes con el fin de preservar estos espacios, de modo que introduce en el procedimiento a seguir trámites cualificados, como la necesidad de contar con el informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y la intervención en el procedimiento del superior órgano consultivo autonómico, como garante último en el ámbito administrativo del interés público.

Según se ha reiterado en numerosas ocasiones, la intervención de este Consejo en el procedimiento modificador de los Planes urbanísticos no puede ser entendida como una traba a la discrecionalidad de que goza la Administración activa proponente, pues a ella corresponde, en uso de su autonomía y de las demás potestades que el ordenamiento jurídico le confiere, valorar si el interés general aconseja una alteración de zonas verdes o espacios libres con el fin de satisfacer otras necesidades de la comunidad y decidir, en su caso, justificándolo debidamente, si llevar a cabo la misma.

En este sentido, el Tribunal Supremo ha afirmado que la Administración goza de un *ius variandi*, no opuesto al principio de vigencia indefinida de los planes proclamado en la Ley, que la posibilita para establecer los cambios precisos que sirvan mejor a las necesidades de la sociedad en todos los órdenes, sin que pueda entenderse infringido el principio de seguridad jurídica por razón de su ejercicio, ya que es la manera de adaptar el ordenamiento urbanístico a las nuevas circunstancias demográficas, sociales y económicas que demanden

una alteración de la nueva regulación jurídico-urbanística del suelo -Sentencia de 20 de septiembre de 1985 (Ar. RJ 1985,6216)-.

La necesidad de permanencia de los planes no puede llevar a situaciones inmovilistas en contradicción con los requerimientos derivados de las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas o políticas, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo. Una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades, podría perpetuar ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público. Por ello, se reconoce la potestad de la Administración para alterar el planeamiento urbanístico, debiendo centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe quedar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos -Sentencia de 6 de febrero de 1990, (Ar. RJ 1990,943)-.

Estos datos pueden encontrar su justificación en necesidades sociales, conveniencia del destino del suelo y de la armonización de los más variados intereses comunitarios, presumiéndose, según afirma el Tribunal Supremo, que, mientras no se pruebe lo contrario, la actividad administrativa se ajusta al ordenamiento jurídico y se dirige a satisfacer las exigencias del bien común en aras de un mejor servicio a la sociedad -Sentencias de 18 de julio de 1988 (Ar. RJ 1988,6082) y 27 de marzo de 1991 (Ar. RJ 1991,2027)-. Dentro de este ámbito de ejercicio de la autonomía y de la discrecionalidad municipal, ha de desenvolverse la intervención del órgano consultivo en el procedimiento modificadorio, extendiéndose su función, según se indicó más atrás, *“a la verificación de si concurren los requisitos de competencia y procedimiento y a si la modificación proyectada responde a una exigencia de interés público que justifique la incorporación al planeamiento de la referida modificación”* -dictamen del Consejo de Estado 333\1992, de 1 de octubre-, de tal forma que las alteraciones del planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos sólo puedan ser aceptadas cuando *“respondan a razones de interés general debidamente justificadas”* -dictámenes número 43836, de 21 de enero de 1982; 53845, de 29 de junio de 1989; 651, de 27 de julio de 1992; 773, de 17 de junio de 1993-. Por tanto, *“con carácter general, cabe recordarse que todo el sentido de la intervención del Consejo de Estado -según nos dice éste en un voto particular a su dictamen 333/1992- en los expedientes de modificación del planeamiento, radica en la protección de las zonas verdes y de los espacios libres. La garantía de estas áreas y de los relevantes intereses vecinales a ellas conectadas ha de informar, en consecuencia, el juicio de este Alto Cuerpo Consultivo”*.

En definitiva, al órgano consultivo le corresponde controlar, como garante, si concurre el interés público que justifique, en cada caso, la modificación del uso o zonificación de las zonas verdes o espacios públicos previstos, velando al tiempo por el respeto de los estándares mínimos de calidad urbana que resulten de preceptiva observancia.

IV

Justificación del interés público y cumplimiento de estándares legales.- Habiendo examinado en la Consideración II el cumplimiento del procedimiento establecido para la aprobación de la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales, procede en la presente indagar la justificación de los fines de interés público que con la innovación del planeamiento propuesta se persiguen, debiendo significarse que el pronunciamiento de este

Consejo al respecto se circunscribe exclusivamente, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 54.9.e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, y 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 39 del TRLOTAU a la innovación de zonas verdes que contempla el expediente remitido con respecto a las previstas en el planeamiento vigente, y no así a aquellos otros aspectos que derivan de la modificación, los cuales habrán de ser tenidos en cuenta por el órgano competente para proceder a su aprobación definitiva.

En este caso, se somete al dictamen del Consejo Consultivo un PERIM integrado en un PAU afectante a la Unidad de Actuación n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Retamar.

Con la modificación de las Normas Subsidiarias prevista en el PERIM se amplía la superficie de la unidad de actuación citada -que pasa a los 22.882 m² contemplados en la propuesta- al incorporar una superficie colindante de terreno clasificado como suelo urbano consolidado, aunque pendiente de urbanización, variando el trazado de viales y la ubicación del equipamiento público y zonas verdes previstas. En dicha unidad está previsto construir un total de 59 viviendas.

En la memoria del proyecto se justifica la actuación afirmando que tiene como objetivos *“Integrar el desarrollo de las dos porciones que conforman el ámbito, dando una solución urbanística conjunta y coherente, que facilite la implantación de infraestructuras en mejores condiciones de las que hubiesen resultado del desarrollo individualizado de ambas zonas, y dando asimismo desarrollo mediante gestión sistemática a la apertura de nuevos viales públicos. [...] Corregir en algunos aspectos el diseño que figura en las vigentes Normas Subsidiarias, evitando: a) Fondos de saco que dificulten la conexión del casco con los posibles crecimientos futuros del casco [...], b) formación de hileras de adosados cuya excesiva longitud provoque un notable impacto visual, c) el carácter residual y defecto de accesibilidad a las zonas verdes, concretamente a la ubicación en las Normas Subsidiarias junto al fondo de saco lindante con el límite del suelo urbano. [...]”*.

En cuanto a los equipamientos y zonas verdes, cuya ubicación se modifica, la citada memoria señala que se han tomado en consideración los criterios siguientes:

“- Ubicación de la parcela de equipamiento junto a la hipotética futura rotonda, privilegiando la ubicación de parcelas de uso y dominio público en la zona de mayor centralidad en el futuro.

- Vinculación a esta parcela de equipamiento de una zona verde que integre esta parcela de equipamiento con la zona de juegos infantiles existente en el extremo sur de la urbanización “Las Perdices”, en busca de continuidad entre ambas zonas de esparcimiento.

- Bajo el mismo criterio, se ha previsto una zona verde que ocupa la totalidad de la manzana G, en el punto topográficamente más alto del ámbito y su entorno, y que disfrutará por tanto de una interesante panorámica visual”.

Para ilustrar sobre las principales determinaciones del citado PERIM y su incidencia en los espacios dotacionales de uso público previstos en el mismo, conviene reflejar el contenido del cuadro resumen de las innovaciones que comporta, respecto de las Normas Subsidiarias en vigor, y de su adecuación a la normativa de aplicación, que pueden plasmarse en los siguientes términos:

	Normas Subsidiarias	PERIM
Superficie Unidad Actuación	UA-3: 12.800 m ² Ampliación: 9.680 m ² Total: 22.480 m ²	22.882 m ²
Aprovechamiento lucrativo	11.226,61 m ² c	9.992 m ² c
Edificabilidad	4.994,04 m ² c/ha	4.367 m ² c/ha
Superficie Zonas verdes	1.480 m ²	2.341 m ²
Superficie Equipamiento	1.320 m ²	2.005 m ²
Superficie viario		5.869 m ²

En cuanto al cumplimiento de los estándares dotacionales de aplicación, nos encontramos los siguientes datos:

Superficie dotacionales	Norm. Subsid.	PERIM	TRLOTAU / RP
Zonas Verdes	1.480 m ²	2.341 m ²	2.288,2 m ²
Equipamiento	1.320 m ²	2.005 m ²	1.998,4 m ²
Plazas Aparc. públicas	-	58	55
Plazas Aparc. Privadas	-	59	59

Con la propuesta, las zonas verdes se incrementan y se concentran en dos parcelas -de 1.338 m² y de 1.003 m²- en ubicaciones dotadas de acceso y coherencia con el diseño de viviendas planteado. De los informes técnicos aportados en las diferentes fases del procedimiento no se hace observación al respecto de que las mismas cumplan todos los requisitos fijados en el artículo 24 del RP -localización de fácil acceso a los usuarios, centralidad, soleamiento, condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y posibilidad de dotarlas con mobiliario urbano y ajardinamiento-, incluso la zona verde ubicada en la manzana G pierde centralidad con respecto a la ubicación originaria.

No obstante, se puede deducir, que se encuentran suficientemente justificados los cambios proyectados en materia de destino, localización y ampliación de las zonas verdes, pues *“se ha vinculado una parte de las mismas a la parcela de equipamiento para integrar esta con una zona de juegos infantiles existente en el extremo sur de la urbanización “Las Perdices” en busca de continuidad en ambas zonas de esparcimiento. La otra parte ocupa toda la manzana G, en el punto topográficamente más alto del ámbito y su entorno, y que disfrutará por lo tanto de una interesante panorámica visual”*.

Sentado lo anterior, procede pasar a analizar el grado de cumplimiento de los estándares de calidad urbana en relación con la reforma de planeamiento proyectada.

Como los terrenos comprendidos en el ámbito al que se refiere el PERIM ya tienen la condición de suelo urbano consolidado, las determinaciones relativas al cumplimiento de los estándares de calidad urbanas vienen establecidos en los siguientes preceptos del TRLO-TAU, que establecen al respecto:

- Artículo 31.1: “1. Los estándares mínimos de calidad urbana que deben observar los Planes son los siguientes: [] a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea. [...]”.
- Artículo 24.2: “Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán: [] a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural. [] En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades. Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficit preexistentes”.
- Artículo 39.7: “La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas: [...] c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad”.

De los preceptos transcritos se deduce que el propósito del legislador ha sido procurar el cumplimiento de los estándares de calidad urbana establecidos en los apartados c) y d) del artículo 31, previstos para el suelo urbanizable, también en el suelo urbano no consolidado, cual es el del PERIM que se dictamina, y que, en relación con la instauración de zonas verdes y de equipamientos comunitarios, son: “c) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario: [] - Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente”.

En el presente caso se cumplirían los estándares de calidad exigidos ya que la superficie de zona verde (2.341 m²) superaría el 10% de la superficie de actuación (2.288,2 m²).

En suma, ha resultado justificado en el expediente el interés público que reviste la alteración urbanística propuesta, respetándose además los estándares de zonas verdes que resultan de aplicación.

En mérito de lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha es de dictamen:

Que procede informar favorablemente, el PERIM incluido en el PAU afectante a la UA-3 de las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Retamar (Toledo), en lo que afecta a la reordenación de las zonas verdes previstas.