

En Logroño, a 10 de Septiembre de 1996, reunido en su sede provisional el Consejo Consultivo de La Rioja, con la asistencia de su Presidente, D. Ignacio Granado Hijelmo, y de los Consejeros Sres. D. Antonio Fanlo Loras, D. Pedro de Pablo Contreras, D. Joaquín Ibarra Alcoya y D. Jesús Zueco Ruíz, siendo ponente D. Ignacio Granado Hijelmo, ha emitido, por unanimidad, el siguiente

## **DICTAMEN**

**4/96**

Correspondiente a la consulta formulada por el Excmo. Sr. Presidente del Consejo de Gobierno en relación con la Modificación cualificada del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño en la zona verde del actual campo de fútbol de “*Las Gaunas*”.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

### **Antecedentes del asunto**

#### **Primero**

El Ayuntamiento de Logroño, en el Plan General de Alineaciones de 1958, calificó los terrenos ocupados por campo de fútbol de “*Las Gaunas*” como zona verde, circunstancia que se mantuvo en el Plan Comarcal de 1974 y en el Plan General de Ordenación Urbana de Logroño de 1985, debiendo destacarse que el campo de fútbol ya existía en 1958.

#### **Segundo**

En 1992, el Ayuntamiento de Logroño acometió una amplia alteración del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 con objeto de adaptarlo a la nueva legislación urbanística y de plasmar una serie de diversos cambios en varios puntos de la ciudad, entre los que se encuentra la zona que nos ocupa.

La alteración prevista suponía la demolición del actual campo de fútbol para la construcción de uno nuevo, todo ello mediante la continuación de la actual calle de la

*República Argentina* hasta la carretera de circunvalación, a través de la parte Oeste del actual recinto del campo de fútbol de “*Las Gaunas*”, de suerte que, en la parte Este de la misma y en el mismo sentido longitudinal de la nueva calle, surgirían, conformando la Unidad de Ejecución P. 10. 2 y un poco retranqueados en relación con el resto de alineaciones de la *Avda. del Club Deportivo*, dos bloques de edificación destinados a viviendas, con una de sus fachadas abierta a la nueva calle prolongada, y la otra a la zona verde, la cual, por tanto, queda reducida al espacio situado entre la otra fachada de los nuevos edificios previstos y los actuales bloques de edificaciones de la calle de *Diego Velázquez*, por más que sólo la parte residual de zona verde, que restaría de esta actuación y que es la situada junto a los nuevos edificios, estaría considerada como de sistemas generales, ya que la existente junto a las citadas edificaciones de *Diego Velázquez* tiene la consideración de zona verde de sistemas locales.

El nuevo campo de fútbol se plantea en el Sector denominado “*Río Mayor*” de suelo urbanizable programado con una superficie de 134.025 m<sup>2</sup> destinada a espacios deportivos, libres y zona verde, todos ellos calificados como sistemas generales.

### **Tercero**

El Ayuntamiento de Logroño consideró dicha alteración como una revisión del Plan que, tras la correspondiente tramitación, concluyó con la Resolución de 16 de junio de 1992 de la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de La Rioja por la que fue aprobada definitivamente.

### **Cuarto**

Dicha Resolución fue impugnada en vía judicial ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja por la Comunidad de Propietarios del número 10 de la Avenida del Club Deportivo de Logroño mediante el recurso contencioso-administrativo número 376/1993.

El proceso concluyó mediante la Sentencia 275/1995, de 30 de junio, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja que, tras amplios razonamientos, estima parcialmente la referida demanda, declara disconforme a Derecho la Resolución impugnada exclusivamente en los particulares referentes a la reducción de la zona verde prevista para “*Las Gaunas*” en el Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y a la ubicación de un Centro-galería comercial en la parcela “*El Ferial*”, sin acoger la pretensión relativa a los usos concretos de ésta última parcela “*por no estar en las atribuciones de esta Jurisdicción el sustituir al planificador en las determinaciones que a él competen*” (Fundamento Jurídico Decimotercero).

La razón fundamental aducida por la Sentencia para justificar este fallo se encuentra en el Fundamento Jurídico Octavo donde se afirma que:

*“Hay que concluir, en definitiva, que el instrumento en cuestión es, desde el punto de vista material de la ordenación del territorio, una modificación del planeamiento anterior, del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño de 1985, razón por la que las determinaciones de éste en relación con los espacios libres y zonas verdes en él previstos no eran susceptibles de alteración obviando el procedimiento de especial garantía que establecía el artículo 50 de la Ley del Suelo, la omisión del cual genera la disconformidad a Derecho de la previsión de reducción de la zona verde de en sí misma considerada”.*

Conviene advertir desde ahora que el expediente que nos ha sido remitido para dictamen se refiere únicamente a la Unidad de Ejecución P. 10.2 y a la zona verde de sistemas generales situada al Este y Sur de la misma, espacios ambos correspondientes a los actualmente ocupados por el estadio de fútbol de “Las Gaunas”, todo él cercado desde antes de 1958 por una alta tapia opaca, y por un colindante campo de fútbol de dimensiones más reducidas y actualmente cercado por un vallado y puerta de red metálica, llamado “de entrenamiento”, situado al Sur del anterior, no a la parcela denominada de “El Ferial” a la que, por tanto, no se refiere este dictamen, sin perjuicio de algunas referencias colaterales a la misma cuando sea preciso para la mejor comprensión del asunto.

Tampoco se refiere propiamente el expediente a las actuaciones previstas en el Sector “Río Mayor” para construir un nuevo campo de fútbol, aunque las referencias al mismo serán inevitables toda vez que el Ayuntamiento de Logroño considera las actuaciones en ambos campos de fútbol, el nuevo y el viejo, integradas en una única operación urbanística compleja.

### **Quinto**

Notificada la sentencia, la Comunidad Autónoma de La Rioja, mediante Resolución de 19 de octubre de 1995, de la Consejería de Obras Públicas, Transporte, Urbanismo y Vivienda, estimó que procedía llevarla a puro y debido efecto en la forma que dispone la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa del 27-12-1.956 y, en consecuencia, dispuso:

*“ Cumplir en sus propios términos la sentencia de que se ha hecho mérito y requerir al Ayuntamiento de Logroño para que procediera, por los trámites pertinentes, a instrumentar y llevar a efecto, en conformidad con el contenido de la sentencia, la anulación de los particulares referidos del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, y a elevar lo actuado a la subsiguiente aprobación de dicha Consejería, en los términos establecidos en la Ley Jurisdiccional para la ejecución de aquélla”.*

Por su parte, el Ayuntamiento de Logroño solicitó a los Arquitectos de su propio Servicio de Urbanismo un *"Informe sobre acatamiento de Sentencia en zona verde de Las Gaunas, y modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño"*, que fue rendido con fecha 28 de Agosto de 1995.

En dicho informe, comprensivo de cinco folios y nueve anexos gráficos, se propone ejecutar la sentencia en el sentido de considerar anuladas las previsiones de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño de 1992, exclusivamente en los particulares referidos a la zona de *"Las Gaunas"* en la que, por tanto: *"debe entenderse como vigente la ordenación del Plan General de 1985"* (folio 1) el cual, como se ha expresado, consideraba a la misma como *"zona verde o libre de uso y dominio público"*.

Pero, en el criterio de los Arquitectos informantes, la sentencia se limita a anular en este punto la Resolución de aprobación definitiva del Plan de 1992 por entender que no podía tramitarse como una revisión sino, precisamente, como una modificación cualificada al afectar a zonas verdes, por lo que, en suma, entienden (folio 1) que debe retomarse el procedimiento *"desde el trámite anterior (acuerdo municipal de aprobación provisional) y seguir los pasos especificados en el artículo 129 de la Ley del Suelo"* para dicha modificación cualificada.

El informe concluye con una amplia justificación de las razones urbanísticas y de interés público que aconsejan acometer, ahora como modificación cualificada, lo que el Plan de 1992 intentó llevar a cabo como revisión.

A la vista de ese informe, el Técnico de Administración General del propio Servicio Municipal de Urbanismo, el 14 de noviembre de 1995, propone la adopción de un acuerdo municipal por el que se proceda a ejecutar la referida sentencia e iniciar la tramitación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño en la forma propuesta por los Arquitectos municipales.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Logroño, mediante Acuerdo adoptado por el Pleno en su sesión celebrada el día 30 de noviembre de 1995, acordó, previo dictamen en el mismo sentido de la Comisión Informativa competente, lo siguiente:

1º *"Anular y dejar sin valor ni efecto alguno los particulares referentes a la reducción de la zona verde prevista para "Las Gaunas" en el Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y a la ubicación del Centro-Galería Comercial en la parcela de "El Ferial" en "Las Gaunas", operado todo ello en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, aprobada el 16 de Junio de 1992"*.

2º *"Aprobar inicialmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, en la zona de "Las Gaunas" redactada por los arquitectos del Servicio de Urbanismo con fecha 28 de Agosto de 1995"*.

3º *"Someter esta modificación a información por plazo de un mes, mediante anuncio en el*

*Boletín Oficial de Rioja y en uno de los diarios de mayor circulación de la Comunidad”.*

## **Sexto**

El expresado Acuerdo fue notificado a la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de La Rioja así como a los interesados y publicado en el diario *La Rioja* de 18 de diciembre de 1995 así como en el *Boletín Oficial de La Rioja* núm. 157, de 23 de diciembre de 1995, a efectos de información pública.

Durante el citado plazo de un mes de información pública fue presentado un único escrito de alegaciones, de fecha 22 de enero de 1996, suscrito por D. C.C.M., en representación notarial de la Comunidad de Propietarios de Avda. *Club Deportivo* nº 10, y verbal de D. E.D.F., D<sup>a</sup>.M.C. y D. H.C.P., en el que, básicamente, se sostiene que la ordenación propuesta es idéntica a la que anuló la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en su Sentencia de 30 de Junio de 1995, estimando que se incumple, puesto que se reduce la zona verde, se aumenta el volumen edificable y, en suma, se pretende aprobar nuevamente lo ya anulado por la Sala. Por lo demás, se remite a unas alegaciones anteriores de fecha 6 de febrero de 1992 que no constaban en el expediente que se nos remitió inicialmente, aunque se incorporarían posteriormente a petición de este Consejo Consultivo.

Sobre estas alegaciones de 1996, el Arquitecto Jefe del Servicio municipal de Urbanismo rindió informe con fecha 15 de Febrero de 1996 en el que propone la desestimación de las mismas por entender que:

***“La razón por la que se anulaba el acuerdo de aprobación definitiva no es otra que la necesidad, de tramitar la Modificación, considerada cualificada al afectar a zonas verdes, reduciéndolas, con arreglo, a lo establecido en el artículo 129 de la Ley del Suelo.***

***Por consiguiente, el cumplimiento de la Sentencia exige que se tramite con arreglo a este especial procedimiento y cautela, pero no se infiere de la Sentencia, en modo alguno, que la ordenación, en sí misma, adolezca de otros vicios invalidantes.***

***En cuanto a la justificación de la propuesta, debe remitirse esta argumentación a la expresada en el documento, por lo que no se justifica la aseveración de que no hay justificación en el Proyecto.”***

El Técnico Municipal del Servicio de Urbanismo rinde, con fecha 22 de febrero de 1996, informe sobre estas alegaciones, en el que, básicamente, afirma que:

*“El motivo por el que se anuló la aprobación definitiva del Plan General en el particular, referente a la reducción de la zona verde de “Las Gaunas”, fue el no haberse seguido el procedimiento que prevé el artículo 50 de la Ley del Suelo, actual artículo 129 del Texto Refundido de 1992, pero ello en absoluto impide que la modificación se tramite con arreglo a este especial procedimiento, puesto que la sentencia no detectaba ningún vicio de fondo en dicha modificación. En cuanto a la justificación de la propuesta debemos remitirnos a los argumentos expresados en el documento de modificación, puesto que los alegantes no motivan su afirmación de que no hay justificación en el Proyecto”.*

Tomando como base estos informes, el Ayuntamiento de Logroño, mediante Acuerdo plenario de 7 de marzo de 1996, decidió:

*1º) Desestimar la alegación de referencia*

*2º) Aprobar provisionalmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño en la zona de “Las Gaunas”, en los mismos términos que la aprobación inicial .*

*3º) Someter la modificación a la aprobación definitiva del órgano competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.*

### **Séptimo**

El expediente fue remitido a la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que, como órgano autonómico competente para su tramitación inicial, adoptó, en la reunión celebrada el día 26 de abril de 1996, el siguiente acuerdo, una vez **“oído el informe de la Ponencia y de conformidad con el mismo y por unanimidad”**:

***“Eleva al Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, el siguiente Informe-Propuesta: INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la zona de “Las Gaunas”, de Logroño, hasta que el Ayuntamiento justifique la previsión de los espacios libres a que hace referencia el artículo 128 del T.R. de la Ley del Suelo, requeridos por el aumento de densidad de población”.***

Las razones aducidas por la Comisión Permanente para elevar este informe desfavorable sobre el expediente elevado por el Ayuntamiento de Logroño se contienen en las siguientes consideraciones:

***1º) “Que con fecha 30 de Junio de 1995 la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, dicta sentencia en la que se estima parcialmente la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios del nº 10 de la Avenida del Club Deportivo de Logroño, anulando y dejando sin valor ni efecto alguno los particulares referentes a la reducción de la zona verde prevista para “Las Gaunas” en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.985 y a la ubicación del Centro Galería Comercial en la Parcela de “El Ferial” en “Las Gaunas”.***

**2º) “Que el ámbito de la presente modificación es el señalado en el Anexo I relativo a la zona verde de “Las Gaunas”. El resto del ámbito de la zona de “Las Gaunas” mantiene la calificación del Plan General de 1.985. La ordenación vigente es la correspondiente a la zona verde o libre de uso y dominio público del Plan General de Ordenación Urbana de 1.985, coincidiendo la ordenación propuesta con la aprobada en la Revisión del Plan General de 1.992, por lo que se disponen 2 bloques residenciales abiertos de altura B+5, con edificabilidades de 8.736 m<sup>2</sup> y 13.098 m<sup>2</sup>”.**

**3º) “Que el informe urbanístico señala que la ordenación está justificada, pero no está suficientemente justificado el aspecto relativo a la previsión de mayores espacios libres que requiere el artículo 128 del T.R. de la Ley de del Suelo para los supuestos en que la modificación tienda a incrementar el volumen edificable de la zona”.**

### **Octavo**

Como es preceptivo, el expediente fue elevado al Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que lo estudió en la reunión celebrada el día 3 de mayo de 1996, a la que asiste el Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Logroño, el cual, sometido a debate este asunto, y según consta en el último considerando del propio acuerdo a que luego aludiremos:

**“Explica que la justificación del presente expediente se encuentra en la globalidad del Plan, no debiendo por tanto, estudiarse aisladamente, sino en el ámbito en que se tramitó, en una revisión en la cual la ordenación estaba perfectamente planteada y justificada. Alude al razonamiento de la sentencia ejecutada la cual anula los mencionados particulares por una razón procedimental: para que sea tramitado como modificación cualificada, y no se pronuncia sobre el fondo relativo a la zona verde. Finalmente, prevé un futuro soterramiento de la carretera de circunvalación en esa zona, que supondrá la creación de una zona libre compensatoria del aumento de densidad de población”.**

En base a estas explicaciones verbales del Sr. Concejal, el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

**“INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la zona de “Las Gaunas”, de Logroño y solicitar informe por escrito al Ayuntamiento de Logroño, justificativo de los extremos expuestos verbalmente en el último considerando” .**

### **Noveno**

En cumplimiento de lo acordado por el Pleno de la Comisión de Ordenación del

Territorio y Urbanismo de La Rioja, los Arquitectos del Servicio Municipal de Urbanismo rindieron, con fecha 3 de junio de 1996, un ***“Informe complementario sobre el acatamiento de sentencia en zona verde de “Las Gaunas” y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño”***.

El objeto del informe complementario, según se afirma textualmente en el mismo, es doble: por un lado, precisar o aclarar el carácter y alcance de la tramitación deducida del acatamiento de la sentencia, y, en segundo lugar, demostrar el cumplimiento de las prescripciones legales aplicables a la modificación.

Respecto a lo primero, el informe complementario se atiene al carácter de modificación cualificada, tal y como ha declarado la sentencia que trata de ejecutarse, si bien se precisa que únicamente:

***“La Sentencia anula el acto de aprobación definitiva de la titulada “Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño” en los particulares referentes a la reducción de la zona verde prevista para Las Gaunas y ubicación del centro comercial en la parcela de “El Ferial”, lo que implica que el resto de la “revisión” (en realidad “modificación”) está aprobado, mientras que en el caso de Las Gaunas deben retrotraerse las actuaciones a la inmediatamente anterior: el acto de aprobación provisional”***.

Entienden, por ello, los informantes que:

***“Siguen siendo válidos, tanto el acuerdo de aprobación inicial, como la información pública realizada en su día, como la aprobación provisional, y sólo hubiese bastado adoptar acuerdo de retrotraer el expediente al momento posterior a la aprobación provisional y la remisión al órgano competente de la Comunidad Autónoma para la modificación cualificada del Plan por el trámite del art. 50 de la Ley del Suelo de 1976 (art. 129 Ley de 1992)”***.

No obstante, justifican el procedimiento adoptado porque:

***“El Ayuntamiento, pensando en una mayor transparencia del procedimiento y participación ciudadana, retrotrajo el expediente al acto de aprobación inicial, y la apertura de un nuevo trámite de información pública. Esta garantía adicional no fue sino un aseguramiento de la participación pública en el procedimiento, al objeto de dotarlo de una mayor legitimación democrática, para asegurar su legalidad, acierto y oportunidad y proporcionar suficientes elementos de juicio a la Administración, pero en absoluto debe ser interpretado como el inicio de un expediente de modificación separada o diferente del que se culminó en 1992, sino como el mismo expediente con una parcial nueva tramitación en cumplimiento de una sentencia judicial”***.

Respecto al cumplimiento de las prescripciones legales, el informe complementario entiende que : ***“Se cumplen las prescripciones legales en la modificación”***, pero advirtiendo de inmediato que:

***“Este análisis debe realizarse respecto del conjunto del instrumento, no de una parte aislada de aquél. De otra forma estaríamos abocados a una situación en la que resultarían de imposible cumplimiento todas las prescripciones legales al respecto. En efecto, si ceñimos el análisis a la zona verde en la que se ha operado la reducción, no podremos nunca justificar, en dicho ámbito reducido, que se produce una compensación. Si se produce un incremento en la intensidad de los usos en el ámbito estrecho de la zona de “Las Gaunas”, nunca podremos justificar una mayor dotación de espacios libres requeridos por el aumento de densidad de la población. Tal compensación y mayor previsión de espacios libres ha de darse en el conjunto de la modificación, es decir, en la globalidad del instrumento que se denominó como “revisión del plan general de ordenación urbana de Logroño” de 1.992.***

Fiel a este criterio de globalización del problema, el informe complementario continúa afirmando que:

“ La provisión de espacios libres y compensación de zonas verdes puede producirse con el Sistema General de espacios libres o con Dotaciones Locales”.

El informe afirma que el total de dicho Sistema General de espacios libres es, tras la modificación que se propone :

***“De 722.625 m<sup>2</sup>, de los que 498.625m<sup>2</sup> se ubican en suelo urbano, y 164.000 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable programado. Ello supone una dotación suficiente - con el estándar de 5m<sup>2</sup>/hab - para 144.525 habitantes, cifra muy superior a la población logroñesa prevista para el final del Programa ( año 2.000)”.***

En cuanto a las dotaciones locales, el informe señala que:

***“A ello habría que añadir las dotaciones locales cuya incidencia es, como su nombre indica, de ámbito más reducido. En este sentido caben destacar, en el entorno próximo de la zona las siguientes dotaciones locales de zonas verdes públicas previstas en la modificación de 1.992 e inexistentes en la de 1.985”.***

El informe cita como tales dotaciones nuevas las zonas verdes situadas en la Plaza de **Juan Miró** y al Suroeste de dicha plaza; así como en **“Las Gaunas”** Este; en el Boulevard al Sur de **Club Deportivo**; y en el Norte de la Manzana de **Jiménez Miguel**, cuyo conjunto cifra, en suelo urbano, en unas 3,2 Has. más de las previstas en 1.985, a las que habría que añadir la sobredotación del inmediato sector de **“Río Lacalzada”**, situado en suelo urbanizable programado, cifrada en 0,9 Has.

Concluyen, pues, los informantes afirmando que:

***“Se cumplen las prescripciones legales y los estándares habituales en orden a la correlativa dotación de espacios libres que requiere la modificación de usos o finalidad de la zona”*** puesto que ***“sólo en ese entorno inmediato hay previstas en la modificación de 1.992, 4,1 Has. más, cifra muy superior a la reducción***

*operada y, desde luego, a la mayor provisión de espacios libres requerida por la modificación cualificada en "Las Gaunas".*

### ***Décimo***

Tras el informe favorable del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja e incorporado al expediente el informe complementario a que acabamos de referirnos, sólo quedaba proseguir con la tramitación prevista en el artículo 129 de la vigente Ley del Suelo para las modificaciones cualificadas que, como es sabido, exige la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe favorable del Consejero autonómico competente en materia de urbanismo y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda.

Pues bien, el expediente que nos ha sido remitido concluye con el Informe favorable de la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja, de fecha 12 de julio de 1996:

*"Por considerar que la alteración de zonas verdes propuesta estaba suficientemente justificada en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño y por entender que la sentencia referida cuestiona únicamente aspectos procedimentales del Plan".*

### ***Antecedentes de la consulta***

#### ***Primero***

La Consejería de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda elevó el expediente al Excmo. Sr. Presidente del Consejo de Gobierno quien, a su vez, mediante escrito de 19 de julio de 1996, lo remitió a este Consejo Consultivo para que se emita el preceptivo informe, de conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la Ley del Suelo.

#### ***Segundo***

Por escrito de 23 de julio de 1996, el Sr. Presidente del Consejo Consultivo acusó

recibo de la precitada consulta, y, teniéndola por efectuada, declaró la competencia inicial del Consejo Consultivo para evacuar el dictamen del mismo solicitado, con la advertencia de que la documentación remitida incumplía lo dispuesto en el artículo 32.2. B) y adolecía de la falta de los documentos requeridos por el artículo 32.2.A), C) y D), todos ellos del Reglamento del Consejo Consultivo, aprobado por Decreto 33/1996, de 7 de junio, por lo que el plazo para dictaminar quedaba interrumpido hasta la subsanación de dichas deficiencias, la cual se recabaría de los órganos de gestión correspondientes, a tenor del artículo 34 B) del precitado Reglamento.

### ***Tercero***

Mediante escritos de la misma fecha, 23 de julio de 1996, el Sr. Presidente del Consejo Consultivo, en uso de la facultad que le confiere el artículo 34. B) del Reglamento del propio Consejo, requirió la remisión, en el plazo reglamentario de quince días naturales, de la siguiente documentación:

A) Del Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja: El expediente administrativo del asunto, en la forma exigida por el artículo 32.2. B) del Reglamento del Consejo Consultivo; así como los informes, jurídico y de gestión, a que se refiere el artículo 32.2 C) y D); y el texto definitivo de la propuesta a dictaminar, a que alude el artículo 32.2.A), todos ellos del mismo Reglamento.

B) Del Ilmo. Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Logroño:

- Las alegaciones formuladas por la Comunidad de Propietarios de Avenida del Club Deportivo número 10, con fecha 6 de febrero de 1992, a que se alude en las de 22 de enero de 1996.

- Un Informe técnico, con planos, en su caso, sobre:

a) Superficie total de zona verde y espacios libres en la actual configuración de la zona concreta a que se refiere la Modificación interesada; superficie total de la zona que se proyecta edificar y superficie total de la zona verde y espacios libres resultantes.

b) Estimación razonada del número de viviendas previsto y del número de habitantes que se calcula en las mismas así como del incremento de población previsto.

c) Ubicación concreta de las zonas verdes, contiguas a la referida, existentes y previstas a ambos lados de la actual carretera de circunvalación, con expresión de la distancia de las mismas a la que nos ocupa y expresión de si las mismas se incluyen o no o de si, en su caso, pueden incluirse, en la misma unidad de ejecución o sector que la zona cuya modificación se interesa.

### **Cuarto**

Mediante escrito de 9 de agosto de 1996, el Excmo. Sr. Alcalde de Logroño remitió a la Presidencia del Consejo Consultivo la información solicitada, entre la que destaca un informe, suscrito con fecha 31 de julio de 1996, por el Arquitecto del Servicio Municipal de Urbanismo, acompañado de los correspondientes planos.

Finalmente, con fecha 12 de agosto de 1996, el Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo remite a la Presidencia del Consejo Consultivo un escrito de ***“Aclaraciones y datos complementarios al informe de 31 de julio de 1996 del Arquitecto del Servicio de Urbanismo, en relación con el acatamiento de sentencia en la zona verde de “Las Gaunas”.***

En cuanto a la documentación solicitada de la Consejería competente en materia de urbanismo, el Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Vivienda, mediante escrito de 8 de agosto de 1996, comunicó a la Presidencia del Consejo Consultivo, haber iniciado los trámites para su remisión y, por el momento, sólo incluye el informe de gestión a que se refiere el artículo 32.2.C de nuestro Reglamento.

Se trata de un informe emitido, con fecha 8 de agosto de 1996, por el Jefe de la Sección de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, simplemente, extracta la tramitación del expediente a la que considera ajustada a Derecho y estima que procede pronunciarse sobre su aprobación definitiva, por lo que únicamente es de resaltar en el mismo la advertencia que contiene en el sentido de que dicho pronunciamiento debe recaer antes del plazo de seis meses contados desde el día 26 de marzo de 1996 en que el mismo fue registrado de entrada en la Consejería.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **Primero**

Se formula la solicitud de Dictamen al amparo del artículo 129 de la Ley del Suelo con forme al cual en las modificaciones de las zonas verdes o espacios libres que en el precepto se mencionan se requiere el previo informe favorable del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda. En nuestro caso, dicho órgano autonómico es el Consejo

Consultivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.4 H) de nuestro Reglamento.

Entrando, pues, en el contenido propio de este dictamen, es preciso comenzar fijando el sentido de la intervención del Consejo Consultivo en los expedientes de modificación de zonas verdes o espacios libres.

Los espacios libres y zonas verdes, aunque son conceptos distintos, tienen una característica material común que es la inedificabilidad (Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1987), y constituyen, dentro de la ordenación del territorio efectuada por los distintos instrumentos de planeamiento, enclaves de especial importancia en cuanto contribuyen a conseguir el uso racional del suelo, impidiendo la masificación, al mismo tiempo que favorecen un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando el contacto con la naturaleza y ofreciendo la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento, amén de producir un efecto corrector sobre la contaminación que invade las ciudades (Sentencia de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo de 15 de abril de 1988). Adquieren así la condición de elementos de especial relevancia en orden a conseguir una mayor protección y mejora de la calidad de vida a que se refiere el artículo 45.2 de la Constitución, sin olvidar que dicho precepto se encuentra íntimamente ligado al principio rector de nuestra misma Constitución que establece la vinculación de la utilización del suelo con el interés general, proscribiendo la especulación (art. 47).

Por ello, ante la necesidad de extremar las garantías, ha sido tradicional en nuestro Derecho urbanístico -concretamente desde la promulgación de la Ley 158/1963, de 2 de diciembre- exigir en los procedimientos de alteración de las zonas verdes o espacios libres la intervención de los más altos estamentos tanto de la Administración activa como consultiva, exigencia que se mantiene en la normativa vigente en los términos del antes referido artículo 129 de la Ley del Suelo.

La peculiaridad del procedimiento, dirigida a obtener una mayor tutela de la legalidad y de los intereses generales afectados por la modificación, 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) .

Desde esta perspectiva, el examen a realizar por este Consejo Consultivo tiene que ser, de igual modo, especialmente riguroso, puesto que su intervención se

encamina hacia la tutela del bien jurídico protegido, constituido por las zonas verdes y los espacios libres, así como los intereses de la comunidad a que aquéllos se conectan, atendiendo a una mayor garantía de los mismos, en garantía del derecho constitucional de los ciudadanos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y en supervisión del deber también constitucional de conservarlo (artículo 45.1 de la Constitución), enderezando, en suma, el ejercicio de las potestades administrativas de variación de la planificación urbanística hacia el interés general (artículo 47 de la Constitución).

En todo caso, la misión de este órgano consultivo no es otra que la tutela objetiva de esos bienes, por lo que su dictamen ha de circunscribirse al examen de la cuestión fundamental en razón a la cual es llamado por la legislación del suelo para que intervenga, lo que le releva de entrar en cualquier otro orden de consideraciones y, entre ellas, el conflicto de intereses entre propietarios que pueda subyacer a la recalificación del uso de la zona.

Ello fuerza a un examen cuidadoso y detallado de las circunstancias particulares de cada alteración urbanística que se nos consulte ya que, sin perjuicio de la existencia de varios criterios generales como los que hemos expuesto, se trata de un problema a resolver en cada caso concreto en función de sus peculiares circunstancias (Dictámenes 100/1994, 79/1988 y 554/1992, del Consejo de Estado).

## ***Segundo***

Fijado, así, el sentido de la intervención del Consejo Consultivo en este tipo de procedimientos y, habida cuenta de que no se aprecia óbice alguno formal en la tramitación del expediente, estamos en condiciones de adentrarnos en la consideración del fondo del asunto sobre el que se nos consulta y que no es otro que la legalidad y justificación o no de la modificación urbanística propuesta.

Para dilucidar estas cuestiones, tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo como la doctrina legal del Consejo de Estado, seguida en este punto también por los Altos Órganos Consultivos de las Comunidades Autónomas que los han creado, ha sentado una serie de criterios que, en su conjunto, definen lo que doctrinalmente se ha calificado como el ***principio urbanístico de intangibilidad de las zonas verdes o espacios libres establecidos en el planeamiento.***

El postulado básico de esta doctrina estriba en la afirmación de que, en principio,

las zonas verdes y espacios libres calificados como tales en un instrumento de planeamiento urbanístico no sólo resultan inedificables, mientras mantengan dicha calificación urbanística, sino que, además, son resistentes a las modificaciones ordinarias de aquéllos instrumentos, en el sentido de que no es posible su descalificación *ad nutum* puesto que su alteración cuantitativa (es decir, en cuanto a la superficie) o cualitativa (esto es, en cuanto a su calificación urbanística, situación, estructura o cambio de uso) sólo puede efectuarse por el planificador sujetándose a las rigurosas exigencias de procedimiento y de fondo establecidas por la legislación urbanística para las modificaciones cualificadas o por la vía general de una revisión global del planeamiento.

Esta intangibilidad no significa, pues, que las zonas verdes y espacios libres no puedan ser objeto del *ius variandi* por parte del planificador urbanístico competente, sino que el ejercicio de tal potestad modificadora ha de someterse a rigurosos límites y controles, establecidos, precisamente, para preservar y garantizar la indemnidad de unas zonas y espacios que, sin ellos, serían fácil pasto de la especulación y que, como hemos señalado anteriormente, representan la plasmación física en el medio urbano de importantes valores y derechos constitucionales que este Consejo Consultivo está llamado, por la normativa aplicable, a garantizar.

Es preciso, pues, comenzar sentando, en línea con la más acreditada tradición jurisprudencial, un criterio de interpretación absolutamente restrictivo en materia de alteración de zonas verdes y espacios libres (Dictamen 91/1994, de la Comisión Jurídica Asesora de la Generalidad de Cataluña), de suerte que no se puede afirmar que baste para su modificación con tramitar el procedimiento cualificado establecido al efecto por el artículo 129 de la Ley del Suelo, sino que es preciso, además de la observancia formal del procedimiento rigurosamente garantizador establecido en el meritado precepto, una cumplida justificación en el expediente de las razones de interés general y, específicamente, de interés público urbanístico, que expliquen la racionalidad y razonabilidad de la alteración pretendida (Dictámenes 773/1993, 88/1985 y 1328/19903, entre otros, del Consejo de Estado).

Por supuesto, el dictamen del Consejo Consultivo en esta materia no debe ni puede inmiscuirse en las valoraciones efectuadas por la Administración Pública planificadora que sean legítimas expresiones de opciones o decisiones de política urbanística, pero ello no impide una reconducción de la necesaria discrecionalidad administrativa y técnica en esta materia a datos objetivos que hagan constatable la congruencia y corrección de la medida propuesta en conexión con los fines que se pretenden, los cuales, en todo caso, deben perseguir la satisfacción del interés general (Dictámenes 11/1992 y 53/1993, del Consejo Consultivo de Canarias) que, en suma,

significa la prevalencia del derecho de los ciudadanos a la ciudad sobre el interés particular meramente especulativo y la garantía de la preservación del principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos (artículo 9.3 de la Constitución), puesto que el ejercicio del *ius variandi* del planificador, sin perjuicio de sus notas discrecionales, ha de ser objeto de una actuación racional que excluya toda arbitrariedad (Sentencias de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 1987 y 30 de abril de 1990).

Cabe, pues, aceptar alteraciones de zonas verdes y espacios libres que vengan exigidas por razones, debidamente justificadas en el expediente de forma que se asegure su racionalidad, expresivas de un interés público o general prevalente que requiera unos usos incompatibles con el destino natural de las zonas verdes, siempre que se respeten las limitaciones, tanto procedimentales como de fondo, exigidas por la legislación urbanística (Dictámenes 773 y 1328/1993 y 88/1985, del Consejo de Estado).

En esta línea, son admisibles las alteraciones a consecuencia de las cuales resulte un incremento de la superficie destinada a zonas verdes o espacios libres, incluso aquéllas que no producen tal aumento, sino un mantenimiento de dicha superficie (Dictamen 180/1989, del Consejo de Estado), aunque supongan una variación en su estructura o, moderadamente, en su ubicación, siempre que todo ello se encuentre cumplidamente justificado en el expediente (Dictamen 82/1988, del Consejo de Estado).

Por lo mismo, deben ser reputadas, en principio, inadmisibles las alteraciones que conduzcan a una disminución de las zonas verdes o espacios libres así calificados en el planeamiento (Dictamen 1335/1993, del Consejo de Estado, entre otros muchos), teniendo en cuenta que, tal y como ha declarado una reiterada jurisprudencia, las vías de comunicación públicas no pueden computarse como zonas verdes ya que ambas categorías aparecen perfectamente diferenciadas en los artículos 3.1. f) y g), actuales 3.2 e) y f), de la vigente Ley del Suelo (Sentencias de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 12 de enero de 1973 y de 23 de febrero de 1979).

Ciertamente, con arreglo al consolidado jurídico de abstención de pronunciamiento *de minimis*, cabe aceptar la disminución cuantitativa o cualitativa de esas zonas o espacios cuando se trate de intervenciones someras, ligeras, poco relevantes o de escasa trascendencia, siempre que de las mismas resulte una ordenación urbanística más racional y que, en suma, resulte satisfecho un interés público prevalente (Dictamen 651/1992, del Consejo de Estado).

Por otro lado, teniendo en cuenta que el de zona verde o espacio libre es más un

concepto cualitativo que cuantitativo (Dictamen 42/1991, del Consejo de Estado) cabe admitir, siempre moderadamente, las modificaciones urbanísticas en sus límites, estructura o incluso situación, cuando las mismas resulten completamente justificadas en obsequio a un interés general superior (Dictamen 82/1988, del Consejo de Estado).

En los mismos términos, cabe aceptar cambios de uso que no resulten incompatibles con los que son propios de estas zonas o espacios (Dictamen 134/1979, del Consejo de Estado).

Finalmente, es de advertir, en la línea de matización del principio de intangibilidad de las zonas verdes y espacios libres, que la jurisprudencia, no obstante algunos precedentes en contra (Sentencias de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo de 13 de enero de 1978 y de 24 de diciembre de 1980) considera que en el supuesto de revisiones generales del planeamiento no es preciso sujetarse a los estrictos límites de las modificaciones cualificadas, ya que la revisión supone una reconsideración global del modelo urbano de la ciudad, incluidas sus zonas libres y espacios verdes puesto que la revisión supone un ejercicio pleno de la potestad administrativa de planificación urbanística, tal y como se configura en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento (Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1983, 22 de octubre y 25 de enero de 1985, 24 de enero de 1987, 29 de marzo de 1988, 31 de enero de 1989, 13 de febrero, 30 de abril y 10 de mayo de 1990, 22, 23 y 30 de enero de 1991 y 8 de febrero de 1993).

Pero estas matizaciones de la jurisprudencia y doctrina consultiva no deben ser entendidas como una relajación del principio general de intangibilidad ni, mucho menos, como válvulas de escape para lo que, en materia de conservación de zonas verdes espacios libres, debe ser una exigente y rigurosa disciplina. De ahí que debamos insistir en el criterio fundamental de que estas zonas verdes y espacios libres deben ser mantenidos en su integridad cuantitativa y cualitativa y, si ello no resulta aconsejable por poderosas razones de interés público prevalente debidamente justificadas en el expediente, deben ser compensadas o sustituidas por otras de iguales características cuantitativas y cualitativas que sean calificadas como tales zonas verdes o espacios libres en forma igualmente concreta y precisa (Dictamen 82/1988, del Consejo de Estado).

### ***Tercero***

Por cuanto antecede, es fundamental que comencemos examinando las razones aducidas por el Ayuntamiento de Logroño para justificar su propuesta modificadora en la

zona de “*Las Gaunas*” que, principalmente, se encuentran contenidas en el informe técnico del Servicio Municipal de Urbanismo de 28 de agosto de 1995 contenido en el expediente, así como en los informes remitidos posteriormente a requerimiento del Consejo Consultivo.

A) Los fundamentos contenidos en el referido informe de 28 de agosto 1995 son, básicamente, los siguientes:

- Comienza el informe recordando que el Ayuntamiento de Logroño, en el Plan General de Alineaciones de 1958, consideró a los terrenos actualmente ocupados por campo de fútbol de “*Las Gaunas*” como zona verde, integrada en una manzana más extensa que interrumpía la prolongación de la calle República Argentina. La zona verde, por tanto, se concebía como destino o remate final de dicho viario.

- El Plan Comarcal de 1974, siempre según el precitado informe técnico, pretendió alterar este planteamiento al conceder más importancia a la prolongación de la calle República Argentina hasta la carretera de circunvalación, quizá pensando en dar a la misma el carácter de eje en el desarrollo de la ciudad hacia el Sur, pero lo cierto es que el Plan Parcial que se redactó para el Sector (R.B.53 “*Las Gaunas*”) mantuvo el carácter de zona verde.

- El Plan General de 1985, a tenor del meritado informe municipal, invalidó, en parte, la propuesta del precitado Plan Parcial, que no llegó a desarrollarse, pero la mantuvo en lo referente a estructura viaria. En efecto: la calle de la República Argentina se prolongaba, afectando al campo de fútbol y se resolvía su encuentro con la carretera de circunvalación mediante un paso a distinto nivel sin conexión entre ambas vías.

En la otra margen de la carretera de circunvalación se planteó un sector de gran tamaño (R.I “*Sur*”) estructurado por el distribuidor de distrito ya previsto en el Plan Comarcal como prolongación de la calle de la República Argentina. Los primeros pasos en la consolidación de este viario se habían dado con la ejecución del Polígono 1 del Plan Parcial “*Montesoria*” que cuenta con dicho vial (*Avenida de Sierra*) y supuso la ejecución del tramo de colector correspondiente hasta enlazar con el de la carretera de circunvalación.

Es decir, que, en el sentir de los arquitectos municipales informantes, la ciudad se preparaba para dar el salto a la carretera de circunvalación, acto que, por su transcendencia, debía hacerse en las mejores condiciones de continuidad tanto rodada como peatonal.

Se seguía pensando que la eliminación del campo de fútbol de “*Las Gaunas*” era necesaria, a pesar del considerable esfuerzo que suponía, por las ventajas a largo plazo de una continuidad clara de la trama viaria frente a otras alternativas que respetaran el estadio.

No obstante, la continuidad que se obtenía con la propuesta no era, siempre según los técnicos municipales, plenamente satisfactoria. El parque que se creaba estaba definido hacia el Este por los bloques de la calle de *Diego Velázquez*, que, por su orientación, no contribuyen a la normalización del espacio. En su parte Oeste, sería el vial y los edificios dotacionales públicos existentes (frontón, piscinas y centro de enseñanza) los definidores del espacio, de forma también insuficiente por su distancia y volumetría.

Por otra parte, añaden los urbanistas consistoriales, la continuidad peatonal en una calle se rompe al producirse tramos largos carentes de animación ciudadana. En este tendríamos un caso claro de tramo previsiblemente inactivo, que supondría un decaimiento justo antes del paso de circunvalación. También hay que

señalar el mayor control y seguridad de los parques cuando hay viviendas en sus inmediaciones.

- Este conjunto de factores hizo que en Plan General de 1992, sin renunciar al objetivo de conseguir una importante zona verde en la zona, se replanteara su disposición formal para solucionar los problemas señalados (debilidad en la definición de los volúmenes perimetrales, falta de animación urbana en la calle y conveniencia de implantar viviendas para mejora del control del parque).

La solución que se propuso consiste en cambiar la disposición del parque, adoptando una forma más alargada y situándolo a ambos lados de la carretera de circunvalación. Entre el parque y la calle *República Argentina* aparece una banda de edificación, que apoya, por un lado, la animación urbana de la calle y, por el otro, dota de una fachada al parque.

La continuación de este espacio, el situado al Sur de la carretera de circunvalación, está constituida por el Sector de suelo urbanizable programado "*Río Lacalzada*", cuyo diseño viene condicionado desde el planeamiento general. En efecto, en las indicaciones previas se señala una importante reserva destinada a zona verde, que supera en más de 9.000 m<sup>2</sup> la exigida por el Reglamento de Planeamiento para estos casos. Las edificaciones del Plan Parcial lindantes al parque debían ser objeto de especial atención la disposición volumétrica y ordenanzas a establecer en el Plan Parcial, como así se ha hecho una vez redactado.

En definitiva, a ambos márgenes de circunvalación se ordenaba un espacio con cierto grado de cohesión, definido por grupos de viviendas y cuya unidad quedaría rota exclusivamente por el corte que supone la carretera de circunvalación, a la espera de variaciones en el planteamiento de esta vía de tráfico.

- Tras la aprobación del Plan General, estas variaciones ya están en marcha, con una solución que favorece extraordinariamente la eliminación del efecto barrera de la circunvalación, tanto en el paso de la calle *República Argentina* como en la continuidad del parque.

Respecto al primer punto, en lugar de un paso a distinto nivel sin enlace, cruzando sobre circunvalación, se deprime ésta última en sus calzadas principales quedando a nivel calzadas de servicio laterales con encuentro en glorieta con *República Argentina*. Eso supone la posibilidad de paso sin variación de cota, y una conexión de *República Argentina* con otras vías urbanas a través de las calzadas de servicio.

Por otra parte, el tramo entre la nueva glorieta y la del cruce con la *Avenida de Madrid* queda cubierto en superficie con una zona verde entre las calzadas de servicio, disminuyendo así notablemente la segregación entre las dos márgenes del parque.

B) En cuanto a las justificaciones posteriormente aportadas a instancia de este Consejo Consultivo, destaca un informe, suscrito con fecha 31 de julio de 1996 por el Arquitecto del Servicio Municipal de Urbanismo, que luego es complementado por el propio Aritecto Jefe del mismo Servicio mediante otro informe de fecha 12 de agosto de 1996.

a) Respecto al informe de julio de 1996 destacaremos los siguientes datos:

- Comienza afirmando que : "*La dificultad estriba en que el concepto de "zona" no está precisado en la terminología urbanística, por lo que será necesario un esfuerzo interpretativo*", por lo que se propone estudiar para el caso concreto, varios conceptos distintos de zona -a las que denomina convencionalmente "Zonas A, B, C y D", en cada una de las cuales se compara el planeamiento de 1985 con el de 1992 y se constatan las variaciones de zonas verdes y las de población.

El informe se plantea, en primer lugar, la hipótesis de mayor ámbito espacial, a la que denomina “Zona A”, que coincidiría con la totalidad de las zonas verdes próximas a que antes hemos aludido. La hipotética “Zona B” comprendería sólo las zonas verdes “Las Gaunas Oeste”, “Boulevard al Sur de Avda. del Club Deportivo”, y del Plan Parcial “Río Lacalzada”. La “Zona C” se limita exclusivamente a las zonas verdes de este último citado Plan Parcial. Finalmente, la “Zona D” se plantea la hipótesis de englobar zonas verdes más alejadas como son las de la Plaza de Juan Miró y sus aledaños.

El informe concluye afirmando que: “Aun no siendo la zona criterio urbanísticamente definido, aplicando diversas hipótesis al caso, se encuentra que en todas ellas se cumple el criterio exigido en el artículo 128 de la Ley del Suelo que afecta a la modificación del Plan General con incremento de la densidad de población. Las hipótesis de zona estudiadas suponen zonas verdes alternativas suficientemente próximas a la de referencia, en algunos casos inmediata (“Río Lacalzada”) y, en el más desfavorable. 375 mts. (Plaza de Juan Miró)”.

b) En cuanto al informe de 12 de agosto de 1996, aporta, entre otras, las siguientes precisiones:

- La superficie total aproximada de la zona verde es de 25.134,8 m<sup>2</sup> que comprende el recinto del campo de fútbol cercado con valla de obra con una superficie de 19.608,2 m<sup>2</sup> y un campo de entrenamiento cercado con malla y situado al Sur del anterior, con una superficie de 5.526,6 m<sup>2</sup>.

- La superficie cercada del Campo de fútbol está ocupada por numerosas construcciones, tales como gradas y otras dependencias que, en conjunto, ocupan un espacio de 5.904,9 m<sup>2</sup> con alturas de coronación que oscilan entre los 8,50 mts. y los 15 mts. Se acompaña un plano-guía con el estadillo de mediciones.

- La zona verde que se pretende detraer para construir los bloques de edificios es de 4.740 m<sup>2</sup> que soportarán en altura 21.834 m<sup>2</sup> de edificación.

- Se trata de una zona verde de titularidad municipal que nunca ha sido una realidad ya que cuando apareció por primera vez en 1958 ya existía el campo de fútbol.

Se precisa, igualmente, que la modificación que nos ocupa se integra en “una operación urbanística compleja y costosa” en la que se plantea “la demolición del viejo campo de “Las Gaunas” para su “sustitución por un campo nuevo” mediante las siguientes actuaciones urbanísticas:

- La clasificación del Sector “Río Mayor” de 134.025 m<sup>2</sup> como Sistema General de uso deportivo, su expropiación y la redacción de un Plan Especial, actuaciones todas ellas ya realizadas, siendo la última el referido Plan Especial que se aprobó el 1 de agosto de 1996.

- La urbanización de dicho Sector y posterior construcción en el mismo de un nuevo campo de fútbol con un total de 42.200 m<sup>2</sup> de espacios libres para aparcamientos y zonas verdes, todos los cuales tienen la consideración de Sistemas Generales..

- La prolongación hacia el Sur de la Avda. de República Argentina, con puesta en uso efectivo de la zona verde de “Las Gaunas” que tendrá carácter de Sistema General y que queda unida a la situada junto a la calle Diego Velázquez, que tiene el carácter de Sistema Local.

- La liberación de amplios espacios en la parcela denominada “El Ferial” en la que el Centro Comercial previsto inicialmente ha quedado sustituido, en cumplimiento de la Sentencia, por dos bloques de uso residencial

y una zona verde de 7.800 m<sup>2</sup>.

En resumen: el Ayuntamiento de Logroño pretende justificar la reducción de la zona verde que nos ocupa entendiéndola compensada con el incremento de otras cercanas de Sistemas Generales o Locales.

#### **Cuarto**

Para sopesar las razones aportadas por el Ayuntamiento de Logroño en apoyo de su propuesta de sacrificio de la zona verde que nos ocupa comenzaremos por las consideraciones de carácter general que se derivan del expediente.

Desde una perspectiva general, nada habría que objetar a la modificación propuesta si no fuera por la existencia en el caso de ciertos factores a los que este Consejo Consultivo considera que debe prestarse singular atención, cuales son :

- El surgimiento de unos bloques de viviendas, con el consiguiente incremento previsible de población.

- La utilización constante en el expediente de justificaciones de carácter global más propias de una revisión integral del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Logroño que de una modificación urbanística puntual.

- La existencia de la precitada Sentencia, de cuya ejecución se trata, en la que se opta decididamente por calificar jurídicamente las alteraciones pretendidas como modificación urbanística y no como revisión global del Plan.

A) Respecto a los bloques de edificios, es claro que, coincidiendo la ordenación propuesta con la que anteriormente se pretendió tramitar como revisión del Plan General de 1.992, se disponen en el espacio actualmente ocupada por la zona verde del campo de fútbol de **“Las Gaunas”** dos bloques residenciales abiertos de altura en planta baja más otras cinco en altura, con unas edificabilidades cifradas por los propios urbanistas municipales en 8.736 m<sup>2</sup> y 13.098 m<sup>2</sup>, respectivamente. Esto supone una edificabilidad total a construir en altura de 21.834 m<sup>2</sup> que, obviamente, se consiguen a costa de disminuir la actual zona verde en unos 6.500 m<sup>2</sup> (según el informe de julio de

1996) de los que 4.740 m<sup>2</sup> corresponden a la planta que ocuparán los dos nuevos bloques de edificios previstos (según el informe complementario de 12 de agosto de 1996).

Pero lo que ofrece mayores dudas en el expediente, tal y como está concebido, es el aspecto relativo a la previsión de mayores espacios libres que requiere el artículo 128 del T.R. de la Ley de del Suelo para los supuestos en que, como en el presente caso, la modificación que se pretende tiende a incrementar el volumen edificable de la zona a costa de la disminución correlativa de la zona verde anteriormente existente en la misma.

B) Para tratar de justificar este sacrificio de las zonas verdes, el expediente apela constantemente a una visión de conjunto, es decir, no ceñida a la parcela de **“Las Gaunas”** a que se refiere el mismo expediente de modificación del planeamiento, sino a todo el conjunto del planeamiento urbanístico de Logroño y, de forma concreta, a la ordenación existente en las zonas contiguas a la que nos ocupa.

Esa visión globalizadora o general es la que luce en el tantas veces citado informe de los urbanistas municipales sobre el “acatamiento” de la sentencia en el que, como hemos transcrito en los antecedentes de este asunto se insiste en que :

***“Este análisis debe realizarse RESPECTO DEL CONJUNTO DEL INSTRUMENTO, NO DE UNA PARTE AISLADA DE AQUÉL. DE OTRA FORMA ESTARÍAMOS ABOCADOS A UNA SITUACIÓN EN LA QUE RESULTARÍAN DE IMPOSIBLE CUMPLIMIENTO TODAS LAS PRESCRIPCIONES LEGALES AL RESPECTO. En efecto, si ceñimos el análisis a la Zona Verde en la que se ha operado la reducción, no podremos NUNCA JUSTIFICAR, EN DICHO ÁMBITO REDUCIDO, QUE SE PRODUCE UNA COMPENSACIÓN. Si se produce un incremento en la intensidad de los usos en el ámbito estrecho de la zona de “Las Gaunas” NUNCA PODREMOS JUSTIFICAR UNA MAYOR DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES REQUERIDOS POR EL AUMENTO DE DENSIDAD DE LA POBLACIÓN. TAL COMPENSACIÓN Y MAYOR PREVISIÓN DE ESPACIOS LIBRES HA DE DARSE en el conjunto de la Modificación, es decir EN LA GLOBALIDAD DEL INSTRUMENTO QUE SE DENOMINÓ COMO “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOGROÑO” DE 1.992”.***

Hemos destacado en mayúsculas, de propósito, algunas expresiones para resaltar que son los propios técnicos municipales quienes reconocen, en el ámbito concreto de actuación, la dificultad de producir una compensación a la disminución evidente de zonas verdes que supone la aparición de los dos bloques de edificación, y de justificar, en dicho ámbito, la mayor dotación de espacios libres requerida por el aumento de población que comportan las edificaciones previstas en la actual zona verde, .

Ahora bien, ese reconocimiento comportaría una infracción del artículo 128.2 de la vigente Ley del Suelo a no ser que el Ayuntamiento ofrezca una compensación de la

misma o superior superficie en una situación y condiciones que se puedan estimar razonables. Ello explica el informe desfavorable elevado al Pleno por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo en este asunto.

El cumplimiento del módulo establecido en el artículo 128. 2 de la Ley del Suelo puede calcularse en función de la totalidad de los Sistemas Generales del Municipio cuando se trata de una revisión del Plan, debido a que la misma supone una replanteamiento del modelo integral de ordenación urbana del municipio, pero no cuando se trata de una modificación de una zona concreta.

C) Por otro lado, no podemos olvidar que el presente expediente se incoa en ejecución de una Sentencia que, precisamente, ha declarado que la alteración de planeamiento que nos ocupa debe calificarse como una modificación cualificada y no como una revisión global del Plan de Ordenación Urbana vigente en Logroño, razón por la cual no pueden aceptarse, en sede de un expediente de modificación que trata de ejecutar dicha sentencia, argumentos globales propios de un expediente de revisión que, precisamente la misma sentencia ha entendido que no concurre en el presente caso.

Aquí reside la íntima contradicción de este expediente que, tal y como apuntan los alegantes privados que han comparecido en la fase de información pública y reconoce el propio Ayuntamiento, reproduce, para esta zona concreta que nos ocupa, las mismas pretensiones proyectadas por la revisión del Plan de 1992 anulada por la sentencia.

En el seno de un expediente de modificación urbanística no pueden tenerse en cuenta realidades de otras unidades distintas de aquella de cuya ejecución se trata ya que, si el precitado requisito no se cumple específicamente en la correspondiente unidad de ejecución, no se garantiza a sus ulteriores habitantes eventuales el suficiente número de metros cuadrados de zona verde que la legislación exige.

### **Quinto**

Para justificar el cumplimiento de la previsión legal para zonas verdes, en el expediente se apela a la existencia de amplias zonas verdes en el Sistema General de Espacios Libres previsto en el Plan General y sobre todo en las Dotaciones Locales existentes al efecto en zonas contiguas de suelo urbano. Procede, pues, examinar ambos Sistemas.

A) El recurso al Sistema General de Espacios Libres del municipio no resulta de recibo, toda vez que la función de las zonas verdes debe cumplirse, cuando se trate de

modificaciones y no de una revisión general del Plan, en cada ámbito concreto de actuación, pues de poco serviría a sus habitantes el disponer de zonas verdes alejadas, aunque estén sitas en su mismo término municipal y, por ello, contempladas en el Sistema General de Espacios Libres del correspondiente Plan General de Ordenación Urbana.

Tal es el sentido del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, cuando establece en su artículo 19 b) como determinación de los Planes Generales el mantenimiento en los sistemas generales de las zonas verdes y espacios libres de una proporción no inferior a 5 m<sup>2</sup> por habitante, mientras que en el artículo 25 c) precisa que esa proporción debe establecerse en relación al total de población prevista en el Plan, lo que significa que las dotaciones locales para zonas verdes y espacios libres son independientes de las previstas como sistemas generales y así lo afirma textualmente el artículo 29 b) del mismo Reglamento.

B) En cuanto a las zonas verdes cercanas integradas en Sistemas Locales, debemos distinguir, en este expediente, las situadas al Norte de la carretera de circunvalación, todas ellas de suelo urbano y ya ejecutadas, de las situadas al Sur de dicha carretera, todas las cuales corresponden a Planes Parciales en suelo urbanizable programado **aprobados pero no ejecutados**.

a) Las zonas verdes de Sistemas Locales situadas al Norte de la vía de circunvalación, constituyen espacios cercanos cuyas respectivas zonas verdes están destinadas a cumplir, en cada una de ellas, la carga legal que supone el cumplimiento de los módulos legales de metros cuadrados por habitante en la proporción indeterminada a que se refiere el artículo 29 d) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, cumplimiento que, cada una de ellas, se realizaría en el momento en que fueron aprobadas y se consumó cuando cada una de ellas fue ejecutada, por lo que no es jurídicamente admisible el pretender extenderlas ahora para compensar la disminución de zonas verdes en otras unidades de ejecución, aunque sean cercanas, como es la que nos ocupa, por la sencilla razón de que, de aceptar esa compensación, probablemente se produciría un incumplimiento de aquéllos módulos o proporciones en ésta y en las demás zonas contiguas, quedando, en suma, abocado el planeamiento a un criterio vago de compensación interzonal que no parece ni contemplado en la normativa vigente ni conforme a la legislación urbanística y que, además, establecido como precedente, supondría un grave criterio en perjuicio de las zonas verdes.

Por tanto, el Consejo Consultivo entiende que las dotaciones de espacios verdes previstas en Sistemas Locales cercanos no pueden aceptarse como compensaciones del sacrificio de zona verde que nos ocupa.

b) Procede centrarnos ahora en el análisis de las zonas verdes sitas en Sistemas Locales al Sur de la carretera de circunvalación, cuya aptitud para compensar la disminución de la zona verde que nos ocupa ya parece ser rechazada indirectamente en el Fundamento Jurídico Octavo de la Sentencia antes referida. Todas estas zonas están situadas en suelo urbanizable programado con Planes Parciales, en algún caso aprobados, pero no ejecutados en la actualidad.

Será en el momento en que se ejecute el Plan Parcial del sector correspondiente cuando la calificación de terrenos para este uso se llevará realmente a cabo. Al no haberse tramitado conjuntamente ambos instrumentos de planeamiento, la sustitución de la zona verde de los Sistemas Generales por la de los Sistemas Interiores produce un efecto innegable: En tanto no se apruebe y ejecute realmente el Plan Parcial, no existirán terrenos destinados a zonas verdes en el sector correspondiente.

Ello arroja un elemento de indeterminación incuestionable en la reposición de las zonas verdes eliminadas. Cabe añadir, incluso, que en algunos casos los Planes no llegan nunca a cumplirse, o se cumplen parcialmente, en una superficie menor que la inicialmente prevista. La incertidumbre resulta, pues, patente.

La salvaguardia de las zonas verdes, fin primordial del dictamen del Consejo Consultivo queda, como puede observarse, gravemente comprometida con una indeterminación como la que puede percibirse en el expediente.

Ello ha llevado, en otras ocasiones sustancialmente idénticas, a dictámenes en sentido desfavorable, así en el expediente núm. 52.066, informado por el Consejo de Estado el 6 de octubre de 1988.

Sin embargo, no es la duda sobre si las nuevas zonas verdes, en esta unidad de ejecución y en el sector contiguo de suelo urbanizable, llegarán a establecerse y sobre el momento de su establecimiento la única que provoca la técnica urbanística empleada en el asunto consultado. A ella se suma la relativa al lugar en el que se establecerán. La indefinición propia de los Planes Generales sobre los sistemas interiores de los Parciales provoca que se desconozca la localización precisa que en el futuro tendrán las zonas verdes.

Todas estas consideraciones conducen a inadmitir una posible compensación con las zonas verdes previstas al Sur de la carretera de circunvalación.

## Sexto

La doctrina tradicional de la intangibilidad de las zonas verdes y la interpretación rigurosamente restrictiva de sus alteraciones lleva a desechar todas las pretendidas compensaciones apuntadas por el Ayuntamiento y obliga a ceñirse, en el caso de las modificaciones, estrictamente al reducido ámbito de la misma zona verde de que se trate, de suerte que habrá que desecharlas si, en el mismo, no se justifica la alteración pretendida.

Ahora bien, cuando hablamos de zonas verdes protegidas con tan extraordinario rigor, este Consejo Consultivo no puede entender por tales cualesquiera espacios que el planeamiento haya considerado formalmente como tales, sino aquéllos que efectivamente lo sean.

Se impone también en esta materia acudir no sólo lo que la Exposición de Motivos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa denominó sabiamente la normatividad inherente a las instituciones, sino también a la fuerza normativa de lo fáctico que es imprescindible para una aplicación realista y sistémica del Derecho.

En efecto, la institución urbanística que denominamos “zona verde” no constituye una mera declaración formal adoptada por el Plan urbanístico correspondiente sino, ante todo, una verdadera realidad social pues de nada sirve a la ciudadanía contar con zonas verdes teóricamente reconocidas por los instrumentos urbanísticos si no dispone física y realmente de terrenos habilitados al efecto.

Nuestra Constitución no se basa en un principio de legalidad meramente formal, sino que, tal y como solemnemente proclama en su artículo 9.2, insta a todos los poderes públicos a lograr que se instauren libertades reales y efectivas. Este Consejo se entiende directamente concernido por el referido precepto y no puede cerrar sus ojos a esa exigencia constitucional de realismo jurídico.

De ahí que no podamos considerar como zonas verdes sino a aquellos terrenos que, teniendo la consideración formal de tales, además e imprescindiblemente, constituyan espacios de dominio y servicio público destinados a usos urbanísticos no sólo distintos de la edificación, sino institucionalmente vocados al esparcimiento libre de la ciudadanía, a la plasmación del ocio en la naturaleza y a su empleo para el solaz, regalo y amenidad que la Constitución exige como contenido de los derechos sociales al medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona (artículo 45) y a disfrutar de una vivienda digna (artículo 47).

Las zonas verdes están, pues, vocadas, como institución urbanística a realizar el derecho de los ciudadanos a la ciudad. La ciudad constituye uno de los más claros ejemplos de sistema y las zonas verdes están llamadas a representar en el mismo el papel de auténticos alveolos que permitan la respiración y articulación de otros muchos subsistemas, desde el viario al lúdico pasando por la correcta imbricación de las tramas y retículas urbanas que definen el asentamiento de los distintos hábitats humanos.

Esas finalidades no se logran obviamente con las zonas verdes públicas sino también con las privadas, pero mientras éstas se apoyan en el reconocimiento constitucional del derecho de la propiedad (artículo 33.1), aquéllas instrumentan directamente la función social de la misma (artículo 33.2) y revelan especialmente esa vocación subordinada al interés general de toda riqueza (artículo 128.1 de la Constitución) que resulta especialmente clara en la propiedad urbana donde el artículo 47 de la Constitución legitima la regulación de la utilización del suelo precisamente para garantizar el interés general.

Ese interés general es precisamente el que caracteriza institucionalmente al demanio público (artículo 132.1 de la Constitución) que se desnaturaliza si queda privatizado y su uso vetado a la ciudadanía, ya que, como afirma el Tribunal Constitucional en el Fundamento Jurídico 14 de su Sentencia 227/1988, de 29 de Noviembre:

*“El significado de la institución jurídica del dominio público refuerza esta interpretación. En efecto, la incorporación de un bien al dominio público supone no tanto una forma específica de apropiación por parte de los poderes públicos, sino una técnica dirigida primordialmente a excluir el bien afectado del tráfico jurídico privado”*

El Tribunal Constitucional afirma también en esta crucial Sentencia que la eficacia esencial del demanio persigue distintos fines, pero *“típicamente, asegurar el uso público”*.

Pues bien, ciñéndonos, por un lado, al espacio concreto que comprende la zona verde objeto del expediente, prescindiendo de otras externas a la misma, y, aplicando, por otro, esta doctrina general sobre lo que podemos denominar el *concepto material* de zona verde, cabe preguntarse si el espacio del actual campo de fútbol de *“Las Gaunas”* en la ciudad de Logroño ha cumplido y cumple esa misión de uso público efectivo y real que institucionalmente le corresponde como bien demanial y como zona verde así calificada por los sucesivos instrumentos de planeamiento que se han sucedido en la ciudad desde 1958.

La respuesta no puede ser positiva pues a nadie se le oculta el hecho, que este Consejo Consultivo conoce por notoriedad, de que se trata de un estadio que siempre ha estado cercado con una alta tapia y al que no ha sido posible acceder sino en los eventos deportivos y mediante el pago de la correspondiente entrada a las distintas localidades, sin que esta circunstancia habitual quede desvirtuada por la posibilidad de acceso libre de la ciudadanía con ocasión de algunos acontecimientos sociales especiales.

No ha servido, pues, esta zona verde para los fines que le son propios, sino, antes al contrario, sobre la misma existen tribunas, graderíos y dependencias diversas para los más variados servicios que exige la atención de un estadio, tales como bares, vestuarios, locales para la prensa, etc., sin que ni los ciudadanos de Logroño, en general, ni los vecinos con viviendas cercanas, en particular, hayan podido usar de esta zona en la forma libre y pública que es propia de las mismas.

Hay que tener en cuenta que la calificación del espacio que nos ocupa como zona verde se produjo en 1958 con ocasión del Plan de Alineaciones de Logroño que, como su mismo nombre indica, suponía una visión muy limitada del urbanismo de la ciudad que entonces arrancaba de la mano de la Ley del Suelo de 1956, lo que significa también una explicable tosquedad de las calificaciones urbanísticas que correspondía al rudimentario nivel conceptual del urbanismo en aquellos años.

Es, pues, muy posible que la calificación urbanística más adecuada para un terreno que ya entonces estaba destinado a campo municipal de fútbol no era precisamente la de zona verde, sino la de equipamiento deportivo comunitario u otra similar que, conllevando la inedificabilidad, sin embargo permitiera usos compatibles con el destino natural de dicha instalación deportiva en la forma determinada por el Plan.

Pero un Plan de Alineaciones en 1958 no podía contener esa riqueza de matices y sin percatarse, como luego ha revelado la doctrina más acreditada, de que no toda inedificabilidad supone zona verde, atribuyó sin más esta última calificación al espacio deportivo que nos ocupa.

Es cierto que, posteriormente, el urbanismo ha evolucionado tanto técnica cuanto conceptualmente, de suerte que hoy es doctrina pacífica el que, para conseguir la inedificabilidad de un espacio no es preciso calificarlo, precisamente, como zona verde, ya que puede conseguirse el mismo efecto con calificaciones y determinaciones mucho más matizadas por los instrumentos de planeamiento.

Sin embargo, la planificación urbana de Logroño, que en otros sectores urbanos revela una clara modernización conceptual en los diversos instrumentos de planeamiento que se han ido sucediendo en la ciudad, ha mantenido en la zona del campo de fútbol de "*Las Gaunas*" la misma calificación de zona verde, sin duda, por inercia y por la expectativa de un inmediato replanteamiento de la intervención urbanística municipal que se ha ido difiriendo en el tiempo hasta la actualidad.

Esta evolución del planeamiento urbano de Logroño explica la historia urbanística de la zona que nos ocupa y de su uso ajeno al destino natural de la institución que conocemos como zona verde y es también la que constituye una realidad fáctica consolidada de la que no se puede prescindir para la resolución del asunto.

En efecto, sin necesidad de buscar justificaciones compensatorias en otras zonas verdes cercanas, es obvio que la operación pretendida por el Ayuntamiento de Logroño en este expediente va a liberar como zona verde unos terrenos que, si bien desde 1958 vienen formalmente considerados como tales por el planeamiento urbanístico de la ciudad, materialmente nunca han servido a la ciudadanía para el cumplimiento de las funciones naturales a que teleológicamente se ordena la institución de las zonas verdes públicas.

En este sentido, el Consejo Consultivo no puede sino reconocer que las edificaciones previstas y la prolongación del viario de *Avda de la República Argentina* minoran la zona verde de "*Las Gaunas*"; pero esa minoración afecta a una zona verde meramente formal y que no corresponde al concepto material de zona verde que es el que este Consejo se considera institucionalmente llamado a proteger.

Bien al contrario, en el presente caso, no sólo no hay una minoración de la zona verde en sentido material, sino una ampliación de la misma, puesto que las edificaciones previstas (4.740 m<sup>2</sup>) ni siquiera equivalen en superficie de ocupación a la que actualmente ocupan las distintas tribunas y dependencias del estadio de fútbol (5.904,9 m<sup>2</sup>), sin que tampoco la tipología prevista (planta baja y cinco alturas) discrepe con las alturas constructivas actuales (con coronaciones de hasta 15 mts en alguna de las tribunas).

De esta manera, la zona verde que materialmente se libera en el conjunto de la operación en esta misma parcela es muy superior a la que actualmente disfrutaba la ciudadanía.

Todo ello prescindiendo, incluso, del hecho evidente de que toda la zona que nos ocupa está en la actualidad excluida del uso público por lo que con dicha operación se hace realidad una zona verde antes materialmente inexistente.

Con esto no queremos ni prescindir del concepto formal de zona verde ni decir que el material pueda legitimar cualquier descalificación de las formalmente contempladas en el planeamiento, y, mucho menos, que la superficie ocupada y el volumen de edificación puedan, en estos casos, servir como pauta para futuros usos urbanísticos de la zona descalificada, ni siquiera que tales criterios puedan ser empleados como compensación al sacrificio de zonas verdes, pues corresponde a este Consejo, cuando sea llamado a intervenir, decidir prudencialmente, según las circunstancias del caso, tanto sobre la concurrencia en un expediente concreto del concepto material de zona verde como sobre si existen o no posibilidades de compensación en la misma.

En suma, el criterio del Consejo Consultivo no es legitimar cualquier descalificación sino entender que, en el presente caso, la modificación pretendida resulta plenamente justificada, en los mismos y estrictos términos en que el Ayuntamiento de Logroño la formula, por relación a la parcela concreta de que se trata en el expediente y en los concretos volúmenes de edificación y de superficie ocupada que se nos proponen.

Siendo, pues, racional la ordenación urbanística propuesta, el Consejo Consultivo entiende suficientemente justificada la concurrencia en el caso de un interés público superior que legitima el sacrificio pretendido de la zona verde para prolongación de un vial, la demolición del viejo estadio y la construcción de viviendas de la superficie y volumen de edificabilidad expresados en el expediente.

## **CONCLUSIONES**

### ***Primera***

El Consejo Consultivo emite dictamen favorable a la ordenación propuesta en el expediente para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño en la unidad de ejecución P. 10. 2 y aledaños, actualmente ocupada por la zona verde del campo municipal de fútbol de ***“Las Gaunas”*** y su campo de entrenamiento situado al Sur, precisamente en los estrictos términos y condiciones, especialmente de superficie ocupada en planta y de edificabilidad en altura y volumen con que ha sido planteada por el Ayuntamiento de Logroño.

### ***Segunda***

Se advierte que el plazo legal para resolver este expediente concluye con el día 26 de Septiembre de 1996.

Este es nuestro Dictamen que pronunciamos, emitimos y firmamos en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.