DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 06-08-07.

Oviedo, a 08 de enero de 2008
EL SECRETARIO DE LA CUOTA

Fdo.: José Antonio Cullia de la Maza

Diligencia que se extiende para hacer constar que el presente documento fue remitido por SOGEPSA en fecha 21/01/2008

Gijón, 7 de febrero de 2008
La Jefa de la Sección de Gestiòn y Planeamiento

Fdo. Angeles García Sierra

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Plan Especial

MEMORIA

De Actuación Concertada Área Residencial de Roces. Concejo de Gijón



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Sogepsa

Agosto 2007

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN

0 6 AGO 2007

INDICE

I. MEMORIA GENERAL

1.- ACTUACIÓN CONCERTADA Y RESERVA REGIONAL DE SUELO ..... Pág. 2
1.1.- Actuación concertada ..... Pág. 2
1.2.- Reserva Regional de Suelo ..... Pág. 5
1.3.- Posibilidad de tramitación separada de la actuación concertada y la reserva de suelo ..... Pág. 6
1.4.-Modalidad de vivienda ..... Pág. 7
1.5.- Cuadro resumen de las actuaciones concertadas y reservas regionales de suelo ..... Pág. 12
1.6.- Justificación de los extremos requeridos en planes especiales propios de la actuación concertada ..... Pág. 13

2.- CONTENIDO DOCUMENTAL Y JUSTIFICACIÓN ..... Pág. 24
2.1.- Características procedimentales ..... Pág. 24
2.2.- Justificación de la procedencia de su formulación en su naturaleza de modificación de la ordenación ..... Pág. 29
2.3.- Incidencia respecto al PGOU vigente ..... Pág. 35
2.4.- Incidencia de la Revisión del PGOU ..... Pág. 41
2.5.- Normativa de referencia ..... Pág. 42
2.6.- Circunstancias del planeamiento ..... Pág. 46

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA ..... Pág. 62
3.1.- Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, y otras ..... Pág. 62
3.2.- Estudio de la estructura de la propiedad ..... Pág. 66
3.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes ..... Pág. 74
3.4.- Delimitación territorial ..... Pág. 76

4.- INCIDENCIA TERRITORIAL Y EDIFICATORIA ..... Pág. 81
4.1.- Características físicas del territorio ..... Pág. 81
4.2.- Evolución poblacional del empleo y de los movimientos de población en el concejo ..... Pág. 83

5.- EVOLUCION DE LA CONSTRUCCION ..... Pág. 91
5.1.- Análisis general y fases de la evolución ..... Pág. 91
5.2.- Análisis de los factores intervinientes. Tiplogía de vivienda y su evolución ..... Pág. 94
5.3.- Previsiones de desarrollo y marco de incidencia

06 AGO 2007

de los planeamientos derivados de las a. concert ..... Pág. 97

6.- INFRAESTRUCTURAS Y ACCESOS EXISTENTES Y PROPUESTOS Pág.109
6.1.- Infraestructuras existentes..... Pág.109
6.2.- Infraestructuras proyectadas..... Pág.111
7.- JUSTIFICACIÓN TERRITORIAL Y ESPECIFICA DE LA ACTUACIÓN CONCERTADA. ALTERNATIVAS Pág.119
7.1.- Objetivos..... pág.119
7.2.- Cuestiones específicas para la ordenación..... Pág.120
7.3.- Alternativas y variantes de ordenación Pág.124
7.4.- Justificación del modelo de ordenación ..... Pág. 126

8.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES Y CUADRO RESUMEN..... Pág.131
8.1.- Cuestiones generales..... Pág.131
8.2.- Análisis de las dotaciones..... Pág.133
8.3.- Espacios libres y zonas verdes Pág.142
8.4.- Espacios dotacionales Pág.145
8.5.- Cuadro resumen de estándares relativo..... Pág.149
8.6.- Estándares de aparcamiento Pág.149

9.- CUADRO RESUMEN Y APROVECHAMIENTO MEDIO Pág.154
9.1.- Superficies ordenación volumétrica..... Pág.154
9.2.- Superficies por áreas y calificaciones Pág.156
9.3.- Cálculo del aprovechamiento medio ..... Pág. 158
9.4.- Situación de titularidad..... Pág. 160

10.- RELACION DE BIENES Y DERECHOS Pág.161

II. MEMORIA DE GESTIÓN

11.- DELIMITACION DEL POLÍGONO O UNIDAD DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS Pág.163
11.1.- Delimitación de la Unidad de Ejecución ..... Pág. 163
11.2.- Plan de Etapas..... Pág. 171

12.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO Pág.183
12.1.-SistemadeActuación Pág.183
12.2.-Opción por el sistema de expropiación..... Pág.187
12.3.- Necesidad de inclusión del sistema de actuación ..... Pág 192

13.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO O

06 AGO 2007

EVALUACIÓN DE COSTES..... Pág.196
13.1.-Cuestiones Generales..... Pág.196
13.2.-Costes de Urbanización Pág.203
13.3.-Valoración del suelo..... Pág.210
13.4.- Valoración de las edificaciones y otros..... Pág. 233
13.5.- Ingresos y financiación..... Pág. 236

III. NORMAS URBANÍSTICAS.
CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES .... Pág. 239
CAPITULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL..... Pag. 243
CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS ..... Pág. 248

IV.- ANEJOS.

ANEJO 1.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. En documento independiente
ANEJO 2.- ESTUDIO GEOTÉCNICO.
ANEJO 3.- ESTUDIO DE DIAGNOSTICO AMBIENTAL. En documento independiente.
ANEJO 4.- NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL.
- Directiva 2002/91/CE, de 16 de Diciembre de 2002 relativa a la eficiencia energética en los edificios.
- Decisión del Consejo de 19 de Diciembre de 2002, de admisión de residuos a vertederos.

ANEJO 5.- INFORME DE ALEGACIONES. En documento independiente
ANEJO 6.- ESTUDIO DE TRÁFICO. En documento independiente

V.- PLANOS.

INFORMACIÓN:
05 01 PE 01.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ESCALA URBANA.
05 01 PE 02.- CALIFICACIÓN Y CLASIFICACION SEGÚN PGOU VIGENTE Y DELIMITACION PROPUESTA.
05 01 PE 03.- ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO Y USOS DEL SUELO.
05 01 PE 04.-. CLINOMETRICO GENERAL.
05 01 PE 05.- HIPSOMETRICO GENERAL.
05 01 PE 06.- PARCELARIO CATASTRAL/RUSTICA Y URBANA.
05 01 PE 06-B.- RELACION DE PARCELAS POR SUPERFICIE. PARCELAS LIBERADAS.
05 01 PE 07.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
05 01 PE 08.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE ENERGIA ELECTRICA.
05 01 PE 09.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE GAS NATURAL.
05 01 PE 10.- INFRAESTRUCRURAS EXISTENTES. RED DE SANEAMIENTO.
05 01 PE 11.- ALTERNATIVAS Y ESQUEMAS PREVIOS. VARIANTES DE ORDENACIÓN.

0 6 AGO 2007

PROYECTO:

05 01 PE 12.- ZONIFICACION GENERAL, USOS PORMENORIZADOS Y SUPERFICIES.
05 01 PE 13.- ALINEACIONES Y REPLANTEO.
05 01 PE 14.- APROVECHAMIENTOS Y ALTURAS. PARCELAS RESULTANTES Y TIPOLOGIAS.
05 01 PE 15.- TRATAMIENTODE PLANTAS BAJAS, PARCELAS Y CUADRO DE EDIFICABILIDAD GENERAL.
05 01 PE 16.- ALINEACIONES Y RARANTES DE VIARIO. SECCIONES TIPO.
05 01 PE 17.- ESQUEMA REDES. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
05 01 PE 18.- ESQUEMA REDES. SANEAMIENTO..
05 01 PE 19.- ESQUEMA REDES. RED DE ENERGIA ELECTRICA. SOTERRAMIENTO H.C.
05 01 PE 20.- ESQUEMA REDES. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
05 01 PE 21.- ESQUEMA REDES. RED DE TELEFONIA Y RESERVA.
05 01 PE 22.- ESQUEMA REDES. RED DE GAS.
05 01 PE 23.- PLAN DE ETAPAS.
05 01 PE 24.- IMAGEN FINAL.
05 01 PE 25.- INFOGRAFIAS, ALZADOS Y SECCIONES GENERALES.

0 6 AGO 2007

I.- MEMORIA GENERAL



06 AGO 2007

1.- ACTUACIÓN CONCERTADA Y RESERVA REGIONAL DE SUELO.

1.1.- Actuación concertada.

El área de "Roces Residencial" en Gijón responde al desarrollo urbanístico específico derivado de actuación concertada y reserva regional de suelo. Realizadas cada una de ellas en expediente separado. Modalidades que están reguladas en la actualidad en los artículos 8, 19, 73, 74, 91 y 219 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, al que cabría denominar TROTUAS, pero que se denomina en adelante por ser mas eufónico TRLSA, es decir, Texto Refundido de la ley del suelo de Asturias. Texto Refundido que recoge, entre otros, el contenido de la Ley 2/91 de especial referencia a la cuestión y está desarrollado, en aquello que no sea contradictorio, y a la espera del correspondiente reglamento regional, por el Reglamento 58/94.

La actuación concertada, como la define el artículo 19 del TRLSA, se configura como un modelo de ordenación de procedimiento abreviado, en los términos establecidos en los artículos 19, 73 y 74 del citado texto refundido. El citado documento fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de Julio de 2004, y publicado en el BOPA el 4 de Septiembre de 2004. Igualmente, cuando se redacta este texto refundido ha sido objeto de aprobación definitiva la Adaptación del PGOU.

La condición para tal declaración es la incidencia en determinadas áreas de circunstancias urbanísticas deficitarias en algunos de los objetivos que de acuerdo con el artículo 219 y siguientes deben ser afrontados de un modo perentorio y por un cauce distinto al planeamiento genérico. Por ello, se conceptuaría de alcance supramunicipal de acuerdo con el artículo 8 del TRLSA, pero conservando todas las garantías procedimentales y respetando el interés municipal.

Estas situaciones específicas, que al incidir de un modo determinante, justifican la actuación concertada, y figuran recogidas en la actualidad en el artículo 74 del TRLS en los apartados a), c) y d), ya que el b) actuaría en exclusiva para el uso industrial.

Aquí serían de referencia expresa, tal como señalaba la declaración de actuación concertada, los apartados a), c) y d). En cuanto que el primero se refiere a la necesidad de un uso prioritario o dominante de las modalidades de vivienda sujetas a algún nivel de protección. El segundo, relativo a las funciones complementarias de dotaciones y equipamientos, que estarían integradas por las dotaciones y espacios libres superiores a los estándares mínimos que resultasen del desarrollo del plan especial. Es decir, siempre dentro de las propias de tal planeamiento de ejecución, si bien considerando aquí su carácter mixto en cuanto al territorio que abarca al incidir en suelos urbanos y núcleos rurales, tal como se justificará mas adelante. También sería de referencia genérica el

06 AGO 2007

apartado d), dada la evidente finalidad social que comporta la inclusión de porcentajes importantes de viviendas sujetas a protección en proporciones muy superiores al mínimo requerido.

El contenido de los apartados citados del artículo 74 del TRLSA sería el siguiente:

> "Los usos específicos que se configuran son los siguientes:
> a.- Residencial. Como prioritarios, todas las modalidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en las categorías y condiciones actualmente existentes y las que se fijen en el futuro.
> (... ...)
> c.- Equipamientos y sistemas. Los así definidos por la legislación urbanística vigente, con especial incidencia de aquellos que forman parte de áreas de rehabilitación integrada o remodelación urbanística.
> d.- Cualesquiera otros de finalidad social aprobados por el órgano competente, a iniciativa propia o a petición de los Ayuntamientos".

La tramitación de la actuación concertada, así como de la reserva de suelo, documento este último que todavía no ha culminado la tramitación, es básicamente regional, (artículo 8 TRLSA) pero necesitan asumir la conformidad previa del Ayuntamiento. Esto último se refleja en los respectivos convenios a los que hacen referencia los artículos 19 y 223 del TRLSA, teniendo en cuenta, además, lo preceptuado en los artículos 210 y siguientes del citado TRLSA y restantes artículos aplicables al procedimiento.

El documento de declaración de la actuación concertada, que es el marco previo al plan especial, fue aprobado por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras en la fecha, antes señalada, de 11 de Julio de 2004 y publicado en el BOPA el 4 de Septiembre de 2004, tal como se ha señalado con anterioridad.

Después, se habría de tramitar el planeamiento de ejecución, o más bien de ordenación integral es decir, el presente plan. Aquí, al tratarse de un suelo que con anterioridad a la configuración de la actuación concertada era mayoritariamente clasificado de suelo no urbanizable, debe serlo en la forma de plan especial. Plan que, no obstante, debe reunir al menos las condiciones documentales, de contenido y estándares propios de los planes parciales, cuya ordenación se extiende además, al suelo urbano y en la modalidad de núcleo rural.

La tramitación del plan especial, figura recogido en otro apartado. Cabe indicar, dentro de esta introducción genérica, que la misma, incluiría la aprobación inicial por la CUOTA, órgano al que le correspondería también la aprobación definitiva, previo un período de información pública mínimo de 20 días, que evidentemente puede ser prolongado, y audiencia al Ayuntamiento de Gijón con las circunstancias propias que se establecen en el convenio inicial. Habría que tener en cuenta, además en tanto le sea de

0 _ AGO 2007

referencia el artículo 16 del TRLSA, que en parte podría estar consensuado a través del correspondiente convenio. Se necesita, igualmente, la tramitación medioambiental, equivalente este supuesto específico a la propia del Plan General, dado que la actuación incide de un modo casi generalizado en un suelo que, con anterioridad, reunía la clasificación de suelo no urbanizable.

En todo caso, hay que señalar que el planeamiento sería ejecución de las determinaciones derivadas de la actuación concertada. Modalidad que se inscribiría en el plan general todavía vigente, como variación y sustitución del mismo, dadas las razones de perentoriedad, abordadas y justificadas en la mencionada actuación concertada y que serán objeto, igualmente, de justificación en el presente planeamiento. Es decir, cosa que no debe olvidarse, que formalmente el plan es previo a la culminación de la revisión y adaptación del plan general a la nueva legislación asturiana representada en la actualidad por el TRLSA y también por la Ley 2/2004, de 29 de Octubre, pero que de acuerdo con el artículo 8 del TRLSA podría incluso culminarse una vez vigente el propio plan general. Ello, sin perjuicio, de que el estado de tramitación de la citada adaptación, el documento planificatorio derivado de la actuación concertada, tenga en cuenta y contemple los criterios derivados de la adaptación, pero sin ser desarrollo de la misma. Sería preferente, de todos modos, el modelo de ordenación derivado del artículo 8 del TRLSA. Tal hecho no impide que se concuerde el régimen de ordenación con el Ayuntamiento de Gijón, de ahí la importancia del Convenio, pero sin que forme parte propiamente del proceso de revisión del planeamiento general.



0 AGO. 2007

1.2.- Reserva regional de suelo.

La reserva regional de suelo respondería a los criterios y circunstancias reguladas, en la actualidad, en los artículos 215 y siguientes del TRLSA y normativa complementaria, es decir, Reglamento 58/94, en aquello en que no exista contradicción con la normativa legal.

La declaración de la reserva regional de suelo posibilita la adquisición de suelo, utilizando genéricamente la vía de adquisición expropiatoria. Todo ello sin perjuicio a) de las situaciones de mutuo acuerdo, en cuanto al precio, b) de aquellas modalidades, cuando haya acuerdo entre ambas partes, de pago en parcelas resultantes de la expropiación o con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente, de conformidad con el artículo 224 del TRLSA, y c) de las situaciones de liberación con las modalidades urbanísticas que conllevan.

Se trataría, en definitiva, a diferencia de la actuación concertada, que se refiere básicamente al trámite planificatorio, de una peculiaridad de la gestión. Modalidad para la adquisición de suelo que respecto a los denominados sistemas de actuación tendría la posibilidad de que podría actuar sin necesidad de estar aprobado previamente el planeamiento. Sin embargo, normalmente se tramitaría de forma paralela al mismo y vinculado obviamente a su ejecución.

La reserva regional de suelo no comprende la totalidad del espacio incluido en la actuación consolidada, ya que no integraría aquellos suelos configurados por el plan especial como suelo urbano o núcleo rural, que se ejecutan de modo independiente por sus titulares. Este área habría que distinguirla de aquella otra liberada de la expropiación, al amparo del artículo 186 del TRLSA, que si formaría parte de la reserva de suelo, pero con las peculiaridades que la liberación comporta.

Es importante constatar, como así figura en el propio documento de la reserva regional de suelo, y cuya justificación se da por reproducida, que de acuerdo con el texto originario de la Ley 2/91 y el contenido conjunto de los artículos 215, 219 y 223 del TRLSA, 8 y 9 del Reglamento de Desarrollo 58/94 y 1.284 y 1.285 del Código Civil, la reserva de suelo podría actuar de modo independiente. Es decir, sin necesidad de que previamente, se configurara un área de tanteo y retracto, a pesar de la equívoca redacción del artículo 223 del TRLSA.

El procedimiento de la reserva de suelo, que incidiría, como se ha señalado, en las condiciones de gestión del área, es similar y equivalente al de la actuación concertada. Y por ello: aprobación por el Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras. Posteriormente, por la citada Consejería, se aprobaría y se sometería a información pública la correspondiente relación de bienes y derechos.

0 6 AGO 2007

El específico procedimiento expropiatorio, que podría integrar elementos propios del sistema de actuación, se acogería al trámite y las circunstancias señaladas en el Reglamento 58/94 en su modalidad de tasación conjunta, que, a su vez, tendría en cuenta todas las determinaciones de esta modalidad.

Sogepsa sería la beneficiaria de la actuación, como sociedad de capital mayoritariamente público y reunir en su fin social el carácter de promotor de suelo a que hace referencia el artículo 223 del TRLSA. Como una pequeña introducción en esta cuestión, cabe decir que la valoración tendría en cuenta las circunstancias propias del artículo 27.1 de la Ley 6/98, según la última redacción efectuada por la Ley 10/2003, de 20 de Mayo. Esta última reconduce el método de valoración al denominado residual dinámico, cuando no está vigente el derivado de los valores catastrales o valor básico de repercusión, como sucede en área que previamente tendría, básicamente la clasificación de suelo no urbanizable que se transforma en equivalente al urbanizable delimitado. Por ello, con un valor propio del suelo urbanizable y no del no urbanizable o urbanizable no delimitado del artículo 27.2 de la Ley 6/98. Sería, en su consecuencia, el valor característico de un sector delimitado y calculado conforme al método exigido para tales clases de suelo, sin que, en modo alguno se contemple el hecho de su origen en el suelo no urbanizable. Todo lo cual, sin perjuicio de aquellos enclaves de suelo urbano que pudieran tener un valor superior, y cuyas determinaciones se conservarían, y de las áreas excluidas y liberadas.

1.3.- Posibilidad de tramitación separada de la actuación concertada y reserva de suelo.

Hasta la reforma introducida por la LSPA en el artículo 6 de la Ley 2/91, las actuaciones concertadas solo podrían tramitarse de forma posterior o en paralelo a las reservas de suelo. Era debido a que el texto originario hacía referencia a que las actuaciones concertadas deberían actuar en suelo de titularidad pública del Principado o, en su caso, en las declaradas áreas de reserva. La desaparición de esa exigencia permite, como ha sido el caso, y así ratifican los artículos 19 y 73 del TRLSA, la tramitación previa de la actuación concertada, dado que operativamente y sin merma alguna de la garantía procedimental, se adecua mejor a las circunstancias de tramitación planificatoria y de gestión y la incidencia en ese espacio de áreas donde no actuaría la reserva y aquellas otras que sean liberadas de la expropiación.

Todas estas cuestiones están expresadas y desarrolladas en el respectivo documento de actuación concertada y reserva regional de suelo.

AGO 2007

1.4.- Modalidades de vivienda.

La peculiaridad del presente plan especial como desarrollo de una actuación concertada, y entre otras determinaciones, está presente en la documentación de la propia actuación concertada y reserva de suelo en su relación con la inclusión de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún nivel de protección.

Estaría relacionado con los términos de los artículos 74.a) del TRLSA y 3.a) del Reglamento 58/94.

El primero de ellos, incluye como prioritario, es decir, no exclusivo, la modalidad de viviendas sujetas a algún nivel de protección y el segundo, aún mencionando modalidades de viviendas que no están presentes en la actualidad, si añade que se refiere a las modalidades de protección existentes en aquel momento o las que se creen en un futuro.

Se configura la presencia necesaria de una determinada proporción de viviendas incluibles en algún régimen de protección y de la tipología existente en aquel momento. Se aceptan, expresamente, las modalidades mixtas entonces existentes, pero también, obviamente, por el carácter referencial del texto, aquellas otras modalidades que surgiesen en un futuro. En este sentido sería de referencia, como se señala a continuación, la ley 2/2004, de 29 de Octubre, respecto a varias circunstancias de gestión, sectoriales y, sobre todo, el nuevo modelo de vivienda protegida concertada. Éste ha sido reconocido como vivienda protegida por el RD 801/2005 de 1 de julio.

El encuadre actual de la actuación concertada estaba integrado, por tanto en los extremos de la citada ley regional 2/2004, de 29 de Octubre, y del Real Decreto 1/2002, de 11 de Enero, sobre medidas de financiación de actuación protegida en materia de vivienda y suelo del plan 2002-2005, y normativa de desarrollo nacional y regional, que surge como desarrollo y ejecución de la misma. En la actualidad, cuando se redacta este texto refundido, ella normativa nacional habría sido derogada por el RD 801/2005 de 1 de julio y, por ello, sólo tendría vigencia con carácter de normativa transitoria. Entre ellas el Decreto Regional 80/2002, de 13 de Junio de segunda modificación del Decreto Regional 60/2001, de 14 de Junio, por el que se regulan los apartados referentes a las actuaciones protegibles de vivienda y suelo, como viviendas de protección autonómica. Éstos, a su vez, han sido derogados por el D regional 120/2005 de 17 de noviembre. Cualquier otra modalidad relativa a esta cuestión que surja en un futuro sería aplicable en el momento de su vigencia, como ha sido el caso de la ley 2/2004, de 29 de Octubre.

El RD 1/2002 de 11 de enero señalaba en el artículo 1, apartado e) como marco de aplicación del mismo:

0 6 AGO 2007

"La urbanización del suelo para su inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a régimen de protección pública".

Este texto sería en la actualidad de aplicación transitoria, pues habría sido derogado por el RD 801/2005 de 1 de julio, que dispone en su artículo 4 apartado 7:

"La urbanización de suelo, incluyendo, en su caso, su adquisición onerosa, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para su inmediata calificación".

Se exigirán, por tanto, las dos siguientes condiciones:

a) Suelo para viviendas de inmediata calificación. Este concepto no impediría aquellas actuaciones que iniciadas en su desarrollo de un modo inmediato, después de aprobado el respectivo planeamiento, pudieran integrar o incluir segundas etapas o fuesen programadas en varias fases. El concepto de calificación inmediata se cumpliría aquí, puesto que la reserva de suelo y el planeamiento de ejecución se tramitan de una forma básicamente paralela.

b) Se exige, por ahora, un destino predominante a tal modalidad de viviendas, lo cual significa que habría de superar, al menos, el 50 por 100 del aprovechamiento en viviendas sujetas a regímenes de protección. La referencia lo es al aprovechamiento y no al número de viviendas. En todo caso se trata de una proporción mínima que evidentemente puede ser superada, con inclusión de vivienda protegida concertada a que hace referencia la Ley 2/2004, de 29 de Octubre. El cómputo de la proporcionalidad, a diferencia de las dudas interpretativas que planteaba la legislación anterior, se realiza sobre el uso residencial, salvo que se pretenda un área de "urbanización prioritaria", de acuerdo con el artículo 45 del RD 801/2005 de 1 de julio.

En todo caso, en el momento actual, el artículo 45 del RD 801/2005 de referencia dispone:

"1.- Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, incluyendo la adquisición onerosa del mismo en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas calificadas o declaradas como protegidas.
2.- A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 por 100 de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización deberá destinarse a dicho uso. Se entenderá como ámbito de urbanización la unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas.
3.- Podrán acogerse a las ayudas económicas establecidas en este Real Decreto para las áreas de urbanización prioritaria de suelo, aquellas en las que se destine, al menos, el 75% de la edificabilidad resultante del ámbito de urbanización, a la promoción inmediata, de viviendas calificadas o declaradas como protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la Comisión Bilateral

0 9 AGO 2007

de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente.
4.- Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que constituye un ámbito de urbanización. Y se considerará que dicho suelo constituye un área de urbanización prioritaria de suelo siempre que, al menos, el 50 % de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas o declaradas como de régimen especial o de promoción pública. Esta afección del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.
5.- En las áreas de urbanización prioritaria la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas".

En tales circunstancias, se cumpliría la condición exigida por la legislación regional, artículo 74 del TRLSA y Reglamento 58/94, que al mencionar el carácter de protección, determina que tal condición se cumpliría siempre que, al menos, la mitad de la edificabilidad residencial se destinase a viviendas sujetas a régimen de protección. Se incluiría entre ellas la denominada vivienda protegida concertada de la Ley 2/2004, de 29 de Octubre. Ahora ya a todos los efectos según el artículo 19 del RD 801/2005 de 1 de julio. La proporción, con las excepciones antes señaladas, se calcularía sobre el uso residencial, según el artículo 45 del RD 801/2005 de 1 de julio.

El régimen de protección pública según el D regional 60/2001, de 14 de junio, desarrollado por el D 120/2005 de 17 de noviembre sería el correspondiente a la zona 1 grupo C donde se encuentra ubicado el concejo de Gijón. En este ámbito, el precio máximo de venta de las viviendas declaradas protegidas sería, respectivamente, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,60 veces para precio general, de 1,40 para protección especial y de 1,80 para la protegida concertada del precio básico a nivel nacional en los concejos o municipios de la zona 1. Para el caso concreto de Gijón O.M. 738/2002, de 27 de Marzo lo declara de municipio singular del grupo C, lo que posibilita un incremento de la citada cifra hasta el 15 por 100 según el D 120/2005 de 17 de noviembre.

En cuanto a las vivienda protegida concertada, y como se viene reiterando, habría desaparecido toda duda interpretativa derivada de la Ley regional 2/2004, de 29 de Octubre, sobre si se trataba de un régimen de protección a efectos de normativa de vivienda ya que estaría incluida en el RD 801/2005 de 1 de julio. Por todo ello se suprime todo el análisis que se efectuaba de la cuestión en el documento originario.

Las viviendas objeto de algún nivel de protección se distribuyen en viviendas de promoción públicas (VPP) dentro del modelo de Régimen Especial (VPPE) y viviendas de protección autonómica (VPA) en la actualidad de precio general (VPPG) y la vivienda protegida concertada (VPC). Además las viviendas libres (VL). Todas ellas incluidas en el modelo de EA

0 9 AGO 2007

TIPOLOGÍA	Superf. Residencial	Superf. Construida	% Superf. Residencial	% Superf. Construida	Nº Máximo Viviendas*
	Total	Total	Total	Total	Total
VL	59.978	66.594	18,01	18,98	667
VPC	64.076	72.622	19,24	20,70	712
VPPG	171.415	174.039	51,48	49,62	1.901
VPPE	37.516	37.516	11,27	10,70	420
TOTAL	332.985	350.771	100	100	3.700

* En módulos de 100 m conforme al Reglamento de Planeamiento el número sería de 3.329 viviendas.

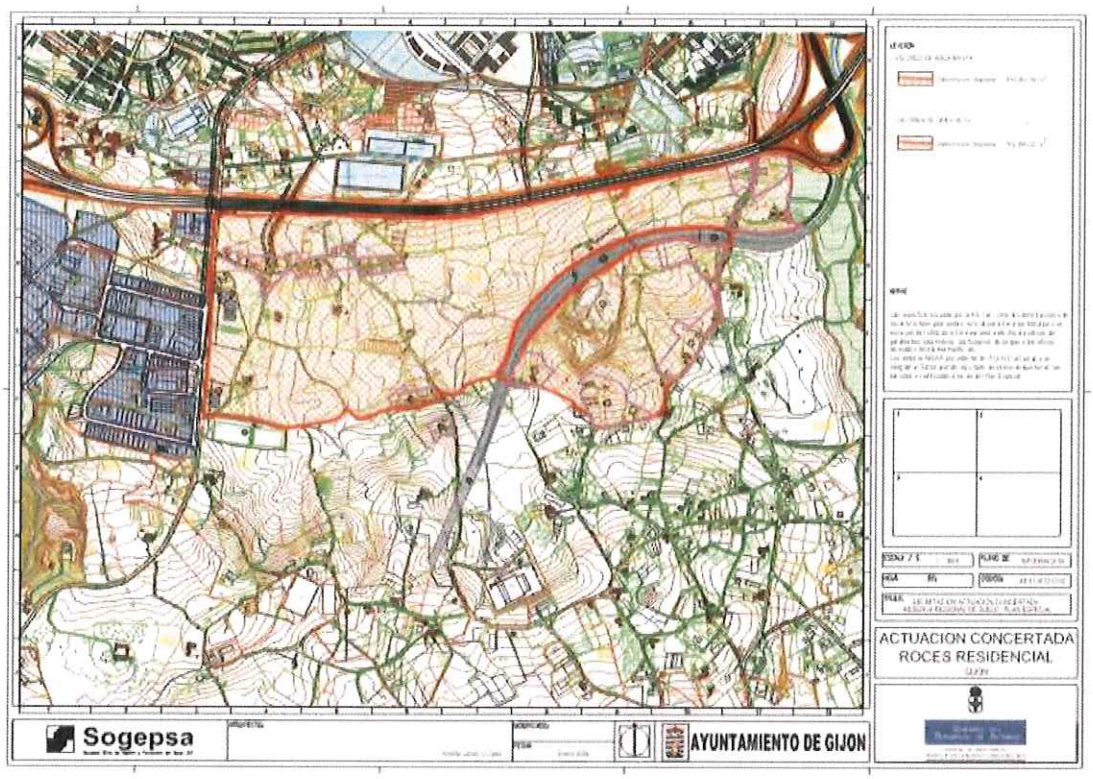
En tales circunstancias, el porcentaje de viviendas sujetas a algún nivel de protección sería, calculado en todos los casos sobre el suelo de EA, del **87,11%** de la superficie residencial, del **86,28 %** de la superficie construida y del **87,10 %** de los módulos de vivienda, siempre dentro del citado ámbito.

Si este aprovechamiento se relaciona con el total utilizado del sector, ya que en modo alguno podría incluirse los espacios incluidos en suelo urbano consolidado y de núcleo rural. Es decir, los suelos de VU y las Áreas de AUP y dotación computable, la proporción disminuiría pero siempre con cifras superiores a las mínimas exigidas para configurar el área dentro de las modalidades de planeamiento de desarrollo de la actuación concertada. Habría que hacer, además, una comparación con los usos residenciales y el conjunto de usos a los efectos del artículo 45 del RD 801/2005 de 1 de julio.

El aprovechamiento total computable, teniendo en cuenta el resultado de la información pública y la aceptación de alegaciones, sería de **802.483 m² x 0,5 m² = 401.241,50 m²** más el resultante del período de información pública, es decir, **401.989,50 m²** . Del total del aprovechamiento el correspondiente a viviendas con algún nivel de protección sería de **290.073 m² : 401.989,50 m² = 72,16 %.** Hay que aclarar que el ámbito de vivienda protegida no debería concretarse necesariamente con el sector y sí remitirse al área de EA, con las proporciones superiores antes señaladas del **86,28 %** sobre todos los usos en ese ámbito específico y del **87,11%** del residencial

En cuanto a las viviendas libres atribuidas a **Sogepsa** la superficie sería de **59.978 m²**, es decir, el **14,92 %**, computado sobre el total del aprovechamiento del sector. Sobre el ámbito específico se alcanzaría la proporción antes señalada.

0 9 AGO 2007



Si la comparación se realiza con el número de viviendas, calculado las correspondientes a la modalidad de EA y VU en el máximo posible e incluyendo aquellas otras viviendas que se conserven en el sector, la proporción sería aún más elevada, como ya se ha expresado con anterioridad

Así el número total de viviendas sería

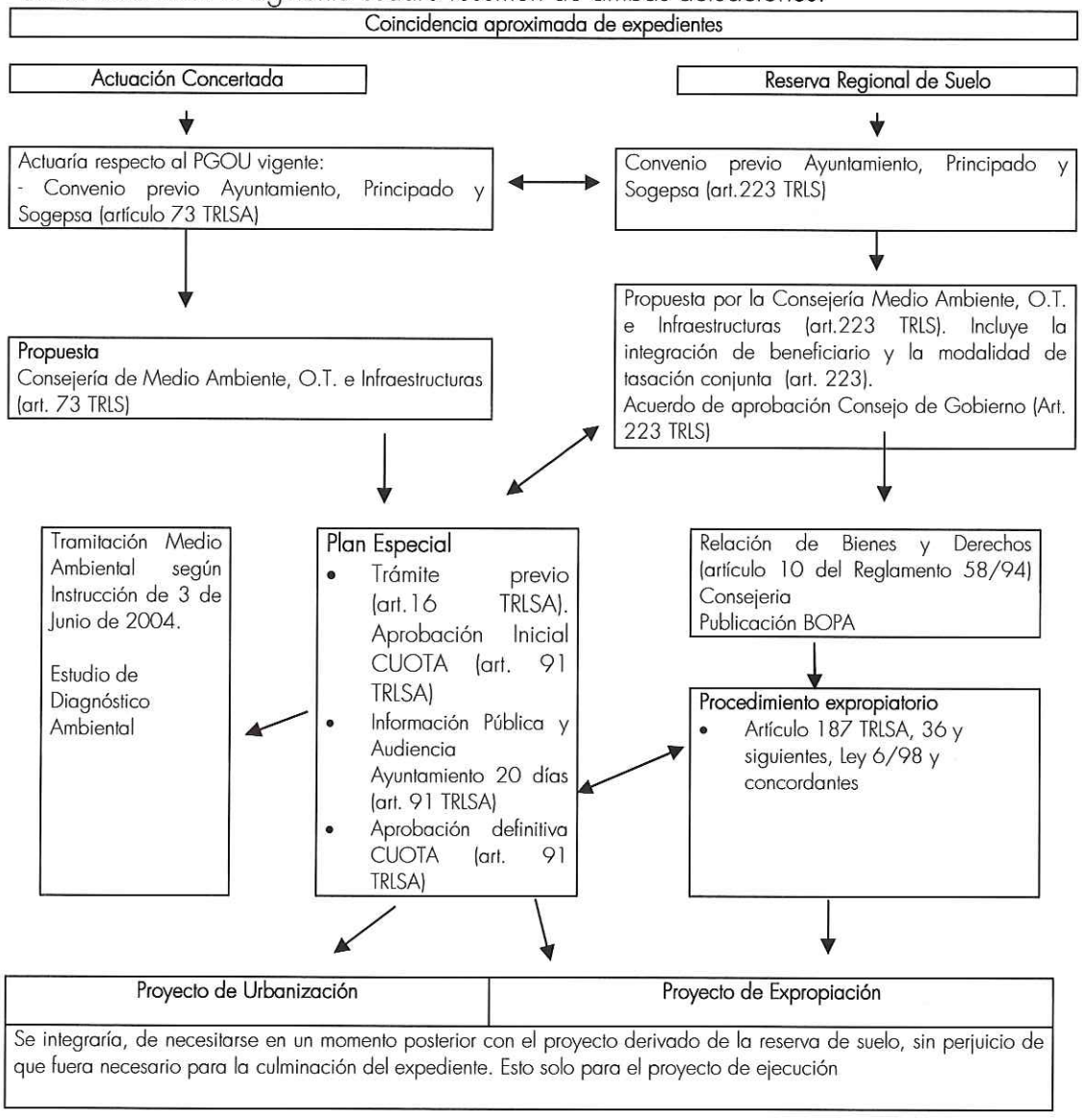
EA..... 3.700 viviendas máximo (3.329 estándar 100 m^2).
VU ..... 144 viviendas (estimativo)
Total.....3.844 viviendas

De ellas, sujetas a algún nivel de protección serían **3.033**. Es decir, el **78,90 %** del total de viviendas estimadas y el 81,97%, de seguirse la proporción, de las viviendas incluidas en el área de EA.

0 0 AGO 2007

1.5.- Cuadro resumen de las actuaciones concertadas y reservas regionales de suelo.

Cabe establecer el siguiente cuadro resumen de ambas actuaciones.



0 5 AGO 2007

1.6.- Justificación de los extremos requeridos en planes especiales propios de la actuación concertada.

1.6.1.- Cuestiones generales.

Como ya se adelantaba en el propio documento de la actuación concertada, los extremos anteriores conducen a la necesidad de justificar las circunstancias expresadas en el artículo 15.2 del Reglamento 58/94. Materia que si bien es propia del presente planeamiento ya era objeto de amplio desarrollo con anterioridad en el trámite específico, pues, en caso contrario, no tendría sentido el desarrollo de la actuación concertada. Para ello, se reproduce y amplía el texto del citado documento previo, teniendo en cuenta, igualmente, las circunstancias de la actuación concertada. Habría que tener en cuenta, igualmente, dada la íntima conexión en muchos aspectos, el cumplimiento de aquellos extremos expresados en la Instrucción de 3 de Junio de 2004, cuando se configura en Estudio de Diagnóstico Ambiental.

Determina el artículo 15.2 del Reglamento 58/94:

> "La ordenación a través de un plan especial en las áreas de referencia necesitará que la memoria contenga, además de aquéllas otras cuestiones exigidas por la legislación urbanística general, una justificación relativa a:
>
> a) Inadecuación del suelo actualmente clasificado de urbano, urbanizable programado, o apto para urbanizar, para efectuar una actuación urbanística regional de carácter prioritario. La inadecuación habrá de serlo a efectos de gestión, programación, densidad, ubicación o repercusión de suelo.
> b) Adecuación del área propuesta para cubrir eventuales déficit de equipamiento no lucrativo para la futura ordenación de la ciudad.
> c) Incidencia que tendría la ordenación prevista en el conjunto del área donde habría de integrarse, en cuanto a densidad y estándares de equipamiento y sistemas.
> d) Integración en el conjunto urbano: configuración de accesos y enlaces de infraestructuras y servicios".

Las áreas de referencia que se mencionan en el apartado 15 del Reglamento 58/94, serían, en la actualidad, el suelo no urbanizable y el urbanizable no delimitado, tal como fija el artículo 73.2.b) del TRLSA, cuando dispone:

> "En suelo no urbanizable o urbanizable no incluido en sector no delimitado ...."

El artículo reglamentario reproducido se refiere, en su apartado 1, a la necesidad de que el planeamiento derivado de actuación concertada, que desarrolle suelos clasificados mayoritariamente de urbanizable no programado y no urbanizable, contenga determinadas previsiones. En este sentido, habría de incluir en el citado planeamiento de ejecución -es decir, el plan de ejecución y no la actuación concertada -, la justificación de varios extremos, tales como: inadecuación del suelo actualmente clasificado, características para cubrir déficits dotacionales e incidencia en el conjunto del área y en el medio urbano.

0 6 AGO 2007

Esta determinación de la referencia a las clases de suelo habría que entenderla hecha, a la espera de la adaptación del Reglamento 58/94, al suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado del artículo 62 del TRLSA, con el carácter de ordenación integral del artículo 67 del mismo texto legal. Se tiene en cuenta, además, para situaciones de derecho transitorio lo expresado al efecto por la Disposición Transitoria Primera del citado TRLSA.

Esta circunstancia se haría extensible, por tanto, para el suelo utilizado clasificado y calificado, en su casi totalidad, de no urbanizable de protección urbana (PU) y núcleo rural. Ello con la particularidad que para los enclaves de otras clasificaciones el plan especial podría tener la consideración, igualmente, de ordenación integral a los efectos del artículo 67.2 del TRLSA en relación con el 57.1 del mismo texto legal.

Cabría evaluar, por tanto, las circunstancias del artículo 15.2 del Reglamento 58/94 de una forma sistemática a estos efectos, sin perjuicio de que muchas de ellas son objeto de análisis específico a lo largo del conjunto del Plan Especial, e incluso, en el documento medio ambiental exigido.

Habría que considerar, como ya se decía con razón de la actuación concertada, si tales suelos, por su superficie, circunstancias de repercusión de suelo, densidad, etc., podrían dar lugar, de un modo perentorio, a un desarrollo integrado como el que se pretende. Se partiría, en todo caso, de la base de que el vigente PGOU, y sin perjuicio de lo que indique la adaptación del mismo, todavía no culminada, ya tenía previsto, en cierto modo, esta circunstancia, con la calificación de protección urbana (PU), dentro del suelo no urbanizable. Modalidad que, como se analizaba con ocasión de la actuación concertada, estaba pensada para la eventual utilización de este suelo, cuando las necesidades residenciales, en este caso, así lo hubiesen aconsejado.

De todos modos, no sería evaluable, a efectos de la modalidad concertada, esperar a la culminación de la adaptación del PGOU. Así las circunstancias temporales de la cuestión y las particularidades del PGOU en período de adaptación, que generalmente se prolonga bastante más que cualquier previsión inicial, hacen necesario trasladar la ordenación, de no existir alternativa equivalente y utilizable en el plan vigente, al planeamiento especial propio y específico de la actuación concertada, básicamente en suelo no urbanizable, y el desarrollo es paralelo de la reserva regional de suelo. Todo lo cual, para un área que ya estaba pensada o, al menos, reservada, para tal coyuntura. Mientras, el desarrollo "normal" tendría toda la problemática de complejidad documental de tramitación anteriormente señalada y de la incidencia de un área mixta con importantes enclaves y áreas de borde de suelo urbano y núcleo rural. Cuestión a no confundir con áreas que siendo con anterioridad suelo urbano ahora se integran en el modelo general.

Habría que añadir a ello que se trataría de una ordenación de carácter supramunicipal que ordena de un modo integral un ámbito, de acuerdo con los artículos 8 y 67 del TRLSA. De ahí que puede incidir en otras clasificaciones de suelo y sustituiría de hecho al plan general,

0 9 ABR 2007

como definición de la ordenación integral del artículo 57.1 del TRLSA.

La referencia y cumplimiento de las cuestiones específicas del artículo 15.2 del Reglamento 58/94 se adecuaría a las prescripciones que se someten a análisis. De todos modos, es evidente que la evaluación de esta cuestión se integraría, igualmente de forma clara, en la memoria justificativa a que hace referencia el artículo 14 del Reglamento 58/94. Análisis relativo al modelo de ordenación, que pasaría por evaluar si el modelo de ordenación, que se pretende a través del planeamiento derivado de actuación concertada, pudiera efectuarse mediante el desarrollo planificatorio del plan vigente, en aquellas áreas donde estaba prevista la implantación de tal tipología.

Habría que señalar, cuestión que se analiza en extenso en otros apartados, que al necesitar el desarrollo del plan la redacción de un Estudio de Diagnóstico Ambiental, según el artículo 2 de la Instrucción de 3 de Junio de 2004, tal circunstancia comportaría, de acuerdo con el artículo 4 de la Instrucción citada, la necesidad de evaluar diversos aspectos, que en una parte importante están relacionados con lo que se desarrolla en este apartado.

1.6.2.- Inadecuación del suelo actualmente clasificado.

El Plan General de Gijón todavía vigente (PGOU) contiene, en su memoria, unos datos y previsiones relativas al año 1996, si bien su entrada en vigor se produjo en 1999. Circunstancia ésta última debida entre otras cuestiones, a la necesaria prolongación de su tramitación, básicamente por la adaptación del documento a las determinaciones de la STC 61/97 de 20 de marzo, ley 7/1997 de 14 de abril y ley 6/98 de 13 de abril; lo que motivó, entre otras prescripciones, la necesidad de efectuar dos períodos de información pública. Este plan sustituía, y era a su vez adaptación, del antiguo plan de 1983, que también habría diferido su vigencia hasta 1986.

El Plan de 1986 habría tenido un notable desarrollo en el suelo urbano consolidado, e incluso en las unidades de actuación y algunos PERI y mucho menor en el suelo urbanizable. No obstante, de esta última clasificación, y con finalidad residencial, fueron objeto de tramitación planificatoria varias áreas de Viesques y de Montevil, Estaciones, etc. Algunas de ellas a caballo con el posterior plan de 1996. En este último, se incluía el desarrollo de varias áreas de Montevil, La Calzada, etc. También se subdividieron, para facilitar la gestión, las áreas de suelo urbanizable y algunas se convirtieron en urbanas, como en La Calzada y en aquellas otras donde se presentaban situaciones de incidencia edificatoria apreciable. Esta subdivisión estaba también presente en Contrueces, Nuevo Gijón, este y oeste, Viesques, etc. Todo ello sin tener en cuenta las áreas de baja densidad ni aquellas otras destinadas a usos dotacionales e industriales, impropios de esta finalidad.

Se pretendía, así, facilitar la gestión de las zonas ya clasificadas por el plan de 1986, que no habrían tenido desarrollo. Se pensaba que al subdividirlas se facilitaba también la presencia de la iniciativa privada, como así sucedió. De ahí el propio desarrollo del plan,

06 AGO 2007

con la paradoja, como se analiza en otro apartado, que la posibilidad y relativa facilidad de gestión suele incidir al alza en los precios de suelo en mayor medida que la amplitud de ese suelo disponible y, además, lograr agotar el plan antes del periodo previsto.

En cuanto a las previsiones de evolución de la edificación, el PGOU de 1996, barajaba varias hipótesis. Como más favorable, se señalaba la de un promedio de 2.100 viviendas/año durante los 8 años de vigencia prevista. Período temporal, que según los datos de la memoria, y como su entrada en vigor se pospuso más de dos años, lo era entre 1997 y 2004, y se alcanzaba un total de 16.800 viviendas. De todos modos, la memoria del PGOU partía de un nivel de compleción de casi el 50 por 100 del suelo –es decir, clasificar el doble de suelo que las previsiones- para el posible asentamiento de viviendas, además de las que posibilita, en mayor o menor medida, el suelo consolidado. Se estimaba necesario, en esta hipótesis, la clasificación y calificación de suelo para casi el doble de las previsiones, es decir, para 32.000 viviendas, incluidas todas las clasificaciones.

Si se comparan los datos reales, desde 1997 hasta la fecha, los resultados serían los siguientes, teniendo en cuenta que esta vigencia que jurídicamente se produjo en 1999 lo habría sido, de hecho, teórica. Así, desde 1997 ya se adelantaron muchas operaciones mediante modificaciones de gestión específica, que en realidad eran desarrollo del nuevo planeamiento o ya previsto por el mismo, como, incluso, ocurriría fácticamente con la presente ordenación, aún cuando no desde el punto de vista jurídico y procedimental.

Las nuevas viviendas autorizadas habrían sido las siguientes:

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total
1.890	2.057	2.496	2.642	2.885	2.404	2.468	16.842

Es decir, que de los siete años transcurridos según la estimación del Plan de 1996, -ya que como se ha señalado las previsiones se realizan desde ese año y no desde la entrada en vigor-, la ejecución total de viviendas de nueva planta era de 16.842. Esta cifra daba un promedio anual de 2.406 viviendas. Era también un dato destacable el hecho de que desde 1998 no se produce una gran desviación de promedio entre uno y otro año. Se trataría de una circunstancia diferenciada respecto a otros grandes núcleos de la región donde las variaciones y alternativas, entre unos años y otros, habrían sido mucho más recientes, como ocurre en Oviedo y Avilés.

Con estas últimas cifras, se estarían superando las previsiones más optimistas del PGOU, pero en una proporción algo menor de la que se desprende de estas cifras. Así, la memoria del plan establecía una incidencia posible de 165 viviendas al año en suelo no urbanizable. Tampoco cabría despreciar, además de los suelos urbanos de baja densidad, los núcleos rurales.

Estos datos habrían permitido, estimando las cifras de viviendas en el suelo no urbanizable

0 6 AGO 2007

de 100 viviendas anuales, -según una evaluación general de la cuestión- establecer una ejecución en suelo urbano y urbanizable de, aproximadamente, 15.660 viviendas anuales. Significaba que, durante el año 2004, era necesario un total de 1.140 viviendas anuales para cumplir las previsiones del plan, que se superarán con toda probabilidad. De todos modos, teniendo en cuenta, además, el evidente nivel de compleción que se utilizaba y la existencia de suelo clasificado, existía un relativo desfase, pero muy inferior al ocurrido en otros planeamientos. Ello, no obstante, sería la constatación de que el plan ya habría culminado sus previsiones, aunque todavía existiría suelo desarrollable por el evidente y habitual nivel de compleción utilizado, pero siempre en peores condiciones de gestión y no utilizables, de hecho, para actuaciones concertadas.

Es de indicar que las previsiones reales del plan, todavía vigente, incluyen un total aproximado de 24.500 viviendas, que comporta al efecto el documento planificatorio con las fichas de las unidades y sectores y no solo los datos de la memoria. El análisis lo es, además, como se ha señalado, desde 1997. Todo ello con la relatividad de este análisis característico en aquellas unidades donde no figura el número de viviendas, y con la inclusión para el cálculo únicamente las unidades de ejecución, vinculadas o no vinculadas, y las previsiones en suelo urbanizable. No computaría el resto del suelo urbano consolidado, incluido el de baja densidad, que evidentemente, siempre permite la construcción de un número apreciable de viviendas, ni tampoco los núcleos. La cifra resultante era algo inferior al nivel de complexión del 50 %, concretamente del 46%, pero se completaba, como se ha señalado con el suelo consolidado y los núcleos rurales.

Esta cifra, aproximada, de 24.500 viviendas, era una previsión intermedia entre las tres hipótesis de las necesidades de suelo, que figuran en las páginas 7.41 y 7.42 de la memoria del PGOU. Este lo estimaba conforme tres variantes, en 23.488, 25.988 y 22.879 viviendas según las hipótesis A, B y C del mismo. Incluso se llegaba a las previsiones más altas si se incluyen el suelo urbano y los núcleos.

Las cifras estimaban un número total de viviendas, según las diversas hipótesis y a partir de un promedio anual de viviendas que oscilaba entre 1.600 – 1.800. De todos modos, para el supuesto de que el número de viviendas fuera de 2.100/año, para los 8 años de vigencia, se manejaba la cifra de 32.000 viviendas con el nivel de compleción utilizado. Esta se alcanzaba, o era susceptible de alcanzarse, según se ha señalado, junto a la posibilidad de utilización del suelo urbano no consolidado y el urbanizable y las previsiones propias de los núcleos rurales, que permitían un número estimable de viviendas, por las evidentes posibilidades que, de hecho, se mantenían en el suelo consolidado en sus diversas calificaciones. Esta circunstancia era objeto de estudio en el propio documento del PGOU al analizar la evolución del Plan de 1983, dadas las peculiaridades del suelo urbano de Gijón y el grado de evidente discontinuidad que presentaba hasta esa fecha, cuyo relleno ha sido el principal desarrollo de la ciudad en los años 90.

06 AGO 2007

Lo afirmado anteriormente sería evidente, aun cuando siempre parezca lo contrario. Así, a pesar de que el PGOU se habría estado desarrollando por encima de sus previsiones, -si bien, como se ha señalado, no de un modo tan evidente como en otros planeamientos-, una parte importante del desarrollo edificatorio se ejecutaba en suelo consolidado. Prueba de ello es que todavía existen algunos suelos urbanizables sin desarrollar, sin perjuicio de que el plan habría hecho uso de un nivel de compleción de casi el 50 por 100. No obstante, como luego se dirá, se trataba de sectores de pequeña superficie que por sus características eran inadecuados para lo que puede denominarse actuación integrada.

En este sentido, es fácil deducir, que salvo el replanteamiento de la gestión de situaciones anteriores enquistadas, los primeros estudios del desarrollo de un plan suelen realizarse sobre suelo consolidado. Mientras, el resto ha de ser objeto de tramitación, tanto clasificatoria como de gestión. Por ello, por muy sencillo que sea el trámite, el inicio de la vivienda se prolonga, como mínimo, casi dos años, salvo la utilización de modificaciones previas al nuevo Plan General.

De todos modos, el suelo urbanizable todavía no desarrollado, no podría ser utilizado para una actuación concertada ni para el planeamiento consecuente con la misma. Se tratarían de unidades o sectores que, según los criterios del PGOU, permiten la ejecución de sectores de superficies reducidas. Sería, por tanto, una modalidad no incluible, en principio, en el concepto de actuación concertada, ni aun agrupando aquellas no desarrolladas, dadas sus características de ordenación. Además, gran parte de ellas estarían en tramitación para su consideración como actuación prioritaria conforme la nueva modalidad introducida por la LSPA y recogido por un texto refundido.

Para los suelos clasificados como urbanizable por el vigente PGOU, que no contaban, a principios de 2003, con plan parcial, o no hubieran realizado la tramitación del mismo, el Ayuntamiento de Gijón inició, en su día, la tramitación específica de la actuación prioritaria. En este sentido, fue aprobada inicialmente la declaración de tales áreas de suelo urbanizable como actuación prioritaria, según acuerdo de 14 de marzo de 2003 (publicado en el BOPA el 16 de abril de 2003).

Las áreas eran las siguientes:

- Contrueces.
  - UE CONT 05 ..... 66 viviendas
  - UE CONT 06 ..... 91 viviendas
- Nuevo Gijón Este.
  - UE NGE 01A..... 71 viviendas
  - UE NGE 01B..... 124 viviendas
  - UE NGE 07..... 62 viviendas



	UE NGE 08..... 160 viviendas UE NGE 10..... 79 viviendas
• Nuevo Gijón Oeste	
	UE NGW 01..... 140 viviendas UE NGW 03..... 205 viviendas UE NGW 05..... 129 viviendas UE NGW 06..... 64 viviendas UE NGW 07..... 46 viviendas UE NGW 08..... 28 viviendas UE NGW 10..... 237 viviendas
• Cerillero	
	UE Cer 09..... 62 viviendas UE Cer 12..... 63 viviendas UE Cer 16..... 85 viviendas UE Cer 18..... 72 viviendas UE Cer 19..... 65 viviendas UE Cer 20..... 74 viviendas UE Cer 21..... 164 viviendas
• Viesques	
	UE –Vies 03 ..... 173 viviendas

Los ámbitos escogidos cumplían, respecto al conjunto del suelo urbanizable originario, la limitación a un máximo del 50% del total de tal suelo, que señala el artículo 62.b) del TRLSA para las actuaciones prioritarias.

El total de viviendas posibles, resultado de la eventual tramitación de todos los ámbitos citados como actuaciones prioritarias, sería de 2.270, es decir, aproximadamente el número de viviendas que se construyen en un año en Gijón y menor que las integrables en el área que ahora se delimita de actuación concertada. Sería, pues, una determinación más importante en la cualificación que en la cantidad. Además, ni uniendo todas aquellas actuaciones comprendidas en cada área territorial se alcanzaría el nivel de una actuación concertada.

Todas estas circunstancias conllevan, que si bien tales planes podrían dar respuesta a lo preceptuado en su momento en la disposición transitoria primera 2 de la LSPA, no corresponden al modelo ni a las características de amplitud propias de una actuación concertada y el correspondiente planeamiento de desarrollo.
En tal modalidad de actuación prioritaria, el porcentaje mínimo de viviendas sujetas a nivel de protección es de 30 por 100, si bien podría ser más elevado, según el artículo 62 d) del TRLSA sobre lo que no se pronuncia el acuerdo específico. De todos modos, tal suelo, o mejor dicho conjuntos de suelos, no podrían ser empleados, como se ha

0 5 AGO 2007

señalado, para una actuación concertada. Además, no reunían las características territoriales apropiadas, por sus superficies, a los efectos de una ordenación integral según el artículo 67.2 del TRLSA.

Incluso, el desarrollo de este modelo de ordenación a través de actuaciones prioritarias, no tendría eficacia a corto plazo. Estaba compuesto de varios sectores en áreas diferentes, y una vez que estuviera culminada la tramitación derivada de la disposición transitoria primera 2 del TRLSA, la proporción de viviendas de protección que lograba dentro de las previsiones del artículo 62 d) del TRLSA, no era muy importante. De hacerse uso de la modalidad propia del artículo 160.1 del TRLSA se necesitaría la tramitación del Plan Parcial y la posibilidad de que el procedimiento no se iniciase hasta un año después de su aprobación, prolongable dos meses más, según el apartado 3 del citado artículo para posibilitar antes la intervención de los particulares. Estos plazos habrían sido reducidos por la Ley 2/2004, de 29 de Octubre.

Cabría, como alternativa, la modalidad de tramitación paralela con el planeamiento, de la actuación prioritaria, del artículo 165 del TRLSA, pero donde también tenían los titulares de suelo la posibilidad, hasta la fecha, del año de referencia para asumir el desarrollo urbanístico y con el mismo plazo de dos meses de prórroga. Este artículo habría sido rectificado igualmente por el artículo 14.4 de la Ley 2/2004, de 29 de Octubre, reduciendo el plazo a seis meses y la prórroga a un mes. La necesidad de culminar este plazo de seis meses no es una hipótesis ad cautelam, y que previsiblemente podría ser realizada en un plazo más corto. Así, las circunstancias de titularidad y necesidad de adecuación registral imposibilita o ralentiza, de hecho, muchas veces, la iniciativa privada, incluso en el plazo señalado, que ahora parece excesivamente corto. Pasado ese plazo, el Ayuntamiento habría de formular el plan parcial o convocar un concurso para el desarrollo del mismo y la incorporación de la figura del urbanizador. Se trataría, de todos modos, de una cuestión que estaría pendiente de desarrollo reglamentario.

La opción, de acuerdo con el artículo 160.1 del TRLSA de que la Administración se decantase, ahora, por la figura de la actuación prioritaria, no fue decidida en ese momento, y no podría ser modificada ahora. Máxime cuando no se reúnen las condiciones clasificatorias previstas. Todo ello en un ámbito distinto, de carácter amplio y no con la subdivisión propia de las actuaciones prioritarias, que, en ningún caso, sería una justificación para no realizar la actuación concertada. Por otra parte, las actuaciones prioritarias, como se ha señalado, no reunirían la condición de perentoriedad exigidas y estarían necesitadas de desarrollo reglamentario si bien su iniciativa corresponde a los propietarios respecto a las garantías a asumir, y por ello, aunque no coincidieran otras razones planificatorias y de gestión, no imposibilitarían la utilización de la actuación concertada.

06 AGO 2007

Es de destacar, como ya aparece en otros apartados de este documento, que las áreas de PU, básicas en la ordenación, se habrían configurado, en su día, como una posibilidad evidente para el desarrollo industrial y residencial y, en este caso por su ubicación de modo preferente para esta segunda necesidad. Todo ello, en la hipótesis de que la ejecución del PGOU, hubiera alcanzado el importante grado de desarrollo que aconseja, o incluso determina, el traslado del hecho poblacional al otro lado de la Ronda sur. Cuando, aparentemente, debería ser una ronda exterior, pero el grado de desarrollo del planeamiento impulsa ya a traspasarla, como se analiza en otros apartados. A partir de ahí, una de sus modalidades y aquella de más ágil tramitación y seguridad jurídica, como se ha justificado en otros apartados, sería la actuación concertada. Se trata de una opción de desarrollo, donde completado en un alto porcentaje el resto de suelo o utilizable para actuaciones prioritarias o incapaz e inadecuado para una ordenación integral, se podría hacer uso de reservas específicas para estas finalidades. Es de indicar que, con otra base y otra función diferenciada, pero dentro de este esquema de reserva, podría definirse el tratamiento en el vigente PGOU de la UG 7 01.

Para concluir este apartado se trataría, además, de una opción donde también concurriría la previsión futura del nuevo planeamiento general, sin que su eventual tramitación impida, en modo alguno, la ejecución y desarrollo de la actuación concertada. Esta última, como se viene reiterando, tendría su virtualidad propia como desarrollo de lo dispuesto en los artículos 19, 73 y 91 del TRLS, Reglamento de desarrollo 58/94.

De todos modos, cabría hacer la deducción, aparentemente incuestionable, de que el grado de tramitación de la adaptación del PGOU, hace innecesario hacer uso de la modalidad extraordinaria de la actuación concertada. Donde al preverse el área como urbanizable, bastaría esperar el desarrollo del correspondiente planeamiento de ejecución.

Esto último precisaría la culminación de la mencionada adaptación, la tramitación del plan parcial y el posterior sistema de actuación, que aquí ya no podría, en modo alguno, actuar de modo coincidente. Se incumpliría así una de las premisas que justifica una actuación que sería la perentoriedad de la misma a los efectos del artículo 19 del TRLSA. De todos modos, es todavía más importante el hecho de que la complejidad del territorio, con los enclaves existentes, solo pueda ser afrontada de un modo perentorio mediante un modelo integral propio de la actuación concertada. Permite excluir áreas del sector, y liberar otras en un modelo o mecanismo mixto, que no podría ser desarrollado mediante el modelo tradicional.

Como ya se señalaba con anterioridad, la tramitación de la actuación concertada y planeamiento de desarrollo podría iniciarse con anterioridad a la vigencia del nuevo texto y documento de la adaptación de conformidad con los artículos 97, 98 y 103 del

06 AGO 2007

TRLSA. La firma del convenio al efecto, según los artículos 19 y 223 del TRLSA, que no tendría el alcance de indisponibilidad de la competencia, y el propio carácter que conllevan las declaraciones de actuación concertada y reserva regional de suelo, significaría la colaboración entre las diversas Administraciones, que se desprende de los artículos 11, 13, 14 , 15 y 210.2 del TRLSA y el cumplimiento de sus respectivas obligaciones. En todo caso, se convertiría en una actuación y planeamiento de carácter supramunicipal como queda claramente establecido en el artículo 8 del TRLSA.

Todo lo cual, conlleva la atribución al Principado de una competencia específica a desarrollar por la citada entidad en los términos del artículo 19 y concordantes del TRLSA. Ello sin perjuicio de que la adaptación del planeamiento general habría de adecuarse a tales circunstancias y al modelo planificatorio resultante, según el citado artículo 8 del TRLSA. Modalidad que, con todos los trámites procedimentales y de garantía necesaria, se coordina entre el Principado y el Ayuntamiento de Gijón, a favor del primero con la utilización de una sociedad instrumental de ambas, **Sogepsa**.

Cabe decir, por último, que el planeamiento que fundamentalmente se contemplaría sería el originario de 1999, ya que es el que corresponde de acuerdo con el momento procedimental utilizado, aunque nada impide que se adecue a las previsiones de la adaptación en cuanto a modelo planificatorio, terminología, etc.

1.6.3.- Adecuación del área para ubicar déficits dotacionales e incidencia en la ordenación de conjunto.

Es evidente que al desarrollarse el área mediante Plan Especial, el mismo deberá tener en cuenta los estándares y circunstancias dotacionales propias de los planes parciales en los términos que resultan de los artículos 62, 66, 67 y 73 del TRLSA, y Reglamento 58/94 en cuanto no exista contradicción de éste último con el nuevo texto legal, y disposiciones concordantes. Con la particularidad de que al tratarse de una actuación de nueva implantación no se partiría de un déficit inicial previo y si de las necesidades propias de un área de nueva creación.

En cualquier caso, el planeamiento, pasaría por la conservación máxima posible de las áreas con preexistencias residenciales y sus aledaños, con una ordenación diferenciada, criterio que se extendería a los espacios deportivos y a la situación de recuperación ambiental del área de la antigua cantera. En este sentido se excluyen de la actuación los campos de fútbol de la Federación situados en colindancia con la Carretera AS-246, así como también cabría integrar en el espacio deportivo de la actuación, otras instalaciones existentes. A su vez, la segregación física que comporta la Autovía Minera no debería impedir, respetando al máximo la estructura fundamental del territorio y las preexistencias edificatorias, la incorporación de la cantera abandonada y su incorporación al conjunto de espacios libres del nuevo ámbito delimitado en un solo sector. Ello mediante una actuación paisajística específica de integración urbana al servicio del nuevo ámbito

0 6 AGO 2007

propuesto. Estas cuestiones son pormenorizado en otros apartados del presente planeamiento.

1.6.4.- Integración en el conjunto urbano.

El eje estructurante, conector principal actual del sector con la ciudad, es la carretera Carbonera, AS-246, exterior y colindante, a la que han de añadirse los viales estructurantes interiores del ámbito. La gran extensión, en el sentido este-oeste, de la nueva ocupación urbana, que podría responder a varias tipologías diferenciadas, requiere así de una conexión modal con la ciudad, por lo que es preciso un nuevo eje urbano radial, intermedio entre la actual carretera As-246 y la Autovía Minera. Esta otra conexión urbana por su posición central podrá prolongarse en el interior del sector como eje estructurante interno.

Lo anterior, no sería obstáculo para que la antigua red rural que articulaba el territorio, que habría sido repuesto en su conexión a la ciudad al ejecutarse la Ronda Sur, pueda ser aprovechada con las correspondientes modificaciones para procurar al sector un importante grado de conexión de rango local con sus núcleos de integración e, incluso, en las áreas situadas en su entorno. Todo ello, tanto suelo urbano, como núcleos rurales, utilizándolos adecuadamente en el nuevo tratamiento de la ordenación del sector como elementos de integración entre el orden urbano y rural. Se propone, además, una conexión alternativa al nuevo enlace de la Autovía Minera en las inmediaciones de la carretera de Pola de Siero. Cuestión, esta última, que reproduce lo expresado en el documento de la actuación concertada y que como todas las anteriores relativas a la conexión que pueden ser objeto de revisión o alternativa justificada por el presente plan especial, según se explica en el apartado específico.

0 6 AGO 2007

2. CONTENIDO DOCUMENTAL Y JUSTIFICACIÓN.

2.1. Características procedimentales.

El Plan Especial, con la facultad añadida de modificación del vigente Plan General de Gijón, incluso en su naturaleza de sustitución del mismo a los efectos de los artículos 57.1 y 67.2 del TRLSA, se integra en un documento único, como así faculta el artículo 73.2 del TRLSA. De todos modos, se desglosa en los apartados relativos a la Modificación del Plan General y al Plan Especial propiamente dicho.

I.	Modificación propiamente dicha, como posibilita el artículo 73 del TRLSA.
II.	Como Planeamiento de desarrollo, según el artículo 26 del TRLSA y, con carácter complementario, LS 76, que de conformidad a lo preceptuado en el TRLSA se adecuará a las condiciones documentales de un Plan Parcial (art. 72 apartado 2a).
III.	Se trataría en todo caso, de un plan especial de carácter integral a los efectos del artículo 67.2 del TRLSA y ordenaría suelos con su carácter de sector y por ello equiparables a un plan parcial, para gestión de suelos urbanos e, incluso, núcleo rural.

I. Como Modificación integraría (art. 66, 67, 73 y 101 TRLSA y, con carácter complementario, art. 41 y 49 LS 76):

- Memoria justificativa, que puede estar incorporada o acumulada con la propia del Plan Especial, tanto como tal plan especial como la modificación propia de la actuación concertada. Habría de justificar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101.2 del TRLSA la previsión de nuevas dotaciones. Referencia, además, al diagnóstico ambiental que figura en el artículo 53 del TRLSA. En este sentido, se tendría en cuenta la Instrucción de la Dirección General de Urbanismo de 3 de Junio de 2004. El documento necesario sería el propio de la modificación del plan general por cambio de clasificación y equivalente a la propia del plan general. Ello conlleva que este documento contenga el Estudio de Diagnóstico Ambiental.
- Plano de situación.
- Plano de ordenación general anterior
- Plano de ordenación general que se propone.

Todas estas cuestiones pueden reflejarse, conjuntamente con el propio Plan Especial, si bien con sus apartados específicos. De ahí los términos del mencionado artículo 73.2 del TRLSA que recoge las peculiaridades al efecto del artículo 7 de la Ley 2/91.

06 AGO 2007

II. Como Plan Especial, se adecuará a las determinaciones propias del Plan Parcial, tal como preceptúa el artículo 73.2 a) del TRLSA, del siguiente alcance:

"Tramitación a través de un Plan Parcial o Plan Especial que se adecuará a las condiciones documentales fijadas por los Planes Parciales".

Serán de referencia los artículos 66, 67 y 69 del TRLSA y, con carácter supletorio, 13 y 23 de la LS 76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

a) Utilización de la figura del Plan Especial.

El hecho de que se desarrolle en suelo que, en su práctica totalidad, estaba clasificado de no urbanizable determina que la falta de ordenación es la propia del plan especial y no el plan parcial, de acuerdo con el artículo 73.2.b) del TRLSA.

La actuación concertada incorpora la posibilidad de autorizar al planeamiento de ejecución la variación de las condiciones edificatorias del ámbito y realizar una ordenación integral en los términos de los artículos 8, 57.1 y 69.2 del TRLSA. Lo cual no es óbice, como determina la legislación de referencia, para que los estándares deban ser, al menos, los mismos que los requeridos para los planes parciales. Es evidente que, por definición, no podrán equipararse a los denominados planes especiales de suelo urbano consolidado, donde actuarían los planes especiales de reforma o de protección y en los que, muchas veces, la densidad edificatoria existente, cuando se conserve impediría llegar a los estándares mínimos.

A lo anterior se uniría el hecho de que no solo actuaría en equivalencia a un plan general en suelo "exterior" sino que tendría también la condición de ordenación integral. Modalidad que posibilita el artículo 67.2 del TRLSA, pero sólo en esta variedad de los planes especiales. Se permite así incluir de un modo diferenciado áreas de sector y actuación en suelo urbano y núcleo rural.

De ahí, pues, el alcance del planeamiento y la denominación de plan especial y no de plan parcial.

b) Determinaciones.

La ordenación anteriormente expresada se refleja en las siguientes determinaciones de los artículos 66, 67 y 69 del TRLSA y, con carácter complementario, 23 LS 76 y 45 y ss. del Reglamento de Planeamiento, en aquello, respecto a este último , que se entienda aplicable como ocurre con el resto de los artículos citados del Reglamento, según la Instrucción dela Consejería. Todo lo cual, por exigencias del artículo 73, extensible al supuesto específico del plan especial, además de la documentación anteriormente mencionada propia de la modificación del Planeamiento.

06 AGO 2007

- Ambito. Se diferencia el espacio que forma parte del sector, incluidas las áreas liberadas, de aquellas otras desarrollada como suelo urbano y núcleo rural. Producto de una ordenación integral, como propio del presente documento y que sería una peculiaridad propia del mismo.
- Usos pormenorizados. Desarrollado por el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento.
- Reservas para zonas verdes y equipamientos de los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Planeamiento, en los términos de la Instrucción de la Consejería. Posibilidad del carácter intercambiable de algunos de ellos de acuerdo con el artículo 66 del TRLSA.
- Trazado y características de las redes de servicios y comunicación de los artículos 52 y 53 del Reglamento de Planeamiento, sin que sean de referencia, obviamente, la mención a programas de actuación y normas subsidiarias.
- Evaluación económica, según lo dispuesto en los artículos 66 del TRLSA y con carácter complementario 55 del Reglamento de Planeamiento.
- Plazos para dar cumplimiento de los deberes. Artículo 66 del TRLSA. Además, habría que tener en cuenta, igualmente, el plazo para edificar del artículo 205 del TRLSA.

c) Documentación propiamente dicha.

Serían de aplicación los artículos 66, 67 y 69 del TRLSA, y con carácter supletorio el artículo 23 LS 76 y los correspondientes del Reglamento de Planeamiento.

MEMORIA

- Documentación específica de actuación concertada.
- Justificación (art. 58.2 a) Reglamento de Planeamiento). No se aplica obviamente la referencia a normas subsidiarias. A ello podría unirse la exigencia prevista en el artículo 69.2 del TRLSA respecto a su necesidad y conveniencia. De todos modos, como se viene reiterando se trataría de un plan especial con peculiaridad propia y no un plan especial de reforma interior propiamente dicha.
- Objetivos y criterios de la ordenación del territorio (art. 58.2 c) del Reglamento de Planeamiento). Se diferencian las áreas incluidas en el sector de las excluidas, pero integrada en el plan especial.
- Como anexo: Resumen y cuadros de características (art. 58.3 del Reglamento de Planeamiento).
- Justificación del cumplimiento de las modalidades de vivienda que posibilita su asignación como actuación concertada (artículos 53, 55, 73 y 74 del TRLSA, Ley 2/2004, de 29 de Octubre, y artículo 59 del Reglamento de Planeamiento). Con exclusión, en este último caso, de la referencia a normas subsidiarias, urbanizaciones y programas de actuación.

0 6 AGO 2007

PLANOS

1. Información urbanística.
   - Situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango inferior con referencia a:
   - Situación respecto a la estructura orgánica.
   - Ordenación anterior.
   - Información sobre el estado de los terrenos.
   - Topográfico.
   - Catastral.
   - De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente.

2. Ordenación y proyecto.
   - Zonificación.
   - Catastral.
   - Red viaria.
   - Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, telecomunicación, gas y aquellos otros servicios que prevea el plan.
   - Delimitación de polígonos o unidades de ejecución en su caso.
   - Plan de etapas.

(Esta es la escala básica de planos, después el documento definitivo puede hacer el desglose o, en su caso, la acumulación que se entienda oportuna, según las circunstancias territoriales).

La escala mínima será la que determina el Plan General ó 1:2.000

ORDENACIÓN

Art. 66 del TRLSA y por extensión 65 del mismo texto legal.
Art. 61 del Reglamento de Planeamiento. (con referencia a ordenación se entienden sustituidos por Normas Subsidiarias)

DELIMITACIÓN DE POLIGONOS

Art. 150, 151, 153 y 154 del TRLSA y 62 del Reglamento de Planeamiento.
Se tiene en cuenta la diferente clasificación de suelo de que se desarrolla producto de la ordenación integral.

PLAN DE ETAPAS

Art. 66 del TRLSA.
Art. 62 del Reglamento de Planeamiento.

0 6 AGO 2007

EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Art. 66, 67 y 148 del TRLSA y, por extensión, 65 del mismo texto legal.
Art. 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento. No obstante, la Instrucción de la Consejería no entiende aplicable el último apartado del artículo 63.3 del citado Reglamento.

OTRA DOCUMENTACIÓN

La integración como actuación concertada, a los efectos de los artículos 19 y 73 del TRLSA, determina, además, la necesidad de presentar o completarse el planeamiento con una documentación complementaria, junto con la señalada con anterioridad:

Se tendrían en cuenta, igualmente, las determinaciones de los artículos 2.33 y 5.6 del vigente plan general con las evidentes adaptaciones a la nueva normativa urbanística. Habría que reiterar en todo caso, que no se trata de desarrollar el plan general, dadas las variaciones derivadas de los artículos 8 y 67 del TRLSA, pero si que evidentemente se realiza con una concordancia de criterios con las precisiones del mismo. Máxime cuando de acuerdo con el artículo 73 del TRLSA habría de adaptarse a las condiciones documentales de los planes parciales y estos se remitirían igualmente a los exigidos por el plan general.

a) Justificación de la incidencia en las modalidades de viviendas requeridas en los artículos 74.a) del TRLSA y 3.b) del Reglamento 58/94, así como R.D. 801/2005 de 1 de julio y D regional 120/2005 de 17 de noviembre y disposiciones concordantes y complementaria, con las eventuales circunstancias de derecho transitorio en el presente documento que se tienen en cuenta en el texto refundido.. Sería también de referencia la Ley del Principado 2/2004, de 29 de Octubre, básicamente para la denominada vivienda protegida concertada y a los efectos de la disposición transitoria, aunque también para otras cuestiones.

b) Plazos de todas las actuaciones, que no sólo se refiere al Plan de Etapas de las obras de urbanización. Todo lo cual en la actualidad no sólo se derivaría el texto originario de la Ley 2/91 y Reglamento de Desarrollo, que se incorpora al artículo 73.2.e) del TRLSA, sino también de todo planeamiento parcial, al que, como mínimo, se asimila, de acuerdo con el artículo 66.3.a). de ésta última. De ahí que, tal cuestión habría dejado de ser una determinación específica. De todos modos, cabría señalar que el plazo correspondiente a las actuaciones concertadas debería incluir el relativo a todas las actuaciones.

c) Firma del correspondiente Convenio entre el Principado de Asturias, Ayuntamiento de Gijón y la sociedad instrumental **Sogepsa.** El convenio fue firmado el 31 de Mayo de 2004 (BOPA nº 190, de 14 de Agosto de 2004).

06 AGO 2007

d) Normativa medio ambiental que se incluye en otros apartados del presente documento y en textos complementarios.

En este caso, habría que tener en cuenta las determinaciones sobre evaluación territorial y medioambiental, que ya figuran en los artículos 42 y siguientes del TRLSA, así como aquellos aspectos que se desarrollan en la Directriz Europea 100142CE, de 27 de junio relativa, a evaluación de análisis territorial y que prescribe la necesidad de normativa municipal o regional, según sean las competencias sectoriales al efecto, antes del 27 de Julio de 2004.

En este sentido, se tiene en cuenta para el desarrollo de la cuestión lo expresado en la Instrucción de la Dirección General de Urbanismo, de 3 de Junio de 2004, respecto a la necesidad de Estudio de Diagnóstico Ambiental y el sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica, conforme a los trámites de la citada Instrucción. En el texto refundido se tiene en cuenta la Declaración Ambiental de la Resolución de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras de 30 de noviembre de 2005.

Esta cuestión, así como la necesidad de otras informaciones es objeto de análisis en el apartado correspondiente.

El área se enmarca en lo que se denomina actuación concertada, a los efectos de los artículos 19, 73 y 74 del TRLSA. Todo ello, en razón de la facultad derivada de los artículos 14, 15, 19.2 y 213 del TRLSA. De ahí que el Ayuntamiento de Gijón mediante convenio con el Principado de Asturias, en donde participa también **Sogepsa,** se acordó que por el Principado se ejerciera la modalidad señalada de actuación concertada, según denominación actual a través de sociedad participada. Lo cual le confiere el carácter de ordenación de interés supramunicipal del artículo 8 del TRLSA y de ordenación integral del artículo 67 del citado texto legal.

2.2. Justificación de la procedencia de su formulación en su naturaleza de modificación de la ordenación. Peculiaridades de ordenación integral.

2.2.1. Memoria Justificativa.

El artículo 58 del Reglamento de Planeamiento –declarado aplicable por la Instrucción de la Consejería en todas las circunstancias relacionadas con esta cuestión- señala que la memoria de los planes parciales, trasladable al presente plan especial, habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, sin que sea aplicable aquí, ni de referencia, como se señala a la Instrucción de la Consejería, la cuestión relativa al desarrollo de Normas Subsidiarias, dada la existencia de plan general. Todo ello, se reitera, con las peculiaridades de la ordenación integral que posibilitan los artículos 8, 57.1 del TRLSA. Este análisis se refiere evidentemente al momento de tramitación del presente plan especial.

06 AGO 2007

Añade el artículo reglamentario de referencia, la necesidad de justificar la procedencia de su formulación en relación con el programa del Plan General, o de su conveniencia y oportunidad, con inclusión de la correspondiente información urbanística. Artículo que habría que matizar igualmente respecto al carácter indicativo de la programación de la nueva normativa.

El artículo 66 del TRLSA, que regula el planeamiento parcial, es excesivamente genérico en la cuestión, lo que difícilmente, y a la espera del correspondiente desarrollo reglamentario, permite entrever la existencia de una variación de criterios, que salvo detalles específicos, no parece probable. Si menciona la ordenación detallada y la modulación de la justificación conforme a la complejidad de la ordenación y características del propio concejo. Criterio que trasladado al área específica significaría que se trata de un territorio donde, por sus circunstancias y características, el grado de desarrollo de esta cuestión ha de ser máximo, como así ocurre en el conjunto de la memoria. Se asimilaría al modelo del suelo urbanizable delimitado, además, fruto de un carácter de ordenación integral que posibilita el artículo 67.2 del TRLSA en su relación con el 57.1 del propio texto legal. Incluye por ello la ordenación de áreas al margen del citado sector, en su consideración de suelo urbano y núcleo rural.

Así, como se viene reiterando, el plan especial, junto a la propia actuación concertada que lo posibilita, y a partir de las determinaciones de los artículos 18 y 73 del TRLSA, produce una variación del PGOU desde el suelo clasificado básicamente de no urbanizable en la modalidad de protección urbana (PU) y además una ordenación integral respecto a la variación de otras determinaciones. De ahí que es obligado proceder a la justificación de esta circunstancia. Cuestión que no solo es factible desde la sistemática de la ordenación integral que se viene reiterando, sino incluso, genéricamente, desde la propia sistemática del planeamiento general todavía vigente.

Este hecho pasaría por el análisis del desarrollo específico planificatorio, de las características del concejo y su evolución socioeconómica y de la situación de otras áreas residenciales, junto con todas aquellas cuestiones relacionadas con el artículo 15 del Reglamento 58/94, en gran parte ya analizadas y que igualmente figuraban en el documento de la actuación concertada. A lo cual se uniría la cuestión del alcance documental o de nivel de modificación, tal como se ha expresado. Todo ello, sin que se pueda desconocer el alcance de sustitución del plan general que resulta de actuación concertada y de los suelos que se desarrollen en aplicación de lo preceptuado en los artículos 8, 57 y 67 del TRLSA. Cuestión que es necesario justificar, a semejanza de lo que ocurre en la revisión parcial del artículo 99 del TRLSA a la que se asimila, y la necesidad de efectuar los correspondientes análisis territoriales y de integración espacial.

06 AGO 2007

2.2.2. Modificación.

El Plan especial, junto con la actuación concertada, ya tramitada, es, susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas originariamente por el Plan General. Este documento tiene, pues, la doble naturaleza de modificación, e incluso de sustitución del plan general, con el alcance antes señalado según los artículos 8, 57 y 67 del TRLSA, y de plan especial de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 73 del TRLSA, 15.3 del Reglamento 58/94. En su conjunto, se efectúa el desarrollo integral en todas las clasificaciones que posibilitan los mencionados artículos 8, 57 y 67 del TRLSA. Sin embargo, como se ha señalado, dentro del documento se podrían diferenciar las referencias a la modificación, con su alcance propio, como al plan especial, tanto en plano como en texto.

Determina el artículo 73.2.b) del TRLSA:

> "En el suelo no urbanizable o urbanizable no incluido en sector delimitado, el desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial, con los mismos estándares requeridos para los planes parciales será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijados por el planeamiento general".

Este artículo es desarrollado por el 15.3 del Reglamento 58/94:

> "El plan especial será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas originariamente por el Plan General y en su consecuencia, dada la doble naturaleza de modificación y planeamiento de desarrollo debe contener la documentación propia de ambos documentos".

Este último artículo obliga, por tanto, a que este documento, único, contenga igualmente las determinaciones propias de la modificación, aquí de hecho sustitución, con el alcance de ordenación integral que se viene reiterando, lo que se efectúa específicamente en este apartado. Se trata, por tanto, de un documento de doble naturaleza: de modificación y plan especial, y que debe contener ambas cuestiones, pero no en documentos diferenciados.

Esta posibilidad de actuar en suelo no urbanizable y su capacidad de modificación derivada de la propia actuación concertada que conllevaría su transformación en equivalente al urbanizable delimitado o sectorizado, está presente en los artículos que recoge la actuación concertada, en tales clases de suelo. Igualmente, se menciona la ordenación integral aplicable a todas las clasificaciones. Así, cuando regula la cuestión en el artículo 62 del TRLSA relativo a los sectores de actuación prioritaria, -a no confundir con las actuaciones concertadas- que *"se incluirán dentro de tal categoría, sin perjuicio de que puedan desarrollarse mediante actuación urbanística concertada en esta y otras clases de suelo ..."*.

La capacidad de variación como principio básico, del área, en un espacio equivalente al suelo urbanizable delimitado a los efectos del artículo 62.a) del TRLSA, cuando en la

06 AGO 2007

ordenación integral previa de los artículos 8, 57 y 67 del TRLSA que posibilita el tratamiento diferenciado de suelos urbanos o núcleo rural.

Ello significa, que se posibilita al plan especial la posibilidad de incluir las determinaciones propias del suelo urbanizable, en cuanto a:

- Delimitación del sector, artículo 62.a) y 150 del TRLSA. Existirían áreas excluidas del mismo en suelos que se clasifican de urbano y no urbanizable.
- Declaración del área como propia de una actuación concertada (artículo 19, 62, 73, 74 y 91 del TRLSA).
- Fijación del aprovechamiento medio del sector (artículo 62.a) del TRLSA
- Fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de su desarrollo derivado de la reserva regional de suelo (artículo 62 del TLRSA).
- Criterios de ordenación de los sistemas locales y generales adscritos o incluidos (artículo 62.f) del TRLSA).

Para los suelos urbanos y de núcleo rural el tratamiento sería el propio de estas determinaciones, con las peculiaridades del presente documento.

La documentación gráfica de la modificación estaría constituida por:

a) Plano de situación
b) Plano de ordenación de la situación anterior y de la resultante de la actuación concertada en cuanto autoriza la modificación y la ordenación integral de las diversas clases de suelo.

Además, como ya se señalaba, el área de actuación concertada incide en espacios puntuales clasificados con anterioridad de suelo urbano. Suelos que si bien integrados en el área rural, según denomina el apartado 0.1 del capítulo 2 del todavía vigente PGOU, como área externa al compacto urbano y a las reservas para la expansión del suelo urbanizable, tendrían la clasificación de urbanos.

En el caso del área específica, se clasifican hasta la fecha de suelo urbano, con varias calificaciones de carácter industrial, diversos enclaves de suelo y, entre ellos, la modalidad peculiar, dentro del suelo urbano, de la antigua cantera. Les serían de aplicación, además del articulado citado, los artículos 2.2.2.3, 2.2.2 y 2.1.1. y 3 del todavía vigente PGOU.
La posibilidad de que en las áreas clasificadas de suelo urbano incida la actuación concertada se basaría en la normativa antes citada, dado que ninguna de ellas la excluyen y si posibilitan, con especial referencia, el artículo 67.2 del TRLSA cuando regula la ordenación integral. Es más, el artículo 15 del Reglamento 58/94 lo extiende "también" al suelo no urbanizable lo cual significa que los restantes son incluibles por definición y el no urbanizable y el urbanizable no delimitado constituiría una peculiaridad

extensiva de la legislación y no un ámbito exclusivo.

Hay que destacar que el artículo 67.2 del TRLSA, mantiene la posibilidad de incidencia de la actuación concertada en todas las clases de suelo y por ello la capacidad de ordenación integral que conlleva al planeamiento especial de tal categoría y finalidad. Es decir, la configuración global de la ordenación, con las correspondientes modalidades según las áreas y circunstancias y en semejanza a lo que hace el plan general. A lo que habría que añadir la propia capacidad de modificación que igualmente se señala en el artículo 67.3 del TRLSA para la globalidad del los Planes Especiales.

El objetivo de una ordenación integral, tal como es definida en el artículo 67.2 del TRLSA, debe ser aclarada en su contenido. En este sentido, y como se viene manifestando la referencia a actuación integral sería propia del plan general, como así figura recogido en el artículo 57.1 del TRLSA, cuando la define en relación con el plan general como instrumento de ordenación integral del territorio. Es decir que, en su carácter de ordenación supramunicipal, la ordenación derivada de la actuación concertada habría de tener un alcance semejante a un revisión parcial para un territorio determinado, que tendría la cualificación territorial derivada del artículo 8 del TRLSA.

El contenido del artículo 67.2 del TRLSA, habría superado, entonces, el marco propio de la Ley 2/91 y del Reglamento de desarrollo 58/94, que solamente posibilita el cambio de clasificación desde el suelo no urbanizable. Y ahora ya estaríamos en una circunstancia de ordenación integral, incluso de sustitución del plan general, como queda patente del contenido del reiterado artículo 67.2 del TRLSA, en su comparación con el artículo 57.1 del propio texto refundido. Todo ello sin menoscabo de la competencia municipal, ya que la misma como se exige para toda actuación concertada, habría surgido del previo convenio entre el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón, de conformidad con el artículo 19.2 del TRLSA.

De todos modos, el artículo 67.2 del TRLSA determina que esa ordenación integral se efectúe según las circunstancias de cada clasificación y sin exclusión conceptual de ninguna de ellas, es decir, que no puede desconocer las técnicas y condiciones planificatorias.

Ello supondría que incluido el ámbito dentro de la actuación concertada, todo él habría de ser objeto de desarrollo a través de plan especial, pero con las peculiaridades de esta incidencia múltiple. Cabe así, asimilarlo básicamente a un sector de suelo urbanizable delimitando un ámbito y por tanto variar las condiciones urbanísticas propias del planeamiento anterior como señala el artículo 73 del TRLSA, pero con espacios complementarios que tengan otras circunstancias, como sería el caso de los núcleos rurales que después se mantienen como tales e incluso en el caso de La Braña transformado en suelo urbano. Lo que tendría un doble mecanismo, ya se parta de la

06 AGO 2007

integración de núcleos originariamente urbanos que se integran en el marco general, ya de la transformación en urbano de áreas que, por ejemplo, antes eran contempladas como núcleo rural.

Cabría, por tanto, integrar en tal ordenación, o espacio propio de la actuación concertada, parte de los enclaves de suelo, incluso urbanos, existentes como situación diferente a la anterior, pues no se trata de tener suelo urbano y sí de ordenar, genéricamente, en suelo que antes ya tendría tal clasificación, y darles una ordenación diferenciada. En este supuesto no habría sido posible, ya que tampoco podría hacerlo salvo supuestos equivalentes el propio plan general, la desclasificación de espacios compactos de suelo urbano, pero si abarcar enclaves existentes de tal clasificación, dado que en el marco de la ordenación integral primaría el concepto de ordenación global. Máxime cuando a esos suelos, como se viene reiterando, se les reconocería la valoración específica de suelo urbano, si el valor básico de repercusión fuera superior. Este principio de posibilidad de variación justificada de la ordenación anterior, de acuerdo con el artículo 16.2 del Reglamento de Planeamiento, es justificable según las STS de 25 de Marzo de 2003, y 6 de Noviembre de 2000. Estaría patente en la consideración del denominado suelo urbano no consolidado en donde es definitivo el criterio interpretativo propio del plan general, según el artículo 113.b) del TRLSA. Determinación de especial relevancia para el área de referencia, constituida básicamente por la antigua cantera.

Se trataría, además, de incidir en un régimen peculiar respecto a los criterios de tratamiento de suelo que configuran, en el todavía vigente plan general, el capítulo del suelo urbano en el medio rural. Se partiría, con la desaparición de la actividad de cantera que justificó la configuración industrial peculiar, de la necesidad para ello de afrontar el procedimiento excepcional recogido en el artículo 14 de la Ley 6/98, permitiéndose mientras tanto actividades industriales relacionadas con el medio rural. Es decir, un modelo de suelo urbano sin la justificación de servicios ni de densidad edificatoria, propia de la clasificación, de carácter no consolidado. Determinación que podría ser modificada de acuerdo con el principio presente en el artículo 113.a) del TRLSA de que el carácter de suelo urbano se vincularía con las circunstancias del proceso edificatorio previsto.

En tales circunstancias el plan especial en su carácter de ordenación integral podría redefinir la ordenación anterior respecto a enclaves puntuales de suelo urbano que no reunían las condiciones propias de los artículos 113 y 114 del TRLSA, así como configurar tal clasificación para suelos que antes no gozaban de tal determinación, de acuerdo con el mismo articulado y conforme a las circunstancias de la ordenación regional.

En cuanto a los núcleos rurales existentes, incluidos hasta ahora en suelo no urbanizable, cabría efectuar un análisis diferenciado de la cuestión, según se trate del área de Roces

0 6 AGO 2007

o de Granda. Criterio que permitiría de hecho que, básicamente, se excluyan de la reserva de suelo y del sector equiparable al suelo urbanizable, aunque si comprendidos dentro de la ordenación integral que impone el plan. Ello permite que parte del suelo se convierta en urbano, por reunir las condiciones definidoras al respecto según los artículos 113 y 114 del TRLSA. Con la particularidad además, como se analiza en otro apartado, de que parte de los suelos colindantes reunirían unas características específicas de ordenación relacionada con el modelo de liberación de la expropiación que posibilita el artículo 186 del TRLSA.

El área de La Braña habría de quedar rodeada de espacio objeto de desarrollo en equivalencia a un sector, si bien el territorio en inmediato contacto tendría el régimen específico de los suelos liberados. Cabría, en principio, mantenerlo en su consideración de núcleo rural, como ha hecho hasta la fecha el planeamiento todavía vigente o, al situarse en una posición que quedaría rodeado de suelo que como desarrollo del plan especial adquiría el carácter de suelo urbano, y la incidencia además de una modificación de viario, reconocerle tal carácter y darle una normativa propia del suelo urbano. En este sentido sería de referencia el apartado del plan general todavía vigente que regula el concepto de los núcleos urbanos en el área rural. Normativa que para los suelos considerados, como urbanos, como sería ahora el enclave y espacios de referencia, aplicaría el régimen propio de las ordenanzas de BD 4 o BD 5 u otro semejante que se determine. Por el contrario, el área de Granda, también fuera del sector, podrían dada su ubicación conservar la consideración de núcleo rural dentro de la ordenación integral.

No impediría esta interpretación, la referencia del artículo 15 del Reglamento 58/94 de que en suelo no urbanizable la actuación concertada pueda variar las condiciones de edificabilidad, y entender por ello que no en el resto. No sería tal, puesto que fuera del suelo no urbanizable el plan se movería en el marco de referencia de la respectiva clase de suelo. Así, en suelo urbano, se movería dentro de las alternativas y modalidades de tratamiento del artículo 60 del TRLSA, lo que facilita otra calificación u ordenación e incluso la desclasificación si así procediera. En suelo no urbanizable, permite su transformación, dentro del modelo general de esa clase de suelo (artículo 61, 115 y 131 del TRLSA). Sería el mismo tratamiento que se le posibilitaría al Plan General, por la coincidencia terminológica entre los artículos 57.1 y 67.2 del TRLSA.

2.3.- Incidencia respecto al PGOU vigente.

Como ya se decía en la documentación de la actuación concertada, y en el momento de la tramitación del presente planeamiento, es preciso manifestar que la actuación no se trata de una ordenación que el PGOU, todavía vigente en aquel momento, no tuviera presente en modo alguno y aún cuando no incidiera el alcance del artículo 8 del TRLSA. Éste la recoge, como previsión, mediante su clasificación básicamente de suelo no urbanizable en la modalidad de protección urbana (PU) completada con otras

06 AGO 2007

calificaciones, en los enclaves que incluye, tanto de núcleos rurales, en la misma clasificación del suelo no urbanizable, y las áreas industriales urbanas.

La calificación de P.U. era, de hecho, una adecuación, completada con otras calificaciones, al marco normativo propio del período temporal en el que se tramitó el documento del vigente PGOU. Es decir, una situación a caballo entre la vigencia del TRLS 92, su posterior anulación por la STC 60/97 de 20 de marzo, la aplicación subsidiaria, entonces, para la parte anulada, de la LS 76 y la vigencia de las leyes 7/97 y 6/98. Donde, como culminación del proceso, todo el suelo urbanizable era susceptible de desarrollarse directamente sin programa ni vinculación intersectorial, pero sin las variantes del procedimiento que introduce el artículo 16 de la Ley 6/98, por falta de normativa regional de desarrollo, lo que no ocurre en la actualidad. En tal tesitura, la modalidad de PU, no podía incluirse en suelo urbanizable no delimitado por inexistencia en aquel momento del mismo. Se establecía, así, una limitación de otros usos en el suelo no urbanizable específico, en previsión de que, sin revisar el Plan General, se pudiera efectuar el salto al otro lado de la ronda.

El régimen previsto por el PGOU para el área de PU, salvando evidentemente las determinaciones legislativas, se aproximaría, un tanto, al ahora denominado suelo urbanizable no delimitado. Modalidad, no posible en aquel momento, con la única diferencia de que aquí la transformación solamente se podría producir por una actuación de la propia Administración y no por un acto de ejecución. Prueba de ello, es la redacción del artículo 73 del TRLSA, que equipara a tales efectos al suelo no urbanizable el urbanizable no incluido en sectores delimitados.

Cabe evaluar, por tanto, que, eventualmente, a efectos de la actuación concertada, el régimen del vigente PGOU de Gijón, aprobado definitivamente por la entonces Consejería de Fomento, el 14 de enero de 1999. El mismo contenía para el suelo, y en la mayor parte de su superficie, una definición y características, que podrían ser equiparadas, genéricamente, como filosofía de la ordenación, y según se ha señalado, al suelo urbanizable no delimitado. De todos modos, se clasificaba, como no podría ser de otra manera entonces, de no urbanizable. Todo ello, en previsión de posibles desarrollos futuros. Su determinación podría surgir, obviamente y entre otras alternativas, a través de una actuación concertada y, en su caso, reserva de suelo, pero siguiendo criterios ya fijados por el plan general.

Se configuraba como un suelo clasificado y calificado de no urbanizable de protección o de especial protección, pero no derivado de la incidencia de valores naturales, paisajísticos, agrícolas culturales. Habría surgido según señala el apartado 1.1 de la normativa del suelo no urbanizable o rural de Gijón, para evitar el desarrollo edificatorio y de actividades que podrían conllevar otras modalidades menos protectoras del suelo no urbanizable, que después perjudicasen un futuro desarrollo urbanístico integrado.

06 AGO 2007

Se trataba de un suelo que, por sus características, y antes de la vigencia del TRLSA y de los textos que refunde, habría contado, de no ser por esta previsión y con toda probabilidad, con la calificación mayoritaria de suelo genérico. La previsión para una finalidad edificatoria futura, pero no programada, lo conducía a esa calificación peculiar. Iba acompañado por el reconocimiento de la calificación de núcleo rural, en sus dos modalidades, y de suelo industrial, de los enclaves existentes de tales tipologías, dado que en los mismos la ocupación del territorio, para usos residenciales o industriales ya estaba contrastado. Cualquier desarrollo futuro debería contar con esta circunstancia, incluido un análisis para la eventual liberación de suelos edificados en núcleo o su integración en la ordenación a los efectos del artículo 186 del TRLSA.

La definición de esta modalidad, y la posible limitación de todo uso genérico propio del suelo urbanizable, para así posibilitar en un futuro el proceso integrado de urbanización, estaría presente en la propia definición de la calificación de protección urbana (PU), que figura en el artículo 1.1.5 de las mencionadas ordenanzas. Se trataba, además, de una posibilidad, pero no la necesidad de que hubiera de desarrollarse.

El concepto sería el siguiente:

> "Zonas que deben quedar protegidas de la posibilidad de edificación en previsión de futuras circunstancias de reserva para fines edificatorios, pero que ahora se entienden de fijación totalmente indeterminada y que incluso pueden ser objeto de no utilización a estos efectos en un futuro...".

El momento del desarrollo no se concretaba, aunque era evidente que necesitaría un análisis de la evolución del planeamiento vigente y era susceptible de actuación en la siguiente revisión o mediante una modificación amplia, pues la primera figura no era como se ha señalado, imprescindible. Todo lo cual sin perjuicio de la utilización, que parece la fórmula mas adecuada, de la actuación concertada.

La utilización del suelo no urbanizable específico para la actuación concertada y reserva de suelo, cuestión ya analizada, que para el resto de las calificaciones surgiría de la ordenación integral, estaría presente de una forma genérica en el articulado de referencia y completado con carácter supletorio como finalidad propia de la reserva en el artículo 90.2 de la LS 76.

En todo caso, aquellas actuaciones que incidan básicamente en el suelo no urbanizable o asimilado, la única posibilidad de desarrollo urbanístico, junto con la reserva de suelo, sería la declaración del área como actuación concertada. Todo ello, sin perjuicio del alcance que conlleva, además, la ordenación integral, que proclama el artículo 67.2 del TRLSA, respecto al conjunto del área, con su alcance equivalente al desarrollo por el plan general.

06 AGO 2007

Este régimen de posibilitar un desarrollo mediante actuación específica, estaba presente en el artículo 1.5 de las ordenanzas del PGOU, cuando determina respecto al suelo de protección urbana PU.

> "Se aplicarán las mismas condiciones de uso que la Protección Prioritaria (PP), con la particularidad de que solo pueden ser utilizados para vinculación con la misma superficie de forma excepcional, dadas las circunstancias que tal hecho podría suponer para un futuro, por lo que en este supuesto sería preciso su cesión para el Patrimonio Municipal del Suelo o régimen equiparable. Los supuestos de vinculación serán los mismos que en Protección Prioritaria (PP)".

Dada la referencia a la calificación de protección prioritaria PP se reproduce a continuación su normativa, que figura en el artículo de las ordenanzas del PGOU.

> "CONDICIONES DE USO
> Usos Permitidos:
> Las explotaciones agrarias del terreno, con las edificaciones agrícolas ligadas directamente a ellas.
> Usos autorizables:
> Ampliaciones de viviendas ya existentes en las condiciones generales de la normativa.
> Usos prohibidos
> Todos los demás, incluida la vivienda y edificación residencial que no podría ser autorizada en ningún caso, muy específicamente los de movimiento de tierra y destrucción del manto vegetal no unidos directamente a la construcción, los vertidos de residuos urbanos.
>
> VINCULACIÓN.
> Los suelos de protección prioritaria solo podrán vincularse a edificaciones potenciales en suelos genéricos, situadas dentro de un radio de 1.000 m.
> Esta vinculación se establece en 1,2 Has. por vivienda en acumulación a la parcela edificable mínima".

El desarrollo planificatorio, y aunque el plan ya previa que en un futuro podría ser objeto de ejecución, como se ha analizado, y a tal efecto se "reservaba" el suelo, no puede realizarse directamente desde el PGOU como ordenación directa, ni mediante alguno de los documentos de ejecución que lo desarrollan. Sólo cabría efectuarlo mediante la revisión y, de modo más simple, como modificación puntual impropia, dado su alcance territorial. Era posible, teóricamente, esta última, por así preverlo el PGOU -mediante la modalidad de PU- que ahora se adecuaría mejor a la modalidad de revisión parcial que prevé el artículo 99 del TRLSA, pero sobre todo, al modelo escogido característico de la actuación concertada. De todos modos, la revisión parcial sería poco operativa cuando se trata de resolver las situaciones perentorias a que hace referencia el artículo 62.b) del TRLSA.

Esta última, es decir, la actuación concertada, puede actuar siempre que se justifiquen específicamente determinadas circunstancias, en el suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado, además de otros suelos. Se fundamentaría en lo regulado en el artículo 73 del TRLSA y en el Reglamento de Desarrollo 58/94 en cuanto no se oponga al mismo, con especial referencia a las condiciones incluidas en el artículo 15 de este

0 6 AGO 2007

último y los criterios generales del artículo 67.2 del TRLSA.

Tal como se ha señalado con anterioridad, junto con la categoría mayoritariamente presente de suelo no urbanizable de protección urbana (PU), la delimitación de la actuación concertada incluiría otras calificaciones de suelo no urbanizable. Estos serían de agrupación rural, en las modalidades de núcleo rural (NR) y asentamiento rural (AR), además, un pequeño espacio de borde de PEC con el enlace de la Autovía. Igualmente, incidirían limitadas áreas específicas de suelo urbano, de diversas tipologías de suelo industrial, que, como se ha señalado con anterioridad, se tratarían de enclaves de tal clasificación integrados en lo que el vigente PGOU denomina área rural.

En cuanto a las edificaciones incluidas en las agrupaciones rurales, e incluso una envolvente a lo largo de la misma, se encuadra y configura como uno de los objetivos del planeamiento. Por un lado, los núcleos rurales no forman parte del sector ni de la reserva, aunque si de la actuación concertada, y podrán ser objeto de una ordenación específica de carácter urbano o de núcleo rural, según los casos. Mientras la envolvente de los mismos, forma parte del sector, e incluso del mismo polígono del área, pero se liberan de la expropiación, a los efectos del artículo 186 del TRLSA con un régimen específico de planeamiento urbanístico.

Los enclaves de suelo urbano, en el todavía vigente plan general, -a no confundir con el nuevo suelo urbano que se crea en el área de La Braña- y como ya se ha señalado con anterioridad, habrían formado parte del área rural, como exteriores al continuo urbano, y así se describen en el artículo 0.1 del PGOU. Aquí estarían configurados por una antigua cantera SU-IND, clasificada de urbano, y dos áreas de U-IND Volumen agotado. No debe olvidarse la incidencia del trazado de la Autovía Minera. Todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 67.1 del TRLSA, respecto a la ordenación integral de la actuación concertada y en los términos que se ha señalado con anterioridad.
La utilización para tal fin de la actuación concertada y, posteriormente, la reserva de suelo, sería una de las modalidades en que, por su contenido, podría relacionarse pensando el PGOU para el tratamiento y desarrollo del área de PU por el plan general. Criterio que, dado el carácter de norma autonómica, estaría plenamente contemplado por la doctrina jurisprudencial del TSJA en sentencias, entre otras, de 7 de febrero de 2002, 3 de marzo de 2000 y 24 de octubre de 2003. No debe olvidarse que al tratarse de una cuestión de norma autonómica sustituiría al Tribunal Supremo en tal función jurisprudencial, a salvo los supuestos de unificación.

Todo lo cual, es decir, la sistemática del TRLSA, derivada de la Ley 2/91, habría tenido su origen, remoto y genérico, en una actualización y adecuación normativa de carácter analógico, con el modelo de las denominadas Actuaciones Urbanísticas Urgentes (ACTUR) surgidas de la Ley de 21 de Julio de 1962. Normativa por la que se ejecutaban operaciones urbanísticas en municipios de la provincia de Madrid y Barcelona, empleando una técnica en alguna medida equiparable a la que actualmente

06 AGO 2007

se deriva de la Ley 2/91 y Reglamento de desarrollo.

El criterio y alcance de estas actuaciones estaba recogido en la Sentencia de 29 de mayo de 1981, que, por su interés, se reproduce:

> "Que en tercer lugar aduce la demanda que el impugnado Decreto carece de cobertura legitimadora al no tratarse de ejecutar Plan Nacional de la Vivienda, Plan de Urbanismo ni exigirle Proyecto de servicios urbanos de inmediata ejecución, que es lo autorizado por el artículo 3° L de 1962, porque –arguye- los servicios de orden vial que cita el Decreto como base de sus acuerdos de delimitación, previsión y precios, están sin definir desconociéndose el trazado y la anchura de las Autopistas. Pero, examinando el expediente administrativo se advierte que, a instancia de la DG de Carreteras y Caminos Vecinales, COPLACO, por R. 30 Oct. 1974, acordó se promoviese, con arreglo al Art. 31° L de 1962, una actuación urbanística por expropiación en tres Polígonos (Fuenlabrada I-II-III), con objeto de reservar el suelo necesario para la implantación de las redes viarias arteriales definidas por dicha DG, afectantes a las Comunicaciones del término municipal de Fuenlabrada y a la infraestructura metropolitana del Sur de Madrid, y para la localización de las dotaciones de equipamiento comunitario que el planeamiento urbanístico contuviese en referido término municipal; y que, como recoge el art. 3° del impugnado Decreto, las previsiones de planeamiento se dedicarán a comunicaciones, paisajes y ambientes e instalaciones metropolitanas, con los usos permitidos de instalaciones forestales, cinegéticos y de pesca, deportivos, sanitarios, escolares y de viviendas, señalando los respectivos coeficientes de edificabilidad. De este contenido de actuaciones, destinos y objetivos, fácil es entender que se trata de proyecto de servicios urbanos de inmediata ejecución, con reserva de suelo según el artículo 17.D de 1963; servicios que requerirán ser realizados sin dilación, en beneficio del municipio de Fuenlabrada y, por efectos de influencia, también de los demás municipios limítrofes. Igualmente, es indudable que el establecimiento de vías de comunicación tiene categoría de materia capital en los planes de urbanismo, como perteneciente a la urbanización básica, según aparece de los artículos 8° e), 9°.1.d), 13 y 16 LS de 1956; y cuyas determinaciones concretas, trazado y anchuras, se desarrollarán en las medidas oportunas de ejecución de las previsiones de planeamiento; teniéndose fijado en el respectivo plano el corredor reservado para el paso de la Autopista de Extremadura a través del término municipal de Fuenlabrada y la amplitud de la Zona de defensa de la Autopista, según consta en la comunicación fecha 13 Dic. 1974 de la DG de Carreteras y Caminos Vecinales a la comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid".

El marco de referencia, recogido en la esclarecedora sentencia, serviría genéricamente, de hecho, para definir en la actualidad el modelo de ordenación derivado de la actuación concertada y, en su caso, reserva de suelo.

Se configura, por tanto, la correspondiente definición de una actuación integrada o integral a los efectos de los artículos 8, 57.1, 62.b) y 67.2 del TRLSA, como se viene reiterando, desarrollada por la función planificatoria de la actuación concertada y la consiguiente ejecución de un programa de viviendas, completado por los correspondientes objetivos relativos a dotaciones y espacios libres y dentro de un ámbito que permite tal tipo de actuaciones integrales.

Estas cuestiones se expresaban en el convenio firmado al efecto entre el Ayuntamiento de Gijón, el Principado de Asturias y la sociedad **Sogepsa**, que adquiriría la condición de

0 6 AGO 2007

beneficiaria de la expropiación, que se derivaría, en su momento, de la reserva de suelo. El convenio habría sido además, el inicio de la actuación concertada de acuerdo con el artículo 73 del TRLSA y, por ende, del Plan Especial consecuencia del mismo.

2.4.- Incidencia de la Revisión del PGOU.

No cabría argumentar, como parece que se está haciendo, que la actuación estaría imposibilitada o, al menos, impedida, de hecho, por el procedimiento de la revisión del todavía vigente PGOU de Gijón. El cual ya ha sido objeto de aprobación definitiva cuando se redacta el presente texto refundido. No era así, ya que se trataría del desarrollo de una planificación derivada de actuación concertada con los efectos que conlleva según el articulado de referencia. En este sentido, es de destacar la sentencia 875 de 19 de noviembre de 2003 del TSJA, que dice expresamente:

> "Constituyendo, como ya se ha dicho, un instrumento de ordenación específico, posterior y preferente, de obligado cumplimiento específico, el Ayuntamiento de Gijón que firmó con el Principado de Asturias y **Sogepsa** un convenio para el desarrollo y ejecución urbanística del área aprobado por resolución de 19 de mayo de 1998 de la Consejería de Cooperación, decisiones administrativas expresamente recogidas en el acuerdo municipal impugnado, firmes y consentidas, sin olvidar que la Ley Autonómica 2/91, constituye un supuesto específico de actuación urbanística, mediante un Plan Especial que requirió las aprobaciones inicial, provisional y definitiva, según preceptúa el artículo 8° de la misma".

En tal tesitura de desarrollo y tramitación, la eventual revisión del PGOU, tendría en cuenta el hecho de que el Ayuntamiento habría firmado el correspondiente convenio para desarrollar la actuación concertada y la posterior declaración de la reserva de suelo de acuerdo con los artículos 73 y 219 del TRLSA, y en su caso artículos 210 y siguientes igualmente del TRLSA.
En semejantes circunstancias, y además de que la suspensión de licencias que ha de conllevar no podría actuar contra los propios actos municipales ni después contra el planeamiento en ejecución a los efectos del artículo 41 de la Ley 6/98, es evidente que tal suspensión derivada de la revisión no habría de tener incidencia en el ámbito según el artículo 77 del TRLSA, dados los términos de sus apartados 1 y 2.

Además, al desarrollarse mediante un modelo equiparado básicamente, después de la actuación concertada, al suelo urbanizable delimitado, el régimen coincidiría con el futuro Plan General, en este caso aprobado ya definitivamente cuando se redacta el presente texto refundido, sin disminuir la valoración y justificado por la perentoriedad de la actuación. Todo lo cual, con las peculiaridades de las áreas de suelo urbano y no urbanizable como viene reiterando.

Incluso, si por circunstancias procedimentales, la revisión del Plan General de Gijón concluyera antes de la aprobación definitiva del presente planeamiento, que no ha sido el caso, ello no invalidaría ni impediría su tramitación. Así, el informe de la CUOTA

0 6 AGO 2007

respecto al documento revisado del PGOU sería vinculante, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 67.2 del TRLS, para todos aquellos supuestos donde incidiría, junto a las competencias municipales, la tutela de los intereses municipales.

En este sentido, el artículo 8.3 del TRLSA, en su definición global, de competencias del Principado y en su referencia concreta al apartado c), dispone lo siguiente:

> "3. Corresponden al Principado de Asturias las competencias que expresamente le confiere este Texto Refundido, por concurrir circunstancias de interés supramunicipal, en particular en los siguientes ámbitos:
> (... ...)
> e) Desarrollo de las reservas regionales de suelo y demás áreas en las que concurran especiales circunstancias urbanísticas deficitarias que deban ser afrontadas de modo perentorio a través de actuaciones urbanísticas concertadas, en los términos establecidos en este Texto Refundido".

La ejecución derivada de actuación concertada y reserva de suelo, como sería el caso, reúne un carácter supramunicipal y el planeamiento general debería reconocer en todo caso sus determinaciones y de hecho formalmente, de conformidad con los artículos 57.1 y 67.2 del TRLSA, sustituiría al plan general. Se utilizaría esta modalidad sin perjuicio de que la gestión, cumpliendo elementales condiciones de coordinación administrativa, se hubiera concordado con el Ayuntamiento de Gijón a través de la firma del previo convenio a que hace referencia la legislación propia de las actuaciones concertadas y reservas de suelo, según los artículos 19.2 y 223.2 del TRLSA. En el convenio figura la necesidad de aceptación por el Ayuntamiento del modelo de planeamiento.

2.5.- Normativa de referencia.

2.5.1. Normativa general aplicable.

Se trata de una cuestión que, habitualmente, no suele ser analizada en el planeamiento parcial o especial. No obstante, la entrada en vigor el 4 de agosto de 2002 de la normativa asturiana representada por la LSPA, que no sólo introduce una nueva legislación, sino que, a su vez, varía parcialmente las restantes leyes urbanísticas de la Región hasta ahora vigentes y, entre ellas, una parte de la Ley 2/91, a través de las disposiciones adicionales, obligaría a este análisis.

Toda esa normativa se habría integrado en el texto refundido urbanístico del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril, aquí denominado TRLSA, pero todavía no ha entrado en vigor el Reglamento de Desarrollo y sería aplicable, parcialmente, la reglamentación nacional según los criterios de la Instrucción de la Consejería. Habría que tener en cuenta igualmente, en aquello que fuera aplicable, la Ley Regional 2/2004, de 29 de Octubre.

08 AGO 2007

La normativa básica de aplicación a un plan especial, desarrollo de una actuación concertada, estaría integrada toda ella en el correspondiente texto refundido.

La referencia a otra legislación, que efectúa el TRLSA, consistiría en la Ley 6/98 de 13 de abril. Habría que distinguir el alcance de sus textos, según el carácter de su aplicación plena o básica, y que tendría incidencia respecto a al normativa regional asturiana. Después, se contemplaría igualmente el TRLS de 1992, diferenciando aquellas determinaciones de carácter pleno de aquellas otras conceptuadas como legislación básica, que, a contrario de las anteriores, pueden ser objeto de desarrollo regional. Por último, la LS 76 tendría carácter supletorio, como igualmente, los Reglamentos de desarrollo de la misma respecto, a los que habría que tener en cuenta los criterios de la Instrucción de la Consejería. Habría que tener en cuenta, además, las circunstancias medio ambientales respecto a la Instrucción de la Consejería de 3 de Junio de 2004.

La ley 6/98 contiene, como es obvio, por su naturaleza y engarce competencial, escasas referencias de contenido propiamente urbanístico y planificatorio, salvo la clasificación, al regular, esencialmente, al estatuto jurídico básico y las funciones derivadas de derecho de propiedad. Este articulado nacional sería, en gran parte, directamente aplicable, excepto el desarrollo de los textos básico por la normativa regional asturiana y fue anulado, sólo en una muy pequeña parte de su articulado, por la STC 164/2001, al contrario de lo que había sucedido con el TRLS 92. Se aplicaría el articulado aun cuando el PGOU no hubiese culminado todavía en su proceso de adaptación a la normativa. Constaría ya la aprobación del Avance o documento, la aprobación inicial y la realización del periodo de información pública, habiéndose producido un número importante de alegaciones, que están siendo objeto de análisis cuando se culmina el presente documento. Hay que tener en cuenta que el plan general objeto de revisión ya estaba adaptado a la ley 6/98.

Este criterio de aplicabilidad directa inmediata se trataría de un principio presente en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/98 de 13 de abril, y en general, en todo el régimen transitorio de la misma. Lo que diferenció de modo sobresaliente el grado de aplicabilidad de la ley citada respecto a la normativa anterior, que la difería, en gran medida y en casi todas las circunstancias, a la previa adaptación planificatoria. Por tal circunstancia, como igualmente ocurrió con la Ley de 1976, su eficacia era muy relativa, ocasionando así una de las circunstancias que retrasaba, de hecho, la aplicación de las nuevas normativas surgidas de los textos anteriores.

La disposición mencionada significó, por tanto, la aplicación inmediata de una gran parte del régimen normativo de la Ley 6/98. Esta circunstancia afectaba básicamente a las cuestiones de la clasificación de suelo, posibilidad aceptada plenamente por la STC 164/2001, los derechos y deberes y el régimen de valoraciones, pero casi sin referencia alguna a la previsión planificatoria. En esta última se aplicaba la legislación supletoria general representada por la LS 76 y los reglamentos de desarrollo de la

0 6 AGO 2007

misma, a la espera de la normativa regional y que mientras tanto puede genera confusión por las diferencias del TRLSA y los criterios de la "Instrucción ...".

En estas circunstancias, habrían entrado en vigor la LSPA y el posterior texto refundido TRLSA, que, obviamente, no regulan cuestiones de aplicación plena de la Ley 6/98 y TRLS 92, y desarrollan los principios básicos de las mismas, así como aquellas cuestiones de carácter plenamente urbanístico. Estas últimas de competencia exclusiva de la Autonomía de acuerdo con el artículo 149 de la CE. Sobre tales normas, y a la espera del desarrollo reglamentario, regiría como norma supletoria la LS 76 y los Reglamentos de desarrollo de la misma, siempre que no existiera contradicción, y con las dificultades de interpretación de algunas cuestiones. En este sentido, cabe decir que algunas veces la "Instrucción..." no parece contemplar situaciones de derecho transitorio, pues una cosa es la vigencia inmediata de muchos textos de la nueva Ley y otra los criterios interpretativos de los Reglamentos todavía vigentes.

La normativa, representada ahora por el TRLSA y otras reformas legales, sería igualmente, en principio, de aplicación inmediata, aun cuando no estuvieran adaptados a la misma los planeamientos. Se seguiría así la misma posición, e incluso más avanzada, que la Ley 6/98. Incluye criterios al efecto, tanto en los planes vigentes, como en aquellos que se encontrase en tramitación según figura en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda.

Por último, cabe reiterar lo expresado en anteriores capítulos respecto a la necesidad de que la Adaptación Revisión del PGOU respete el presente planeamiento como desarrollo de una actuación concertada a los efectos del artículo 8.3.e) del TRLSA.

Lo expresado significa, a título general, además de las puntualizaciones que figuran en otros apartados de este documento, lo siguiente:

a) Equiparación del suelo objeto del presente documento y delimitando como actuación concertada básicamente al denominado urbanizable delimitado o sectorizado, con las peculiaridades de incluir áreas de suelo urbano y de no urbanizable. Todo lo cual como resultado de la declaración de tal actuación según la Disposición Transitoria Primera 1b) y artículo 62.a) del TRLSA. El plan especial además del carácter de ordenación integral, puede modificar la edificabilidad originaria. Esta circunstancia no impide, además, que el plan por el alcance de ordenación integral ordene espacios como suelo urbano o núcleo rural que no forman parte del sector. No incidencia de la posterior aprobación de la Adaptación del PGOU.
b) Aplicación del régimen de cesiones, atribución de aprovechamiento estándares, etc... propio de los planes parciales relativos a los artículos 66 y siguientes del TRLSA, además de aquellas que se derivasen de la declaración

0 6 AGO 2007

de actuación concertada. A lo que se uniría el régimen propio del suelo que no se incluye en el sector, como el urbano o los núcleos rurales.

c) En todo caso, el Plan Especial, aun cuando no estuviera adaptado el plan general a la nueva normativa por no haber culminado el proceso de adaptación. Su aprobación definitiva se produjo con posterioridad pero antes del presente texto refundido, debería regirse por las disposiciones de la misma. Es evidente, puesto que si tal determinación se extiende a planes en tramitación según la Disposición Transitoria Segunda del TRLSA con mayor motivo si esta se inicia con posterioridad.
d) Los sistemas de actuación se adecuan a la nueva Ley, tal como se desprende de lo preceptuado en la Disposición Transitoria Tercera del TRLSA. En todo caso, la expropiación derivada de la reserva de suelo se regiría por sus propias determinaciones acogidas igualmente al TRLSA.
e) Adaptación a la normativa presente en los artículos 19, 73 y 74 del TRLSA respecto a las características del planeamiento, como derivado de actuación concertada. Ello supondría el principio de ordenación integral del artículo 67.2 del TRLSA.

2.5.2. Normativa concreta.

La aplicación de la normativa concreta partiría de unas circunstancias de derecho transitorio, que dificultaría su implantación desde el punto de vista de las determinaciones específicas. Lo anterior queda patente, de hecho, por la apuesta de la nueva legislación respecto a su contenido, pero es necesario interpretar o contemplar los reglamentos previos, dada la extremada limitación del contenido de los artículos 66 y siguientes del TRLSA.

Así nos encontraríamos con el hecho de que el PGOU habría iniciado su proceso de tramitación de la Revisión, habiendo sido aprobado inicialmente y tramitado en parte y sometido a información pública. Fué aprobado definitivamente con posteriridad al presente plan especial, pero con carácter previo al texto refundido. Se adapta al TRLSA.

De este documento del PGOU se conocía su contenido, que potenciaría el desarrollo del presente espacio. Documento al cual, no obstante, por razones de urgencia se adelantó en su tramitación, tal como se justifica en otros apartados, mediante la presente actuación.

Esta situación determina que el presente planeamiento habría tenido como normativa de referencia, la propia y característica del Plan General hasta ahora vigente, cuyos criterios, relativos y asimilables a tales efectos al sectorizado, del suelo urbanizable programado, habría que tener en cuenta. No sería problema que en el ínterin se hubiese aprobado la adaptación del plan general, pues aunque existe concordancia de criterios,

06 AGO 2007

debería respetar el sentido del presente plan en los términos de los artículos 8, 57.1 y 67 del TRLSA. La aprobación se produjo en un momento posterior.

Cabe afirmar, además, que solamente sería preciso integrar una nueva normativa completa cuando se efectúa una variación de la ordenación respecto a las zonificaciones existentes. En caso contrario, bastaría una remisión a la ordenación respectiva aún cuando siempre habría que sistematizarla en un cuerpo normativo y adecuado, de hecho, al modelo previsto para la adaptación del PGOU.

2.6. Circunstancias del planeamiento.

2.6.1. Formulación del planeamiento.

El presente plan especial de carácter integrado, y propio de una actuación concertada, reúne determinadas particularidades en la cuestión de su formulación y formación.

En cualquier caso se trata de una cuestión donde la terminología legal no era muy esclarecedora hasta la fecha, dada la indefinición y confusión de términos como: "redacción", "formulación", "formación" e "iniciativa", que figuran a lo largo de la normativa urbanística. Basta sólo comparar la denominación de los artículos 28.3, 33, 34, 43.2, 52, 53 de la LS 76 y 116 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. La nueva legislación asturiana, representada por la LSPA, y ahora por el TRLSA, incluye conceptos como redacción, presentación de propuestas, iniciativa, elaboración y formulación en los artículos 76 y siguientes del TRLSA, que mantienen todavía una cierta confusión, aunque emplee los términos con una mayor propiedad.

Es de destacar, por ejemplo, que no debe confundirse la formulación con la iniciativa, por cuanto son conceptos distintos, ya que la atribución de la primera a un organismo no impide, en sí mismo, la iniciativa de otro órgano o incluso la denominada actuación privada.

De todos modos, el planeamiento parcial o especial, como es el caso, derivado de actuación concertada, parece que debe ser formulado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias y en este sentido se pronunciaba el artículo 8 de la Ley 2/91, en su redacción originaria.

La redacción del citado artículo 8, resultante de la modificación introducida por la LSPA en su Disposición Transitoria Tercera, en la Ley 2/91, suprime la referencia a la formulación por el Principado. Texto recogido por el artículo 91 del TRLSA que incluye la siguiente redacción:

> "Los planes parciales y Especiales que ordenen las áreas sujetas a actuación urbanística concertada, serán aprobados inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de

06 AGO 2007

Asturias a la que corresponderá también la aprobación definitiva, previos los trámites de información pública y audiencia a las entidades locales afectadas por un plazo de veinte días".

En otros artículos, concretamente en el artículo 19 del TRLSA, se señala que la ordenación concertada necesitaría el previo convenio o acuerdo con el Ayuntamiento, en este caso el de Gijón. De ahí la denominación de actuación concertada. De todos modos, el artículo 73 del TRLSA, si indica que se efectúa por la Administración regional, sin perjuicio de la coordinación administrativa a que hace referencia los artículos 15 y 20 del TRLSA y disposición concordantes y reglamentaria.

Esta cuestión sigue siendo objeto de desarrollo en el Decreto 58/94, donde taxativamente y a la espera del desarrollo reglamentario previsto en la Disposición Final Segunda del TRLSA, manifiesta el artículo 17.1 del citado Decreto, el mantenimiento de la formulación por la Comisión de Urbanismo. Criterio que habría que interpretar en los términos antes expresados, dado que, además, estaría implícito en el conjunto de los artículos 19, 73 y 91 del TRLSA.

Dice el artículo 17.1 del Reglamento 58/94.

"Los planes parciales y especiales serán formulados por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias".

Queda patente esta modalidad de formulación que, por otra parte, parece clara y lógica, por el hecho de que si la tramitación, desde la fase inicial, corresponde a la CUOTA, en su carácter de planeamiento supramunicipal según el artículo 8 del TRLSA, a la misma le pertenecería la formulación del planeamiento. Criterio de la legislación regional que estaría integrado en la modalidad, o principio, propio del artículo 138 del Reglamento de Planeamiento que la instrucción de la Consejería entiende aplicable en su totalidad, salvo en su apartado 2 que lo sería solo hasta "este Reglamento". y que en la actualidad estaría complementado o aclarado por lo dispuesto en la nueva ordenación.

El procedimiento de la actuación concertada, dado su carácter particularizado y su relación con la competencia municipal, según los términos de los artículos 19, 73 y 91 del TRLSA, solamente actuaría, de modo general, previo convenio o acuerdo con el Ayuntamiento. Ello, no sería óbice para evaluar la concurrencia de una iniciativa municipal del planeamiento, ya que sí está facultada para la iniciativa privada, incluida la presentación de propuestas, aun en casos de formulación por una entidad pública, con mayor motivo, a estos efectos, en el supuesto municipal, reiterando aquí los criterios del artículo 4 de la Ley 6/98, 6, 19, 73 y 91 del TRLSA.

En definitiva, el documento podría, y debería, ser formulado por la CUOTA, como planeamiento supramunicipal, pero con iniciativa o impulso municipal compartido, vía convenio. Lo que actuaría, sin perjuicio de la citada participación del Principado de

06 AGO 2007

Asturias y la redacción y gestión por **Sogepsa**, como sociedad instrumental tanto del Ayuntamiento como del Principado. Sociedad que, además, reuniría la condición de beneficiaria de la actuación tanto planificatoria como expropiatoria derivada de la reserva y coordinado mediante el correspondiente convenio, firmado el día 31 de Mayo de 2004 (BOPA nº 190 de 14 de Agosto de 2004).

Esta condición significaría, de hecho, la coformulación e iniciativa mutua entre el Principado y el Ayuntamiento y de integración en los términos de la legislación urbanística general y regional, como estaría expresado en el propio convenio o acuerdo municipal de encargo de la actuación.

2.6.2. Tramitación.

El procedimiento del artículo 91 del TRLSA, señala teniendo en cuenta las circunstancias competenciales actuales:

> "Los planes parciales y especiales que ordenan las áreas sujetas a actuación urbanística concertada serán aprobados inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a la que correspondería también la aprobación definitiva, previos los trámites de información pública y audiencia en las entidades locales afectadas por un plazo de veinte días".

En tales circunstancias, el artículo 17 del Reglamento 58/94 habría que interpretarlo a la vista de la modificación legal producida. Significa, por tanto, una ampliación del plazo de información pública a 20 días, y atribuyendo la aprobación definitiva a la CUOTA. Habría que entender subsistente la necesidad de que la información pública se haga extensiva a la publicación, al menos, en uno de los diarios de publicación y ámbito regional.

A lo largo del expediente expropiatorio sería necesaria la publicación o notificación a los titulares, que puede coincidir con este documento.

Es de indicar que los propios términos del artículo 91, cuando menciona, de hecho, toda la tramitación del plan especial, no señala, en modo alguno, la necesidad de realizar el procedimiento de coordinación administrativa del artículo 16 del TRLSA. Supondría, dadas las circunstancias, y el carácter del planeamiento supramunicipal según el artículo 8 del TRLSA previamente concordado con el Ayuntamiento, con la particularidad de la innecesariedad de tal trámite. En todo caso, esta determinación podría figurar en el convenio a que hace referencia el artículo 16 del TRLSA. No podría oponerse a esta interpretación la extensión del artículo 73.a) del TRLSA, cuando remite al Plan parcial o especial, puesto que lo es solo a efectos documentales.

Todo lo anterior, no impide que la actuación deba estar coordinada con las correspondientes competencias sectoriales que, en todo caso, habrían sido tenidas en

06 AGO 2007

cuenta por el Consejo de Gobierno, cuando aprobó la actuación concertada y la reserva regional de suelo. Cabría, en todo caso, que para lograr la mejor ordenación posible se solicitaran todos los informes necesarios.

En cuanto al documento medioambiental, el mismo figura unido al presente documento y ha de ser objeto de la tramitación a que hace referencia la Instrucción de 3 de Junio de 2004.

2.6.3. Necesidad de Avance o información urbanística previa.

Procede evaluar, aquí la necesidad de que, con carácter preceptivo, el documento del plan especial hubiera de ser precedido por el denominado Avance o según la expresión propia de la normativa "trabajo previo" a que hace referencia el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento. Todo por tratarse de una cuestión reglamentaria no recogida en la anterior Ley y sin perjuicio, como se ha señalado en el apartado anterior, de que el propio contenido del artículo 91 del TRLSA en su carácter ya de texto refundido, evitaría toda problemática interpretativa de su vigencia.

En este sentido se pronuncia el artículo 147.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando dispone:

> "El procedimiento para la aprobación de los planes especiales se ajustará a las reglas de tramitación previstas para los planes parciales. No obstante, sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 125 del presente Reglamento para aquellos planes especiales que afectan a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada".

Este artículo no tendría reflejo en el articulado del TRLSA, que en el artículo 78 opta por una información pública previa, que solo seria obligatoria o preceptiva en el caso de los planes generales. No obstante, cabe evaluar o analizar, y a la espera de lo que en su momento determine el desarrollo reglamentario de la legislación asturiana, la necesidad del Avance no era una cuestión legal y si reglamentaria. Así, el artículo 78 de la TRLS habría sustituido a un texto legal como era el artículo 28 de la LS 76, que no mencionaba la cuestión del Avance, y que la exigencia del mismo en el Reglamento de Planeamiento todavía podría mantener, teóricamente, un carácter de texto supletorio.

La Instrucción de la Consejería parte de la no aplicación en la actualidad de los artículos 125 y 147 del Reglamento de Planeamiento por entender que la redacción actual del artículo 78 del TRLSA nunca podría dar lugar a un texto equivalente a los reglamentos citados. Lo que parece evidente del contenido textual del artículo 78 del TRLSA, si no se tuvieran en cuenta todas las cuestiones señaladas.

No obstante, a igual razonamiento podría llegarse de la lectura aislada del TRLS 76, especialmente su artículo 28, que después dio base al desarrollo reglamentario donde se introducen los artículos citados relativos al Avance. No existiría, por tanto, una derogación

0 6 AGO 2007

expresa de un articulado, aun cuando casi la constancia de que no va a ser recogido en un futuro.

Más fuerza normativa, que no solo interpretativa, tendría el contenido del procedimiento propio de los planes especiales derivados de actuación concertada que recoge el artículo 91 del TRLSA, donde no se menciona en modo alguno la necesidad del Avance, para un procedimiento propio y particularizado.

De todos modos, la innecesariedad del Avance no surgiría sólo de un eventual cambio legislativo y de la aparente voluntad del legislador, que, como se ha dicho, estaría pendiente del correspondiente desarrollo reglamentario. Si, sin duda alguna, de que el planeamiento no respondería a las peculiaridades y circunstancias mencionadas en el artículo 147.3 del Reglamento de Planeamiento.

Se exigiría, en la hipótesis de la vigencia de los artículos 125 y 147.3 del Reglamento de Planeamiento que, para convertir en preceptivo el Avance de Plan Especial, habría de tratarse de un barrio consolidado y con afectación a la población allí instalada. Habría de estar presente un grado de consolidación por el hecho poblacional y no dotacional, industrial u otra circunstancia diferenciada reconocible claramente como tal. Tampoco la incidencia de algunas edificaciones, pues, en caso contrario, no tendrían sentido las precisiones del reproducido artículo 147.3 del Reglamento de Planeamiento. Máxime cuando, en la práctica, donde existe un asentamiento concentrado como es el núcleo rural, se conserva la edificación y se acuerde de modo directo y el número de demoliciones es mínima.

Se constata la no incidencia o presencia de un barrio consolidado a los efectos requeridos, dado que, además, la naturaleza del plan especial derivado de la actuación concertada, que actuaría aquí en suelo que, básicamente, salvo precisiones de límites y enclaves, correspondía, en inicio, a suelo no urbanizable. Ambito que, por propia definición, no equivaldría en modo alguno a una reforma propia de un PERI, que actuaría en suelo urbano que sería lo exigido, hasta la fecha, por el artículo 147.3 del Reglamento de Planeamiento.

El Plan Especial se asimilaría aquí por referencia expresa del TRLSA y Reglamento de desarrollo de la Ley 2/91, a un plan parcial, admitiéndolo incluso fuera del suelo inicialmente apto al efecto, previo el cumplimiento de determinadas circunstancias de ordenación integral.

En cualquier caso, y a título general, el concepto de barrio consolidado a que hace referencia el artículo 147,3 del Reglamento de Planeamiento habría que diferenciarlo, en sus términos, de la distinción entre el suelo urbano consolidado y no consolidado a efectos del artículo 14 de la Ley 6/98, de 13 de abril, y como normativa de desarrollo, artículos 14, 113, 114 y 119 del TRLSA. Este último concepto estaría relacionado

básicamente con la consolidación o no de la urbanización, cuestión distinta al hecho poblacional.

Es preciso aclarar, además, que las exigencias del Avance de los artículos 125 y 147.3 del Reglamento de Planeamiento, en su vinculación con un barrio consolidado, se refieren a:

- Problemática sociológica derivada de la incidencia en área consolidada.
- Grado de desarrollo del plan especial en cuanto a criterio, objetivos y soluciones que permitan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento.

La primera de las circunstancias habría que evaluarla con la incidencia de la ordenación propia del artículo 83 del Reglamento de Planeamiento. Aquí, de hecho, no existe, como antes se ha justificado, ya que, se trataría de un borde exterior de la población y de su envolvente, que todavía estaba configurado mayoritariamente antes de la actuación concertada de no urbanizable de protección urbana (PU), no suponiendo la desaparición de los núcleos existentes. No incidirían, así, cuestiones que necesitan un estudio previo de análisis sociológico de la población, traslado de la misma y cuya opción previa, evaluada de modo exhaustivo, podría moldear el resultado de la operación y sin perjuicio de que se haga uso del necesario derecho de realojo que se deriva de la normativa urbanística vigente para los escasos supuestos donde incidiría. Además, como se ha apuntado, las áreas consolidadas de núcleo rural quedan liberadas de la expropiación, junto con su espacio circundante, o es tratado con un régimen específico. Por lo que, el eventual análisis sociológico derivado de la desaparición de un núcleo no se produce y no tendría categoría de tal, la sustitución puntual de varias viviendas aisladas y situadas, de hecho, fuera del núcleo, en una categoría de suelo que ya lo prevé así el PGOU todavía vigente.

En cuanto al segundo aspecto, que habría de estar relacionado obviamente con el anterior, se trataría de expresar los objetivos y soluciones incluidos en la configuración global del planeamiento. Y, por tanto, objetivos del planeamiento general y no de detalle, dada la sistemática en que se integra el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento. En la presente ordenación, por el contrario, se parte de un área concreta, cuya determinación urbanística se adecua a la figura propia derivada de la actuación concertada. Procedimiento éste previo que habría recogido tales circunstancias.

Aun cuando el hecho de que la clasificación previa del área evita cualquier referencia a barrio consolidado, la existencia de muy pocas viviendas afectadas no sería propia, como se ha señalado, de la figura. Máxime cuando donde existe una mayor incidencia, se liberarán de la expropiación y serían objeto de un tratamiento específico.

06 AGO 2007

Determinada la innecesariedad del Avance, cabría añadir que tampoco tendría un carácter preceptivo el análisis sociológico, que regula el artículo 83.4 del Reglamento de Planeamiento, propio de los PERI y modelo de aquellos que inciden en barrios consolidados.

Determina el artículo 83.4 del Reglamento de Planeamiento.

> "Los planes especiales de reforma interior deben contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adaptación de los medios precisos que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada".

En esta cuestión, de referencia no nos encontramos con una situación derivada de un plan especial de reforma y si de un plan especial de carácter exterior asimilado según los artículos 73 y 91 del TRLSA a un plan parcial.

En cuanto a la exigencia de la información previa, la misma no es preceptiva en un plan especial de acuerdo con el artículo 78 del TRLSA.

2.6.4. Entidad de conservación.

Una vez concluida la urbanización del área de actuación de los espacios públicos, la recepción de las obras realizaría de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 195 del TRLSA y disposiciones concordantes y complementarias.

La posterior conservación corresponde al propio Ayuntamiento en los términos fijados en el artículo 196 del TRLSA, obligación que empezaría a contar desde la recepción de las obras, sin perjuicio de la coincidencia durante el tiempo que señala el artículo 195 del TRLSA del correspondiente plazo de garantía.

En principio, dado que se trata de un área que acabaría integrada en el casco de población con la cual se integraría no se entiende procedente, la constitución de Entidad de Conservación. Todo lo cual sin perjuicio de que en el momento de la recepción de las obras el Ayuntamiento, en los términos del artículo 196 del TRLS entendiéndose oportuno y justificado la constitución de la mencionada entidad de conservación.

En cualquier caso, como es obvio, el mantenimiento de espacios privados que están claramente delimitados correspondería a sus titulares.

06 AGO 2007

2.6.5. Beneficiario.

La doble condición de beneficiario a favor de **Sogepsa**, en su carácter de sociedad instrumental del Principado de Asturias y, en su caso, del Ayuntamiento de Gijón, se deriva, como sociedad de capital mayoritariamente público de lo preceptuado en los artículos 13.5.f), 183.4 y 183.4 del TRLSA, 9 del Reglamento 58/94, 214 del TRLS 92 y 135 LS 76 y disposiciones concordantes y complementarias.

La doble situación haría referencia a:

A. Expropiación derivada de la reserva de suelo.

Habría de figurar en el acuerdo de aprobación de la reserva de suelo, aprobada por el Consejo de Gobierno. Necesidad de aclarar la incidencia de unos ámbitos o enclaves de suelo de núcleo rural y suelo urbano que no forman parte de la reserva de suelo y que son objeto de ordenación integral.

B. Expropiación derivada del sistema de actuación.

Además de la expropiación derivada de la reserva de suelo, sería susceptible de actuación la derivada del propio planeamiento como sistema de actuación a los efectos que se señalan en otros apartados del presente documento. Modelo que derivaría de lo dispuesto en los artículos 88.5.1 y 183 del TRLSA, 214 del TRLS y 135 de la LS 76. Facultaría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 186 del TRLSA, la liberación de expropiación que, obviamente, sería trasladable a la reserva dado que se actuaría de una forma conjunta.

La incidencia de la actuación concertada y expropiación derivada de la reserva de suelo conllevan el hecho de que la atribución del aprovechamiento sería resultado de lo preceptuado en los artículos 13 y 211 del TRLSA y no del 140 del propio texto refundido.

2.6.6.- Liberación de expropiaciones.

a) Cuestiones Generales.

El artículo 186 del TRLSPA se ubicaría en la subsección propia del sistema de expropiación, que aquí también se aplica, dado que se utilizarían conjuntamente los procedimientos, sin perjuicio, como es obvio, de que tal figura también podría trasladarse a aquellas modalidades expropiatorias directamente vinculadas con la reserva. Sería una aplicación que partiría de la competencia autonómica, que sustituiría a los anulados, por razones competenciales, artículos 174 a 176 del TRLS 92, que en gran parte, recogían el texto del Decreto 458/72 de 24 de febrero, que con carácter supletorio todavía tendría vigencia.

0 6 AGO 2007

El hecho de que varias parcelas en el área sean objeto de liberación de la actuación expropiatoria no significa necesariamente la exclusión de los espacios en cuanto ordenación ni a las determinaciones planificatorias, como se señala en otros apartados.

Hay que aclarar que a los efectos del sistema de actuación y de la propia reserva, no formarían parte del sector los terrenos situados en núcleo rural con la delimitación que figura en este plan especial, que parte se integraría en suelo urbano. Estos son objeto de ordenación directa por el propio plan especial en su carácter de ordenación integral tal como posibilita el artículo 67.2 del TRLSA. En tales circunstancias, la ordenación se desarrollaría por sus titulares, sin perjuicio de que en aquellas situadas en suelo urbano pueda solicitarse de acuerdo con el artículo 151 del TRLSA la delimitación de unidades. No actuaría de modo alguno la liberación puesto que no están incluidas en el ámbito expropiatorio. Se trataría de situaciones que no habría que confundir, dada la ordenación y gestión mixta que conlleva el presente documento.

A su vez, existen otros ámbitos que sí forman parte del sector, y por ende del polígono o unidad, pero que son susceptibles de liberación, en los términos y condiciones que regula el artículo 186 del TRLSA. Ello, además, cuando el modelo de ordenación lo posibilita y determina.

Dispone al efecto el artículo 186 del TRLSA.

> "1.- En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán excepcionalmente liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.
> 2.- Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística y las obligaciones que asuma como consecuencia de esa vinculación. Si fijarán asimismo las garantías para el supuesto de incumplimiento.
> 3.- Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante previa apertura de un periodo de información pública de veinte días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular
> 4.- Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, la conformidad de éste.
> 5.- El incumplimiento de los deberes urbanísticos fijados en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará, sin perjuicio de la imposición de sanciones, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio".

Las modalidades que se utilizan para las parcelas liberadas, les posibilita la utilización de su aprovechamiento, equivalente y asimilado al suelo urbano de baja densidad, pero formando parte del sector y convirtiéndose en urbano con la ejecución del plan de acuerdo don el artículo 113.c) del TRLSA, como suelo urbanizable en transformación después que se

PRINCIPADO DE ASTURIAS
0 6 AGO 2007

aprueba el plan especial (art. 140 del TRLSA). Areas que podrían ser ejecutadas, teóricamente, de modo independiente, necesitando para su desarrollo, para equilibrar el reparto de cargas y beneficios, de unidades de actuación de acuerdo con el artículo 151 del TRLSA según se determina en el plan y con las excepciones que se recogen en la normativa. Inicialmente, y a diferencia de las áreas excluidas, formarían parte del sector y polígono, pero no participan de la ejecución del mismo y sí de sus propias determinaciones. La ejecución independiente significa que una vez configurado el único polígono del sector, la liberación de la expropiación significaría un tratamiento diferenciado conforme a los esquemas del plan, pero dentro del proceso de ejecución del suelo urbanizable.

Es de indicar que ninguna de las edificaciones liberadas de la expropiación se declara fuera de ordenación a los efectos previstos en las ordenanzas del PGOU, con regulación propia de esta normativa.

El cumplimiento de las determinaciones del artículo 186 del TRLSA y por extensión del Decreto 458/72, de 24 de febrero, se efectúa de la siguiente manera.

- Petición del titular.

El articulo 186 del texto refundido menciona la petición del titular. De todos modos, y aun cuando no exista la petición expresa de liberación, se entiende que la misma podría surgir de oficio en los términos que regula el artículo 68 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre. Cabría evaluar, salvo que exista petición expresa en contrario, que la compensación económica que se deriva de la expropiación, según STS 28 de Octubre de 1996 y 22 de Marzo de 1994, sería un derecho derivado o supletorio respecto al mantenimiento de la posibilidad edificatoria que se origina con la liberación. En cualquier caso, y como tal posibilidad, la liberación surgiría de la voluntad del titular y por ello cualquier oposición a la misma efectuada a lo largo del expediente, es decir, la solicitud de expropiación, podría conducir a la expropiación para la finca específica.

- Condiciones y garantías.

Los suelos liberados se regirían por su normativa y aprovechamiento concreto y propio, tal como se detalla en el apartado específico.

En cuanto a las condiciones y garantías, se determina que las citadas parcelas no habrían de contribuir, en modo alguno, a los gastos de urbanización y de gestión del área global planificada. De ahí que dadas sus circunstancias no habrían de figurar garantía alguna relativa a tal cuestión. Si serían a cargo de tales titulares los gastos específicos de cada parcela, forme o no parte de un planeamiento de ejecución o los propios de los eventuales unidades que para el área específica se delimiten al amparo del artículo 151 del TRLSA. En

0 6 AGO 2007

el plan especial se incluye una delimitación indicativa de unidades, que de materializarse después en la gestión no necesitaría preceptivamente nueva delimitación.

- Procedimiento.

En todo caso sería preciso realizar un periodo de información pública de 20 días, que podría ser coincidente, si fuera el caso, en el propio del expediente expropiatorio general, derivado de la reserva de suelo y del sistema de actuación.

- Participación municipal.

El apartado 4 del artículo de referencia señala que si el Ayuntamiento no fuera el órgano expropiante habría de constar la conformidad del mismo, lo cual obviamente, surgiría de la participación del Ayuntamiento en el expediente del presente planeamiento, y correspondiente convenio, sin perjuicio de que, evidentemente, se pueda hacer uso del planeamiento específico.

b) Parcelas objeto de liberación total o parcial.

Las parcelas que se señalan a continuación serán objeto de liberación de la expropiación, total o parcial según los casos, tanto del expediente expropiatorio derivado de la reserva regional de suelo como del propio sistema de actuación incluido en el presente plan especial.

Las parcelas que se liberan en aplicación de lo preceptuado en el artículo 186 del TRLSA y Decreto 458/72, de 24 de febrero son las siguientes, sin perjuicio de las precisiones particularizadas o variaciones que resulten del desarrollo del correspondiente expediente expropiatorio y de la posición al respecto del respectivo titular o titulares.

CATASTRO DE RUSTICA	CATASTRO DE URBANA	SITUACIÓN	TITULAR CATASTRAL	LIBERACION
100-42	000600800TP82A0001A1 edificación	Granda de Arriba Barrio Quintana,Ceares17A	Aritio Armada, Mª Nieves Armada Ulloa, Mª Teresa	Total
100-20038	001100200TP82B0001D1 edificación	Granda de Arriba Bº Granda Abajo 17 A	Aritio Armada, Mª Nieves Armada Ulloa, Mª Teresa	Total
100-45	000600700TP82B0001W1 edificación	El Beregán	Suárea Palacio, Cesáreo	Liberación vivienda
61-48		La Cuesta	Prior de Rendueles, Agustín Angel	Total
61-52		Granda	Muñiz, Galana, Fernando Víctor	Total
61-53		Granda	Cortina Quintana, Argentina	Parcial, está en núcleo
61-58	001101500TP82B0001A1 vivienda en núcleo	La Llosa Barrio Granda de Arriba, 8 A	Rionda Rendueles, Agustín Angel	Parcial, resto en núcleo incluida vivienda
61-59	001102000TP82B0001Y1 vivienda que se encuentra fuera en el núcleo	Granda Barrio Granda de Arriba, 9 A	Rionda Rendueles, Ceferino	Parcial, resto en núcleo incluida vivienda

06 AGO 2007

61-60	002000300TP82A0001YX vivienda que se encuentra fuera del núcleo	Granda Barrio Granda de Arriba, 14 A	Rionda Rendueles, Mario Angel	Parcial, resto en núcleo incluida vivienda
61-68	–	Granda	Fernández Carril, Agustín Juan	Parcial
61-79	–	Roces	Canal Medina, Olvido	Total
61-80	–	Roces	Canal Medina, Rosario	Total
61-82	002000500TP82A0001QX	Granda Granda de Arriba, 13 A	García García, José Ramón	Total
61-83	–	Granda	Menéndez Acebal, Mª Pilar	Total
61-84	–	Granda	Montes Rodríguez, José Manuel	Total
61-85	–	Granda	Vidal Rendueles, Mª Justa Agustina	Total
61-86	–	Granda	Zapico González, Sabino	Total
61-89	–	Granda	Blanco Fano, Julia Fernanda	Total
61-90	–	Granda	Morán Riestra, José Angel	Parcial, posibilidad de mantener vivienda
61-10090	001592000TP82A0001EX edificación	Granda Barrio Granda de Arriba 304 A	Morán Huerta, José Angel	Total
61-104	001501900TP82A0001BX edificación	Roces Barrio Braña, Roces 3 A	Menéndez Garcia, Aquilino	Total
61-105	002000200TP82A0001BX edificación	Roces Barrio Braña, Roces 4 A	Menéndez García, Mª Argentina	Total, resto de terreno será expropiado
CATASTRO DE RUSTICA	CATASTRO DE URBANA	SITUACIÓN	TITULAR CATASTRAL	LIBERACION
61-10106	–	Roces	Gutierrez Fernández, José Manuel	Total
61-119	002000100TP82A0001BX edificación	Roces Barrio Braña, Roces 2 A	Alvarez Rendueles, Manuel Víctor	Parcial, Area a liberar relacionado con espacio ocupado por la vivienda
61-120	002200070OTP82A0001AX	Roces, Barrio Braña, Roces 5 A	Castiello Meana, José Antonio	Total, vivienda
61-121	002000800TP82A0001TX	Roces, Barrio Braña, Roces 6 A	Fernández Obaya-Cardín, Mª Belén Alonso Alvarez, A.	Total, vivienda
61-126	002000900TP82A0001FX	Roces Barrio Braña Roces 7 A	Fernández-Obaya Cardín, Eloina	Total, vivienda
61-127	00201100TP82A0001TX	Roces Barrio Braña Roces 8 A	Fernández González, Arturo Adolfo	Total, vivienda
61-130	0020001000TP82A0001LX edificación	Roces Barrio Braña Roces 9 A	Ortega Contreras, alberto	Total, vivienda
61-146	001500400TP82A0001TX edificación	Roces Barrio Braña, Roces 24 A	Palacios Otero, José Mª	Posibilidad de mantener la vivienda en el ámbito
61-162	001500300TP82A0001QX edificación	Roces Barrio Braña, Roces 30 A	Castro Peruyero, José Menéndez Garcia, Amador	Parcial, La liberación abarca casi la totalidad de la superficie incluida la vivienda
61-164	001500100TP82A0001QX edificación	Roces Barrio Braña, Roces 30 B	Torre Vallina, Leontina	Posibilidad de mantener la vivienda existente
61-167	001500200TP82A0001PX 001400100TP82A0001LX	Roces Barrio Braña, Roces 32 A/34A	García Rodríguez, Dulce Nombre de María García Blanco, Elías	Parcial, resto núcleo y a obtener PE
61-171	–	Roces	Fernández Artidiello, Mª Pilar	Parcial
61-176	La vivienda se encuentra en núcleo	Roces	Alonso Díaz, Juan Alfredo DALPER	Parcial, se establece un sobrante de parcela
61-177	–	Roces	Gancedo Rubio, Ramón	Parcial
61-186	001400400400TP82A0001MX edificación en núcleo rural	Roces Barrio Braña, Roces 5 A	Alvarez alvarez, Antonio	Parcial, La vivienda está en núcleo
61-187	–	Roces	Prieto González, Angel	Total
61-193	–	Roces	Ayuntamiento de Gijón	Parcial
61-194	–	Roces	González Fernández, Eloisa	Parcial
61-197	–	Roces	Gonzalez Fernández, Eloisa	Parcial
61-159	001401300TP82A0001X edificación	Roces Barrio Braña, 39 A	Villar Tuilla, José	Parcial

0 6 AGO 2007

61-200	—	Roces	González Menéndez, Manuel	Parcial
61-201	—	Roces	González Menéndez, Manuel	Parcial
61-202	—	Roces	Cifuentes Valdes, José Ramón	Parcial
61-203	001401000TP82A0001KH	Roces Bº Braña, 38 A	Díaz Rodríguez, Mª Luisa	Parcial
61-204	001401500TP82A001RX	Roces Barrio Braña, 37 A	Fernández Corbato, Manuel Díaz Rodríguez, Pilar	Parcial
61-206	—	Roces	Suárez Alvarez, Matilde	Parcial
	47114-02	Granda de Arriba, 302	Rubiera Prefabricados, Edificios	Parcial, espacio vinculado a la vivienda
	36091-010001RF almacén, oficina y el coche	P. Roces industrial 201.A1	Da Luz Rios, Fernando	Parcial
	36091-010002TG almacén, oficina de Prudencio García	Roces Industrial 201 A2	García López, Prudencio	Parcial
	36124-010002TG industrial, oficina, vivienda, deportivo, tabacalera	P. Roces industrial 139 A	CD Artesania Principado de Asturias	Parcial

2.6.7.- Areas Excluidas.

Además de las áreas liberadas de la expropiación, es decir, los espacios incluidos en el sector, pero que después son liberadas de la misma, en los términos que permite el artículo 186 del TRLSA, están las denominadas áreas excluidas que forman parte del plan especial. Esto en cuanto a este último, en aplicación a lo dispuesto en los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA, establece una ordenación del área. De todos modos, no formarían parte del sector ni de la reserva de suelo.

Se trataría de un espacio que se regiría por sus propias determinaciones en su carácter, según los casos, de suelo urbano o núcleo rural y acudiendo en el primer caso, si fuera posible, a las modalidades de ordenación directa. De todos modos, en el área del núcleo de La Braña cabría establecer como desarrollo y ejecución de un viario específico, que el mismo sería susceptible de incidir en el reajuste de linderos. Ello a través, de ser necesario, de la vía expropiatoria, derivada de la ejecución material del proyecto de acuerdo con los artículos 104 y 182 del TRLSA y concordantes.

La relación de fincas excluidas de la expropiación, dada su ordenación e inclusión en suelo urbano o núcleo rural, serían las siguientes:

CATASTRO DE RUSTICA	CATASTRO DE URBANA	SITUACIÓN	TITULAR CATASTRAL	INCIDENCIA
61-49	001103000TP82B0001MI vivienda	Granda de Arriba Barrio Granda Arriba 212 B	Menéndez Ramos, Ernesto	Total, vivienda
61-50	001100700TP82B06051 almacén, vivienda	Granda	Carril Rodríguez, Carmen	Total, almacén vivienda
61-53	—	Granda	Cortina Quintana, Argentina	Parcial
61-54	00110140001W1 00110140002EO	Granda Barrio Granda Arriba 6 A-Bº 1 Barrio Granda 6 A B y 2	Moreno Menéndez, Argentina Pardo Meana, Jesús	Total Viviendas
61-55	—	Granda	García Pérez, Eloina	Total
61-58	001102000300TP82A0001YX	Granda Barrio Granda Arriba 8 A	Rionda Rendueles, Agustín Angel	Parcial, Almacén, garaje y vivienda
61-59	001102000TP82B0001Y1	Granda	Rionda Rendueles, Ceferino	Parcial, Hórreo,

0 6 AGO 2007

		Barrio Granda de Arriba, 9 A		almacén y vivienda
61-60	002000300TP82A0001YX	Granda Barrio Granda de Arriba, 9 A	Rionda Rendueles, Maria Angeles	Parcial, Almacén
61-68	–	Granda	Fernández Carril, Agustín Juan	Parcial
61-69	–	Granda	Rodríguez Pereira, José	Total, vivienda
61-70	–	Granda	Soalres Lopez, Rufino	Total, vivienda
61-71	–	Granda	Castro Fernández, Gonzalo	Total
61-73	002004100TP82A0001PX	Granda Barrio Granda Arriba 204 A	Fernández Fernández, José Manuel	Total, Vivienda
61-81	002000400TP82A0001GX	Granda Barrio Granda Arriba, 12 A	Mariño Pérez, Mª del Carmen	Total, vivienda
61-148	–	Roces	Román Benavente, Florentino	Total, almacén
61-149	–	Roces	Colunga Díaz, María Rosa	Total, merendero
61-150	001501100TP82A0001KX	Roces Bº Braña, Roces 22 A	Román Benavente, Celestino	Total, vivienda
61-119	001501500TP82A00011X 001101000TP82A00010X 001504100TP82A0001XX	Roces Barrio Braña, Roces 21 A	Pana Maestro, Julio	Total, 3 viviendas
61-154	–	Roces	García Díaz, Mª Isabel	Total, vivienda y parcela
CATASTRO DE RUSTICA	CATASTRO DE URBANA	SITUACIÓN	TITULAR CATASTRAL	LIBERACION
61-155	001500900TP82A0001RX	Roces Barrio Braña, Roces 49 A	González Alonso, Jesús	Total, vivienda
61-156	001500600TP82A0001MX	Roces Barrio Braña, Roces 28 A	Díoz Rodríguez, Delfina	Total, vivienda
61-157	–	Roces	Desconocido	Total, vivienda
61-158	001500700TP82A00010X	Roces Barrio Braña Roces 27 A	Fernández Alvarez, Adolfo	Total
61-159	001500800TP82A0001KX	Roces Bº Braña, Roces 26 A	García Iglesias, José Alfredo	Total, vivienda
61-160	001501200TP82A0001KX	Roces Bº Braña Roces 23 A	Díaz García, Mª Angeles	Total
61-161	–	Roces	Caunedo Cortés, María Mar	Total, almacén
Parcela sin catastrar	–	Roces	Corte Alvarez, Delfina	Calle particular
61-167	001500200TP82A0001PX 001400100TP82A0001LX	Roces Bº Roces 32 A y 34 A	García Rodríguez, Dulce Nombre de María García Blanco, Elías	Parcial Solo se excluye el área verde está la vivienda
61-168	001500500TP82A0001FX	Roces Bº Braña Roces 33 A	González Fernández, José Manuel	Total, vivienda, hórreo, almacén
61-169	001400200TP82A0001TX	Roces Barrio Braña Roces 35 B	Fernández Sánchez, Mª Angeles	Total, vivienda
61-170	001400900TP82A0001XX	Roces Bº Braña Roces 36 A	Fernández Rodrígo, Gonzalo Manuel	Total, almacén vivienda
61-173	–	Roces	Ayuntamiento de Gijón	Total, Ruina
61-174	–	Roces	García Fernández,Virgilio	Total Vivienda
61-175	001501900TP82A0001HX	Roces Barrio Braña Roces 44 A	ZarracinaGarcía, Ana Mª	Total, vivienda
61-176	001400800TP82A0001DX	Roces Barrio Braña roces 43 A	Alonso Díaz, Juan Alfredo	Parcial, vivienda
61-185	001400300TP82B0001F1	Roces Barrio Braña Roces, 51 A	García Rodríguez, Ismael	Total, vivienda
61-186	001400400TP82A0001MX	Roces Barrio Braña Roces, 50 A	Alvarez Alvarez, Antonio	Parcial, vivienda
61-188	001400500TP82A00010X	Roces Barrio Braña Roces, 49 A	Alvarez Alvarez, Edelmira	Total, vivienda
61-189	001400600TP82A00010X	Roces	Glez.-Posada Suárez-Fidalgo, Manuel García Cañal, Evangelina	Total, vivienda
61-190	–	Roces	Santamaría Salán, José	Total
61-191	001500500TP82A0001DX	Roces Barrio Braña, Roces 48 A	Suárez Ron, Ana Mantaras Morán, Emilio	Total, viviendas

06 AGO 2007

61-195	001401700TP82A00012X	Villamarta Barrio Braña Roces 41 A	Alvarez Lamas, Mª del Carmen	Total, Vivienda
61-196	001401600TP82A0001SX	La Carbayera Barrio Braña Roces 42 A	Cueria García, Mª Concepción Rodríguez Martínez, Tomás	Total, vivienda
61-198	001401400TP82A0001JX	Roces, Barrio Braña, Roces 40 A	Fernández Fernández, Mª Luz Riesgo Fernández, José Mª	Total, vivienda
61-200	—	Roces	González Menéndez, Manuel	Parcial
61-201	—	Roces	Gonzalez Menéndez, Manuel	Parcial
61-202	.—	Roces	Cifuentes Valdés, José Ramón	Parcial
61-203	0014010TP82A0001RX	Roces Barrio Braña Roces 38 A	Díaz Rodríguez, Mª Luisa	Parcial, vivienda
61-204	001401500TP82A0001EX	Roces Barrio Braña Roces, 37 A	Fernández Corbato, Manuel Díaz Rodríguez, Pilar	Parcial, vivienda
61-205	—	Roces	Menéndez Suárez, Mª del Carmen	Parcial
61-206	—	Roces	Suárez Alvarez, Matilde	Parcial
61-322	—	Granda	Blanco Fano, Julia Fernanda	Total, vivienda
61-326	—	Roces	Celaya Díaz, Mª Pura Román Benavente, Florentino	Total, vivienda y parcela
61-327	—	Granda	Florez González, Marta Azucena	Parcial, vivienda

2.6.8.- Fijación del aprovechamiento atribuible.

La ordenación en su carácter mixto al incluir varias clasificaciones de suelo se rige por las siguientes determinaciones:

a) Suelo urbanizable.

El principio general sería la limitación del aprovechamiento al 90 por 100 de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 140 del TRLSA. No obstante, habría que determinar las circunstancias del modelo general y de las áreas liberadas.

- El modelo general corresponde a las áreas desarrolladas por **Sogepsa.** En ellas actúa en su cualidad de beneficiario de la expropiación, como sociedad de capital mayoritariamente público y participada por el Principado y el Ayuntamiento de Gijón. El régimen sería el resultante del correspondiente convenio a los efectos de los artículos 13 y 210 y siguientes del TRLSA, que tendría en cuenta las circunstancias y viabilidad de la gestión. Convenio que se haría extensivo al alcance de la urbanización en lo que se refiere a aquellas áreas definibles como sistema general, con la relatividad de este concepto a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio de acuerdo con el artículo 62.d) del TRLSA.
- Las áreas liberadas se regirán por un modelo específico como una determinación propia del artículo 186 del TRLSA. De ahí que el aprovechamiento que se les atribuye es neto. Sería resultado del acuerdo de liberación derivado del artículo de referencia. De no producirse el acuerdo se adecuaría al modelo general misma o no llegar al acuerdo se adecuaría al modelo general del artículo 140 del TRLSA: Sólo participan en los costes de urbanización propios del espacio específico y en las circunstancias que figuran en la normativa.

06 AGO 2007

b) Suelos urbanos.

No incidiría limitación de aprovechamiento alguna, que se derivaría del hecho que configura como consolidado, a los efectos del artículo 114 del TRLSA. La gestión se regiría por lo dispuesto en el artículo 193 del TRLSA, sin perjuicio de que no participa en modo alguno en la urbanización vinculada al sector ni en la intersección con el viario del mismo.

c) Suelo no urbanizable.

Se rige por las condiciones propias de los núcleos rurales que figuran en la normativa del plan especial, PGOU y TRLSA, con especial referencia a este último.

d) El 10 por 100 atribuido a la Administración correspondería al propio Ayuntamiento de Gijón, por así resultar del convenio correspondiente.

06 AGO 2007

3.- INFORMACIÓN URBANISTICA.

3.1.-Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

3.1.1. Introducción.

Esta determinación, si bien con mayor detalle aquí, obviamente, se vincularía con aquellos datos que a título genérico figurarían en la documentación del vigente PGOU e, incluso, en el documento en tramitación. En todo caso, por analogía y necesaria aplicación extensiva de lo preceptuado al efecto para los planeamientos de ejecución genérica, es decir, para los planes parciales, se han realizado los correspondientes estudios, que se integran en el presente planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 del Reglamento de Planeamiento. Normativa esta última aplicable según la Instrucción de la Consejería, mientras no se desarrolle el Reglamento regional, salvo las referencias a las Normas Subsidiarias y programa de actuación urbanística, que no sería el caso, en desarrollo de los artículos 66 y 73 del TRLSA y concordantes del Reglamento 58/94 y Reglamento de Planeamiento.

El alcance es el genérico del planeamiento específico y no evitará la redacción, de los estudios pormenorizados que procedan, tanto los sectoriales como los anexos del presente documento relacionados con el futuro proyecto de urbanización, y los propios de la ejecución de las obras de edificación correspondiente. Todo lo cual, en desarrollo de la legislación urbanística y de la Ley 38/99, de 5 de diciembre de ordenación de la edificación y de la legislación medioambiental y de evaluación territorial.

3.1.2. Topográfico y Geotécnico.

El estudio topográfico figura en documento adjunto correspondiente al trabajo específico realizado por *"IG Ingeniería y Geología Consultores"*. (Ver anejo correspondiente). También se incluye Estudio Geotécnico.

3.1.3.- Documentación medioambiental exigida.

El presente documento de plan especial es, como se viene reiterando a lo largo de la memoria, desarrollo de la actuación concertada aprobada definitivamente el 22 de Julio de 2004 por el Consejo de Gobierno y publicada en el BOPA.

El carácter derivado de la actuación concertada, en un área clasificada, en su mayor parte, de suelo no urbanizable, significa, además de posibilitar el desarrollo integral del área de acuerdo con el artículo 67.2 del TRLSA, el hecho de que se autorice al planeamiento de ejecución el cambio de clasificación de suelo de acuerdo con lo preceptuado en el artículo

06 AGO 2007

73.2.b) del citado texto legal. Así, una vez aprobado el plan especial, nos encontraríamos en una situación equivalente a la indicada en el artículo 140 del TRLSA.

En estas circunstancias, sería de referencia la Instrucción de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de Junio de 2004 para la aplicación de la Directriz 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 Junio, relativo a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas de medio ambiente. De su contenido parece necesario que el presente plan especial deba ir acompañado de una Evaluación Ambiental Estratégica y no de una simple Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

Esta necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica, se derivaría de la modificación que afecta a la clasificación del suelo, según el artículo 2.2.a) de la Instrucción. No cabría argumentar que sería suficiente con la Evaluación de Impacto Ambiental o, incluso, con la Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental. Es decir, señalar que aquí no se trataría propiamente de una modificación de plan general y si de una actuación, desarrollada mediante plan especial, de características peculiares según el artículo 67.2 del TRLSA pero plan especial, y ser exigible en los supuestos referidos a plan especial una evaluación de impacto, (artículo 2.2.b) apartados 1° y 2°) incluso una evaluación preliminar de impacto (artículo 2.2.c).4°) de la citada Instrucción. Dado que todos ellos se refieren a planes especiales en suelo no urbanizable pero que no tienen como consecuencia, como si es el caso, el cambio de clasificación de suelo. Además no de una forma puntual, como podría ser admisible, y si para un ámbito integrado.

Tampoco cabría señalar que el citado documento habría sido obviado por el hecho de desarrollarse previamente una actuación concertada y el alcance documental y de justificación que conlleva de acuerdo con el artículo 15 del Reglamento 58/94, que también tiene reflejo en el presente documento. No es así, porque, en todo caso, y aunque estuviera relacionado con el Estudio de Diagnóstico Ambiental no sería suficiente a tales efectos. Si hubiese sido argumentable en estos momentos de redacción del texto refundido la probación del PGOU, pero no sería el caso

Se argumentó en el periodo de información pública, que no se desarrollaba la Evaluación de impacto ambiental. Cabe decir que para un supuesto como el presente la Instrucción de 3 de junio, la obviaba aunque cabía la duda de si podía ser un elemento más da la documentación exigida. Sobre esto y otras cuestiones se pronunció la Resolución de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras de 30 noviembre de 2005 relativa a la declaración ambiental del área del tenor literal siguiente:

> "Examinada la documentación contenida en el expediente referido anteriormente, y los informes emitidos sobre este proyecto, la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e infraestructuras considera la actuación como ambientalmente viable siempre que se cumpla el siguiente

condicionado ambiental, que no exime del con exime del cumplimiento de las medidas contempladas en el estudio de diagnóstico ambiental en tanto no sean contradictorias con las aquí aplicadas.

1.- los documentos de planeamiento y desarrollo urbanístico incorporarán fichas ambientales de las unidades de actuación, su compatibilidad con los uso e intensidades asignados en el Plan Especial, señalando medidas protectoras, correctoras o compensadoras que garanticen el mantenimiento de la calidad ambiental de la zona y la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes edificatorios. También se incorporarán medias correctoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de obras y edificaciones, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal. Se establecerán propuestas y soluciones encaminadas a una correcta integración paisajística de la actuación que contribuyan a reducir y atenuar el impacto sobre el medio ambiente; en particular en las zonas perimetrales de la actuación. Se establecerán zonas de transición entre el espacio natural no alterado y las zonas edificables. Asimismo, deberán establecerse mediadas específicas de protección donde, de acuerdo con la normativa vigente en cada materia, se regulen los aspectos relacionados con la protección del medio hídrido, protección del ambiente atmosférico (emisiones en la atmósfera, ruidos y vibraciones), residuos y protección del paisaje (tipologías constructivas, inserción en el terreno, y colores y texturas exteriores).

2.- los sucesivos planes y proyectos de desarrollo incorporarán una evaluación de las consecuencias ambientales de las actuaciones, que comprenderá, al menos:

- Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.
- Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las zonas afectadas para acoger los diferentes usos propuestos, así como su grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales de carácter general.
- Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por el desarrollo urbanístico.
- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas e el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento de las medidas correctoras que, en su caso, establece el planeamiento territorial de ámbito superior.

3.- Se respetarán todos los elementos naturales de interés que existen en el ámbito de la actuación. En particular la Carbayeda de Roces, el arroyo de La Braña y las alisedas catalogadas como Hábitat Comunitario Prioritario 91E0 (bosques aluviales residuales de Alnion Glutinosa incanae). En estas zonas se mantendrá la naturalidad del espacio inmediato, excluyéndolo del proceso urbanizador pero integrándolo en el planeamiento.

4.- Los espacios entre las zonas edificables y las infraestructuras deberán constituirse como espacios de transición, de manera que contribuyan a atenuar los impactos negativos derivados del tráfico de las infraestructuras A-8 y AS-1 (ruido, contaminación atmosférica, etc.) sobre el espacio residencial. En la configuración de los edificios, y en consonancia con las previsiones de la Le y del Ruido, se tendrá en consideración el impacto acústico derivado de las infraestructuras.

5.- En la modificación de la morfología del suelo se adoptarán las medidas oportunas para no afectar a las características del sistema hidrogeológico de la zona, asegurando la continuidad de los sistemas naturales de drenaje y la persistencia de los sistemas de circulación de aguas superficiales. Se aislarán las surgencias de agua de la zona oeste de la actuación. En todo caso, se deberá planificar la protección de los acuíferos y requerir informe de la Confederación Hidrográfica del Norte.

6.- En el diseño de las zonas verdes se garantizará el mantenimiento de las características edáficas del suelo y su capacidad biológica.

7.- El desarrollo del área subordinado a la conexión de éste con los sistemas generales y a la capacidad de las infraestructuras de suministro y saneamiento de aguas, energía y transporte, para absorber las nuevas demandas.

8.- El sistema viario se diseñará con criterios de sostenibilidad, dando preferencia a los sistemas públicos de transporte sobre los particulares. Tendrá un diseño y capacidad adecuada para absorber el

06 AGO 2007

tráfico de sistemas blandos de transporte y la circulación peatonal. En el diseño del viario interior, en lo posible, las calles se adaptarán a la topografía natural con el fin de evitar movimientos de tierras superiores a los estrictamente necesarios.
9.- Se preverán espacios específicos para la gestión y recogida selectiva de los residuos que pudieran generarse en todas las fases de la actuación.
10.- Los proyectos de desarrollo del ámbito de actuación y de las infraestructuras necesarias para éste incorporarán un estudio detallado de integración paisajística y medioambiental en el que se tendrá en consideración el condicionado de este informe ambiental.
11.- Se preverán las infraestructuras y los equipamientos necesarios para un correcta gestión ambiental del espacio afectado por el Plan, así como un sistema de control y vigilancia de los recursos afectados. El promotor del Plan Especial y los promotores de los instrumentos de desarrollo urbanístico se responsabilizarán de la ejecución del programa de vigilancia ambiental y de sus costes. Asimismo, quedarán obligados a remitir al órgano ambiental copia de los documentos técnicos que desarrollen el sector, a los que se habrán incorporado las medidas correctoras definidas en el estudio de diagnóstico ambiental y en este informe. La memoria de dichos documentos incluirá un apartado que justifique en qué manera se han incorporado las medidas de protección medioambiental y establecerá los mecanismos de atribución de responsabilidades con el fin de asegurar la ejecución y la financiación del programa de vigilancia ambiental, tanto en las distintas fases de desarrollo del sector como en la fase de ocupación.

El "Estudio de Diagnóstico Ambiental" es, según el artículo 4 de la Instrucción, un documento interno de la memoria, a modo de informe ambiental, para que después la Evaluación Ambiental Estratégica, pueda determinar los efectos ambientales derivados de la aplicación del planeamiento, como figuran en la mencionada Resolución de 30 de noviembre de 2005

Este estudio de Diagnóstico Ambiental, estaba referido a la totalidad del concejo, por lo que la sistemática del artículo 4 de la Instrucción había que reconducirlo al ámbito específico de la ordenación.

Sobre la cuestión específica se pronuncia el apartado 2 de la Resolución mediambiental reproducida. Se cumplimenta en el apartado específico del plan y en el pryecto de desarrollo. Se tienen igualmente en cuenta el resto de apartados. No inciden en el contenido documental propiamente dicho. Los espacios a mantener se integran en espacio libre y se les dará el tratamiento requerido.

Parte de las determinaciones del artículo 4 de la Instrucción, aún cuando desde la óptica algo distinta de la ordenación del territorio, y tal como se ha señalado, estaban presentes en el anteriormente mencionado artículo 15 del Reglamento 58/94. No obstante, las peculiaridades y circunstancias de la Instrucción y la variación clasificatoria determinan que aquí se han de incluir todas las referencias propias al Estudio de Diagnóstico Ambiental. Habría de adecuarlo, naturalmente al contenido propio del plan especial, y su marco de ordenación concreta, para que sirva de base de la Evaluación Ambiental Estratégica y, en su caso, a la Evaluación de Impacto Ambiental.

06 AGO 2007

El procedimiento, teniendo en cuenta las prescripciones previstas en los artículos 5 y 6 de la Instrucción, y adecuándolo a la sistemática del plan especial, obligaba a entregar un ejemplar del documento, que contenga estas determinaciones, culminado el periodo de información pública a la Consejería de Medio Ambiente para que ésta en el plazo establecido efectúe la Evaluación Ambiental Estratégica. Esta se produjo el 30 de noviembre de 2005 co los efectos que se han señalado.



3.2.- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

3.2.1.- Análisis general.

El alcance de este apartado del documento sería distinto si se tratase, que no es el caso, de un planeamiento de iniciativa privada o acogido a una sistemática de ejecución de tal categoría. En estos últimos, tendría gran trascendencia la ubicación de la parcela de origen a efectos de la posterior atribución de las parcelas de resultado. Esta cuestión tiene aquí una menor trascendencia, salvo para la determinación o fijación de las áreas liberadas o para conseguir, dentro de lo posible, que los diversos regímenes aplicables abarquen fincas completas o parte que puedan actuar de un modo independiente de cada una de las modalidades.

Así, aunque la Instrucción de la Consejería no entiende aplicable el artículo 85 del Reglamento de Gestión, no cabría desconocer el carácter supletorio del artículo 99 de la LS 76, como tampoco la necesidad de la correcta medición de las parcelas. Esto último, dado que ha de referirse a la superficie real, cualquiera que sean los datos registrales y catastrales, y siempre que estos últimos puedan ser objeto de variación, de acuerdo con los artículos 152 del TRLSA y 103 del Reglamento de Gestión.

En tales situaciones de iniciativa privada, la medición real del suelo serviría, de modo exclusivo en suelo urbanizable, para calcular la proporción de la participación en la reparcelación o, en su caso, en la Junta de Compensación e incluso para constituir la misma o colaborar con el agente urbanizador y, eventualmente, para calcular los derechos expropiatorios de aquellas parcelas que no se integrasen.

En la fijación, de inicio, del sistema de expropiación, unido a la reserva de suelo, salvo las áreas donde no incide, la superficie puede tener trascendencia de origen para configurar el ámbito real de la actuación y la posibilidad de la posterior adecuación registral. No obstante, para los titulares de suelo que sean expropiados, otra cosa sería en aquellos supuestos donde se excluyan de tal incidencia o actúe la liberación, cualquiera que sea la definición del plan respecto a las superficies respectivas, podrían reclamar la medición real a lo largo de procedimiento expropiatorio derivado de la reserva de suelo y sistema de actuación.

En tales circunstancias, tampoco se pretende establecer un listado equivalente a la relación de bienes y derechos que aparecen en otros apartados del presente documento sin una definición exacta de las respectivas superficies. Cuestión que, en todo caso, y a pesar de que se disponga de datos que se entiendan suficientemente ajustados, sin duda habría que realizarse a lo largo del presente expediente y del específico expropiatorio.

El objeto de este apartado sería establecer una sistemática de la configuración de los titulares situados en el área, que muchas veces condiciona, de hecho, la elección y utilización de los sistemas de actuación y de un modo indirecto, de la reserva de suelo y, sobre todo la propia actuación concertada. Circunstancia que está presente en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, cuando evalúa las circunstancias de la elección del sistema de actuación, que entre otros extremos, lo tiene en cuenta para determinar el sistema. Es evidente que la existencia de un parcelario con gran número de parcelas o la incidencia de superficies muy variadas dificultarían, por no decir imposibilitarían en la práctica, la realización o desarrollo de sistemas de iniciativa privada y habrán de conducir, de hecho, a modalidades propias de la iniciativa o participación pública.

A estos efectos, se incluye la referencia parcelaria, que se emplea en este análisis que es la propia del Catastro. Esta, como se ha señalado, habría de ser objeto de modificación, y lo sería en algunos extremos, en mediciones, división o agrupación de fincas y otras circunstancias. No obstante. se entiende útil para el alcance de esta cuestión de marcado

carácter global e indicativo de las circunstancias de parcelación. Cuestión ésta última, que parece que tampoco variaría mucho por la eventual alteración de linderos o normalización de límites.

Una cuestión importante, dado el carácter mixto de la ordenación, es el diferenciar la incidencia parcelaria de los diferentes espacios que se incluyen en la ordenación. Unos excluidos de la expropiación, otros liberados y el resto aquellos donde la gestión incidiría de un modo directo. Sistemática que demostraría y justificaría de un modo palpable la ordenación escogida.

En todo caso, el parcelario existente y sus características sirven, entre otras razones para justificar la decisión de las diversas modalidades del área que se realiza a través de la actuación concertada y, por ende, del presente plan especial.

Este plan especial con las peculiaridades propias de la actuación concertada, como se viene reiterando a lo largo del presente documento, presenta como marco autónomo y de ordenación integral a los efectos de los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA, una ordenación mixta que junto con la configuración del mismo sector y polígono, con áreas objeto de liberación, excluyen del mismo y de la reserva de suelo un enclave de núcleo rural denominado La Braña, que adquiere la condición de suelo urbano, por su posición y circunstancias de ordenación respecto a viario. Ello es posible en documento único, mediante un plan especial propio de actuación concertada. No es el modelo genérico del plan general, donde los planes parciales, o especiales genéricos, no pueden dar lugar a esta sistemática de la ordenación integral y mucho menos desarrollarlos mediante instrumentos de iniciativa privada o mixta, incluidas las denominadas actuaciones prioritarias.

La ordenación integral y de definición de situaciones entre las parcelas situadas en el sector, con las parcelas adosadas a los núcleos, que serán objeto de liberación, de aquellas que no formen parte del sector, por transformarse en suelo urbano o conservar su condición de núcleo rural, permite diferencias las áreas en dos situaciones totalmente diferenciadas a efectos de gestión. Incluso existe también una evidente diferencia en el sector entre las áreas objeto de liberación de aquellas otras que el plan ordena de un modo directo.

La diferencia de superficies de fincas y el grado de concentración de la propiedad es tan diferente de unos espacios a otros. Por ello se realiza un estudio separado de la cuestión, para evaluar gráficamente, lo que podría entenderse de modo indicativo como una justificación genérica de la modalidad de actuación.

06 AGO 2007

3.2.2.- Definición por áreas.

1.- Áreas incluidas en el sector y polígono.

Si se analiza primeramente el área que se configura dentro del sector y del polígono cabría diferenciar dentro de los mismos: los terrenos que serán objeto de obtención por la vía de expropiación de aquellos otros que se propone liberar

a) Áreas a obtener mediante expropiación.

El número total de parcelas catastrales será de 69. Constituiría tal área la superficie total o parcial, que es objeto de afectación a tales efectos. De entre ellas, la afectación parcial afectaría a 8 fincas, donde parte de su superficie se ubicaría en otros apartados de la ordenación o en ámbito exterior.

La superficie, sería de 638.896 m^2. Daría lugar a un promedio, computando el número de parcelas, de 9.259,36 m^2 de superficie bruta. La segregación de las 8 parcelas que serían objeto de liberación parcial, dejarían fuera otros 35.237 m^2,. El promedio de la exclusión parcial por finca afectados sería de 4.404,62 m^2. Habría que tener en cuenta la existencia de restos de parcela de borde de viario, con volúmenes agotados y los caminos existentes.

Se trata de una situación donde se constatan unas parcelas y viales de superficie considerable para lo habitual de la región y, sobre todo, en la franja costera e, incluso, en las situaciones de colindancia próxima a la ciudad. Aunque esto último suele ser mas habitual de lo que genéricamente se prevé. Ello, dadas las peculiaridades históricas de titularidad en la región en los alrededores de los grandes núcleos de población.

Otra particularidad, sería que una parte de los propietarios disponen de mas de una parcela. De ahí que el promedio por titular sería aún mas favorable, como se analiza mas adelante.

Establecida una sistemática por promedios superficiales, cabe apreciar una diferencia entre unas fincas y otras. Situación que nos permite establecer la siguiente clasificación. Esta cuestión se referirá a las parcelas porque el número de titulares, aquí y en el conjunto del área, sería inferior por reunir varios de ellos diversas parcelas, como se analiza más adelante.

- Parcelas de menos 1.000 m^2..... 7
- Parcelas entre 1.000 m^2 y 3.000 m^2 17
- Parcelas entre 3.000 m^2 y 6.000 m^2 16
- Parcelas entre 6.000 y 10.000 m^2..... 13
- Parcelas entre 10.000 y 20.000 m^2..... 10

06 ABR 2007

- Parcelas de más de 20.000 m²..... 6

Es evidente que esta proporción, máxime si se tiene en cuenta que, como se ha señalado, varias de las fincas serían de los mismos titulares, habría permitido, no sin dificultades, el desarrollo de la iniciativa privada o al menos aquellas formas mixtas, donde, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 160 y siguientes del TRLSA habrían facilitado la participación del denominado agente urbanizador.

Si las fincas se distribuyen o agrupan por titulares catastrales, el grado de concentración es más elevado. Se reducirían a 47, incluidas total o parcialmente en el ámbito.

Ello permitiría realizar la siguiente distribución:

- Agrupación de menos de 1.000 m²..... 2
- Agrupación entre 1.000 y 3.000 m²..... 11
- Agrupación entre 6.000 y 10.000 m²..... 6
- Agrupación entre 10.000 y 20.000 m²..... 7
- Agrupación entre 20.000 y 30.000 m²..... 3
- Agrupación entre 30.000 y 50.000 m²..... 3
- Agrupación de mas de 50.000 m²..... 1

Es decir, un grado de concentración aún más importante que si se analiza cada parcela por separado. Ofrecería un contraste aún mas acusado respecto a las parcelas que son objeto de liberación dentro del sector y de la reserva y sobre todo de los excluidos.

No obstante, como se viene reiterando, la obtención de este espacio solamente es posible vía actuación concertada y el modelo de ordenación integral que posibilita. Primero, por la dificultad, en los sistemas tradicionales de iniciativa privada, y de hecho casi imposibilidad, de establecer un enclave interior de suelo urbano y más aún de núcleo rural. Después, la utilización aquí de la liberación de la expropiación de ciertas áreas, donde se posibilita a sus propietarios llevar a cabo una ordenación diferenciada en cada parcela, o, a todo lo más, en unidades de ejecución de superficie reducida. Situación mucho más operativa que la integración en el conjunto de un plan parcial o especial de gran superficie. Liberación de la expropiación que solo sería predicable del sistema de expropiación como tal, según el artículo 186 del TRLSA, y no de la expropiación que eventualmente se derivase de la no integración en el sistema de compensación de conformidad con el artículo 173 del TRLSA. Liberación donde se podrían determinar las condiciones, términos y proporciones que posibilita el mencionado artículo 186 del TRLSA.

Es de resaltar que el número de viviendas en el ámbito donde incide la ordenación y la expropiación, -que no habrían formado parte, salvo pequeños reajustes de linderos, de los núcleos rurales, así considerados por el planeamiento- serían muy reducidas si se comparan con la gran superficie del territorio.

06 AGO 2007

Se contemplan un total de 11 viviendas, dado que en otra parcela que cuenta con vivienda la inclusión es parcial y la vivienda no formaría parte del ámbito.

El total de vivienda a demoler y donde se reservaría un espacio para el realojo dentro del ámbito, si esta fuera la opción del titular de la misma, es de 5. Esta limitación es debido al hecho de que solamente estas viviendas, por el tratamiento urbanístico del área y de la ordenación propuesta, serían absolutamente incompatibles con la ordenación. Existen después otras 4 que sería posible mantener, a resultas de reajustes de ordenación y el resto que se conservaría. Todo ello a partir de las determinaciones del plan.

Es de resaltar que no existiría, en principio, ninguna demolición en todo el ámbito situado al este del trazado de la Autovía Minera

b) Áreas liberadas.

Formarán parte del polígono inicial, y por tanto del sector y del suelo urbanizable dentro del modelo mixto que el plan incluye, con varias clasificaciones de suelo, dentro de la ordenación integral. La liberación de la expropiación permite, al amparo de lo preceptuado en el artículo 186 del TRLSA, la incorporación de las condiciones que determina el planeamiento. Situación que no sería posible, se reitera, en el plan de iniciativa privada, dados los términos del mencionado artículo 186 del TRLSA, dado que habrían de formar parte del conjunto del sector en un polígono de gran superficie y de un desarrollo complejo.

Las áreas liberadas están constituidas por los espacios calificados de VU, en su modalidad A, B y C y parte de la AUP. La superficie de suelo liberado sería de:

- Área de VU A, B, y C ..... 129.588 m^2
- Áreas de AUP 1 y 2..... 35.010 m^2

  TOTAL..... 164.598 m^2

Existen después dos espacios con edificabilidad agotada y las peculiaridades de las ampliaciones de calzada derivadas del viario asociado a las unidades predelimitadas.

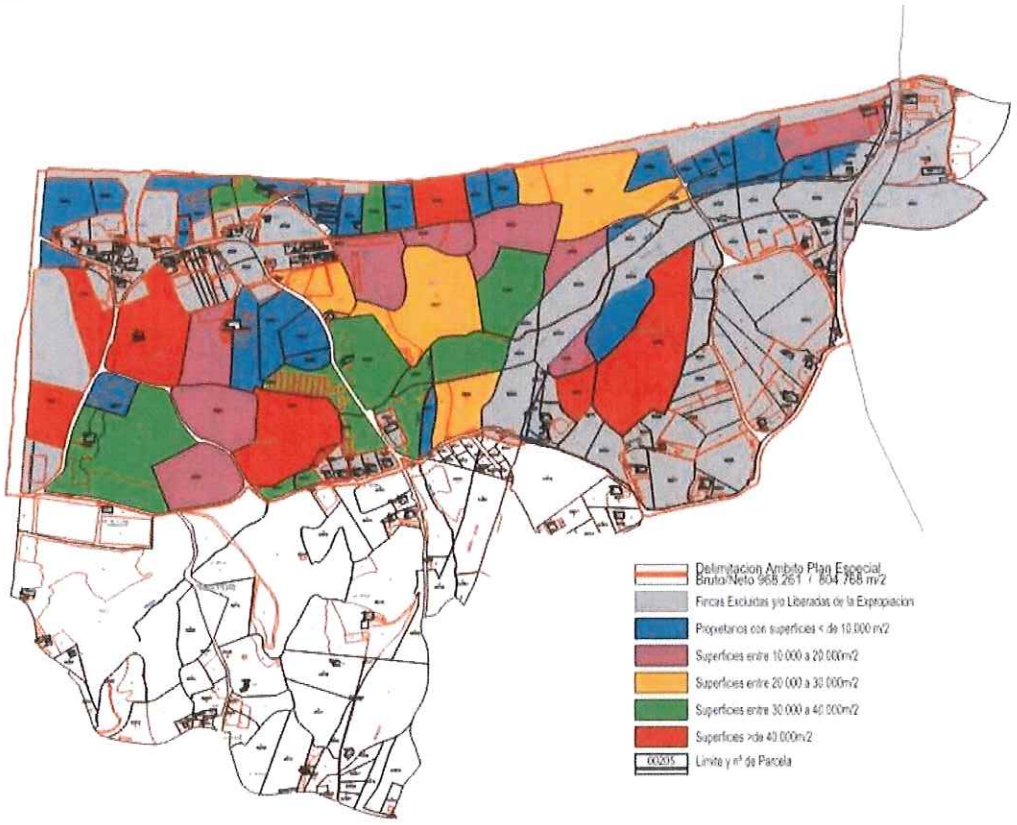
La distribución parcelaria de la parte del suelo incluida en estas áreas de baja densidad sería la siguiente, incluyendo parcelas completas o parte de las mismas:

- Parcelas de menos 1.000 m^2..... 5
- Parcelas entre 1.000 m^2 y 2.000 m^2 12
- Parcelas entre 2.000 m^2 y 4.000 m^2 6
- Parcelas entre 4.000 y 8.000 m^2..... 11
- Parcelas de más de 8.000 m^2..... 1

06 AGO 2007

Se trataría de una situación intermedia entre las áreas de núcleo, como se verá más adelante, y de las incluidas en la ordenación directa del polígono. Modelo que permite de forma directa, o mediante unidades con un número limitado de parcelas, una ordenación de baja densidad.

Ordenación que no sería posible a través de un procedimiento de plan parcial y desarrollo poligonal global, dada la necesidad de equilibrio de la ordenación y donde no podrán desagregarse áreas de baja densidad, lo que si posibilita el sistema de expropiación y la actuación concertada a través de la liberación de acuerdo con el reiterado artículo 186 del TRLSA.



2.- Áreas excluidas de la expropiación situadas en suelo urbano o núcleo o en parcela adscrita.

La situación parcelaria en las áreas que están configuradas en los núcleos de La Braña, y suelos de Roces y Granda, y aquellas parcelas con viviendas donde se le adscribe una determinada superficie, la situación parcelaria es diametralmente diferenciada, y con diferencias aún más acusadas que las áreas liberadas. Modelo que, de hecho, imposibilitaría la integración del área en un ámbito de gestión a través de plan parcial, por cualquier sistema de iniciativa privada.

La superficie resultado de los ajustes finales sería de:

- Vivienda unifamiliar, suelo urbano (VUSU)..... 33.681 m^2
- Núcleo rural de Granda NRG..... 55.284 m^2

TOTAL..... 88.965 m^2

Si se sistematiza la situación parcelaria de las parcelas o partes de la mismas incluidas en la ordenación que se definen como urbanas o de núcleo rural y aquellas áreas donde se mantienen las viviendas por su ordenación la relación sería la siguiente:

- Parcelas inferiores a 300 m^2..... 10
- Parcelas entre 300 m^2 y 600 m^2 20
- Parcelas entre 600 m^2 y 1.000 m^2 4
- Parcelas entre 1.000 y 1.500 m^2..... 5
- Parcelas entre 1.500 y 3.000 m^2..... 11
- Parcelas de más de 3.000 m^2..... 3

Es decir una situación totalmente diferenciada respecto a las áreas donde el plan especial actuaría a través del correspondiente polígono.

La integración de este espacio en la ordenación del polígono no solamente está dificultada por la desproporcionada superficie de las parcelas, comparadas con otros ámbitos, sino básicamente, por las preexistencias, especialmente con destino a uso residencial con un total de 49 viviendas. Situación en donde las viviendas, en el caso de tratarse de un plan de iniciativa privada debería ser indemnizada por la Junta de Compensación, de acuerdo con el artículo 31 de la Ley 6/98. Lo que difícilmente haría integrable a sus propietarios en la misma por la exigüidad del suelo vinculado y los evidentes intereses contrapuestos.

Cabría, no obstante, que estas áreas fueran teóricamente excluidas del sector en un procedimiento general urbanístico. Aún así, pero en ningún caso, se situarían en una situación más favorable a lo que determina el presente plan especial que les reconoce unas condiciones de ordenación. Determinación que surge por el hecho de formar parte del plan especial más pormenorizado y adaptado a las circunstancias de integración global que en el planeamiento general como ordenación propia.

Dada la situación, se adoptan unas determinaciones más favorables, o al menos equivalentes, a las que se habrían derivado de cualquier otro planeamiento, incluso a aquellas que el plan general determina una ordenación de baja densidad. Permite una ordenación directa o mediante delimitación de una unidad de reducida superficie, tal como posibilita el artículos 15 del TRLSA y que ya estaría prefigurada en el plan.

3.3.- Usos edificaciones e infraestructuras existentes.

Se configura el territorio como un área exterior al suelo urbano de Gijón. Espacio que desde el trazado de la Ronda Sur de la Autovía A-8 y la Autovía Minera, estaría situado respectivamente, al sur de la primera, en inmediato contacto con la misma, y atravesado por la Autovía Minera. Viario que lo subdivide en dos ámbitos claramente delimitados.

El espacio por el que discurren los arroyos de La Braña y La Cabaña conserva de modo mayoritario el uso de pradería, con presencia muy limitada de especies arbóreas y de matorral. Este último básicamente como medio tradicional de cierre de las fincas. La presencia de cultivos agrícolas no es muy importante aunque si se constatan, básicamente concentrado en una parcela de gran superficie de mas de 37.000 m^2, diversos invernaderos. Todo ello con varios hórreos, no muy abundantes, vaquerías y explotaciones ganaderas, una de ellas de gallos y varios almacenes y casetas, según el detalle que figura en otros apartados.

La disposición poblacional se concreta básicamente en la modalidad de núcleo rural. Sería de carácter más denso en el área de Roces, especialmente el núcleo de La Braña, mientras que los otros tienen una menor densidad o extensión. Predomina en todos ellos el carácter lineal ajustado a la red viaria y de camino que configura el territorio.

Así el núcleo de La Braña, se extendería a lo largo del camino de La Braña a Granda, que transcurre desde la carretera Carbonera en dirección este y después sur hasta enlazar con el área de Granda. Se vincula a parte de este camino y a ramales del mismo. Al sur del área de Roces existe en el cruce entre el citado camino y el de San Juan existe una pequeña agrupación residencial, que también se reconoce como La Braña.

En el área de Granda, denominación que generalmente se utiliza para el espacio situado al otro lado de la Autovía Minera, aún cuando no es exactamente coincidente, los espacios de núcleo rural responden a una tipología mas dispersa, que solo permite hablar de este concepto en una modalidad de planeamiento mas tradicional. El carácter de núcleo rural se constata y permite en el suelo de borde, a lo largo de la carretera a Pola de Siero y Caminos de Contrueces, Alvarillo y ramales aledaños al mismo. Las viviendas se sitúan a lo largo del entramado viario pero son que, en ningún caso, exista un compacto de núcleo. Debido, fundamentalmente, al hecho de que sería el borde noroeste del conjunto del núcleo de Granda y en sus áreas menos compactas. Es de indicar que el suelo que se reconoce con el carácter de núcleo rural por el presente planeamiento sería más amplio del que figura en el todavía vigente plan general.

Fuera de los núcleos rurales existentes se constata la existencia de las Naves de Taller de Anlisa, S.L. y de Realdisa, S.A. de ebanistería. Están situadas al norte de La Braña. Existirían otras dos naves, con cuatro departamentos, al este del citado núcleo y mas allá en esa dirección una instalación de Hidrocantábrico. Al sur del núcleo de La Braña se sitúa el

Campo de Fútbol de La Braña Sur, y en el borde oeste una superficie de parque titularidad del Ayuntamiento de Gijón. Destacan en el borde oeste, las instalaciones industriales de venta de coches "El Coche" y Prudencio García y las de Tabacalera, y en el extremo nordeste, una vaquería, capilla y otras instalaciones.

Al otro lado de la Autovía Minera destaca la presencia de la antigua cantera con los rellenos ocasionados por la construcción de los grandes sistemas viarios colindantes. Tiene una superficie superior a las cuatro hectáreas y una parte ya fue modificada por la construcción de la Autovía Minera. El resto de usos de ese ámbito es el vinculado con el núcleo rural o las parcelas colindantes al mismo.

En cuanto a las infraestructuras existentes, se hace mención específica y pormenorizada en otro apartado del presente documento, si bien se constata que está bordeado por sus lados norte, este y oeste, por el trazado de la ronda sur y la carretera Carbonera AS-146 y carretera de Gijón a Pola de Siero, con la Autovía Minera que lo atraviesa.

El resto lo constituyen las redes de caminos propios de este área de borde ruriurbano. Destacaría, como se ha señalado, la red de caminos del área de La Braña que enlaza con la Carretera Carbonera y después todo el entramado del núcleo de Granda.

En cuanto a infraestructuras locales destacan las redes propias de servicio de los núcleos existentes, que se detallan en otro apartado.

De la red general destacan:

- Líneas eléctricas.

Atraviesa el área en dirección Este-Oeste, en posición centro la Línea HC 2 X 132 Kv, Castiello. Igualmente en el extremo suroeste y en una pequeña superficie la HC cuadricula circuito 2 X 20 Kv y 2 X 50 Kv.

En su borde este, y en dirección Norte-Sur, transcurre una red de media tensión de S/C 20 Kv.

- Saneamiento.

Se ubica en su borde oeste el colector que viene desde la Carretera Carbonera, de diámetro 600 mm., por su borde sur lo atraviesa el colector del Matadero de diámetro 500 mm. y en dirección este, en proximidad a la Autovía Minera enlaza con el colector que viene de La Camocha.

06 AGO 2007

- Agua.

La cruzan tres tuberías de la red de diámetro 900, y 500 mm. enclavados estos dos últimos en el borde norte de la actuación en la proximidad a la Ronda Sur. Existen trazados complementarios a Granda de 300 mm.

- Red de gas.

Por el borde sureste y en paralelo a la Ronda Sur discurre Gas Asturias de acero al Carbono API 52 Grado B.8".

3.4.- Delimitación territorial.

3.4.1.- Ámbito.

El ámbito objeto de la actuación que se desarrolla mediante el presente plan especial es de 890.700 m^2. Estarían comprendidas las áreas excluidas y las liberadas de la expropiación. Superficie condicionada, en cualquier caso, al dato resultante de su medición exacta. Abarcaría la totalidad de la actuación concertada y por ello una parte del área de PU, del todavía vigente PGOU, situada al sur de la ronda en los suelos de Roces y Granda del concejo de Gijón. Incluiría también enclaves de otras clasificaciones y calificaciones, tal como se ha hecho referencia con anterioridad, y sin perjuicio, como se ha señalado, de la existencia de las áreas excluidas y liberadas, básicamente vinculadas a los núcleos rurales existentes.

Si a la superficie se le une, únicamente por circunstancias territoriales, ya que en modo alguno formaría parte del plan, el suelo ocupado por la AS-1 la superficie total y sólo a estos efectos territoriales sería de 968.261 m^2.

No se integra la totalidad del espacio del PU del suelo de Roces y Granda, como justificaba el documento de la actuación concertada. Cuestión derivada del hecho de que la calificación de PU no se refiere a una delimitación homogénea a los efectos del artículo 3 del Reglamento 58/94. Además, es preciso conformar un espacio que reúna unas características territoriales adecuadas a los efectos de los criterios expresados por los artículos 62 y 67 del TRLSA. Estaría definida así como actuación integral, unida al destino específico de la actuación concertada, según el artículo 3 del Reglamento 58/94. Sería, también, básicamente coincidente con las previsiones del documento de la adaptación del PGOU, adecuándolo a un tratamiento integrado de espacio situados a ambos lados de la Autovía Minera, con la particularidad de que el resto del suelo de PU no incluido se adecuaría, en su momento, a las prescripciones de la revisión del Plan General.

La modalidad de configuración y tratamiento urbanístico del área permite la ordenación conjunta del sector como denominación global, a pesar de estar atravesado por la Autovía Minera. Esta última, no obstante y como es obvio, no se integraría en la actuación, aún cuando si podría señalarse, que territorialmente, formaría parte del ámbito, pero no jurídica ni planificatoriamente.

El tratamiento unificado de los espacios separados por las Autovía Minera estaría posibilitado por lo dispuesto en los artículo 62. y 67 del TRLSA. Ello aunque el sistema general viario existente, que atravesaría territorialmente el sector, no forme parte de la gestión por su existencia actual, ni genere derechos edificatorios a los efectos de los artículos 140 y 201 del TRLSA. El sistema general, en si mismo, según los artículos citados y para los de nueva creación, no dividen necesariamente un sector. El mismo criterio pudiera ser aplicable a los existentes, como luego se desarrollará. Todo lo cual, sin perjuicio, como ocurre en otras áreas, de que tal circunstancia si pudiera conllevar, según los casos, por la diferente configuración de los espacios y de sus características, una división. Cosa que aquí no ocurre. Sería, en definitiva, cuando inciden esas circunstancias de colindancia y en algunos casos, una decisión planificatoria opta por una y otra modalidad. Criterio no extensible a verdaderas situaciones de discontinuidad con evidente alejamiento de los ámbitos.

Abundando mas en la cuestión, cabe señalar que la circunstancia de que un sistema general que divide un sector no impide, necesariamente, el tratamiento unitario del mismo, se deduce claramente de lo expresado en el artículo 201 del TRLSA. Así, si cabe que se incluya un sistema general en el sector, una de las posibilidades es que lo atraviese de una forma longitudinal y completa. A pesar de lo cual, cabe no incluirlo en la gestión y obtenerlo, por ejemplo vía expropiación. Si es posible para sistemas generales de nueva creación, con mayor motivo para los existentes. Otra cosa es cuando el viario existente divide terrenos con tratamiento diferenciado o con dificultades para conformar polígonos o unidades que no sería el caso.

La delimitación genéricamente considerada, tal como figura reflejada en los planos del presente documento, estaría constituida por los siguientes linderos definidos genéricamente y con las precisiones de detalle que procedan:

Norte: Borde Sur del dominio público de la Autovía Ronda Sur de la A-8.

Este: Desde los enlaces previstos de la Autovía se continúa por el lado norte de la Autovía Minera, para después de un breve tramo, en dirección sur, limita con la carretera de Gijón a Pola de Siero, y continúa por el camino de Contrueces.

Sur: Seguiría el camino de Alvarillo, para después de una breve tramo que transcurre por linderos parcelarios y parcelas bordea el camino de Santa María y el Camino de San Juan

U 6 AGO 2007

para enlazar, al norte de los Campos de Fútbol de la Federación con la Carretera Carbonera (AS-246).

Oeste: Seguiría el borde de la carretera carbonera AS-246.

Todo ello sin perjuicio de las áreas objeto de la liberación de expropiación y de la existencia de áreas internas que incluidas en el plan especial no formarían parte ni del sector ni de los polígonos.

En definitiva, la superficie total del ámbito sería de 890.700 m^2. Si se pretende señalar la totalidad de la superficie incluido el territorio ocupado por la AS-1 que no forma parte de la actuación habría que sumar una superficie de 77.561 m^2. Es decir, un total de 968.261 m^2.

3.4.2.- Configuración territorial.

1. Áreas excluidas del sector.

De esta superficie propia del plan especial, es decir, de los **890.700 m^2**, coincidente, como se viene reiterando, con la actuación concertada, existen después los suelos que, incluidos en el plan especial, no forman parte del sector a los efectos del desarrollo urbanístico. Circunstancia debida al hecho de que el plan especial los configura como suelo urbano o núcleo rural, teniendo en cuenta las preexistencias de las áreas calificadas hasta la fecha de núcleo rural, con los reajustes y variaciones de limites que incluye el plan especial por razones de ordenación. Esta ordenación no es además un "Capricho" del plan y si una necesidad incluible dado el carácter de enclave o de borde integrado.

Este ámbito excluido del sector alcanzaría un total de 88.217 m^2. Una parte definida de suelo urbano y el resto de núcleo rural.

El espacio se subdivide en:

▪ Suelo urbano VUSU	33.681 m^2
▪ NRG	55.284 m^2

2. Área incluida en el sector pero liberada de la expropiación.

El suelo sobrante, que a diferencia del área antes mencionada, si formaría parte de la reserva y del sector del suelo urbanizable, sería susceptible de liberación, con un tratamiento específico de la edificabilidad, de acuerdo con el artículo 186 del TRLSA. Figurarían, pues, en el sector y si bien con desarrollo diferenciado, formarían parte del único polígono inicial.

05 AGO 2007

Su transformación dada la clasificación de urbanizable se produciría en los términos de los artículos 11.2 y 140 del TRLSA. Liberados de la expropiación, el modelo de gestión se adecuaría a sus circunstancias especiales, a través, según los casos, de unidades de actuación o, de manera más excepcional, ejecución directa.

Así, se configuran para su desarrollo unas áreas de baja densidad residencial, donde cabría la ordenación directa, pero con la posible inclusión de unidades de actuación de carácter indicativo y áreas de AUP. En ellas el titular del suelo tendría derecho a la edificabilidad propia del modelo de baja densidad o vivienda unifamiliar específico. El resto sería de la actuación del sector, como posibilita el artículo 186 del TRLSA. Ello sin que exista por ello una redistribución del aprovechamiento y sí unas circunstancias que se integrarían, genéricamente, en el modelo del cálculo ponderado del aprovechamiento medio del artículo 62.d) del TRLSA. Cuestión a desarrollar en el expediente expropiatorio.

La distribución sería:

- Área de VU A, B, y C ..... 130.105 m^2
- Áreas de AUP 1 y 2* ..... 35.010 m^2

TOTAL..... 165.115 m^2

*Hay que aclarar que la superficie total de AUP 1 y 2 sería de 48.338 m2. Por lo que el resto se expropiaría

Existirían después las áreas con volumen agotado de VUVA de 4.375 m^2 y parte del viario asociado a las unidades predelimitadas.

3.4.3.- Resumen superficial.

Derivados de los últimos ajustes resultarían:

Superficie total : **890.700 m^2** (968.261 m^2 con la autovía a efectos de delimitación)

A.- Sector. Áreas objeto de ordenación: **802.483 m^2.**

1.- Áreas liberadas de la expropiación:

- VUA 30.730 m^2
- VUB 9.053 m^2
- VUC 90.322 m^2
- AUP1 10.992 m^2
- AUP2 24.018 m^2

TOTAL ..... 165.115 m^2 *

* A ello se unirían las áreas con peculiaridades específicas: vuva y viarios asociados aunidades predeterminadas

2.- Resto.....637.368 m^2 (peculiaridades de VUVA y otras áreas)

B.- Ámbito excluido.

- Vivienda unifamiliar en suelo urbano (VUSU) 33.681 m^2
- Núcleo rural de Granda (NRG) 55.284 m^2

06 AGO 2007

TOTAL.....	88.965 m^2



0 6 AGO 2007

4.- INCIDENCIA TERRITORIAL Y EDIFICATORIA

4.1.- Características físicas del territorio

Es preciso indicar antes de todo, que gran parte de los análisis que se efectúan a continuación estaban ya presentes en la actuación concertada. No obstante, se reproducen y amplían aquí por considerarlos igualmente integrantes de la memoria del planeamiento parcial y, por tanto, del especial a los efectos del artículo 58 del Reglamento de Planeamiento. Máxime, dadas las características de la memoria justificativa de los planes que desarrollan las actuaciones concertadas, de acuerdo con los artículos 14 y 15 del Reglamento 58/94, y en relación incluso con el Estudio de Diagnóstico Ambiental.

El concejo de Gijón, con forma de cuadrilátero irregular, casi un pentágono, tiene una superficie de 181,60 km². Se sitúa, según las Directrices Regionales, en la subregión central, comarca de Gijón, de la cual es cabecera el propio núcleo urbano de Gijón.

Se integra el concejo en el borde litoral del área central de Asturias, en posición centro oriental, dentro de la mencionada área central.

Es de indicar que las características topográficas del concejo, dividido por extractos de pendientes, y conforme estudio de SADEI, serían las siguientes:

	Km²	%
Menos del 3 %	41,36	22,77
Del 3% al 10 %	36,53	20,12
Del 10 % al 20 %	30,53	16,81
Del 20 % al 30 %	49,11	27,04
Del 30 % al 50 %	22,51	12,40
Más del 50 %	1,56	0,86
Total	181,60	100

Los supuestos de pendientes inferiores al 3 % ocupan una proporción del 22,77 %, algo más elevadas a las de Siero, con el 21,84 %, y equivalente a la de Llanera con el 22,92 %. Francamente superiores a Oviedo, con el 13,20 % y no digamos nada a los concejos de las Cuencas Mineras, todos con cifras inferiores al 10 %. Por el contrario, marcadamente inferior a Avilés, con el 35,32 % (con la relatividad de esta comparación dadas las diferencias de superficie), Gozón con el 34,35 % y también Carreño, con cifras similares.

No obstante, si se comparan no sólo las proporciones y si las superficies totales, las cifras serían de las más elevadas y sólo superadas por Siero en el conjunto del área central.

06 AGO 2007

El territorio específico, como se pormenoriza en el estudio particularizado, presenta unas adecuadas condiciones topográficas, básicamente en los espacios situados en el centro y lado oeste de la actuación. El borde oriental, situado al norte de la Autovía Minera, es bastante similar, mientras que el resto tendría mayores pendientes con las peculiaridades del área de la antigua cantera y el relleno efectuado en la misma. Es de destacar que a partir del borde sur la topografía presentaría ya unas pendientes más acusadas.

El territorio concreto si bien considerado hasta la fecha, en su casi totalidad salvo algunos enclaves, con la calificación de PU, es decir no urbanizable, en el PGOU todavía vigente, lo era en previsión de reservarlo para un desarrollo urbanístico posterior. Determinación que incluso ya estuvo prevista como expectativa en el PGOU de 1983. Es evidente que la ronda en si misma constituye una barrera, pero su proximidad el propio casco de la población determina la necesidad de abordar la implantación residencial al otro lado de la misma. Desde este punto de vista, es también criterio o directriz de este documento la mayor integración posible de las edificaciones y usos existentes, salvo manifiesta incompatibilidad con el modelo de ordenación previsto. El plan preservaría en todo caso el modelo de los núcleos rurales existentes. Si bien parte de ellos podrían ser clasificados de urbanos y en todo caso cabría un reajuste de los criterios de ordenación. El Plan, como posibilita el artículo 67.2 del TRLSA, efectúa un reajuste de sus determinaciones. Las únicas exclusiones de espacios hasta ahora no incluidos en los núcleos muy limitadas, serían aquellas situaciones de borde de los antiguos núcleos rurales, no ocupados por la edificación que por necesidades de ordenación se incorporan al tratamiento general.

En todo caso, cabe decir que la topografía sería otro dato más para justificar la actuación. Además, a pesar de la amplia extensión del concejo, el terreno utilizable para actuaciones urbanísticas integradas, como sería el presente plan derivado de una actuación concertada, no es todo lo amplia que fuera de desear. Así, la superficie no agrícola ocupada por el espacio residencial o industrial, incluido el denominado terreno improductivo, alcanzaría el 47,35 % del total del concejo, es decir, prácticamente la mitad. Mientras, el resto, en su mayor parte estaría formado por terrenos de mayor pendiente en buena parte destinado a monte maderable, en posiciones mas alejadas del contorno urbano y donde, además, no está previsto el destino urbano, como en el área específica.

Es de indicar que la ubicación, tan próxima a la ciudad de la ronda de la Autovía significaría, como se ha expresado, que cualquier expansión urbana con un carácter integrado debe efectuarse fuera de su trazado. A pesar de que dada su naturaleza debería haber servido de "barrera" en un periodo de tiempo más o menos prolongado.

En tales circunstancias esta ronda exterior tendría en origen una posición que se aproxima a una vía perimetral del artículo 113 del TRLSA, pero que difícilmente puede seguir teniendo tales funciones de una forma radical.

4.2.- Evolución poblacional del empleo y de los movimientos de población en el concejo de Gijón.

4.2.1.- Evolución poblacional.

La evolución de la población, desde 1900, a 1991 fue la siguiente, con base 100 en el año inicial, según datos tomados de Sadei.

1900 base 100	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
46.813 (100)	55.088 (117,68)	77.877 (166,36)	78.173 (166,99)	101.515 (216,85)	108.546 (231,87)	122.357 (261,37)	184.698 (394,54)	256.733 (547,78)	259.067 (553,41)

El ritmo de crecimiento es característico, básicamente, de las diferentes fases del proceso de industrialización de Gijón. Así, de inicio, se constata una importante evolución positiva desde 1900 a 1920 y de 1930 a 1940, con un periodo de estancamiento de 1920 a 1930. Después, con posterioridad a un crecimiento ralentizado hasta 1960, y con casi una década de retraso respecto a Avilés, que lo experimentó de 1950 a 1970, se produce un aumento espectacular de 1960 a 1981. Período, donde el incremento de la población supondría que la misma se situaba en posiciones de más del doble por el transcurso de veinte años. A partir de esa fecha, y hasta la actualidad, se establece ya un incremento muy débil, con la tradicional rectificación a la baja de los censos oficiales respecto a los padrones municipales, y con un mejor dato en el 2003, como se observa a continuación.

Así, los datos específicos desde 1992 hasta la fecha serían los siguientes:

1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
262.658	267.033	269.644	270.867	264.381	–	265.491	267.980	267.426	269.270	270.211	270.875

Los últimos datos supondrían una población para 2004 de 271.039 habitantes, que habrían aumentado a 273.931 en 2005. En el último año 19 concejos incrementaron la población.

El crecimiento de la población, después del retroceso de 1996, es apreciable a partir del 2000, no con las cifras de los años 60 a 80, pero si, analizado comparativamente, uno de los mayores crecimientos de la región. No significa, desde un análisis simplista de la evolución de la población sin evaluar otros parámetros, que deba realizarse un menor ritmo de viviendas que en aquellos años de gran expansión poblacional. Esta falta de relación, aunque no absoluta, es evidente. Así, incluso con pérdida de población, el ritmo puede ser creciente, según los diversos factores concurrentes, destacando entre ellos el factor económico.

06 AGO 2007

Es de destacar que, desde mediados de los años 80, con las cifras más desfavorables en el año 1999 y una pequeña recuperación desde el año 2000, el crecimiento vegetativo derivado de la evolución natural de la población es todavía marcadamente negativo. Se observan así saldos desfavorables anuales entre 718 y 1.361 personas, con una pérdida total de 10.981 personas en la década de los años 90. Circunstancia que sería compensada e, incluso superada de forma clara, por la entrada de población. Fenómenos que unidos justifican que las cohortes de edad están experimentando una variación en los últimos años. Así, junto a la baja considerable de las cohortes más jóvenes, propios del descenso vegetativo, están sobrerepresentadas las cohortes entre 20 y 35 años, no solo producto de la mayor natalidad de los años 70 a 80, que es evidente, sino también por la presencia de población exterior. A lo que se uniría una cierta reducción de una cuestión que hace un tiempo tuvo una más importante representación, como sería la integración de población de relativamente mayor edad procedente básicamente de áreas rurales y de las cuencas mineras. Ahora, según recientes estudios, la eventual demanda de residencia procedente del exterior se derivaría básicamente de las áreas de Langreo y Siero.

En todo caso, el crecimiento poblacional, o más bien el hecho característico relativo a la misma a los efectos de la demanda residencial, al menos a corto o medio plazo, no lo marcan propiamente los nacimientos, sino la propia de aquellos segmentos de población que, en mayor o menor medida, acceden a la vivienda y que se integran en la población del concejo, incluso de los segmentos de población, que por una u otra razón, accedan a la vivienda.

Es importante reiterar, en este sentido, la importante presencia de población en las cohortes de edades comprendidas entre los 20 y 29 años Estas, según el dato del año 2000, alcanzarían 21.847 personas, de 20 a 24 años y 22.456 de 25 a 29, las más elevadas de todas las cohortes. Figuran ya a continuación la correspondiente a 50 y 54 años y, en cifras apreciables también, todas las cohortes intermedias.

No obstante, es de destacar la baja importante ya de la cohorte comprendida entre los 15 y 19 años, con 15.119 personas, con un índice del 56,54°/$_{oo}$. No digamos nada de las correspondientes a edades menores, cuando las situadas entre los 20 y 29 años superan el 80°/$_{oo}$. Sería representativo, en gran parte, como se ha señalado, de la caída de la natalidad desde los años 80, pero también, aunque en una proporción mucho menos importante, de la relativa entrada de población comprendida entre los 20 y 35 años. Este último dato sería muy favorable para evaluar, desde el punto de vista poblacional, las necesidades de vivienda, a medio y largo plazo, y, según tipologías, la necesidad de disponer de viviendas a precios que pudieran definirse, con cierto carácter eufemístico, como más asequibles.

0 6 ABR 2007

Igualmente, serían de gran importancia otros aspectos, como la evolución de la dimensión familiar, a la baja, pero con cierta recuperación, -en parte, por la problemática del acceso a la vivienda-, y la presencia ya evidente de población exterior. Además, incidiría, y de forma sobresaliente en el área de Gijón, la renovación del parque inmobiliario existente. De ahí la ejecución, muy característica de la ciudad, de varios planes de reforma interior. Todo lo cual, derivado de aquellas viviendas, que, por alguna u otra razón, estaban obsoletas, a efectos constructivos, de una relativa importancia en el concejo. Se podría adscribir, en parte, a tal fenómeno, el derivado de los asentamientos masivos producidos en el concejo de Gijón desde 1960 a 1980. Esta circunstancia tendría, teóricamente, una gran incidencia, relativamente incrementada respecto a otras áreas, por la basculación hacia residencias alternativas, a pesar del relativo estancamiento de la población total. Fenómeno, que en los últimos años parece tener, otra vez, un desarrollo apreciable.

A todos estos datos, habría que acumular una serie de cuestiones técnicas relacionadas con la necesaria existencia de un stock de viviendas no ocupadas. De todos modos, como se señalará más adelante, el empuje más importante, el fundamental de hecho, para el desarrollo de la edificación sería el factor económico. Circunstancia, que por sus características, e incidencia en la valoración del suelo, estaría impidiendo la realización de viviendas sometidas a algún nivel de protección, aún cuando se aumente considerablemente el suelo urbanizable, salvo un decidido impulso por la Administración. Otros factores, relacionados también con la situación económica de la población, serían las derivadas de la relación empleo/domicilio y el grado de movilidad, que pueden coadyuvar a la fijación de este último.

4.2.2. Evolución del empleo.

Es de indicar que el empleo total en Gijón ha visto evolucionar sus cifras de la siguiente forma, según consta en los siguientes años representativos:

1982	1991	1995	2000	2002	2003
75.825	81.523	76.357	94.140	90.408	93.219

Si se comparan tales datos de evolución con otros concejos del área central, desde 1982 a 1995, solamente habrían tenido un crecimiento sostenido de empleo.

Carreño
Llanera
Noreña
Oviedo



Las cifras fueron, no obstante, globalmente favorables, de 1982 a 1995, pero con descenso parcial, de 1990 a 1995, es decir, el primer periodo, en los siguientes concejos, entre los que se encontraba el de Gijón.

Castrillón
Corvera
Gijón
Illas
Riosa
Siero

Eran concejos, salvo los casos no significativos a estos efectos de Riosa e Illas, en donde predominaba, en todos ellos, el sector terciario. La excepción era el concejo de Carreño, por la incidencia de actividades industriales puntuales.

Es significativo analizar la posterior evolución del empleo por concejos, según las cifras correspondientes a 1995, 2000, 2002 y 2003, como último dato disponible, de varios concejos del área central de Asturias.

Concejos	1995	2000	2002	2003
Avilés	26.411	27.769	29.681	30.205
Gijón	76.357	94.140	90.408	93.219
Langreo	12.353	11.653	12.651	12.576
Mieres	12.353	10.568	11.617	11.329
Oviedo	84.972	88.387	97.396	98.536
Siero	17.895	18.634	21.329	22.389

La evolución de Gijón es muy positiva hasta el 2000, si se compara con el conjunto de poblaciones y concejos primaciales del área central. Espacio donde: o el empleo aumentaba, pero no de un modo tan significativo, caso de Avilés, Oviedo y Siero, o retrocedía, como en Langreo y Mieres. En el caso de Gijón, el aumento habría sido del 23,29 % en el corto período de cinco años. Ello, en proporciones sólo comparables a supuestos muy concretos, como Llanera. A salvo, evidentemente, que se hubiese tratado de una rectificación estadística.

No obstante, en la evolución de 2000 a 2002, Gijón es el único concejo que retrocede, aproximadamente un 4%, respecto al empleo total. Mientras, el resto crecen y Oviedo de modo considerable. En el año 2003 las mismas áreas donde se produce un cierto retroceso serían los de Langreo y Mieres.
Aumenta en todas las poblaciones, sin excepción, el sector terciario. En Gijón llega ya al 68,41% del total. Da lugar, en el año 2002, a la siguiente proporción de los distintos sectores, incluyendo, como tal la construcción.

Agricultura y Pesca		Industria y Energía		Construcción		Terciario		Total
1.859	2,06%	16.685	18,46%	10,012	11,07%	61.852	68,41%	90.408

Se aprecia, básicamente, un proceso importante de terciarización. Sector que habría pasado en Gijón del 49,39% del empleo en 1982 al 68,41 % en el año 2002. Asimismo, se produce una evolución favorable de la construcción que pasa del 9,24 % al 13,32% en el mismo período. Por el contrario, el descenso, -además de una participación simbólica en cifras del 1 % o 2 % de la agricultura-, se centra en los subsectores industriales, con la exclusión de la construcción, que habría aumentado en el mismo período ligeramente del 18,39 % al 18,46 %.

En el año 2003 los datos serían los siguientes:

AGRICULTURA Y PESCA		INDUSTRIA Y ENERGIA		CONSTRUCCIÓN		SERVICIOS		TOTAL
1.186	1,5 %	16.689	17,90 %	10.177	10,92 %	64.867	69,59 %	93.219

En el 2003 se seguía manteniendo el proceso evolutivo señalado, alcanzando ya el terciario el 69,59 % con descenso de la industrial al 17,90 %.

El aumento del sector terciario se ha producido, sobre todo, en comercio y hostelería. En cualquier caso, se constata una presencia apreciable, pero proporcionalmente menor, de aquellos más relacionados con la actividad industrial, además del comercio, como serían los servicios financieros y empresariales. En cuanto a la industria, la caída se produce en casi todas las ramas. Queda patente la conservación en los últimos tiempos de la metalurgia y productos metálicos y un fuerte desarrollo de las industrias manufactureras.

Es de indicar que la relación del empleo con población activa residente en el concejo, conceptos diferentes, solamente era positiva, en los años 90 y 94, en áreas como Llanera, Morcín, Oviedo y Siero, con pérdida de esa condición, en 1994, del concejo de Avilés. En el caso de Gijón, la proporción del empleo sólo era superior a la población ocupada, dada la importante presencia del paro. Los datos respecto a la población ocupada eran de 104,50% en 1990 y 105,97 en 1994. Por el contrario, la favorable evolución, hasta 2000, habría mejorado de forma patente esta circunstancia, muy sensible respecto a las necesidades de vivienda. Es decir, aquella situación donde el empleo en el concejo es mayor al total de población residente ocupada, cualquiera que sea el lugar donde se efectúe la actividad. Podría estar lastrado por la evolución local del mercado de la vivienda, que por su carestía u otras circunstancias estaría impidiendo ese asentamiento. Todo lo anterior unido a la particularidad de que la especial configuración del área central, como área metropolitana peculiar o ciudad difusa, ha hecho posible que la población vaya ya disociando ambos fenómenos, pero no debe desconocerse la importancia de la localización de los puestos de trabajo.

0 6 AGO 2007

4.2.3.- Movimientos migratorios y evolución del paro.

a) Movimientos migratorios.

Este factor, relacionado básicamente con el conjunto de la región, habría sido muy importante en Gijón hasta, aproximadamente el año 1985. A partir de esta fecha, el descenso es considerable. Destaca, no obstante, en fechas más recientes, la entrada de población procedente de fuera de España.

Tradicionalmente, el saldo ha sido favorable para Gijón. De ahí la evolución de la población. Situación que ahora podría estar más ralentizada, pero superando todavía la evolución desfavorable del crecimiento vegetativo. Ha sido importante la entrada procedente de las cuencas mineras y relacionado, en muchos casos con el traslado de instalaciones y enclaves siderúrgicos. Estos datos favorables se reproducen, igualmente, en el período comprendido entre 1986 a 1996, si bien con una presencia cuantitativa menor que en años anteriores a 1986, pero siempre con unos saldos favorables.

El concejo de Gijón presenta un signo favorable en los dos quinquenios de los años 1986 – 1990 y 1991 – 1996, respecto a todo los concejos primaciales del área central, con los siguientes saldos.

Años	Oviedo	Langreo	Mieres	Avilés	Carreño	Siero
1986-1990	535	675	600	215	147	29
1991-1996	887	657	730	219	134	52

Si se contemplan los datos totales de entradas y salidas de los movimientos migratorios relacionados con el área central y el conjunto de Asturias, las cifras serían las siguientes, durante los dos períodos analizados.

Año	Entradas		Salidas	
	Area Central	Asturias	Area Central	Asturias
1986-1990	4.316	6.645	1.899	2.778
1991-1996	5.551	8.460	2.551	4.117

De evaluarse los datos, desde 1950 hasta 1996, las entradas totales provenientes de Asturias serían de 90.352, del resto de España 46.523 y del extranjero 12.378. Mientras, las salidas hacia Asturias fueron de solo 16.220 personas.

b) Paro.

En cuanto al paro, sería de destacar, dentro de cifras muy elevadas, la mejor evolución del mínimo, desde 1990 hasta la actualidad, si bien con una situación de un cierto retroceso a partir del año 2001.

Así los datos de paro registrado serían los siguientes:

1990	1994	2000	2001	2002	2003
20.831	21.969	16.799	15.660	16.271	16.746

Es constatable que el número de mujeres paradas es de, aproximadamente, el doble que el de hombres. Se produce, además, en el último período, un aumento apreciable de la presencia de población de más de 45 años. En cuanto a los diversos sectores, en el último año hay un descenso en la industria, y un aumento en servicios del 3,36 % y, sobre todo, en construcción del 20,96 %, aún cuando la evolución de esta última en el año 2004 ha sido posible.

4.2.4.- Movilidad laboral.

Otro dato importante, ya apuntado con anterioridad, y que incide de modo relevante en el área central de Asturias, con ramificaciones a espacios adyacentes, es el alto nivel de movilidad laboral diaria de la región. Es muy característico y propio del mencionado carácter plurinuclear del territorio y del relativo grado de especialización en gran parte, disminuido por la terciarización, de los diversos núcleos. Cuestión que por ello está en un evidente proceso de reajuste. Se acompaña, además, con otras circunstancias o modalidades de movilidad de otro alcance como la escolar, comercial, etc., donde incidirían de modo relevante la cualidad y circunstancias de las redes y medios de comunicación, la interrelación de todas ellas y la peculiar ubicación de algunas áreas comerciales y escolares.

Podría incidir en las perspectivas residenciales, aun cuando ese traslado diario se trata ya de un factor asumido por la población. Esta bascularía entre el arraigo en el área de residencia y la posibilidad o conveniencia de trasladarla al lugar de trabajo. Todo ello, según sus circunstancias y la cualificación del empleo, básicamente en relación a su estabilidad y nivel, y de las características y configuración dotacional y de servicios de ambos núcleos alternativos. En todo caso, limitada apreciablemente por la casi inasumible incidencia económica que comporta la adquisición de una vivienda y las diferencias entre las diversas poblaciones. Otros factores a tener en cuenta, serían las redes de comunicación, recientemente ampliadas, la organización del trabajo y horarios, incluidos los comerciales, traslados, etc.

Los datos del concejo de Gijón, en 1996, reflejaban una mayor presencia de las salidas que las entradas. Al contrario que Oviedo donde eran mucho mayores las entradas. El total de entradas, en el citado año 1996, era en Gijón de 8.011 personas y el de salidas de 11.749. Saldo desfavorable que reflejaba la situación del empleo en la ciudad, su relación con la población activa y, básicamente, con la ocupada. En las entradas, el porcentaje principal procede de Oviedo con el 21,24 %, Avilés con el

06 AGO 2007

14,26%, Carreño 9,34% y Siero el 8,26%. Las salidas eran del 31,44 % hacia Oviedo, 13,19 % a Avilés y 7,71% a Siero.

06 AGO 2007

5.- EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1.- Análisis general y fases de la evolución.

Todas las circunstancias de población, movilidad, salvo los datos espectaculares que se sucedieron en Gijón entre 1960 y 1980, no servirían por si solos para justificar totalmente la evolución de la construcción de viviendas, especialmente en los últimos quince o veinte años. Tampoco, ni mucho menos, las variaciones tan grandes en períodos muy cortos de tiempo, como se comprueba empíricamente.

Analizando la evolución de la construcción desde el año 1966, es posible estructurar la misma en diversos períodos. En una primera fase, estaría directamente relacionadas con el aumento espectacular de la población que se produjo de 1960 a 1980, después la evolución responde a factores distintos.

Podrían así establecerse las siguientes fases.

1.- Una primera fase de edificación sumamente intensa, que tiene lugar entre los años 1966 y 1971. En ella, y en tan solo cinco años, se conceden licencias para la edificación de 27.135 viviendas, con una media de 5.427 viviendas /año, y un máximo absoluto conseguido durante 1969, de 7.887 viviendas. Las circunstancias de la construcción de estas edificaciones responden, además, a una tipología y tratamiento territorial que estaría necesitado, en muchos casos, de un importante grado de renovación urbana. No obstante, el modelo de los polígonos residenciales oficiales de promoción pública, fue en general, bastante evolucionado para la época, en sus características urbanísticas, aunque no tanto en los servicios, pero, en cualquier caso, en mejores condiciones que otros espacios equivalentes.

Para comprender la magnitud que la promoción de viviendas alcanzó en esos años y su influencia potencial sobre el marco inmobiliario, baste pensar que a una media de 3,6 personas/vivienda propia del momento y manteniéndose vacío un 5 % de las construidas, -en realidad era mayor por la gran ocupación estacional- en estas más de 27.000 viviendas se podría alojar, prácticamente, el 50 % de la población de derecho de Gijón del año 70.

El dato anterior sería aun superior, teniendo en cuenta que esta avalancha promotora se habría iniciado con bastante anterioridad al año 66, si bien no se puede cuantificar por falta de datos.

2.- Un momento de relativa congelación se produce en 1971 y, con menor intensidad, en 1972. Se alcanza un total bianual de 3.638 viviendas, como consecuencia de la suspensión de licencias acordada para la redacción del Plan General. Es una cifra alta, pero limitada respecto a las específicas del quinquenio anterior.

3.- Una etapa de edificación estabilizada en cuanto a promedios anuales pero ya al alza, entre 1973 y 1976. Fase, durante la que, en cuatro años, se conceden licencias para edificar algo menos de 15.000 viviendas, con un promedio de 3.737 viviendas/año.

4.- Una etapa de lenta y continuada desaceleración, que se prolonga hasta bien entrados los años 80. Periodo durante el cual en cada año se conceden menos licencias que en el anterior, pasándose de 2.820 viviendas en 1977 a las 1.210 viviendas en 1981, además de las huelgas de la construcción.

Estas cifras son aún más bajas en periodos posteriores. Destacaría el año 1986, en donde las viviendas autorizadas en las correspondientes licencias solo alcanzan las 845, después del repunte que había representado el año 1983, con 1.546 viviendas. Circunstancia que se derivaría de la atonía edificatoria y, además, de la suspensión de licencias ocasionadas por la tramitación del Plan General, con el alcance extremado de tal circunstancia en aquella época. Plan aprobado definitivamente en el primer trimestre de 1986. A ello se unirían las consecuencias que origina el inicio de vigencia de cualquier plan. En 1987, el número era de 1.804 y en 1988 de 1.537.

5.- A partir del año 1.988, y como reflejo del relativo desarrollo económico del país y de la ciudad, con fuerte presencia de la demanda de viviendas y por ende de la construcción, aumenta el número de viviendas autorizadas. Se pasa ya siempre de las 1.500 anuales. Son especialmente importante 1990 con 1.603 viviendas y 1991 con 2.253.

6.- En 1992, se produce un descenso apreciable, hasta la cifra de 1.458, rompiendo la tendencia al crecimiento. 1993 alcanza la cifra estimable de 2.400 viviendas, de las más altas de los últimos años. Ello contando con la regresión de las viviendas en el medio rural y con la muy escasa participación de la vivienda unifamiliar. Modalidad, de baja demanda entonces, con la incidencia acumulada de la suspensión de licencias en Somió y Castiello por la incidencia del procedimiento urbanístico específico, cuando eran, especialmente el primero, los de mayor demanda de tal tipología. Este aumento de 1993 –a pesar de la crisis general de la economía de 1992- fue coyuntural, pues todo el ciclo de la construcción responde a expectativas previas y la crisis suele incidir unos dos años después por la fuerza inercial del proceso y sus propias características. A estos datos se uniría la evolución decreciente de la vivienda de protección, que en 1994 sufre ya un descenso de su número, salvo la incorporación de alguna actuación integrada del suelo urbanizable o urbano no consolidado.

7.- En los últimos años, antes de la vigencia del actual PGOU de 1995, y mientras se adaptaba a las sucesivas normativas, se constataba una estabilización al alza del

06 AGO 2007

número de viviendas en cotas entre 1800-2.000 viviendas, con tendencia al aumento respecto al promedio de 1988-1992.

La referencia a viviendas iniciadas en los años 1995, 1996 y 1997 habría sido la siguiente:

1995	1996	1997	1998
2.049	2.011	1.890	2.057

8.- Después de la aprobación del todavía vigente PGOU, y su larga tramitación, se produce una evolución muy favorable del número de viviendas. En el citado trámite habría incidido la aplicación inicial del TRLS 92, con la problemática que representaba, algo que parece que se olvida, la necesidad de extender, incluso al suelo consolidado, las áreas de reparto. Ello complicaba, casi imposibilitaba, la redacción de un plan medianamente operativo, salvo utilización de formulas que lo que hacían era desconocer las áreas de reparto de suelos consolidados, aunque formalmente se incluyeran. Este proceso surgió, además a lo largo de su tramitación, la anulación casi total por la STC 61/97, de 20 de marzo del TRLS 92 y la posterior vigencia de las leyes de 1997 y 1998, con carácter totalmente diferente a las anteriores. A pesar de esta circunstancia, el nuevo periodo a partir de 1999, supuso, en comparación con otros tiempos o con el conjunto de municipios, -incluso superiores ya a Oviedo en el último año-, un ascenso apreciable en cantidad y proporción del número de viviendas en construcción. Acompañado de una fuerte alza de los precios, característico cuando surge un impulso edificatorio, a diferencia de otros ámbitos económicos y de ahí que las "soluciones" en esta cuestión tenga importantes matices.

Los datos serían los siguientes:

1999	2000	2001	2002	2003
2.496	2.642	2.885	2.404	2.468

El número total de viviendas de nueva construcción habría sido de 12.985, es decir, un promedio anual de 2.579, un 28,88 % superior al periodo anterior. De todos modos se habría perdido la primacía de la región, ya que Oviedo alcanzaba promedios superiores a los 3.000 viviendas anuales. Primacía que se recupera de nuevo en 2003 cuando Oviedo baja ya de las 2.000 viviendas.

En definitiva, en Gijón, existe inicialmente un gran impulso de la edificación, relacionado directamente con el importante asentamiento de la población, que se prolonga hasta casi 1980. En los datos posteriores, cuando el crecimiento de la población aunque apreciable se ralentiza relativamente, el incremento de la edificación refleja básicamente

06 AGO 2007

los avatares de la economía, así el repunte de 1988, la desaceleración posterior a 1993 y el nuevo impulso desde 1998.

5.2.- Análisis de los factores intervinientes. Tipología de viviendas y su evolución.

Todas estas circunstancias parecen estar relacionadas, de modo importante, como se viene sosteniendo, con el dato fundamental que acompaña a la actividad edificatoria, aunque el crecimiento de la población no sea tan importante, que es la evolución económica. Marco económico que por coyuntura de otros factores, además de su propio peso, tiene a la construcción como uno de los factores básicos de su crecimiento. Esta circunstancia queda patente por las grandes variaciones de unos años con otros en el número de viviendas solicitadas, aunque algo más atenuadas en el caso de Gijón que en otros municipios, como se ha señalado. Diferencia anual que, mientras tanto, coincidiría con la permanencia o variación mínima de otros factores de la construcción como la evolución de la población, etc. Es, además, un factor que, como se ha apuntado, actuaría, aproximadamente, unos dos años después de la evolución económica general. Hecho que se ocasiona por el importante factor inercial, lo que complicaría, aún más, la programación de esta cuestión y casi, en general, de todo el planeamiento urbanístico.

En cualquier caso, esta evolución al alza de la construcción y de su precio, como ocurre en Gijón y en la casi totalidad del territorio, a pesar de realizarse bastantes más viviendas que a principios de los años noventa, donde el precio de la edificación sufría un cierto estancamiento, es significativo de esta circunstancia. Es decir, se consigue mas suelo que en aquellos años, -2003 probablemente sea, en los últimos tiempos, el año record de la construcción en España, por el número de viviendas y 2004 llevaba un camino parejo-, pero acompañado por un encarecimiento de todos los factores de la construcción. Destacaría de modo relevante, además de los relativos a los agentes intervinientes y de la construcción, que a veces se desconocen, o así lo parece, la repercusión del suelo. Se produce, por otra parte, la circunstancia de que al coincidir con una situación de bajada de tipos de interés, a pesar de que siempre parece iniciarse un cierto repunte, repercute al alza en el precio de viviendas y éstas en el suelo, por .el aparente menor coste mensual de las hipotecas. En esta tesitura, la vivienda absorbería cualquier bajada del tipo de interés, que en los últimos quince años ha sido de unos 10 puntos.

El proceso está dando lugar, aquí si esencialmente por la repercusión del suelo, a una pobre, por no decir pobrísima, respuesta en la actividad constructora en la modalidad de viviendas con algún nivel de protección, en todo el territorio nacional, pero también de forma patente en Asturias y en Gijón.

06 AGO 2007

El objetivo esencial de los planteamiento derivados de la actuación concertada sería el poder dar respuesta de forma perentoria a las modalidades de vivienda objeto de protección. Están contempladas en cualquiera de sus modalidades en los porcentajes exigidos y que son analizados en otro apartado y siempre que permita la viabilidad de la gestión económica de la actuación.

Este tipo de viviendas, al contrario de lo que sucede respecto al número total de las mismas, ha sufrido un importante retroceso en los últimos años. Sería debido esencialmente, a la repercusión del precio del suelo, arrastrado por los respectivos productos edificatorios, y, en menor medida, otros factores de la construcción.

Al efecto, cabe señalar, como precedente de la situación actual y para compararla con la misma los datos de los diversos regímenes de viviendas en el concejo de Gijón, según estadística del Departamento de vivienda:

Ciudad	Libre	VPO	VPP	TOTAL	Promedio Anual
Gijón	2.081	8.001	789	11.591	1.053

Es significativo constatar que, sobre el total del periodo de once años analizado, la VPO alcanzaba el 69,03 % y la VPP el 7,49 % y entre ambas el 76,52%, es decir, algo más de las tres cuartas partes del total de las viviendas construidas.

Estos datos eran superiores al promedio del área central. Ambito donde tales modalidades representaban, en aquel periodo, el 56,72 % y no digamos nada de la ciudad de Oviedo, donde solamente se alcanzaba, entre ambas, el 34, 56 %.

Es evidente el proceso de ejecución de la vivienda, y todo los factores que conllevaba, hacía posible en aquellos momentos que el suelo soportase la repercusión de la vivienda de protección oficial. Ello, aunque los planeamientos fueran más restrictivos que en la actualidad, como ocurría en los que se adaptaron al Reglamento de planeamiento de 1978, o, incluso clasificando como urbanizables a suelos que, en la actualidad, tendrían un desarrollo característico como suelo urbano.

De todos modos, habría que aclarar que la cifra en Gijón no habría sido tan espectacular, hablando en parámetros actuales. Así, procediendo de fuentes del Principado de Asturias, el resultado expresado no disponía de todos los datos de viviendas libres del período analizado, como se comprueba por otras estadísticas municipales. En cualquier caso, y aún con ciertas rectificaciones, el predominio o la presencia muy relevante de la vivienda de protección era absolutamente clara.

De las estadísticas que manejaba el propio Ayuntamiento de Gijón y recogido en la memoria del PGOU todavía vigente, cabe decir que durante el promedio de 8 años

06 AGO 2007

comprendido entre 1986 a 1993, no coincidente con el de la Consejería, pero muy significativo al efecto, el promedio por año fue de 1.694 viviendas.

La distribución por tipología de viviendas durante el citado período fue el siguiente:

AÑO	LIBRES	%	VPO Y OTROS DE PROTECCION	%	TOTAL
1986	258	27,42	683	72,88	941
1987	475	36,43	829	63,57	1.304
1988	487	31,69	1.050	68.51	1.537
1989	995	63,70	567	36,30	1.562
1990	1.395	74,88	468	25,12	1.863
1991	1.006	44,65	1.247	55,35	2.253
1992	816	55,21	662	44,79	1.478
1993	1.305	52,20	1.195	47,80	2.500
TOTAL	6.737	50,13	6.701	49,87	13.438

En los 8 años citados, computando el total de viviendas autorizadas por el Ayuntamiento de Gijón, se produjo un crecimiento importante del número y proporción de viviendas libres, pero con evidente desequilibrio de unos años a otros. En todo caso, la VPO y asimilada, pasó de un porcentaje de más de los dos tercios de la promoción, a cifras mucho más bajas en 1989 y 1990, con recuperación hasta alcanzar aproximadamente el 50 por 100 en los años siguientes de 1991 a 1993.

Se aprecia, pues, que la evolución ya se decantaba por situaciones mixtas, si bien con predominio creciente de las viviendas libres. Se trataba, además, de promedios de toda la población, por lo que existirían áreas enteras de nuevo asentamiento donde la casi totalidad de las edificaciones estaban sometidas a un régimen de protección. Daba lugar, de todos modos, a unos datos y proporciones que serían los que ahora se pretenden recuperar con la actuación concertada y, en algunos casos, los correspondientes a la nueva figura de la actuación prioritaria.

Lo que buscaría la nueva legislación urbanística, -y entre ella la Ley 2/2004, de 29 de Octubre- o, al menos, eso es lo que se desprende de su contenido, sería, se reitera, recuperar esta situación de cierto equilibrio en el conjunto de la ciudad. Se incluiría así, según varias proporciones, que en algunas áreas podrían ser máximas, la necesidad de incluir viviendas sujetas a algún régimen de protección. Modelo que en el planeamiento concertado podría pasar incluso por la introducción de una proporción de vivienda libre derivada de la viabilidad económica del planeamiento. Se trataría de evitar lo ocurrido en los últimos tiempos, donde la protección solo habría tenido una presencia casi testimonial.

06 ABR 2007

La reducción drástica de la vivienda de protección queda patente desde 1997. A partir de esa fecha el predominio de la vivienda libre empieza ya a ser muy relevante, casi exclusiva. Sirvan de ejemplo los datos de Gijón 1996, 1997, 1998 y 1999, facilitados por la Consejería.

AÑO	LIBRES	%	VPO	%	VPA	%	VPP	%	TOTAL
1996	1.333	66,29	408	20.29	-	-	270	13,42	2.011
1997	1.626	86,03	264	13,97	-	-	-	-	1.890
1998	1.895	92,12	40	1,95	-	-	122	5,93	2.057
1999	2.496	100,00	-	-	-	-	-	-	2.496

La evolución es altamente demostrativa de las circunstancias de las viviendas sometidas a algún tipo de protección, que habrían bajado hasta cifras testimoniales. Es de resaltar que, en el año 1999, en el conjunto de la región, el promedio de viviendas sometidas a algún régimen de protección era de 10,80 %, sin presencia en Gijón, y muy reducida en todas las áreas primaciales, donde alcanzaba una mayor participación cuantitativa era en Oviedo, pero siempre en cifras muy reducidas.

5.3.- Previsiones de desarrollo y marco de incidencia de los planeamiento derivados de las actuaciones concertadas.

5.3.1.- Previsiones de desarrollo

Hay que añadir, que aún cuando este problema está básicamente generalizado en todo el territorio nacional, se presenta también en Asturias de una forma relevante. Así, a título de ejemplo, si del total español de viviendas de VPO de promoción privada en 1990, Asturias suponía el 5,20 %, en 1999, -con un descenso del total de viviendas de las diversas tipologías al 55,52 %, comparado con el año base-, habría descendido al 0,98%. Todo lo cual supondría una reducción de esa tipología de viviendas en la región a, aproximadamente, un tercio de las cifras de 1990. Los datos globales del año 2001 representan una cierta mejoría, con una proporción superior de la participación regional, que pasaría al 1,97 %, si bien con una cierta imprecisión de datos en ese año y los siguientes. Circunstancia constante desde siempre en gran parte de las estadísticas relativas a la vivienda, tanto de carácter local, regional o nacional.

En definitiva, resumiendo todas las anteriores cuestiones, se unirían así: la todavía favorable coyuntura económica, la evolución de la población con la presencia importante en la misma de las cohortes comprendidas entre los 25 y 40 años, el cambio de la dimensión familiar en el concejo y la renovación urbana, y sobre todos, la situación económica, como factor de mayor incidencia. A esos datos cabe añadir, que si bien el número de viviendas habría sido importante en el cómputo total, era muy reducido en el de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

06 AGO 2007

Las previsiones para un futuro partirían de una demanda potencial muy alta, aunque solo parcialmente efectiva. Demanda que podría estar ya empezando a resentirse en el modelo de viviendas libres. Si bien, se reitera, el mercado de viviendas suele retrasarse dos años a la evolución económica. De todos modos, dado el importante déficit, hasta la fecha, de la viviendas sujetas a algún nivel de protección, la eventual presencia de las mismas, unido a los otros factores, significaría que de efectuarse, una modalidad edificatoria adecuada a tal finalidad, su absorción por el mercado habría de ser evidentemente destacada. De ahí la importancia que podría tener el nuevo modelo de vivienda protegida concertada que desarrolla la Ley 2/2004 del 29 de Octubre.

En este sentido, los últimos estudios realizados por el sector privado de la construcción señalarían unas importantes previsiones de demanda, básicamente en las modalidades de protección. Existiría un apreciable nivel de atracción de Gijón hacia Siero y Langreo, solo superado por Oviedo.

Habría que evaluar, como una problemática incrementada a partir del esencial factor económico, el hecho de que a pesar del evidente desarrollo, la adquisición de viviendas estaría lastrada por la inestabilidad económica y precariedad laboral en muchos sectores y, de una forma especial, en aquellos estratos de la población más jóvenes, teóricamente más demandantes de nuevas viviendas. Ello es evidente a los precios desorbitados del mercado actual, que, incluso, por su rigidez, lo lastrarían aunque lograra imponerse el modelo sometido a algún nivel de protección que en la actualidad se concretaría, según la Ley 2/2004, de 29 de Octubre en la vivienda protegida concertada. Por otro lado, el modelo de vivienda de alquiler que la Administración siempre quiere implantar, en principio, con buen criterio, tiene después grandes problemas cuando se propone llevarlo a la práctica. Cabe decir que a pesar del buen nivel de esta modalidad en el conjunto europeo, la tradición española y los precedentes de la legislación arrendataria hace que la población sea muy reacia al modelo, cuando aparentemente el importante mercado inmobiliario la facilitaría.

De afrontarse adecuadamente la situación, los teóricos adquirentes de viviendas, que serían muchos, dado el déficit de viviendas de protección, se concretarían en cifras más reducidas, pero importantes, cuando se trata o plantea la conversión del concepto de los adquirentes potenciales y aún más, los reales. En cualquier caso, sería el sector de viviendas sujetas a algún nivel de protección donde podrían actuar o asignarse cifras cada vez más crecientes por las circunstancias antes expresadas. Es más, se trataría este modelo, propio básicamente de la actuación concertada, que necesita, hasta la fecha, que, al menos un 50 por ciento del aprovechamiento edificatorio lucrativo sea destinado a viviendas con algún nivel de protección. Modelo que, además, respondería mejor a estos requerimientos, puesto que asume ordenación urbanística y política de vivienda que a veces en la práctica parece contradictoria o, al menos, su actuación. Normativa que en estos momentos se está completando con otras modalidades de protección, donde

06 AGO 2007

podría recuperarse una proporcionalidad que, en parte, ha sido tradicional. Las nuevas variedades, posibilitadas por la vivienda protegida concertada de la Ley 2/2004, de 29 de Octubre responderían al reconocimiento del valor de repercusión del suelo, como hace el mercado del suelo urbanizable, pero detrayendo las circunstancias especulativas, que proclama el artículo 27 de la Ley 6/98, desde un precio final mas alto que el de otros modelos de protección.

Como se ha señalado, este mercado de viviendas a precios algo más asequibles, -con las peculiaridades de la integración del concejo de Gijón, en el grado de municipio singular del grupo C) según la OM de 27 de marzo de 2002 y normativa posterior, y la complejidad de la actual normativa y su necesaria adecuación-, parece, como se viene reiterando, la modalidad más clara y evidente, por la patente reducción de la oferta de la misma en los últimos años. Se trata de una opción relacionada directamente con las necesidades efectivas de viviendas y donde el eventual factor inversor y otros conceptos económicos habrían de tener una menor incidencia. En todo caso, para no dar lugar a otras connotaciones sería necesario su control por la Administración, siendo de especial relevancia las modalidades introducidas por los artículos 225 y 227 del TRLSA.

Sería esencial para dar una respuesta adecuada a las necesidades de viviendas, disponer de suelo en condiciones de ser urbanizado y con disponibilidad a precios asumibles, o, al menos, no tan desproporcionados como ahora, que ha sido, además, la situación tradicional. Habría que acudir, entonces, para la valoración del suelo a adquirir, existiendo no obstante, en el área una importante proporción que se libera, según se viene reiterando, por la asimilación o conversión del área en suelo urbanizable delimitado o equivalente más áreas de otras clasificaciones. En tales circunstancias, se trataría de un suelo cuya transformación no tendría adaptado, ni incluso calculado, hasta la fecha, por definición, el valor básico de repercusión. Cabe decir que en todo caso, los islotes de suelo urbano existentes en el área podrían conservar sus propias determinaciones a efectos de valoración.

Sería preciso acudir así para el cálculo en la mayor parte del suelo, dalvo las excepciones citadas, al valor residual. En definitiva, lo mismo que habría ocurrido si el desarrollo se hubiera efectuado esperando a la culminación de la revisión del PGOU. Planificación que aún cuando se desarrolle casi de forma paralela, su culminación y la tramitación del planeamiento de ejecución sería mas prolongada y condicionada a lo expresado en el artículo 8 del TRLSA. No se disminuye, por tanto, la valoración.

En todo caso, es importante señalar que, para el cálculo del producto edificatorio, habría que partir para un porcentaje importante de viviendas de los valores máximos derivados de la integración del específico producto edificado. Es decir, viviendas sujetas a algún régimen de protección, y entre ella la vivienda protegida concertada de la Ley 2/2004, de 29 de Octubre, sin perjuicio de otras modalidades que también se utilizaron. Se incluye una proporción de vivienda libre, además de la propia de las áreas excluidas y

U 6 39 2007

liberadas, dada la necesidad de la misma a efectos del cálculo del valor residual y para lograr una ponderación al alza del mismo. No se limitan así otras posibilidades siempre que el modelo de viviendas de protección sea mayoritariamente significativo. Este sería el mercado de la zona. Cabe manifestar que la presencia, mayoritariamente significativa de vivienda de protección en el suelo urbanizable serviría de base para marcar el valor residual. A ello se une la proporción de viviendas libres para alcanzar un precio de garantía del suelo, cualquiera que fuesen los gastos de urbanización. Todo este modelo tendría, además, un claro respaldo en la jurisprudencia.

En este sentido sería especialmente relevante la doctrina que refleja la STS de 4 de Febrero de 1995:

> "Tampoco es relevante el argumento esgrimido al respecto por el Ayuntamiento apelante acerca de que no cabe partir de valores de mercado para calcular el valor urbanístico, porque como hemos declarado, entre otras, en nuestras Sentencias de 5 de febrero de 1994 (recurso de casación 120/1992), 12 de mayo de 1994 (recurso de casación 554/1992) y 18 de junio de 1994 (recurso de casación 281/1992), aunque es cierto que la doctrina legal impone justificar el suelo en las proporciones urbanísticas según su valor urbanístico, sin embargo no es exacto que para determinar dicho valor, conforme a los dispuesto concordadamente en los artículos 105.2 del mencionado Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1976, y 146 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, no quepa utilizar en el método del denominado valor residual precios de mercado cuando estén suficientemente acreditados, como sucede en este caso, sino que, antes bien, son éstos, y no los módulos establecidos para la venta de viviendas de protección oficial, los que han de emplearse para hallar el valor urbanístico del suelo urbano que, como en la expropiación que nos ocupa, se encuentra en un área totalmente consolidada por la edificación de manera que, a diferencia de los terrenos clasificados como suelo urbanizable, en los que resulta mas difícil o imposible acudir a otros valores objetivos que no sean los establecidos para las viviendas de protección oficial, cuando se trate de expropiaciones en suelo urbano de terrenos edificados, es conforme a los indicados preceptos acudir, con el empleo del método residual a los precios reales de mercado siempre que éstos hayan sido debidamente contrastados y obtenidos de fuentes ciertas y seguras, para con tales datos o elementos de cálculo determinar el valor urbanístico, lo que no sólo no vulnera la mencionada doctrina legal, relativa a la procedencia de la valoración urbanística cuando de expropiaciones de tal naturaleza se trata, sino que la aplica correctamente al caso concreto".

La doctrina de la sentencia sería muy clara. Así, existe, o es factible de existir, un mercado contrastado en suelo urbano de los precios de vivienda, y éste sería el cálculo base para obtener el valor residual. Mientras, en el suelo urbanizable, corroborado además con la nueva redacción del artículo 27 de la Ley 6/98, estaría justificado acudir a los valores, que pueden ser calculados como derivados del producto real, del cual serían un modelo paradigmático las viviendas sujetas a algún nivel de protección. Todo lo cual, con la particularidad, por otra parte, e que aquí se podría contemplar la proporción de las viviendas sujetas a protección y para el resto el resultante de una estimación específica.

Se buscaría así, el justiprecio real del producto edificado. Este último, en sus modalidades libres, mixtas y protegidas, que ya podría integrar el modelo protegido

concertado, no se trataría de una imposición fuera de todo contexto por parte de la Administración, y si retomar, como se ha señalado, el modelo de implantación que habría sido habitual hasta mediados de los años 90, y un estricto cumplimiento de las prescripciones presentes en el artículo 47 de la CE. Otra cosa sería evaluar cual habría de ser el modelo actual de protección y sus variedades y la repercusión del suelo a que darían lugar a fin y efecto de lograr un justiprecio adecuado. Se acompaña, como se ha comentado de una proporción de viviendas libres, estimadas en una proporción del 15 por 100 del total del área incluida en el sector, a descontar los suelos liberados, y con la correspondiente participación de la denominada vivienda protegida concertada según la Ley 2/2004, de 29 de Octubre.

Este justiprecio se enmarca, se reitera, en el contenido del artículo 27 de la Ley 6/98, según redacción efectuada por la Ley 10/2003, de 20 de Mayo, y daría lugar a un valor residual, calculado por el método dinámico, como preceptúa el citado artículo y ya apuntaban las OM de 5 de Julio de 2000 y 5 de Febrero de 2002. No debería olvidarse que el suelo estaba originariamente clasificado básicamente, salvo pequeños enclaves urbanos a evaluar, de no urbanizable en niveles de protección. No significa que, por tal circunstancia, se reduce la valoración, que no es el caso, pero si sirve para recordar la posición de partida, y no pretender que el suelo tendría otro valor que el derivado del residual específico, calculado por el método residual dinámico. Modalidad compleja obviamente, pero muy útil para situaciones de desarrollo a medio o largo plazo. Habría que tener en cuenta las áreas no incluidas en la reserva y por lo tanto al margen de la expropiación, así como las área liberadas de la misma.

El concepto actual de viviendas sometidas a algún nivel de protección, abarca desde la vivienda de promoción pública hasta las modalidades de protección autonómica y ahora la protegida concertada. Modelos sobre los que, se reitera, existe una demanda potencial muy importante. El abanico se ha ampliado, como se ha expresado, por la protegida concertada de la Ley 2/2004, de 29 de Octubre, que admite repercusiones de suelo derivadas del propio método de cálculo partiendo del precio máximo de venta. Es evaluable, por tanto, el aumento del abanico del concepto de protección y del acceso a la misma. Todo ello permite albergar, como ya se señalaba en el documento de la actuación concertada, expectativas favorables para el sector específico, a corto y medio plazo, tanto de un modo general como para el supuesto concreto de Gijón. En cualquier caso, el valor de repercusión obtenido debería dar lugar a un justiprecio adecuado pero alejado de valores especulativos, como exige el artículo 27 de la Ley 6/98, como desarrollo, no debe olvidarse, del artículo 47 de la CE.

En definitiva, la proporción de viviendas y sus modalidades, incluidas las viviendas libres que, siempre minoritarias, fueran necesarias, pero sin que por sus precios malogren toda posibilidad de dar respuesta a esta demanda. Toda una situación de equilibrio, pero que el plan espera cumplir de modo realista y ponderado. Es evidente que el ideal sería que

06 AGO 2007

toda la vivienda fuera de protección, pero ello reduciría considerablemente la valoración del suelo con merma evidente del justiprecio y, las situaciones mixtas tienen una gran trascendencia como se comprueba de la evolución de las modalidades de viviendas concertadas.

5.3.2.- Marco de incidencia de una actuación concertada.

Es evidente que se trataría de una política interventora, dentro de los márgenes legales en la gestión de suelo, a través de la actuación concertada y el plan especial de ejecución. En cualquier caso, sería posible defender, como una teoría económica clásica, que una importante ampliación del suelo clasificado resolvería por si mismo el problema o, como mínimo, lo moderaría de un modo evidente. Ello es verdad en gran medida, pero no toda la verdad, ni podría actuar en solitario o, al menos, no en la actual coyuntura económica.

Influyen en la cuestión la excesiva limitación de algunos planeamientos, que evidentemente han ocasionado problemas de escasez, aunque tal circunstancia no ha tenido una relación tan directa en el precio del suelo globalmente considerado. Ojalá el problema fuera solamente éste, pues la solución sería facilísima y sorprendente a la vez que nadie lo hubiera logrado. No debe desconocerse, a título de ejemplo, que en aquellos momentos de evidente contención de la valoración del suelo, como ocurría de 1992 a 1996, la misma estuvo acompañada por la legislación más restrictiva, si bien algunos autores destacan la adquisición gradual de facultades como una de las causas de la limitación. Cuestión empíricamente no demostrable por asimilación de la Ley, pero incidía, a su vez, una desaceleración económica, lo cual, no se debe desconocer, era el factor clave. De ahí que esa teoría de la adquisición gradual de facultades, en definitiva una de las modalidades de control por la Administración, teóricamente bien fundamentada, no es demostrable al no haber actuado sola ni en una situación neutra.

En definitiva, cabe decir que pretender que el simple mercado, o una ampliación del suelo urbanizable, serviría para rebajar por si solo el precio del suelo como, al contrario, que bastaría un simple texto legal, intervencionista por muy correcta que sea su sistemática, no serían suficientes para afrontar la cuestión. Se tratarían de dos criterios que aisladamente considerados desconocen como funciona actualmente el precio de la vivienda. Ello, a principios del año 2005, donde ese precio ha alcanzado los valores más altos a pesar de que nos encontraríamos en momentos de, prácticamente, récord de la construcción en España. Cabría decir que incluso habría existido suelo suficiente para unas cifras de viviendas que superan el total de Francia y Alemania juntas.

En cualquier caso, la fórmula que se emplea utiliza, en parte, las dos modalidades. Así clasifica mediante la actuación concertada y posterior planeamiento de ejecución, un suelo que antes, y salvo enclaves con otro destino, no lo estaba. A su vez, va acompañada de un proceso legal específico con una utilización importante de viviendas

de protección para revitalizar este mercado, reconociendo nuevas modalidades, pero respetando el justiprecio del suelo a los efectos del artículo 27 de la Ley 6/98, detrayendo, según mandato legal y constitucional, todo valor especulativo.

Sería posible afirmar, para intentar analizar genéricamente la cuestión, desde el punto de vista de la economía global, que el aumento del PIB tiene un impacto positivo en cuanto al crecimiento económico, pero actuaría al alza sobre el precio de la vivienda de un modo casi irremediable. La cuestión es lograr que esta incidencia sea la menor posible. Proceso que se ve incrementado cuando coincide con la bajada de los tipos de interés. Así, por el mismo dinero mensual de la hipoteca se paga "más vivienda". Máxime cuando los plazos se están prolongando casi de por vida. A su vez, la evolución de los factores económicos, como el precio de las acciones y similares, alternativas al componente de inversión de la vivienda, pueden descomponerse en dos etapas. La inestabilidad o bajada de las mismas produce directamente un efecto sustitutorio, pero, a largo plazo, el incremento del precio de las acciones ocasiona un efecto riqueza y acaba conllevando también un incremento del precio de la vivienda, al menos en el peculiar modelo español. Para complicar más el análisis, el incremento del precio de la vivienda tendría un importante componente inercial. En este sentido, el destacable boom de la edificación en 2002 y 2003 y, en parte, en 2004, se correspondería con una aparente cierta ralentización de la actividad económica. Es constatable, de todos modos, que en los años 2003 y 2004 la evolución de los precios de las acciones habría sido sino superior a la vivienda, si equiparable y más favorable ya en el segundo semestre de 2004. Habría podido significar, una menor incidencia del proceso meramente inversor en la vivienda. De todos modos, es difícil, dada la profunda crisis de finales de los noventa, que vuelva una plena confianza en el mercado bursatil.

Según estudios del mercado español, en análisis efectuados en este sentido, es posible afirmar que los fundamentos económicos permitirían explicar en torno al 80-84 % del incremento de los precios registrados desde 1998, reservando el resto a las expectativas u otros conceptos. A ello habría que unir las variables derivadas de la situación económica de cada Autonomía.

Un análisis por CCAA nos mostraría, -según los citados estudios- unos ratios de comportamiento bastante similares, aunque más relevantes al alza o la baja en las más dinámicas, donde quedarían representados perfectamente los ciclos generales y circunstancias de la situación económica y edificatoria. Así, Baleares, País Vasco, Canarias y la Comunidad Valenciana han sido las que ha logrado una variación mas dinámica, si bien esta última es de las que lo acompaña con una cierta mayor proporción de viviendas de protección. Mientras, las que han experimentado menores tensiones, o de una forma mas rígida, al alza en los precios han sido Galicia, Extremadura, Castila La Mancha y Asturias. En esta última, Gijón ha sido de los núcleos con un mayor crecimiento. Es característico, por tanto, que las Comunidades con mayor

06 AGO 2007

impacto económico reflejen en mayor medida los crecimientos y decrecimientos y de una forma más marcada cada año.

El análisis de representación espacial muestra la existencia de una elevada interrelación, de acuerdo a un criterio geográfico, por razones de riqueza, tamaños de municipio y posición territorial. Estos datos cubren hasta un 70 % de los factores de carácter específico como la riqueza. Existe, además, un importante factor común que permite explicar, como se ha señalado, más del 80 % del incremento de los precios, lo que rebajaría el impacto de la política de viviendas desarrollado por las comunidades autónomas a una proporción sensiblemente reducida.

Así, las políticas diferentes, en cierta medida, emprendidas por Comunidades autónomas, como Valencia, Madrid, Andalucía, Galicia, etc., no tienen tanto reflejo en la variación de los precios como la situación económica. Aún cuando falta por analizar la incidencia que podría haber tenido la existencia de una legislación urbanística propiamente dicha, con medidas de choque al efecto, pero es impensable por el reparto constitucional. Con la particularidad, se reitera, de que las situaciones de cierto retroceso o estancamiento de los años 1992 a 1997 y el posterior relanzamiento repercutirían, tal como se ha señalado, de forma más intensa, en uno y otro sentido, en aquellas comunidades donde el factor económico era más relevante.

Todo ello haría pensar que, sin perjuicio de que una cierta mayor amplitud del suelo urbanizable y urbanizado incidiría evidentemente en la cuestión, el propio mercado no puede resolver por si solo la cuestión. Incluso, los mayores niveles de precios de las viviendas han ido acompañados por la ejecución de un número de viviendas muy superior al de aquellos años donde tal evolución y la de sus precios estaba, de hecho, ralentizada. Por el contrario, el "éxito" de la gestión de áreas donde el proceso de desarrollo sea difícil encarece todo el suelo circundante, de no existir control del mismo, según se ha comprobado empíricamente. Luego en ese caso "más" suelo es más caro que "menos".

Aquí, como se viene reiterando, se abordaría la cuestión desde una actuación concertada, que se desarrolla mediante el presente plan especial. Actuación que partiría de un suelo inicialmente clasificado, básicamente, de no urbanizable, es decir, se "liberaliza suelo". Daría lugar a un desarrollo, promovido por la Administración, que incluiría diversas proporciones y tipologías de viviendas, con nivel de protección siempre que se garantice la viabilidad de la actuación y el justiprecio del suelo.

Es necesario constatar, y reiterar, que si no existe una actuación finalista, que incluya determinadas porcentajes de vivienda de protección, tampoco se lograría este objetivo, salvo acuerdo o convenio previo, a través de la presencia masiva de suelo urbanizable, incluso urbanizado o susceptible de serlo a través de su gestión inmediata. Esto último, que parece un lugar común, para contener por si mismo, el precio del suelo, tampoco es

totalmente exacto, aun cuando evidentemente tiene una importancia apreciable, pero muy variable, según se ha visto en el somero análisis general sobre Autonomías, que se ha recogido con anterioridad. Así, si esta presencia importante de suelo urbanizado coincide con un cierto empuje económico, sorprendentemente la puesta a disposición de más suelo lo encarece durante un tiempo, pues lo hace receptor de posiciones inversionistas, cuando otras opciones económicas presentan altibajos muy fuertes. Incluso, la adaptación al ciclo de la vivienda, la inercia del ciclo, precios y el proceso de "fabricación de suelo" complican la cuestión.

Pasado ese momento, pero no de un modo inmediato, el proceso se estanca hasta que el mercado absorbe el exceso de oferta, pero sin abaratamientos claros del mercado y si una simple ralentización. Cuestión que habría de relacionarse, igualmente, como se ha dicho, con el ciclo de la construcción. Ello habría supuesto, unido con las circunstancias económicas, que en otros momentos una baja del proceso edificatorio, incluso acompañado de la revisión de planes, con las consiguientes suspensiones de licencia, limitación del suelo urbano, etc., como ocurrió desde 1978 a 1982 y de 1992 a 1997, diera lugar a una baja o estancamiento del proceso de construcción de viviendas, aunque también de su precio. Lo cual demostraría, como se viene reiterando, la importancia básica de la situación económica, mas que muchas las circunstancias urbanísticas, aunque fueran muy restrictivas.

En este sentido, cabe decir que la evolución de la amplitud del suelo urbanizable, lo constata. Así, se parte, en la Ley del Suelo 76 y Reglamento de Planeamiento, de una cierta vinculación a las circunstancias previstas del desarrollo de la población según figura en el artículo 23 del Reglamento de Planeamiento, después de haber abandonado un modelo más simple, pero más concreto, de la Ley de 1956. Posteriormente, el TRLS 92 incrementó la vinculación a un programa y la integración en un aprovechamiento tipo común, las áreas de reparto y la adquisición gradual de facultades que complicaban la cuestión. Sin embargo, el TRLS 92, ya no relacionaba tanto la amplitud con la evolución específica de ciertos parámetros poblacionales.

La Ley 6/98, y en su desarrollo el artículo 62 del TRLSA, ya no limitan la amplitud del suelo urbanizable ni vinculan unos suelos urbanizables con otros. Por ello, ya no existiría limitación para el tratamiento de tal suelo, ni para que el propio plan general tuviera una modalidad específica, lo más simplificada posible, para la delimitación de nuevas áreas, como autoriza el artículo 62.a) del TRLSA, aunque existen otras variables autonómicas.

El problema principal de la falta de suelo clasificado –premisa inicial, pero no única para resolver el problema de la carestía-, no se derivaría, salvo supuestos puntuales, de, la amplitud del mismo, pues, en caso contrario, sería impensable que en ningún sitio se hubiera resuelto el problema. Son más importantes las dificultades de gestión, que habrían sido atemperadas en cuanto a criterios planificatorios en los últimos años. No obstante, el desarrollo de cualquier planeamiento general es complicado, pues escogido

cualquier suelo, aunque no exista programación, debe contar con unas posibilidades, reales y asumibles, de accesos, comunicaciones e integración espacial. Después, la división parcelaria, más evidente en Asturias, y la adecuación de las titularidades, máxime cuando el modelo registral y previo de los mismos complican, aún más, la gestión. Ultimos cambios legislativos que mejoran algo la cuestión no hacen uso de un modo total, de la identificación gráfica, por los evidentes problemas de coordinación con el Catastro.

En tales circunstancias, un proceso de ejecución del suelo urbanizable desde su inicio hasta la disponibilidad de viviendas y en el marco del Plan General con la cascada del planeamiento de ejecución y la configuración posterior de los sistemas de actuación, no puede rebajarse razonablemente a menos de cuatro años. Algo que difícilmente podría permitir la coordinación de la evolución de la situación económica y la demanda de viviendas. Todas aquellas actuaciones iniciadas con anterioridad que coincidan con ese desarrollo, y de no tomarse medidas adicionales para lograr de forma continuada, tipologías de viviendas específicas, sufrirían un importante incremento cualquiera que sea la amplitud del suelo clasificado, pues sería la única oferta de viviendas ante una demanda incrementada. Como consecuencia de ello, cualquier intento de que la amplitud del suelo resolviera, o paliara en parte el problema necesita varios años, como sería el caso de las actuaciones prioritarias, y siempre que se realizaran de modo continuado.

La actuación concertada y el posterior plan especial, actuarían en esta cuestión de la amplitud del suelo, ya que podría incidir, como es el caso, en suelo no urbanizable, siempre que su integración espacial fuera posible. Se libera nuevo suelo, que en este caso tiene ya un cierto nivel de previsión inicial. Acorta, además, el plazo de gestión, ya que, con todas las garantías jurídicas y procedimentales, permitiría realizar de forma simultánea el planeamiento y la adquisición de suelo, lo que reduce el proceso en más de un año. La modalidad de gestión garantizaría su viabilidad y no estaría al albur de un eventual desarrollo por sus titulares. Ello cuando se trata de un área donde, como ocurre en la mayor parte de la región, existe una importante atomización de la propiedad. Se respetarían, en todo caso, los derechos de sus titulares, mediante el reconocimiento del valor del suelo por el método residual dinámico, y la no inclusión en la expropiación o, en su caso, liberación de la expropiación en algunos casos, especialmente los vinculados a los núcleos rurales y sus aledaños y algunos suelos industriales o de viviendas. Cabría optar, además, por reconocer, cualquiera que fuera el destino un precio de garantía del suelo. En este sentido se pronuncia el Estudio Económico y Financiero del presente plan especial, si bien el documento esencial al efecto sería el proyecto de expropiación.

Dado el actual nivel de precios de la construcción, únicamente una política decidida de actuaciones específicas como ya prevén los artículos 4 de la Ley 6/98 y 2, 4 y 6 del TRLSA, puede, en la actualidad, poner en el mercado viviendas sometidas a protección

para los sectores de rentas baja y media. Incluso, los precios más reducidos únicamente se posibilitarían a través de políticas de subvención y créditos al más bajo interés posible. Otra cosa sería evaluar los criterios a aplicar para valorar este suelo que, como se viene señalando, habría que reconducirlo a criterios de mercado, pero del mercado específico, interpretado según el artículo 27 de la Ley 6/98, conforme a jurisprudencia anteriormente reproducida. Todo ello, teniendo en cuenta el claro mandato constitucional derivado del artículo 47 de la Constitución Española y 3 de la Ley 6/98, cuando preceptúan que la comunidad participará en la plusvalía que genere la acción urbanística de los entes públicos, evitando valores especulativos según el artículo 27 de la Ley 6/98. Serviría de ejemplo la importante doctrina jurisprudencial anteriormente mencionada.

Podría apuntarse, además, como evolución a medio plazo, pues no se prevé de modo inmediato, dado el carácter inercial de la construcción, un cierto proceso de contención en la construcción de viviendas por la evolución económica y un relativo encharcamiento del mercado. Por el contrario, incidiría igualmente, lo cual no sería un contrasentido, la evidencia de amplias necesidades de modalidades de viviendas que todavía no estarían, ni mucho menos cubiertas. Incidirían no sólo en las capas más marginales, sino en segmentos importantes de la población, incluido aquel de rentas medias, que no han accedido a la vivienda, y que tendrían una salida en este tipo de actuaciones. Se constata, como problema paralelo, la paradoja de que aquellos que ya poseen la vivienda, que lo son en un número considerable, han visto incrementados sus activos, aunque en una parte importante sometidos a hipotecas muy elevadas a pesar de los bajos intereses cuyas variaciones a la larga incidirían en la globalidad de la economía. De ahí la necesidad de no adoptar medidas extremas y actuar con gran prudencia.

Como consecuencia de lo anterior, a lo largo del estudio se ha venido comprobando que en los últimos años el número de viviendas realizadas sujetas a algún régimen de protección ha sido mucho más reducido que la demanda estimada. Esta última estaría constituida, principalmente, por un mercado poblacional de jóvenes que residen en los cascos urbanos que aspiran a una vivienda, así como segmentos importantes de los sectores de rentas medias y bajas, lo que estaría influyendo en factores de movilidad laboral infraestructuras, etc...

Junto con una política de vivienda a precios más limitados, y entre ellas la denominada protegida concertada de la Ley 2/2004, de 29 de Octubre, junto con arrendamientos en condiciones realistas, cabría optar por un precio de garantía del suelo, que en algunos supuestos excepcionales podría ser subvencionado en mayor medida que la normativa actual. Habría que contemplar, como coadyuvante claro, la presencia de vivienda libre, que aquí, sin contemplan las áreas excluidas o liberadas sería de, aproximadamente del 15 por 100. Incluso, en supuestos donde el objetivo fuese que todo el área estuviera acogido a alguna modalidad de protección, si el precio del área, de acuerdo con los valores de los artículos 27 y 28 de la Ley 6/98, no permitiera por

repercusión una actuación edificatoria como la que se pretende. Es decir, una repercusión del producto edificatorio, calculando como exige el artículo 27 de la Ley 6/98 pero suprimiendo los valores especulativos. Situación que se podría producir en aquellos supuestos, a título de criterio genérico, donde la actuación concertada por requisitos de la amplitud o integración espacial diera lugar a unos gastos de urbanización desproporcionados. También cabría, cuando por razones territoriales no se alcanzase una edificabilidad de, al menos, 0,50 m^2/m^2, cuando ello fuera lo habitual en otras actuaciones y, en todo caso, de actuarse por debajo del promedio del área o de actuaciones similares.

En cualquier caso, el proceso edificatorio debería garantizar los principios de publicidad, concurrencia e igualdad para la atribución de lotes, incluyendo después un control efectivo de las enajenaciones de viviendas en las variedades objeto de protección a los efectos de los artículos 225 y 227 del TRLSAJ.

06 AGO 2007

6.- INFRAESTRUCTURAS Y ACCESOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.

6.1.- Infraestructuras Existentes.

6.1.1.- Circunstancias Generales.

El ámbito del Plan Especial de Roces, en tanto que se considera un desarrollo propio de la periferia de la ciudad de Gijón situado más al Sur de la Ronda de circunvalación de la ciudad, presente determinadas infraestructuras de cierta importancia, típicas del sistema general de abastecimiento a la ciudad, y que resulta necesario integrar en la nueva ordenación resultante bien por desvío o por nueva ejecución de distintos tramos.

6.1.2.- Abastecimiento de agua.

Las redes identificables de abastecimiento de agua potable que cruzan el ámbito del Plan Especial son las siguientes:

Del depósito de "La Pérdiz" (51.000 m^3 cota + 100 mm. sales tres conducciones principales, una de Ø 800 mm. BONNA de Hormigón pretensado que discurre bajo los campos de fútbol de la Federación hasta cruzar la Ronda en las inmediaciones de la AS-246. Deberán ser objeto de rectificación parcial en el ámbito del Proyecto. Otra de Fibrocemento de Ø 500 mm. que une el depósito de La Perdiz con el depósito de Roces (120.000 m^3 + 60 m/h) y una tercera de Fibrocemento de Ø 300 mm. que no afecta al ámbito.

Además, el ámbito se atraviesa por otra tubería de Fundición de Ø 500 mm. que une los depósitos de Roces con Granda de Arriba y La Camocha. Existen otras redes menores que se describen en el apartado gráfico del Plan.

Obras previstas de abastecimiento:

- Reposición de la tubería de abastecimiento de Ø 800 mm. a través de los viales de la nueva urbanización, en una longitud estimada de 800 metros.
- Sustitución de la tubería de abastecimiento de Ø 300 mm. por otra de Ø 800 mm. a través del viario propio del Plan.
- Desvío de la arteria de 500 mm. sin tratar hacia la ETAP de La Perdiz. La urbanización dichas obras se remite al Capítulo de costes de urbanización.

0 6 AGO 2007

6.1.3.- Red de Saneamiento.

Las redes de saneamiento existentes que discurren en las cercanías del ámbito del Plan son de carácter unitario, la más importante es el colector del Matadero de Ø 500 mm. cuya renovación en este Plan y un posible aumento de sección afectaría a unos 1.900 ml.

Además existe una posible afección indirecta a cuantificar y matizar en el proyecto de urbanización relativa al interceptor del río Piles desde Roces hasta el área de Biseques en la que podrían participar otros agentes distintos al urbanizador del área del Plan Especial.

6.1.4.- Distribución de Energía Elécrica.

El ámbito del Plan está atravesado en el sentido Oeste-Este por una importante línea de transporte denominada Pumarín-Castiello de 132 KW, lo que la constituye en el elemento mas complejo a integrar en el ámbito del Plan.

Se plantea un soterramiento parcial de un máximo de 1.750 ml. Bajo canalización normalizada pudiendo ser menor en función del esquema final de gestión adoptado en el Plan Especial.

Además existe una línea menor de 3ª categoría (L 30 Kw) que se deriva de las líneas de 2 X 20 Kv Pumarín-Castiello que discurre al Norte de la ronda entre subestaciones. El resto de las líneas se pueden apreciar en la documentación gráfica del Plan.

6.1.5.- Red de Gas Natural.

Existe una red importante de Gas de acero al carbono Api 5L grado BB" que discurre en paralelo a la Ronda Sur, aunque lo hace por la red de caminos existentes y por la futura zona verde del Plan, por lo que la intervención sobre la misma será menor consistente en una reposición y prolongación de unos 250 ml. Del gasoducto de GAS ASTURIAS de acero de 6". Para el resto de tramos existentes se deberá consultar la documentación gráfica del Plan.

6.1.6.- Otras Redes.

Además de las redes de infraestructuras descritas, consideradas como principales, existen otras redes menores de distintos servicios domésticos que existen en el ámbito para abastecimiento de las viviendas y distintas actividades existentes como red telefónica aérea, alumbrado público y saneamiento y abastecimiento local.

6.2.- Infraestructuras Proyectadas.

05 ABR 2007

6.2.1.- Infraestructuras.

El trazado en planta se ajusta a las previsiones del Plan de Ordenación Urbana de Gijón en aquellos casos en los que existían datos suficientes, respetando las alineaciones exteriores y rasantes establecidas en el mismo.

El trazado en planta y replanteo de la obra se define con carácter indicativo en planos y se remiten sus valores definitivos a la mayor precisión del proyecto de Urbanización. En él quedan detallados sus ejes, radios de giro, secciones tipo y anchos de calzada, etc.

6.2.2.- Trazados en perfil.

Los trazados en alzado se ajustan, al igual que la planta a las previsiones generales del PGOUA aunque con la variantes ya expresadas y adoptadas en este documento. La rasante de los viales que componen el presente Plan queda definida en los perfiles longitudinales contenidos en el Plano correspondiente. En él se detallan las pendientes, acuerdos verticales y demás datos necesarios para la redacción futura del proyecto de Urbanización.

6.2.3.- Movimiento de tierras. Formación de explanada.

De conformidad con el Anejo relativo al Estudio Geológico-Geotécnico, tras la realización de perfiles estratigráficos de las zonas a excavar, se determinó una aproximación sobre el porcentaje de excavación en tierras y en roca en el total del movimiento de tierras. Por otra parte, los estudios previos efectuados permiten calcular el porcentaje de tierras excavadas susceptibles de utilizarse en la formación de terraplenes en espacios libres, etc. Se ha optado por mantener las rasantes actuales de las parcelas edificables en altura por considerar que se favorece la futura excavación de sótanos para garajes, ya que, en general, se encuentran deprimidas respecto a la rasante de los viarios generales.

Siguiendo el citado estudio se realizarán mejoras de la plataforma en los puntos en que resulte necesario, excavando el material desechable y terraplenado con material seleccionado procedente de la excavación de la propia obra.

- Capacidad Vial. Firme proyectado.

En el plano correspondiente se determina, partiendo de las previsiones de la ordenación propuesta, la densidad de población, las características de los viales proyectados y la IMD previsible para los citados viales las secciones tipo adoptadas para la urbanización.

06 AGO 2007

De las previsiones de tráfico y de los datos obtenidos en el Anejo correspondiente de Geología y Geotecnia, se concluye en la necesidad de proyectar, en su momento, una sección estructural capaz de soportar un tráfico T4, para un explanada E2, de los tipos definidos en la Instrucción 6.1-IC y 6.2-IC.

De conformidad con el Anejo de Geología y Geotecnia, se realizarán las oportunas mejoras de la plataforma, excavando el material desechado y terraplenado con material seleccionado procedente de la excavación de la propia obra.
El paquete de firme y pavimento que se sugiere, sería el siguiente:

- Mezcla bituminosa en caliente de 4 cm. de espesor tipo D-12.
- Mezcla bituminosa en caliente de 4 cm. de espesor tipo D-12.
- Base granular de zahorra artificial de 20 cm. de espesor.
- Súbase granular de zahorra natural de 20 cm. de espesor.

Las aceras se plantean con baldosa de terrazo de 30x30 cm. con la textura definida en la descripción de los precios correspondientes. Los pavimentos serán recibidos con mortero de cemento CEM-I/32,5, sobre una solera de hormigón en masa HM-20 de 10 cm. de espesor.

Bajo la solera se dispone una súbase granular de 10 cm. de espesor compactada.

En los diferentes tipos de pavimentos que componen la urbanización son definidos en el Plano de imagen final del Plan.

- Secciones Tipo.

De acuerdo con la Ordenación prevista y los condicionantes existentes al trazado, se fijan las secciones tipo que se detallan a continuación:

- Sección tipo denominada Eje 1.
    - Dos aceras de 3,00 metros.
    - Dos aparcamientos de 2,50 metros.
    - Calzada de circulación de 7 metros.
- Sección Tipo denominada Eje 2.
    - Aceras de 3,00 metros.
    - Calzada de circulación de 7 metros.
- Sección Tipo denominada Eje 3.

06 AGO 2007

- Dos aceras de 3,00 metros.
- Calzada de circulación de 7 metros.
- Aparcamiento De 2,50 metros a un lado.

En dichas secciones, definidas en el plano correspondiente, además de la distribución de usos indicada, se definen la distribución de servicios proyectados y la reserva de espacio de aquellos otros para su implantación por las empresas suministradoras (gas natural y comunicaciones).

6.2.4.- Servicios.

- Red de Saneamiento de Residuales.

En el Plano correspondiente, se plantean los criterios de diseño de la red de residuales, de modo que el tipo de tubería, secciones y pendientes adoptadas, permite la evacuación de los caudales generados en los distintos ramales que integran la red, comprobando que las velocidades de circulación son admisibles.

El colector original del matadero se sustituye parcialmente, en el ámbito de urbanización, por un colector nuevo colector que funciona como interceptor del arroyo que discurre paralelo a la traza de la AS-1. En consecuencia, al modificar el trazado del arroyo del colector del matadero, tanto en planta como en perfil, resulta imprescindible modificar también el colector de acompañamiento. Como quiera que discurrirá por el centro de la urbanización se utilizará adicionalmente como colector general de aguas negras de la misma.

La red de residuales se proyecta con tubería de PVC tipo saneamiento, a excepción del colector A que se proyecta con tubería de hormigón armado clase III de ø 600 y de ø 700.

La instalación se completa con los correspondientes pozos de registro, arquetas de derivación y acometidas a parcelas.

La distribución en planta se define en el Plano Red de Saneamiento de Residuales. La red proyectada no es separativa.

La definición final, cuantías adoptadas, y trazado definitivo se determinará en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, que complementa necesariamente la información contenida en este Plan.

0 5 AGO 2007

- Red de Saneamiento de Pluviales.

En el Plano correspondiente, se plantean los criterios de diseño de la red de pluviales, de modo que el tipo de tubería, secciones y pendientes adoptadas, permita la evacuación de los caudales generados en las distintas subcuencas en que se ha dividido la zona a urbanizar, comprobando que las velocidades de circulación son admisibles.

Para el Dimensionamiento de la instalación se ha partido de un aguacero tipo correspondiente a un periodo de retorno de 10 años. La determinación de la intensidad media de precipitación se hace por dos procedimientos: mediante la aplicación de la fórmula de intensidades máximas de P. Mateo y a partir de datos pluviométricos correspondientes a la estación de control correspondiente más próxima al ámbito de actuación, con los que se efectuó un ajuste de Gumbel que proporciona la Ic correspondiente. Como resultado de los cálculos se obtuvo una precipitación de 162,19 l/Sg. Ha.

Los colectores de diámetros igual o mayor de 500 mm. se proyectan con tuberías de Hormigón Armado Clase III. Para diámetros inferiores los colectores se han proyectado de PVC.

La instalación se completa con sumideros de calzada para la recogida de aguas pluviales y los correspondientes pozos de registro.

La distribución en planta se define en el Plano de Saneamiento de Pluviales.

Eventualmente se prevén conexiones a los colectores del polígono industrial de Roces.

La definición final, cuantías adoptadas, y trazado definitivo se determinará en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, que complementa necesariamente la información contenida en este Plan.

- Red de Abastecimiento de Agua

Con el fin de garantizar la calidad del suministro, se proyecta una red mallada con conexión directa a las arterias generales de Gijón de ø 500 y 900 que unen los depósitos de la Perdiz y los de Roces.

En el Plano correspondiente, se plantean los criterios de diseño de la red de agua. Una vez determinada la población a servir, resultando una previsión de 15.236 habitantes, con una dotación de 350 litros/habitante y día y un coeficiente de punta de 2,8.

06 AGO 2007

Para la comprobación de la red mallada se empleará un programa de ordenador basado en técnicas matriciales mediante un procedimiento iterativo hasta converger con la solución definitiva. Utiliza la técnica de *Newton-Raphson* para la resolución del sistema de ecuaciones no lineales, resueltas por el método de eliminación de *Gaus* pudiendo concluir que el funcionamiento de la red es correcto en función de las circunstancias tanto de presión disponible como excepcionales, incendio, rotura, etc, con velocidades y pérdidas de carga unitaria razonables en relación con la sección respectiva.

Será necesario disponer, en su caso, de sistemas de elevación suplementarios en aquellos edificios cuya altura pudiera superar las piezométricas disponibles, una vez añadido el resguardo adecuado para ofrecer un correcto suministro a los usuarios. Los técnicos redactores de los proyectos de los distintos edificios deberán evaluar la necesidad de implantar los sistemas de elevación a la vista de las características de los mismos y de la piezométrica proporcionada por la red general en su caso.

En el Plano de la Red de Abastecimiento se define la situación en planta de los distintos ramales proyectados así como las válvulas de seccionamiento, bocas de riego e hidrantes.

La red de abastecimiento de agua se diseña con tuberías de fundición dúctil.

Las válvulas a instalar serán de compuerta con cierre elástico para diámetros interiores iguales o menores a 200 mm. Para diámetros superiores las válvulas serán del tipo mariposa con mecanismo reductor de accionamiento.

En todos los casos las válvulas serán del tipo PN-16 atm. y estarán alojadas en sus correspondientes arquetas de registro.

La instalación se completa con bocas de riego de modelo *"Gijón"*, entroncadas a la red mediante tubería de polietileno de 1½". Los hidrantes serán del modelo adoptado por el *Ayuntamiento de Gijón*, con una salida de 100 mm. y dos de 40 mm.

El trazado en planta, disposición de bocas de riego y demás elementos que componen la instalación se definen en el Plano de esquema de Red de Abastecimiento.

La definición final, cuantías adoptadas, y trazado definitivo se determinará en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, que complementa necesariamente la información contenida en este Plan.

- Alumbrado público

La red de alumbrado público se proyecta de acuerdo con el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión y las instrucciones complementarias MI BT.

La disposición de los puntos de luz queda fijada en planta en el Plano de esquema de Red de Alumbrado.

Se justifican, para las disposiciones adoptadas, los niveles de iluminación en calzada y la uniformidad así como los valores obtenidos que cumplen con los establecidos en la Ordenanza del Plan General de Gijón, y deberán ser verificados mediante las comprobaciones oportunas del proyecto de urbanización para garantizar el buen funcionamiento de la instalación.

La canalización subterránea se proyecta con tubería de PVC anillada de 110 m. de diámetro. Su trazado, posición de los puntos de luz, arquetas y cuadros de control y medida, se definen en el Plano correspondiente.

La instalación deberá ser entregada en su momento completamente terminada, con las autorizaciones preceptivas de la Consejería de Industria del Principado de Asturias.

La definición final, cuantías adoptadas, y trazado definitivo se determinará en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, que complementa necesariamente la información contenida en este Plan.

- Regulación semafórica

Se plantea la introducción de la regulación semafórica en el ámbito del Plan y accesos desde las carreteras Gijón-Langreo y Gijón-Pola de Siero, no obstante sus determinaciones técnicas y alcance se remiten, en su caso, al ámbito del Proyecto de urbanización.

- Canalización subterránea para Energía Eléctrica.

De acuerdo con lo previsto en las Ordenanzas Reguladoras, se incluyen en el Plan los esquemas de las canalizaciones para suministro de energía eléctrica diseñadas cumpliendo lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las Normas de la Compañía suministradora.

Dichas canalizaciones se componen de un número variable, entre uno y cuatro, tubos de PVC de 160 mm. protegidos con hormigón.

La disposición en planta de las distintas canalizaciones y sus arquetas de registro quedan figuradas en el Plano esquema de la Red de Energía Eléctrica.

La definición final, cuantías adoptadas, y trazado definitivo se determinará en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, que complementa necesariamente la información contenida en este Plan.

- Conducciones de Gas.

Siguiendo las normas y previsiones de la Compañía suministradora, y de acuerdo con las normas del Ayuntamiento de Gijón, se hace reserva de espacio de espacio para el establecimiento de las conducciones de gas, se remitirá al Proyecto de urbanización, únicamente la excavación de las zanjas necesarias y la construcción de arquetas, ya que el suministro e instalación de las conducciones y sus piezas especiales se efectuará, en principio, por la propia compañía suministradora. Las tapas de las arquetas serán suministradas igualmente por la citada Compañía.

En el Plano de esquema de la Red de Gas figura el trazado en planta y la disposición de arquetas principales.

La definición final, cuantías adoptadas, y trazado definitivo se determinará en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, que complementa necesariamente la información contenida en este Plan.

- Red de Comunicaciones y/o Reserva.

Al igual que en casos anteriores, para el proyecto de la Red de Comunicaciones se han seguido las normas y previsiones de la compañía suministradora así como las propias del Ayuntamiento de Gijón. En el proyecto de urbanización se incluirá el total de la obra civil correspondiente, incluyendo canalizaciones y arquetas.

En el plano de esquema de la Red de Comunicaciones figura el trazado en planta y la disposición de arquetas principales.

La definición final, cuantías adoptadas, y trazado definitivo se determinará en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, que complementa necesariamente la información contenida en este Plan.

- Estaciones de Reciclaje de residuos.

Se plantean tres estaciones de reciclaje de residuos en el ámbito del Plan destinados a recogida selectiva, según el modelo y criterios adoptados por el Consorcio para la Gestión de Residuos de Asturias, COGERSA.

06 AGO 2007

- Jardinería y Mobiliario Urbano.

De acuerdo con las Ordenanzas Urbanísticas vigentes se proyecta arbolado en las aceras de tres o más metros de ancho y especialmente en determinados espacios del eje central de la ordenación.

Las especies serán autóctonas de gran porte con alternancia de hoja caduca y perenne. En la disposición definitiva se seguirán los criterios y sugerencias emanados de la sección de Jardinería del Ayuntamiento de Gijón.

De conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas del Plan General Municipal, se dispondrán bancos y papeleras, en proporción adecuada a las necesidades de la población asistida por la urbanización que se proyecte.

- Supresión de barreras arquitectónicas.

Tal como disponen las Ordenanzas Urbanísticas, en todos los pasos de peatones se proyecta rebajas los bordillos y construir rampas de acceso para sillas de minusválidos y coches de niños, de acuerdo con el detalle que se especifique en el futuro proyecto de urbanización.

Se construirán transversalmente a la acera y en la formación del badén para el paso peatonal, o pavimento igualmente de baldosa pero con color y textura diferente.

- Normativa de aplicación.

Son de destacar entre otros la exigencia del cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Normas complementarias MI BT. De manera significativa en la obra civil se observarán las exigencias contenidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de Carreteras y Puentes, del MOPT, Instrucción EHE para hormigón en Masa o Armado, Normas MV 102/1975 y MV 104/1966, así como la normativa de carácter local y regional que sea de aplicación.

- Plazo de ejecución estimado.

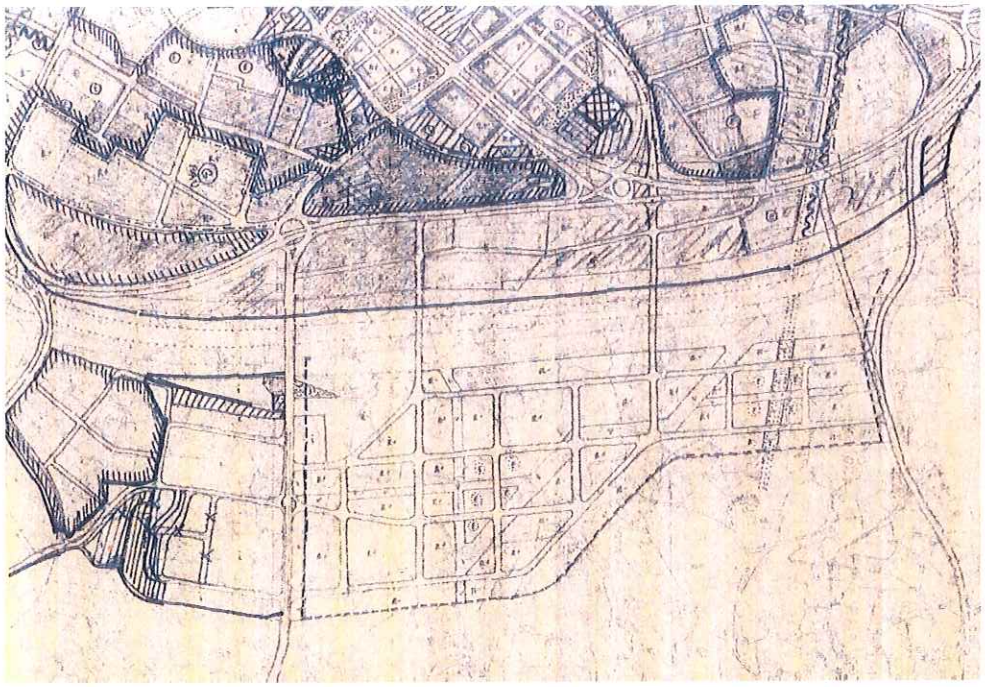
Para la ejecución del proyecto de urbanización, a desarrollar con posterioridad a este Plan, se fija como plazo de ejecución aproximado el de 22 meses.

0 6 AGO 2007

7.- JUSTIFICACIÓN TERRITORIAL Y ESPECÍFICA DE LA ACTUACIÓN CONCERTADA. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

7.1.- Objetivos.

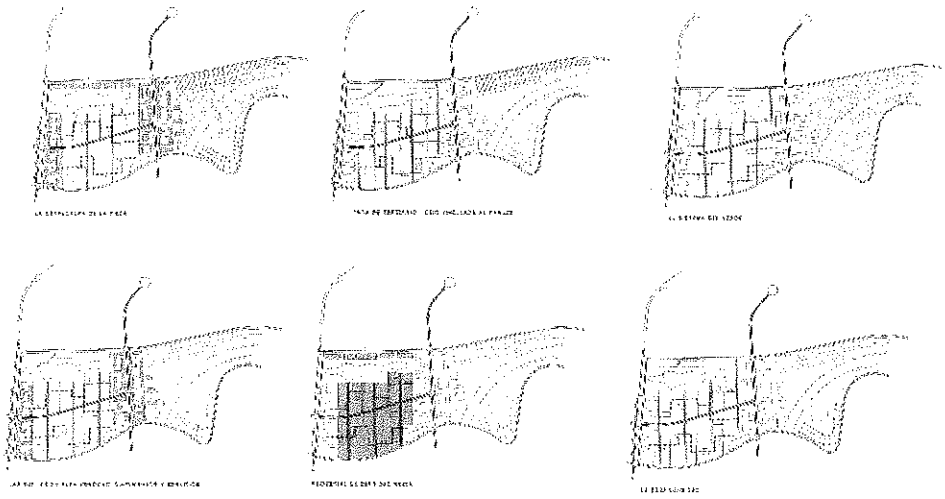
Se configura un ámbito de planificación cuya función en el esquema de crecimiento de la ciudad es mixta: Así, por su contigüidad con la ciudad y su imbricación estructural y formal con ella, se constituye como necesaria pieza de ensanche. No obstante, por la segregación que le produce la Autopista Ronda Sur, y sobre todo por la intención de adecuarse a las características del territorio y a sus preexistencias paisajísticas, debe interpretarse como pieza ruriurbana de transición al espacio rural. Esta doble condición de la nueva pieza urbana se efectuará mediante una clara vinculación estructural a la ciudad consolidada, y también con una ordenación interior atenta al relieve del terreno, y con tipologías edificatorias diversas, adecuadas a cada parte del territorio, con el mayor respeto posible a las preexistencias edificadas que no contradigan al modelo urbano y la tipología edificatoria proyectadas.



Estas circunstancias quedan patentes en el mantenimiento, por un lado, de los núcleos rurales existentes que en parte conservarán su modelo edificatorio característico. Se exceptúa el caso de La Braña que se transformaría en suelo urbano de baja densidad, por sus características, ubicación y tratamiento viario que tendría. Esto último debido a su integración como un enclave en el conjunto del área, tanto a su ubicación como en la incidencia en la red de comunicación del conjunto del plan especial.

El carácter mixto de las tipologías no sólo se derivaría de las circunstancias propias de los núcleos rurales, sino también, básicamente por aquellas áreas con destino a ser liberadas de la expropiación. Area donde se daría un modelo de vivienda unifamiliar por el desarrollo de un modelo de baja densidad. Ordenación que se ubicaría en lo que se puede denominar la envolvente de La Braña, que también serviría para ubicar un área de realojo, y en mayor superficie en los suelos colindantes del núcleo rural de Granda.

Se configuran áreas urbanas productivas; las vinculadas a actuaciones existentes, donde su liberarían los espacios ocupados por las actividades industriales terciarias. Por último, se incorporarían suelos complementarios para usos básicamente terciarios con carácter complementario y compatible con el uso residencial.



7.2.- Cuestiones específicas para la ordenación.

- En cuanto al modelo de tratamiento del sistema viario, cabe decir que el eje estructural, conector principal del ámbito con la ciudad, es la carretera carbonera AS – 246. Estaría situada en el borde oeste de la actuación, en la que han de apoyarse los viales estructurantes interiores del sector. La gran extensión en el sentido este – oeste de la nueva ocupación urbana requeriría más de una conexión radial con un nuevo eje urbano radial, intermedio entre la carretera AS – 246 y la As-1 (Autovia Minera). En la propuesta de ordenación esta circunstancias se realiza a través de la utilización de dos ejes existentes, uno situado en mayor proximidad a la denominada carretera Carbonera y otro viario al borde este y cruzando el área de Granda, que a su vez atraviese la AS-1, al igual que lo hace la AS-248. Esta otra conexión se integraría en el interior del sector como eje estructural interno.

- Por ello la antigua red rural de caminos que articulaban el territorio ha sido repuesta, en sus conexiones con la ciudad, al construirse la Autopista de Ronda Sur.

La oportunidad de que subsista esta red rural se aprovechará, en la medida de lo posible, para procurar una conectividad de rango local con sus núcleos de entorno, tanto urbanos como rurales, reponiendo los tránsitos de esta red por el interior del ámbito. Las trazas de estos caminos convenientemente transformados se incorporarán a la ordenación del ámbito como elementos y geometrías de adecuación entre el orden urbano y el rural. Se propone una conexión alternativa al nuevo enlace de la Autovía Minera en las inmediaciones de la carretera de Pola de Siero.

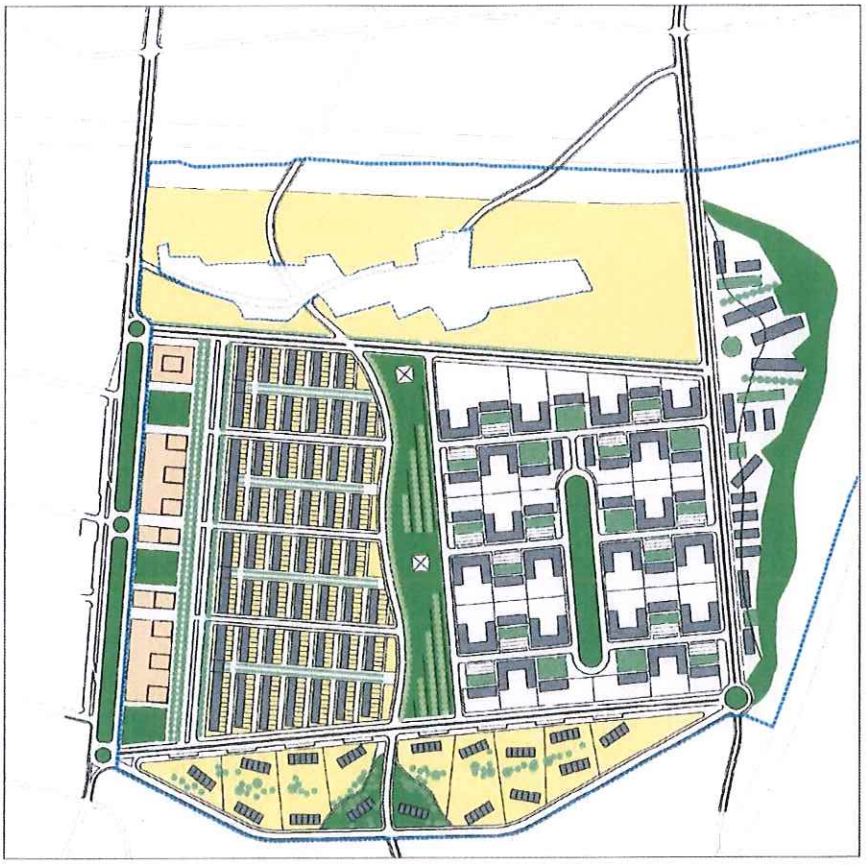
- Los viales interiores estructurantes tienen un marcado carácter longitudinal, transcurriendo desde la carretera Carbonera hasta el borde este en el área de la AS-248. Se configura un trazado básicamente constituido por tres viales longitudinales que confluirían en glorieta en las proximidades de la AS-1 para después en un solo viario aproximarse al borde este y enlazar con la AS-248. Los ejes transversales interiores tendrán una menor incidencia y están básicamente relacionados con las vías que enlazan con el núcleo de La Braña, prolongándose por el borde sur hasta enlazar a través de la AS-1 con el área de Granda. Espacio este último donde el sistema viario conservaría básicamente el trazado tradicional si bien con enlace tanto con la AS-248 y su trazado complementario a través de la AS-1.

- Para la ordenación de los usos y del nuevo paisaje urbano, se dividirá el ámbito en varias piezas urbanas, de modo que en cada una se concilien los valores y características preexistentes con las nuevas formas urbanas. Todo ello estaría igualmente relacionado con el peculiar modelo de tratamiento, en consonancia con la gestión, que se derivaría de lo preceptuado en los artículos 8, 57.1, 67.2 del TRLSA. Existirían así espacios integrados en el sector con las peculiaridades propias de las áreas liberadas tanto de carácter residencial como terciario, pero a su vez las áreas excluidas del sector y tratadas como suelo urbano de baja densidad como de núcleo rural. La ordenación del Plan Especial atenderá al menos a las siguientes características del territorio en cada lugar.

- La alineación a la carretera AS – 246 se constituirá como pieza de actividad mixta, de modo que haga de filtro ambiental entre la carretera y las zonas residenciales interiores. En esta zona se situarán usos terciarios, también denominadas como actividades urbanas productivas (AUP), (comercio, eventualmente oficinas....) mezclados con equipamiento público y privado, y con viviendas en la posición más alejada a la carretera. Con ello se creará un área con características de transición con el área industrial de Roces, de centralidad periférica, aprovechando el valor de posición de la carretera y mejorando las condiciones ambientales de las restantes zonas residenciales. La incorporación de vivienda, con carácter complementario, con la incidencia igualmente del núcleo de

La Braña, en esta zona tiene por objeto asegurar su animación urbana y su condición de centro con mezcla de actividades.

- Al este de la zona anterior el terreno desciende suavemente hacia el este, en la dirección Oeste – Este. Es una rampa con dominio de vistas sobre el conjunto del área, cuya condición topográfica debe ser aprovechada para disponer los edificios de viviendas según el gradiente de la pendiente, aprovechando el dominio de vistas.



8

- La zona baja o de vaguada, en el centro del ámbito en dirección Norte – Sur, es más adecuada, por su posición central y características ambientales, para situar la dotación verde. También el flanco este del sector, en el borde de la Autopista Minera, deberá dotarse de espacios libres, para absorber los impactos negativos de la Autopista, por ejemplo, mediante la disposición de colinas artificiales, barreras verdes, etc...

- El área central del ámbito admitirá mayor densidad de edificación, manteniendo el control de afección al paisaje del conjunto y del entorno. Sería deseable un

planteamiento formal que tiene que generar identidad propia al área e introducir al mayor orden posible en relación a las preexistencias, etc...

- En la zona Norte del ámbito, que envuelve un núcleo rural parcialmente ocupado por viviendas unifamiliares, que se trata de suelo urbano de baja densidad por las circunstancias que se vienen reiterando a lo largo del presente documento, la ordenación será respetuosa con el paisaje y el ambiente propios del asentamiento preexistente. Se trataría con tipologías características de ciudad jardín y con densidad y edificabilidad bajas. La superficie se entiende neta, esto es, sin incluir en el sector la delimitación de los núcleos rurales interiores o corregidos, cuyas edificaciones se mantendrían salvo afecciones inexcusables, para excluir áreas de borde o las pequeñas precisiones derivadas del tratamiento de los suelos cuando se trate de urbano de baja densidad.

- En el Sur del ámbito se inicia un ascenso del terreno hacia las cotas superiores de la cornisa de La Braña. El talud suave que señala la transición entre este sector y el núcleo rural situado en la cornisa de La Braña es un elemento del paisaje natural esencial para mantener una lectura del territorio. Por tanto, la delimitación del sector se ha contenido en el piedemonte, (entorno de los campos de fútbol de la federación), en cuanto al valor y la función paisajística natural de estas rampas naturales que actuarán como transición ordenada hacia la periferia.

- La Autovía Minera o AS-1 que atraviesa la actuación, quedaría excluida de la ordenación, aún cuando si incidiría territorialmente, sin que, como se justifica en otros apartados esta circunstancia determine la segregación del ámbito, sector o polígono a efectos de ordenación y gestión.

- La segregación física que impone la Autovía Minera, no debería impedir una deseable conexión con el sector situado al Este, en la zona de Granda y en el entorno de la antigua cantera cuya recuperación paisajística es deseable para su incorporación al sistema de espacios libres del que sería un nuevo elemento importante. En esta zona la compleja topografía y la intrincada red de caminos existentes, aconsejan el mayor respeto a la estructura fundamental del territorio y a las preexistencias edificadas. Por otro lado, la cantera abandonada y su entorno deberá incorporarse al conjunto de espacios libres del nuevo ámbito delimitado mediante una intervención paisajística específica de integración urbana al servicio del nuevo ámbito propuesto.

Esta actuación, sería fácticamente complementaria a la desarrollada, con la misma o semejante modalidad, en las áreas situadas al Norte en Montevil. Se integraría en un proceso de desarrollo urbanístico, que no puede verse constreñido temporalmente por el proceso de revisión y de adaptación del planeamiento general a la nueva normativa urbanística regional, como se justifica en otros apartados.

Las tipologías resultantes del programa de vivienda se reparten entre las siguientes modalidades:

- VPP: Vivienda de Promoción Pública directa. Por parte del Principado. Se ubican en las proximidades del núcleo rural de La Braña.
- VPC: Vivienda Protegida concertada. Se distribuye básicamente en el entorno del eje principal del Plan constituyendo algunos bloques del mismo.
- VPA: Vivienda Protegida Autonómica. Se corresponde con la tipología de Vivienda de Protección Oficial y se distribuye en el eje central y en la periferia de la ordenación.
- VL: Vivienda de tipología libre. Se corresponde con las edificaciones situadas en los extremos del eje principal y podrán adoptar según la normativa configuraciones singulares en altura para conformar el efecto de "puente" al recinto edificado. También se distribuyen a lo largo del viario principal.

Se consolidam las zonas destinadas a baja densidad en la periferia de los núcleos rurales y zonas destinadas a actividades urbanas productivas en los extremos Este y Oeste del Plan.

Las alturas de la edificación no excederán de cinco plantas sobre rasante, sobre las alturas singulares planteadas en determinadas tipologías. Existiendo la posibilidad de viviendas en planta baja-

Las zonas verdes envuelven el Plan en su perímetro externo y se complementan con espacios vinculados a las manzanas de carácter mas urbano uy controlado. Los equipamientos se sitúan en las zonas menos favorables a la implantación residencial entre las dos autopistas y en los entornos de las vías de tráfico de alta contaminación acústica.

7.3.- Alternativas y variantes de ordenación.

El ámbito que ahora se desarrolla a través de este Plan Especial ya aparecía contemplado como un espacio de potencial desarrollo de la ciudad en el Plan General de 984, en el que se avanzaba incluso un croquis de trabajo interno en el que ya aparecía la reserva de suelo destinada a la futura ronda de Gijón y la voluntad clara de sobrepasarla en futuros al Sur de Montevil según la siguiente descripción de los Redactores:

> "Los terrenos sitos al Sur de Montevil y Ronda Sur.
> Nos referiremos aquí a terrenos ubicados entre la carretera de Pola al este, la carretera carbonera al Oeste y la Ronda Sur al norte.
> En las discusiones internas del Equipo Redactor que tuvieron lugar durante la elaboración del PG 83 surgió la siguiente cuestión: Si bien el Equipo redactor estaba convencido de que el suelo clasificado como urbano y urbanizable tenía la capacidad suficiente para resolver los problemas de Gijón durante

06 AGO 2007

un periodo bastante largo de tiempo no cabía descartar que hubiera incurrido en algún error por lo que procedía estudiar si Gijón podría tener un desarrollo de media densidad y suficiente dimensión mas allá de los límites trazados por el Plan.

Para comprobarlo se seleccionó un área que nos pareció tener un relieve adecuado y unas características generales apropiadas para el uso residencial y se comprobó si se podría realizar una ordenación adecuada de la misma. Los resultados fueron positivos.

Una vez efectuada dicha comprobación el diseño de la misma no fue integrado en el PG 83 sino que fue mantenido en secreto, comunicándose solo a la Comisión de Seguimiento la existencia de suelo en el que podría en su caso continuar el crecimiento de Gijón mas allá de los límites comprendidos en el PH 83 si ello fuera necesario pero sin indicar el sitio preciso fuera de recomendar que se mantuviera la red viaria representada en el Plan que, pasando a través de Montevil, cruza la Ronda Sur hacia el Sur.

Las razones de tomar esta medida fueron varias: De un lado parecía, y sigue pareciendo, prematuro el permitir el desarrollo de estos terrenos previamente al año 2000 y no consideramos procedente levantar expectativas sobre los mismos resultados contraproducentes. Por otro lado su clasificación como terreno urbanizable podría ocasionar problemas en el momento de pactar con el MOPU la Ronda Sur, dada la justificada reticencia de este organismo a ejecutar travesias que no rodeen totalmente el suelo urbano y, finalmente, la calificación como suelo no urbanizable de interés con que los terrenos figuraban tratados en el PG 83 parecía constituir una protección urbanística suficiente hasta el momento en que se adoptara una decisión definitiva sobre los mismos.

Por otra parte, como ya hemos dicho, sigue sin parecer necesario el clasificar los terrenos como urbanizables pero se ha llegado probablemente al momento en que resulta procedente el endurecer las condiciones de edificación de los mismos clasificándolos como terrenos no urbanizables de reserva urbana, con prohibición de edificar hasta que las Corporaciones Municipales de los años 2.000 tomen con respecto a ellos la decisión que consideren pertinente".



Partiendo de esa reflexión los terrenos se convertirán en una reserva bajo la denominación PU, ZI y como aparecen hoy en el Plan General vigente.

06 AGO 2007

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón propone para una parte de aquella reserva denominada PU, la delimitación de un ámbito urbanizable bajo las siglas UZN-R4 como suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante un Plan Parcial sobre una superficie de 799.717 m^2 (ver documentación gráfica, plano 11).

La propuesta de ordenación para dicho ámbito, planteaba un área de convivencia mixta entre el modelo de vivienda unifamiliar y vivienda en altura, como pieza suburbana de transición hacia el espacio rural.

La delimitación como ámbito de Actuación Prioritaria por parte del Principado, la iniciativa pública de Planeamiento y la inclusión y adopción de los criterios derivados de los objetivos del programa de Vivienda Protegida, hicieron variar considerablemente los planteamientos iniciales de los parámetros contenidos en la ficha previa del Plan, y que podemos resumir en los siguientes:

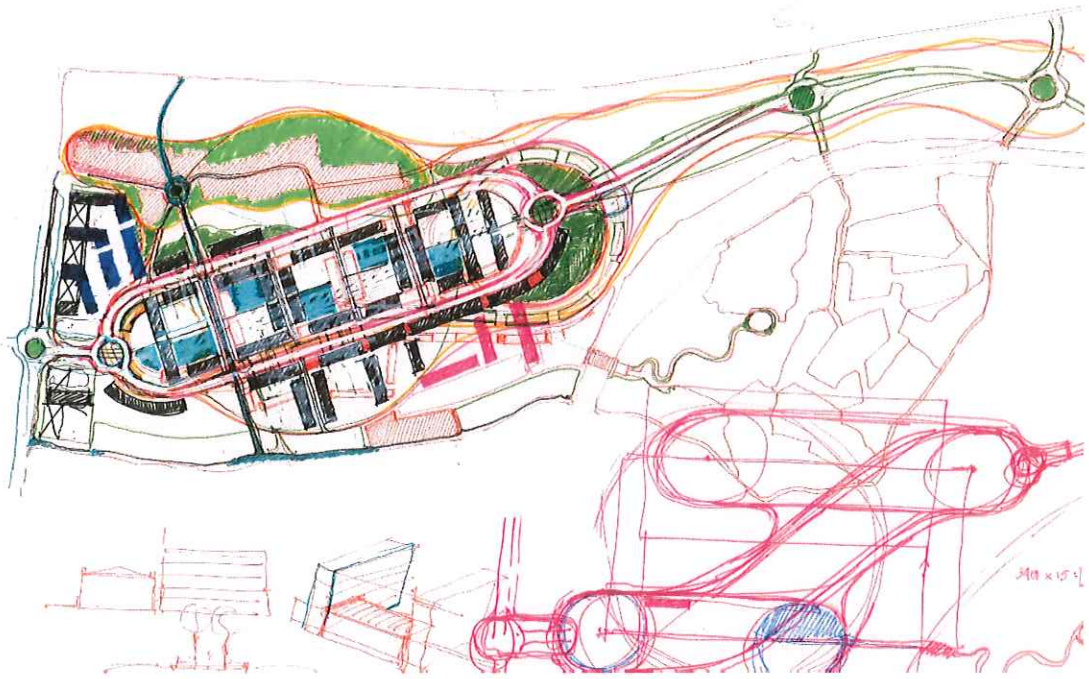
- Homogeneización de una franja de desarrollo mas horizontal en paralelo a la Ronda de Gijón utilizando límites físicos concretos por el Sur y estableciendo como nuevas delimitaciones por el Este la carretera AS-242 Gijón-Pola de Siero y caminos vecinales de la zona de Granda. Se suprimen las conexiones Norte-Sur desde Montevil por entender que la conectividad futura a través de cuatro puntos de distinta intensidad resulta suficiente.
- Se potencia la comunicación transversal entre las distintas áreas de penetración en Gijón, AS-18 a través del Area Industrial de Roces y AS-1 que supone un condicionante formal clave en la ordenación del ámbito.
- Se plantea la recuperación del espacio ocupado por la antigua cantera situada al otro lado de la AS-1 y se establecen directrices relativas a los desarrollos en baja densidad por resultar compatibles con las tipologías existentes en los entornos de los núcleos rurales de La Braña y Granda.

Con todo ello se llega a un modelo de ordenación que se describe en los apartados siguientes.

7.4.- Justificación del modelo de ordenación.

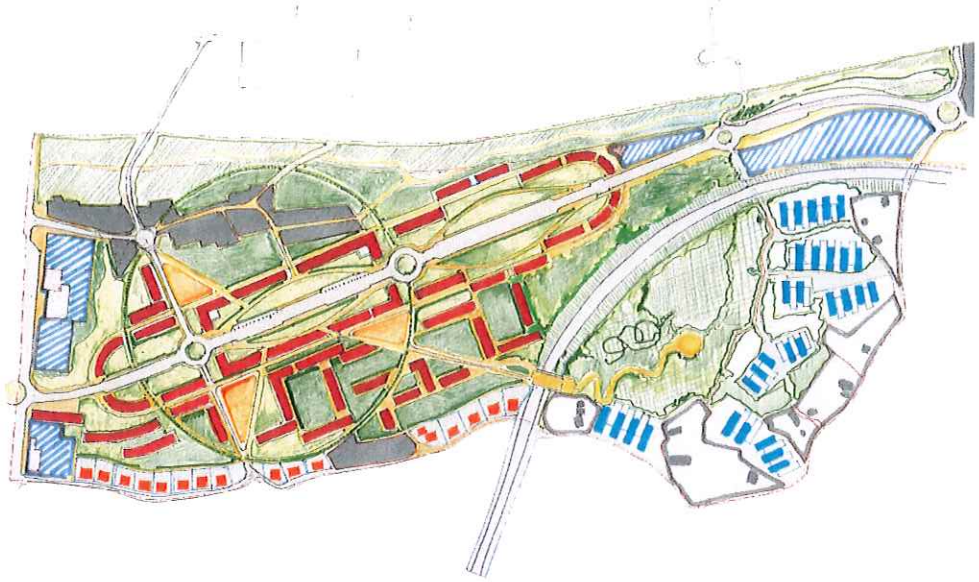
El modelo de ordenación elegido trata de articular una pieza suburbana de gran entidad, no en vano se trata del mayor ámbito urbanizable desarrollado hasta la fecha en una sola etapa, con los criterios de dependencia de la trama urbana existente y autonomía de funcionamiento.

06 AGO 2007



Como ya se anticipó en capítulos anteriores, el ámbito definitivo difiere considerablemente del acotado en la Revisión-Adaptación del PGOU, actualmente en tramitación, con una ocupación menor en la franja Sur, para evitar topografías desfavorables a la implantación de vivienda en altura, y sin afección a los Campos de la Federación. Se amplia considerablemente el ámbito hacia la parroquia de Granda, considerando la Autovía Minera (AS-1) , no como un límite insalvable sino con vocación de integrar su traza en el espacio a ordenar, de gran importancia en el acceso a Gijón desde el Sur.

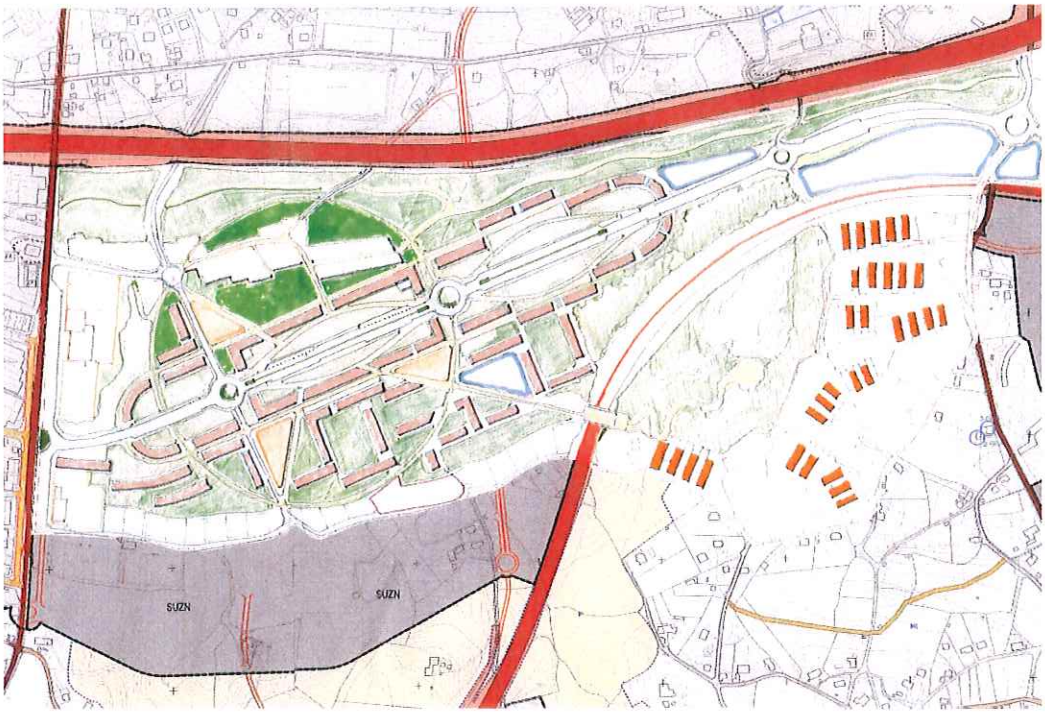
- En la zona norte del sector, que envuelve un núcleo rural parcialmente ocupado por viviendas unifamiliares, la ordenación será respetuosa con el paisaje y el ámbito propios del asentamiento preexistente, ordenándose con tipologías características de ciudad jardín y con densidad y edificabilidades propias de su tipología. La superficie del sector se entiende neta, esto es, sin incluir la delimitación de los núcleos rurales interiores corregidos, ni el espacio ocupado por la AS-1.



- En el Sur del ámbito se inicia un ascenso del terreno hacia las cotas superiores de la cornisa de La Braña. El talud suave que señala la transición entre este sector y el núcleo rural situado en la cornisa de la Braña en un elemento del paisaje natural esencial para mantener una lectura del territorio. Por tanto la delimitación del sector se ha contenido en el piedemonte (entorno de los campos de fútbol de la federación y camino de borde), en cuanto al valor y la función pasisajística natural de estas rampas naturales.

- La segregación física que impone la Autovía Minera, no debería impedir una mínima conexión con el sector situado al Este en la zona de Granda, en el entorno de la antigua cantera cuya recuperación paisajística sería deseable para su incorporación al sistema de espacios libres del nuevo sector. En esta zona Este del sector, que envuelve vario núcleos rurales ya reconocidos por el vigente PGOU y parcialmente ocupados por viviendas unifamiliares, la ordenación será respetuosa con el paisaje y el ambiente propios del asentamiento preexistente, ordenándose con tipologías características de ciudad jardín y con densidad y edificabilidades propias de su tipología.

06 AGO. 2007



- La superficie del sector para aplicación de la edificabilidad bruta (máximo techo edificable computable) se entiende neta, esto es: No incluye la delimitación del núcleo rural interior de La Braña convertido en urbano para, entre otras circunstancias evitar un enclave de no urbanizable y el área de Granda, se mantiene como núcleo rural, ni el espacio ocupado por la AS-1, ascendiendo a 804.648 m^2 sobre la delimitación global del Plan Especial que ascendería a 890.700 m^2.



- En esta zona la compleja topografía y la intrincada red de caminos existente, aconsejan el mayor respeto a la estructura fundamental del territorio y a las preexistencias

06 AGO 2007

edificadas. Por otro lado la cantera abandonada y su entorno deberá de incorporarse al conjunto de espacios libres del nuevo ámbito delimitado mediante una intervención paisajística específica de integración urbana al servicio del nuevo ámbito propuesto.



8.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES Y CUADRO RESUMEN.

8.1.- Cuestiones generales.

El hecho de que se desarrolle el área en las modalidades propias de la actuación concertada, y la clasificación inicial donde incide, básicamente suelo no urbanizable, a través de Plan Especial no significa, como se viene reiterando, que las determinaciones de estándares se reconduzcan por las propias del los planes especiales genéricos de los artículos 67 y siguientes del TRLSA. Modalidad que no incluye tal determinación, dadas las diferentes circunstancias de las áreas donde se aplican, salvo la modalidad de los suelos industriales donde se establece un estándar tanto para el suelo urbano como para el urbanizable o, al menos, no se diferencia (artículo 62 TRLSA).

No obstante, el TRLSA, siguiendo el criterio de la Ley 6/98, establece que para los planes especiales que incidan en suelo originariamente clasificado de no urbanizable o urbanizable no delimitado, las condiciones serían las mismas, que las propias de los Planes Parciales.

En este sentido es claro el artículo 73 .2b) del TRLSA cuando dice:

> "En el suelo no urbanizable o urbanizable no incluido en los sectores delimitados, el desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial, con los mismos estándares exigidos para los Planes Parciales, será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas por el planeamiento general".

El artículo 15.4 del Reglamento 58/94, desarrollo del texto originario del artículo 7.3 de la Ley 2/91, estaría vigente, pero necesitado de la adecuación. Esta última habría de producirse en el desarrollo reglamentario del TRLSA, conforme a las disposiciones legales de esta última. Determina el citado artículo del Reglamento 58/94:

> " Los Planes Especiales que desarrollen actuaciones de carácter residencial e industrial deben contener los mismos estándares de los Planes Parciales, constituyendo no obstante, su propia área de reparto a efectos de las determinaciones y cesiones del porcentaje correspondiente al aprovechamiento tipo o medio, si subsistan circunstancias de derecho transitorio"

Este último dato sería una determinación respecto a la incidencia de podría existir en el momento de la entrada en vigor del Reglamento 58/94, respecto a las denominadas áreas de reparto. En la actualidad, la propia Ley 6/98, cuando limita la cuestión al ámbito o sector y, sobre todo, la legislación asturiana con la delimitación específica del ámbito de reparto del propio sector en el suelo urbanizable (artículo 62.d del TRLSA), despejan totalmente la cuestión.

De ahí que la delimitación del sector, o fórmula equivalente al mismo derivado de la actuación concertada, a que hace mención el artículo 15.4 del Reglamento 58/94,

integraría en el modelo propio del suelo urbanizable, donde ya no hay reparto intersectorial dentro del suelo urbanizable, como ocurría en el anulado en esta cuestión TRLS 92, ni incluso, las formulas más limitadas de la legislación supletoria, representada, hasta la fecha, por la LS/76. Habría que tener en cuenta, en todo caso, aquellos ámbitos donde el plan teniendo en cuenta básicamente el principio de ordenación integral que posibilita el artículo 67.2 del TRLSA, lo ordena de forma directa. No forman parte ni del sector ni del suelo urbanizable, tanto en su condición de suelo urbano como en no urbanizable de núcleo rural.

Habría que acudir, salvo las excepciones antes señaladas, al modelo de sector y Plan Parcial que figura regulado en la actualidad en el artículo 66 del TRLSA. Artículo que no es excesivamente explicito en la cuestión, pues la delegación reglamentaria es muy importante.

Determina al efecto el artículo 66.4 del TRLSA:

> "Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas en cada concejo, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable, en los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial".

El artículo remite, por tanto, la cuestión al desarrollo reglamentario, como ocurre, asimismo, en la regulación del Plan General, pero aquí en mayor medida. Ello, al contrario de la LS76, que determinaba y concretaba específicamente parte de los estándares, tanto para los Planes Generales como para los Planes Parciales en los artículos 12 y 13.

En el texto de la nueva Ley, este dato no se fija, generalmente, y se remite al desarrollo reglamentario. Si existiría, como se ha señalado, tal determinación para la ordenación de los suelos industriales, sin distinguir clases de suelo. Así, en el artículo 64 del TRLSA, se establece un mínimo para espacios libres y dotaciones del 15 por 100 con unos porcentajes de posible intercambio entre ellos. No sería equiparable al suelo residencial actual, puesto que en el Anexo del Reglamento de Planeamiento se adecuaría a otros porcentajes, como número de viviendas y características cuantitativas de la promoción. Si destaca, por el contrario, en el artículo 66, el hecho de que permite directamente, sin referencia al carácter reglamentario, la intercambiabilidad de las dotaciones o equipamientos, siempre que se justifiquen en razones de interés público y en función de las necesidades específicas de cada concejo.

Es importante esta cuestión. Así, aunque ya existía, de hecho, una cierta posibilidad de ponderar el rígido determinismo, al efecto, del Anexo del Reglamento de Planeamiento, con pronunciamiento jurisprudencial y doctrinal, es la primera referencia expresa, en la

región de carácter legal, que menciona la cuestión de las necesidades específicas de cada concejo. Ello supone además, un reconocimiento de que los estándares de cada plan no sólo no están en función de cada área, sino que, además, es preciso evaluar las necesidades de cada concejo, es decir, de un marco territorial mas amplio.

El proyecto de reglamento regional, no pormenoriza el concepto de equiparación, y si posibilita su intercambiabilidad y concordancia.

8.2.- Análisis de las dotaciones.

8.2.1.- Cuestiones Generales.

Las dotaciones se adecuan a las circunstancias propias del Plan Parcial, tendiendo en cuenta sus necesidades, pero también la realidad del área circundante, de los enclaves existentes en su interior y del conjunto urbano y urbanizable. Para lo cual se contemplan las determinaciones de los artículos 66 y 73 del TRLSA, sin que ello suponga una carga al planeamiento a efectos del aprovechamiento. Hay que añadir que el artículo 66 del TRLSA, tal como se señalaba con anterioridad, contempla la posibilidad de acumulación o redistribución de los porcentajes de los distintos usos dotacionales, si bien sigue siendo necesario respetar la cuantificación global de los mismos. Contrasta, como se ha dicho, con la ordenación de los suelos industriales que en el artículo 64 del TRLSA, llega a un porcentaje total mínimo del 15 por 100.

La Instrucción de la Consejería entiende aplicable el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento pero excluye el último párrafo del apartado 4, es decir, cuando se menciona que "la superficie de estos servicios respetaría, en todo caso, los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, párrafos b) c) y e)".

En esta última determinación, habría que incluir para los Planes Parciales, como se ha señalado, la utilizable intercambialidad de los distintos destinos previstos en el artículo 66 del TRLSA y eventualmente, aunque no sea el caso, de las peculiaridades del destino industrial del artículo 64, igualmente del TRLSA.

Respecto al Anexo del Reglamento de Planeamiento, la Instrucción manifiesta lo siguiente:

> "Asimismo, serán aplicables los artículos del Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para dotaciones en planes parciales en la medida en que su previsión y porcentajes resulten compatibles con las previsiones y porcentajes de los artículos 47, 50, 51 y 52 de la Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística".

La referencia a artículos de la Ley habría que entenderla hecha, en la actualidad, al Texto Refundido, y por lo tanto, a los artículos 59, 62, 63 y 64. No hay mención o referencia alguna al originario artículo 54, actual 66 del Texto Refundido, relativo a los

Planes Parciales. Debido, seguramente, por la circunstancia de que este último no establece cuantificación alguna de las dotaciones.

Por ello, salvo mejor criterio, se entiende que la normativa aplicable en la actualidad y a la espera del desarrollo del reglamento o reglamentos regionales sería la siguiente:

a) El mínimo global de dotaciones será el establecido por los artículos 13 y 14 de la LS 76 y correspondientes del Reglamento de Planeamiento. No obstante, y en base a un criterio de analogía y de evitar un tratamiento diferenciado que no tendría justificación, este número global no sería lógicamente del 4 por 100 por aplicación extensiva del artículo 11 de los suelos industriales, que para el uso residencial lo sería conforme a la tipología de la unidad o conjunto de viviendas. De todos modos, sea cual sea el resultado, la proporción no podría ser inferior al 5 por 100 ni al global de estándares que resulten del Anexo del Reglamento de Planeamiento para al número de viviendas resultantes, por asimilación del mínimo exigido para el uso industrial.

b) En todo caso, y aún cuando no exista el desarrollo específico, la determinación resultante del artículo 66 del TRLSA, parece clara. Significaría que las dotaciones, que no pueden ser cuantitativamente disminuidas salvo excepciones, que no parece ser el caso, tendrían un criterio de intercambiabilidad por razones de interés público y en función de las necesidades específicas de cada concejo.

c) El proyecto de replanteo, partiendo de los principios de intercambiabilidad y circunstancias distingue entre el concepto de agrupación, sin determinar después, el criterio que el Anexo del Reglamento de Planeamiento, sus diversas modalidades, de los espacios libres y zonas verdes.

   Para el suelo urbanizable, al que se incorpora a estos efectos todo el ámbito, equiparado al sector, como más exigente a tales efectos, determina la siguiente superficie mínima de estándares:
   - Superficie local de equipamientos: 20 m^2 de suelo por 100 m^2 edificados.
   - Superficie local de zonas verdes destinadas a parques y jardines de uso público, sería de 20 m^2 de suelo por cada 100 m^2 edificados con un mínimo del 10 por 100 del sector.

   Hay que destacar que comparándolo con los estándares presentes en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para el computo entre 2000 y 5000 viviendas la superficie para zonas verdes sería algo inferior a la mínima exigida por el Reglamento inicial de 21 m^2, que además lo exige por vivienda y no por metros edificados, como sería la propuesta regional. No se haría mención, por el contrario, de la posibilidad de los 3 m^2 de zona verde de titularidad privada. En

06 AGO 2007

cuanto a las dotaciones, además de no detallar las mismas, la superficie es también bastante más reducida, sin distinguir tampoco la diferencia entre aquellas que determina en el suelo y aquellas otras que lo son en superficie construida.

d) Hay que señalar que el carácter intercambiable, según los términos del artículo 66 del TRLSA al reconocer los demás usos dotacionales podría hacerse extensivo teóricamente a zonas verdes, si el carácter dotacional se contempla en el sentido amplio del artículo 4.d) del TRLSA. No obstante, en actuaciones residenciales de nueva creación parece que no sería operativo reducir las zonas verdes, pero si habría que integrar las denominadas zonas deportivas.
Esta circunstancia de intercambiabilidad ya estaba presente para aquellos planes que eran desarrollo de una actuación concertada, como sería el caso. Ello por la necesidad de los estudios territoriales a que hace referencia el artículo 15 del Reglamento 58/94, entre los que se encuentran, la integración con el conjunto urbano y la redistribución del área para subsanar el déficit dotacional. Habría que tener en cuenta además, las circunstancias propias de la ordenación integral y de aquellas zonas que no formen parte del sector propiamente dicho, es decir, suelos urbanos y núcleo rural.

e) Aquí, además, incidirían las circunstancias derivadas de la ordenación integral con las diferencias que se derivan del tratamiento de una gran parte del suelo como sector, pero otros de suelo urbano e, incluso, de núcleo rural. El objetivo es que, como mínimo los estándares sean los correspondientes a un sector en la hipótesis de que todo el ámbito territorial tenga la citada consideración. A ello se unía que por ubicación y circunstancias del área, tanto las áreas liberadas de la expropiación podrían incluirse genéricamente tanto en las zonas libres como en las dotaciones.

Las dotaciones se adecuarán a las circunstancias del Plan Especial teniendo en cuenta, como se ha señalado, las determinaciones de los artículos 66, 73, 74 y 140 del TRLSA, así como los correspondientes del plan general. Habría que evaluar no obstante, las circunstancias del respectivo plan especial, y el grado de consolidación. Para aquellos de nueva creación como sería el caso, el modelo sería establecer unos estándares de zonas verdes superiores al mínimo requerido para los planes parciales. Mientras, las dotaciones, siempre superiores, podría gozar, según las circunstancias, de un importante grado de intercambiabilidad.

Los estándares no pretenden, ni mucho menos, ser inferiores a los propios del suelo urbanizable, sino que incluso podrían superar a los que habría exigido la ficha de la Adaptación del PGOU, si el plan se hubiera desarrollado a través del mismo. Todo ello sin merma alguna del aprovechamiento. Se analiza el área incluida en el sector y el polígono, con las variaciones de los suelos liberados, e igualmente aquellos núcleos

excluidos por considerarse suelo urbano o núcleo rural, con las particularidades del plan especial según los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA.

Hay que tener en cuenta que el plan general todavía vigente en la tramitación y aprobación definitiva del presente planeamiento reunía una serie de condiciones específicas relativas a los planes parciales en el artículo 5.6. Una parte de ellos relacionados con el cumplimiento de dotaciones y que por incidencia de la cuestión específica, así como en otros aspectos del plan se reproduce en su totalidad:

Determinaba el artículo 5.6:

> "Sin perjuicio de todo lo anterior, los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones generales marcadas en el artículo 2.3.3 (planes parciales) y las siguientes condiciones específicas:
>
> 1. Reservas de aparcamiento según lo previsto en 3.2.3.3 (Cómputo del número de plazas de aparcamiento en suelo urbanizable).
> 2. Tratamiento de redes viaria y ferroviaria según lo previsto en 3.2.9.2 (Requisitos específicos para el transporte ferroviario) y 3.2.9.3 apartado 3 (Requisitos específicos para la red urbana secundaria).
> 3. Tratamiento de zonas verdes según lo previsto en 3.2.14.3 (condiciones específicas de los distintos tipos de zonas verdes).
> 4. Condiciones de vertido de efluentes según lo previsto en 3.3.6.
> 5. Condiciones de las redes de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía eléctrica y red de alumbrado según lo previsto en 3.4 (Condiciones técnicas complementarias para los proyectos de urbanización).
> 6. En todo caso, habrán de tenerse en cuenta la totalidad de prescripciones que resulten de los artículos 13 de la LS/& y 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en los términos que respecto a éste último, se deriva de la Tabla de Vigencias aprobada por Real Decreto 304/1993, de 26 de Febrero.
> 7. Los Planes Parciales que desarrollan situaciones reguladas en el apartado 5.3 de este capítulo V deben tener en cuenta las determinaciones antes señaladas".

El detalle de cada apartado será analizado con ocasión de cada capítulo específico.

En todo caso, los estándares no pretenden, ni mucho menos, ser inferiores a los propios del suelo urbanizable, según el marco normativo actual, si bien con las circunstancias del cómputo global de algunos de sus componentes. Se conservarían así las propias de tal determinación y no serán inferiores a las que hubieran resultado del desarrollo del plan general. No se olvida, tampoco, como se viene reiterando, el hecho de que se trata de una ordenación integral que incluye espacios urbanos o de núcleo rural que no forman parte del sector.

Para el cálculo de los estándares y dotaciones exigidos en el ámbito del plan especial habría que tener en cuenta, en principio, el carácter integral y de estructura multiclasificatoria del planeamiento. Ello al incluir suelos de carácter urbano consolidado, urbanizable y núcleo rural, dentro este último de la clasificación del suelo no urbanizable.

06 AGO 2007

La modalidad del requerimiento de estándares de la ley permite afirmar que solamente sería exigible en el suelo urbanizable. Aquí, de todos modos, se analiza también la presencia o la incidencia de suelo urbano consolidado (VUSU) caso del área del núcleo del La Braña, como del núcleo rural de Granda (NRG) que estarían en proximidad, de hecho colindancia, con los suelos dotacionales.

Además, en esta situación de transición, a la espera del nuevo reglamento, de la normativa propia de los estándares de los planeamientos de ejecución y de detalle, como básicamente sería el caso del presente plan especial, habría que analizar las determinaciones de varios textos normativos. Así, sería capital el Reglamento de Planeamiento, básicamente su Anexo, interpretado con el grado de concentración e intercambiabilidad que proclama el artículo 66 del TRLSA e, incluso el proyecto de Reglamento regional. En este último sería de destacar, además de la concentración de los equipamiento, que se refiera sólo a la superficie construida y al número de viviendas resultantes. Todo lo cual hace preciso que aquí se contemplen todas las hipótesis. Serviría para demostrar la adecuación del plan a cualquier hipótesis de normativa aplicable

8.2.2.- Edificabilidades computables.

La integración de varias clasificaciones de suelo, a las que se ha hecho referencia con anterioridad, no es la única dificultad para el cálculo y la ponderación de los estándares, ya que en el suelo urbanizable concurren varias áreas:

A.- Suelo urbanizable.

a) Modalidad de edificación abierta. Area donde con una cierta ponderación es posible conocer no solo la superficie máxima edificable y si el número de viviendas, aun cuando existe una cierta posibilidad de variación según figura en la normativa. Existe en todo caso el módulo de 100 m^2 construidos y el número máximo de viviendas. Determinación ésta última que está desapareciendo de la fijación de estándares.
b) Modalidad de vivienda unifamiliar. Existen unas posibilidades edificatorias en tres modalidades A, B y C, donde el estándar se calcula en la hipótesis máxima de viviendas y de superficie edificable, pero que no se ubican propiamente en el área específica. Se contempla la incidencia de dotaciones en áreas a desarrollar mediante unidades de ejecución. Las áreas de AUP tienen sus propias determinaciones.
c) Otras Áreas. También se analiza la situación de los suelos consolidados y el núcleo rural de Granda, si bien evidentemente las mismas no pueden tener preceptivamente repercusión en los estándares, pero si sirven para el análisis que se efectúa y para demostrar el alcance de las dotaciones.

06 AGO 2007

Del análisis específico resulta:

a) Modalidad de edificación abierta (EA).

En tales circunstancias, y con las condiciones señaladas, las características edificatorias son las que figuran recogidas en otros apartados del documento.

La distribución de las viviendas, su superficie, modalidades de las mismas, y el número máximo de viviendas total sería el siguiente:

TIPOLOGÍA	Superf. Residencial	Superf.ç Construida	Num. Viviendas
	Total	Total	Total
VL	59.958	66.594	667
VPC	64.076	72.622	712
VPA	171.415	174.039	1.901
VPP	37.516	37.516	420
Total	**332.985**	**350.771**	**3.700**

b) Modalidad de vivienda unifamiliar (VU).

Están constituidas por las áreas de VU, en las modalidades de VUA, de 0,25 m^2/m^2 y parcela mínima de 600 m^2. VUB de 0,20 m^2/m^2 y parcela mínima de 800 m^2 y VUC igualmente de 0,20 m^2/m^2 y parcela mínima de 1.000 m^2.

Modalidad	Superficie m^2	Superficie edificable m^2	Nº indicativo de viviendas potencial
VUA	30.730	7.682,50	48
VUB	9.053	1.810,60	11
VUC	90.322	18.064,40	83*

*Necesidad de viario complementario. Por ello toda cifra es estimativa.

c) Otras áreas.

1.- Área de realojo.

Al área de VUA sería preciso incorporar el suelo VUR propuesto para el de realojo que tendría las mismas determinaciones, luego:

Modalidad	Superficie m^2	Superficie edificable m^2	Nº máximo de viviendas
VUR	3.757	939,25	6

06 AGO 2007

2.- AUP.

Habría que contemplar, igualmente, el suelo AUP, en su modalidad de AUP 1 de 0,50 m^2/m^2 y AUP 2 de 0,15 m^2/m^2 Tendrían sus peculiaridades de usos que podrían integrarse, genéricamente, en el uso industrial, pero dentro del capítulo que puede ser definido como terciario.

Los estándares tendrían las especialidades que el artículo 64 del TRLSA determina para los suelos industriales. Ello permite partir de una exigencia de la superficie total dotacional del 15 por 100 con un mínimo de 5 por 100 para zona verde y otro tanto para dotaciones y el resto intercambiable.

Los datos a tener en cuenta serían:

MODALIDAD	SUMA m^2
AUP 1	20.028
AUP 2	28.310
TOTAL	48.338*

* De este espacio se liberan de la expropiación 35.010 m^2

3.- Suelos con volumetría agotada.

Se trata de dos viviendas configuradas como VUVA, con volumen agotado y con unas condiciones urbanísticas que están reguladas en la normativa. Tienen parcela vinculada pero no propiamente aprovechamiento, aún cuando en el cómputo del plan especial se les asigna la superficie de 300 m^2, según catastro. Computa también como número de viviendas (2) a efectos de los estándares.

B.- Suelo urbano.

Como ya se decía en otro apartado, se trata del suelo correspondiente al núcleo de La Braña. Area que configurada originariamente de núcleo rural pasaría ahora a la categoría de suelo urbano (VUSU).

El suelo urbano consolidado no tiene, como tal, exigencia legal o reglamentaria de estándares propiamente dichos. No obstante, para evaluar la incidencia de viviendas en este núcleo, cabría establecer, genéricamente, el número de viviendas posibles derivado de la superficie total dividido por la parcela mínima admisible. El dato no sería, obviamente, exacto, dado que concurren las parcelas existentes que pueden ser de superficie inferior. De todos modos, serviría para proceder al calculo por la existencia de aquellas de superficie superior a 300 m^2 que no alcancen la cifra de 600 m^2 para

lograr una nueva parcela, y por lo tanto no divisibles, compensando así las inferiores a 300 m^2.

Partiendo de las circunstancias indicadas, la cifra sería:

MODALIDAD	SUPERFICIE	Nº DE PARCELAS
VUSU	33.681	109

C- Núcleo Rural.

No se determina, legalmente, que formen parte de las dotaciones exigidas al sector, ni que tenga propiamente un estándar específico. De todos modos, el artículo 200 del TRLSA reconoce la posibilidad de que se obtengan por mecanismos diferentes del propio del suelo urbanizable.

No es posible, dadas las peculiaridades de la clasificación, determinar las necesidades de estándares, ni aún conociendo la superficie total del ámbito clasificado, de 55.278 m^2. Así, para su desarrollo y con el carácter impropio de la expresión en esta clase de suelo, habría que contemplar las limitaciones de la parcelación del PGOU. Cabría utilizar, conforme sea el desarrollo del futuro plan general, ya que el plan especial no lo contempla en su ordenación la posibilidad de viviendas agrupadas según regula el artículo 138 en sus apartados 6 y 7 del TRLSA. Lo cual si daría virtualidad al apartado de las dotaciones según figura recogido en le artículo 200.1 del TRLSA.

Es por ello que las determinaciones relativas al núcleo, que no deberían figurar propiamente en los estándares propios del presente plan especial, se calcularían como si el espacio fuera divisible en su totalidad, según los esquemas de segregación o parcela mínima que se fija para el núcleo de Granda, es decir, 2.000 m^2 y teniendo en cuenta las viviendas existentes.

Ello daría lugar a :

MODALIDAD	SUPERFICIE m^2	Nº MÁXIMO TEORICO DE VIVIENDAS
NRG	55.284	26

En realidad, no sería así, dado que del análisis parcelario, según el catastro, no daría lugar a mas de 19-21 viviendas contando las existentes. Habría que contemplar la limitación del número máximo de nuevas viviendas que se deriva del artículo 138 del TRLSA, aún cuando su incidencia no parece previsible.

8.2.3.- Estándares exigidos.

En principio, el marco de actuación por el número de viviendas sería integrable en lo que el Anexo del Reglamento de Planeamiento denomina conjunto entre 2.000 y 5.000 viviendas. Habría que tener en cuenta después las determinaciones propias de los suelos excluidos y los liberados de la expropiación.

Los estándares genéricos serían los siguientes

Sistema de espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas aparcamiento
Jardines m^2 suelo/viv.	Areas de juego y recreo niños m^2 suelo/viv.	Preescolar Guardería m^2 suelo/viv.	E.G.B. m^2 suelo/viv.	B.U.P. m^2 suelo/viv.	Parque Deportivo m^2 suelo/viv.	Equipamiento comercial m^2 const/viv.	Equipamiento social m^2 const/viv.	Número 100 m^2 edificación
15	6	2	10	-	8	3	6	1

En el proyecto de Reglamento regional el cuadro sería mucho mas simple y reducido. Así:

Sistema de zonas verdes y parques y jardines	Dotaciones
20 m^2 por 100 m^2 edificados	20 m^2 por 100 m^2 edificados

El esquema del Anexo del Reglamento de Planeamiento se trataba de un modelo muy avanzado para los años 70, pero que en la actualidad presenta dos problemas que, aparentemente, pretende abordar el desarrollo del artículo 66 del TRLSA. Artículo que, en todo caso, ha de ser objeto de pormenorización reglamentaria. De todos modos, el contenido del proyecto de reglamento regional tampoco sería muy detallado, dada la excesiva generalización que contiene, a contrario que otros artículos:

a) Este determinismo va configurando cada pieza urbanizable, según aumenta su superficie y número de viviendas, como un elemento totalmente autónomo, cuando, por muy extenso que sea, una gran parte de las veces su desarrollo se integraría en la ciudad. En tal tesitura no cabe desconocer que los eventuales déficits de ésta o del conjunto urbanizable. De ahí, el criterio global a que hace referencia el artículo 66 del TRLSA.
b) Esta configuración habría impedido evaluar las circunstancias de cada área específica en cuanto a necesidades dotacionales, que podrían ser diferentes en el conjunto urbano y no siempre tan sistematizados. Además, incluso, el cambio de modelo social que se ha producido en los más de veinticinco años de vigencia habría supuesto que, por ejemplo, podrían ser inferiores las exigencias en el concepto educativo, dado el descenso de los índices de natalidad. Mientras, podrían ser más elevadas las necesidades de otras dotaciones e, incluso, cabría cambiar el modelo de concentración dotacional según los términos del artículo 66 del TRLSA. Todo ello a la espera del desarrollo reglamentario.

0 6 ABR 2007

8.3.- Espacios libres y zonas verdes.

El estándar requerido por el artículo 20 del Anexo del Reglamento de Planeamiento sería de 15 m^2 por vivienda de zona de jardines y de 6 m^2 por vivienda de área de juego, siempre que la cifra global no sea inferior al 10 por 100.

En todo caso, esta superficie, algo que se olvida a veces y de acuerdo igualmente con el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, puede reducirse a 18 m^2 por vivienda, cualquiera que sea la unidad considerada. Ello sin que sea necesario establecer ninguna división de variedades dentro de la misma, siempre que la superficie determinada quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado hasta completar esos 21 m^2 por vivienda.

Hay que señalar que tendría una naturaleza semejante la cuestión relacionada con el parque deportivo, y que en la actualidad el artículo 66 del TRLSA permite un tratamiento hasta cierto punto complementario. Destino que para el conjunto entre 2.000 y 5.000 tendría una superficie de 8 m^2 por vivienda que exige este estándar. No obstante, según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, al contrario de lo que ocurre con otros estándares, se trata de un destino que no define ni concreta en que consiste exactamente. Tampoco fija una definición, ni incluso el concepto, salvo la referencia genérica a servicios de interés público y social del artículo 45,.e) del Reglamento de Planeamiento. Únicamente se produce después una mención a sistemas deportivos, pero como sistema general, en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento.

Aquí existirían unas zonas deportivas propiamente dichas y otras integrables en el conjunto de la zona verde de carácter extensivo. Ello permite ponderar la distribución de este estándar deportivo entre las zonas verdes y los espacios de interés público y social. De ahí que se apliquen 4 m^2 por vivienda a las zonas verdes y otros tantos a las dotaciones de interés público

A partir de ahí, el cumplimiento de los estándares mínimos de espacios libres, unificados a los efectos del artículo 66 del TRLSA en el carácter de espacio libre y zonas verdes, exigiría un mínimo de 21 m^2 por vivienda, mas 4 m^2 de espacio de uso deportivo (como se pondera), es decir 25 m^2, según los esquemas actuales. Además con la posibilidad, que no se utiliza que, de ellos, 3 m^2 podrían ser de dotaciones privadas, aún cuando en el plan existen áreas de tal tipología.

La diferencias entre EL y ZV estriba en el hecho de que el primero EL incluiría además de posibles soluciones deportivas extensivas, las zonas verdes exteriores y de integración territorial de la ordenación, mientras que la ZV se vincularía de un modo más directo a los jardines o zonas verdes adscritas al hecho edificatorio y a las áreas de juego. No se

computan en este apartado, como se ha señalado, las zonas verdes privadas (ZVP), aún cuando pudieran cumplir tal función según el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

La superficie total determinada por el plan sería la siguiente:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m^2
Espacio Libre (EL) (incluye zona deportiva) Espacio verde de uso y dominio público	155.665 m^2
Jardines y zonas verdes y de juegos (ZV)	57.262 m^2
TOTAL	212.927 m^2

Nos encontraríamos, por tanto, con una superficie de espacio libre, zonas verdes y deportivas extensivas de 212.927 m^2.

De esta superficie sería preciso descontar la correspondiente al espacio de la AUP 1 y AUP 2 de 48.338 m^2. Ambito que precisaría, según una de las opciones del artículo 64 del TRLSA, un 10 por 100 de la superficie para zona verde. Es decir 4.833,80 m^2 (4834 $_R$).

Por lo tanto, la disponibilidad de zonas verdes vinculadas a viviendas sería de 212.927 m^2 – 4.834 m^2 = 208.093 m^2.

De acuerdo con el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y para conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas, como sería el caso, los estándares desglosados requeridos por vivienda y con la ponderación de la mitad de los propios del uso deportivo, serían de:

JARDINES	JUEGOS	PARQUE DEPORTIVO VINCULADO	TOTAL
15 m^2	6 m^2	4 m^2	25 m^2

La disponibilidad global del plan en este apartado, según el cómputo que resulta del artículo 66 del TRLSA es 208.093 m^2, para un total de 8.324 viviendas, muy superior a las previstas por el planeamiento. Ello sin merma de la superficie edificable y de las condiciones del plan y por ende del valor de la expropiación. Habría que tener en cuenta que un parte de los citados espacios libres se derivarían de la incidencia de servidumbres de viario y otras circunstancias que hacen ineludible la calificación.

En cuanto a la configuración como sistema de las zonas verdes, y dada su superficie, habría que señalar que una parte de la misma podría cumplir funciones de sistema general. Criterio que podría relacionarse, con la relatividad de este concepto respecto, por ejemplo, al espacio de la cantera existente. Area situada, además, al otro lado de

0 6 AGO 2007

la AS-1 en relación al suelo donde incide, básicamente, el sector, mientras que en el lado este existiría una importante proporción de suelo liberado y terrenos donde se mantiene la configuración de núcleo rural.

En este ámbito definible como sector, la inclusión de un espacio que podría ser considerado sistema general no sería una modalidad exclusiva del presente planeamiento, sino que se adecuaría a la sistemática general de TRLSA.

No obstante, la eventual consideración de sistema general, no impide que el mismo no ha de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, cuando esté adscrito o incluido en el sector, polígono o unidad. Cuestión que aquí no tendría incidencia, dada la existencia inicial de un solo polígono para todo el sector. Como así resulta, de conformidad con el artículo 201 del TRLSA.

Esta cesión estaría vinculada con la gestión urbanística del polígono que aquí sería coincidente con la expropiación, tanto la derivada del sistema como la propia de la reserva de suelo.

Esta determinación está presente, como se ha señalado, en el artículo 201 del TRLSA:

> "El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:
> a) Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o polígonos o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para la gestión urbanística por polígonos, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.
> b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa".

Su aplicación al propio plan parcial y por ende al plan especial, y formando parte del mismo, está regulado en el artículo 66.3.b) del TRLSA.

> "Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación en suelo urbano, los siguientes:
> (.....)
> b) Sistemas Generales vinculados o adscritos..."

Ello significa, de un modo que no admite duda alguna, que las zonas verdes y los equipamientos adscritos a un sector para su cesión obligatoria y gratuita, no solo estarían vinculados con las dotaciones de estándares sino que habría que completarlos con aquellos propios de sistema general. Habría que tener en cuenta, además, como se analiza en otro apartado, que la incidencia de este factor en el cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable lo és solo en el correspondiente sector y a diferencia del suelo urbano donde caben otras soluciones. Determinación que está presente en los artículos 60.1 y 62.d) del TRLSA.

06 AGO 2007

Estas peculiaridades del cálculo del aprovechamiento medio permite que su tratamiento urbanístico sea equivalente al propio de los sistemas locales, sin merma alguna de los aprovechamientos y, por ende, de su valoración urbanística. De ahí su integración, de hecho, en los sistemas generales.

8.4.- Espacios Dotacionales.

Como se ha señalado, y reiterado, el artículo 66 del TRLSA permite el carácter intercambiable de las dotaciones. Su cómputo específico, y a la espera de lo que determine el Reglamento de Desarrollo, se cumpliría de modo holgado. Hay que tener en cuenta, además, que en el Anexo del Reglamento de Planeamiento una parte esta calculada en superficie de suelo y otra de techo.

Se engloba el parque deportivo, a pesar de una cierta indeterminación, dentro de los servicios de interés en una proporción de 4 m^2 por vivienda, como se ha justificado. A partir de ahí, los requisitos de estándares serían los que figuran a continuación para el número máximo de viviendas previstas. Se tiene en cuenta, como en el caso de las zonas verdes y los espacios libres, los propios de un conjunto entre 2000 y 5000 viviendas y la existencia, hasta la fecha, de unos estándares de suelo y otros de techo, es decir, en superficie edificable.

Se calcula en suelo la superficie del equipamiento escolar y el deportivo y por techo edificable el comercial y el social. Si se ponderan los deportivos por la mitad de la superficie exigible las necesidades serían de 30 $m^{2\ t/s}$ y computando en su totalidad la cifra se eleva a 34 $m^{2\ t/s}$.

El planeamiento incluye estas determinaciones. Tiene en cuenta, igualmente, los criterios expresados en el artículo 66 del TRLSA, con las peculiaridades del grado de acumulación y reparto que posibilita. Modelo que se ha utilizado, básicamente, para el uso deportivo.

Se hace uso, como figura recogido expresamente en la normativa, el carácter preferente para determinadas áreas, las modalidades de cómputo de esa opción y lo que se llaman equipamientos y dotaciones de carácter indefinido.

La referencia de estos equipamientos, sería la siguiente:

- Equipamientos públicos.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	SUPERFICIE COMPUTABLE
Equipamiento Deportivo Preferente	40.297 m^2	40.297 m^2
ESP Equipamiento Sanitario Preferente	6.401 m^2	6.401 m^2
ECP Equipamiento Cultural Preferente	3.905 m^2	3.905 m^2

EOP Equipamiento Social Preferente	13.782 m^2	13.782 m^2
EEP Equipamiento Educativo Preferente	37.319 m^2	37.319 m^2
EPX Equipamiento Público sin definir	9.235 m^2	9.235 m^2
TOTAL	110.939 m^2	110.939 m^2

Además, habría que considerar los equipamientos mixtos y privados o dotacionales, cuya superficie corresponde a los estándares de acuerdo con la legislación aplicable.

En este sentido, cabe señalar que el artículo 66 del TRLSA no exige que todas las dotaciones sean públicas y si que estén al servicio del suelo urbanizable. El carácter de público se menciona para los sistemas generales en el artículo 59.2.a) del TRLSA. No está presente para las dotaciones locales, ni en el suelo urbano ni en el urbanizable, Se señala respecto al primero en el artículo 60.e) del TRLSA que se indique su carácter público o privado, y tampoco los distingue el artículo 62.f) para el urbanizable. No debe olvidarse la proporción de 3 m^2 de zona verde privada que admite como estándar el artículo 60 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Esta circunstancia estaba también presente en el artículo 13.2.c de la LS 76 y desarrollada respecto a los planes parciales en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, entendido aplicable por la Instrucción de la Consejería. Artículo que cuando exige que la dotación sea pública lo afirma expresamente. Mientras, en otros admite el carácter privado, sin que por ello pierda el carácter de estándar. Sigue la misma sistemática el Anexo del Reglamento de Planeamiento con las circunstancias antes señalada respecto al verde privado.

Por ello, serían admisibles las dotaciones privadas, que cumplirían su función de acuerdo con los artículos 66 del TRLSA y disposiciones concordantes y que no habrían de ser objeto de cesión a la Administración en los términos de los artículos 198 y siguientes del TRLSA. Además no debe olvidarse que, muchas veces, las dotaciones pueden ser inicialmente de la Administración, pero después no cabe que ejerciten las mismas, como sería el caso del equipamiento comercial, y ha de ser objeto de concesión y enajenación o incluso aportación si concurren las circunstancias del artículo 13 del TRLSA.

Si sería una diferencia esencial que, la dotación privada computaría en el aprovechamiento atribuible del planeamiento. Circunstancia que no ocurriría en las dotaciones públicas.

- Equipamientos y dotaciones mixtas.

Tendría esta consideración el suelo del equipamiento/dotación general preferente con las siguientes prescripciones:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE
Equipamiento/Dotación General preferente ETP/DTP	24.451 m^2	29.341 m^2 (Edif..: 1,20 m^2/m^2)

De esta superficie se considera dotación privada, la proporción señalada por el presente plan especial. Se derivaría, como se analiza en el apartado específico, de la superficie edificable global computable asignada. Sería de 4.835,10 m^2 = 17,02 %. El resto del aprovechamiento, es decir 23.576,90 m^2 = 82,98 % sería equipamiento público.

En la normativa se señala que el citado espacio de equipamiento podría se objeto de atribución, en todo o en parte, a **Sogepsa,** como beneficiaria de la expropiación por aportación del Ayuntamiento dada su cualidad de sociedad mayoritariamente pública y participada por el Ayuntamiento. Tal como posibilita el artículo 13.3.b) del TRLSA. De todos modos, solo actuaría en los supuestos de necesidad de garantizar la viabilidad económica de la actuación. Asimismo, se señala la posibilidad de trasvasar edficabilidad entre las distintas parcelas de dotación privada, según las fichas resultantes de los lotes.

- Equipamiento privado.

Como equipamiento privado se destina un suelo de Dotación indefinida. DPX.

La superficie sería de 7.297 m^2 que con una edificabilidad de 1 m^2/m^2 daría un total de 7.297 m^2.

El total de edificabilidad ETP/DTP/DPX sería por tanto, de: 29.341 m^2 + 7.297 m^2 = 36.638 m^{2C}. En los lotes de resultado se distribuyen del siguiente modo:

LOTE 1A (ETP/DTP): 18.000 m^{2C}
LOTE 1B (ETP/DTP): 5.577 m^{2C}
LOTE 2 (DPX): 10.001 m^{2c}

TOTAL: 33.578 m^{2c}

Restaría una edificabilidad sin asignación específica de 3.060 m^{2c}

En definitiva los estándares requeridos, teniendo en cuenta que el espacio deportivo ha sido integrado en el capítulo de espacios libres y zonas verdes sería el siguiente para computaos entre 2000 y 5000 viviendas:

CENTROS DOCENTES			EQUIPAMIENTO COMERCIAL	EQUIPAMENTO SOCIAL	EUIPAMIENTO DEPORTIVO	TOTAL
Preescolar	EGB	BUP				
2 m^2/vIV	10 m^2/viv	4 m^2/viv	4 m^2/viv	6 m^2/viv	8 m^2/viv	34 m^2/viv

06 AGO 2007

Todo ello con la peculiaridad, se reitera, de que el estándar deportivo se computaría aquí a la mitad es decir, a razón de 4 m^2 /v. . Ello daría un total de 30 m^2/viv.

Hay que señalar que el artículo 10 del Anexo del Reglamento obliga para este volumen de viviendas a configurar los usos concretos dentro de las diversas modalidades de los equipamientos.

El plan propone, computando suelo o aprovechamiento, según los casos y conforme al Anexo del Reglamento de Planeamiento, la suiguiente distribución según su destino :

Equipamientos públicos	110.939 m^2
Equipamientos mixtos	24.451 m^2
Dotaciones privadas	7.297 m^2
Total	142.687 m^2

Habría que contemplar, no obstante los vinculados a los suelos de AUP 1 y AUP 2, como ya se ha hecho con ocasión de las zonas verdes y espacios libres. Ello en la proporción del 5 % que posibilita el artículo 64 del TRLSA.

Resultaría 5 % de 48.338 m^2 = 2.416 m^2

Luego el total sería de 142.667 m^2 – 2.416 m^2 = 140.271 m^2

El número total de viviendas que permite esa superficie de dotaciones sería de 4.675 muy superior a las previstas en el plan.

Si el análisis se refiriera al estándar de 34 m^2 por vivienda computando en éste apartado todo el espacio deportivo, el número máximo de viviendas evaluables sería de 4.126.

Incluso, en la hipótesis de que además el citado estándar de 34 m^2 por vivienda, se vinculase sólo a las dotaciones públicas, a pesar de los claros términos de la normativa que admite la dotación privada. La proporción, teniendo en cuenta que la edificabilidad de ETP es de 1,20 m^2/m^2, sería de:

Dotación pública: 142.687,40 m^2 – 7.297 m^2 (DPX) = 135.390,40 m^2

El número total de viviendas atribuibles sería de 3.982. Es decir, que cabría el número de viviendas previstas o estimadas, incluyendo las áreas de VUA, VUB y VUC. Éstas, no tendrían, de acuerdo con el artículo 186 del TRLSA, sus propias dotaciones y estarían vinculadas al conjunto.

En todo caso, este estándar sería superior al propio del Reglamento de Planeamiento

El número estimado de viviendas sería de 3.700 EA + 48 VUA + 11 VUB + 6 VUR + 2 VUVA =3.767 A ellas se sumarían las resultantes de VUC, con una cierta indeterminación. Los estándares dotacionales, incluyendo deportivos y sólo los públicos permitirían 3.897. Cubriría cualquier cifra en VUC e incluso en otras clases de suelo..

Hay que tener en cuenta, para aquellos equipamientos computables en superficie de techo, que la edificabilidad aplicada, según las áreas, de 1 m^2/m^2 ó 1,2 m^2/m^2, estaría por debajo de los estándares genéricos a estos efectos en el documento de la revisión del plan general.

8.5.- Cuadro resumen de estándares relativo al sector.

	ESTANDAR NORMATIVA	APLICADO POR EL PLAN ESPECIAL
Zonas verdes y espacios libres (Se computa la mitad de la zona deportiva de estándar para 3.897 viv.) 10% de AUP.	97.425m^2+4.917 m^2 AUP = 102.342 m^2(1) (a ello se acumularia la dotación de sistema general a determinar por el plan especial)	212.927 m^2 (incluye la proporción de sistema general)
Dotaciones públicas (Se computa la mitad de la zona deportiva de estándar para 3.897 viv. 5% AUP)	116.910 m^2 (2) 119.368 m^2	139.588,40 m^2 (2) (142.046,40 m^2)

(1) Se computan aquí todas las viviendas incluidas las de VUC.
(2) Existirían, además, 2.458 m² de dotaciones vinculadas al suelo de AUP incluido en el ámbito del asentamiento lo que daría un total de 142.046,40 m².

Si los estándares se analizan en las modalidades propias del proyecto de reglamento, las necesidades serían menores. Exigiría un total de 40 m^2 por vivienda. Otro tanto se puede decir del modulo 100 como equivalente a vivienda que reduciría considerablemente las necesidades de dotaciones.

8.6.- Estándares de aparcamiento.

Los artículos 73.2.b) del TRLSA y 15.4 del Reglamento de 58/94 determinan que los planes especiales de actuación concertada deben cumplir los mismos estándares que los propios de los planes parciales residenciales.

El artículo 66 del TRLSA, así como aquellos otros, 67 y 69, que regulan el planeamiento parcial y especial del citado texto, no hacen mención alguna de la cuestión. Es por ello, que a la espera del correspondiente desarrollo reglamentario regional, habría que contemplar lo dispuesto básicamente en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y el propio PGOU de Gijón, en los términos antes expresados en el criterio general de las

dotaciones y alcance del Reglamento de Planeamiento al efecto, de la Instrucción de la Consejería.

Sería así de referencia, en el alcance antes expresado, al artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

> "La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establecen en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberá cumplir las siguientes condiciones:
> a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
> b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.
> c) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios minusválidos . Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.
> d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas".

La dotación de estándares requerido figuraría en el cuadro anejo al artículo 10, que preceptúa un número de 1 plaza de aparcamiento que cada 100 m² de construcción.

No obstante, los apartados 2 y 3 del articulo 9 del citado anexo lo remite al número de viviendas si los mismas ya se determinan en el plan.

El texto de los citados apartados sería el siguiente:

> "2.- La aplicación de los módulos de reserva que se establecen en los artículos 10 y 12 del presente anexo se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijado por el Plan Parcial o por cada 10 metros cuadrados de edificación residencial, si dicho número no hubiese sido fijado por el Plan.
> 3.- Los módulos de reserva que se definen en los artículos 10 y 12 de este anexo se aplicarán al número exacto de viviendas obtenido con arreglo al criterio expuesto en el apartado anterior. Se exceptuará de esta regla la dotación de Centros docentes de unidades superiores a 250 viviendas, para la que se tomará como base la cifra tope correspondiente a la unidad de viviendas ordenada de entre las definidas en el apartado 1 del presente artículo, con objeto de obtener alguna de las unidades escolares completas consideradas en el artículo 5.2 de este anexo".

De la normativa, especialmente del articulo 7 antes reproducido, se determinaría que de las plazas exigidas hasta un 50 por 100 podría ubicarse al aire libre, aneja a la red viaria.

En cuanto al proyecto de reglamento regional, y al contrario de lo que ocurre con otras dotaciones, parece bastante mas exigente respecto al cumplimiento de estos estándares de lo que ocurre en la actualidad.

06 ASO 2007

La reserva sería de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 edificados de los que mas de la cuarta parte debe situarse en terrenos de uso y dominio público. La plaza de referencia sería de 20 m^2, sin perjuicio de la adaptación de las plazas a las características de los sectores.

El PGOU todavía vigente señala las condiciones específicas de los planes parciales a los que se asimilaría genéricamente en el artículo 5.6. En el apartado 1 señala que los servicios de aparcamientos se regirán según lo preceptuado en el artículo 3.2.3.3 relativos al computo de plazas de aparcamiento en suelo urbanizable.

Determina el artículo 3.2.33 para el suelo urbanizable:

> "A los efectos del cómputo del número de plazas de aparcamiento a ubicar en suelo urbanizable se estará a lo siguiente:
> Se cumplirán en todo caso los módulos mínimos de reserva previstos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento "Reservas de suelo para< dotaciones en planes parciales" que tendrán carácter de mínimo absoluto debiendo adoptarse, en cuanto a vivienda a los señalado para el suelo urbano. Independientemente de ello en los planes parciales destinados predominantemente a uso industrial y comercial deberá justificarse adecuadamente la resolución de sus problemas específicos de tráfico y aparcamiento.
> Asimismo tendrán en cuenta los siguientes baremos mínimos para determinados equipamientos complementarios:
> - Uso Industrial: 1 plaza por cada 100 m² o fracción de superficie construida computada sobre cada instalación individual.
> - Hoteles y Residencias: 1 plaza por cada 150 m² o fracción de superficie construida que, se convertirán en 75 m² para Hoteles de 4 o más estrellas con adaptación, en su caso, a lo que en cada momento disponga la ordenación hotelera general.
> - Uso Hospitalario: 1 plaza por cada 5 camas.
> - Uso Comercial: 1 plaza por cada 100 m² o fracción de superficie construida computada sobre cada edificación individual.
> - Uso Deportivo: En los estadios, gimnasios, palacios de deportes y demás, la mayor de estas dos cifras:
>   - Una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.
>   - Una plaza de aparcamiento cada 50 m² o fracción de superficie construida."

Es decir, se establecen los estándares no solo para viviendas como hace el Anexo del Reglamento de Planeamiento, sino también los correspondientes a los usos complementarios y dotaciones.

En cuanto al uso de viviendas remite a la normativa del suelo urbano. Esta figura recogida en el artículo 3.2.3.2, cuando dispone:

> "1. A los efectos del cálculo del número de plazas de aparcamientos a ubicar en suelo urbano se estará a lo siguiente:
> En las Unidades de Ejecución urbanística se cumplirá lo dispuesto en las correspondientes fichas urbanísticas y subsidiarimanete lo previsto en el resto de la normativa de suelo urbano.

06 AGO 2007

En el resto del suelo urbano se cumplirán los siguientes módulos aplicables tanto a los edificios de nueva planta como en aquellos cambios de uso que pudieran suponer un incremento de la demanda de plazas:
Nº de plazas de aparcamiento =* (S. Constr. Tot/500 + Nº Viv + (SupCom+Of)/200)
En que:

- S. Constr.Tot es la superficie construida total sobre rasante
- Nº viv es el número total de viviendas.
- SupCom+Of es la superficie total construida destinada a uso comercial o de oficinas.

En edificios destinados Mayoritariamente a oficinas, 1 plaza por cada 75 m² construidos o fracción de espacio destinado a este uso.
En las nuevas edificaciones destinadas a uso hostelero, cultural educativo y hospitalario, se estará a lo regulado en el artículo específico de dichos usos.
No se permitirá el cambio de uso de los locales existentes destinados a garajes.
2. Se exceptúan de tal obligación los edificios catalogados, los sitios en el casco antiguo, lo que no tengan frente a vía de tráfico rodado o lo tengan a vía con menos de 7,00 metros de ancho medio entre alineaciones, y los que tengan una dimensión de parcela inferior a 300 m² o un frente de fachada inferior a 9,00 metros.
En los casos de parcela de mas de 300 m² y menos de 500 m² pero en la que puede demostrarse la imposibilidad geométrica de ubicar en una planta de sótano al menos el 50 % de las plazas requeridas, quedarán también exentas de la anteriormente citada exigencia, siempre que el uso predominante del proyecto sea el de vivienda.
En los supuestos regulados en este apartado 2 el número de plazas se determinará por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, previo informe de los Servicios Municipales, la reserva se entienda absolutamente inviable.".

Cabría así a la paradoja de que cumpliendo con las condiciones de la zonificación, la totalidad de los estándares del Anexo del Reglamento de planeamiento, según exigencias del vigente Plan General, no habría de existir en el exterior preceptivamente, ningún aparcamiento como dotación propia del Plan (cuestión que intenta corregir el proyecto de reglamento regional). Ello debido a que se determina una proporción máxima en el exterior, pero no mínima. Evidentemente, no se hace uso de esta modalidad y sí se dispondría de aparcamientos vinculados al sistema viario, de los cuales solo servirían para el cómputo urbanístico la proporción que no supere el 50 % del estándar requerido. En cualquier caso, su número debería ser suficiente y adecuado para las condiciones de ordenación del área.

En este sentido, habría que interpretar el contenido del Anexo del Reglamento de Planeamiento, ya que en el momento de su redacción, a finales de los años 70, se trataba de fomentar la disposición de plazas de aparcamiento en los edificios y no dejarlo todo a las plazas exteriores, en la actualidad, suelen estar ampliamente cubiertas por las propias Ordenanzas, mientras que habría disminuido la importancia de disponer de plazas exteriores para tales estándares.

Para otros usos habría que tener en cuenta lo señalado en los restantes apartados del artículo 3.2.33 de las Ordenanzas del PGOU por asimilación a la ordenación general que posibilita el artículo 8 del TRLSA. En cuanto a las características y disposición de las plazas de aparcamiento, las mismas figuran exigidas en el articulado del PGOU.

Normativa que, con el alcance señalado igualmente habría que tener en cuenta en aquello en que fuera más exigente que el artículo 7 de Anexo del Reglamento de Planeamiento y a salvo lo que determine el presente planeamiento especial en desarrollo de lo preceptuado en el artículo 8 del TRLSA.

No obstante, todas estas circunstancias, que se referirían a la ejecución específica de la edificación, podría ser variada, culminado el plan, por la posterior normativa reglamentaria desarrollo al TRLSA y en su caso, del futuro PGOU si fuera más exigente y sin perjuicio del régimen específico que podría derivarse del mencionado artículo 8 del TRLSA. Modalidad que se habría de tener en cuenta en esta fase posterior al plan.

En definitiva, el cumplimiento del estándares requeridos por el Plan General se realizaría en el interior de la edificación o, en la propia parcela o en las colindantes, conforme a las exigencias dotacionales exigidas por el anexo del Reglamento de Planeamiento para el presente Plan, en su adecuación a las circunstancias propias de los planes parciales. De ahí que todas las plazas exteriores presentes en el plan especial se entiendan como complementarias.

Además de tales previsiones en parcela, el plan prevé 1.650 plazas de aparcamiento vinculadas a la red viaria de todos los ámbitos, según figura detallado en la correspondiente serie de planos. Habría que contabilizar los derivados de las dotaciones y los propios de la edificación según normativa.



0 6 ABR 2007

9.- CUADRO RESUMEN Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

9.1.- Superficies ordenación volumétrica.

A.- Sector Urbanizable.

- Suelo del Sector.....802.483,00 m^2
- Superficie edificable inicial 802.483 m^2 x 0,50 m^2/m^2 .....401.241,50 m^2

Determinaciones volumétricas:

- Área de vivienda unifamiliar y complementarias:

Vivienda unifamiliar tipo A 30.730 m^2 x 0,25 m^2/m^2	7.682,50 m^2
Vivienda Unifamiliar tipo B 9.053 m^2 x 0,20 m^2/m^2	1.810,60 m^2
Vivienda Unifamiliar tipo C 90.322 m^2 x 0,20 m^2/m^2	18.064,40 m^2
Area de realojo preferente 3.757 m^2 x 0,25 m^2/m^2	939,25 m^2
Residencial Unifamiliar con volumen agotado VUVA (Se computa el volumen existente según catastro)	300 m^2
TOTAL	28.796,75 m^2

- Área de actividad AUP 1 y 2:

AUP 1 20.028 m^2 x 0,5 m^2/m^2	10.014 m^2
AUP 2 28.310 m^2 x 0,15 m^2/m^2	4.246,50 m^2
TOTAL	14.260,50 m^2

- Dotacional Privado sin definir:

BDP 7.297 m^2 x 1 m^2/m^2	7.297 m^2

- Total ... .50.354,25 m^2
- Resto utilizable: 401.241,50 m^2 – 50.354,25 m^2 = 350.887,25 m^2

06 AGO 2007

- Área de EA.

PLAN ESPECIAL ROCES - GIJÓN												
LOTE	Superficie	Supef.Const	Nº Plantas	Uso Planta	Superf. P. Baja	Superf. P. Baja	Superf. P. Alta	Pl. Atico/bc	Totales	Superf. Total	Nº Indicativo	Tipología
	lote	en planta		Baja	Comercial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Construida	Viviendas	Viviendas
1	4.188	2.970	(1)	COMERCIAL	2.610		19.080	2.376	21.456	24.066	238,00	VL
2	2.051	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.147	839	3.986	4.436	44,00	VPC
3	932	576	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.728	462	2.190	2.355	24,00	VPA
4	932	576	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.728	462	2.190	2.355	24,00	VPA
5	2.051	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.147	839	3.986	4.436	44,00	VPC
6	2.611	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.459	10.574	12.178	118,00	VPC
7	2.052	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	615		3.147	839	3.986	4.601	45,00	VPA
8	2.052	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	615		3.147	839	3.986	4.601	45,00	VPA
9	2.611	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.458	10.573	12.177	118,00	VPC
10	2.052	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.147	839	3.986	4.436	45,00	VL
11	1.048	657	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.971	526	2.497	2.662	28,00	VL
12	4.174	2.970	(1)	COMERCIAL	2.610		19.080	2.376	21.456	24.066	238,00	VL
13	1.283	827	B+III+BC	COMERCIAL	165		2.481	662	3.143	3.308	35,00	VL
14	2.541	1.215	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.645	972	4.617	5.067	51,00	VL
15	3.359	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.458	10.573	12.177	118,00	VPC
16	2.527	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPA
17	968	601	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.803	481	2.284	2.449	25,00	VPC
18	968	601	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.803	481	2.284	2.449	25,00	VPC
19	2.527	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPA
20	3.310	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.459	10.574	12.178	118,00	VPC
21	2.512	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPC
22	1.167	743	B+III+BC	COMERCIAL	165		2.229	594	2.823	2.989	32,00	VL
23	1.146	743	B+III+BC	COMERCIAL	165		2.229	594	2.823	2.989	32,00	VPA
24	2.504	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPC
25	3.522	1.575	B+III+BC	RESIDENCIAL		787	4.725	1.260	6.772	6.772	75,00	VPA
26	2.489	1.213	B+IV+BC	RESIDENCIAL		606	3.639	970	5.215	5.215	58,00	VPA
27	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
28	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
29	2.511	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
30	3.677	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		911	7.292	1.458	9.661	9.661	107,00	VPA
31	2.483	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
32	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
33	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
34	2.483	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
35	3.627	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		911	7.292	1.458	9.661	9.661	107,00	VPA
36	2.477	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
37	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
38	2.236	690	B+IV+BC	RESIDENCIAL		345	2.070	552	2.967	2.967	33,00	VPA
39	2.901	1.018	B+III+BC	RESIDENCIAL		509	3.054	814	4.377	4.377	50,00	VPA
40	3.482	1.868	B+III+BC	RESIDENCIAL		934	5.604	1.494	8.032	8.032	89,00	VPA
41	1.048	657	B+IV+BC	RESIDENCIAL		328	1.971	526	2.825	2.825	31,00	VPA
42	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		524	3.147	839	4.510	4.510	50,00	VPA
43	2.611	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		912	7.292	1.458	9.662	9.662	107,00	VPA
44	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		525	3.147	839	4.511	4.511	50,00	VPA
45	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		330	1.977	527	2.834	2.834	31,00	VPA
46	733	434	B+IV+BC	RESIDENCIAL		217	1.302	347	1.866	1.866	21,00	VPA
47	733	434	B+IV+BC	RESIDENCIAL		217	1.302	347	1.866	1.866	21,00	VPA
48	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		329	1.977	527	2.833	2.833	31,00	VPA
49	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		524	3.147	839	4.510	4.510	50,00	VPA
50	2.611	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		911	7.292	1.458	9.661	9.661	107,00	VPA
51	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		524	3.147	839	4.510	4.510	50,00	VPA
52	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		525	3.147	839	4.511	4.511	50,00	VPA
53	3.871	1.753	B+III+BC	RESIDENCIAL		877	5.259	1.402	7.538	7.538	84,00	VPA
54	2.119	1.145	B+IV+BC	RESIDENCIAL		573	4.580	916	6.069	6.069	67,00	VPP
55	2.119	1.145	B+IV+BC	RESIDENCIAL		573	4.580	916	6.069	6.069	67,00	VPP
56	1.987	1.085	B+IV+BC	RESIDENCIAL		543	4.340	868	5.751	5.751	64,00	VPP
57	1.987	1.085	B+IV+BC	RESIDENCIAL		543	4.340	868	5.751	5.751	64,00	VPP
58	1.036	650	B+IV+BC	RESIDENCIAL		325	2.600	520	3.445	3.445	39,00	VPP
59	1.036	650	B+IV+BC	RESIDENCIAL		325	2.600	520	3.445	3.445	39,00	VPP
60	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		330	2.636	527	3.493	3.493	40,00	VPP
61	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		330	2.636	527	3.493	3.493	40,00	VPP
TOTAL	125.502	69.449			17.786	19.785	257.641	55.559	332.985	350.771	3.700,00	

(1) .- Numero de alturas según Plano										
(2) .- C/R Comercial / Residencial indistintamente										
LOTE	Superficie	Supef.Const		Superf. P. Baja	Superf. P. Baja	Superf. P. Alta	Pl. Atico/bc	Totales	Superf. Total	Nº Indicativo
	lote	en planta		Comercial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Construida	Viviendas
VL	16.453	10.431		6.615	0	51.633	8.345	59.978	66.594	667,00
VPC	22.945	13.024		8.546	0	53.656	10.420	64.076	72.622	712,00
VPPG	73.724	38.916		2.625	16.243	124.040	31.132	171.415	174.039	1.901,00
VPPE	12.380	7.078		0	3.542	28.312	5.662	37.516	37.516	420,00

NOTA: Pueden producirse oscilaciones en las cifras finales ≤ 1 m^2 como resultado de los redondeos en el cuadro general.

06 AGO 2007

- Área de DTP

Todo el espacio se computa de equipamiento

Como resultado de las alegaciones estimadas se ha aumentado el aprovechamiento de áreas de vivienda unifamiliar. Ello supone que el resto exacto del cálculo de edificabilidad de 0,50 m^2/m^2 sea de 350.887,23 m^2 y no de 350. 771 m^2. Por ello, para no variar el área de EA, se mantiene el aprovechamiento total de **401.241,50 m^2.** Ello daría lugar a una edificabilidad de **401.241,50 m^2 : 802.483 m^2 = 0,5 m^2/m^2** con un pequeño excedente no adscrito de 116,23 m^2.

B.- Áreas excluidas del sector.

- Suelo urbano consolidado VUSU ..... 33.681 m^2
- Núcleo rural de Granda NRG..... 55.284 m^2

Superficie Total Plan Especial..... 890.700 m^2.

C.- Áreas externas que transcurren por el plan especial sin formar parte del mismo:

- Area de Autovía AS-1 ..... 77.561 m^2.

Ámbito total..... 968.261 m^2

9.2.- Superficies por áreas y calificaciones.

1.- Área residencial.

a) EA con franjas de acuerdo y espacio libre privado.

- Vivienda Protegida Autonómica: 73.724 m^2.
- Vivienda Protegida Pública: 12.380 m^2.
- Vivienda Protegida Concertada: 22.945 m^2.
- Vivienda Libre: 16.453 m^2.

  TOTAL ..... 125.502 m^2

b) VU Vivienda unifamiliar:

VUA30.730 m^2
VUB9.053 m^2
VUC..... 90.322 m^2
VP1..... 15.494 m^2
VP2..... 19.029 m^2
VP3..... 36.857 m^2
VP4..... 9.958 m^2

D 6 AGO 2007

VP5	8.984 m²
VUR (realojo)	3.757 m²
VUVA	5.236 m²
TOTAL VU y asimiladas	139.098 m²
Total Residencial	264.600 m²

2.- Actividades urbanísticas productivas. AUP.

AUP1	20.028 m²
AUP2	28.310 m²
TOTAL AUP	48.338 m²

3.- Equipamientos y dotaciones.

EDP	40.297 m²
ESP	6.401 m²
ECP	3.905 m²
ETP/DTP	24.451 m²
EOP	13.782 m²
EEP	37.319 m²
EPX	9.235 m²
DPX	7.297 m²
TOTAL DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	142.687 m²

4.- Espacios libres de uso y dominio público.

EL	155.665 m²
ZV	57.262 m²
TOTAL ESPACIOS LIBRES DE U. Y DOMINIO P.	212.927 m²

5.- Sistema viario.

RI	23.846 m²
Viario Aceras aparcamiento y verde vinculado	101.733 m²
Viario, y aceras vinculadas a unidades predelimitadas	7.604 m²
TOTAL SISTEMA VIARIO	133.183 m²

TOTAL SECTOR	801.735 m²

SUELO URBANO CONSOLIDADO /VUSU	33.681 m²
NÚCLEO RURAL DE GRANDA / NRG	55.284 m²

Total..... 890.700 m²

PRINCIPADO DE ASTURIAS
0 6 AGO. 2007



9.3.- Cálculo del aprovechamiento medio.

La normativa previa a la Ley 6/98 suponía una evidente complejidad en el cálculo del aprovechamiento medio. Era debido a la existencia en suelo urbanizable, de una relación intersectorial donde incidía de modo relevante la presencia de sistemas generales.

El artículo 18 de la Ley 6/98, significó una importante simplificación de esta cuestión. Lo refiere solo al sector o ámbito, aún cuando la indeterminación del concepto ámbito produjo alguna duda interpretativa.

El TRLSA lo simplifica aún más. Refiere el cálculo del aprovechamiento medio únicamente a los sectores, sin hacer mención alguna a los ámbitos. Dispone así el artículo 62.d) del TRLSA:

> "Determinación del aprovechamiento medio de cada sector, en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneización según sus valores relativos y corregidos mediante la aplicación de los coeficientes previstos en la normativa catastral, en los términos que se determinen reglamentariamente".

No existiría, pues, la interrelación sectorial ni la referencia a un ámbito. Solamente se admitiría, de acuerdo con el artículo 62.a) del TRLSA la subdivisión de un sector en subsectores, que no sería el caso.

16 AGO 2007

La metodología del cálculo del apartado d) del artículo 62 del TRLSA reproducido no es muy explícito al efecto y determina expresamente la necesidad del desarrollo reglamentario de la cuestión. No obstante, queda patente que las intensidades y usos globales homogeneizados y valorados según los valores catastrales se aplican a todos los usos salvo los destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general.

Expresión está última que no distingue entre su carácter general o local. Habría que tener en cuenta, además que, de acuerdo con los artículos 66.3.d) y 201 del TRLSA, ambos serán objeto de cesión. Hay que constatar, lo que tendría importancia para las dotaciones, que respecto a estas últimas se hace mención a su interés general y no a que sean públicas o privadas.

Cabría así, emplear dos técnicas para el cálculo del aprovechamiento medio según se diferencie o no el sistema general, que se reitera, y según los artículos 66 y 201 sería de cesión. La primera daría lugar a un aprovechamiento mayor del polígono pero después ponderaría el hecho de que parte de ese aprovechamiento sería destinado a los titulares de los sistemas generales incluidos o adscritos. Este método sería utilizable cuando existieran varios polígonos, que no es el caso, y la inclusión o adscripción del sistema general fuera repercutible en los diversos polígonos de forma diferenciada y se hiciera preciso ponderar esta incidencia.

Aquí no ocurre ninguna de estas circunstancias. Así, en el sector, con exclusión de los suelos urbanos y núcleos rurales, existiría un solo polígono. De ahí que el resultado sería igual, de calcular la superficie con el sistema general o sin el, por la necesidad después de aplicar el aprovechamiento medio. De ahí que, al tratarse de una actuación diferenciada que no tiene relación con otros ámbitos del plan general, no solo en cuanto al reparto, que no es posible, sino también por claridad de técnica operativa, se calcula el aprovechamiento medio sumando la edificabilidad del conjunto de la actuación, como más simple y operativa y no determinar un sistema general que después ponderaría en el cómputo propiamente dicho.

Si habría que reiterar, como se ha señalado en otros apartados, las circunstancias propias de las áreas liberadas. Estas se excluirían de la gestión del polígono y accederían a su propio aprovechamiento referido a la propia parcela o a la unidad a la que se adscribe. Ello daría lugar a situaciones que, de hecho, serían más favorables. Se derivan no de la técnica del aprovechamiento medio y si de la facultad propia del artículo 186 del TRLSA, es decir, las condiciones, términos y proporciones de la liberación.

Incluso de analizarse la cuestión mediante la técnica del aprovechamiento medio del artículo 62.d) permitiría evaluar la homogeneización de usos relativos, corregidos además mediante la aplicación de los coeficientes previstos en la normativa catastral.

06 ABR 2017

En este sentido, sería de referencia la comparación del cuadro de coeficientes del valor de la construcción de la Norma 20 del R.D. 1.020/93, de 25 de Junio, donde la vivienda unifamiliar del área tendría coeficientes de 2,15 a 1,45 y la edificación abierta de 1,20 a 0,65, con promedios en este último de 0,80. Sería de referencia la Norma 14, Coeficiente N y Norma 15 del citado R.D.

No obstante, aquí las circunstancias se derivan, como se ha señalado de lo dispuesto en el artículo 186 del TRLSA y esta cuestión sería desarrollada propiamente, en el expediente expropiatorio.

Se parte del principio de que solamente se adquieren mediante la modalidad específica del planeamiento los suelos imprescindibles para la actuación, mientras que el resto son excluidos o, en todo caso, liberadas de la expropiación.

El cálculo se aplicaría sobre el propio sector, es decir, **801.735 m²**.

El aprovechamiento utilizado derivado de la estimación de las alegaciones sería de **401.241,50 m²**. Por tanto, resulta **401.241,50 m² : 801.735 m² = 0,50 m²/m²**.

En tales circunstancias, el aprovechamiento atribuible equivalente al medio de la actuación y relativo a las áreas objeto de expropiación sería de 0,50 m²/m² y el mismo sería patrimonializable al 90 % de acuerdo con el artículo 62 del TRLSA. Para la valoración se pondera los usos a desarrollar incluso el modelo de vivienda unifamiliar propio de las áreas liberadas. Luego **0,50 m²/m² · 0,90 = 0,45 m²/m²**.

Las áreas incluidas en el sector, pero liberadas de la expropiación, se adecuarían a su propia determinación según el cálculo de cada zonificación, como criterio de la liberación, a efectos de los artículos 62 y 186 del TRLSA.

Las áreas excluidas, situadas en suelo urbano consolidado y núcleo rural no se integrarían en el cálculo del aprovechamiento medio de conformidad con los artículos 113, 114, 118, 119 y 121 y ss. del TRLSA.

9.4.- Situación de titularidad.

1.- Áreas a expropiar *	628.956 m²	
2.- Áreas liberadas	172.779 m²	801.735 m²
3.- Área excluidas:		
o Suelo urbano (vusu)	33.681 m²	
o NRG	55.284 m²	88.965 m²
TOTAL 890.700 m²		

* Se incluyen caminos y viario, áreas de VUVA y viario asociado a unidades.

0 6 AGO 2007

10.- RELACION DE BIENES Y DERECHOS.

El presente plan especial incluye, como posibilita el artículo 151 del TRLSA y normativa complementaria, la delimitación del correspondiente polígono de actuación. En tal circunstancia, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 184 del TRLSA, es preciso incluir una relación de propietarios y una descripción de los bienes y derechos afectados, redactados con arreglo a lo dispuesto en la legislación expropiatoria.

En su razón, y de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 17 y siguientes de la LEF y 16 y siguientes del REF se incluye la citada relación, sin perjuicio de que el procedimiento expropiatorio pueda ser desarrollado igualmente como expediente propio derivado de la reserva de suelo.

El plazo del respectivo expediente debería computarse desde el momento en que se empiece a desarrollar cada uno de ellos, sin que sea computable a tal efecto obviamente la declaración de la reserva de suelo, que se inicie propiamente por el expediente, como así se justificaría en el documento específico, del expediente expropiatorio.

Se adjunta a continuación la relación depurada, aunque aún susceptible de ajustes, de los bienes y derechos incluidos en el Plan Especial, con las circunstancias de las áreas liberadas y excluidas.

A continuación figura paginado en número romanos, la relación de bienes y derechos incluidos en el ámbito del Plan Especial equivalente al sector, es decir, aquellos a expropiar o susceptibles de liberación en los términos del artículo 186 del TRLSA. Por el contrario, no se incluye la relación de las fincas excluidas integradas en núcleo rural y en suelo urbano en el presente planeamiento. No obstante si existe referencia y relación de las mismas en otros apartados de este expediente.

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro						
Políg.	Parcela	Polígono	arcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
100	42	000600800TP82B0001A1			Granda de Arriba Bº Quintana Ceares, 17-A	7.493,00 276,00	265,00	7.769,00		Aritio Armada Mª de las Nieves Aritio Armada Gonzalo Aritio Armada Mª Valme Aritio Armada Mª Teresa Aritio Armada Francisco Aritio Armada Mª de la Asunción Aritio Armada Mª Eugenia Aritio Armada Alvaro Aritio Armada José		Suelo para AUP Susceptible Liberación
	20038	0011002 00TP82B 0001D1			Granda de Arriba Bº Granda Abajo, 1-A	10.403,00 90,00	90,00	10.493,00		Aritio Armada Mª de las Nieves Aritio Armada Gonzalo Aritio Armada Mª Valme Aritio Armada Mª Teresa Aritio Armada Francisco Aritio Armada Mª de la Asunción Aritio Armada Mª Eugenia Aritio Armada Alvaro Aritio Armada José		Suelo para AUP Susceptible Liberación
61	45	000600700TP82B 0001W1			El Baragón	12.061,00 100,00	200,00	12.161,00	11.976,00	Suárez Palacio Laureano Cortina Quintana Mª Lourdes Fermina	Almacenes Vivienda	Susceptible Ilberaración vivienda
	9.201	0011001 00TP82B 0001R1			Bº Granda de Arriba 1A	4.215,00 65,00	96,00	4.280,00	1.610,00	Garmonal Martínez Luis Suarez Vigil Mª Jesús Vigil Amado José Luis Villaverde Vigil Luis		
	47				Granda	3.807,00		3.807,00	3.807,00	Moran Huerta José Angel Medina Cano Margarita		
	48				La Cuesta	1.008,00		1.008,00		Rionda Rendueles Agustín Angel		Susceptible de Liberación
	10048				La Cuesta	653,00		653,00	197,00	Rionda Rendueles Agustín Angel		
	52				Granda	12.985,00		12.985,00		Muñiz Galarza Fernando Victor L.		Susceptible Liberación

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro							
Polig.	Parcela	Polígono	arcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
	53				Granda	13.695,00		11.185,00		Cortina Quintana Argentina		Susceptible de Liberación
61	58	0011015 00TP82B 0001A1			La Llosa B. Granda Arriba, 8-A	9.232,00 131,00	 129,00	4.710,00		Rionda Rendueles Agustín Angel		Susceptible Liberación
	59	0011020 00TP82B 0001Y1			Granda B. Granda Arriba, 9-A	8.149,00 103,00	 103,00	4.595,00		Rionda Rendueles Ceferino		Susceptible Liberación
	60	002000300TP82A 0001YX			Granda B. Granda Arriba, 14-A	9.926,00 90,00	 90,00	6.010,00		Rionda Rendueles María Angeles Menéndez Pérez Nicanor		Susceptible Liberación
	68				Granda	10.754,00		2.384,00		Fernández Carril Agustín Juan Estebanez García Mº del Carmen Josefa		Susceptible Liberación
	79				Roces	4.127,00		4.127,00		Rubiera Prefabricados S.A.		Susceptible Liberación
	80				Roces	4.759,00		4.759,00		Canal Alvarez Belarmina Canal Alvarez Ramón Canal Alvarez Carlos Canal Alvarez José Canal Alvarez Ludivina Canal Alvarez Raimundo Canal Riestra Margarita Isabel Canal Riestra Severino Ramiro Rubiera Prefabricados S.A.		Susceptible Liberación
61	82	002000500TP82A 0001QX			Granda Bº Granda Arriba 13-A	4.900,00 64,00	 64,00	4.964,00		García García José Ramón Montes Peón María Amparo		Susceptible Liberación
	83				Granda	4.143,00		4.143,00		Menéndez Acebal M ª del Pilar Riestra Rendueles Arsenio Menéndez Acebal M ª de los Ángeles Sánchez Suárez Manuel Antonio		Susceptible Liberación

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro						
Políg.	Parcela	Polígono	arcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
										Menéndez Acebal Ovidio		
	83									García González María Luisa Menéndez García M ª Cristina Menéndez García Miguel Ángel		
										Menéndez Acebal Aurina		
61										Vila Canto Arturo Menéndez Acebal Ceferino Díaz Álvarez Amparo Menéndez Acebal Manuel Corsino Luis Sampietro Pilar		
	84				Granda	3.721,00		3.721,00		Montes Rodríguez José Manuel Castro Ceñal María Amparo		Susceptible de Liberación
	85				Granda	3.626,00		3.626,00		Promociones Rendueles López S.L.		Susceptible de Liberación
	86				Granda	2.347,00		2.347,00		Zapico González Sabino Llanos González María Teresa		Susceptible de Liberación
	87				Granda	5.414,00		5.414,00	5.414,00	Rubiera Prefabricados S.A.		
	89				Granda	3.264,00		3.264,00		Blanco Fano Julia Fernanda Turrado Riesco José		Susceptible de Liberación
	90				Granda	8.059,00		8.059,00	8.059,00	Morán Huerta José Angel	Tendejones	
	10090	001592000TP82A0001EX			Granda Bº Granda Arriba 304A	5.868,00 147,00	376,00	6.015,00		Moran Huerta José Angel		Susceptible de Liberación
	20090				Bº Granda de Arriba 304A	871,00		871,00	871,00	Morán Huerta José Angel		
	91				Ceares	3.053,00		3.053,00	3.053,00	Vigil Amado José Luis		
	10091				Ceares	72,00		72,00	72,00	Vigil Amado José Luis		
	92				Ceares	1.489,00		1.489,00	1.489,00	Villaverde Vigil Luis		
	93				Ceares	1.642,00		1.642,00	1.642,00	Suárez Rendueles José		
	94				Ceares	1.404,00		1.404,00	1.404,00	Vigil Suárez María		
	Parcela sin catastrar				Ceares			260,00	260,00	Vigil Suárez María		
										Vigil Suárez Gumersinda		

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro						
Políg.	Parcela	Polígono	arcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
										Vigil Alvarez Nicanor Suárez Rendueles José		
	96				Ceares	4.608,00		4.608,00	4.608,00	Morán García Marcelino José		
										Morán García Juan Arturo		
61	100				Ceares	28.597,00		28.597,00	28.597,00	Glez-Posada Arias Argüello Francisco	Edificio HC	
	101				Ceares	1.302,00		1.302,00	1.302,00	Glez-Posada Arias Argüello Francisco		
	102				Ceares	1.249,00		1.249,00	1.249,00	Salvador Arias Argüello Francisco		
	103				Ceares	6.334,00		6.334,00	6.334,00	García Menendez María Salvador Arias Argüello Tomás Palacios Otero María José Palacios Otero Luis		
	10103				Ceares	4.331,00		4.331,00	4.331,00	Arias Argüello Mdez Valdés Gloria		
	104	0015019 00TP82A 0001ZX			Roces Bº Braña - Roces, 3-A	4.484,00 89,00	89,00	4.573,00		Menéndez García Aquilino		Susceptible de Liberación
	105	002000200TP82A 0001BX			Roces Bº Braña - Roces, 4-A	2.088,00	103,0	2.088,00		Menéndez García María Argentina Castro Carril José Luis		Susceptible de Liberación
	106				Roces	11.123,00		11.123,00	11.123,00	Gutierrez Fernández José Manuel Florez Villar Mª Pilar Gutierrez Menéndez José Fernández Fernández Josefa		
	10106				Roces	397,00		397,00		Gutierrez Fernández José Manuel		Susceptible de Liberación
	118				Roces	2.735,00		2.735,00	2.735,00	Alvarez García Jesús Rendueles García Manuela		
	119*	002000100TP82A 0001AX			Roces Bº Braña - Roces, 2-A	8.756,00 87,00	87,00	8.843,00	6.290,00	Alvarez García Jesús Rendueles García Manuela	Almacén Vivienda Hórreo	Susceptible de liberar vivienda
	120				Roces	1.074,00		1.385,00		Castiello Meana José Antonio	Vivienda	Susceptible de Liberación

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro						
Políg.	Parcela	Polígono	arcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
		0020007 00TP82A 0001LX			Bº Braña - Roces, 5-A					González García Pilar		
						311,00	236,00					
	121	0020008 00TP82A 0001TX			Roces Bº Braña - Roces, 6-A	1.034,00 311,00	236,00	1.345,00		Alonso Alvarez Angel Bernaldo de Quiros y Bernaldo de Quiros Mª Jesús	Vivienda	Susceptible de Liberación
	126	0020009 00TP82A 0001FX			Roces Bº Braña - Roces, 7A	1.100,00 311,00	236,00	1.411,00		Fernández Obaya Cardín Eloína	Vivienda	Susceptible de Liberación
	127	002011 00TP82A 0001TX			Roces Bº Braña - Roces, 8A	1.186,00 311,00	236,00	1.497,00		Fernández Gutierrez Antonio Allfonso Suárez Muñoz María Jesús	Vivienda	Susceptible de Liberación
	130	0020010 00TP82A 0001LX			Bº Braña Roces, 9-A	1.115,00 61,00	115,00	1.176,00		Ortega Gutierrez Agustín Blanco Fernández Ana Mª Agustina	Vivienda	Susceptible de Liberación
	131				Roces	23.781,00		23.781,00	23.781,00	González Fernández Eleazar		
	10131				Roces	669,00		669,00	669,00	González Fernández Eleazar		
	132				Roces	5.202,00		5.202,00	4.691,00	PROMOCIONES MORO S.A	Invernaderos	511 m² de finca en Nucleos Rurales Roces
61	10132				Roces	8.64 2,00		8. 642,00	8.642,00	PROMOCIONES MORO S.A	Invernaderos Caseta	
	133	001501800TP82A 0001SX			Roces Bº Braña Roces, 16-A	16.384,00 158,00	238,0	16.542,00	16.542,00	Fernández Obaya José	Almacenes Hórreo Vivienda	
	134				Roces	10.747,00		10.747,00	10.747,00	Rendueles García Everardo Avelino		
	10134				Roces	15.450,00		15.450,00	15.450,00	Rendueles García Manuel		
	20134				Roces	2.752,00		2.752,00	2.752,00	Rendueles García Everardo		
	135				Roces	14.763,00		14.763,00	14.763,00	Rendueles García Manuela Ceferina		
	138				Roces	3.43 2,00		3.432,00	3.432,00	Salvador Arias Argüello Francisco		
	139				Roces	6.419,00		6.419,00	6.419,00	Castro Alvarez José María		
	140				Roces	8.745,00		8.745,00	8.745,00	González Fernández Eleazar		
	144				Roces	3.115,00		3.115,00	3.115,00	Castro Peruyero Sara		

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro						
Políg.	Parcela	Polígono	arcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
	145				Roces	4.682,00		4.682,00	4.682,00	Castro Alvarez Aurelio		
	146	001500400TP82A 0001TX			Roces Bº Braña Roces, 24-A	14.709,00 64,00	 64,00	14.773,00	14.773,00	Palacios Otero María José Palacios Otero Luis Otero Tuñon Faustino Bodmez Mallo Mª Carmen	Vivienda	
	147				Roces	9.509,00		9.509,00	9.509,00	Palacios Otero María José Palacios Otero Luis Otero Tuñon Faustino Bodmez Mallo Mª Carmen	Tendejones	
	162*	0015003 00TP82A 0001LX			Roces Bº Braña Roces, 58-A	6.818,00 97,00		6.915,00	280,00	Castro Peruyero Sara		Susceptible de liberación parcial
61	163				Roces	1.150,00		1.150,00	1.150,00	Castro Peruyero Sara		
	164*	001500100TP82A 0001QX			Roces Bº Braña Roces,30-A	3.550,00 920,00	 1.034,00	4.470,00	4.470,00	Toral Vallina Leontina Valles Toral Fructuoso	Vivienda Nave (4 depart) Nave (4 depart)	Posibilidad de mantener la vivienda.
	166				Roces	1.837,00		1.837,00	1.837,00	Longo González Octavio Perez Perez Mª Josefa Gomez González Carlos		
	167*	001500200TP82A 0001PX 0014001 00TP82A 0001LX			Roces Bº Braña Roces, 32-A Bº Braña Roces, 34-A	4.397,00 307,00 95,00	 307,00 94,00	4.799,00	3.449,00	García Rodríguez Dulce Nombre Mª	Vivienda Nave Taller ANLISA	Susceptible de liberación parcial 1.350 m² susceptibles de liberación
	171*				Roces	4.016,00		4.016,00	2.034,00	Gorrite Fernández José Antonio		Susceptible de liberación parcial
										González Bazán Delfina		1982 m² susceptibles de liberación

PRINCIPADO DE ASTURIAS
VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA
GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro						
Políg.	Parcela	Polígono	arcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
61	172				Roces	1.677,00		1.677,00	1.677,00	Rodríguez García José Carlos	Explotación Gallos	
	176	001400800TP82A 0001DX			Roces Bº Braña Roces, 43-A	7.655,00 73,00	 129,00	7.728,00		Alonso Díaz Juan Alfredo Francoise Camus FlorenceMarie	DALPEN	Susceptible de Liberación Suelo para AUP
	177*				Roces	8.786,00		8.786,00	7.028,00	Gancedo Rubio Ramón Rodríguez Fernández Amada Apilánez Crespo Carlos Tomás Tárano Aurora Valdés Sánchez José Pablo Suárez Canal Josefina	Nave Industrial REALDISA	Susceptible de liberación parcial 1.758 m² susceptibles de liberación
	183				Roces	8.448,00		8.448,00	8.448,00	Alvarez Areces Elena Baños Rodríguez Salvador Noval Fernández Jesús Noval Aranda Manuel Jesús		
	184				Roces	3.543,00		3.543,00	3.543,00	Alvarez Alvarez Antonio		
	186	0014008 00TP82A 0001DX				2.468,00 119,00	 216,00	2.468,00		Alvarez Alvarez Antonio Mantaras Morán Feliciana		Susceptible de liberación parcial Vivienda en núcleo rural
	187				Roces	3.330,00		3.330,00		Prieto González Angel Alvarez Blanco Elena		Susceptible de Liberación
	193*				Roces	3.384,00		3.384,00	2.541,00	Ayuntamiento de Gijón	Carbayera	843 m² Susceptible de Liberación Parcial
	194*				Roces	10.983,00		10.983,00	8.796,00	González Fernández Eleazar		2.187 m² Susceptible de Liberación Parcial
	197*				Roces	24.075,00		24.075,00	22.783,00	González Fernández Eleazar	Vivienda Hórreo	Susceptible de liberación parcial 1.292 m² susceptibles de liberación
	199				Roces	3.910,00		3.973,00		Villar Trillo José		Susceptible de Liberación
		0014013 00TP82A 0001IX			Bº Braña Roces, 39-A	63,00	126,00			Morán Ordoñez Adoracion	Vivienda	

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro						
Políg.	Parcela	Polígono	Parcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
61	200				Roces	1.182,00		1.182,00		González Menéndez Manuel		Susceptible de Liberación
										Rodríguez Fernández Mª Teresa		
	201				Roces	1.201,00		1.201,00		González Menéndez Manuel Rodríguez Fernández Mª Teresa		Susceptible de Liberación
	202				Roces	927,00		927,00		Fernández Díaz, María Cristina Fernández Díaz, José Ramón		Susceptible de Liberación
	203	0014010 00TP82A 0001RX			Roces Bº Braña Roces, 38-A	1.955,00 64,00	64,00	2.019,00		Díaz Rodríguez María Luisa Fernández Cuervo Ramón	Vivienda	Susceptible de Liberación
	204	0014015 00TP82A 0001EX			Roces Bº Braña Roces, 37-A	1.848,00 82,00	82,00	1.930,00		Fernández Corbato Manuel Díaz Rodríguez Pilar	Vivienda	Susceptible de Liberación
61	206*				Roces	4.170,00		1.291,00	283,00	Suárez Alvarez Matilde		1.291 m² susceptible de liberación
	207				Roces	7.919,00		7.919,00	7.919,00	Menéndez Suárez María Carmen Medina Menéndez Natalia		
	208				Roces	5.561,00		5.561,00	5.561,00	Suárez Alvarez Mª Argentina Amelia		
	209	001401800TP82A 0001UX			La LLosa	8.726,00 136,00		8.862,00	8.862,00	Suárez Alvarez Joaquín	Vivienda	
	210	001401800TP82A 0001UX			Roces Bº Braña Roces, 18-A	12.715,00 76,00	152,00	12.791,00	12.791,00	Suárez Alvarez Benigno	Vivienda	
	211				Roces	14.962,00		14.962,00	14.962,00	Pañeda Bobes Francisco		
	212				La Braña	15.052,00		15.052,00	15.052,00	Blanco Olay Enedina Carmen		
	213	0019001 00TP82A 0001ZX			Roces Bº Braña Roces 15-A	37.084,00 84,00	168,00	37.168,00	37.168,00	Barreal Martínez Florentino	Vivienda Horreo/VAQUERIA	
	214				Roces	5.321,00		5.321,00	5.321,00	Capellín Martínez Gaspar		
	215				Roces	9.203,00		9.203,00	9.203,00	González Felgueroso Nicanor		

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro						
Políg.	Parcela	Polígono	Parcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
										Fernández Felgueroso Josefa		
	305				La LLosa	2.438,00		2.438,00	2.438,00	Sánchez Suárez Mª Carmen		
	318				Roces	3.730,00		3.730,00	3.730,00	González García Manuela Ceferina		
	324				Granda	1.223,00		1.223,00	1.223,00	PROMOCIONES MORO S.A		
	10324				Roces	1.702,00		1.702,00	1.702,00	PROMOCIONES MORO S.A		
	338				A-8	20.037,00		9.206,00	9.206,00	Rubiera Prefabricados Edificación		
	377				Roces	28.546,00		28.546,00	28.546,00	Iberica de Construcciones y Arrendamientos	CAMPO FUTBOL Llano-2000	
	380				Roces	3.646,00		3.646,00	3.646,00	Fernández Castro Juan Carlos Fernández Castro Miguel Angel		
		47114	01		Granda de Arriba, 301A	1.589,00		1.589,00		Fernández Ramírez Florentina González Rodríguez Mario		Susceptible de Liberación
			02		Granda de Arriba, 302	43.342,00		43.342,00	35.223,00	Rubiera Prefabricados Edificación	CANTERA vivienda	susceptible de Liberación Parcial
		36091	01	001RF	Roces Industrial 201-A.1	4.193,00	750,00 69,00 750,00 952,00	2.521,00		Daluz Ríos Fernando Castañón González Isabel	Almacén/Oficina "EL COCHE" Venta coches Urbanístico	susceptible de Liberación Parcial Suelo para AUP
				0002TG	Roces Industrial 201-A.2		750,00 37,00 750,00 1.242,00	2.779,00		Daluz Ríos Fernando Castañón González Isabel	Almacén/Oficina PRUD.GARCIA Venta coches Urbanístico	susceptible de Liberación Parcial Suelo para AUP
		36091	02	0001DF	P. Roces Industrial 202	1.714,00		1.714,00		García López Prudencio Martínez García Mª Isabel		susceptible de Liberación Parcial Suelo para AUP
		36124	01	0001HH	P. Roces Industrial 139 A	18.311,00	2.755,00	18.311,00		CA Principado de Asturias	Industrial	susceptible de Liberación Parcial
		36124	01	0001HH			143,00			CA Principado de Asturias	Oficina	Suelo para AUP

Rústica		Urbana				Sup. M² según Catastro						
Políg.	Parcela	Polígono	Parcela	Cargo	Situacion	Total	Construida	Afectada	Expropiar	Titular	USOS	SITUACION RESPECTO PLAN ESPECIAL
							68,00				Vivienda	
							107,00				Oficina	
		36124	01	0001HH			255,0				Vivienda	
											Deportivo	
							57,00				TABACALERA	

0 6 AGO 2007

II.- MEMORIA DE GESTION



0 6 FEB 2007

11.- DELIMITACION DEL POLÍGONO O UNIDAD DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

11.1.- Delimitación del polígono o unidad de ejecución.

El artículo 151 del TRLSA y, en su caso, con carácter supletorio el artículo 118 de la LS 76, determinan que, salvo que se contuviera en los planes, la delimitación de las unidades o polígonos se somete a un procedimiento específico. La última circunstancia permite afirmar, a sensu contrario, que el planeamiento puede contener también, y de modo previo a aquel momento, la delimitación de polígonos o unidades de ejecución. Este carácter está reforzado en la nueva normativa regional, incorporada al texto refundido, que, incluso, menciona específicamente el planeamiento general como posible origen de la misma.

Hay que aclarar, de todos modos, que la diferencia entre polígono o unidad, no sería una situación derivada, necesariamente, de la clasificación del suelo, es decir: polígono para el urbanizable, unidad para el urbano. Por el contrario, estaría relacionada con las circunstancias intrínsecas de cada ámbito sin condicionarlo, en principio, a clasificación alguna. Así, cabría perfectamente un polígono en suelo urbano no consolidado que cumpla todas las condiciones del artículo 150.1 del TRLSA. Mientras, los ámbitos de la gestión en el urbanizable, pueden tener diferentes grados de cesión en los polígonos, compensados después por el aprovechamiento y no serían definibles como polígonos (Artículos 150.5, 155 y 156 del TRLSA).

En cuanto al planeamiento especial derivado de actuación concertada, su sistemática no es muy explícita en esta cuestión, dado su alcance. Así, el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento preceptúa para la generalidad de los planes especiales que habrán de contener las mismas determinaciones y documentos que el plan parcial, lo cual no esta presente ya en el artículo 69 del TRLSA para el conjunto de los planes especiales. Si figura esta referencia para los planes especiales que se vinculen a actuación concertada, según el artículo 73.2 del TRLSA y Reglamento de desarrollo de la Ley 2/91, todavía vigente, que remiten al planeamiento parcial por su evidente similitud. Cuestión que no estaría tan clara en los planes especiales de reforma interior propiamente dichos.

Sería necesario manifestar, como se hace en otros apartados del presente documento, que la ordenación derivada de la actuación concertada ha tenido un mayor desarrollo en la LSPA, y consiguientemente en el TRLSA, que el derivado simplemente de la integración de la Ley 2/91.

Así, el alcance de la ordenación derivada de actuación concertada, mediante el correspondiente plan especial, como figura a incluir en el suelo no urbanizable de acuerdo con el artículo 73.2.a) del TRLSA, no sería meramente la propia de un planeamiento de ejecución como se contempla en los artículos 62 y 66 y, genéricamente, en los artículos 67 y siguientes del TRLSA. Si reúne, además, según la

excepción del artículo 67.2 del Texto Refundido citado, la posibilidad de configurar la ordenación integral de un territorio. Es decir, el equivalente para el ámbito específico a los propios fines del plan general que figura en los artículos 57 y 59 del TRLSA.

Este carácter de ordenación integral está patente, como se ha señalado, en el artículo 67.2 del TRLSA, cuando dispone:

> "Los Planes Especiales no podrán sustituir al Plan General de Ordenación en su función de establecer la ordenación integral propia del territorio en el ámbito municipal, sin perjuicio de que el planeamiento especial de desarrollo de las áreas afectadas por actuaciones urbanísticas concertadas, pueda abordar la ordenación integral de un espacio específico, previa justificación de la misma según las circunstancias de cada clasificación, sin exclusión conceptual de ninguna de ellas".

El alcance señalado sería equivalente al propio del plan general, según lo define el artículo 57.1 del TRLSA:

> "Los Planes Generales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral del territorio en el ámbito municipal, comprenderán uno o varios términos municipales completos, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística municipal y establecerán, en su caso, el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia".

Esta circunstancia permitiría, junto con el modelo característico de los planes especiales en su asimilación a los parciales, la introducción de determinaciones diferenciadas para áreas concretas del ámbito. Es especialmente relevante para aquellas que sean objeto de liberación de la expropiación, respecto a las que el artículo 186 posibilita el establecimiento de condiciones, términos y proporciones para llegar a su aplicación partiendo en este caso de su clasificación inicial de no urbanizable. También sería posible incluir en un solo documento, y en su capacidad de sustituir al plan general que posibilitan los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA, la ordenación de áreas al margen del sector e, incluso, conceptuarlas de suelo urbano o no urbanizable. Actuaría por ello, de hecho, una sustitución de la figura del Plan General, si bien se vincularía al convenio previo exigido por el artículo 73 del TRLSA, permite hacerlo en plena coincidencia con el Ayuntamiento de Gijón.

Otra cuestión especialmente relevante del planeamiento derivado de la actuación concertada, y como se ha apuntado, sería el carácter de interés supraminicipal del mismo. Cuestión que está expresamente reflejada en el artículo 8.3.e) del TRLSA cuando dispone:

> "Corresponde al Principado de Asturias las competencias que expresamente le confiere este Texto Refundido, por concurrir circunstancias de interés supramunicipal, en particular en los siguientes ámbitos: (... ...)

0 5 AGO 2007

e) Desarrollo de las reservas regionales de suelo y demás áreas en las que concurran especiales circunstancias urbanísticas deficitarias que deban ser afrontadas de modo perentorio a través de actuaciones urbanísticas concertadas, en los términos establecidos en este Texto Refundido".

Es decir, se trataría de un supuesto de competencia regional, sin perjuicio de que estas actuaciones se realicen en concordancia con el Ayuntamiento de Gijón, Actuaría así, no sólo a través de la coordinación administrativa de los artículos 15 y 16 del TRLSA, sino también, como se ha señalado, mediante el correspondiente Convenio, con aceptación previa de la modalidad a efectuar por el Ayuntamiento, como resultado del artículo 19 del TRLSA y disposiciones concordantes.

La posibilidad específica de que el planeamiento parcial, -al que, como se ha señalado, se asimila genéricamente en aquello que afecte al sector y sin perjuicio de las áreas que integran otras clasificaciones, contenga, con las circunstancias antes señaladas, la delimitación de polígono y unidades de actuación está prevista en los artículos 45.1.b), 56 y 62.2 del Reglamento de Planeamiento. Normativa aplicable según la Instrucción de la Consejería como el resto que se reproduce.

"Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones.
(... ...)
b) Asignación de usos pormenorizados y delimitados de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellas y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación ...".

Añade el artículo 56.1 del propio Reglamento:

"El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones pudiendo ser el mismo para todo el ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida".

El artículo 62.2 dice:

"Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el plan de etapas determinará el orden de propiedades para su ejecución y señala el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono"

Además de lo expresado anteriormente, relativo a la posibilidad de que el planeamiento contenga ya la delimitación del polígono, polígonos o unidades de actuación como determinación, general, inciden otras circunstancias. Así, el plan especial cuya función se adecua a los objetivos expresados en el artículo 83.1 del Reglamento de Planeamiento, -es decir, los propios de este documento, aún cuando se trate de una actuación concertada, con las variantes que posibilita el artículo 67.2 del TRLSA-, tiene la prescripción reglamentaria de que, necesariamente, ha de contener la delimitación de polígonos o unidades de ejecución.
Preceptúa el artículo 85.2 del Reglamento de Planeamiento.

0 6 AGO 2007

"Además dichos planes especiales delimitarán los polígonos o unidades de actuación correspondientes pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos".

En este sentido, el Plan Especial aún cuando no se trate propiamente de un PERI, -su equivalencia para el área configurada como sector lo sería de hecho con el plan parcial-, incluye esta determinación. Se delimita una sola unidad de ejecución o más bien polígono, con las circunstancias de su determinación de acuerdo con el artículo 150 del TRLSA. Todo lo cual, es consecuencia del tratamiento básicamente unitario del área en una sola operación urbanística integrada o concertada.

Este carácter integral o unificado, derivado del artículo 67.2 del TRLSA, con la modalidad antes expresada, junto a la presencia, al menos, en la mitad de la superficie edificable lucrativa -que en el caso específico sería muy superior, de aproximadamente el 80 %-, incluidas todas las nuevas modalidades, de viviendas sujetas a algún nivel de protección y la perentoriedad de la actuación, serían la base que, como se señala en otros apartados, habría justificado la opción, en su momento, por la reserva de suelo y la actuación concertada. Mientras, el desarrollo del ámbito urbanizable habría necesitado la previa determinación por la revisión del plan general. Modelo que de delimitar el sector haría preciso el desarrollo del correspondiente plan parcial o, caso contrario, que este último incluyera su propia delimitación como determinación al artículo 62.a) del TRLSA, lo que no sería apropiado para un área de una superficie tan amplia.

El plan parcial habría necesitado, a su vez, una previa tramitación y, culminada la misma, el desarrollo del correspondiente sistema de actuación, que aquí sería el de expropiación. Situación que prolongaría la actuación de modo considerable. Incluso, si se hubiera optado por un sistema de iniciativa privada o mixta como sería la cooperación y las actuaciones prioritarias, y no digamos nada de la compensación, la situación de las parcelas incluidas en las áreas liberadas sería más desfavorable. Así, no podría aplicarse la liberación. Determinación que, como expresamente señala el artículo 186 del TRLSA, solamente actuaría cuando se utiliza el sistema de actuación por expropiación.

Por el contrario, la actuación concertada permite el desarrollo previo de la citada ordenación y después, de modo simultaneo, el planeamiento, es decir, el presente documento, y con la edificabilidad adecuada, la gestión mediante la reserva de suelo y la ejecución de la expropiación. Todo lo cual, con los correspondientes trámites procedimentales de garantía y con la particularidad, además de posibilitar la liberación de amplios espacios, de que el precio del suelo sería el propio del suelo urbanizable sectorizado o delimitado, de acuerdo con el artículo 27 de la Ley 6/98 según nueva redacción efectuada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo. Salvo, obviamente, aquellos supuestos en donde la previa clasificación de urbano determinase una valoración

0 6 AGO 2007

superior derivada del valor básico de repercusión. Por lo que con la actuación concertada no se pretendería alcanzar una valoración menor, sino la correspondiente al producto edificado, sin perjuicio de las situaciones de mutuo acuerdo y el pago, cuando proceda, en parcelas de resultado.

La cuestión de la existencia de unas parcelas liberadas de la expropiación, en suelo urbanizable, situadas básicamente en la envolvente de los núcleos, ya que los propios núcleos con la delimitación que figura en el plan no forman parte del sector o polígono como se aclara mas adelante, es evaluable la decisión de determinar su pertenencia o no al polígono o unidad general. Ello con la particularidad de que puede concurrir cualquiera de las dos modalidades. Dado que, como se ha indicado, el artículo 150 del TRLSA mantiene los criterios de diferenciación de la LS 76 y la unidad o el polígono cabría tanto en suelo urbano no consolidado o urbanizable. Sería posible, por ello, analizar tres posibilidades relacionadas con las mencionadas áreas que se proponen liberar de la expropiación, a fin de determinar su tratamiento urbanístico aclarando previamente la situación de las áreas excluidas.

Si no hubiese sido posible la ordenación integral de los artículos 8 y 67.2. del TRLSA, la inclusión de todo el ámbito en urbanizable o urbanizable no sectorizado propio del plan parcial, habría obligado a que el suelo se integre en polígono o unidad, salvo que se trate de un sistema general de acuerdo con el artículo 150.4 del TRLS, cuando dispone:

> "En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, todos los terrenos, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales, quedarán incluidos en polígonos o, en los supuestos previstos en el apartado 2 de este mismo artículo, unidades de actuación".

La ordenación integral permite tratarlo de forma conjunta en el mismo plan, al sustituir, de hecho, el plan general y de acuerdo con el artículo 57.1 y 67.2 del TRLSA, los usos rurales como sería una superficie coincidente básicamente con los antiguos núcleos rurales, con las previsiones derivadas de la ordenación de este Plan, que los definen de urbanos o núcleos rurales según las áreas. Es decir, espacios ajenos al suelo urbanizable, junto con un suelo mayoritario que se trataría como sector de suelo urbanizable. Este área o sector es donde incide el polígono y la reserva de suelo, y forma parte del sistema de expropiación. Es susceptible, en una parte, de liberación con las condiciones de la misma del artículo 186 del TRLSA.

Nos encontramos, por tanto, para además para aclarar la cuestión con:

1. Suelos excluidos del sector y del polígono y, por consiguiente, de la reserva de suelo. Se integran en la actuación concertada y, o son ordenados directamente por el plan especial con sus propias determinaciones. Serían, respectivamente, suelo urbano y núcleo rural. En el primero, la edificación sería directa, salvo que por algún titular de suelo y por las razones que entienda oportunas se solicite la delimitación de una

15 ABR 2010

unidad de ejecución en los términos del artículo 151 del TRLSA. La gestión y cesiones se regirían por el artículo 193 del TRLSA. En cuanto al núcleo rural, la edificación se desarrollaría con el modelo característico de tal figura urbanística, acogiéndose, además, a la normativa del PGOU.

2. Suelos incluido en el sector, equiparado e integrado al suelo urbanizable y donde se aplicaría el artículo 150.4 del TRLSA.
   Al ser suelo urbanizable estaría integrado, inicialmente, en el único polígono del mismo y su transformación en urbano se produciríae en los términos del artículo 113.e) y 140 del TRLSA. No obstante, como se liberan de la expropiación, en ese momento se diferencian del resto, que no es objeto de desarrolloadquisiciónse adquiere por esa vía. P y puede, por ello acogerse a sus propias determinaciones. Incluso, se delimitan delimita unas unidades que en unos casos serían preceptivas y en otros no. Ello, en base a lo preceptuado en los artículos 183 y 186 del TRLSA.

Se pretende liberar de la expropiación parte de los suelos integrados inicialmente, como se ha señalado, en un ámbito equivalente a un sector de suelo urbanizable y por ello sometido a sus condiciones. Cabría para su liberación de la expropiación el análisis de tres opciones o modalidades y evaluar su viabilidad y procedencia.

Las tres modalidades aplicables, teóricamente, a las áreas a liberar de la expropiación, serían:

a. Exclusión de la delimitación de polígonos de las áreas liberadas de la expropiación.
b. Delimitación de polígonos diferenciados.
c. Inclusión de todo el ámbito en el mismo polígono.

Antes de analizar las tres modalidades, cabe decir que cabría, teóricamente, en esta fase no delimitar el polígono o la unidad, como queda patente en el artículo 151 del TRLSA, sin que, como se ha señalado, con anterioridad, sea específicamente aplicable el artículo 85.2 del Reglamento de Planeamiento. No sería evaluable en la práctica dada la necesidad de coordinar la actuación con la reserva de suelo y la inclusión del propio sistema de actuación.

También cabría hacer uso, teóricamente, del marco de referencia de la ordenación integral que posibilita en artículo 67.2 del TRLSA para los planes especiales derivados de actuaciones concertadas y entender que en tales circunstancias sería posible excluir una parte del territorio clasificado de urbanizable del polígono o la unidad. No podría ser así, puesto que el artículo 150.4 del TRLSA señala que tanto en suelo urbano no consolidado como en el urbanizable, todo suelo, salvo los sistemas generales, deberían estar incluidos en los polígonos y unidades y aquí, salvo áreas muy concretas de núcleo rural transformables en urbano, difícilmente podrían conceptuarse los suelos ocupados de

0 6 AGO 2007

suelo urbano consolidado, ni tampoco el suelo de la cantera, como se aclara en otros apartados. Sí se excluiría del sector, como se viene reiterando, la mayor parte de los núcleos rurales, que se transformarían en suelo urbano o mantienen la consideración de suelo no urbanizable. Ambitos que se definen no puede integrarse en un sector equiparado del suelo urbanizable.

a. Exclusión.

La primera alternativa sería, teóricamente, la más acertada. No obstante, y a pesar de tratarse de un planeamiento de actuación concertada, no podría desconocerse el criterio del propio apartado 4 del artículo 150 del TRLSA. Texto que proclama, como se ha señalado, que en el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, todos los terrenos, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales habrían de estar incluidos en los polígonos.

b. Delimitación de polígonos o unidades diferentes.

No sería la solución aplicable dadas las circunstancias y características de las parcelas con liberación. Estas no pueden configurar, de inicio, unidades específicas, ni actuar todas ellas de forma conjunta, a efectos del aprovechamiento medio según el artículo 62.d) del TRLSA, salvo que se hiciera una atípica delimitación, que en algunos casos lo fuera parcela a parcela y que además difícilmente, cumplirían el equilibrio requerido por el artículo 150.5 del TRLSA. Modelo que, por otra parte, no beneficiaría a nadie y perjudicaría la gestión. De todos modos, es teóricamente posible y utilizable si se interpreta el concepto de ordenación integral del artículo 67.2 del TRLSA como sustitución del PGOU en el ámbito y por tanto ordenación diferenciada donde no actuaría el mencionado equilibrio del artículo 150.5 del TRLSA. Ello con la particularidad de que este último concepto sería interpretable en los términos del artículo 62.d) del TRLSA donde es necesario la homogeneización de los valores relativos. En la práctica no actuaría, por el diferente modelo de ordenación de lasl áreas liberadas.

c. Inclusión de todo el área en un solo polígono.

Cabría incluir todo el ámbito del sector, no del plan especial no debe olvidarse, en el mismo polígono o unidad. Tal circunstancia no impediría el tratamiento específico de las parcelas liberadas, conforme a las prescripciones del artículo 186 del TRLSA y Decreto 458/72, de 24 de Febrero, es decir, las características técnicas y prácticas. Este régimen es perfectamente posible, dado el diferente alcance funcional de los polígonos a ejecutar por expropiación que los desarrollables por sistemas de iniciativa privada. En el primero nada impide que, después, los espacios liberados se adapten a sus propias determinaciones, incluso prefijadas ya de inicio en el planeamiento. Ello conllevaría en el momento definitivo de la gestión la innecesariedad de integrarse en ninguna unidad, para algún supuesto, y en otros la posibilidad de hacer uso del una nueva delimitación

06 AGO 2007

según el artículo 151 del TRLSA, teniendo en cuenta los criterios reflejados ya en el presente planeamiento. Incluso cabría prefijar de modo indicativo el ámbito de tal incidencia y no ser necesaria la delimitación procedimental de la unidad. Modelo pro el que se opta en los espacios así incluidos.

Esta última es la modalidad que se elige o permite, por imposibilidad de la primera y falta de operatividad de la segunda. Las condiciones de la liberación serán las que figuran en la normativa y en los apartados específicos de este documento, quedando excluidos de los gastos de urbanización vinculados al polígono. Sí, cabría en su momento, como se ha afirmado, la exclusión del polígono una vez desarrollado el mismo, o incluso en la propia fase de ejecución, en los términos de los artículos 113.c) y 140 del TRLS, como así se prevé, y el tratamiento de parcelas de edificación directa o la delimitación o concreción de las correspondientes unidades de ejecución. Esta última modalidad que actuaría donde proceda, y así se predelimitan, siempre que sus titulares lo entiendan oportuno o adecuado y lo propongan al Ayuntamiento o este último lo contemple como la solución más adecuada en caso de necesitarse un reparto de edificabilidades entre las parcelas de acuerdo con los artículos 151 y concordantes del TRLSA. Actuarían, de hecho, como unidades independientes con sus gastos de desarrollo específicos, que integraría la ampliación, urbanización y cesión de determinados viales compensado por disminución de la cesión dotacional y eventual desarrollo de estudios de detalle. Si bien, cuando sea posible, parece lógico y preferente el desarrollo directo. Utilizable sólo en algunas áreas donde las parcelas tienen acceso directo como serán algunas ciertas parcelas aisladas de VUA y los suelos de VUB, y nunca en aquellas situadas en VUC, salvo la excepción que se señala en la normativa en donde cabría excluir el estudio de detalle. Existiría un tratamiento diferenciado para aquellas parcelas que ya cuentan con edificación dado que esta última, obviamente, se incluiría en el cómputo edificable. Todas éstas circunstancias recogidas en la normativa.

En todo caso, como se analiza en otros apartados, el aprovechamiento sería el que figura en la ordenación específica de este planeamiento correspondiente al de vivienda unifamiliar. Para eventuales reajustes estos últimos actuarían respecto al área específica de la nueva unidad y no sobre el total del plan (ver plano y apartado específico). El aprovechamiento de vivienda unifamiliar derivado del citado ámbito correspondería en exclusividad a dichos propietarios.

En estas condiciones, las áreas liberadas tendrían su propio aprovechamiento, y no participaría en la redistribución de aprovechamientos en base al artículo 186 del TRLSA. Se atribuiría a cada parcela sin repercutirse, o repartirse entre ellas, salvo configuración de unidades de actuación, ni con el resto de terrenos incluidos en el polígono del sector.
La división de unidades, que figura en plano, habría tenido en cuenta las circunstancias parcelarias, la red de viarios y el necesario tratamiento de los mismos incluida la previsión de manera implícita del viario vinculado a la unidad. No se trata de delimitar por delimitar y si de facilitar la operatividad de la actuación, cuando por las citadas

06 JUL 2007

circunstancias parcelarias, la gestión diferenciada e individualizada no sea, aparentemente, posible. La posibilidad de edificación directa solo se posibilitaría en algunas parcelas de VUA y VUB.

Además, incluso, cuando sea necesaria la delimitación de la unidad, la voluntad de los titulares permitiría hacer uso del denominado procedimiento conjunto según lo previsto en el artículo 174 del TRLSA.

> "Si los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación llegan a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación y prestan garantías suficientes a juicio de la Administración acerca de la ejecución de las obras de urbanización, podrán prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación".

11.2.- Plan de Etapas

11.2.1.- Cuestiones Generales.

El TRLSA, en su artículo 66, indica únicamente la necesidad de que el planeamiento parcial, y por extensión el especial, configure un plan de etapas, regulando después las circunstancias relativas al orden de prioridades, que serán objeto de análisis más adelante.

Por todo ello, y a la espera del desarrollo reglamentario regional, y sin perjuicio de las peculiaridades propias de las actuaciones concertadas, sería preciso acudir, como se viene reiterando, a las determinaciones de la normativa estatal, básicamente al Reglamento de Planeamiento.

La regulación global figura en el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento relativo al plan parcial. Artículo trasladable al plan especial, como resultado de lo preceptuado en el artículo 85 del mismo Reglamento. Y aquí, específicamente, por lo señalado en el artículo 73.2.a) del TRLSA cuando señala, incluso, la necesidad de incluir plazos de todas las actuaciones, y Reglamento 58/94 en aquello compatible con la nueva normativa.

Afirma el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento, aplicable según la Instrucción de la Consejería.

> "1. el Plan de Etapas del Plan Parcial SE redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.
> 2.- Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de Etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

06 AGO 2007

3.- en la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.
4.- El Plan de Etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o mas alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifican la elección de una u otra alternativa".

El contenido particularizado se incluye en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, también aplicable.

"1.- El plan parcial establecerá un plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.
En cada etapa habrá de preverse:

a) Su duración, conferencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
b) Las obras de urbanización correspondientes.
c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2.- El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.
3.- En los supuestos en que sea necesario, el plan parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo".

La existencia de un único polígono o unidad de ejecución para la totalidad del Plan, a salvo las particularidades de las áreas excluidas y las circunstancias de aquellas otras liberadas, evita cualquier pronunciamiento respecto al orden de prioridades de los diferentes polígonos o unidades de actuación. Para las áreas excluidas y liberadas no se establece ninguna periodificación al efecto, ni tampoco serán de aplicación los plazos complementarios o supletorios que figuran en el TRLSA. El plazo es, pues, la inexistencia de plazo.

No obstante lo anterior, inciden dos extremos de la actuación que si deben figurar en el plan de etapas, aun cuando se delimite únicamente una sola unidad de ejecución o polígono.

a) Previsión relativa a la creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación, acompañado de la creación acompasada, o en paralelo, de las correspondientes dotaciones. Habría que tener en cuenta, como se desarrolla más adelante, la circunstancia de los suelos liberados y excluidos propiamente del sector.

D 6 AGO 2007

b) Etapas de ejecución de las obras de urbanización, debiendo demostrar su coherencia con las restantes determinaciones del plan, con especial referencia a los extremos expresados en el apartado anterior y a las diferentes redes de servicio. Existe la posibilidad de establecer una alteración de las previsiones temporales y espaciales.

En cuanto al TRLSA, y a la espera de la definición por el correspondiente reglamento, su texto no desarrolla propiamente la cuestión. De todos modos, en el artículo 66.6, introduce unos elementos específicos de las áreas donde existan polígonos independientes y susceptibles de alterar el orden de prioridades, según el siguiente contenido:

> "Si el Plan Parcial estableciera polígonos susceptibles de desarrollo independiente, podrá gestionarse alterando el orden de prioridades, fijado en el plan citado cuando se presten ante el Ayuntamiento garantías suficientes en orden a las cesiones y reservas de dotaciones legalmente exigibles y a la ejecución de los sistemas viarios y demás obras de urbanización contempladas para la totalidad del Plan Parcial".

Aunque el texto se refiere, claramente, a una cuestión diferenciada a la presente, dado que aquí existiría un único polígono o unidad de actuación, con la variante señalada, si indica la necesidad de garantizar las cesiones y servicios de las dotaciones legalmente exigibles. Exige, además, la ejecución de los sistemas viarios y demás obras de urbanización contempladas para la totalidad del Plan.

Del análisis específico resulta:

a) Previsión del Suelo urbanizado.

Respecto al primer apartado, cabe afirmar que la ejecución de las obras de urbanización se prolongarían durante un período de 20-24 meses y se prevé, y se preceptúa, la ejecución simultánea de las determinaciones exigidas respecto a viales, espacios libres, etc... Este plazo se hace extensivo, en principioigualmente, a un espacio de reajuste viario en el núcleo de "La Braña", transformado en urbano, pero no a los viarios especiales de los núcleos liberados y excluidos. Este suelo sería de cesión de acuerdo con el artículo 193 del TRLSA, dado el carácter de suelo urbano consolidado, si bien la superficie de la parcela a efectos de edificación se computaría por la originaria.

Los suelos excluidos y liberados salvo la excepción señalada, se adecúan a sus propias determinaciones sin que rija el plazo temporal antes señalado.
Así, en el área de Granda, -denominación que se extiende en este plan al espacio comprendido al este de la Autovía Minera, cuando en realidad Roces penetra un poco en este espacio, -correspondería a las unidades y a las actuaciones a desarrollar en el área la ampliación y urbanización de la red viaria existente, que no esté configurada en malla urbana a los efectos de los artículos 113 y 115 del TRLSA. Igualmente

06 AGO 2007

corresponde el desarrollo de todo viario interior que se integre para dar acceso a las parcelas de resultado. Todo ello como resultado de los artículos 158 y 198 del TRLSA. La obra de urbanización del plan especial se extiende hasta el borde norte del paso bajo la Autovía. El detalle se especifica en el apartado correspondiente. Es de destacar que el viario principal a ampliar y ceder ya figura dibujado en el plano y no se incluye en la unidad, pero serviría para computar los repartos de aprovechamiento y disminuiría proporcionalmente las cesiones, dotaciones, tal como se regula en la normativa.

En el área situada en Roces, en la envolvente del núcleo de La Braña, les correspondería, en los mismos términos, la apertura de aquellas nuevas vías internas que fueran necesarias para el desarrollo de las unidades, dado que no existe una red de caminos propiamente dicha. Así como la ampliación de estos últimos..

Por último, los suelos liberados vinculados a espacios de AUP, les corresponden los propios de las parcelas liberadas como ordenación interior de las mismas.

Todo lo anterior, se expresa en desarrollo de lo preceptuado en el artículo 158 del TRLSA, sin que se fije, como se ha señalado plazo específico al efecto, ni seguir los supuestos establecidos por el plan ni por el TRLSA.

En definitiva, no formarían parte de las unidades ni de los suelos excluidos aquellos espacios viarios y dotaciones que son objeto de tratamiento pormenorizado por el presente plan especial, salvo la ampliación de viarios de borde de unidades, a los que se ha hecho referencia con anterioridad.

Dadas las especiales circunstancias que concurren en las partes intervinientes, el carácter público de la actuación y ejecución urbanística, según se refleja en el correspondiente convenio y en los términos que posibilitan los artículos 210 y siguientes del TRLSA, el Ayuntamiento de Gijón no exigirá a **Sogepsa**, la prestación de garantías para el cumplimiento de la obligación de urbanización, dado que ello constituye aspectos fundamentales de dicha sociedad como beneficiaria de la expropiación (artículo 3.1.b) del RD 1169/78 y 13 del TRLSA. La recepción de las obras de urbanización a que hace referencia el artículo 195 del TRLSA se efectuaría en los términos que señala el convenio específico.

b) Etapas de ejecución.

El plan se configura, como se ha señalado, en etapa única. De todos modos, se admite la posibilidad de que la edificación se pueda realizar por fases dentro del mismo lote y así se periodifica la actuación basada en los cuantía de los ingresos y gastos de la misma. Para todo lo cual, sería necesaria la realización previa de la cesión gratuita y

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras
VICECONSEJERÍA
CUOTA
0 6 AGO 2007

libre de cargas al Ayuntamiento de Gijón de los suelos destinados a espacios libres y equipamientos colectivos en la cuantía señalada por la citada normativa.

La posibilidad de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación se habría de adaptar al TRLSA y, en su momento, a lo que resulte del futuro reglamento regional. En cualquier caso, la Instrucción de la Consejería entiende no aplicable el artículo 42 del Reglamento de Gestión. Cabría, no obstante, hacer extensivo s los terrenos surgidos de suelo urbanizable, o situación equivalente, como sería el caso, lo preceptuado en el artículo 119.4 del TRLSA, siempre que el nivel de desarrollo de la urbanización y su cercanía a la culminación lo posibilite.

Los suelos excluidos del sector y las áreas liberadas no están sometidos a determinación alguna temporal al efecto. Se regirían por sus propias circunstancias de suelo urbano o rural o criterios de desarrollo de cada unidad.

Los lotes edificatorios del polígono se constituyen por los respectivos edificios resultantes y espacio vinculado, sin que se establezca, dentro de la etapa única del Plan, ningún orden de prioridades entre los mismos. Cabría utilizar para su definición lo dispuesto analógicamente por el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión respecto a las unidades funcionales de obra, aplicable según la Instrucción de la Consejería.

La actuación destacaría por su carácter unitario a salvo las áreas excluidas o liberadas. De ahí que tal modalidad de división de lotes se conceptuaría como una peculiaridad específica y no general e integrable sólo en el proceso de urbanización.

11.2.2.- Alternativas de ejecución y plazos.

a) Alternativas de ejecución temporal de la urbanización.

No se establecen previsiones respecto a esta cuestión, dado el carácter marcadamente indicativo de todo el proceso de ejecución. No obstante, cabría una prolongación o superación del período estimado del tiempo previsto de ejecución que a efectos del plazo legalmente establecido por el TRLSA, se configura en un máximo de 32 meses. También cabría configurarlo en el proyecto de urbanización y previa justificación utilizar para ello las unidades funcionales de obra ya mencionadas. El plazo real de ejecución material, se establece, como se ha dicho, en los mencionados 20-24 meses.

b) Plazos.

La incidencia global de los plazos a que han de ajustarse las operaciones para realizar la urbanización o para la propia edificación, es una cuestión que se ha visto formalmente afectada por el cambio normativo derivado de la LSPA, y recogido en el posterior TRLSA. Existirían, además, unos plazos específicos para edificar una vez reunida la condición de

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO 2007

solar en el artículo 205 del TRLSA y donde, de no establecerse por el plan, regirían los plazos de la ley.

El TRLS de 1992 establecía no solo la necesidad de que los planes determinasen la periodificación de sus actuaciones, que ya estaba presente en cierta medida en la normativa anterior, sino que, además, añadía una rígida escala supletoria en defecto del plan. Incluso, se prefijaba el derecho al aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con los artículos 23 y siguientes. Ello, amén de obtenerse el aprovechamiento de forma condicionada a tal cumplimiento.

La normativa de la Ley 6/98 sigue, en gran medida, un criterio de aplicación directa, sin necesidad de contar –con gran diferencia respecto a previsiones de otras leyes- con planeamiento adaptado a tal normativa según las disposiciones transitorias de la ley citada. De ahí la consideración y alcance de los artículos 14 y 18, con evidentes diferencias según se trate de suelo urbano, consolidado o no consolidado, o suelo urbanizable.

Así, en cuanto a los deberes del propietario, que la legislación anterior establecía como requisito para la obtención de cada una de las sucesivas facultades urbanísticas, sufre un cambio normativo. El propietario ya no adquiere, según los casos, un porcentaje urbanístico disminuido en una determinada proporción, sino que el aprovechamiento urbanístico es una facultad originaria de la propiedad. Todo, sin perjuicio de que pueda existir en el área no consolidada, o así conceptuada, y en suelo urbanizable, la obligación de cesión de un porcentaje de dicho aprovechamiento o de reparto del mismo. Parece lo mismo, pero es básicamente distinto.

Además, es únicamente el plan el que puede determinar los plazos para edificar en los solares resultantes. Por eso, la ley hace una remisión al planeamiento en orden a que pueda imponer un plazo en la edificación de los solares resultantes de la urbanización, pero no lo establece con carácter preceptivo.

El artículo 18.7 de la Ley 6/98, determina la posibilidad de que el planeamiento establezca plazos de edificación de los solares, pero, como ya se ha señalado con anterioridad, es una cuestión que queda a la decisión del planeamiento específico. Hay que señalar que, como desarrollo de esta normativa, era de aplicación supletoria lo regulado al efecto por los artículos 120.2 y 154.1 y 3 de la LS 76. Artículos que partían de la necesidad de acogerse al plazo fijado por el planeamiento. De todos modos, era dudosa la vigencia, de hecho más que probable su derogación, del apartado 2 del artículo 154 de la LS 76, relativo al plazo supletorio legal. Se señala la derogación ya que no parecía posible mencionar la supletoriedad cuando la ley específica no establecía esta cuestión y era voluntad del legislador no aplicarla, es decir, o el plan ponía plazo o éste no existía.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
GIJOTA
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras
06 AGO 2007

Esta circunstancia general, de falta de plazos y voluntad de fijación de los mismos, no era de referencia, ni incluso entonces, para el plan especial derivado de actuación concertada. Modalidad que de acuerdo con el artículo 9.3 de la Ley 2/91, ahora transformado en el 73.2.e) del TRLSA, y 16.4 del Reglamento 58/94 debía incluir los plazos de ejecución de todas las actuaciones.

Señala así el artículo 73.2 e) del TRLSA:

> "En dichos planes se establecerán los plazos de ejecución de todas las actuaciones que se prevean".

En semejantes términos el artículo 16.4 del Reglamento 58/94.

La cuestión o determinación se ha extendido, aún cuando sin mencionar la extensión, a todas las actividades, al planeamiento parcial de la nueva legislación asturiana. Esta, en el artículo 66.3.a) del TRLSA, señala expresamente, desarrollando la legislación básica representada para este caso por el artículo 18 de la Ley 6/98.

> "Los Planes Parciales contendrán además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en suelo urbano, las siguientes:
> a. Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación del sector, entre ellos los de urbanización y edificación ..."

Es decir, que ya era exigible, desde el 4 de Agosto de 2002, con la LSPA y ahora trasladado al texto refundido, la fijación de plazos al efecto para todo planeamiento, con independencia de que se tratase de actuación concertada o no. Sería novedad, por tanto, para todo planeamiento, pero no propiamente para el modelo de actuación concertada que se realiza. Existiría, no obstante, la diferencia, que no solo habría de ser semántica, de que el grado de determinación parece mas estricto para la actuación concertada.

La obligatoriedad de plazos del artículo 66 del TRLSA supone, a diferencia del carácter voluntario para el planeamiento del plazo propio del artículo 18 de la Ley 6/98, que sí podrían actuar ya los plazos supletorios del artículo 154 de la LS 76, e, incluso, el 205 del TRLSA para el supuesto específico. Todo, a salvo del contenido de las disposiciones transitorias sobre aplicación de reglamentos estatales y normativa supletoria. Entendiendo, además, que tal circunstancia se adaptaría, sin duda alguna, a los principios del artículo 18, de la Ley 6/98, pues si tal facultad es posible decidir por el planeamiento con mayor motivo en la ley de desarrollo. En cualquier caso, aquí no acaece esta circunstancia, pues el plan, siguiendo al mandato de los artículos 63.3.a),73.2.e), 140.1.) y 205.1 del TRLSA y 16.4 del Reglamento 58/94, si incluye los plazos correspondientes.

06 AGO 2007

La cuestión de los plazos estaba ya presente en la jurisprudencia al tratarse de una circunstancia evidentemente justificada en la práctica con las actuaciones planificatorias. Así, cabría no fijar plazo alguno para la urbanización en áreas totalmente consolidadas, salvo por razones de retención de solares y demás circunstancias específicas. No tanto donde faltara completar servicios, en el que tal plazo sería inexcusable, como igualmente para áreas, como la presente, que presentan una situación próxima a la envolvente urbana y se enmarcan en el concepto de suelo urbanizable.

En este sentido señala la STS de 1 de Febrero de 1994.

> "La obligación de edificar en los plazos legales, descansa sobre principios que han sido de manera nítida y abundantemente perfilados por la doctrina del TS, lo que hace innecesario incidir sobre los mismos, baste sólo señalar que a través de la misma, entre otras, se busca lograr dos finalidades que ya nuestro texto fundamental considera capitales, que no son otras que el sometimiento de la propiedad privada a la función social encomendada al derecho de la propiedad y evitar la especulación".

No se compadece con los criterios constitucionales, es decir, evitar la especulación y que la propiedad cumpla con su función social, que ahora el planeamiento pudiera dejar a la única voluntad de los propietarios el momento en que un solar se edifique. Si la inmediata edificación de la parcela que ha adquirido la condición de solar es la culminación natural y necesaria de todo el proceso urbanístico y se ha querido por el planeamiento urbanístico que un terreno adquiera esa condición o le sea reconocida como tal; no lo es para que luego se quede sin edificar o, mejor dicho, para permitir al propietario, o al adquirente del suelo urbanizado, según la modalidad de gestión que resulte, que decida en exclusividad el momento en que se edifica, que lo hará en función sólo de sus particulares intereses -muchas veces no derivados de la atonía edificatoria- y no en los de la comunidad. Circunstancias que deben ir coordinadas y buscar un punto de acuerdo o de equilibrio, aceptando, eso si, las variables y condiciones del mercado sin caer en maximalismos inoportunos y estériles, que han malogrado objetivos legales loables.

Ante esta disyuntiva, el interés de la comunidad debe prevalecer sobre los intereses patrimoniales particulares aunque procurando dentro de lo posible, como se ha señalado, compatibilizar ambos. De ahí, que no sólo es razonable sino necesario, que el legislador urbanístico exija al planeamiento que fije, según los casos, un plazo máximo de edificación. A su vez éste se ha de acomodar a las peculiaridades del proceso edificatorio, e incluir una cierta amplitud y adecuación al mercado, aún cuando en menor medida en Gijón, que en aquellos otros concejos con una más reducida incidencia edificatoria. Por ello, para evitar la problemática anterior, el plazo de edificación debería fijarse aquí, y así se hace, aunque con cierto margen indicativo o de variabilidad, máxime en una actuación concertada.

Otra de las circunstancias concurrentes sería el hecho de que el planeamiento, por el gran número de viviendas, aproximadamente 3.900 – 4.000, contando todas las modalidades e incluidas las viviendas de iniciativa privada y las existentes tendría una gran incidencia en el concejo. Representaría, de hecho, la totalidad de autorizaciones en el concejo de Gijón en un periodo bastante superior a un año, de hecho dos años. Ello, contemplando un año promedio según las cifras del último quinquenio.

De ahí que, contando con tal determinación, el presente planeamiento fija los plazos específicos de urbanización y edificación.

Es de interés resaltar que así como para la urbanización la Ley no establece plazos supletorios, si lo hace para la edificación residencial, como sería el caso, cuando la parcela cumpla la condición de solar. Esta circunstancia esta presente en el artículo 205 del TRLSA cuando preceptúa en su apartado 2 que en defecto de plazo señalado en el planeamiento se aplicaría el de 2 años estableciendo determinadas condiciones de prórroga. Es decir, que en los supuestos de no indicar plazo regiría el supletorio.

En definitiva, si el plan no estableciera plazos, regirían los supletorios de dos años con las prorrogas. Determinación muy reducida para actuaciones integradas como la presente donde, actuándose de una forma unitaria en cuanto a la urbanización, después la ejecución de las viviendas tiene un escalado evidentemente relacionado, muchas veces, con la enajenación de algunos lotes adjudicables a las mismas empresas. A lo cual se uniría el hecho evidente, aunque no sea así, según las circunstancias de la promoción, de que el propio volumen de la edificación aconseje que la misma se pueda afrontar de una forma escalonada, impensable en un periodo de dos años. De ahí la necesidad de establecer un plazo específico.

Cabría evaluar, de todos modos, para establecer un periodo específico, el plazo supletorio que establecía el apartado 2.b) del artículo 54.2 de la LS 76, que no podría ir contra el contenido del artículo 205 del TRLSA. Si podría servir de base para un plazo propio de la edificación del plan especial.

En tal sentido, el margen para empezar la edificación del apartado 2.b) del citado artículo 54.2 de la LS 76, es del tenor literal siguiente:

> "De tres años, a contar de la recepción provisional de las obras de urbanización, a que se refiere el número 1 del artículo 82 de la LS 76 en los demás casos".

La referencia al artículo 82 relativa al suelo habría que entenderla hecha al artículo 114.4 del TRLSA.

> "4. Tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan General de Ordenación. Si éste no existiera o no las concretare, se precisará que además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan General de Ordenación, o al menos fueran claramente determinables en base al mismo."

Habría que tener en cuenta, según el artículo reproducido, el criterio del Plan General, para fijar el concepto de solar y caso de no establecerlo, aplicar como criterio supletorio el del reproducido artículo 114.4. del TRLSA. En el PGOU todavía vigente figura recogido el contenido de las obras de urbanización en el artículo 2.3.5, donde se regulan las características de la red viaria, agua, saneamiento y alumbrado, según sea la cuestión. A ellos habría de referirse la determinación específica en cada caso.

Alcanzado el nivel de solar, el plazo para edificar habría que contarlo desde ese momento o desde el momento posterior en que se hubiera adquirido el respectivo lote o parcela.

c) Plazos específicos.

En desarrollo de lo preceptuado en la normativa reproducida y analizada, sería necesaria la determinación de plazos para la urbanización y la edificación.

c.1.- Plazos para la Urbanización.

Figura recogido en el apartado correspondiente de este documento. Allí se señala:

1. Plazo de Ejecución Material. Será aquel que regiría en la contratación del Proyecto de Urbanización. Podría ser sustituido por el específico que se determine en este último documento, dada su mayor precisión y determinaciones técnicas. De momento, se fija, de modo indicativo, en 20-24 meses. No se establece plazo, como se ha señalado con anterioridad, para las actuaciones de las viviendas a incluir en las áreas liberadas, tanto en de las actuaciones directas como en unidades, tanto al igual que las áreas excluidas en tales situaciones como en las áreas excluidas. A salvo aquel sistema viario que el plan integra directamente en la actuación.

2.- El plazo máximo a efectos de la fijación temporal del plazo se fija en 30 meses. Es un plazo de garantía a fin y efecto de cumplir las prescripciones legales de los artículos 68 y 73 del TRLSA. En ningún caso, regiría para fijar las bases y circunstancias de la contratación del proyecto que, como se ha señalado, se adecuaría a sus propias determinaciones.



c.2.- Plazos para edificar.

El plazo se fija a estos efectos en CINCO AÑOS, desde la adquisición inicial del lote, dado el volumen de vivienda y su proporcionalidad respecto a la edificación en el concejo. Este plazo a efectos jurídicos, puede ser diferente al contenido a efectos de la valoración por el método residual. El plazo regiría aún cuando las fincas sean transmitidas durante su vigencia, subrogándose en el mismo plazo el nuevo titular de conformidad con los artículos 21 de la Ley 6/98, 155 de la LS 76.

El artículo 21 de la Ley 6/98 preceptúa.

> "1.- La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.
> 2.- En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:
>
> a. Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.
> b. Si se tratare de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.
> c. En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.
>
> 3.- La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieran irrogado"

Igualmente manifestaba el artículo 155 de la LS76:

> "1.- Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuasen varias transmisiones de dominio.
> 2.- Dichos plazos serán prorrogables por un año, si lo acordare el Ayuntamiento mediante justa causa; por dos años, en virtud de resolución motivada de la Comisión Provincial de Urbanismo, y por mas tiempo, mediante acuerdo del Ministro de la Vivienda fundado en el exceso de solares edificables.
> 3.- Las Corporaciones públicas y las Empresa industriales que poseyeren o adquirieren solares para ampliaciones o futuras necesidades justificadas podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos en el artículo 154, previo acuerdo del Ayuntamiento, oída la Delegación de Industria de la provincia y aprobado por el Ministro de la Vivienda".

Este plazo de **cinco años** podrá ser prorrogado por un año más, o aquel otro que, mediante justa causa en ambos casos, acordase el Ayuntamiento. Sólo podría estar fundamentado, normalmente, en el exceso global de solares edificables y una relevante atonía de la edificación o circunstancias equivalentes a tales efectos.



Respecto a los solares destinados a viviendas objeto de protección se aplicarán de modo preferente las determinaciones específicas de cada una de las modalidades. De ahí los plazos de referencia solo actuarían en defecto de los propios o específicos. No obstante estos últimos deberían tener la incidencia específica de las actuaciones de gran amplitud planificatoria. Por ello, no serían de aplicación los fijados por este plan si los específicos fueran más cortos o reducidos, pero si en caso contrario.

Se partiría de una ordenación en donde las edificaciones, por la modalidad de loteo y etapa o fase única, básicamente, se entiende en todos los casos de posible edificación inmediata o programada, al menos, en el plazo máximo antes establecido. Todo lo cual, con las posibilidades de ampliación y excepciones que se han señalado.

c.3.- Plazos de as áreas excluidas y liberadas.

Estos plazos relativos a la urbanización y a la edificación no afectan, como se viene reiterando, a las áreas excluidas del sector y del polígono como suelo urbano y núcleo rural ni a las áreas liberadas de la expropiación, las cuales no tendrán plazo alguno al efecto. En este sentido, no serían aplicables los plazos supletorios de la Ley y del Plan General. Esta determinación obraría como plazo especificado a los efectos del artículo 205 del TRLSA.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
Vicepresidencia y Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras
06 AGO 2007

12.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

12.1.- Sistema de Actuación.

La determinación por el planeamiento de la fijación del sistema de actuación figura regulado en el artículo 154 del TRLSA. Sería conveniente el desarrollo reglamentario dado el diferente régimen del Reglamento de Gestión, que de todos modos todavía tiene carácter interpretativo.

Señala el artículo 154 del TRLSA:

> "La elección del sistema de actuación se llevará a cabo al aprobarse el planeamiento general, el de desarrollo, tanto Plan Parcial como, en su caso, Especial, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin que al respecto exista preferencia entre ninguno de los sistemas existentes. Podrá modificarse el sistema elegido, por causas justificadas, a través del procedimiento regulado en el artículo 151 para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. Asimismo, el planeamiento de desarrollo podrá modificar el sistema de actuación elegido en el Plan General de Ordenación".

Existe una diferenciación entre ambos textos, salvando, obviamente, la referencia reglamentaria a los programas de actuación. Así, el texto del artículo 152.3 del Reglamento de Gestión señalaba, aparentemente, un carácter defectivo o por ausencia de otras figuras en relación a la delimitación del polígono como documento diferenciado. Mientras, la nueva legislación regional recogida por el Texto Refundido parece igualar las opciones con la delimitación propia del polígono y menciona, incluso, el plan general para establecerlo. De todos modos, se trataría de una cuestión que no tendría incidencia alguna aquí, puesto que el plan especial delimita el polígono y sería éste el momento de fijar el sistema de actuación. Es decir, en coincidencia de plano y polígono, sin perjuicio de las circunstancias propias de la reserva de suelo, que lo condiciona de hecho.

Hay que aclarar que, aún cuando la nueva ley pudiera determinar ya el sistema como algo propio del plan, lo cual ya estaba presente genéricamente en la legislación anterior, su eficacia y efectividad quedaría condicionada a la delimitación de los polígonos, que es donde verdaderamente incide. En todo caso, todavía no se habría incluido el carácter preceptivo de los polígonos en el plan parcial o especial. Baste para ello señalar la referencia al artículo 62 del Reglamento de Planeamiento (aplicable según la Instrucción) cuando dispone que: "Si el Plan Parcial contienen la delimitación de polígonos", es decir, una posibilidad y no una prescripción. El artículo 66 del TRLSA, referido genéricamente a los planes parciales, parece dar por supuesto en sus apartados 3 y 6 que el plan ya contiene la delimitación de polígonos. No obstante, el artículo 151 del TRLSA parece aceptar que el plan parcial no incluyera la delimitación de los polígonos, y por tanto, un plan parcial sin delimitación de polígonos. Aquí, de todos modos, ya se fija el polígono y el sistema, salvo aquellas áreas ordenadas de forma directa y con clasificación de suelo diferenciada: urbana o de núcleo rural. Determinación que, según los términos del artículo 160 parece implícita para las actuaciones prioritarias a contrario de lo que sucedía con el

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO 2007

artículo 152.3 del Reglamento de Gestión. Artículo entendido como no aplicable por la Instrucción de la Consejería, pero que en cualquier caso, tendría carácter interpretativo.

Analizada la diversa incidencia del planeamiento como tal y del polígono y su delimitación, aquí unificados, por cuanto el plan ya contiene la delimitación de polígonos o unidades, sería necesario analizar la sistemática de la elección de los sistemas de actuación.

La determinación actual figura en los apartados 2 y 3 del artículo 153 del TRLSA:

> "2.- En el suelo urbanizable no prioritario o urbano no consolidado, los polígonos o unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración urbanística elija en cada caso.
> 3.- Los sistemas de actuación son los siguientes:
> a. Compensación.
> b. Cooperación.
> c. Expropiación".

No cabría mencionar la alternativa del artículo 153.2 del TRLSA respecto al suelo urbanizable prioritario, desarrollado en los artículos 160 y siguientes, puesto que se trata de un modelo diferenciado de la actuación concertada que es el único de referencia de la actuación, con la diferenciación de las áreas excluidas y liberadas, sólo posible en ésta última.

La fijación de la preferencia o no de algún sistema de actuación, en donde el apartado 2 del artículo 153 del TRLSA se decanta claramente por la elección por parte de la Administración, incidiría en una cuestión que ha generado importantes variaciones normativas a lo largo de estos últimos años.

En este sentido, los artículos 119, apartados 1 y 2 de la LS76 y 152 del Reglamento de Planeamiento fijaban la preferencia por los sistemas de iniciativa privada, mientras que los artículos 148 y 149 del TRLS/92 se manifestaban por una equiparación entre los sistemas de iniciativa privada y pública. Esta situación se altera después, con retorno a los textos de la LS76, por la anulación de gran parte del TRLS por la STC 61/97, de 20 de Marzo. Esa preferencia estaba matizada, no sólo por las razones de urgencia y necesidad, que abocaban, muchas veces, a la expropiación o modelos equivalentes, presentes en la LS76, sino también por los criterios de control de la Administración del artículo 4 de la Ley 6/98, en cuanto se refiere básicamente a los compromisos de urbanización.

Incluso, cabe decir, que en aquellos momentos donde eran preferentes los sistemas de iniciativa privada, tal hecho no significaba en la práctica más que un matiz en la carga de la prueba, dada la necesidad de justificar la modalidad de cada uno de los sistemas de actuación utilizados. Así, la imposibilidad o gran problemática de la iniciativa privada, la hacía inviable a pesar de la preferencia que existía y que debía ser interpretada en los términos del artículo 4 de la Ley 6/98. En este sentido, había que contemplar el alcance y

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO

garantía complementaria de los planes de iniciativa privada, en cuanto a documentación y justificación, presentes en el artículo 53 de la LS76 y que, muchas veces, parecen olvidarse.

Es de indicar que, incluso en los momentos en que existía preferencia por la iniciativa privada, se diferenciaba conforme figurase la inclusión de tal cuestión en el planeamiento o posteriormente en la delimitación del polígono. Piénsese en el contenido del artículo 98.1 de la LS76 cuando relacionaba el inicio de expediente expropiatorio, como desarrollo del sistema, con la propia delimitación del polígono.

Señala en este sentido la STS de 23 de Noviembre de 1992:

> "El artículo 119.2 no establece una actividad discrecional de la Administración, sino más bien una actividad reglada o cuasi reglada con la que elegir el sistema de expropiación no sólo cuando haya razones de urgencia o necesidad –ni siquiera de conveniencia-, debidamente justificadas, sino que ello también tendrá lugar únicamente en la fase de planeamiento; ya que en la fase de delimitación del polígono o unidad de actuación, el párrafo 3 da absoluta prioridad a la iniciativa privada cuando los propietarios del 60 por 100 de la superficie de aquellos soliciten el sistema de compensación".

La sentencia marca una clara diferencia respecto a la justificación del propio sistema en el planeamiento. En su argumentación parte de la esencial prioridad de la decisión planificatoria en el proceso específico, donde es necesario evaluar las circunstancias de la actuación. Mientras, habría de ser absolutamente preferente el criterio de los titulares de suelo, cuando, no fijado el sistema en el plan, se hiciera uso de la posterior delimitación del polígono. En ese momento, debería optarse por la compensación cuando lo solicitase el porcentaje mínimo del 50 por 100 y no existiera ningún pronunciamiento planificatorio al respecto.

En todo caso, es necesario indicar, como ya se viene expresando, que aunque la adquisición de suelo se realizase como resultado del expediente expropiatorio propio de la reserva de suelo, no evita la necesidad de integración, es decir, la inclusión en el presente documento, del sistema de actuación por expropiación y la justificación del mismo. Cuestión que tendría, además, una importancia capital respecto a la cuestión de la liberación de expropiación, propia del sistema de actuación de acuerdo con el artículo 186 del TRLSA. Obviamente, tal circunstancia haría evidente la aplicación del sistema de expropiación o, al menos, la configuración común y coincidente.

Podría concurrir, teóricamente, otra circunstancia propia, que es objeto de una referencia específica en el artículo 154 del TRLSA, que con anterioridad estaba amparada y justificada por la doctrina y la jurisprudencia. Sería la derivada de aquella situación donde la fijación por el planeamiento de ejecución del sistema de actuación, en este caso por expropiación, modificaba la propia determinación del planeamiento general. Planeamiento previo que se habría decantado por otro distinto, el de compensación, como normalmente sucede.

Esta situación no incidiría aquí ya que el planeamiento todavía vigente en el área tendría en su casi totalidad, salvo algunos enclaves urbanos, la clasificación y calificación de suelo no urbanizable en la modalidad de protección urbana (PU) y de núcleo rural. Por lo que no existiría la fijación de sistema alguno de actuación, ni las condiciones urbanísticas fijadas. Tampoco, obviamente, las áreas tratadas de núcleo rural mas los enclaves de suelo urbano, éste último por sus circunstancias propias.

En definitiva, el área vinculada al sector se incluiría en su totalidad en el sistema de expropiación. Ello, con las peculiaridades propias de las áreas liberadas que posibilita el artículo 186 del TRLSA. Estas últimas podrían ejecutarse por sistemas de iniciativa privada, según posibilita el artículo 151 del TRLSA y donde se prevé, en principio, el sistema de compensación de los artículos 171 y siguientes del TRLSA o incluso, ejecución directa cuando fuera posible. Las áreas excluidas se integran en suelo urbano consolidado, donde regiría el artículo 193 del TRLSA, y las que se mantienen de núcleo rural no se integran, como es natural, en polígono alguno.

No incidiría a tales efectos el eventual proceso de adaptación del PGOU en trámite y sus determinaciones. En cualquier caso, éste podría ser objeto de variación por el plan especial, no solo teniendo en cuenta las circunstancias propias de su carácter supramunicipal, según el artículo 8 del TRLSA, como propio de una actuación concertada y reserva de suelo, sino incluso por la facultad de cualquier planeamiento de desarrollo para modificar el sistema según determina el artículo 154 del TRLSA

Los documentos de la reserva y actuación concertada justificaban su declaración con los correspondientes efectos expropiatorios y todos aquellos extremos relacionados con el desarrollo del modelo planificatorio, así como los apartados específicos del artículo 15 del Reglamento 58/94. También se pronuncia en este alcance el convenio firmado al efecto entre el Principado, Ayuntamiento de Gijón y Sogepsa.

Si bien la justificación de la reserva de suelo sería razón suficiente al efecto para utilizar el sistema de actuación por expropiación con el planeamiento, nada obsta que aquí se incorporen otras circunstancias de justificación de sistema de modo equivalente a cualquier planeamiento. Así, pues el hecho de que debe seguirse el sistema que diga la Administración urbanística en cada caso, ello no significa que tal proceso no debe ser justificado. En cualquier caso, las circunstancias derivadas de la declaración del artículo 4 de la Ley 6/98 artículos 5, 6, 7, 19, 73, 74 y 219 y siguientes del TRLSA y Reglamento 58/94.

Es también necesario indicar como ya se viene expresando, que aunque la adquisición de suelo se realizase como resultado del expediente expropiatorio propio de la reserva de suelo, no evita la necesidad de la referencia al sistema de actuación del planeamiento. De todos modos, incluso las circunstancias procedimentales, pueden significar, incluso, la aplicación propia del sistema. Normalmente utilizado para eventuales circunstancias de

culminación del expediente o de reajustes de límites y situaciones derivadas de la incidencia de áreas liberadas, reguladas en el capítulo del sistema de actuación.

La necesidad de integración o inclusión en este documento, acompañado de su justificación, de las referencias al sistema de actuación y la modalidad de expropiación es patente de acuerdo con los artículos 153 y siguientes del TRLSA.

12.2.- Opción por el sistema de expropiación.

La referencia del artículo 153.2 del TRLSA parte del principio de que el sistema de actuación será aquel que la Administración urbanística elija en cada caso. Este concepto habría que hacerlo extensivo a la posibilidad de modificación en el artículo 154 del propio texto refundido regional. No mencionar, al efecto, la preferencia por ninguno de ellos, no significaría, como se viene expresando, que se podrían desarrollar cualquiera de los sistemas sin ninguna justificación o determinación aclaratoria exigidas por la legislación urbanística, incluidas las especificaciones al efecto del todavía vigente PGOU de Gijón. Ello sin perjuicio de que aquí tal justificación pasaría básicamente por la incidencia de la configuración de la reserva regional de suelo.

El Plan Especial, se adecuaría, a falta de una determinación sobre el alcance actual de los reglamentos estatales que preceptúa la Disposición Final Segunda del TRLSA, al cumplimiento del artículo 56.2 del Reglamento de Planeamiento, (declarado aplicable por la Instrucción de la Consejería), del tenor literal siguiente:

> "La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:
> - Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
> - Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.
> - La colaboración estimada de la iniciativa privada.
> - La estructura de la propiedad del suelo, y
> - Cualesquiera otras circunstancias que concurran en el sector o en cada polígono".

Este artículo no citaba ya ninguna preferencia, si bien los términos de la justificación deben efectuarse, en la actualidad, en el marco de los artículos antes citados y 153.2 y 154 de la LSPA.

Del análisis de los apartados del texto reproducido, quedaría clara la opción por el sistema de expropiación, además de las circunstancias derivadas de la reserva de suelo, en base a lo siguiente:

a) Necesidades de suelo y urgencia de la urbanización.

La cuestión ha sido objeto de análisis particularizado con ocasión de la tramitación de la actuación concertada y otros apartados del presente documento. En este sentido, al incidir

en un suelo previamente clasificado, mayoritariamente, de no urbanizable en la modalidad de protección urbana (PU), con la existencia de áreas de otras calificaciones en suelo no urbanizable, como los núcleos rurales, y enclaves de suelo urbano, ésta es una de las circunstancias que debe analizar expresamente el planeamiento surgido de tal modalidad. Así figura en el artículo 15.2 del Reglamento 58/94, cuando hace referencia a la propia constatación de la inadecuación del suelo urbano y urbanizable o similar, para afrontar una actuación urbanística equivalente a la derivada de la actuación concertada, en cuestiones tales como la gestión, programación, densidad, ubicación o repercusión de precios para posibilitar el planeamiento concertado.

Existe, por tanto, un análisis específico en los documento de la reserva y actuación concertada y en otros apartados del presente planeamiento, por así exigirlo el texto reglamentario citado. Sería de especial incidencia en la necesidad de incluir el suelo resultado de la ejecución para determinados porcentajes de viviendas de protección. Por lo que no parece oportuno ni reiterar los términos de tal justificación ni las dificultades de la utilización de suelo clasificado

La iniciativa privada, además de necesitar un porcentaje de participación mínimo del 50 por 100 para iniciar, de hecho, la actuación, como luego se verá, habría debido esperar a la culminación del proceso de adaptación del plan general, así como la tramitación sucesiva del propio plan parcial y del sistema de actuación. En todo caso, era preciso contemplar las circunstancias propias de tal tipo de planes que figuran en los artículos 82 y 83 del TRLSA.

El procedimiento de iniciativa privada no habría abarcado, casi con total seguridad, a pesar de la problemática de todo futurible, la totalidad del ámbito como tratamiento unitario, dado que su incidencia suele serlo en sectores de superficie más reducida con incidencia en un área que necesita un estudio medio ambiental muy cualificado. Además, en el supuesto de división, la delimitación de sectores o subsectores y la justificación de sus extremos, obligaría, muy probablemente, a delimitarlo en el propio plan o planes parciales. Planes que habrían de incluir la justificación de todos los accesos exteriores y viabilidad del área, como se deriva del artículo 82 del TRLSA y el propio articulado del Plan General. Con la problemática, además, en este caso, del espacio situado al otro lado de la Autovía Minera, posible en un solo sector, pero difícil para la iniciativa privada y, sobre todo, si el área no es objeto de sectorización previa. Por último, para los planes parciales genéricos, e incluso los de actuación prioritaria, el porcentaje de viviendas de protección no requerirá la proporción propia de las actuaciones concertadas, que aquí sería absolutamente predominante. A ello se uniría la reiterada cuestión de las áreas excluidas del sector y las áreas liberadas, imposibles de realizar a través de sectores desarrollados por la iniciativa privada o incluso en un solo plan parcial.

Otras modalidades, como la delimitación y ejecución del sector o ámbito de la actuación, con la problemática del aprovechamiento y el desarrollo del plan parcial, necesitaría lograr,

como se ha señalado, una proporción de, al menos, el 50 por 100 de la superficie. Esta circunstancia impediría, de hecho, la actuación a partir de la falta de viabilidad, dada la necesidad de conservar al máximo las preexistencias, las subdivisiones del área y la eventual limitación del plazo a cuatro años, según el artículo 172 del TRLSA. A ello se uniría la problemática expropiatoria de aquellos propietarios que, eventualmente, no se incorporasen, que regula el artículo 173 del TRLSA. Situación de práctica imposibilidad, dada la diversidad de fincas existentes en cuanto a tipología y superficie y los enclaves edificados. Determinaciones que habrían impedido el desarrollo del área, por el complejo entramado normativo que es preciso utilizar, sólo es posible en una actuación concertada, y que de efectuarse tendría una duración mínima para el desarrollo de la edificación de más de cuatro años sin garantizarse su ejecución, ni las modalidades de vivienda de protección.

Las modalidades de iniciativa privada tampoco posibilitarían los conceptos de liberación de expropiación, sólo operativo en el sistema de expropiación del artículo 186 del TRLSA, y el mantenimiento de los aprovechamiento y las particularidades edificatoria de los suelos excluidos y liberados.

Se puede decir sin ambages, que para los suelos integrados en los núcleos y por tanto excluidos del sector, con la configuración de urbanos o núcleo rural según los casos, y espacios aledaños donde se efectúa la liberación de la expropiación, la ordenación propuesta por el plan es favorable. Así, en las condiciones que posibilita el modelo elegido, la situación derivada del presente planeamiento sería más favorable que la que pudiera derivarse de su inclusión en plan parcial de iniciativa privada en las mismas condiciones de densidad que el presente y aún cuando los porcentajes de viviendas de protección se redujeran. Ello por la posibilidad de ejecución de un modelo edificatorio de vivienda unifamiliar y con unas condiciones de gestión menos gravosas. Todo lo cual, sólo es posible en el supuesto del sistema de expropiación, vinculado a la actuación concertada. Modelo que es el único, que por referencia del artículo 186 del TRLSA, puede dar lugar a la liberación y no de forma específica las eventuales expropiaciones que acompañan o resultan de los sistemas de iniciativa privada y, en mayor medida, en los suelos urbanos y de núcleo rural.

b) Medios económico-financieros con que cuente la Administración.

Es de resaltar que el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, aplicable en la actualidad a la espera del Reglamento Regional, se refiere exclusivamente a los medios económicos con que cuente la Administración, y no menciona el dato o la posibilidad de que la actuación pueda ser desarrollada por la iniciativa privada. Parece dirigido, por tanto, a justificar aquellos planes que la Administración pretenda llevar a cabo, ya que para los planes de iniciativa privada habría que tener en cuenta los términos de los compromisos y garantías del artículo 83 del TRLSA y, con carácter supletorio, los artículos 53 de la LS76 y 46 y 63 del Reglamento de Planeamiento. En tales circunstancias, e incluso en los

PRINCIPADO DE ASTURIAS
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras
06 ABR 2007

momentos en que existía la preferencia por los sistemas de iniciativa privada, podría remover tal hecho, la falta de garantías o justificación de los medios económicos necesarios para el desarrollo del planeamiento o para que el mismo se realizase en las condiciones de unidad procedimental y tipología de vivienda requerida. Algo que parece desconocerse en la práctica del planeamiento de Asturias cuando en otras Autonomías la exigencia de estas garantías adquiere una función esencial.

La mención a la Administración de una forma genérica, como efectúa el artículo 56.2 del Reglamento de Planeamiento, estaría dificultada para la Administración local, y salvo excepciones, por la falta de instrumentos y verdaderas posibilidades para la gestión urbanística entendida como actuación y no como simple control de la misma. Esta circunstancia se constituía así, de hecho, en el verdadero obstáculo para la realización del sistema de cooperación y, por ende, de la reparcelación a la que normalmente daba lugar. De ahí la existencia de alternativas que, sin menoscabo de la actuación directa, reconducen en la TRLSA, como ya se apuntaba en la legislación anterior a la LSPA, a los modelos de actuación en el suelo urbanizable prioritario (a no confundir con la modalidad concertada utilizada) o los procedimientos de colaboración entre Administraciones de los artículos 14, 15 y 183 y 204 del TRLSA.

Además, en las realizaciones derivadas de actuación concertada se prevé, como opción específica, la presencia de beneficiario de la actuación expropiatoria, encomendada aquí a **Sogepsa.** Sociedad que a su vez, lo sería del procedimiento derivado del sistema de actuación planificado. Actuaría así como beneficiaria de la expropiación en los términos del artículo 13, 219 y 223 del TRLSA, 9 del Reglamento de Desarrollo 58/94 y, con carácter genérico, 183 del TRLSA, y 214 del TRLS 92, y sin perjuicio de las áreas donde actuaría la liberación del artículo 186 del TRLSA y Decreto 458/72 de 24 de Febrero.

Se atribuirá, por tanto la condición de beneficiario a **Sogepsa**, tanto del procedimiento expropiatorio derivado de la reserva de suelo como la propia del sistema de actuación a los efectos del artículo 183.4 del TRLSA, dato que también figura en el correspondiente convenio. A partir de ahí, la sociedad, con capital mayoritariamente público, enajenaría las parcelas, en las modalidades que jurídicamente procedan, siguiendo los principios de publicidad y concurrencia mediante financiación ante entidades bancarias con limitación de plazos y de endeudamiento.

c y d) Estructura de la propiedad y colaboración con la iniciativa privada.

Estos dos aspectos son objeto de un estudio conjunto, pues si bien son apartados diferentes del artículo 56.2 del Reglamento de Planeamiento, es evidente que la estructura de la propiedad condiciona, muchas veces, la posibilidad fáctica de que la iniciativa privada participe de una manera eficaz o afronte un planeamiento. Colaboración que estaría, de hecho, imposibilitada por la realidad atomizada de la titularidad del suelo, aun cuando se exprese la teórica voluntad de integración. Incluso cabe que en situaciones de superficie

media aceptable, más bien bastante favorable para lo que es la realidad regional, la disparidad existente entre la tipología de las parcelas, difícilmente las integrarían en una actuación común y coordinada. Circunstancias que, entre otras razones, dificultaría todo el planeamiento en la región, máxime cuando lo que se pretende sería una actuación integrada y de superficie muy amplia.

Además, como se ha expresado en otros apartados del presente capítulo, aquí la cuestión no estaría relacionada con la presencia excesiva de un gran número de parcelas, que aún siendo importante, existen áreas fuera de los núcleos, donde el número es limitado para la gran extensión del ámbito y con parcelas de los mismos propietarios. Si sería fundamental, además de la necesidad de cumplir los fines de la actuación concertada, el hecho, como se analiza en el capítulo específico, de que la diferente configuración del parcelario en el interior de los núcleos rurales y sus espacios adyacentes, muy diferenciado. Supone que los mismos, dadas las expectativas y posibilidades de un desarrollo directo o diferenciado, que sí admite la actuación concertada, difícilmente son integrables en un proceso de desarrollo global como sería el planeamiento parcial. Este apartado se remite al análisis pormenorizado de la estructura de la propiedad en el capítulo correspondiente, donde queda claramente reflejada la diferencia antes mencionada, entre los suelos liberados y excluidos del resto.

No se parte, en todo caso, para el análisis de la presente cuestión derivada de la actuación concertada, y en las áreas donde incide la reserva de suelo, de la posibilidad de la iniciativa de los titulares de suelo para desarrollar un plan derivado de tal tipo de actuación, aún cuando se cree que se ha justificado que, de hecho, tal iniciativa no habría sido posible. Así, cuando se efectúa esa determinación legal se impone que solamente pueda ser ejecutado por la propia Administración o por sociedades donde el capital público sea mayoritario. De ahí que sería imposible jurídicamente evaluar el grado de colaboración de la iniciativa privada, salvo en el mutuo acuerdo del justiprecio o, cuando fuera procedente y coincidiera la voluntad de ambas partes, se efectuase el pago en parcelas de resultado a que hacen referencia los artículos 37 de la Ley 6/98, 187.5, y 224 del TRLSA, o, por último, la incidencia de las situaciones de liberación de la expropiación, en las áreas colindantes con los núcleos rurales y difíciles de articular en planeamientos de iniciativa privada, como se ha expresado y reiterado.

Se habría planteado, por el contrario, la hipótesis teórica de que el plan en las condiciones actuales pudiera desarrollarse por la iniciativa privada. Habría podido motivar la capacidad de conceptuarlo como urbanizable prioritario, aun cuando aquí estaría impedido como tal procedimiento de la Disposición Transitoria primera 2 del TRLSA, mientras que el espacio no contase con la delimitación del sector. Este último sería la culminación del proceso de adaptación y con los problemas que supondría la gran diferencia entre unos espacios y otros.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA

Al utilizarse la expropiación, la necesaria colaboración de la iniciativa privada y el preceptivo equilibrio de cargas y beneficios de los artículos 4 y 5 de la Ley 6/98 como legislación básica y, en su desarrollo, artículos 5, 6, 7 y 219 y siguientes del TRSLA y Reglamento 58/94, surgiría de la aplicación al justiprecio equivalente. Este estaría exigido por la ley como desarrollo del principio constitucional previsto en el artículo 33 de la Constitución Española, que determina la necesidad de compensación mediante la correspondiente indemnización. Habría que unir los supuestos de liberación de expropiación del artículo 186 del TRLSA y Decreto 458/72 de 24 de Febrero.

La jurisprudencia entiende, criterio que obviamente habría de hacerse extensivo a la derivada de la reserva de suelo, aunque aquí se unen ambas modalidades, que la expropiación, cuando sea necesaria o procedente, actuaría como una específica modalidad del obligado reparto equitativo de cargas y beneficios, tal como exige la legislación urbanística.

Así señala la sentencia del TS de 28 de Febrero de 1985:

> "... la equitativa fijación a cada propietario de las cargas y beneficios de la urbanización prevista, solo es posible mediante la expropiación con el pago del precio justo a los titulares de las fincas sujetas al plan ... ".

Por último añade en estas cuestiones la sentencia de 26 de Diciembre de 1985:

> "... la privación del "ius edificandi" al actor, sino tiene la compensación necesaria por vía reparcelatoria tendría que ser resarcido por su equivalente económico acudiendo al procedimiento expropiatorio para no dejar desamparado el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas dentro de la gestión urbanística".

12.3.- Necesidad de inclusión del sistema de actuación.

El hecho de que se opte por la modalidad expropiatoria, no significa, como ya se ha señalado, que la ejecución de tal modalidad no pueda iniciarse con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento, dada la incidencia de la reserva regional de suelo y consiguiente expropiación, de conformidad con los artículos 219 y siguientes del TRLSA y Reglamento de Desarrollo.

No obstante, la circunstancia anterior, no supondría la innecesariedad de integrar el sistema de actuación en el planeamiento, dado, además, su vinculación con la liberación. Incluso, cuanto se hubiera culminado la misma antes de poder iniciar el sistema de actuación. Esto último es francamente difícil por la peculiar condición de la actuación sin perjuicio de la posibilidad de efectuar de un modo unitario los procedimientos expropiatorios derivados de ambas modalidades.

Se afirma lo anterior, en base a las siguientes razones:

PRINCIPADO DE ASTURIAS
06 JUN 2007

a) Antes de todo el sistema de expropiación solo actuaría, de hecho, en aquellas áreas no excluidas de la actuación y no liberadas. En estas últimas, como se analiza en otro apartado, la aplicación, salvo solicitud de su titular, sería teórica, puesto que después cabría, según los casos la edificación directa o la resultante del sistema de la nueva unidad.

b) Posibilidad de no culminación del proceso expropiatorio de la reserva cuando se tramite la presente ordenación. De ahí que la expropiación resultante del sistema de actuación serviría para integrarlo planificatoriamente y, además, como enlace y coordinación de ambas modalidades.

c) En todo caso, es aplicable el sistema para aquellos planes de iniciativa pública directa, incluso en supuestos en que se actúa a través de beneficiario, artículos 214 TRLS/92 (declarado vigente por STC 61/97 de 20 de Marzo, Ley 6/98), 182 y siguientes del TRLSA y, con carácter supletorio, 194 y siguientes de la LS76, como aquí sucede. Y ello, aún cuando no fuera necesaria la expropiación, o la misma ya se hubiera culminado con anterioridad, como resultado de la reserva regional.

   En este sentido, y en suelos urbanizables o equiparados, como sería el caso, con las exclusiones reiteradas no existe, ya que es necesario integrarlo en un momento inicial, la posibilidad de no fijar el sistema de actuación. Este, por las características específicas, no puede ser ni el de cooperación ni el de compensación y sí, en todo caso, el de expropiación, al no existir otro sistema para la actuación pública.

   La circunstancia es así, aunque por necesidades o por culminación del proceso, no se utilicen todas las determinaciones del sistema, o sólo parcialmente, si estuviera prevista la gestión pública directa, indirecta o a través de beneficiario.

d) La aplicación del sistema de **expropiación** posibilita la integración de las formas de gestión reguladas por la legislación estatal, autonómica y de régimen local referidas a las actuaciones públicas a través de beneficiario, como es el supuesto de la participación de **Sogepsa**.

   En esta cuestión, analizada en extenso en otro apartado, es preciso indicar que la anulación del artículo 172 del TRLS por la STC 61/97 de 10 de Marzo y la falta de precedentes y regulación en la Ley 6/1998 no significaba que no pudiera o debiera hacerse uso de las formas de gestión posibilitadas por la legislación local. En la actualidad esta problemática está subsanada desde el punto de vista urbanístico y a tales efectos competenciales por el artículo 183 del TRLSA.

e) Dado que en el área se haría uso de la liberación de expropiación de conformidad con el artículo 186 del TRLSA, éste sería un dato determinante. Cabe decir que si bien la misma puede ser extensible a las modalidades vinculadas con la reserva, no debe olvidarse, de todos modos, que el apartado de la ordenación esté incluido en el cumplimiento específico del sistema de actuación por expropiación.

f) De todos modos, como ya se ha señalado, la opción por el sistema de expropiación, no impide que la obtención de las parcelas se efectúe por mutuo acuerdo, en sus diversas modalidades.

g) Además, la normativa del sistema de expropiación como la propia de la reserva de suelo, representada en la actualidad por la Ley 6/98, TRLSA, LS 76 y Reglamento de Gestión, se refiere más a una específica modalidad de sustitución en la titularidad, sin que se contengan formas propias de gestión, salvo la concesión o la cualificación de beneficiario. De ahí se colige la importancia de la inclusión y justificación del sistema de actuación, subsanado, en parte, por la referencia expresa a esta cuestión del anteriormente mencionado artículo 183 del TRLSA. Es importante, como marco y guía de la actuación, la regulación registral del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio y la posibilidad de incluir las modalidades propias de parcelación de las fincas de resultado u otras figuras reconocidas.

h) En todo caso, las expropiaciones de la reserva y del plan podrían realizarse de forma unificada y en documento único.

i) Podría existir, también, colaboración con la iniciativa privada promotora de viviendas, que acceda, según los principios de publicidad y concurrencia, y en los términos que figura en el correspondiente convenio entre el Principado, Ayuntamiento de Gijón y **Sogepsa**, a los lotes o derechos edificatorios, que se enajenasen en su modalidad de vivienda sujeta a algún régimen de protección en todas sus variedades incluido el nuevo modelo de vivienda protegida concertada por la Ley 2/2004, de 20 de Octubre, y en su caso, y en una pequeña proporción, vivienda libre. Justificada esta última, por las razones que se señalan a lo largo del presente documento. Ello es así, pues en esta enajenación el suelo tendría el precio del mercado, pero derivando éste de las circunstancias especificas de las modalidades edificatorias previstas en el área. Modalidades, que deben adecuarse a los porcentajes mínimos propios de las reservas de suelo, exigidos por los artículos 74 y 219 y siguientes del TRLSA. Reglamento de desarrollo 58/94 y legislación específica y sectorial de vivienda, con especial referencia al Real Decreto 1/2002, y en la legislación regional asturiana, representada por el Decreto

06 AGO 2007

80/2002 de 13 de junio y modificaciones posteriores, y lo dispuesto en la Ley 2/2004, de 29 de Octubre.

j) Todo lo anterior actuaría sin perjuicio de derecho al justiprecio de los titulares de suelo, por la incidencia de un desarrollo urbanístico integrado. Modelo que contribuirá a crear viviendas con un importante nivel de las sometidas a régimen de protección y, por tanto, la salida al mercado de viviendas adecuadas en condiciones económicas mas asequibles. Es decir, a precios que puedan ser definidos como tolerables, con la relatividad de la este concepto, además de las correspondientes viviendas libres, y del régimen de vivienda unifamiliar de las áreas urbanas y núcleos rurales y los espacios que sean objeto de liberación. Proporción de viviendas sujetas a protección, exigido por la normativa específica y amparada por las exigencias del artículo 47 de la C.E., máxime cuando se trata de un producto que el propio mercado reclama.

k) Es de especial relevancia reiterar que en aquellas áreas liberadas de la expropiación y destinadas básicamente a suelo residencial de vivienda unifamiliar, la inicial inclusión en el mismo polígono o unidad del área, no impide después, como se derivaría de lo dispuesto en el artículo 186 del TRLSA, la eventual determinación de unidades de actuación de iniciativa privada. Está previsto en el presente planeamiento, que posibilita el desarrollo mediante el sistema de iniciativa privada concretamente el de compensación de acuerdo con los artículos 171 y siguientes del TRLSA. Existe, además, la posibilidad de utilizar el procedimiento conjunto, cuando concurran las circunstancias del artículo 174 del citado texto refundido.

06 AGO 2007

13.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO O EVALUACIÓN DE COSTES.

13.1.- Cuestiones Generales.

13.1.1.- Introducción

El artículo 66 del TRLSA y, como complementario y supletorio, el 13 de la LS 76, exigen en la redacción de los planes parciales, -determinación extensible a los planes especiales (artículos 67 TRLSA y 85 LS 76)- la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. Es una normativa casi idéntica al anulado artículo 83 del TRLS 92, si bien diferente al texto originario de la Ley del Suelo de 1956. Esta última, no solamente mencionaba los medios económicos disponibles, que incluso tampoco figuran en el TRLSA, sino que, además, preceptuaba que deberían quedar afectos a la ejecución del plan. En este sentido, se pronunció la jurisprudencia, en sentencias de 9 de marzo de 1984 y 24 de octubre de 1977. Posteriormente, desde finales de los años ochenta, parece producirse un resurgimiento de tal cuestión en la jurisprudencia, como se verá más adelante, aunque, a veces, con criterios algo diferenciados o incluso alternativos.

El desarrollo reglamentario, y a la espera del reglamento regional estaría configurado por los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, que ya se refieren, propiamente, al denominado Estudio Económico-financiero y cuya interpretación se realiza en base a la "Instrucción" de la Consejería. El apartado 3 del citado artículo 13 de la LS 76, únicamente hace una referencia global a esta cuestión al mencionar la necesidad de que entre la documentación del Plan Parcial, y por ende del Plan Especial, se incluyan estudios justificativos al efecto. Igualmente, el artículo 66 del TRLSA menciona la necesidad de evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios, modulada en su alcance conforme a la complejidad, lo que salvo ese grado diferenciado de análisis no podría entenderse que habría alterado la sistemática anterior.

Los artículos reglamentarios de referencia disponen:

Artículo 55:

> "1.- La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el plan de etapas.
> 2.- Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo a las siguientes obras y servicios:
> - Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
> - Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
> - Red de alcantarillado.
> - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado.
> - Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el plan.
> - Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras si procede.

- Obras especiales, como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otros.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones que exige la ejecución del Plan."

Las redes serán susceptibles de entenderse completadas por las exigidas en el artículo 62 del TRLSA para el suelo urbanizable. En todo caso, se trata de una cuestión que se remite al propio plan.

Artículo 63.1 del Reglamento de Planeamiento:

> "El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. 55 de este Reglamento."

En el supuesto de ejecutarse el Plan, exactamente sus unidades o polígonos de ejecución, -aquí en este caso una sola, con las peculiaridades de las áreas excluidas, pero que a tales efectos es lo mismo-, por el sistema de expropiación, el artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento preceptúa:

> "Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico-financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar."

Esta cuestión, de alcance reglamentario, no es objeto de desarrollo por la TRLSA, lo cual no implica obviamente modificación de ciertas circunstancias. Parece que ni existe ni existirá contradicción con el necesario desarrollo reglamentario de la misma.

Al efecto, el proyecto de reglamento regional no modificaría la cuestión, salvo que hace una referencia específica a la conexión y, en su caso, reforma y ampliación de los sistemas generales existentes. También menciona la desviación del sector de servicios existentes u otros.

13.1.2.- Análisis Comparativo.

Antes de efectuar un estudio ponderado de cual debe ser su contenido, es preciso analizar comparativamente las determinaciones exigidas por la normativa urbanística para las diversas figuras de planeamiento o de ejecución.

Así, el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, indica para el estudio económico-financiero del Plan General, la necesidad de una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y de la implantación de los servicios. Además, la evaluación de las actuaciones que, en su caso, se hayan programado, y diferenciación del carácter público o privado de las obras.

Este artículo se entiende aplicable por la Instrucción de la Consejería, si bien del apartado 1 se excluye la referencia al suelo urbanizable programado y, en general, se habrían de ver completadas sus previsiones por los extremos referidos en el apartado c) del artículo 65 del TRLSA.

Por el contrario, el proyecto de urbanización ya exige, conforme al artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, la inclusión de mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuestos.

Es decir, que el detalle particularizado tiene un gradiente claro según el nivel ordenancista o de ejecución material de cada figura urbanística o proyecto. No debe olvidarse, además, que una figura de la importancia de las Normas Subsidiarias, que en la mayor parte de los municipios, que no es el caso de Gijón, sustituía, hasta la fecha, al Plan General, y que no contaba, sorprendentemente, con la prescripción específica de la inclusión de un estudio económico-financiero como documento preceptivo. De todos modos, era obvio que los datos debían reflejarse, de alguna manera, en el presupuesto municipal y a este alcance o criterio parecía responder el anulado artículo 80.1 e) del TRLS y una incipiente jurisprudencia que empezaba a exigirlo como documento propio de las mismas. La nueva normativa regional, en su artículo 65 del TRLSA, después de unificar todo el planeamiento en la figura de plan general, exige, en todo caso, el estudio económico-financiero, si bien su contenido sería proporcionado con la complejidad de la ordenación y las características del concejo.

La diferenciación de las diversas figuras de planeamiento ya habría sido contemplada, desde el inicio por la jurisprudencia, puesto que en la sentencia de 24 de octubre de 1977, que recoge una amplia doctrina anterior, que se ha mantenido, señala que no puede dejar de resaltarse la diferencia esencial que existe. Así, en el supuesto del Plan General, bastaría acreditar, desde una perspectiva amplia y global, las posibilidades económico-financieras del territorio y de la población. Mientras, en el caso del plan parcial o plan especial, resulta necesario detallar los medios económico-financieros disponibles, además de su adecuación a la ejecución del plan.

En cuanto a la diferenciación con el proyecto de urbanización es significativa la Sentencia de 25 de Enero de 1985, cuando afirma:

> "... sino de observación en este aspecto que por tratarse un plan de iniciativa privado no es necesario un presupuesto detallado como se exige para los proyectos de urbanización, sino que basta con que se conozcan las fuentes de financiación del plan, o cuando estas no sean de la Administración, se cumpla el requisito con referencia a la financiación de la fuente privada."

Añade la sentencia de 20 de febrero de 1989 manifiesta:



> "El Plan General cumple su cometido con acreditar desde una amplia perspectiva las posibilidades económico-financieras del territorio y la población, mientras que el Plan Parcial deber detallar los medios económico-financieros disponibles, además de su adscripción a la ejecución del plan, de cuenta que deben quedar conectadas las fuentes de financiación que quedarían afectadas a la ejecución del plan, de acuerdo con una posición lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función de la importancia y complejidad que presentan las determinaciones del planeamiento, y esa revisión lógica y ponderada ha estado presente siempre en el caso, al estimar la inexistencia de derecho de indemnización de los entes recurrentes tan hablado que hacía innecesario el estudio económico-financiero."

Es decir, se mantiene la doctrina jurisprudencial, pero se vuelve a incidir en la adscripción de bienes de la Ley de Suelo de 1956. Criterio que no se había reiterado en anterior jurisprudencia.

La nueva normativa, representada en la actualidad por el TRLSA, no hace especial hincapié en esta cuestión, ya que además del cálculo global del alcance del estudio económico financiero del plan general, después, cuando desarrolla el plan parcial, menciona únicamente, en el artículo 66, la evaluación de costes de urbanización y de implantación de reservas, moduladas según la complejidad. Es decir, no se extiende a un análisis global de la viabilidad económica del plan y si sólo a aspectos de su ejecución. Cuestión esta última que cabría ampliar para los planes desarrollables por el sistema de expropiación, como ocurre aquí para el sector urbanizable, y según la normativa estatal, al calculo del valor del suelo. Donde, de emplearse el método de valoración residual, pero solo a estos efectos, introduciría un análisis de costes e ingresos no exigido propiamente en el estudio económico financiero. Con la particularidad, además, de la introducción en el artículo 27 de la ley 6/98, por la Ley 10/2003, de 20 de Mayo de la valoración en el suelo urbanizable del método residual dinámico.

Por otra parte, el estudio económico financiero del proyecto de urbanización según los artículos 159 del TRLSA y concordantes, sigue, igualmente, el criterio anterior, al evaluar un presupuesto derivado de las mediciones y de los cuadros de precios respectivos, es decir, un mayor detalle pero no un cambio de modelo.

La aplicación del sistema de expropiación, -como modalidad genérica- reuniría la particularidad de que al documento del Plan Especial no podría exigírsele más que el cálculo estimativo del coste de la expropiación que determina el artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento (declarado aplicable por la Instrucción de la Consejería) y las exigencias sociales del artículo 83.4 del propio Reglamento (igualmente aplicable), caso de incidir. Por lo tanto, no es preceptivo, ni posible, el detalle exigido posteriormente para el proyecto de expropiación (art. 202 del Reglamento de Gestión). Esto es así, pues, además de tratarse de un momento procedimental diferenciado y, normalmente, posterior, no debe olvidarse que en el periodo de tramitación del Plan Especial únicamente es obligado que esté confeccionada la relación de propietarios de

bienes y derechos (artículos 184 del TRLSA, y 199 del Reglamento de Gestión) y el cálculo estimativo de la expropiación (artículo 63,4 del Reglamento de Planeamiento). Ambos actuarían por su generalidad como conceptos diferentes al coste de la expropiación, lo cual es un dato que no puede desconocerse de inicio. Después de que estén comprobadas todas estas cuestiones, sería cuando se pasaría del cálculo estimativo a la hoja de aprecio, es decir, al momento del proyecto de expropiación. Ello no impide que en este momento ya exista, un criterio claro de valoración donde se contemplan todas las circunstancias concretas, pero sometido a evidentemente a las variaciones resultantes.

Esta determinación de la relación solo debe figurar en el plan si se delimita el polígono o la unidad (artículo 184 del TRLSA y 199.1 del Reglamento de Gestión), sin perjuicio de su inclusión en la Reserva Regional de Suelo y específico expediente expropiatorio desarrollo del mismo, que, obviamente, pueden ser coincidentes en documento único.

Habrían de tenerse en cuenta las situaciones previas de mutuo acuerdo relativas al precio de adquisición, integradas en el proceso de expropiación, que de producirse sería un dato real absolutamente relevante en este apartado de la valoración y las modalidades de pago, que, previo acuerdo entre las partes, posibilita la normativa.

En todo caso, y aunque el plan se desarrolle por expropiación, únicamente es preciso incluir en el mismo respecto a las valoraciones unas determinaciones genéricas que deben ser pormenorizadas en el expediente expropiatorio específico.

En este sentido, es claro y determinante, el criterio del artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, que limita al estudio económico-financiero genérico al coste de las obras de urbanización y la implantación de los servicios, de acuerdo con las prescripciones incluidas en el artículo 55 del propio reglamento. Artículo que solamente menciona la relación de obras y la evaluación de las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del plan. De todos modos, como se viene afirmando, la nueva normativa urbanística no profundiza en la cuestión, ya que solo hace referencia a la evaluación de los costes de urbanización y servicios.

El coste del suelo, si bien con carácter estimativo, únicamente sería preceptivo, de acuerdo con el artículo 63.4 del Reglamento de planeamiento, para aquellos planes que se ejecutan por el sistema de expropiación. Esta cuestión figura en el TRLSA, pero habría de tener desarrollo reglamentario como figura ahora en el artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento sin perjuicio de que no será posible desarrollar las cuestiones de aplicación plena estatal.
Si habría de incluir, en cualquier sistema, el coste de las edificaciones a demoler, cualquiera que fuese el sistema, de acuerdo con el artículo 55, in fine del Reglamento de Planeamiento. La diferencia sería que en el sistema de expropiación, sus costes se

atribuirían al beneficiario y en los de iniciativa privada y mixta habría que tener en cuenta su configuración como gastos de urbanización y los criterios de los artículos 98 a 100 del Reglamento de Gestión, en sus apartados aplicables, y 168 del TRLS 92. Criterio que en el nuevo TRLSA y, por razones competenciales, solamente hace referencia al proyecto de urbanización el artículo 160 del TRLSA.

En cuanto al artículo 98 del Reglamento de Gestión, la Instrucción de la Consejería entiende no vigentes los apartados 1 y 3, por aplicación del TRLSA,. respecto a la documentación de la reparcelación, y artículo 31 de la Ley 6/98.

13.1.3.- Contenido Específico.

Del análisis comparativo anteriormente efectuado, y de su disposición legal y reglamentaria, se puede inferir que el contenido del Estudio Económico y Financiero se caracterizaría por tres determinaciones esenciales:

1°.- Evaluación, aproximada y estimativa (artículo 66 TRLSA, 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento) este último declarado aplicable por la Instrucción de la Consejería en los artículos 1 y 3 hasta la financiación de dichas obras...", de costes materiales, servicios, demolición e indemnización. Habría de incluir el coste de expropiaciones, o acuerdo sustitutorio relativo al justiprecio, cuando se aplique específicamente el sistema de expropiación.

Esta cifra debe surgir de un adecuado tratamiento de la valoración estimativa de las diversas partidas, justificando los criterios de valoración incluidos, pero sin que deba configurarse el detalle del artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, (declarado aplicable por la Instrucción de la Consejería) relativo a otras figuras urbanísticas. Detalle que, salvo que ya estén consensuados, como pueda ocurrir en el proceso de expropiación, no serían reales en su totalidad en la fase procedimental del Plan Especial, por las posibilidades de cambio a lo largo de la normativa y vía recurso.

Habrían de incluirse, además, los gastos de urbanización exterior vinculadas a la operación, si ellos fueran necesarios, de acuerdo con el artículo 62 del TRLSA, como se desarrollará mas adelante y con las limitaciones del artículo 140 1.c) del propio texto refundido..

2°.- Necesidad de fijar los medios económico-financieros disponibles, además de su adscripción a la ejecución del plan, es decir, reflejar las fuentes de financiación del respectivo planeamiento, con el explícito alcance de este concepto que figura en la sentencia de 20 de Febrero de 1989.

El sistema de expropiación reconduciría esta cuestión a la ejecución del suelo por la Administración que la efectúe y su inclusión en la correspondiente partida presupuestaria.

En el supuesto de que se introduzca la figura del beneficiario, -en este caso **Sogepsa,** en su calidad de sociedad instrumental del artículo 13 del TRLSA-, tanto de la reserva como del sistema de actuación, sería preciso el análisis de sus circunstancias económicas y de gestión y los acuerdos del mismo con la Administración interviniente o intervinientes, caso de ser varias y el grado de participación de éstas, y la referencia del estatus societario y de ente instrumental de la Administración del beneficiario, si así se entendiera procedente.

Como ya se ha expresado en otros apartados, la participación de los diversos entes y sociedades intervinientes figurarían reflejadas en el convenio para el desarrollo y ejecución del área, a firmar entre el Ayuntamiento de Gijón y **Sogepsa**.

En su razón, **Sogepsa**, abonaría la expropiación de la totalidad de los terrenos, e instalaciones y edificaciones existentes, sin perjuicio de las situaciones de mutuo acuerdo y las áreas de liberación. El precio correspondiente a la adquisición de los terrenos figura en el presente documento según el mismo criterio del artículo 27 de la Ley 6/98 de 13 de abril, según actual redacción efectuada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo y la modalidad de tasación residual dinámica. Igualmente, le corresponden los gastos de urbanización y la conexión de la misma en la parte que le corresponda según el artículo 62.f) del TRLSA, en los sistemas y redes generales, pero no las redes generales propiamente dichas, así como aquellos otros que se incluyan. Ello en su calidad de gestor de la actuación, además de beneficiario, del artículo 13 del TRLSA, abonando el coste de expropiación de los suelos de los enlaces exteriores. Determinación ésta última de limitada incidencia en el área.

Habría que tener en cuenta, como se viene reiterando, las circunstancias de las áreas excluidas y liberadas de la expropiación

3°.- Como tercer elemento propio de un planeamiento donde existe edificación integrada, actuaría la referencia a las circunstancias sociales y de realojo que conlleva la actuación, dada la vigencia de la Disposición Adicional Cuarta 1ª del TRLS. En este sentido se tiene en cuenta lo preceptuado por el artículo 83.4 del Reglamento de Planeamiento.

El realojo en términos exigidos por la Ley es objeto de un tratamiento específico y diferenciado.

En este sentido se prevé un suelo para realojo con las siguientes determinaciones a precisar en el expediente expropiatorio:

1. Polígono 61, parcela 1133: 001501800TP82A0001SX. Roces, B° Braña de Roces, 16 A, Fernández Obaya, José.
2. Polígono 61, parcela 197. Roces, González Fernández, Eliezar.

3. Polígono 61, parcela 209, La Llosa, Suárez Alvarez, Joaquín.
4. Polígono 61, parcela 213: 0019000100TP82A0001ZX. Roces, Barrio Braña, Barrial Martínez, Florentino.
5. Polígono 61, parcela 9.201, 0011002000TP82B0001D1 Granda de Arriba, 1 A. Garmonal Martínez Luis, Suárez Vigil Mª Jesús, Vigil Amado José Luis Villaverde Vigil Luis

Se reserva para estos propietarios un suelo específico.

13.1.4.- Carácter del Documento.

Sobre la existencia y obligatoriedad del Estudio económico financiero o evaluación de costes según la terminología del artículo 66,5 del TRLSA, ha recaído reiterada jurisprudencia, según la cual su falta originaría la nulidad del plan (STS de 9 de Febrero de 1982 y 27 de marzo de 1982).

La sentencia de 10 de Junio de 1979 mantiene que el estudio relativo al presupuesto:

> "... no constituye un presupuesto en el que deban constar cantidades concretas de gastos e ingresos, sino que es suficiente indicar la fuentes de financiación que quedarían afectadas a la ejecución del plan, de acuerdo con una previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función de la importancia de las determinaciones del planeamiento... ".

Añade la sentencia de 15 de marzo de 1980:

> "... no supone redactar un verdadero presupuesto de gestión y dotaciones, aunque se debe señalar de manera suficientemente fundada cuales son las fuentes de financiación del plan... ". En el mismo sentido la sentencia de 9 de febrero de Ley 27 de enero de 1982.

Esta última sentencia indica que:

> "... debe contener aunque sea con cierto margen de error de generalidad y aproximación, aquellas cifras reales y ponderadas que garanticen la efectiva posibilidad de la ejecución del Plan y evitar que éste se manifieste como un simple estudio de aventurada o inviable realización...".

La sentencia de 26 de Junio de 1984 afirma que no es posible una invocación genérica a los presupuestos.

13.2.- Costes de urbanización.

13.2.1.- Cuestiones generales.

El contenido del estudio económico-financiero con el alcance que se pretende, es el de un documento estimativo. De todos modos, habrían de fijarse cantidades concretas y no

U 6 AGO 2007

meras referencias genéricas al coste de las obras de urbanización, interiores y exteriores, vinculadas según los artículos 62 f) del TRLSA y 18.3 de la Ley 6/98 del 13 de abril, con referencia expresa a los artículos 55.1 y 63 del Reglamento de Planeamiento (aplicable de este último los apartados 1.3 hasta la financiación de dichas obras y el 4). Se incluirían aquí, además, los costes de expropiación en los planes, como es el caso, cuyo sistema de ejecución sea el de expropiación. Todo ello sin perjuicio, como se viene reiterando, de la posible actuación previa a través del proceso expropiatorio de la reserva regional de suelo.

El desarrollo de la cuestión se efectúa, por tanto, de forma pormenorizada y expresando cantidades y partidas concretas, sin perjuicio de que los proyectos de urbanización y de expropiación puedan contener las variaciones que se justifiquen por la precisión material de las obras y de las actuaciones.

Los apartados que puedan ser incluidos en el estudio económico-financiero, y con el alcance anteriormente señalado, serían los que se señalan en los apartados que vienen a continuación:

13.2.2.- Urbanización y servicios.

Los costes de urbanización no solamente hacen referencia a los datos correspondientes a la ejecución material, sino a las partidas complementarias y vinculadas a la misma, según resulta de la redacción del artículo 158 del TRLSA, completado por el 122 de la LS76.

Determina el artículo 158 del TRLSA:

> "1. En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:
>
> a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, alumbrado público, arbolado y jardinería, y actividades que estén previstas en los Planes y Proyectos derivados de la legislación medioambiental y sean de interés para el polígono o unidad de actuación. Los particulares afectados por las obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, con cargo a las empresas suministradoras, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los consumidores finales, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 del texto Refundido de al ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
> b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes, así como, en su caso, por la extinción de arrendamientos.
> c) El coste de los Planes Parciales, Estudio de Detalle y Proyectos de Urbanización, y los gastos originados por la compensación y reparcelación.

06 AGO 2007

Si este concepto se amplia a la clasificación de suelo urbanizable, -a la que se asimilaría básicamente el área con las excepciones que se vienen reiterando-, sería preciso en el desarrollo de los servicios, tener en cuenta lo expresado en la actualidad en el apartado f) del artículo 62 del TRLSA:

> "Criterios para el desarrollo de los sistemas locales y, en su caso, de los sistemas generales que el Plan General de Ordenación adscriba a un sector, en los porcentajes de reserva que se señalen reglamentariamente, y de un modo que permita que sean, a su vez, desarrollados con la precisión suficiente a través de la redacción de Planes Parciales. Entre ellos, el trazado y características de las galerías y redes de servicios, para telecomunicaciones y para el abastecimiento de agua, gas, energía, alcantarillado y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan, y de su conexión con los correspondientes sistemas generales".

Aquí ya se hace referencia a la red de gas como necesaria, pues no mencionar una determinación por el planeamiento o incluir la justificación de su exclusión, que figura todavía en el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento (aplicable según la Instrucción de la Consejería, salvo el apartado 1 que lo sería hasta "sistema general", excluido el resto) no es procedente. De todos modos, para entender que con el artículo 62 del TRLSA se habría introducido el carácter preceptivo de su inclusión, sería preciso esperar al desarrollo reglamentario, ya que el artículo 62 podría tener un alcance meramente descriptivo o de posible previsión.

Respecto al alcance de la urbanización exterior, se completa lo determinado por el artículo 18.3 de la Ley 6/98, con el contenido del artículo 140.1.c) del TRLSA, aclarando el concepto de urbanización exterior, cuyas circunstancias se desarrollarán más adelante. El alcance general del artículo regional sería el siguiente:

> "Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que éste genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General de Ordenación o, en su caso, la normativa aplicable a la prestación del servicio. No podrán repercutirse a los propietarios en su totalidad, por esta vía, obras o instalaciones que beneficien a un ámbito territorial mayor que el correspondiente sector de suelo urbanizable en transformación, en los términos que se determinen reglamentariamente".

Es decir, que el alcance de la accesos exteriores y servicios sería preciso vincularlos con las necesidades específicas del sector, sin que sea posible repercutir a los propietarios o, en su caso, a los titulares de la expropiación una carga mayor que la propia del sector y no los que beneficien a otros ámbitos. Se trata, en todo caso, de una cuestión que necesita el correspondiente desarrollo reglamentario. De todos modos, en tales circunstancias, no se entiende que la Instrucción de la Consejería haya señalado la no aplicación del contenido del artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento cuando dispone:

"A todos los efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enmarcados en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo del sector o área de actuación."

Este artículo indica que cada sector "se paga" las obras de urbanización para el propio terreno y entre ellas los accesos. Este principio no estaría reñido con el reproducido artículo 140.1c) del TRLSA, salvo que cuando tienen un valor para más de un ámbito territorial constructivo o edificatorio, se distribuyan entre los mismos.

La sistematización de las obras de urbanización necesarias sería la siguiente, según la relación reglamentaria:

- Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado, y vialidad.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el plan, gas, etc. Y aquellos derivados de la legislación medioambiental.
- Obras especiales o canalizaciones de servicios que prevea el Plan. Entre ellas se encuentra la red telefónica y complementaria.
- Obras especiales como desviación de redes de servicios existentes u otros.
  Conexiones con los sistemas generales:

El plan incluye la conexión con los sistemas generales y, además, el coste del suelo y la urbanización del enlace, que transcurre dentro del ámbito, salvo en aquellos supuestos de RI, donde se entiende que se tratan de sistemas globales o genéricos y no propios del área.

A continuación se detalla en Euros la valoración económica de la ejecución de las obras de urbanización y su participación porcentual en el conjunto de costes.

Los espacios objeto de urbanización serían los siguientes:

- Sistema viario. Accesos, aparcamientos y zonas verdes asociadas a viario ..... 10198.733391 m²
- Jardines, zonas verdes y de juegos (ZV)..... 57.262 m²
- Espacios verdes de uso y dominio público (EL) ..... 1556.665980 m²

- No formarían parte de la urbanización general del sector y estarían vinculados e incluidos en las respectivas unidades predeterminadas UP1 a UP5, 9.29112.050 m², si bien su cesión se compensaría por un reconocimiento al traslado a las unidades de su aprovechamientopor una menor cesión dotacional. A ellos se unirían otros viales, resultado de las citadas unidades y de otras que se configuren, al amparo del artículo 151 del TRLSA, en las modalidades de UV-A, B y C, y AUP 1 y 2.

- La urbanización de las áreas RI de sistema general no correspondería al sector.

- En cuanto a los espacios de equipamiento y dotación, no corresponde al Plan, el desarrollo de la urbanización interior y si el tratamiento general de la parcela en cuanto a movimiento de tierras.

CAPITULOS	IMPORTE €uros	%
Demoliciones	327.225	1,35
Movimiento de Tierras	3.863.328	15,97
Pavimentación y señalización	9.276.940	38,34
Red Unitaria de Saneamiento	1.548.000	6,40
Red de Abastecimiento de agua	1.002.100	4,14
Red Energía Eléctrica OC (3) Soterramientos, etc...	1.550.000	6,41
Red de Alumbrado Público OC	1.356.778	5,61
Red de Gas Natural OC (3)	81.750	0,34
Red de Telefonía, Telecomunicaciones y Reserva OC (3)	78.940	0,33
Cimentaciones y Muros de sostenimiento previstos	70.156	0,29
Mobiliario Urbano, pasarela peatonal, etc.	1.531.788	6,33
Jardinería y tratamiento de zonas verdes y EL	1.867.986	7,72
Varios sin clasificar,	125.000	0,52
SUBTOTAL	**22.679.991**	**93,74**
Proyecto Específico Energía Eléctrica	611.312	2,53
Proyecto Específico Alumbrado Público	42.890	0,18
Estudio de Seguridad y Salud	325.890	1,35
Intersecciones, desvíos y conexiones viarias	534.990	2,21
Suministro adicional de agua exterior	0	0,00
Depuradora	0	0,00
Deposito de Agua	0	0,00
TOTAL P.E.M (2)	**24.195.073**	**100,00**
13 % Gastos Generales	3.145.359	
6% Beneficio Industrial	1.451.704	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	**28.792.137**	
16 % IVA	4.606.742	
TOTAL PRESUPUESTO LICITACION	**33.398.879**	

Notas: En los costes de Urbanización no se contemplan los costes asociados a los suelos de gestión diferida, VU, unidades predelimitadas, etc.

1. Porcentajes referidos al total P:E.M.
2. Valor unitario de Ejecución Material: 31,71 €/m²
3. Sujeto a mayor precisión en el desarrollo de Convenios bilaterales Sogepsa-Compañías Suministradoras.

Se tendrían en cuenta los extremos y recomendaciones que contiene en el Estudio Geotécnico y los medio ambientales. De todos modos, en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización, se podrá ajustar, precisar e incluso modificar el contenido del presupuesto anterior, como determina en la actualidad el artículo 159.2 de la LSPA, dado el carácter estimativo del presente documento.

A estas cifras habrían de unirse las correspondientes a los proyectos y documentos necesarios para el desarrollo de la actuación, que se integrarían, como mínimo por:

- Estudios topográficos y geotécnicos.....	36.000 €
- Estudio medio ambiental	11.600 €
- Plan especial (incluye estudios complementarios)	166.447 €
- Proyecto de expropiación, reserva de suelo y actuación concertada.....	32.000. €
- Proyecto de urbanización, dirección de obra y complementarios	720.000 €
TOTAL	966.047 €

Lo que nos arrojaría para las obras de urbanización, planeamiento y proyectos un total estimado sin incluir el IVA de **966.047** €.

Este apartado, relativo a los costes de urbanización, incluye como es preceptivo, cifras específicas y no solo una estimación global genérica. De todos modos, el artículo 55 del Reglamento de Gestión, indica que la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresaría un coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento y su lugar de implantación.

La idea es, como ocurre en planes de estas características, poder aquilatar el coste de urbanización según los criterios que suelen emplearse como estandarizados para actuaciones integradas de envolvente urbana, con las características del proyecto específico y de la propia conformación del terreno. Es por ello, que las cifras señaladas, correspondientes al año 2005, pueden ser objeto de variación, como se viene reiterando, no sólo por el traslado de los plazos de ejecución sino también por la propia naturaleza del documento y las demoras de la ejecución material. De ahí que el proyecto de urbanización tendría criterios y facultades de homogeneización, detalle y rectificación, si procede. Todo lo cual, como se ha señalado, por el carácter tentativo y de aproximación estimativa propia de un planeamiento de ejecución que ordena el área y determina sus circunstancias jurídicas y técnicas genéricas. Documento que, obviamente puede ser rectificado y pormenorizado por el proyecto de urbanización, dada la mayor precisión documental, características técnicas y adecuación práctica a los efectos de los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento (declarados aplicables por la Instrucción de la Consejería). Este concepto está claramente expresado, actualmente, en el artículo 159 del TRLSA, sirviendo el presente documento para justificar las eventuales modificaciones. En definitiva, el plan incluye cifras específicas y no referencias económicas genéricas, pero el desarrollo pormenorizado del proyecto de urbanización tendría las circunstancias de variación y revisión admitida por la ley.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO 2007

El Plan incluye, en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 62.f) y 158.1.a) del TRLSA y 53 del Reglamento de Planeamiento las redes de telefonía o sus complementos informáticos y la de gas, con las precisiones antes señaladas sobre el alcance de estas cuestiones.

Aquí en este apartado, figuran, únicamente, el coste de ejecución y de redacción de los proyectos y la demolición material propiamente dicha. El coste de las edificaciones, figura en el apartado correspondiente relativo al suelo y edificación.

Se ha de tener en cuenta, además, lo dispuesto en el artículo 158.1.a) del TRLSA respecto al derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicio de agua y energía eléctrica y demás servicios con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo en la parte en que deban contribuir a los mismos según la reglamentación de aquellos. De ahí su referencia de que su coste estará calculado con mayor precisión en el completo desarrollo de convenios bilaterales.

La descripción y características de los servicios aparecen en los correspondientes apartados del presente documento, así como en los planos de redes y de detalles específicos.

Es de indicar que estarían claros los criterios posibilitantes del artículo 14.2.c) de la Ley 6/98, para que la Administración actuante no participe en las urbanización. Dispone que la legislación urbanística, es decir, la que resulta del TRLSA, podría reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo. En este sentido, la citada legislación regional, artículo 140.2 del TRLSA, determina que el titular del suelo. Es decir, el beneficiario de la expropiación, **Sogepsa,** sociedad que al actuar por expropiación, ya como desarrollo de reserva de suelo ya como sistema de actuación, se haría cargo, en principio, de la parte de urbanización correspondiente a la parte cedida a la Administración.

Esta prescripción, y su alcance y eventual limitación, habría de figurar en el correspondiente Convenio al efecto con el Ayuntamiento de Gijón, el Principado de Asturias y **Sogepsa** como beneficiario. En tales circunstancias, y de acuerdo con el artículo 13, esta última en su calidad de Sociedad de capital mayoritariamente público y beneficiaria de la expropiación, el régimen resultante al efecto sería el previo del convenio, donde podrían incidir, si así procede, las aportaciones del Ayuntamiento que podrían tener relación con la atribución del aprovechamiento. En todo caso, el criterio resultante, debería garantizar la viabilidad económica de la actuación, dado que el precio del suelo viene determinado básicamente por la aplicación del artículo 27 de la Ley 6/98. Por ello, cualquier circunstancia adversa derivada de esta cuestión, podría imposibilitar la actuación, por la repercusión de costes.

0 6 AGO 2007

13.3.- Valoración del suelo.

13.3.1.- Criterios generales.

Este área se desarrollará en la modalidad de expropiación, tanto como reserva de suelo como sistema de actuación. La determinación comporta las peculiaridades que se señalan en este apartado.

El régimen de valoraciones estaría representado, en la actualidad, básicamente, por el Título III de la Ley 6/98, (artículo 22 y siguientes),aplicable directamente o Normativa modificada, recientemente, por la Ley 10/2003 de 20 de Marzo, completada por la O.M. de 27 de marzo de 2003. No serían de referencia directa la nueva legislación asturiana, LSPA, ni el Texto Refundido de la misma. La normativa regional, por evidentes razones competenciales, no entra en esta cuestión. Ello, por ser, por razones constitucionales, de regulación estatal plena a tales efectos y, por tanto, no posibilitar el desarrollo de normativa regional o autonómica de valoraciones. Sí se aplican, de todos modos, las determinaciones urbanísticas generales que tienen incidencia en la cuestión.

Resulta así, de modo claro y patente, la aplicación de la Ley 6/98 y, en su momento, la normativa estatal que, eventualmente, la sustituya. Todo ello, incluso cuando el planeamiento general no hubiera culminado su proceso de adaptación a la citada normativa urbanística. En este sentido, se pronuncia, directamente, el artículo 1 seis, disposición transitoria quinta de la Ley 10/2003 de 20 de Mayo, que modifica la Ley 6/98.

> "En los expedientes expropiatorios, serán aplicables las disposiciones de valoración contenidas en esta Ley, siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa".

Estaría clara, pues, la aplicación de la Ley 6/98 a expedientes como el presente, cuando el mismo esté por iniciar, cualquiera que sea la situación del planeamiento. Igualmente se extiende a aquellos otros ya iniciados en donde no se hubiera alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa, lo que también habría ocurrido con el expediente expropiatorio propio de la reserva de suelo.

En cuanto al TRLSA, al que habría que adaptar en la actualidad el planeamiento vigente de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del citado texto refundido, no tendría incidencia. Es así, ya que, como se viene señalando, no regula la cuestión, aunque sí en los aspectos de clasificación y calificación a los que se hace referencia en otros apartados, con especial referencia a aquellos vinculados a las actuaciones concertadas.

El estudio cuantitativo de la valoración de la expropiación respecto al suelo propiamente dicho, otra cosa serían las edificaciones, se relaciona formalmente con el específico

momento del trámite expropiatorio. En este sentido, se expresa el artículo 24.a) de la Ley 6/98.

El tenor literal sería el siguiente:

> "Momento al que han de referirse las valoraciones.
> Las valoraciones se entienden referidas:
> a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta."

Además, dado que el área será objeto de desarrollo, a través de la reserva de suelo y consiguiente expediente expropiatorio de la normativa regional, esta documentación se remite a los conceptos y expedientes expropiatorios derivados de la reserva, si la misma se realiza con anterioridad o simultáneamente. La valoración habrá de referirse, al tratarse de un supuesto de tasación conjunta, a la fecha de exposición al público de ese expediente o, en cualquier caso, a aquel que suponga una mayor cuantía valorativa.

A estos efectos, es preciso aclarar que la expropiación, o situación equivalente de mutuo acuerdo, derivada de la reserva regional de suelo, podría iniciarse o someterse a expropiación pública con anterioridad a la tramitación o aprobación definitiva del presente expediente. Cabría indicar que, en tal momento, el suelo podría conservar todavía la clasificación originaria, básicamente de suelo no urbanizable, en la modalidad mayoritaria de PU y otros como los núcleos rurales, con algún enclave de suelo urbano.

No obstante, en el momento actual, no podría alegarse esta circunstancia de incidencia inicial del suelo para ponderar la valoración, ni la situación derivada de la nueva redacción del artículo 27.2 de la Ley 6/98, efectuada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, por la eventual equiparación a la misma. Este no sería el caso por la incidencia de la actuación concertada. Estaría claro el contenido del artículo 40.3 de la Ley 6/98, de 13 de abril, cuando dispone:

> "Procederá la reversión de los terrenos expropiados para la formación o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo si, como consecuencia de una modificación del planeamiento que no se efectúe en el marco de la revisión de este, se alteraran los usos, intensidades o aprovechamientos y ello supusiera un incremento de valor de los mismos".

Esta normativa estaría vinculada al régimen propio del patrimonio municipal de suelo y al cual podría equipararse, a estos efectos, la reserva regional. De ahí que un cambio relacionado con la ordenación, sería susceptible de determinar la reversión de no tenerse en cuenta esta mayor valoración en el expediente expropiatorio.

06 ASO 2007

En igual sentido, si la actuación concertada se considerase en sí misma como una modificación de planeamiento, habría que aplicar lo preceptuado por el artículo 40.2 de la Ley 6/98.

> "Si en virtud de la modificación o revisión del planeamiento se alterará el uso que motivó la expropiación procedería a la reversión, salvo que concurriera alguna de las siguientes circunstancias".

De ahí que si se pretendiera afirmar que se expropia suelo básicamente clasificado de no urbanizable y, por ello, se valora como tal, sería susceptible de incidirse en un proceso de reversión, si después se desarrolla el área de modo equivalente al suelo urbanizable sectorizado.

Lo anterior, reconduciría la valoración a la propia del suelo urbanizable sectorizado, máxime, aquí, que se parte de la valoración derivada del planeamiento de ejecución en la modalidad de actuación concertada. En todo caso, en los enclaves de suelo urbano, se conservan otros valores derivados del valor básico de repercusión, si el mismo fuera mas elevado.

Coincidiría, pues, el tratamiento propio del planeamiento de ejecución y de la reserva y actuación concertada. Derivado de que la delimitación, que esta determinación comporta, se podría entender equivalente a la denominada delimitación de sector. Habría que tener en cuenta la nueva redacción del artículo 16 de la Ley 6/98, efectuada por el artículo 1.3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, y las circunstancias de derecho transitorio según la disposición transitoria primera de la citada Ley 6/98.

En definitiva, sería de referencia la valoración derivada de la aplicación al aprovechamiento resultante del plan especial o en el del valor básico de repercusión, deducido de la Ponencia de Valores calculada específicamente para el área o, en su defecto, el valor residual. Sería resultado del grado de variantes derivadas de los artículos 27, 26 y 16 de la Ley 6/98 y 62.a) del TRLSA, que se reproducen a continuación, con las modificaciones introducidas por al Ley 10/2003 de 20 de Mayo y las circunstancias de derecho transitorio.

Artículo 27.

> 1.- El valor del suelo urbanizable, incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tendidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.

2.- El valor del suelo urbanizable, no incluido por el planeamiento en los ámbitos a los que se refiere el apartado anterior y hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la legislación urbanística, se determinará en la forma establecida para el suelo no urbanizable, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística".

Artículo 26.

"Valor del suelo no urbanizable.

1. El valor de este suelo se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles.

2. Cuando por la inexistencia de valores comparables no sea posible la aplicación del método indicado en el punto anterior, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración".

Artículo 16.

1.- El derecho a promover al transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación del planeamiento que corresponda o, en su caso, de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, se ejercerá de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística.

2.- A tales efectos, las comunidades autónomas, a través de su legislación urbanística regularán la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 de esta Ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.

3.- En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones públicas a las que no competa su aprobación, o por los particulares, quedarán aprobadas definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autonómica para su aprobación definitiva, siempre que hubiera efectuado el trámite de información pública, solicitado los informes que sean preceptivos, de conformidad con la legislación aplicable, y transcurrido el plazo para emitirlos.

06 AGO 2007

> Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de lo establecido por la legislación urbanística de las comunidades autónomas en cuanta a asignación de competencias, subrogación en su ejercicio y plazos y cómputo del silencia administrativo".

El texto autonómico que regula la cuestión, y que completaría como competencia urbanística al artículo 16.1 de la Ley 6/98, sería el 62 a) del TRLSA del tenor literal siguiente:

> "a) Delimitación de sectores a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales, con fijación de la edificabilidad máxima por hectárea expresada en metro cuadrado de techo construible sobre rasante por metro cuadrado de suelo. La delimitación en sectores podrá abarcar la totalidad o una parte del suelo urbanizable. Podrá contemplarse también la subdivisión de los sectores siempre que los espacios resultantes tengan una entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan. Respecto al suelo urbanizable no incluido en ninguno de los sectores delimitados, el Plan General de Ordenación establecerá el procedimiento que haya de seguirse para delimitar el ámbito de desarrollo urbanístico y fijar las condiciones de su desarrollo, con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial. Si el Plan General no dispone nada al efecto, la delimitación del ámbito de desarrollo y la fijación de las condiciones de éste se llevaran a cabo directamente en el Plan Parcial".

En este caso, la circunstancia de equipararse a un área con sector delimitado derivado de la propia declaración de actuación concertada, con su propio aprovechamiento, aplicable sólo a las áreas que después forman parte del sector y de la reserva de suelo, lo convertiría en suelo equivalente al urbanizable con delimitación de sector. De todos modos, la transformación en sentido técnico la efectuaría el propio plan especial en los términos del los artículos 8, 17 y 73 del TRLSA. Su sistemática se adaptaría, y sin problema alguno, a la nueva legislación regional. Así, se conceptuaría la parte del ámbito incluido en el sector como suelo urbanizable con delimitación de sectores a los efectos de la Disposición Transitoria Primera 1.b) del TRLSA y equivalentes de la Ley 10/2003 de 20 de Mayo. Ello a pesar de que el planeamiento general todavía vigente no estaría adaptado al TRLSA, aunque si a las vigente Ley 6/98. Sin perjuicio, de aquellas áreas que anteriormente tenían la clasificación de suelo urbano, y de las áreas que como resultado del planeamiento y de su gestión no estarían excluidas de la expropiación y las liberadas de la misma a los efectos del artículo 186 del TRLSA.

No habría sido posible en esta circunstancia, la aplicación del método de valoración por comparación, propia del suelo no urbanizable. Modelo aplicable teóricamente para la mayor parte del suelo en su clasificación originaria. Ello, porque éste debería excluir todas las circunstancias derivadas del aprovechamiento urbanístico y mantener solo la comparación con otras fincas análogas en su destino, pero sin computar, como tal, al aprovechamiento urbanístico, como se deduce del artículo 26 del La Ley 6/98, mientras que aquí se produce un desarrollo urbanístico.

No procedería utilizar este método, ya que se le reconoce la sistemática de valoración del artículo 27.1 del TRLSA en cuanto se equipara al urbanizable delimitado o



sectorizado. Habría que aplicar así el valor básico de repercusión y, de no estar vigente, el residual calculado por el método dinámico con las peculiaridades que pudieran derivarse de aquellas áreas clasificadas de urbanas que si podrían disponer del valor básico de repercusión. (VBR)

A partir de lo expresado anteriormente, cabría acudir al denominado método residual, tal como determina el apartado final del artículo 27.1 de la Ley 6/98, según nueva redacción efectuada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, cuyo texto se reitera.

> "En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley.
>
> En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada".

Hay que aclarar que la Ley 6/98 en su redacción originaria, al contrario que el artículo 53 del TRLS/92, remitía el método residual de forma genérica, mientras que este último hacía referencia expresa al método de calculo *"conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral"*. Ahora, la nueva redacción del artículo 27 efectuada por la Ley 10/2003 de 20 de Mayo, acude al modelo residual dinámico propio de la legislación hipotecaria, con las matizaciones propias de la legislación urbanística.

Es decir, que, en origen, según el TRLS/92, sólo era posible el cálculo mediante el criterio expresado por el Real Decreto 1020/93 de 25 de Junio, y normativa complementaria. Posteriormente y hasta ahora, y con el texto originario de la Ley 6/98, cabía, por extensión, aplicar los criterios de la OM de 30 de noviembre de 1994, actualizada por la OM de 27 de marzo de 200, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Normativa ésta última, si bien relativa a "normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras" incluye técnicas que permiten valorar, incluso de forma mas adecuada, -como luego se verá-, los suelos a efectos expropiatorios, dada la vital incidencia del factor tiempo en el suelo urbanizable. Ello, en base a sus dos modalidades dentro del método residual, que incluye sendas modalidades de valoración: la estática y la dinámica. La última era poco empleada, pero muy adecuada por propia determinación normativa y proyectos legislativos, para los suelos urbanizables.

Contempla datos de financiación, derivados de programaciones a medio plazo, ajenos normalmente a la práctica habitual de los peritos intervinientes en el campo urbanístico y por esa circunstancia poco utilizado en su técnica valorativa. De ahí que se solía acudir a modalidades propias de solares o asimilables, como es el método estático, no adecuadas para el suelo urbanizable, o al método de la norma 16 del Real Decreto

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO 2007

1020/93 de 25 de Junio, que normalmente primaba al suelo urbanizable. Fue de uso bastante generalizado, por su simplicidad, pero que no ponderaba correctamente muchas cuestiones. Además no se utilizaba la doble operación necesaria cuando estaba presente el hecho urbanizador, y la edificación y en fases separadas.

Es de indicar, como ya se ha apuntado, que la OM de 30 de noviembre de 1994, ha sido sustituida, aunque incluyendo, más bien, precisiones, por la O.M. ECO 805/2003 de 27 de Marzo, y su contenido se remitiría al nuevo texto del artículo 27 de la Ley 6/98.

En cualquier caso, el suelo urbanizable, al contrario de lo que sucede en los solares y suelos urbanos consolidados, en general, presenta serios problemas de valoración, por la falta de inmediatez del proceso normalmente, según se refleja en las STS de 13 de Febrero de 2001, 27 de Febrero de 2001, 23 de Octubre de 2000, etc... Este suelo, y salvo áreas muy específicas, no está normalmente relacionado con la dinámica directa del mercado y si precisan mecanismos de gestión y presentan un escaso y difícil desarrollo para su transformación física, salvo áreas muy específicas y concretas. Así, muchas veces, se especula con él con independencia de la viabilidad efectiva de la actuación. Tales circunstancias sólo son obviadas o evitadas por la dinámica de gestión, que habría de contemplarse y reconocerle la importancia que tiene, entre otros extremos de la valoración, pues sin esa gestión el valor del suelo sería, dicho sin contemplaciones, únicamente especulativo o, como mucho, expectante. Cuando, además, en realidad, bastantes veces no se hace nada para desarrollarlo. El titular del suelo tiene derecho a un valor residual pero relacionando con el procedimiento efectivo y contemplando otros agentes intervinientes y los riesgos de la actuación. En todo caso, este valor del suelo se relacionaría con el producto edificatorio específico.

Pueden presentarse, en ciertas áreas, retenciones de suelo que aumentan considerablemente su valor, fuera de todo criterio explicable, que solo salen al mercado, y así lo hacen, cuando la valoración es máxima. Si la falta de gestión lo impide, traslada el problema del recalentamiento a otras áreas donde no existe tal situación de retención. De ahí la relatividad de la gestión aislada para resolver el problema. Ambitos, que se gestionan, en los que, además y como contraste, algunas veces la viabilidad sirve para aumentar precios y no para disminuirlos al iniciarse la gestión o llegar la misma a estadios avanzados. Es una paradoja, pero es así muchas veces. Incluso los Tribunales suelen argumentar la escasez de suelo para valorar muy altos esos suelos, cuando todo se ha debido a una gestión ajena a los titulares del mismo, que por si solos no habrían llegado a ninguna solución o a muy largo plazo, como se ha demostrado empíricamente, y que la correcta gestión individualizada aumente mas su valor. Ello salvo que se haga uso de la modalidad de reclasificar suelos previamente adquiridos cuando no existan expectativas urbanísticas por la Administración o agentes, urbanizadores, pero que estaría fuera de la sistemática planificatoria. Sería distinto el modelo de la actuación concertada que desde un suelo básicamente no urbanizable reconoce el valor de

repercusión propio que desarrolla y que, en tales términos, ha sido recogido por la jurisprudencia.

De ahí, desgraciadamente, la relatividad de la gestión, salvo que sea masiva, para resolver el problema de la carestía y retención de suelo. En algún caso, es sorprendente, se reitera, que donde habría de primar la gestión, o considerarse en un grado apreciable, máxime cuando la situación parcelaria hace difícil que la autogestión resuelva esa problemática, después se pretende trasladar todo el valor al suelo, como si fuese un solar, desconociendo los gastos y riesgos propios de la gestión o los márgenes financieros y de beneficios de la misma. Incluso, se cuestionaría que el desarrollo más rápido y, por tanto, en sentido favorable a las previsiones objetivas de ejecución no correspondería, al menos en una parte, aunque sea mínima, al beneficiario de la operación y no sólo al residual del suelo que no ha hecho nada en la transformación. Actuación, donde el riesgo contrario puede ser grande, como sucede desgraciadamente bastantes veces, y en los últimos tiempos parece olvidarse. Esta constancia estaría claramente expresada en la actualidad en relación a la aplicabilidad de los métodos residuales estáticos o dinámicos, según el artículo 34 de la O.M. de 27/03/2003. Para el suelo urbanizable delimitado, la nueva redacción del artículo 27 de la Ley 6/98, efectuada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, habría optado, con lógica operativa, por el método residual dinámico.

En este sentido, y con respecto al hecho de valorar en esta circunstancia de gestión y planeamiento, se pronunció la OM de 5 de Julio de 2000 modificada en parte, por la OM 234/2002 de 5 de Febrero, que en su exposición de motivos hace las siguientes reflexiones:

> "La presente disposición viene a dar cumplimiento a lo ordenado por el legislador y establece los módulos que pueden ser aplicados en la valoración catastral del suelo que adquiera o haya adquirido la naturaleza urbana al ser clasificado por el planeamiento como urbanizable, siempre que esté incluido en sectores o ámbitos delimitados y hasta tanto se produzca la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.
>
> Este tipo de suelo se caracteriza por carecer inicialmente de determinaciones urbanísticas en cuanto al aprovechamiento neto en parcela y por presentar, en consecuencia, escaso desarrollo y transformación física. Asimismo, el valor de mercado de este suelo no viene determinado por factores exteriores fruto de una dinámica de mercado, sino que fundamentalmente está vinculado a los gastos de urbanización para la transformación del suelo y al tipo de producto inmobiliario que se demanda. Por todo ello, en la determinación de los módulos aplicables en la valoración de este suelo se ha optado por establecer, con carácter globalizador, un conjunto de valores unitarios de suelo que recogen las características anteriormente señaladas. Dichos valores se expresan tanto en pesetas como en euros por metro cuadrado de suelo bruto, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 46/1998, de 17 de Diciembre, sobre introducción del euro.
>
> A tal efecto, los módulos de valoración contenidos en el apartado primero de esta Orden se han obtenido a partir de la aplicación del método residual dinámico simplificado, que permite deducir valores unitarios de suelo para los distintos usos tomando como punto de partida el valor en

venta actual del producto inmobiliario terminado, al que se descuenta el valor de la construcción, así como los gastos y beneficios de la promoción y los de urbanización, realizando los cálculos en función del período medio de transformación previsto.

La asignación a cada municipio de los distintos módulos específicos de valor unitario de suelo se realiza atendiendo, en primer lugar, al grupo en que quede clasificado, dentro de los cuatro que se han definido tomando como base tanto la dinámica del mercado inmobiliario, ligada a los valores medios de venta del producto inmobiliario, como el Módulo Básico de Construcción (MBC) asignado al municipio en que se hubiera elaborado su ponencia de valores. Una vez identificado el grupo al que se adscribe el municipio, la asignación del módulo correspondiente se realiza atendiendo tanto a la edificabilidad bruta que el planeamiento asigne al suelo, estimada en m^2/m^2, como al uso al que se destine, ya sea residencial colectivo o unifamiliar, industrial u otros".

Es importante resaltar que el valor derivado de esta normativa, dependería del grupo al que pertenece el respectivo municipio o concejo. Así, que en el caso de Gijón de aplicarse el suplemento correspondiente al módulo máximo de MBC 1 y no el MBC 2, que sería el grupo específico y para una edificabilidad residencial de 0,45 m^2/m^2, daría lugar a una cifra de 27,05 para el año 2000, que actualizado a 20064 sería de 29,28 € y en el 2005 muy probablemente rondaríasuperaría los 30,50 €. Para la MBC-2 la cifra sería inferior. Se aplica el modulo 0,45 m^2/m^2 y no 0,50 m^2/m^2 pues el primero sería el coincidente con el aprovechamiento atribuible.

Las cifras resultantes, calculadas en base a la correspondiente edificabilidad o aprovechamiento de cada grado edificatorio, partirían, según expresa la OM, del precio de venta. A partir de ahí, se descuenta, como igualmente dice el preámbulo reproducido, el valor de la construcción, así como los gastos y beneficios de la promoción y los de urbanización.

No debe desconocerse que para las grandes promociones en suelo urbanizable cobra especial relevancia, como único método verdaderamente eficaz y adecuado a sus circunstancias, y así se expresa la normativa, el denominado método residual dinámico. Este método es el que recoge, como se ha señalado, la nueva redacción del artículo 27 de la Ley 6/98, y está claramente desarrollado por la OM de 27 de Marzo de 2003. Se parte del hecho, evidente, de que para los suelos urbanizables es preciso estimar un período ponderado de enajenación del producto y de su financiación, aunque después la realidad lo acorte o prolongue, en indudable beneficio o, en su caso, perjuicio para la actuación. Todo lo cual, sin que, como se ha señalado con anterioridad de modo genérico, esta desviación a favor o en contra, pueda ser trasladada, sin más y en su totalidad, a la valoración del suelo. Sería una circunstancia propia y especifica de la promoción de suelo y, en mayor medida, por su grado de indeterminación muy alto y la necesidad de emplear baremos estandarizados, del suelo urbanizable. Tampoco cabe trasladar toda la cuestión a este factor tiempo prolongándolo artificialmente, ya que entonces sería de hecho, un falseamiento en el método. De todos modos, la propia sistemática del cálculo debe dar lugar, necesariamente y salvo error, a una valoración inferior a la propia del método estático.

06 AGO 2007

13.3.3.- Método residual dinámico.

13.3.3.1.- Análisis.

Después de esta digresión, -que no obstante serviría para llegar a una modalidad valorativa, la propia del método residual dinámico, no sólo por su mejor cálculo, sino por el hecho determinante, de preceptuarlo el artículo 27.1 de la Ley 6/98- la normativa derivada de la O.M. de referencia de 5 de Julio de 2000, reconoce una valoración limitada para el suelo urbanizable en sus circunstancias iniciales cuando todavía no está presente la gestión. Este no sería el caso, pues mediante la actuación concertada, y eso no debe olvidarse, se transforma a urbanizable desde una inicial clasificación, salvo enclaves, de suelo no urbanizable sometido a protección. Se trata la citada OM de un criterio fiscal, pero extensible analógicamente, que valora, por primera vez, el suelo urbanizable sin desarrollo y lo hace por el método residual dinámico simplificado. Es decir, el mismo que exigiría el artículo 27 de la Ley 6/98 para calcular el valor residual en el suelo urbanizable delimitado. Son cuestiones diferentes, pero no debe desconocerse la similitud.

Es, evidentemente, un dato previo al del proceso de gestión, que aquí ya se habría superado, pero no podría desconocerse el principio de que todo el valor derivado de la gestión urbanística no puede trasladarse al suelo. Este criterio estaba presente en el articulado del TRLS 92, que establecía porcentajes del 50 y 75 por 100 según los casos. Normativa que fue anulada, por razones competenciales, pero no por atentar contra principios esenciales normativos, donde, además, el mandato constitucional de la participación de la comunidad en las plusvalías (artículo 47 CE) y la ponderación que el factor temporal tienen en el calculo del suelo urbanizable.

Después de esta introducción general, cabría entrar propiamente en el análisis del método residual dinámico a que hace referencia el artículo 27 de la Ley 6/98, el cual ya contiene la limitación metodológica, del derogado artículo 53 del TRLS/92.

Existen a tal efecto, varios tipos de valoración por el método residual, que podrían definirse como genéricas o específicas según sus circunstancias concretas. La aplicación de la modalidad residual dinámica, obligada por la normativa, reconduce a un método específico. También habría que tener en cuenta, lo que tiene especial incidencia en el área, las modalidades de precios tasados, propias de las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

13.3.3.2.- Método residual de valoración hipotecaria y financiera.

- Criterios generales.

La O.M. 27/03/2003 para la valoración de suelos establecen, dos modalidades de valoración residual, la estática y la dinámica.

Esta orden sólo tiene pequeñas diferencias terminológicas respecto a la anterior OM de 30/11/1994. Así esta última estaba relacionada con el TRLS/92 y giraba en torno al concepto de adquisición gradual de facultades. Mientras, la OM de 2003 corrige estas cuestiones, pero no da lugar, como se ha señalado, a diferencias conceptuales importantes. De su propio texto, y aún cuando no existiera el mandato imperativo en este sentido de la nueva redacción del artículo 27 de la Ley 6/98, queda claramente expresado que los suelos urbanizables, como es el caso, solo serían valorables mediante el método dinámico, mientras que en la normativa anterior se mencionaba sólo la preferencia.

Ello estaría claramente expresado en el artículo 34 de la O.M. de 27/03/2003.

> "El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:
> a) Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo dinámico).
> b) Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo estático).
> 2.- El método residual podrá aplicarse mediante al procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:
> a) Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.
> b) Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas
> 3.- El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.
> 4.- Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario".

No sería posible aplicar la modalidad estática, ni por ende, por extensión analógica la fórmula propia del RD 1020/93 de 25 de Junio. Así, el suelo urbanizable, además de la obligación de acudir al método dinámico que determina el artículo 27 de la ley 6/98, no sería equiparable a las condiciones exigidas. Esta valoración, de acuerdo con el apartado 3, sólo actuaría en solares en los que se pueda comenzar la edificación en un período no superior a un año, algo que no es pensable en si mismo en una actuación que necesita desarrollar previamente el planeamiento parcial o equivalente.

La aplicación del método residual dinámico, exigido por el artículo 27 de la Ley 6/98, consta claramente expresado en los artículos 50 y 51 de la OM de 27/03/2003, que menciona el suelo urbanizable. Así, aunque se trate de terrenos de nivel I no sería empleable el método de comparación y si solo el residual, que es el indicado por la legislación urbanística (artículo 27 Ley 6/98 de 13 de Abril).

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO 2007

Por otra parte, como se ha señalado con anterioridad, la nueva OM de 27/03/2003, simplifica e incluye según el artículo 4 en el nivel I, como genérico, todos aquellos terrenos que no estén en el nivel II. Limita estos últimos a los terrenos clasificados como no urbanizable en los que no se permite edificar o que deban conservar su tratamiento agrícola y los urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo de planeamiento urbanístico o que estándolo no se hayan definido en él las condiciones de su desarrollo, que no serian el caso. De ahí que nos encontraríamos en un supuesto claro de nivel I. Todo ello por el desarrollo que posibilita la declaración de actuación concertada.

El Método Residual dinámico habría que emplearlo siempre que la edificación no vaya a realizarse necesariamente en un corto plazo según determina el artículo 34 OM 27/03/2003. De ahí su aplicación exigida para el suelo urbanizable, con utilización de los flujos actualizados previstos en este método. Sería el modelo propio, por definición, de los suelos urbanizables, correspondientes al nivel I, que se puede definir de acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento de áreas integradas y conjuntas. En este alcance, estaría claro el texto de la nueva redacción del artículo 27 de la Ley 6/98 introducido por la Ley 10/2003 de 20 de Mayo.

En general, el método residual dinámico se utiliza para valorar Proyectos de Inversión, capitalizando los cobros y pagos desde que se inicia el proyecto hasta la finalización de su construcción, venta y cobro.

Nos encontramos con un supuesto, exigido por la normativa, que sería paradigmático por sus determinaciones urbanísticas, número de viviendas, periodificación y gestión de valorarse por el método dinámico.

El promedio que debe considerarse es el considerado en el apartado específico de valoración, aunque con las limitaciones específicas de las viviendas de protección y la inclusión de una pequeña proporción de vivienda libre. De todos modos, aquí dada la gran amplitud del proyecto podría dar lugar a un periodo temporal superior, teniendo en cuenta la periodificación de la gestión del suelo. La duración se suele computar en estos casos por períodos trimestrales aplicando en cada período las obras, ingresos y pagos que se capitalizan al tipo de interés mensual o trimestral.

- Método residual dinámico.

En la modalidad residual dinámica, y ante la posibilidad de necesitar el análisis de una promoción a medio plazo, se suele emplear una fórmula simplificada.

$$F = \frac{E}{(1+i)^n} - \frac{S}{(1+i)^n}$$

F = Valor del terreno
E = Valor en venta
S = Valor de la construcción.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Factor de tiempo

El tipo de actualización se fija en el artículo 38 de la OM de 27/03/2003.

"1.- A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo dinámico) de esta Orden se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.
Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la primera de riesgo.
2.- El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de esta Orden, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.
3.- La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.
4.- Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado".

El tipo libre de riesgo se calcula conforme al artículo 32.

"Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc...) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.
Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.
2.- El tipo de interés nominal a que se refiere el primer guión del apartado anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a).
Para determinar la rentabilidad media anual:
Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.
El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.



3.- La entidad tasadora justificará debidamente el tipo de interés elegido, destacando el diferencial positivo aplicado respecto a la rentabilidad media mencionada en el párrafo anterior, y en especial, la infracción esperada y demás medios de corrección utilizados para obtener un tipo real".

Este dato, es decir, el tipo libre de riesgo, sería una cifra relativamente reducida como después se aclarará en el Proyecto de Expropiación. En cuanto a las primas de riesgo han sido fijadas de nuevo por la OM 27/03/2003 conforme a un escalado que no incluiría financiación ni el impuesto sobre la renta de sociedades. Se situaría entre 8 para viviendas de primera residencia y 14 para edificios industriales con los variantes intermedias y que habría que contemplar en el documento definitivo.

Este método, que incluye la tasa de capitalización, tiene muchos aspectos comunes con el método estático –aún cuando, como ya se ha apuntado, por el factor tiempo se reduce la valoración y la comprobación de estos valores siempre dará como resultado, una disminución para el método dinámico, salvo error de cálculo-, y con el principio de la normativa técnica catastral, como sería el valor en venta del producto edificado y todos los factores que se integran en el valor de la construcción. Cuestiones que están pormenorizadas en el artículo 18.3 y 4 de la OM 27/03/2003. Es común para todos los métodos excepto para aquellos que hacen uso del valor residual por unitario.

Para efectuar el cálculo específico es preciso determinar una serie de conceptos generales, y dirigirlos, básicamente al método residual dinámico utilizable.

- Producto edificatorio.

El cómputo del producto edificatorio se puede realizar por edificabilidad o repercusión de la misma con las excepciones de la Norma 9.4 del Real Decreto 1.020/93, que no sería el caso. La repercusión es propia y característica del modelo edificatorio escogido.

Del análisis del criterio de la O.M. 27/03/2003, no cabe deducir, como parecería lógico para el cálculo del suelo urbanizable, en un momento inicial de la gestión, que bastaría con alcanzar o calcular el valor del suelo urbanizado y la repercusión que admita. Modalidad que suele utilizar el mercado y sin tener en cuenta el complejo modelo de calcular todos los ingresos del proceso edificatorio ya acabado para deducir después los costes del edificio y de la promoción y la ponderación temporal de la actuación a lo largo de todo el proceso. No se pronuncia en esta dirección la nueva redacción del artículo 27 de la Ley 6/98.

Si apuntaría hacia la posibilidad de establecer un cierto grado de exclusión de los edificios cuando menciona la existencia de expectativas cuya presencia no esté asegurada, pero es una referencia excesivamente genérica. En este sentido, por no incluir el producto edificado parecen pronunciarse, además del aparente criterio al efecto

EL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO 2007

del artículo 27 de la Ley 6/98, el apartado c) del artículo 35 de la OM 27/03/2003, cuando introduce la disyuntiva entre la promoción del suelo y del edificio. Igualmente la referencia a la obra nueva que hace el apartado 3 del artículo 37 de la citada OM, así como, de modo indirecto, la referencia a edificio acabado en el método estático.

Por el contrario, se inclinarían por el carácter acumulado, las referencias del artículo 18, y los apartados 3 y 4 del artículo 37.2 de la citada normativa y, sobre todo, la redacción del 35.2 cuando menciona la construcción y el carácter global y sucesivo de la gestión urbanística y la ejecución de la urbanización. Este parece el proceso a seguir, bastante complicado por cierto, propio del método dinámico y sería el que se habría de emplear. Es decir, el resultado final del productor edificado y no únicamente el resultado del proceso de urbanización. Ello, aún cuando nos encontramos en un momento tan inicial como el de la tramitación del planeamiento de ejecución.

En el cálculo dinámico actúan como costes aquellas partidas a los que hacen referencia los artículos 77.3 y 18.3 y 4 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003. Pero no los denominados beneficios de la promoción, cuyo cálculo será desarrollo de la propia fórmula del sistema. De ahí que si se parte de valores del producto edificado contemplando los correspondientes flujos de caja, no serían costes deducibles los beneficios de la promoción de la edificación y del suelo, pero si el beneficio correspondiente al constructor según el mencionado artículo 18.3.

La superficie edificable que se aplica es la utilizada por el planeamiento, dado que la misma sería, prácticamente, la máxima posible, si se traslada a toda la superficie la edificabilidad y reúne las condiciones del mayor y mejor uso que exige el artículo 37.5 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003.

La modalidad que se va a utilizar, es decir, la residual dinámica, respondería, como se ha señalado, a las peculiaridades propias del suelo urbanizable, y así se pronuncia el artículo 34 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003. Por ello, si en esta fase solo se realiza el análisis teórico y global de la cuestión, e incluso en el proyecto expropiatorio, no se podría hacer uso de las circunstancias específicas. Circunstancia debida a que muchos datos solamente son incluibles con carácter tentativo o aproximado, aunque dentro de la máxima vinculación a la realidad. De todos modos, se habrían de utilizar los datos más concretos posibles relativos al valor del producto edificado, con la peculiaridad de la valoración de los lotes en el supuesto de viviendas de protección que estarían limitados, legal y reglamentariamente. Y ello no impide, por prescripción legal, alcanzar el mejor uso, como tiene reconocido la jurisprudencia para el suelo urbanizable. Modalidad que además cumpliría, en cualquier caso, las condiciones señaladas en el artículo 35 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003.

Por el contrario, se utilizan datos genéricos para el cálculo de la superficie útil respecto a la construida, con alguna variante según el supuesto específico dada la fase

planificatoria actual o las modalidades de financiación y precios de enajenación, según las fórmulas del método o modalidad dinámica, pero justificando cada determinación.

Esta modalidad quedaría claramente justificada, a la vista de la nueva redacción del artículo 27 de la Ley 6/98 efectuada por la Ley 10/2003, de 20 de Marzo, cuando aplica este método solo al suelo urbanizable delimitado o sectorizado. En tales circunstancias, es absolutamente imposible e impensable determinar con exactitud el proceso final de la edificación y las características y cualificación financiera de cada promotor de la edificación.
En aquellos suelos que con anterioridad tenían la clasificación de suelo urbano se conservaría la valoración derivada del valor básico de repercusión derivado del criterio del artículo 28 de la ley 6/98, si la misma aplicada sobre la edificabilidad del plan fuera superior. Se concretara después en el expediente expropiatorio.

La cifra que se tiene en cuenta para los suelos expropiados será la correspondiente a 0,50 m²/m². El aprovechamiento se calcula al 90 por 100 de acuerdo con los artículos 62 d) y 140.2 del TRLSA. Es decir, se contempla toda la variedad de usos incluidos en el sector.

En definitiva:

a) Las áreas liberadas se les atribuiría su aprovechamiento específico de VUA, VUB, VUC, AUVP 1 y AUVP 2. Calculado al 90 por 100 pero pudiendo adquirirse los excesos de aprovechamiento en los términos que posibilitan los artículos 119.2 y 140.2 del TRLSA. Sería resultado de lo preceptuado en el artículo 186 del TRLSA, y sin perjuicio de que en el expediente expropiatorio se justifique con carácter complementario la incidencia de la ponderación de los usos pormenorizados y de los valores a los efectos del R.D. 1.020/93, de 25 de Junio.
b) Las áreas expropiadas se valorarían al 90 por 100 de 0,50 m²/m² y ponderan todos los usos del sector incluidas las áreas liberadas.

- Cómputo de superficie útil.

La diferencia entre la superficie útil y la construida es un dato que habría que determinar. Se utilizaría, para calcular la diferencia entre superficie útil y construida, la proporción de 0,80 del artículo 4 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre. Criterio que estaría vinculado a la comparación de la superficie útil respecto al edificio construido, pero que en la fase de planeamiento, donde no existe todavía la edificación, la realidad edificatoria podría dar lugar a proporciones inferiores o superiores, según modalidad de formas, fondos edificables, etc... Circunstancia, que están dando lugar a variaciones entre 0,75 y 0,80 Estos conceptos no son modificados por el artículo 4 de la OM 27/03/2003.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 ABR 2007

El proyecto de expropiación podría llegar ya a resultados mas concretos en relación con el desarrollo del plan o comparándolo con otros modelos de suelo urbanizable ya desarrollados. Ello, por la diferencia al efecto respecto a la cuestión regulada en el Real Decreto 3.148/1978 de 10 de noviembre.

- Superficie edificable total.

Para el cálculo de la superficie edificable, se acude a la realidad del Plan. Se calcula a estos efectos la correspondiente a todo el sector ponderando no obstante el modelo de vivienda unifamiliar de las áreas liberadas. Esta cuestión estaría completada por el análisis de las áreas liberadas y el cálculo del aprovechamiento medio, que figura en otros apartados.
Dada la equiparación del suelo a un suelo urbanizable sectorizado y de acuerdo con el artículo 140 del TRLSA, este aprovechamiento se limita al 90 %, lo que daría lugar a 0,50 m^2 x 0,90 = 0,45 m^2. Es decir, éste sería el aprovechamiento atribuible a las áreas a expropiar por metro cuadrado de parcela, y resultado de distribuir el aprovechamiento total entre todo el sector.

Respecto a las áreas a liberar su sistemática figura, como se ha señalado en otros apartados de este documento y en la correspondiente serie de planos. Allí constan los aprovechamientos, condiciones, términos y proporción de liberación en base distintas modalidades de aprovechamiento que al efecto posibilita el artículo 186 del TRLSA. La ponderación y determinación de los aprovechamientos asignados, su cualificación y valores en el mercado no generan derecho a indemnización, salvo aquellos supuestos excepcionales que se fijen en el expediente expropiatorio. La renuncia significaría que el suelo sería objeto de expropiación en los mismos términos de aprovechamiento y producto edificatorio que las áreas no liberadas.

Para determinar los diferentes modelos e intensidades de las áreas liberadas se ha tenido en cuenta, en su caso, la situación de los espacios próximos y las preexistencias. No participarán en modo alguno en la urbanización propia del único polígono en que se divide la actuación, aunque si en la específica. Es por lo que, sin perjuicio de lo que resulte excepcionalmente, en su caso, del expediente expropiatorio no incidiría en situación de indemnización alguna. Ello, dado que se les reconoce el derecho a la edificación y a unas condiciones urbanísticas, de desarrollo privado que tendría una compensación adecuada en cuanto a usos y situaciones. Más favorable que la que habría resultado del desarrollo de la normativa general y superiores, de hecho, con casi total seguridad, a la valoración de las áreas sometidas a la sistemática general. No se trataría de una reserva de dispensación a los efectos del artículo 105.3 del TRLSA y sí adecuación a una posición determinada en unas áreas donde, a diferencia con el resto, no se entiende preciso ocupar. En todo caso, la ponderación de este producto edificatorio serviría para mejorar el valor de la expropiación en el resto. Hay que tener

en cuenta que la no aplicación de sistemas generales propiamente dichos permite la realización de este tipo de cálculo del aprovechamiento atribuible, de un modo directo.

La diferencia de aprovechamientos no significaría un reparto desigual de edificabilidad y si admitir modelos de VU y asimilados y AUPVU P que incluso superan las características de zonificación equivalentes del plan general.

Se tiene en cuenta, como se ha señalado, que el plan pretende la utilización óptima de los usos y edificabilidades del suelo, es decir, que existe plena correspondencia entre la estimada y permitida por el plan. Se estima, así el mayor y mejor uso, al agotarse de hecho la edificabilidad, atendiéndose, no obstante, al destino específico de las viviendas de protección a los efectos del artículo 37.5 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003.

2.3.- Cálculo.

Como se ha expresado en el apartado relativo al análisis genera, se emplea el método de valoración residual dinámico simplificado, sin perjuicio de que el proyecto de expropiación pueda llegar a cálculos más específicos y complejos, como más apropiado para el suelo urbanizable. Resultaría, además, de lo expresado genéricamente en la nueva redacción del artículo 27 de la Ley 6/98, que solo lo aplica al suelo urbanizable y en tal momento es impensable conocer todo el proceso edificatorio. Se trataría de estimar los flujos de caja tipo de actualización sobre los que aplicaría la fórmula de cálculo según el artículo 36 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003.

El plazo que se evalúa, incluso más moderado o reducido que la realidad que pudiera derivarse de los cobros y pagos diferidos, propios o genéricos de una actuación de las características del presente planeamiento. Es decir, un factor que aumenta la valoración del suelo, partiría de unas previsiones de ingresos y costes, vinculados a la gestión a los efectos del artículo 37 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003, con una diferencia entre estos períodos menor que la que se suele utilizar en la simplificación del método residual dinámico.
Para la obtención del valor, se hace referencia, como se ha señalado, a la utilización optima del suelo y del producto edificado resultante, sumando en su totalidad el producto edificado lucrativo e incluyendo todos los usos computables y complementarios en los ámbitos obligatorios de expropiación. Por lo que obviamente, no se extendería a las áreas liberadas, pero si a los aprovechamiento que para la actuación se detraerán de tales áreas. Aprovechamiento que se ve compensado para las parcelas que se liberen, por el mayor valor relativo al uso de vivienda unifamiliar que se introduce, como admite explícitamente el artículo 62 d) del TRLSA. De no aceptarse se expropiaría según el modelo general. Todo ello con las dificultades de determinar un criterio valorativo de todo el producto en esta fase relativa al suelo urbanizable.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO 2007

Se deducen, después, los costes de construcción y en cantidades medias según baremos utilizados por el Colegio de Arquitectos, incluidos los gastos de promoción y todos aquellos necesarios que se detallarán en el expediente de expropiación forzosa. Se tienen en cuenta los criterios presentes en los artículos 18.3 y 4 y 37.3 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003, con las particularidades específicas de los gastos financieros.

Como es natural, también se descontaría el concepto o partida de los gastos de urbanización entendido en el sentido en que se pronuncia la legislación urbanística, según se ha expresado en otros apartados del presente documento. Sería de especial referencia lo preceptuado en los artículos 30 de la Ley 6/98, y 62, 66 y 158 del TRLSA, 122 de la LS 76 y concordantes y complementarios del Reglamento de Planeamiento. Además, se manifiesta de forma expresa respecto al artículo 30 de la Ley 6/98, la nueva redacción del artículo 27 de la misma, que incluiría junto a los gastos de urbanización, precisa y no ejecutada, los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como las indemnizaciones procedentes.

Formarían parte del concepto de urbanización:

- Urbanización propiamente dicha, incluida la de los accesos, conexiones según los artículos referenciados y también las desviaciones de redes existentes.
- Costes de proyectos urbanísticos, de gestión y complementarios
- Indemnización correspondiente por el derribo de las edificaciones.

Se contemplan como gastos otras partidas como las demoliciones, gastos generales y beneficio industrial del contratista, proyectos técnicos, licencias de obra, notaria y registro, etc..

Al utilizarse el método residual dinámico, la propia formula evitará, no solamente la inclusión, como gasto, del beneficio de la promoción del suelo y de las edificaciones, según el artículo 18.4 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003, sino también la financiación.

Es de indicar que la obtención de los valores de repercusión se determinaría teniendo en cuenta las circunstancias anteriores de forma estimativa. Calculadas según el mercado de viviendas de nueva construcción, como es el caso, donde además, una parte importante tendrían lo que se denomina un precio tasado. Es por lo que, el valor del suelo puede conceptuarse, en todos los supuestos, como un componente específico en la formación del precio de venta de la vivienda, calculado por el método residual.

La posibilidad de utilizar la valoración derivada de estas modalidades de vivienda y por ende su repercusión está claramente reconocida por una amplia jurisprudencia.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA

En este sentido se reproduce lo expresado por la STS de 19 de diciembre de 2000 que recoge una amplia jurisprudencia anterior.

> "Es doctrina jurisprudencial consolidada (Sentencias de esta Sala de 15 de mar. 1997, 24 Ene, 4 Abr., 18 May., 10 Jul., 29 Oct., 19 Nov., 15, 28 Dic. 1998, 1 y 16 Abr. 2000), que el "valor" urbanístico puede obtenerse mediante la aplicación de las normas contenidas en el Real Decreto Ley 31/78, de 31 Oct., y en el Decreto que desarrolla éste 3148/78, de 10 de Nov., así como en las Ordenes ministeriales respectivas, que establecen los módulos para la venta de viviendas de protección oficial en cada año y área geográfica".

La existencia de una determinada proporción de viviendas libres estaría vinculado a la necesidad de conservar un aprovechamiento adecuado a las circunstancias del territorio y en consonancia con modelos de ordenación equiparables.

Los datos detallados que se han de fijar, o mejor dicho concretar y justificar, en el expediente expropiatorio para la valoración, que aquí se adelanta de modo específico, estarán ponderados en relación a cada circunstancia según referencias de mercado, precios máximos públicos, normativas municipales y técnicas, etc..., con explicación específica en aquellos casos relevantes. Al aplicarse los costes relativos al producto final edificado se ponderará su participación respecto al coste de ejecución material.

Se emplean unos datos de mercado reales, pero se tiene en cuenta el principio, presente en el artículo 27,1 de la nueva redacción de la Ley 6/98, respecto a la necesidad de descartar los elementos especulativos del cálculo y aquella expectativas cuya presencia no esté asegurada.

Es de indicar que la O.M. de 27 de Marzo de 2003 señala determinadas circunstancias relativas a ámbitos de aplicación de acuerdo con su artículo 2 y donde obviamente no cita los derivados de la expropiación.

No obstante, la referencia especifica del artículo 27.1 de la Ley 6/98 de 13 de abril en su nueva redacción y los términos de la OM la convertiría en un instrumento idóneo. Máxime cuando muchos de los supuestos del citado artículo 2 de la O.M., como la determinación de patrimonios inmobiliarios y garantías hipotecarias, tendrían una relación directa con la valoración del suelo y de la edificación, destinados, además, a mercados reales y no hipotéticos o meramente especulativos, sin base alguna. Otra cosa seria que, después, para cada circunstancia se traten de aplicar determinados coeficientes o criterios y no se limiten los valores de la edificación o de los terrenos, porque se encuentren arrendados o puedan ser objeto de expropiación, como sería el caso (artículo 8 y 11 de la O.M. de 27 de Marzo de 2003).

La O.M. citada, y reiterada, contempla de modo adecuado circunstancias tales como el aprovechamiento urbanístico, clasificación de suelo, valores máximos de ciertos

elementos edificatorios, superficie útil, etc..., reformando en la actualidad por la nueva redacción del artículo 27.1 y no cabría objeción alguna a su aplicación.

13.3.4.- Datos de la valoración.

- Datos determinantes.

Se exponen en el presente expediente los datos, en módulos unitarios por metro cuadrado construido referidos a los diversos usos permitidos, que conducen a una primera aproximación del valor del suelo por éste método.

El tipo de actualización tiene, conforme al artículo 38 de la Orden ECO/805/2003, dos componentes: el tipo libre de riesgo, que, hablando en términos nominales y atendiendo a las estadísticas del Banco de España, tendría hoy su límite mínimo en el 3,142 %. La tasa de riesgo, que la misma Orden dice que no podrá ser inferior al 8 % en edificios destinados a vivienda de primera residencia.

En cuanto a plazos, se considera que, en condiciones normales la operación urbanística prevista podría completarse en un periodo de 6 años (24 trimestres), a contar desde la firma de las últimas actas de ocupación del suelo. Se computarán los relativos a gestión, urbanización y proceso edificatorio.

- Valoración.

A partir de los datos y criterios expuestos y considerando los aprovechamientos otorgados por el planeamiento y la superficie total del ámbito, la correspondientes hoja de cálculo nos proporciona un módulo unitario que correspondería al valor bruto del suelo, que entiende como valor bruto el precio total final a pagar por el suelo, incluidos los gastos e impuestos no recuperables (como el ITP) derivados de la transmisión, que se pueden estimar en un 9 % del valor neto del suelo.

Y en definitiva nos proporcionan, en este caso, un valor unitario neto de suelo de aproximadamente 40 € m², mas el correspondiente premio de afección. Todo ello según el siguiente desarrollo.

A continuación se exponen los datos, en módulos unitarios por metro cuadrado construido referidos a los diversos usos permitidos, que conducen a una primera aproximación del valor del suelo por este método.

Precios unitarios de venta

06 AGO 2007

- Según los datos disponibles se estima que el precio de la vivienda libre en esta zona de Gijón podría situarse en 1.800650 € / m^2 útil, equivalentes a 1.440320 € / m^{2c}.
- El precio de la vivienda concertada (VPC), entendiendo que se da el supuesto previsto en la Ley PA 2/2004 y RD 801/2005 de 1 de julio de costos de urbanización extraordinarios podría llegar a 1.439382,0433 € / m^2 útil, equivalentes a 1.15105,2386 € / m^2 c.
- A su vez el precio máximo autorizado de venta de las viviendas VPA (en la actualidad VPPG) en el municipio de Gijón es de 1.279158,1520 € / m^2 útil, equivalentes a 1.023,32926,56 € / m^2 c. No se pondera la VPPE
- Y tanto los bloques de vivienda libre, como en los de concertada, o los de VPPGA dispondrán en planta sótano), de dependencias complementarias (entiéndase plaza de garaje y/o trastero), a razón de 30 m^2 c. por vivienda, a los que se aplican los precios máximos permitidos en el régimen específicode VPA.
- Para la vivienda unifamiliar se estima un precio de venta de 2.0001750 € / m^2 c.
- Y para los locales comerciales en parcela propia, AUP, dotacionales privados, a los que se les supone cierto interés por su posición, se les supone un precio de 1.75500 € / m^2 c., aunque seguramente habría de considerarse, algunos de ellos con cierta cautela cautela. El mercado de locales comerciales en planta baja no parece, en principio muy activo en la zona, y se calcula en 750 € m2 c

Costo de la construcción

- El módulo de costo de ejecución material (EM) de un edificio tipo de los previstos en la actuación Roces se calcula, según los baremos orientativos del Colegio de Arquitectos de Asturias para el cálculo de presupuestos (año 2004), en 417,45 € / m^2 c. Pero como quiera que tales baremos tienen un carácter de mínimos, se considera que si bien puede admitirse este módulo para la VPA, debe incrementarse un 105% para la vivienda de VPPG (456,35 € / m2 c) un 15% para la concertada (477438,0932 € / m^2 c), y, al menos, un 215% para la vivienda libre (513,59480,07 € / m^2 c) .
- La vivienda unifamiliar tendría un costo de construcción, según los mismos citados baremos del COOA (con un incremento, en este caso, de un 210%) de 756651,7664 € / m^2 c.
- Para locales comerciales el costo unitario se estima en 360 € / m^2 c con diversas variantes según tipologias, como se detalla en el expediente expropiatorio., y para los sótanos de 29359,2867 € / m^2 c.

Por otro lado, se producen también otra serie de gastos necesarios para llevar a cabo la promoción que podrían desglosarse del siguiente modo:

06 AGO 2007

Gastos generales y B.I. del constructor..... 19% de EM
Honorarios técnicos..... 10% de EM
Licencia de obras y seguros..... 5% de EM
P. Parcial, proyecto de urbanización y otros documentos planificatorios ..... 966.047 €
Obras de urbanización y complementarias..... 24.195.073 €
Gastos generales de la promoción y gestión del suelo 11,7996 % de las ventas.

Pero además, los gastos de urbanización tienen otra componente: la indemnización debida por las edificaciones y actividades existentes que no pueden mantenerse al implantar la nueva ordenación urbanística, que en este caso se ha calculado a partir de los datos disponibles en 2.316900.635,75000 €, aunque esta cifra se establece con todas las reservas, no hay que decirlo, hasta que se pueda disponer de todos los datos que serían necesarios para una valoración definitiva.

El tipo de actualización tiene, conforme al artículo 38 de la Orden ECO/805/2003, dos componentes: el tipo libre de riesgo, que, hablando en términos nominales y atendiendo a las estadísticas del Banco de España, tendría hoy su límite mínimo en el 23,7975142%; y la tasa de riesgo, que la misma Orden dice que no podrá ser inferior al 8,4741% en razón de la proporción entre los diversos uso previstos en el PE (en edificios destinados a vivienda de primera residencia el 8%, en los de uso comercial el 12%, y para plazas de aparcamiento el 9%). Se aplica el 9,3620% al descontar, según el artículo 32 de la Orden de referencia el efecto de la inflación esperada.

En cuanto a plazos, se considera que, en condiciones normales, la operación urbanística prevista podría completarse en un período de 97 años (3528 trimestres), a contar desde la firma de las últimas actas de ocupación del suelo y hata la culminación del proceso edificatorio.

A partir de los datos y criterios expuestos y considerando los aprovechamientos otorgados por el planeamiento y la superficie total del ámbito, la correspondiente hoja de cálculo nos proporciona la cifra que correspondería al valor residual bruto del suelo, entendiendo como valor bruto el precio total final a pagar por el suelo, incluidos los gastos e impuestos no recuperables (como el ITP) derivados de la transmisión, que se pueden estimar en un 9% del valor neto del suelo.

Y en definitiva nos proporciona, en este caso, un **valor unitario neto de suelo en torno a 430 €/m²**.

Este es el valor estimativo del suelo realizado al nivel exigido por el artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento. El desarrollo pormenorizado de la fórmula utilizada figuraría en el correspondiente proyecto de expropiación.

06 ASO 2007

13.4. Valoración de las edificaciones y otros elementos.

13.4.1. Alcance.

Una de las circunstancias y datos definidores del plan especial es el hecho de que se limiten al máximo las demoliciones de edificios y la misma se efectúe en áreas aisladas donde no existe una continuidad edificatoria y siempre por imperativos inexcusables de ordenación. De ahí que el coste de este apartado sería solamente reducido a través de la gran extensión de la actuación.

El alcance de la valoración de las edificaciones se remite, en la actual fórmula general de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 6/98 de 13 de abril, a los criterios estimativos de la propia Ley. En este caso cabe decir que el plan general de Gijón todavía vigente está ya adaptado a la Ley 6/98.

El criterio de la valoración figura en el artículo 31.2 de la Ley 6/98, del siguiente tenor literal.

> "El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas".

El texto se aparta formalmente del expresado anteriormente por el artículo 63 del TRLS 92, que acudía al artículo 38.2 de la Ley de Expropiación Forzosa. Esta última recogía la media aritmética de la venta de edificios de fincas análogas y de la capitalización al tipo de interés legal. La inadecuación que pudiera resultar de este criterio, que de hecho acaecía, permitía acudir al modelo estimativo del artículo 43 de la propia ley expropiatoria. De todos modos, el texto vigente, como se expresa a continuación, tampoco es un modelo de claridad en cuanto a sus determinaciones.

En cualquier caso, la remisión a la valoración catastral habría que entenderla hecha a los propios criterios de reposición del edificio. Es un concepto a no confundir con el de repercusión de la construcción o incluso la de simple repercusión de ésta como elemento edificatorio, que tendría una participación junto al valor del suelo a efectos impositivos y no constructivos en la actual valoración. Hay que destacar que a pesar de la gran superficie de la actuación, los edificios que han de ser objeto de expropiación serían bastante reducidos, puesto que la mayoría serán objeto de liberación.

La aplicación aislada del concepto de reposición del edificio podrá incluirlo exclusivamente a la ejecución material del mismo y aquellos elementos que le acompañarían pero, en cambio, excluir por ejemplo, el beneficio del promotor y sus costes y otras circunstancias.

06 AGO 2007

Afirma al respecto el apartado 1 de la Norma 12 in fine, del Real Decreto 1020/93 de 25 de junio, cuando remite el valor de reposición al coste actual.

> "Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficiarios de contratas, honorarios profesionales e importe de los tributos que genere la construcción".

Este alcance limitado justamente a la propia construcción de referencia ya no estaría presente ni en la norma 16 del Decreto donde se introduce un factor 1,40 entre el valor en venta del producto inmobiliario, valor de repercusión del suelo, valor de la construcción y factor de localización como integrante del precio del producto inmobiliario. Tampoco figuraría en la norma 21 del mismo, cuando con ocasión de la delimitación de lo que denomina áreas económicas homogéneas, diferencia al precio de venta de las edificaciones de los costes de la construcción, valor del suelo y otros factores.

La figura del promotor de la edificación y su participación estaría claramente delimitada en el artículo 9 de la Ley 38/99 de Ordenación de la edificación, y sería quien financia y programa la edificación con los ingresos y gastos correspondientes, y entre estos últimos los seguros aplicables.

La existencia de otros costes en el producto inmobiliario permitirá establecer a la vista del conjunto de textos manejados y el propio artículo 21 de la Ley 6/98 la diferencia entre el precio del suelo y su repercusión respecto al valor final de la vivienda y el determinable para la propia edificación y no solo su ejecución material.

La repercusión del suelo, incluida la urbanización, es un concepto que solamente tiene unos límites fijados reglamentariamente respecto a las viviendas sujetas a algún régimen de protección que en sus diversas modalidades y número de viviendas estarían comprendidos entre un 15 a 20 % y que habría de descontarse de la indemnización de la edificación e integrarse en la propia del suelo, como señala el artículo 31.2 de la Ley 6/98. Todo vinculado, además, al calculo de la edificabilidad que se le aplicase según las circunstancias del artículo 27 de la Ley 6/98 y que incidía en cada parcela.

Los preceptos señalados serían una muestra clara, globalmente interpretada, del alcance real del artículo 31.2 de la Ley 6/98, pues pretender limitar el coste del edificio al del producto construido y a su materialización daría lugar a una cifra mas reducida que la propia de la normativa anterior, artículo 63 del TRLS 92 y 38.2 del la LEF. Otra interpretación distinta a la efectuada no se compadecería a los criterios de los artículos 33 y 47 de la CE, respecto al justiprecio y al derecho a la vivienda. Cabría así calificar de inconstitucional limitar el valor de un inmueble a efectos de expropiación a su mero coste de ejecución material y conceptos complementarios. A este principio de valorar

adecuadamente la vivienda respondería al derecho al realojo en los términos de titularidad o alquiler, según proceda, de la Disposición adicional cuarta del TRLS, sin que exista limitación alguna de estos derechos.

Mientras, respecto al suelo, el propio artículo 47.2 de la CE, reconoce el derecho de la comunidad a participar de las plusvalías. Podría ir dirigido, por tanto, a primar un esfuerzo gestor y de reparto, trasladable a la expropiación, siempre que no exista un enriquecimiento injusto del órgano expropiante por una excesiva minusvaloración.

En definitiva, se ha de tener en cuenta el valor de reposición del edificio, del propio edificio, según valor actual, teniendo en cuenta sus circunstancias edificatorias, grado de conservación y antigüedad, excluida la parte del suelo que se le vincule de acuerdo a norma 12 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio y matizado por la norma 16 y 21 del mismo.

13.4.2. Aplicación específica.

A partir de tales criterios, habría que acudir a las modalidades de cálculo del Real Decreto 1020/93 de 25 de Junio, o normativa complementaria del mismo, y entre ellas la O.M. de 27 de Marzo de 2003. pero no al propio resultado catastral, ya que la norma 12 prevé, de inicio, resultados particularizados vinculados, en este caso, con la calidad y circunstancias de los edificios y, como subsidiarios, unos valores genéricos.

Aplicar solo la repercusión, o el coste estricto de la construcción, la contrata y el proyecto, sin incluir el beneficio del promotor y otros costes que en su día repercuten al adquirente, podría dar lugar, se reitera, a valores más bajos que los propios de la regulación anterior, que recordemos, facultaba para acudir a los criterios del artículo 43 de la LEF. En la actualidad este último artículo estaría vetado para el suelo por la legislación urbanística pero no para los edificios. De todos modos, esta exclusión conceptual no parece que sea la intención del legislador, que en la exposición de motivos menciona reiteradamente el concepto del mercado al igual que el artículo 43 de la LEF y la propia norma 12, ampliada por la 16 y 21, permitirían acudir al mismo.

La valoración catastral si tendría una vinculación para el cálculo de la edificación destinada a viviendas y otros usos, no en la concreta aplicación valorativa derivada directamente de las Normas 12, 16, 19, 20 y 21 del Real Decreto 1.020/93, y si por el hecho de que la valoración surgiría de la integración del cuadro de coeficientes de la Norma 20. Se calcula el valor asignado al coeficiente 1, como modelo tipo. Para ello se utiliza para facilitar la valoración, el cuadro que configura la Norma 20 del Real Decreto 1020/93.

El cálculo del factor 1 como precio base, es decir, la tipología 1.1.2.4 a desarrollar en el específico expediente expropiatorio partiría de aplicar tal determinación a la tipología

06 AGO 2007

media del concejo de vivienda colectiva. Se partiría de tal tipo porque el Real Decreto 1.020/93, le asigna el valor base, y, a partir del mismo se calcula el correspondiente a la modalidad real.

Todo ello a salvo que las necesidades del planeamiento o de la gestión obligan a adquirir otros elementos o instalaciones, derechos de arrendamiento, etc., de ahí el análisis global realizado.

A efectos de valoración de las edificaciones se seguirán las normas de valoración contenidas en la O.M. de 27 de Marzo de 2003 del Ministerio de Economía y Hacienda, partiendo de aplicar la fórmula general:

$$VM = F + (1 - d) \Sigma Ci / (1 - b)$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
VM = Valor de mercado del inmueble terminado.
B = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.
Ci = Costes de construcción.
D = Coeficiente de depreciación por antigüedad.

En este caso y dado que el valor de tasación del terreno ha sido ya asignado en el expediente de expropiación por tasación conjunta, se aplica la fórmula reducida.

$$VM = (1 - d) \Sigma Ci / (1 - b)$$

Por otra parte, la propia O.M. de 27 de Marzo de 2003 en su Disposición Transitoria única fija el margen de beneficio para la promoción (b), de tal forma los márgenes de beneficio del promotor no podrán ser inferiores al 18 % en promociones de edificaciones de uso residencial, y del 24 % en edificaciones de carácter comercial o industrial. Considerando que dicha promoción se ejecuta sin financiación externa. Para costes de construcción se tendrán en cuenta los índices mas frecuentes y los coeficientes de depreciación que se derivan de la Norma específica.

Calculando todas las edificaciones, que no podrían ser objeto de liberación y las instalaciones y actividades complementarias de las mismas, la cifra resultante sería de 2.369100.635,75000. €.

13.5.- Ingresos y financiación.

Los ingresos totales derivados de la venta de suelo serán el resultado de la enajenación de los derechos edificables por **Sogepsa,** descontados los espacios de cesión de

06 AGO 2007

aprovechamiento a los efectos del artículo 140 del TRLSA. Se tendrán en cuenta las modalidades de viviendas propias del plan, en aquella proporción derivada del aprovechamiento atribuible. No se analizan las circunstancias propias de las áreas excluidas y liberadas, que no participan propiamente de la gestión.

Los ingresos totales previstos serían de 75.487.497 € incluidos los suelos vinculados a las viviendas, que no habrán de ser objeto de cesión, y los espacios dotacionales complementarios de carácter privado.

A efectos de justificación y viabilidad de la actuación se ha realizado un estudio previo de comercialización del área y se calcula una enajenación de lotes con las siguientes hipótesis y circunstancias. Se tiene en cuenta para computar la periodificación que figura a continuación que se calcula desde el momento de adquisición del suelo.

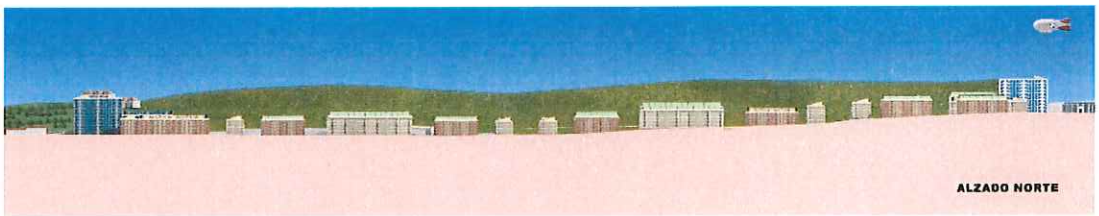
MODALIDAD	MODULO 100				
	1° AÑO	2° AÑO	3° AÑO	4° AÑO	TOTAL
VPA (VPPG) VPC VL	0 0 0	72065000 267400 207850	720650500 2674000 384229	46114347 37917860	 1.9011.7142.347 7126401.179 667599429
	0	 1.2651040	 1.1376239	726639574	3.2802.9553

El cálculo se efectúa por módulos 100, que no tiene que ser necesariamente coincidente con el número de viviendas. Las viviendas de promoción pública se adecuarán a la programación de la Consejería.

La promoción de suelo la realizará **Sogepsa** en su calidad de beneficiaria de la actuación. Acudiría a la financiación con entidades bancarias en un plazo de 4 años, con un endeudamiento máximo de 54.187.921 €.

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
6 8 AGO 2007

III.- NORMAS URBANÍSTICAS



06 AGO 2007

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 1. Fundamento y ámbito.

1. Se redactan estas normas urbanísticas en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 8, 12, 57, 66, 67, 69, 73, 74, y 91 y disposición transitoria primera 1.b del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (en adelante TRLSA), 14 a 17 del Reglamento de Desarrollo 58/1994, de 14 de julio (en adelante Reglamento 58/94) y, en su caso, en sus disposiciones aplicables, la Ley regional 2/2004, de 29 de Octubre. Además, en cuanto sea compatible con el TRLSA, y con carácter supletorio, artículos 13 a 17 de la LS 76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta, para estos últimos, los criterios de la Instrucción de la Consejería para aplicación de los reglamentos urbanísticos estatales.

   Normativa, la señalada, que lo sería como referencia específica a las posibilidades de desarrollo de las actuaciones concertadas. Ello como aplicación extensiva al planeamiento especial de las circunstancias y determinaciones propias básicamente de los Planes Parciales y los criterios de la Instrucción de la Consejería. En las presentes normas se regulan los usos de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial de "Roces Residencial", del concejo de Gijón.

   Se trataría, por tanto, de un planeamiento derivado de la previa declaración del área como actuación concertada. Su contenido se refiere al destino del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, condiciones de uso, tanto residencial como de sistemas complementarios, volúmenes, condiciones higiénicas y estéticas de la edificación. Igualmente, se regula, en el capítulo correspondiente, el régimen de vivienda en cuanto a contenido de la protección y destino, cuyas determinaciones son objeto también del presente planeamiento.

2. El Plan Especial, que reúne la naturaleza y documentación propia de modificación del planeamiento asimilable a una revisión parcial, en los términos de los artículos 8 y 57.1 del TRLSA, en su carácter de ordenación integral del artículo 67.2 del TRLSA, y de plan de ejecución, como posibilitan la declaración de actuación concertada. Por tanto, estaría integrado en suelo habilitado en tal sentido mediante la citada actuación. Sería, por ello, equivalente básicamente al suelo urbanizable delimitado a los efectos del artículo 62.a) del TRLSA, como desarrollo de la legislación básica, representada por el artículo 16.2 de la Ley 6/98, y Disposición Transitoria Primera de la TRLSA. Este suelo, cuya transformación en urbano se alcanzaría en los términos de los artículos 113.e) y 140 del TRLSA, se integraría en un solo polígono, pero con las peculiaridades de gestión diferenciadas de las áreas liberadas de acuerdo con el artículo 186 del TRLSA. Además, como ordenación integral incluye y regula, en los términos de los artículos 57.1 y 67.2 del TRLSA, otros espacios de suelo urbano y no urbanizable. Ello, es así, en tanto en cuanto significó en el área la adecuación

0 6 AGO 2007

inmediata a tales efectos del entonces vigente PGOU de Gijón, desde la propia clasificación básicamente de suelo no urbanizable con enclaves de suelo urbano y por tanto la ordenación integral, como se viene expresando. Tal circunstancia del Plan Especial no se vio alterada por la vigencia de la Adaptación del PGOU, dado su carácter antes expresado.

3. El ámbito territorial del Plan Especial figura en los planos correspondientes y demás documentos del presente plan.

Artículo 2. Obligatoriedad de su cumplimiento.

1. Estas normas urbanísticas, -que han de ser objeto de publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y de la Provincia, de conformidad con el artículo 124 del TRLS/92 y, en su desarrollo, artículo 97 del TRLSA y normativa de régimen local especifica al efecto, a la que se remite la regulación general urbanística- y el resto de los documentos que constituyen el Plan Especial, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan.

2. El Plan tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con el artículo 98 del TRLSA, y sus disposiciones estarán en vigor en tanto no sean modificadas o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determine la normativa urbanística vigente y, en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva y consiguiente publicación del documento que la sustituya. Todo lo anterior, sin perjuicio, según se señala en el artículo 6, de aquellas prescripciones legales o reglamentarias que se aplicasen directamente respecto al planeamiento vigente.

Artículo 3. Criterios de interpretación.

1. Los Documentos que integran el Plan Especial deberán interpretarse de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria. En caso de que se necesiten criterios interpretativos que no figuren en este documento, se estará a lo dispuesto en la normativa del PGOU de Gijón, a salvo que esta última determine su carácter exclusivo o preferente, incluso para planeamiento en ejecución, en cuyo caso prevalecerá. Esta circunstancia se refiere al criterio interpretativo, puesto que en cuanto a tal plan estaría inscrito en la naturaleza de interés supramunicipal que menciona el artículo 8.3 del TRLSA, como ordenación integral del espacio específico.

2. Las representaciones en los planos de los viarios y las zonificaciones son vinculantes en sus propios términos y de aplicación directa, con independencia de que, en ciertos casos, deban mediar los correspondientes procesos de gestión.

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO 2007

3. Las dudas interpretativas habrán de resolverse del modo siguiente:

   a. En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo caso evidente de error de alguno de ellos, se estará a:

      - Prioridad de los documentos normativos sobre los planos. En general, en caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorga, en principio, prioridad al texto sobre el dibujo, salvo que del análisis global de la ordenación se determine la prevalencia de este último y con las excepciones que figuran a continuación.

      - Prioridad de las representaciones grafiadas de las delimitaciones zonificatorias y de uso respecto a sus descripciones escritas o numéricas.

      - Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.

      - Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala y del plano específico propio del tema de que se trate.

   b. En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará:

      - A la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

      - La de menor coste, dentro de las equivalentes.

Artículo 4. Conocimiento obligado de estas ordenanzas.

Todo agente ejecutor de la edificación, titular de suelo o terrenos o responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obras en el área del plan especial, declara conocer las condiciones que se exigen en las ordenanzas particulares, aceptando las responsabilidades que se deriven de su correcta aplicación, según el grado de participación en la misma.

Artículo 5. Normativa de Rango superior.

Para aquellos aspectos no regulados o citados específicamente por estas normas urbanísticas, se aplicará la normativa general urbanística y las determinaciones generales del planeamiento general de Gijón. Norma esta última que se tiene en cuenta a efectos de remisión específica del presente documento planificatorio e, incluso, para la fijación de criterios en las hipotéticas contradicciones que pudieran surgir, y a salvo lo señalado en el artículo 3 de esta normativa. En igual sentido, la integración e interpretación en la normativa municipal, siempre que no exista una contradicción con los criterios



interpretativos que resultan de la Adaptación del PGOU respecto a los cuales el presente plan tiene, como se ha señalado, la naturaleza expresada en el artículo 8.3.d) del TRLSA

Artículo 6. Disposiciones Generales.

1. Serán de referencia, no sólo como normativa general, sino como concreción específica de estas ordenanzas, las determinaciones generales que estén en vigor para este tipo de actuaciones del TRLSA y Reglamento de desarrollo 58/94 y, en su caso Ley Regional 2/2004, de 29 de Octubre, y aquellas otras que continúen vigentes de la Ley 6/1998, incluida la nueva redacción efectuada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, TRLS/92 y LS 76 y disposiciones concordantes y complementarias. Aplicables, además, con el carácter de legislación plena, básica o supletoria resultante. La aplicación de la normativa del PGOU resulta de la remisión expresa del presente documento.

2. A los efectos de la determinación de los plazos relativos a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se estará exclusivamente a lo dispuesto en el presente planeamiento. Todo ello de conformidad con el artículo 4 y 18 de la Ley 6/1998, 62,73,140 y 205 del TRLSA, y Reglamento de desarrollo 58/94, en cuanto sea compatible con las determinaciones legales.

3. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación, siempre y cuando la parcela ya sea solar, se establece en los términos derivados del presente plan, según el artículo 18 de la ley 6/1998, 66 y 73 del TRLSA y concordantes del Reglamento 58/94. No se determina plazo alguno, ni con carácter supletorio, para las áreas excluidas del polígono y las liberadas de la expropiación. En todo caso, será preferente el menor que resulte de las condiciones que al efecto se determinen para los adquirentes de parcelas, en el correspondiente contrato de compraventa, siempre que se incluyan cláusulas al efecto, los específicos de viviendas sujetas a régimen de protección, así como las derivadas del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto del artículo 225 del TRLSA, y legislación civil.

06 AGO 2007

CAPITULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo y aprovechamiento atribuible.

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido para el desarrollo particularizado para el suelo, vuelo y subsuelo que se contiene en esta normativa, según las determinaciones propias del suelo urbanizable delimitado, al que se equipara, de acuerdo con el TRLSA, con las particularidades derivadas de la ordenación del suelo urbano y del núcleo rural para las áreas así clasificadas. La ejecución se realiza mediante plan especial, como resulta de la declaración del área como actuación concertada, de conformidad con los artículos 19, 73, 74 y 91 del TRLSA y 12 y siguientes del Reglamento de Desarrollo, Decreto 58/94, en cuanto sea compatible y concordante con la normativa del Texto Refundido.

2. El destino de las viviendas y la proporción y determinación de los porcentajes de protección serán las que figuran en el presente planeamiento. Para la nueva tipología de vivienda protegida concertada será de referencia la Ley 2/2004, de 29 de Octubre. Aplicación, igualmente, del RD 801/2005 de 1 de julio y normativa de desarrollo.

3. La proporción de aprovechamiento atribuible en el suelo urbanizable será el general establecido por el artículo 140 del TRLSA, es decir, limitado el 90 por 100. En todo caso, para Sogepsa en su calidad de beneficiaria de la expropiación, sería el establecido en el correspondiente convenio de acuerdo con los artículos 8, 13 y 40 y siguientes del TRLSA. Criterio que regiría respecto al alcance de la urbanización dada la configuración de algunos espacios dotacionales a los efectos de los artículos 198 y 201 del TRLSA. En las áreas liberadas no se establece para sus titulares limitación del aprovechamiento como uno de los términos que posibilita el artículo 186 del TRLSA, siempre que se acojan a la liberación, pues, en caso contrario, se remite al modelo general. El alcance de la urbanización se limita al área específica. En este sentido, se eximiría a sus titulares, incluidos o no en las unidades predelimitadas, de los gastos de urbanización considerados como superiores o extraordinarios a los efectos de su ámbito, tal es el caso del soterramiento de la línea de alta tensión que atraviesa las UP2 y UP3, eliminando cualquier servidumbre sobre el suelo y las unidades afectadas. En cuanto al suelo urbano consolidado y al núcleo rural no tendrían tampoco limitación de aprovechamiento y se regirían por lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 121 y siguientes y 193 del TRLSA.

Artículo 8. Sistema de actuación.

1. El sistema de actuación para las áreas incluidas en el sector y polígono general propiamente dicho será el de expropiación, en aplicación de lo dispuesto en los

0 6 AGO 2007

artículos 182 y ss. del TRLSA, legislación plena y básica de la Ley 6/98 y, con carácter supletorio, los artículos 171 y ss. de la LS 76 y, en su desarrollo, el Reglamento de Gestión en los términos de aplicación de la Instrucción de la Consejería. Habría que tener en cuenta, en determinadas áreas incluidas también en el sector y polígono a los efectos de los artículos 113.c) y 140 del TRLSA, la liberación de la expropiación en los términos del artículo 186 del TRLSA y Decreto 458/72 de 24 de febrero. Se ejecutará la expropiación en la modalidad de Tasación Conjunta, de conformidad con el procedimiento regulado, y sin perjuicio de los acuerdos que se produzcan relativos al justiprecio en la adquisición de suelo o las formas de pago que se determinen. Igualmente concurre la condición de beneficiario a favor de **Sogepsa** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 del TRLS/92 y, en su desarrollo, 183.4 del TRLSA.

2. Todo lo anterior actuaría sin perjuicio de que la ejecución de la expropiación pudiera haberse iniciado con anterioridad, por la declaración y delimitación del área como reserva regional de suelo por acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias. Determinación que habría surgido, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 8, 219, 223 del TRLSA y 8 y siguientes del Reglamento de Desarrollo 58/94 en cuanto no se opongan a la misma. Igualmente se declara, en esta modalidad, beneficiario de la expropiación a **Sogepsa**, de acuerdo con los artículos 13, 223 del TRLSA y 9.3 del Reglamento regional anteriormente citados.

   De ello se infiere que la determinación del sistema de actuación por expropiación por el presente plan especial podría servir, de hecho, para la fijación de un sistema público, si todo él ya fuera de titularidad de la sociedad beneficiaria o, en su caso, estuviera determinada su situación por acuerdos con los titulares de suelo, en el momento del procedimiento de ejecución o, en caso contrario, para la culminación de la actuación.

3. Esta modalidad actuaría sin perjuicio de aquellos ámbitos donde alcance la liberación de la expropiación, que si bien forman parte de la unidad o polígono de actuación, por su inicial adscripción al suelo urbanizable, no participan después del proceso de gestión propiamente dicho, y sólo podrían se objeto de los procedimientos específicos que se determinan para los citados ámbitos que de configurarse en unidad de ejecución lo serían por el sistema de compensación. Procedimientos estos últimos que podrían ser realizados, igualmente, por **Sogepsa**, en colaboración con los titulares afectados, si estos solicitan tal participación en el marco global del Proyecto de Gestión del área, o desarrollarse en exclusividad por los propietarios, si fuera el deseo de estos últimos, en los polígonos o unidades específicas.



En la liberación de la expropiación se hace uso de lo dispuesto en el artículo 186 del TRLSA y, con carácter complementario, en el Decreto 458/72, de 24 de Febrero. Normativa donde se admite la liberación de la expropiación, salvo que los titulares soliciten, expresamente, la inclusión en la actuación expropiatoria, o renuncia a la liberación, sin que, en ningún caso, las liberadas deban participar en los costes de urbanización y demás gastos del presente planeamiento. Todo ello, sin perjuicio de las circunstancias específicas de aprovechamiento derivadas de las condiciones de liberación según el artículo 186.2 del TRLSA..

4. Para el desarrollo posterior del área del polígono general podría hacerse uso de las formas de gestión reconocidas por la legislación general administrativa y que resulten más adecuados a los fines de la urbanización y edificación previstas por el planeamiento, artículo 183 del TRLSA y Real Decreto 1.093/97, de 4 de Julio.

5. Las áreas excluidas del sector y polígono por tratarse de suelo urbano o núcleo rural y que son objeto del presente plan especial se adecuan por sus propias determinaciones. Aquellas áreas clasificadas de suelo urbano se consideran como suelo urbano consolidado a los efectos del artículo 114 del TRLSA.

Artículo 9. Delimitación de polígono o unidad de actuación.

1. Se delimita el espacio objeto de ordenación, e incluido en el sector por este planeamiento, como una sola unidad o polígono de ejecución único, tal como posibilitan los artículos 148.2 y 150 del TRLSA. Todo ello tanto a los efectos de planeamiento como de ámbito de expropiación y sin perjuicio de las circunstancias propias de las áreas objeto de liberación con su régimen específico derivado del artículo 186 del TRLSA.

2. Las áreas liberadas de la expropiación, y como determinación derivada del artículo 186 del TRLSA, están excluidas, de hecho, del polígono inicial donde se incluyen. A tal efecto, se predeterminan los ámbitos específicos de las unidades y áreas no delimitadas que, excepcionalmente, se desarrollen directamente en tales ámbitos, como serían algunos supuestos de parcelas aisladas de VUA y las áreas de VUB, eventualmente, el suelo de AUP-2 e, incluso, aquellos otros donde si sea preciso fijar la unidad en un futuro. Esta circunstancia haría necesaria una delimitación de la unidad a los efectos del artículo 151 del TRLSA, salvo en los casos en que se opte por los ámbitos predelimitados, en los que los titulares podrían renunciar a tal procedimiento, entendiendo consolidada la delimitación. En todo caso, tal unidad habrá de incluir, como mínimo, la ampliación del viario como figura en el plano, con su urbanización y cesión, como de los viarios complementarios que propongan. La ampliación de viarios está configurada en el plan y no estaría situada ya en el ámbito de la unidad. No obstante, sus titulares se integrarán con las unidades que colinden sin generar aprovechamiento, pero si participarán proporcionalmente en la



distribución de cargas y beneficios. El resto de las unidades que eventualmente se creen tendrían en cuenta este modelo general.

3. Los suelos excluidos del sector, clasificados de urbanos y no urbanizables en la modalidad de núcleo rural están excluidos del proceso expropiatorio, sin necesidad, por tanto, de la liberación a que hace referencia el artículo 186 del TRLSA, lo que es posible al no estar clasificados de urbanizables.

4. En principio, dadas las circunstancias del sector, no se prevé la creación de entidad de conservación, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda determinar su configuración en los términos del artículo 196 del TRLSA.

Artículo 10. Ejecución del planeamiento.

En la ejecución del planeamiento con las peculiaridades y circunstancias de las áreas excluidas y liberadas se exigirá, de conformidad con los artículos 147, 148 y 159 del TRLSA y concordantes y aplicables del Reglamento de Planeamiento, la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, a realizar de conformidad con la normativa urbanística vigente.

Igualmente habría de contener e incluir, la documentación y tramitación correspondiente del sistema de actuación por expropiación, con la fijación, en su momento, de las parcelas de resultado, en la modalidad que administrativa y registralmente procediera. Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 182 y siguientes de la LSPA y a salvo la eventual suficiencia al efecto del proyecto expropiatorio derivado de la Reserva Regional de suelo, que podría incluso acumularse a la propia del sistema de actuación.

Artículo 11. Contenido y documentación.

1.- El contenido y documentación se adecuará, por remisión, a las prescripciones propias del Plan Parcial y específicas que determinan los artículos 66 y 73 del TRLSA y 14,15 y 16 del Reglamento 58/94, en cuanto no se opongan a los criterios y, con carácter supletorio, 13 de la LS 76 y normas urbanísticas del Plan General de Gijón. En su consecuencia, la documentación del Plan Especial estaría formada por:

I. MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS, incluidos la referencia a plazos de urbanización y adaptación (artículo 66 del TRLSA y 16 del Reglamento 58/94) y la justificación de las modalidades de viviendas sometidas a algún régimen de protección de los artículos 74 del TRLSA, Ley Regional 2/2004, de 29 de Octubre, relativa a la modalidad de vivienda protegida concertada, y 10 del Reglamento 58/94, y normativa específica de vivienda, así como del actualmente vigente PGOU de Gijón, resultado del proceso de Adaptación.

II. NORMAS URBANISTICAS.

III. PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN Y DE PROYECTO.

IV. PLAN DE ETAPAS Y FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

V. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO o evaluación de los costes de urbanización e implantación de servicios..

VI. Documentos complementarios que resulten de Directrices europeas y de la legislación sectorial. En todo caso, según la Instrucción de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de Junio de 2004 será preciso una Evaluación Ambiental Estratégica, incluyendo el presente documento un Estudio de Diagnóstico Ambiental y otro de Impacto Ambiental.

VII. Documentación Complementaria constituida por Estudios Topográficos, Geológicos y Geotécnicos.

2.- Todos estos documentos constituyen partes indivisibles para la interpretación de este plan, con las particularidades señaladas en el artículo 3. En todo caso, habrán de ser completados con aquellos resultantes del período de información pública, tal como se infiere de lo preceptuado en el artículo 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

Su contenido y naturaleza jurídica es la que se señala en la memoria justificativa del presente documento.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
0 6 AGO 2007

CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS.

SECCION PRIMERA.- ZONAS DE ORDENANZA, CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USOS Y SOLUCIONES.

Artículo 12. Zonas de Ordenanza.

1. El Plan Especial regula a través de la definición de las *zonas de ordenanza*, los usos y los parámetros de la ordenación y de la actuación que corresponderían al ámbito derivado de la actuación concertada, con las precisiones de limites que contiene el presente planeamiento. Estaría limitado, en la reserva de suelo, a los ámbitos integrados en suelo urbanizable y que constituyen, por tanto, el sector propiamente dicho.

2. El plan en su modalidad propia de ordenación integral que posibilitan los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA, incluye en su ordenación, espacios a los que configura de suelo urbano consolidado, urbanizable, sin perjuicio de las peculiaridades de las áreas liberadas a los efectos del artículo 186 del TRLSA, y de núcleo rural, es decir, la modalidad residencial del suelo no urbanizable.

3. Esta división en zonas se establece, además, a partir de la diferenciación del espacio susceptible de aprovechamiento urbanístico con destino a uso residencial y los complementarios compatibles con el mismo de aquellos otros que permitan usos públicos y, en su caso, las dotaciones y las correspondientes infraestructuras.

Las determinaciones al efecto serían las siguientes:

A. Espacio edificado, básicamente residencial.

El área se desarrolla en tres clasificaciones de suelo con distintas subvariedades.

a) Suelo urbano.

- Vivienda unifamiliar en suelo urbano VUSU

b) - Suelo urbanizable.

o Edificación Abierta EA, a su vez, dividida en las siguientes subvariedades, todas ellas destinadas a vivienda colectiva:

- EA15VPA, Bloque abierto lineal o en L, de viviendas de protección Autonómica o precio general y fondo de crujía de 15 m.

06 AGO 2007

- EA25VPA, Bloque abierto lineal, de viviendas de protección Autonómica o precio general y fondo de crujía de 25 m.
- EA15VPC, Bloque abierto lineal o en L, de viviendas de precio Concertado y fondo de crujía de 15 m.
- EA25VPC, Bloque abierto lineal, de viviendas de precio Concertado y fondo de crujía de 25 m.
- EA15VPP, Bloque abierto lineal o en L, de viviendas de Promoción Pública y fondo de crujía de 15 m.
- EA 15 VL, Bloque lineal con directriz recta o en L, de 15 cm. de crujía destinados a vivienda en régimen de promoción libre.
- EA15VLs, Bloque abierto lineal o en U, de viviendas de Promoción Libre y fondo de crujía de 15 m. en edificación singular, **(s)**.
- EA 25 VL, Bloque abierto lineal de viviendas de promoción libre y fondo de crujía de 25 metros.

o Vivienda unifamiliar (VU) en las siguientes modalidades incluidas en la periferia de los núcleos o suelos urbanos;

- Vivienda unifamiliar tipo A..... VUA
- Vivienda unifamiliar tipo B .....VUB
- Vivienda unifamiliar tipo C..... VUC
- Vivienda unifamiliar de realojo preferente .....VUR
- Vivienda unifamiliar con volumen agotado.....VUVA

c) Núcleo rural:

- Núcleo rural de Granda (NRG).

0 6 AGO 2007

B. Espacio edificado de actividades.

- Área de Actividades productivas (AUP) en las siguientes modalidades:
    - AUP 1 de industria escaparate o exposición.
    - AUP 2 de actividades agropecuarias transformables.

C. Espacios públicos o de interés social.

- Sistema de espacios libres de dominio y uso publico.
    - ZV.- Jardines, zonas verdes y juegos.
    - EL.- Espacios verdes de uso y dominio público.
- Equipamientos y dotaciones.

  Se mantiene una adscripción pública para los equipamientos, generalmente derivados de las reservas del planeamiento y privada para las dotaciones y por tanto enajenables, con las siguientes tipologías:

  EDP: Equipamiento Deportivo Preferente, ESP: Equipamiento Sanitario Preferente, ECP: Equipamiento Cultural Preferente, ETP/DTP: Equipamiento/Dotación Comercial Preferente, ESP: Equipamiento Social Preferente, EEP: Equipamiento Educativo Preferente, EPX: Equipamiento Público sin definir, DPX: Dotación privada sin definir.

D. Sistema viario.

- VA. Viario estructurante y red viaria.

  Incluye la calzada para el trazado viario rodado o, en su caso peatonal, a veces áreas de aparcamiento y servicios específicos, glorietas, etc. Incluye las definiciones resultantes de la incidencia de las demás clases de suelo.

- RI. Área de reserva para infraestructuras.

  Para posibilitar el trazado de sistema viario o de otros elementos asociados al funcionamiento de las infraestructuras, tales como estaciones de bombeo, gas, etc. La relativa a la carretera AS-246 no forma parte propiamente de la red del plan especial, aunque este integrada en el mismo. La existente en el área AUP-2 será objeto de cesión obligatoria y gratuita como derivada de su gestión.

0 6 AGO 2007

- AS-1. Afección de suelo AS-1.

  Incluye un espacio no integrado en la gestión ni en el ámbito del presente plan especial. Es propio del trazado de la llamada Autovía Minera y demás espacios complementarios. No forma parte del plan, ni computa a efecto alguno, pero sí se integra en el territorio y ha de ser representada.

E. Espacios especiales.

- FA. Franja de Acuerdo (técnicamente considerada parcialmente como espacio libre de uso y/o servidumbre pública a diferencia del resto del espacio privado del lote).En este espacio podrán existir jardines o espacios privativos asociados a los lotes edificables, tales como accesos peatonales o rodados a los edificios, etc.

Artículo 13.- Características y alcance de la ordenación. Determinaciones generales.

1. Las presentes normas urbanísticas, aún cuando surgen de un plan especial derivado de actuación concertada, a los efectos de los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA, se adaptan básicamente en sus criterios de ordenación, si bien con la edificabilidad específica y zonificación propia, a la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón, con las particularidades que figuran a continuación.

2. El modelo de ordenación resultante determinaría, en definitiva, y desde el concepto técnico de plan especial derivado de actuación concertada, la integración mediante el desarrollo del planeamiento especial de las distintas tipologías de edificación abierta y baja densidad, así como la regulación específica del núcleo rural.

3. El porcentaje de viviendas destinadas a las modalidades de protección pública, vivienda protegida de precio general, régimen especial, concertada y libre, se regirán en cuanto a tal finalidad por su normativa específica, siendo de referencia para la protegida concertada la Ley 2/2004, de 29 de Octubre. Para todos ellos, se tienen en cuenta, además, el RD 801/2001 de 1 de julio, Decretos regionales 92/2005 de 2 de septiembre y 120/2005 de 17 de septiembre y normativa complementaria o de desarrollo y, en su caso, aquella que las sustituya, esté vigente y sea aplicable en el momento de autorización de las edificaciones. Todo ello, en la disposición por bloques para todas las modalidades que se define en el presente planeamiento.

SECCION SEGUNDA.- REGIMEN DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

APARTADO PRIMERO.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA. BLOQUE ABIERTO SUJETO A DIVERSAS MODALIDADES DE PROTECCION.

Artículo 14. Modalidades de edificación abierta.

1.- Tipología.

Edificación Destinada a vivienda colectiva, en las diversas variedades de viviendas de protección y libres que figuran en el presente planeamiento, agrupadas en bloques dispuestos sobre las parcelas según los siguientes tipos de configuración.

- EAVL/s, Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de Promoción Libre, agrupada en bloques lineales o singulares en U dispuestos sobre las parcelas con las siguientes particularidades:

  Se trata de edificaciones singulares en las que se permiten distintas configuraciones y alturas hasta consumir el aprovechamiento máximo atribuible al lote. Mediante Estudio de Detalle podrán adoptarse otras configuraciones volumétricas o divisiones en sublotes, redistribuyendo la edificabilidad en el conjunto del/los lote/s resultantes pero deberá de mantenerse conceptualmente la tipología concebida en el Plan.

  Específicamente se permite el vuelo sobre espacio público o viario y aceras en las cuatro últimas plantas del edificio, incluso hasta la unión física de los subedificios que componen cada lote según aparece en los esquemas del plano de alineaciones y rasantes del Plan Especial. Los lotes de esta tipología son los números 1 y 12 con la subdivisión que pudiera corresponderles.

Pueden producirse así situaciones en las que los edificios ocupen mas superficie en vuelo en las últimas plantas sobre rasante, por exceder dichas plantas en altura de la extensión superficial de la parcela/lote; en tales casos tal extensión se configura, con la concesión de la correspondiente licencia de edificación, como derecho de vuelo, directamente asociado a la titularidad dominical de la parcela en proyección vertical de los espacios ocupados por las últimas plantas, del vuelo sobre el dominio público adyacente.

Se debe entender, en todo caso, que la franja o el elemento que resuelva constructivamente el voladizo de unión entre las edificaciones, habrá de ser proyectada y ejecutada garantizando las condiciones de integridad del espacio público sobre el que vuela. A estos efectos anteriores, el correspondiente Proyecto de Construcción deberá prever y solucionar expresamente los detalles constructivos que garanticen la total seguridad de la solución aportada, que será de ejecución y coste privado. El normal uso y mantenimiento de los espacios públicos que existen bajo parte de su vuelo será público (viario y aceras) y/o

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
08 AGO 2007

privado con servidumbre de uso público (franja de acuerdo). Si la ejecución de la edificación se efectuase con la urbanización de superficie acabada, el titular de la promoción deberá reponer, en su caso, todos los elementos públicos de la urbanización con igual nivel de calidades y ejecución que los que al respecto se contienen en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados así como cumplir los particulares y condicionales que al respecto se contengan en la licencia municipal de edificación. Además dada su condición de edificación singular deberá de asegurar el correcto funcionamiento del viario público sobre el que eventualmente pueda producirse el vuelo edificatorio.

- EA15VL.- Bloque lineal con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda en régimen de promoción libre. Se corresponden con los Lotes nº: 10, 11,13,14 y 22

- EA25VPC.- Bloques lineales con directriz recta de 25 metros de crujía destinados a vivienda protegida concertada. Se corresponden con los Lotes nº: 6,9,15 y 20.

- EA15VPC.- Bloques lineales con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda protegida Concertada VPC. Se corresponden con los Lotes nº: 2,5,21,24.

- EA15VPA.- Bloques lineales con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda protegida de precio general VPA. Se corresponden con los Lotes nº: 3,4,7,8,16,17,18,19,23,25,26,27,28,29,31,32,33,34,36,37,38,39,40,41, 42,44,45,46,47,48,49,51,52, y 53.

- EA25VPA.- Bloques lineales con directriz recta de 25 metros de crujía destinados a vivienda protegida de precio general VPA. Se corresponden con los Lotes nº: 30,35,43 y 50).

- EA15VPP.- Bloques lineales con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda protegida de régimen especial, con promoción pública, VPP. Se corresponden con los Lotes nº: 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61.

Los bloques ocupan la mayor parte de la parcela disponible en cada caso, quedando el resto, en su caso, para la disposición de la franja de acuerdo y zonas privadas con uso y características que se describen en otro apartado de este documento.

La disposición de los bloques VPA, VLs, VL y VPC forman sendos recintos concéntricos que envuelven espacios públicos de carácter central, sin espacios libres privados asociados salvo que así consten expresamente en el plano de zonificación y usos de suelo. Los usos no

residenciales solamente serán admisibles en planta baja y con el grado de ocupación que se determina en el Plan.

Serán admisibles usos residenciales en planta baja cuando así conste en el Plano de ordenación.

2.- Condiciones de parcelación.

Cada una de las parcelas edificables o lotes, delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan especial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente y susceptible como máximo de una división al 50% (dos subparcelas) manteniendo inalterables los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela de origen del Plan Especial. En aquellos supuestos de EA 15 VPC, EA15 VPA, EA 15 VL, EA VPC 25, EA VPA 25, lotes 1, 2, 3, 6, 9,11,12, 13, 15, 17, 18, 22, 23, 30, 35, 40, 43, 50 y hasta 3 sublotes en el caso de EA 15 VLs, lotes 1 a 12..

3.- Condiciones de posición y ocupación en planta.

Las fachadas principales de la edificación se atendrán a las alineaciones representadas en los planos de ordenación como alineaciones de referencia.

En todas las variantes tipológicas las fachadas de las plantas baja y alzadas (en altura) se ajustarán a las alineaciones grafiadas en los planos, salvo en las excepciones que se fijen en esta normativa.

Aparte de la sujeción a las alineaciones en los términos expresados en la planta baja, como los soportales obligatorios, en su caso, etc., no se establecen condiciones específicas de ocupación en planta. Existe una ocupación preferente aunque no vinculante en el plano 0501PE15 del Plan Especial.

No será de aplicación la normativa de fondo mínimo establecida por el plan general.

En aquellos casos de carácter excepcional y/o producto de un error material en los que se demostrase técnicamente imposible alojar la edificabilidad computable a cada lote, en el presente caso normativo será admisible su reconfiguración espacial mediante Estudio de Detalle con cargo al espacio formado por las franjas de acuerdo y con el mayor respeto posible a la geometría del Plan Especial. (ver Artículo 18 - Franjas de acuerdo)

4.- Definición en planta baja.

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación EA25VPC y EA25VPA, la planta baja se definirá con alineación independientemente en cada bloque, aplicándose los criterios contenidos en el articulado del PGOU en la disposición y uso de soportales, para el resto

de las condiciones de ocupación en planta baja, portales, zonas comerciales, etc., se estará a lo indicado por los planos de ordenación del Plan Especial en aquellos supuestos de EA 15, lotes 2, 3, 11, 13, 17, 18, 22 y 23 donde no se prevé ni uso comercial ni residencial se podrá ocupar su construcción sin generar aprovechamiento para locales propios y exclusivos al servicio de la comunidad de vecinos.

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación EA15VPA , EA15VPC y EA15VL, la planta baja se definirá en cada bloque aplicándose los criterios contenidos en el articulado del PGOU en la disposición y uso de las mismas, no existiendo en este caso posibilidad de disponer soportales, para el resto de las condiciones de ocupación en planta baja, portales, zonas comerciales, etc., se estará a lo indicado por los planos de ordenación del Plan Especial. En aquellos supuestos de EA-15, bloques 2, 3, 11, 13, 17, 18, 22 y 23, donde no se prevé agotar ni el uso comercial ni el residencial se podrá ocupar hasta el 50 por 100 de la planta baja sin computar su aprovechamiento, siempre que se destine para locales propios de la comunidad de vecinos y el servicio exclusivo de los mismos.

En todo caso, las plantas bajas podrán ser diáfanas, con posibilidad de ubicar en ellos las zonas de portales. Además, serán posibles los usos comerciales y/o los compatibles con el comercial y residencial según las ordenanzas del PGOU, con carácter preferente en aquellos edificios en que el plano de zonificación lo señale expresamente, siguiendo la proyección de la edificación exterior sin los vuelos. Este uso comercial privado será susceptible de adecuación a lo previsto en los artículos concordantes de las ordenanzas del PGOU, y/o permutar como equivalente a un uso residencial y viceversa en la misma proporción de cómputo de $1 m^2/m^2$ y sin exceder de lo indicado globalmente en la ficha de edificabilidad máxima de cada lote. En ese sentido, si bien se señalan las ocupaciones preferentes y/u orientativas de cada uso en los planos siempre podrá utilizarse la planta baja para alojar aquella edificabilidad residencial que no pueda acogerse en el resto de plantas, respetando la máxima edificabilidad asignada a cada lote. La ficha del lote formará parte complementaria de esta normativa, si bien su modificación o precisión dentro de los criterios generales no se entiende, en modo alguno, como modificación de planeamiento, y sí de las peculiaridades propias de su adecuación a los criterios del plan.

Podrá ubicarse un uso residencial en planta baja con carácter preferente en los lotes indicados. No obstante podrá permutarse el aprovechamiento vinculado al uso comercial por aprovechamiento residencial en la equivalencia y condiciones indicadas anteriormente. Sólo se permitirá un uso residencial destinado a personas discapacitadas o situaciones equivalentes en un máximo de una vivienda por cada treinta, en dichos casos el cómputo de edificabilidad para dichas viviendas será del 50% en el conjunto de edificabilidad asignada al lote.

Será admisible la implantación de transformadores en las plantas bajas de las edificaciones en bloque abierto resultantes del Plan, pero no con carácter vinculante, y

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
Ordenación del Territorio, Medio Ambiente, Urbanismo e Infraestructuras

siempre que no existan en el exterior de la parcela en el momento de generarse la necesidad del servicio a juicio de la Empresa suministradora y/o del Ayuntamiento de Gijón. En ese caso no serían computables a efectos de edificabilidad.

A efectos de cómputo de edificabilidad, las plantas inferiores a la que se ha definido como baja se atendrán a lo dispuesto por el PGOU.

5.- Alturas.

El número de plantas será el indicado en cada caso en el plano de ordenación específica.

Los bloques tendrán la altura de cornisa máxima que determina el PGOU de Gijón en función de las máximas alturas admisibles en el Plan Especial.

En cada bloque perteneciente al tipo de ordenación EA-25 y EA-15, y situaciones asimiladas, los niveles de la cornisa y de los forjados de piso de planta primera o superior serán continuos, absorbiéndose las diferencias de cota de las rasantes de las aceras en los distintos niveles de la planta baja. Esta condición prevalecerá incluso si resultase necesario alterar las alturas máximas de esta planta.

Sobre el forjado de la última planta, la fachada de la alineación exterior podrá prolongarse para formar el peto de la terraza en la formación de áticos (ver artículos 14 y 15), cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un máximo de un metro veinte (120.- cms.) sobre el trasdós o cara superior del forjado acabado. No se permitirá adelantar los petos de las terrazas fuera de la alineación principal exterior del edificio.

6.- Superficie edificable, ocupación y número de viviendas.

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas para los lotes residenciales se atendrá en cada lote singularizado a lo expresado en el siguiente cuadro con las precisiones y ajustes derivados de la interpretación de esta normativa:

06 ASO 7067

PLAN ESPECIAL ROCES - GIJON													
LOTE	Superficie	Supef.Const	Nº Plantas	Uso Planta	Superf. P. Baja	Superf. P. Baja	Superf. P. Alta	Pl. Atico/bc	Totales	Superf. Total	Nº Indicativo	Tipologia
	lote	en planta		Baja	Comercial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Construida	Viviendas	Viviendas
1	4.188	2.970	(1)	COMERCIAL	2.610		19.080	2.376	21.456	24.066	238,00	VL
2	2.051	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.147	839	3.986	4.436	44,00	VPC
3	932	576	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.728	462	2.190	2.355	24,00	VPA
4	932	576	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.728	462	2.190	2.355	24,00	VPA
5	2.051	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.147	839	3.986	4.436	44,00	VPC
6	2.611	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.459	10.574	12.178	118,00	VPC
7	2.052	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	615		3.147	839	3.986	4.601	45,00	VPA
8	2.052	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	615		3.147	839	3.986	4.601	45,00	VPA
9	2.611	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.458	10.573	12.177	118,00	VPC
10	2.052	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.147	839	3.986	4.436	45,00	VL
11	1.048	657	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.971	526	2.497	2.662	28,00	VL
12	4.174	2.970	(1)	COMERCIAL	2.610		19.080	2.376	21.456	24.066	238,00	VL
13	1.283	827	B+III+BC	COMERCIAL	165		2.481	662	3.143	3.308	35,00	VL
14	2.541	1.215	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.645	972	4.617	5.067	51,00	VL
15	3.359	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.458	10.573	12.177	118,00	VPC
16	2.527	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPA
17	968	601	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.803	481	2.284	2.449	25,00	VPC
18	968	601	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.803	481	2.284	2.449	25,00	VPC
19	2.527	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPA
20	3.310	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.459	10.574	12.178	118,00	VPC
21	2.512	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPC
22	1.167	743	B+III+BC	COMERCIAL	165		2.229	594	2.823	2.989	32,00	VL
23	1.146	743	B+III+BC	COMERCIAL	165		2.229	594	2.823	2.989	32,00	VPA
24	2.504	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPC
25	3.522	1.575	B+III+BC	RESIDENCIAL		787	4.725	1.260	6.772	6.772	75,00	VPA
26	2.489	1.213	B+IV+BC	RESIDENCIAL		606	3.639	970	5.215	5.215	58,00	VPA
27	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
28	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
29	2.511	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
30	3.677	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		911	7.292	1.458	9.661	9.661	107,00	VPA
31	2.483	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
32	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
33	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
34	2.483	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
35	3.627	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		911	7.292	1.458	9.661	9.661	107,00	VPA
36	2.477	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
37	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
38	2.236	690	B+IV+BC	RESIDENCIAL		345	2.070	552	2.967	2.967	33,00	VPA
39	2.901	1.018	B+III+BC	RESIDENCIAL		509	3.054	814	4.377	4.377	50,00	VPA
40	3.482	1.868	B+III+BC	RESIDENCIAL		934	5.604	1.494	8.032	8.032	89,00	VPA
41	1.048	657	B+IV+BC	RESIDENCIAL		328	1.971	526	2.825	2.825	31,00	VPA
42	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		524	3.147	839	4.510	4.510	50,00	VPA
43	2.611	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		912	7.292	1.458	9.662	9.662	107,00	VPA
44	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		525	3.147	839	4.511	4.511	50,00	VPA
45	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		330	1.977	527	2.834	2.834	31,00	VPA
46	733	434	B+IV+BC	RESIDENCIAL		217	1.302	347	1.866	1.866	21,00	VPA
47	733	434	B+IV+BC	RESIDENCIAL		217	1.302	347	1.866	1.866	21,00	VPA
48	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		329	1.977	527	2.833	2.833	31,00	VPA
49	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		524	3.147	839	4.510	4.510	50,00	VPA
50	2.611	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		911	7.292	1.458	9.661	9.661	107,00	VPA
51	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		524	3.147	839	4.510	4.510	50,00	VPA
52	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		525	3.147	839	4.511	4.511	50,00	VPA
53	3.871	1.753	B+III+BC	RESIDENCIAL		877	5.259	1.402	7.538	7.538	84,00	VPA
54	2.119	1.145	B+IV+BC	RESIDENCIAL		573	4.580	916	6.069	6.069	67,00	VPP
55	2.119	1.145	B+IV+BC	RESIDENCIAL		573	4.580	916	6.069	6.069	67,00	VPP
56	1.987	1.085	B+IV+BC	RESIDENCIAL		543	4.340	868	5.751	5.751	64,00	VPP
57	1.987	1.085	B+IV+BC	RESIDENCIAL		543	4.340	868	5.751	5.751	64,00	VPP
58	1.036	650	B+IV+BC	RESIDENCIAL		325	2.600	520	3.445	3.445	39,00	VPP
59	1.036	650	B+IV+BC	RESIDENCIAL		325	2.600	520	3.445	3.445	39,00	VPP
60	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		330	2.636	527	3.493	3.493	40,00	VPP
61	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		330	2.636	527	3.493	3.493	40,00	VPP
TOTAL	125.502	69.449			17.786	19.785	257.641	55.559	332.985	350.771	3.700,00	

(1) .- Numero de alturas según Plano
(2) .- C/R Comercial / Residencial indistintamente

LOTE	Superficie	Supef.Const		Superf. P. Baja	Superf. P. Baja	Superf. P. Alta	Pl. Atico/bc	Totales	Superf. Total	Nº Indicativo
	lote	en planta		Comercial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Construida	Viviendas
VL	16.453	10.431		6.615	0	51.633	8.345	59.978	66.594	667,00
VPC	22.945	13.024		8.546	0	53.656	10.420	64.076	72.622	712,00
VPPG	73.724	38.916		2.625	16.243	124.040	31.132	171.415	174.039	1.901,00
VPPE	12.380	7.078		0	3.542	28.312	5.662	37.516	37.516	420,00

Cuando se especifiquen superficies edificables para usos residenciales y no residenciales dentro de la columna correspondiente a la superficie edificable máxima, hay que interpretar que dichos valores constituyen máximos para sus respectivos destinos. En cuanto al número máximo de viviendas, se trata de una determinación indicativa, ya que el cálculo planificatorio se habría de realizar por el módulo 100, aún cuando las reservas dotacionales cubran una hipótesis más alta. De todos modos, cada bloque podría llegar al máximo que le corresponda por su superficie edificable total incluso superior a la máxima que figura en este documento, siempre que se cumpla la proporción requerida de estándares hasta el momento de la concesión de la licencia urbanística y a determinar por

el Ayuntamiento. Habría que tener en cuenta para computar los estándares las preexistencias de las áreas objeto de liberación de la expropiación y de las viviendas susceptibles de surgir en las áreas regidas por las calificaciones de VUA, VUB y VUC. Esta posibilidad sólo podrá determinarse hasta el momento de la enajenación del lote, o, excepcionalmente, previo igualmente control municipal, en la fase de concesión de licencia.

Es de indicar que, respecto al cómputo de **superficie edificable de los portales**, el plan tiene un fondo numérico global, diferenciado a tales efectos, a fin de no distorsionar el cómputo edificable residencial correspondiente a cada edificio. En el caso entendido de que cualquier exceso de la citada superficie para el uso pretendido **no se podrá transferir** a ningún otro destino. En este sentido, se fija un máximo por parte de este fondo, de **40 m^2, no computables por portal**, cualquier exceso sobre esta cifra sería deducible del correspondiente a cada proyecto de edificación.

El tratamiento de las plantas de sótano y semisótano se remite a la normativa del PGOU que esté vigente en el momento de la autorización.

7.- Vuelos.

Fuera de alineaciones de fachada señaladas en la documentación gráfica, se admiten en las plantas primera y superiores, vuelos de la edificación, además de las especificas y particulares de la modalidad EA VLs, que se dan por reproducidas, sin perjuicio de que si son de referencia para todos los supuestos las condiciones generales de los derechos de vuelo.

A efectos del cómputo de edificabilidad de los vuelos operarán las condiciones generales establecidas en la normativa del PGOU.

En todas las fachadas, si bien preferentemente en aquellas con orientación comprendida en el arco de orientación S ±45°, se podrán disponer vuelos cerrados con paramentos parcial o totalmente acristalados (> 50% del vuelo) susceptibles de funcionar como colectores solares pasivos, con una profundidad máxima de 1,00 metros con respecto al plano de fachada, y una longitud no superior al 60% de la longitud de fachada de cada alineación, sin que rija la limitación de longitud que el PGOU se establece con carácter genérico para esta clase de vuelos.

Se pueden realizar cuantos retranqueos de fachadas se deseen, sin condicionar, su longitud, ancho o forma; hasta el extremo de que sin llegar a dividir el bloque en dos edificios, los huecos transversales podrían perforarlo totalmente, manteniendo fija la línea de cornisa.

En el resto de las situaciones, se admitirán vuelos abiertos y cerrados, sujetos a las limitaciones establecidas con carácter genérico por el PGOU y, además, a las siguientes:

- En las fachadas limítrofes con la vía pública, los vuelos no superarán los salientes máximos establecidos por el plan general según el ancho de la calle.
- En el resto de los casos, el vuelo máximo acabado será de 100 centímetros con respecto al plano de fachada.
- Los vuelos cerrados deberán tener su superficie vertical acristalada como mínimo en un 50%.

8.- Áticos/Bajo Cubierta.

Se permitirá la situación de vivienda sobre el último forjado computable a efectos de medición de alturas en todas las modalidades y en los términos del PGOU de Gijón. Igualmente sería posible, la variante de áticos, no siendo computable el espacio ocupado por las terrazas resultantes. El ático se retirará entre uno (100 cms.) y tres (300 cms.) metros de las fachadas exteriores del edificio en alineaciones completas, si bien podrá adosarse a medianerías en el caso de edificios en manzana cerrada entre medianerías y edificación en hilera.

La superficie de la última planta no ocupada por áticos se destinará:

a) A azotea, que no podrá acristalarse ni cubrirse.
b) A cubierta, con una inclinación máxima de 45° sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre el que se sitúe.

Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir de un plano trazado a 45 grados desde la cara superior del forjado de la última planta y en la intersección con el borde del alero. En su punto más alto no sobrepasarán la altura de 4,50 metros, medidos desde la citada cara superior del forjado. Estas limitaciones en la disposición de las vertientes de cubierta se referirán en todo caso al concreto edificio a construir, no a la envolvente hipotética resultante de una aplicación abstracta de la normativa.

En las edificaciones con ordenanza de profundidad a partir de 20 m. se permitirá elevar la altura de la cubierta hasta 6,50 m. En la primera franja de 3 m. medidos desde las alineaciones del edificio, la pendiente de la cubierta se ajustará a la máxima establecida de 45°, no pudiendo superar después los 30° de inclinación. En este último caso, los espacios bajo cubierta residuales sobre el último forjado horizontal sólo podrán ser destinados a espacios residuales de uso no residencial, tales como trasteros, instalaciones, etc.

Los espacios obtenidos por aplicación de la normativa anterior podrán ser destinados a uso residencial, trasteros, servicios comunes del edificio o instalaciones, computando a

PRINCIPADO DE ASTURIAS
06 AGO 2007

efectos del cálculo de la máxima superficie edificada computable, únicamente en el primero de los casos.

Artículo 15.- Otras condiciones volumétricas.

1.- Soportales.

En las plantas bajas de los bloques EA25 y donde se señala en los planos, los proyectos de edificación preverán soportales sujetos a servidumbre permanente de uso público y abiertos hacia la calle, que satisfarán las determinaciones contenidas en el articulado del PGOU y, además, las siguientes condiciones específicas para los soportales en los lotes 6, 9, 15 y 20:

- En cada bloque, los soportales tendrán una profundidad de 3,0 metros medidos desde la alineación exterior de fachada en planta baja a la de la superficie cerrada y estará libre de obstáculos en toda su dimensión espacial.

- Los vanos serán dintelados y el dintel será horizontal y continuo a lo largo de toda la longitud de cada bloque. Su intradós se elevará un mínimo de 3 metros sobre la rasante de la acera, medidos en el punto donde éste tenga cota más alta.

- Tanto los pilares de los soportales, como los dinteles se revestirán con los materiales de las fachadas. El mismo tratamiento se llevará a cabo en los testeros de los bloques.

2.- Tratamiento de la cubierta.

Las cubiertas contarán con una superficie accesible desde elementos comunes que quedará disponible para la instalación de equipos vinculados a las instalaciones generales del edificio tales como colectores y acumuladores solares térmicos, etc.

Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse, además del uso residencial, en aquellos supuestos donde sea posible, los espacios destinados a instalaciones generales y trasteros en los términos expresados en el articulado del PGOU, para el caso de edificaciones con cubierta plana, suponiendo la existencia de unos planos inclinados virtuales de características geométricas análogas a los faldones de cubierta. Deberá cuidarse que estos volúmenes, en su caso, no arrojen sombras sobre los espacios de posible ubicación de paneles solares.



Artículo 16.- Condiciones formales.

1.- Las cubiertas podrán ser planas y los elementos que se sitúen sobre la última planta respetarán las limitaciones establecidas por las normas urbanísticas del PGOU. La superficie exterior del acabado final de cubierta será, preferentemente, de colores en tonos claros.

Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que sitúen los petos fuera del plano general de la fachada.

Los proyectos de los edificios que incluyan instalación de energías renovables contemplarán expresamente la mejor integración arquitectónica posible de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.

2.- Las fachadas exteriores de los bloques pertenecientes a la variante EA-15 y EA-25 se realizarán con un máximo de tres colores incluida la carpintería, en gamas cálidas y preferentemente en acabados mates, salvo que se empleen técnicas constructivas con aislamiento exterior, en cuyo caso se admitirá la utilización de acabados continuos de textura y tonalidad similar. No se admitirá el ladrillo vitrificado de acabado reflectante.

En el resto de las fachadas, se prohíbe el uso de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

El acabado de los elementos que conformen los soportales, en caso de preverse en los proyectos de la edificación en situaciones distintas de las contempladas por el apartado que los regula, tendrá características similares al del resto de las fachadas en que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista, salvo que ésta hubiera sido específicamente diseñada para ello.

Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación igual a las fachadas longitudinales, debiendo practicarse en sus paramentos huecos o vanos que afecten al menos al 10 por ciento de su superficie.

3.- En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón. Las losas vistas de balcones exentos no tendrán cantos superiores a 20 centímetros.

4.- Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplarán su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre

de sus vanos tras la adecuación pertinente de su uso. Este cierre se realizará, aún a título provisional, mediante elementos correctamente terminados que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color acorde con el resto de la fachada.

Artículo 17.- Tratamiento de los jardines privados.

1.- Los espacios perimetrales de las manzanas de la variante tipológicas EA-15 y EA-25, con las peculiaridades y particularidades propias de las denominadas franjas de acuerdo (FA), se tratarán en toda su extensión como zonas verdes de uso colectivo al servicio de todas las viviendas del ámbito de vivienda en altura de sus respectivos lotes, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos grafiados en el propio plan parcial. Dichas zonas verdes colectivas privadas podrán tener acceso desde espacio público circundante, debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la normativa de accesibilidad.

2.- Los jardines privativos FA/VP, ordenados ante las fachadas de alguno de los bloques longitudinales en las distintas variantes tipológicas y vinculadas a las mismas, podrán estar parcial o totalmente vinculados a las viviendas de las plantas bajas, podrán cerrarse con verja de diseño idéntico en todo el ámbito afectado, con su coronación a una altura sobre la rasante no mayor de 1,50 m; en la parte inferior, se dispondrá un zócalo de fábrica de una altura máxima de 0,45 m sobre la rasante o, alternativamente, aquellas otras soluciones que determine el PGOU.

3.- La realización de la superficie ajardinada o peatonal de carácter privativo en los términos señalados en el apartado anterior implica su ejecución por el adquirente o titular de cada lote edificatorio y al cual se encuentre adscrito, una vez realizado y comprobado por el Ayuntamiento que se ajusta el proyecto correspondiente. No será necesario un proyecto de urbanización independiente para regular la adecuación de dichos espacios aunque las obras deberán de figurar suficientemente definidas en el correspondiente Proyecto de ejecución del edificio al que se adscriben. Una vez enajenado el inmueble, dichos espacios, cuando así se determine, pasarán a ser un elemento o servicio común del edificio, debiendo ser mantenidos por los titulares del mismo en los términos señalados por la Ley 49/1960, de 21 de julio o normativa que la sustituya, sin perjuicio de que mediante los correspondientes acuerdos y/o contrapartidas económicas, si procediese, pudiera trasladarse al Ayuntamiento su mantenimiento.

4.- Estas zonas libres privativas, dado su mantenimiento y fines no se computan como espacios libres o zonas verdes a los efectos del artículo 101 del TRLSA y con carácter supletorio 50 de la LS76, sin perjuicio de que cualquier variación o alteración de su alcance deba ser interpretado con carácter excepcional. Podrán ser edificables bajo rasante. Asimismo será admisible la interrupción puntual de los mismos para los accesos a los garajes, rampas, esperas de vehículos de los edificios a los que sirven, etc. Asimismo podrán disponerse en ellos, elementos de captación solar o similares a que obligue la

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA
06 AGO 2007

normativa como ubicación alternativa a las cubiertas. En este caso deberá de justificarse el soleamiento mínimo necesario que asegure su eficacia.

Artículo 18.- Franja de acuerdo (FA).

1. Entre las alineaciones exteriores de los edificios y la acera se determina, según se dispone en plano, una franja de suelo privado como propiedad comunitaria, pero que habrá de permitir su eventual uso y/o servidumbre de uso público, sobre y bajo rasante, incluyendo el suministro de servicios a los edificios. Esta zona se denomina franja de acuerdo y su dimensión y posición se grafían en los planos de ordenación. La superficie global del lote edificatorio incluye en su conjunto la superficie de dicha franja de acuerdo, que no será edificable bajo rasante en el frente de la parcela al viario, FA (por el eventual paso de instalaciones comunes) aunque sí en el resto, FA/ELP donde deberá asegurarse el eventual paso bajo la superficie de instalaciones vinculadas al sistema de espacios libres y ELP con ocupación libre bajorasante. **Con la única excepción de los lotes 1 y 12,** donde, de ser necesaria la ocupación bajo rasante, se asegurará el paso eventual de infraestructuras públicas bajo la superficie.

   Ver esquema adjunto:



2. En aquellos casos de carácter excepcional y/o producto de un error material en los que se demostrase técnicamente imposible alojar la edificabilidad computable a cada lote en el presente caso normativo será admisible su reconfiguración espacial mediante Estudio de Detalle con cargo al espacio formado por las franjas de acuerdo y con el mayor respeto posible a la geometría del Plan Especial. Dado que las franjas de acuerdo son espacios privados adscritos al lote, podrían compensarse entre sí sus dimensiones dentro de las superficies atribuidas FA/ELP en las distintas alineaciones, hasta alcanzar el máximo de 3,50 m. en alguna de ellas, para asegurar el acceso de garajes etc. (ver artículo 14-3)

3. Cuando se realicen cierres de parcela, que no podrán efectuarse en la línea de fachada, ni en la franja de acuerdo, salvo que ésta limite con un equipamiento de uso público o privado, habrán de retirarse obligatoriamente una distancia de 0,50 metros del lindero o límite de la parcela y se adecuarán a lo previsto en el articulado del PGOU. En cualquier caso, la altura máxima no podrá ser superior a 0,50 metros. Solamente se permiten los cierres descritos, en la separación de las parcelas que se encuentren lindando con equipamientos o reservas de suelo de uso público y/o privado.

4. Estas franjas de acuerdo no se contabilizan o computan como espacios libres o zonas verdes a los efectos de los artículos 154 del TRLSA, 50 de la LS 76, y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, aunque, de hecho, podrían cumplir tal función, por lo que para su variación o alteración, no se someterán al régimen propio de los citados artículos ya que técnicamente sería un espacio no ocupado por la edificación principal.

4. Será admisible la interrupción puntual de las mismas para los accesos a los garajes, rampas, esperas, etc.

Artículo 19.- Usos permitidos y prohibidos.

1.- Plantas sótano y semisótano.

Los usos posibles serán los de garaje aparcamiento, almacén, trasteros y comercial ligado a la planta baja, así como aquellos usos citados en el PGOU para calificación equivalente, y aplicando a todos ellos las mismas condiciones señaladas al efecto, a salvo las prescripciones específicas previstas en estas normas urbanísticas.

2.- Planta baja.

Se destinará, alternativamente, al uso residencial o comercial, excluidas las grandes superficies, según se determine en el plano de zonificación en cada caso y en las condiciones de esta normativa. Igualmente se permite el uso hotelero en régimen específico, así como el uso dotacional de equipamiento, trasteros, y/o garajes, sujetas en este caso a las mismas condiciones que las situadas en planta piso, según la delimitación que figuran en los planos de ordenación y con las limitaciones señaladas en la presente normativa. Todo ello con las referencias que, en su caso, se hacen a las determinaciones generales de las normas urbanísticas del PGOU.

El Ayuntamiento podría determinar la reserva de un local de planta baja o sótano de hasta 25 m^2 cada uno, en un máximo de 4 lotes de la modalidad EA-25 para la utilización y el mantenimiento de equipos de servicio urbano sin generar alteraciones a la ocupación y/o aprovechamiento asignado al lote. Dichos espacios estarían contiguos a la vía pública y tendrían libre acceso a su interior para las personas encargadas de su servicio.

En todas las viviendas de VPP, y además en los bloques 25, 39, 40, 53, 60, 61, el uso residencial en planta baja sería preferente. En este supuesto el espacio libre privado podría vincularse a las viviendas de planta baja sin limitación superficial a través del correspondiente proyecto de edificación. En las plantas bajas de las viviendas de VPP se permitiría el uso de los equipamientos públicos en los términos expresados en el artículo 27.3 de la presente normativa.

En los supuestos de ubicación residencial alternativa en planta baja, que afecta a los bloques 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52, la superficie edificable en planta baja podrá trasladarse a las plantas superiores y viceversa, siempre dentro de la edificabilidad y alturas máximas fijadas en la ficha del lote. El cumplimiento del parámetro de edificabilidad computable será prioritario sobre cualquier otro, tales como ocupación orientativa en residencial o comercial en planta baja, bajocubierta, etc. para asegurar la obtención de la máxima edificabilidad asociada al lote.

3.- Plantas en altura.

Vivienda libre o sujeta, en su caso, según igualmente determinación planificatoria, a los regímenes de protección que se indican a continuación, o a los que en su caso, se consideren equivalentes en el supuesto de variación de las categorías contempladas por la legislación específica de protección de la vivienda.

En este sentido, los bloques EA15VPC se destinan en su integridad a la modalidad de viviendas protegidas concertadas y los bloques de EA15VPA y EA25VPA a vivienda protegida de precio general, con el correspondiente porcentaje de vivienda protegida de régimen especial con promoción pública o EA15VPP.

Los usos compatibles serán lo que permita el PGOU y, en su caso, los diversos regímenes de viviendas sujetas a algún nivel de protección.

Artículo 20.- Proyectos de edificación.

1.- Cada lote edificatorio resultante deberá resolverse mediante un proyecto básico y de ejecución único en cada unidad mínima atribuida por el Plan Especial (máxima parcelación posible según conste en el denominado "cuaderno de lotes" que servirá de complemento documental y a tales efectos del Plan Especial y de esta normativa), que incluirá, en su caso, todas las determinaciones precisas que sean necesarias para la ordenación de los jardines de uso privado.

2.- Si el desarrollo del presente plan especial obtuviera algún apoyo económico por su inclusión en programas específicos sobre ahorro energético o protección ambiental promovidos por la Administración Autonómica, Central o Europea, los proyectos de edificación deberán incorporar en el anejo correspondiente las condiciones relativas a equipos y materiales que dicho programa considere necesarios para su realización y para la obtención del mismo.

APARTADO SEGUNDO.- AREA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Artículo 21.- Área de Vivienda Unifamiliar (VU).

1.- Pertenecerán a esta ordenanza los suelos identificados como tales, ya sea en su modalidad de suelo urbano consolidado de ordenación directa, ya conceptuados de urbanizables en la ordenación del sector y polígono único. Si bien en este último caso, dada la liberación de la expropiación, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 186 del TRLSA permite la configuración de sus propias unidades y áreas de aprovechamiento.

2.- Uso Cualificado. El uso característico es el residencial, en su alcance de vivienda tipo unifamiliar. Se admiten tres tipologías edificatorias y según las circunstancias y características de la calificación que se señalan a continuación.

La tipología cualificada y preferente será en los grados A, B y en la modalidad de urbana de VUSU, la vivienda aislada y especialmente en el grado C, si bien se posibilitan las viviendas pareadas, agrupadas y en hilera en la situación y tipologías que determine el PGOU. En la tipología correspondiente a las Unidades Predelimitadas de Granda VUC, y mediante el preceptivo estudio de detalle, se podrán proponer alternativas al modelo de vivienda unifamiliar aislada, predominante en la zona, tales como pareadas, agrupadas, en hilera, etc., siempre y cuando obtenga el dictamen favorable de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

3.- VUSU: La parcela mínima edificable en suelo urbano consolidado VUSU resultante de la parcelación será de 300.-m^2. En todo caso, será posible la construcción en cualquier parcela existente considerada en el Registro de la Propiedad como predio independiente siempre que se cumplan el resto de condiciones del presente plan especial y PGOU para poder construir una vivienda.

Para la división de fincas iguales o superiores a 1.000.-m^2 en más de tres parcelas será preciso un proyecto de parcelación previo a la solicitud de la licencia, donde habrá de justificarse la disposición e integración de las viviendas resultantes en el entramado urbano. Actuación que se debería acometer, además, mediante Estudio de Detalle cuando, en las mismas circunstancias, la superficie sea superior a 1.500.-m^2 o se lleven a cabo más de tres viviendas agrupadas o en línea.

El coeficiente de edificabilidad bruta máximo sobre el ámbito específico será de 0,35 m^2/m^2, si bien en las parcelas existentes podría realizarse, aun cuando se supere tal coeficiente, una edificación de una superficie máxima de 150.-m^2, siempre que, igualmente, se cumplan el resto de condiciones del presente plan especial y del PGOU.

Las modalidades de viviendas y de edificación serán las que se indican en la ordenanza 5 de la Revisión-Adaptación del PGOU.

U 6 AGO 2007

4.- La superficie mínima de la parcela en suelo incluido en el sector, es decir, suelo de VU-A, B y C como igualmente la correspondiente a la parcelación, en tal ámbito será, según las distintas tipologías, de:

- VUA, 600.-m^2
- VUB, 800.-m^2
- VUC, 1.000.-m^2

5.- Los coeficientes de edificabilidad que se aplican, cuando se utilice tal cómputo, a las parcelas en las unidades delimitadas o que se delimiten en el ámbito de ejecución, serán de:

- Grado A, 0,25 m^2/m^2.
- Grado B, 0,20 m^2/m^2.
- Grado C, 0,20 m^2/m^2.

Estarían comprendidos en los coeficientes de edificabilidad, los correspondientes a los edificios existentes, incluidos en cada ámbito o parcela. En cuanto al modelo de VUR, área de realojo, se asimila a VUA con la particularidad de que únicamente podrán destinarse a realojos del sector. De ahí que los suelos no utilizados a tal fin se destinen a espacio verde de uso y dominio público (EC).

6.- La edificación no podrá rebasar dos plantas sobre rasante y nueve metros a cornisa. Se admite la utilización residencial de espacio bajo cubierta en las modalidades de edificabilidad que determine el PGOU y en el momento de su autorización.

7.- a) El suelo urbano consolidado se rige por sus propias determinaciones de gestión y está excluido del sector, del polígono de las unidades y de la expropiación. El régimen de gestión aplicable será el propio del artículo 193 del TRLSA.

b) Mientras, el suelo incluido inicialmente en el sector se adecua al régimen del mismo en los términos que figura en los artículos 8 y 9 de la presente normativa.

En consecuencia, y salvo las excepciones que se señalan donde cabría la edificación directa, en el suelo incluido inicialmente en el sector sería preciso el desarrollo de la correspondiente unidad de ejecución, por el sistema de compensación, salvo que se renuncie a la liberación de la expropiación en cuyo supuesto se incluiría en la modalidad general. En todo caso, sería posible hacer uso del denominado procedimiento conjunto del artículo 174 del TRLSA, siempre que se garantice la ampliación, urbanización y cesión del suelo tal como figura reflejado en el plan de ordenación. En todos los

supuestos sería necesario Estudio de Detalle, si bien el Ayuntamiento podría excluir de tal determinación cuando la ordenación no contemple la ejecución de vías internas en el ámbito de cada unidad o no se haga una ordenación conjunta del suelo dotacional y la ordenación resulte claramente definida en el proyecto de compensación o parcelación.

8.- La separación a linderos, frente mínimo u ocupación de parcela, las mediciones, la posibilidad de viviendas pareadas, agrupadas y/o en hilera y el régimen de usos y su carácter edificatorio se adecuará a lo previsto por el PGOU que esté vigente en el momento de su autorización.

9.- Los edificios existentes que se conserven, con volumen agotado, VUVA y no sean objeto de demolición en áreas con distintas calificaciones por así determinarlo el presente documento, no se consideran, en ningún caso, fuera de ordenación y podrán realizarse las obras de consolidación, modernización, y los pequeños reajustes de volumen que fueran precisos, además de las reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del edificio y de la parcela específica que se le asigne. Incluso, sería admisible la sustitución, total o parcial, de los edificios existentes siempre que no se supere el volumen existente en el momento de la sustitución y en situación de compatibilidad con la afección, de la legislación sectorial que en su caso, les resultase aplicable. Las condiciones de la nueva edificación serán por defecto, las correspondientes al coeficiente de edificabilidad y parcelación al que se asimile, en las condiciones anteriores, computando al efecto el volumen y la superficie liberada. Todo ello a los efectos del artículo 107.3 del TRLSA.

APARTADO TERCERO.- NÚCLEOS RURALES.

Artículo 22.- Núcleo rural de Granda. (NRG)

1.- El área configurada de *"Núcleo Rural de Granda"* se regirá por las determinaciones preceptuadas al efecto por el documento de la adaptación del PGOU, en los términos que regula actualmente el documento aprobado, que incorpora el presente plan especial o el que resulte en un futuro. De ahí que pueda acogerse igualmente a las variaciones que resulten del acuerdo de aprobación definitiva del citado documento y eventualmente de todas las modificaciones posteriores.

2.- No se establece superficie mínima respecto a aquellas parcelas existentes en la fecha de aprobación de la actuación concertada, 22 de Julio de 2004. Ello siempre que cumpla las condiciones superficiales y de retranqueos que regula la ordenación del plan general y que permita la ubicación de una vivienda o alguno de los otros usos autorizables en núcleo rural.

3.- Las parcelas resultantes de segregación o parcelación deberán tener la superficie mínima, que determina el presente documento, de 1.500.-m^2. Para el resto de

cuestiones relacionadas con las condiciones de la parcelación, agrupación, parcelas existentes y demás relacionadas con las condiciones de los terrenos se estará a lo que señala el PGOU.

4.- Las condiciones de la vivienda y demás usos permitidos, autorizables o prohibidos se adaptarán a lo preceptuado por el PGOU.

SECCION TERCERA.- ESPACIO EDIFICADO DE ACTIVIDADES.

Artículo 23.- Actividades urbanas productivas. (AUP).

1.- Esta tipología es una variante cualificada del uso industrial y/o agropecuario, a la que se aplica, con las variantes de las modalidades AUP1 "Industria escaparate o exposición" y AUP2. "Actividad agropecuaria transformable", respecto a los usos permitidos, y diferencias de edificabilidad derivadas de las modalidades admitidas.

2.- Modalidad AUP1. "Industria escaparate o exposición".

Dentro de la modalidad AUP1 caben las actividades industriales y terciarias que se realicen en locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacios entre forjados horizontales o equiparables a los mismos, sin que correspondan propiamente a la característica tradicional en forma de nave, aun cuando cabe la excepción siempre que por sus características funcionales y estéticas se integre en el modelo de ordenación.

En todo caso, se han de tratar de actividades no calificadas de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, compatibles con el uso residencial próximo, que pueden ir acompañadas de exposición y venta de productos. Caben, incluso, actividades comerciales propiamente dichas, siempre que no incidan en la regulación de los grandes centros comerciales, así como otras actividades artesanales, oficinas y usos recreativos de carácter urbano, que no precisen control de ruidos, es decir, todos los comprendidos en los tipos de locales de trabajo, y asimilables y compatibles, según se ha descrito. Quedan, por contra, excluidos los restantes usos y entre ellos los residenciales y hoteleros.

- Los usos admitidos pueden ser organizados dentro de la edificación con división funcional en plantas como corresponde al modelo. En tal caso el número máximo de plantas será de tres, incluida la baja.

- Ocupación máxima en planta: 70 % de la parcela neta, que en ningún caso podría superarse, ni cuando se permita el adosamiento.

- Coeficiente de edificabilidad máxima; 0,5 m^2/m^2 sobre superficie bruta, computando a tal efecto todo el ámbito de la parcela configurada inicialmente en la calificación. Respecto a las parcelas vinculadas a las instalaciones existentes donde

se supere la cifra expresada, sería la correspondiente a la edificación actual sin perjuicio de que puedan realizarse pequeñas ampliaciones justificadas por razones de modernidad y actualización de la actividad.

- Altura máxima edificable: 12 metros para las modalidades de tres plantas y 8 para las restantes, calculada desde la rasante exterior al alero. En todo caso, necesidad de un tratamiento común o compatible, estética y funcionalmente, cuando coincidan varias soluciones dentro de la misma parcela de instalaciones pareadas, sin perjuicio de aquellas excepciones que puedan justificarse mediante estudio de detalle.

- Retranqueos: 5 metros respecto a alineaciones de los viales, salvo aquellos superiores que se derivan de las servidumbres de la legislación de carreteras, y 3 metros a la alineación lateral, fondo o viario secundario si existiera, derivado del correspondiente estudio de detalle. Posibilidad igualmente mediante estudio de detalle de situaciones de adosamiento lateral con aceptación por ambos colindantes y/o con solución edificatoria compatible.

- El espacio libre de cada parcela no ocupada por la edificación habría de destinarse predominantemente a jardín, sin perjuicio de aquellos otros que se justifiquen para aparcamientos en superficie, carga y descarga, exposición de vehículos y maquinaria, caseta de portería o instalaciones de depósito de combustible, depuración o saneamiento de la propia actividad y determinaciones equivalente.

- No se impone edificio exclusivo en esta tipología. Parcela mínima a efectos de parcelación 400 m^2.

- En principio, se prevé el desarrollo directo de la edificación, sin perjuicio de que cuando se pretenda el desarrollo común de varias parcelas con inclusión de viarios comunes o compartidos sea necesario el desarrollo de un Estudio de Detalle o, en su caso, de una unidad de actuación en los términos que regula el artículo 151 del TRLSA.

3.- Modalidad AUP 2 "Actividad agropecuaria transformable".

Dentro de la modalidad AUP2 se incluyen las mismas determinaciones que en la modalidad AUP1, a salvo que el coeficiente de edificabilidad máximo sobre superficie bruta será de 0,15 m^2/m^2, la ocupación máxima en planta del 30 % de la parcela neta, la altura máxima correspondiente a dos plantas y ocho metros, (salvo alturas de elementos singulares asociados a la actividad) sin posibilidad de adosamiento. Su destino admitiría, igualmente, el uso agropecuario o equivalente o actividades de transformación derivadas del mismo y sin incidencia medioambiental. Cualquier otra actividad de carácter industrial o terciario con los mismos usos que en la modalidad AUP 1, admitiéndose incluso los hoteleros, habría de ir acompañada, además, del

correspondiente estudio de detalle, de un documento equivalente a un estudio preliminar de impacto ambiental o estudio de implantación, donde se analizasen las compatibilidades con los usos residenciales próximos y las características edificatorias y territoriales del mismo. De ser objeto de cesión el espacio reservado para RI, su aprovechamiento se trasladará a las parcelas netas resultantes del ámbito específico.

SECCION CUARTA.- ESPACIOS PUBLICOS Y/O DE INTERES SOCIAL.

APARTADO PRIMERO.- JARDINES, ZONAS VERDES Y DE JUEGOS (ZV) Y ESPACIOS VERDES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (EL).

Artículo 24.- Concepto y modalidades de integración espacial de las zonas verdes y espacios libres.

1. El área así configurada en su conjunto se integra en la modalidad de zona verde pública, incluyendo además espacios libres públicos y parque deportivo regulado en la normativa del PGOU, con las peculiaridades propias de la presente normativa. Todo ello como consecuencia del régimen urbanístico propio de los artículos 62, 66 y 67 del TRLSA y, con carácter supletorio o complementario, 13 y concordantes de la LS/76 y del Reglamento de Planeamiento y su anexo, en aquello que sea compatible con la legislación urbanística regional.

2. El área se diferencia en dos modalidades denominadas:

   - ZV Jardines, zonas verdes y de juegos.

   - EL Espacios verdes de uso y dominio público.

   La modalidad de EL, tendría el carácter de parque público con probable plantación de arbolado, zona de libre descanso, esparcimiento deportivo extensivo y sendas peatonales, etc.

   La modalidad de ZV, tendría el carácter de jardines públicos y áreas de juego y convivirá espacialmente con áreas de VPA (Jardines privativos) a las que complementará ambientalmente. Igualmente, formaría parte de este ámbito el itinerario de circunvalación de estructura peatonal y/o ciclable con tratamiento pavimentado o equivalente.

3. La eventual modificación de estos espacios, que se hace extensivo igualmente a los espacios libres, dadas sus circunstancias, habría de acogerse a las determinaciones excepcionales expresadas en los artículos 101.3 del TRLSA y, con carácter supletorio, 50 de la LS/76, sin perjuicio de la intercambiabilidad entre los usos y funciones anteriormente citadas y de la limitada precisión de límites que se derivan de la ejecución de la obra y del mejor fin de los espacios dotacionales.

06 AGO 2007

4. El área engloba una superficie de sistemas de espacios libres y zonas verdes que podría ser desglosado, en principio, teóricamente, en sistema general y local a los efectos de los artículos 18 de la Ley 6/98 y 66 del TRLSA, dada la inclusión o adscripción de espacios que pueden ser conceptuados, en alguna medida, de sistema general. Actuarán a los efectos del aprovechamiento medio (artículo 62.d) del TRLSA, como sistema local, en el correspondiente ámbito de asentamiento. Espacio que al considerarse únicamente el ámbito del sector no incide, en modo alguno, en la problemática de la comparación intersectorial. Sin que la aplicación específica pueda considerarse, en modo alguno, una carga desproporcionada con relación a los aprovechamientos útiles lucrativos que sirven de base para fijar la valoración a efectos expropiatorios, dada la ejecución por el sistema de expropiación y a los efectos de los artículos 198 y 201 del TRLSA.

   La diferencia en uno y otro supuesto y de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 18 de la Ley 6/98 y 140 y 158 del TRLSA, podría excluir o limitar los costes de urbanización de los sistemas generales, si bien aquí, dado que se trata de una gestión a efectuar por sociedad urbanística, tal determinación sería resultado de lo que se acuerda al efecto en el correspondiente Convenio, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 13, 210 y ss del TRLSA, y que, de hecho, funciona como un sistema local para su adquisición y vinculación del sector.

5. El conjunto del área, como zona verde y espacio libre de uso y dominio público, será de cesión gratuita y obligatoria el Ayuntamiento de Gijón en aplicación de lo preceptuado en los artículos 198 y 202.1 del TRLSA. El Ayuntamiento lo ostentaría como dominio público y le correspondería su mantenimiento.

6. En superficie sólo se admitirán los usos y construcciones que respectivamente para la ZV y parques y jardines y los espacios libres posibilite el PGOU.

7. El diseño se analizará atendiendo a la integración de los espacios públicos en el área y en el conjunto urbano, delimitando áreas de paso, de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc., teniendo en cuenta las peculiaridades propias de cada modalidad.

El proyecto desarrollará la urbanización integral de un ámbito definiendo las características de las infraestructuras, incluida la propia red de caminos o sendas peatonales que discurran en su ámbito, con la peculiaridad propia de las áreas peatonales urbanizadas que incluye y con las eventuales precisiones que resulten del correspondiente proyecto de urbanización. En todo caso, el tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado, deberán adaptarse a las modalidades de conservación derivadas de su titularidad pública.



Artículo 25.- Características y condiciones.

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas, en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos del 50% del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público, con las peculiaridades y variables que pueden derivarse de cada modalidad.

3. El tapizado vegetal se realizará con céspedes pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía.

4. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización habrá de prever la plantación de, al menos, un árbol por cada cien metros cuadrados de suelo calificado o, en su defecto, uno por cada vivienda de las previstas en el Plan Especial o soluciones alternativas equivalentes.

5. En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas.

APARTADO SEGUNDO.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS DOTACIONALES.

Artículo 26.- Definición y delimitación.

1. El tratamiento de los equipamientos y dotaciones será, en general, el presente en el capítulo específico del PGOU que se integraría por tal determinación en esta normativa. Ello sin perjuicio de los criterios específicos de las presentes normas como desarrollo del alcance propio de un plan integral derivado de actuación concertada. Y partiendo del criterio configurado en el artículo 66 del TRLSA de agrupación de equipamientos.

2. Los equipamientos y dotaciones se configuran en su titularidad inicial, a partir de la ejecución del plan, en públicos-equipamientos y privados-dotaciones, de conformidad con las determinaciones genéricas del artículo 60. e) del TRLSA y concordantes de las normas urbanísticas del PGOU y son de aplicación a todas las áreas destinadas a usos educativos, asistenciales, culturales, religiosos o deportivos en su diferencia estos últimos con los vinculados a los espacios libres o zonas verdes, sean publicas o privadas. En este sentido aparecen en el plano de zonificación las determinaciones

06 AGO 2007

de su carácter público o privado. Se designan así como la clave E (ETP, EEP, ECP, etc.) con los de titularidad pública y con la clave D (DTP, DPX, etc.) los de titularidad privada. La segunda clave alberga el uso previsto y la tercera el carácter de preferente en sus diversas variantes o el destino indefinido. Se incluyen ambas determinaciones en los destinos mixtos.

3. Los equipamientos y dotaciones serán de los siguientes tipos:

A.- Equipamientos públicos:

- EDP.- Equipamiento Deportivo preferente.
- ESP.- Equipamiento Sanitario preferente.
- ECP.- Equipamiento Cultural preferente.
- EOP.- Equipamiento Social preferente.
- EEP.- Equipamiento Educativo preferente.
- EPX.- Equipamiento público sin definir.

B.- Dotaciones privadas:

- DPX.- Dotaciones privadas sin definir.

C.- Dotaciones mixtas:

- ETP/DTP. Equipamiento Comercial Preferente / Dotación Comercial Preferente.

El carácter de este equipamiento / dotación como destino mixto se produce por el hecho de que parte del aprovechamiento es atribuible al Ayuntamiento de Gijón como determinación específica de este planeamiento, a pesar de su carácter supramunicipal a los efectos de los artículos 8 y 198 del TRLSA. No obstante, el Ayuntamiento podría aportarlo, en la proporción que determine, a **Sogepsa**, beneficiaria de la actuación, en su calidad de sociedad de capital mayoritariamente público y participada por el Ayuntamiento, tal como posibilita el artículo 13.3.b) del TRLSA mediante el correspondiente convenio en los términos de los artículos 210 y siguientes del TRSLA. Ello teniendo en cuenta las eventuales circunstancias del justiprecio y la proporción de viviendas sujetas a algún nivel de protección, y justificado en la necesaria viabilidad de la operación de suelo.

4. Las condiciones que se señalan para los equipamientos y dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el presente plan destine a tales fines y que se representa en la documentación gráfica.

0 6 AGO 2007

Artículo 27.- Concreción o variación de usos de equipamientos y dotaciones.

1. El presente plan señala el uso preferente o indefinido de las parcelas calificadas como equipamientos públicos y dotaciones. El señalamiento del uso preferente tiene carácter, en principio, vinculante para los educativos. Para las restantes categorías, el uso de equipamiento y dotación tiene carácter de recomendación no propiamente vinculante, pudiendo destinarse a otro uso de equipamiento público, según el procedimiento que se señala en el apartado siguiente, si así lo aconsejan las condiciones urbanísticas y sociales en el momento de materializarse la instalación. Siempre que se garantice el principio de mantenimiento de los estándares o, en todo caso, a los efectos del artículo 66 del TRLSA la ponderación equilibrada de usos en relación con las necesidades, alcance en sí misma y su integración en el conjunto del territorio.

2. La sustitución del uso preferente, la definición del mismo cuando existan varias opciones concretas y específicas dentro del mismo servicio o la concreción del uso indefinido requiere la tramitación de un expediente con aportación de memoria justificativa de las razones del cambio o de la opción. Deberá ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que sea de su propia iniciativa o se trate de una mera permuta de dos usos en sus respectivas parcelas, las características de las mismas sean equivalentes y permitan cumplir adecuadamente ambos destinos. La sustitución del uso preferente deberá ir acompañado de un periodo de información pública por un plazo de 20 días y, en su caso, si se entiende necesario, por la firma del correspondiente convenio con el organismo, entidad o sociedad que pretenda utilizar el equipamiento. La modificación del uso preferente educativo exigiría, en todo caso, el informe favorable de la Consejería correspondiente del Principado de Asturias.

3. A los efectos de facilitar la implantación de determinados equipamientos, en las plantas bajas de los lotes correspondientes a la promoción de vivienda de iniciativa pública de la propia Administración VPP (lotes 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61) podrán situarse equipamientos públicos. La superficie construida por dichos equipamientos no será computable a efectos de edificabilidad en cada lote, independientemente de que pudiera, o no, agotarse la máxima edificabilidad adscrita a los mismos.

Los excesos de edificabilidad no consumida no serán reubicables entre los distintos lotes.

Las condiciones de ocupación, etc. serán las correspondientes al edificio que incluya dicho uso en cada caso.

Artículo 28.- Condiciones de uso.

1.- Uso característico.

Equipamiento y dotación en las condiciones y características propias de cada supuesto.

2.- Usos compatibles.

a. Todos los usos de equipamientos se consideran en principio, compatibles entre sí.
b. Residencial. Sólo viviendas adscritas a la guarda y mantenimiento de las instalaciones, salvo el caso contemplado en el artículo 27/3.
c. Oficinas. Sólo las vinculadas a la gestión del equipamiento.
d. Hostelería. Sólo al servicio del equipamiento o a una agrupación de los mismos. Posibilidad de uso hotelero y hostelero en la parcela privada sin definir. DPX.

3.- Usos prohibidos.

Los restantes, salvo aquellos que por sus circunstancias y características puedan asimilarse sin necesidad de un análisis complejo, y según los casos, a los usos característicos y compatibles, en sus circunstancias y proporciones.

Artículo 29.- Condiciones de Edificación.

1.- Edificabilidad.

a) Equipamientos no deportivos en general: La edificabilidad genérica de los equipamientos será de 1 m^2/m^2 sobre parcela bruta edificable (computar sin retranqueos). Igualmente este aprovechamiento se aplicará sobre la dotación privada sin definir. Su aprovechamiento no se deduce del aprovechamiento lucrativo del plan.

b) Equipamientos deportivos: Se adecuaría a las condiciones especiales por el documento del plan general.

c) Equipamiento comercial mixto: Genéricamente hasta 1,20 m^2/m^2 computado sobre parcela bruta edificable (computan sin retranqueos). Este aprovechamiento se aplicaría igualmente sobre la dotación comercial preferente, si bien su cómputo se deduce del aprovechamiento lucrativo del plan.

No obstante lo anterior, pueden darse coeficientes mayores, por traslados de aprovechamientos sobre parcela bruta y en función de la distribución final de

06 AGO 2007

las parcelas comerciales tal y como consta en el cuaderno de lotes que forma parte de este documento refundido y su aprovechamiento habida cuenta que no se sobrepasará la edificabilidad máxima computable asignada por el Plan.

2.- Posición de la edificación.

a) Alineación de fachadas respecto a viales principales, distancia al eje de la calle igual o mayor de ¾ de la altura.

b) Retranqueo a linderos: ¾ de la altura (mínimo 3m) salvo que se trate de un lindero con zonas verdes de uso y dominio público, donde podría adosarse. En cualquier caso, se observará la necesidad de respetar las servidumbres de la legislación sectorial.

c) En obras de nueva planta y ampliación podrá organizarse libremente la edificación en la parcela mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, donde se justifiquen con las características y funcionalidad del proyecto por ubicación escogida, que no será necesario en caso de cumplirse las condiciones antes señaladas.

3.- Ocupación.

Máximo el 70 % de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

La máxima ocupación bajo rasante será, igualmente, del 70% de la parcela disponible, no necesariamente coincidente con la construida sobre rasante.

El número máximo de sótanos se limita según el PGOU.

4.- Altura.

a) Altura máxima: La altura no podrá ser superior a 1,5 veces la distancia a los edificios más próximos cuando superen tres plantas. Salvo en DPX donde la distancia mínima al edificio más próximo será de 15 m., regulando su altura máxima en el punto siguiente.

b) Altura máxima de cornisa: 15 m. salvo en DPX que no podrá sobrepasar las seis plantas incluida la baja para no afectar la singularidad del lote 12.

c) Con carácter puntual, serán admisibles elementos situados por encima de la altura máxima, siempre que se justifique su necesidad vinculada al uso o estructura de la dotación pero sin que se admita ninguna posibilidad de habitabilidad y/o almacenamiento interior en dichos elementos.

5.- Otras condiciones:

Necesidad de compatibilizar las condiciones estéticas al conjunto del modelo territorial. Cumplimiento de las medidas medioambientales relativas a la edificación, equivalentes a los usos residenciales y adecuados a sus características.

6.- Equipamientos singulares.

En aquellas parcelas destinadas a equipamientos públicos o mixtos en las que la evidente singularidad de la actividad a que se destinen así lo aconseje o donde se demuestre penalizado el aprovechamiento asignado por aplicación de la normativa asociada, podrá actuarse sin limitación de los parámetros anteriores, salvo el relativo a la superficie máxima edificable computable. Ello, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, que evidencien tales circunstancias y su integración espacial en el ámbito, y debiendo desarrollarse a través de estudio de detalle.

Artículo 30.- Otras condiciones.

Según el tipo de equipamiento, los que se implanten deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de aparcamiento:

a) Educativo y escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

b) Cultural Social y asistencial: 1 plaza por cada 100.-m² construidos.

c) Sanitario: 1plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100.-m² construidos en todo caso.

d) Servicios públicos: 1 plaza por cada 40.-m² construidos.

e) Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

f) Comercial: 1 plaza por cada 100.-m² construidos.

SECCION QUINTA.- VIALES Y SERVICIOS.

Artículo 31. Ejecución de la urbanización.

1. El presente plan especial se ejecutará en una sola etapa, mediante sendos proyectos de expropiación y urbanización que comprenderán el ámbito asociado a dicho modelo de gestión, es decir, el sector o polígono, sin perjuicio de las situaciones de liberación y las circunstancias que ello conlleve y la incidencia de aquellas parcelas excluidas del sector por su consideración de suelo urbano o de núcleo rural. El

proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Las condiciones y parámetros técnicos contenidos en el Proyecto de Urbanización y sus proyectos complementarios de espacios libres, etc., serán determinantes, predominando sus criterios, en caso de conflicto con los contenidos de esta normativa.

2. En ningún caso, los instrumentos a los que se refiere el apartado 1° de este artículo podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Artículo 32.- Costes y Proyecto de Urbanización

1. El concepto de costes de urbanización comprende los conceptos señalados por los artículos 158 del TRLSA y, con carácter supletorio, artículo 122 del Reglamento de Planeamiento, con la posibilidad de reintegro de los gastos de instalación de determinadas redes de servicios a que hacen referencia los citados artículos.

   - Las obras de urbanización entendidas como gasto de urbanización a cargo de la sociedad beneficiaria de la urbanización, no comprendería el interior de las parcelas destinadas a dotación y equipamientos, salvo los derivados de la configuración de la misma, ni tampoco las correspondientes a las unidades delimitadas en Baja Densidad ni núcleos rurales consolidados por el Plan, salvo que se determinase específicamente.

   - Para los espacios libres y zonas verdes de sistema general integrados o adscritos al sector, se tendrá en cuenta lo señalado al efecto en el artículo de la presente normativa.

   - El coste del planeamiento incluiría, además de los elementos citados en el artículo 158 del TRLSA, el propio Plan Especial, dado que de conformidad con el artículo 73 del TRLSA se asimila el plan parcial, así como todos aquellos documentos y estudios correspondientes, que deberán incluirse o acumularse al mismo con base a la legislación sectorial y, entre ellas, la medio ambiental, de acuerdo, igualmente, con el artículo 158 del TRLSA.

   - Dado el mayor detalle y precisión del proyecto de urbanización, el coste definitivo del mismo podrá diferir del expresado en el estudio económico-financiero del presente Plan Especial.

2. El proyecto de urbanización se adecuará a lo preceptuado en los artículos 158 y 159 del TRLSA, y con carácter supletorio 25 de la LS/76 y 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en aquellos cuestiones aplicables según la Instrucción

de la Consejería, y concordantes y complementarios del propio Plan Especial y normativa del PGOU en los términos propios del presente modelo de planeamiento.

3. Los proyectos de urbanización contendrán, en documentación separada, la regulación de las medidas tendentes a facilitar la accesibilidad al medio urbano y a la edificación, de las personas discapacitadas con remisión expresa y pormenorizada a la normativa vigente en esta materia, sin que, en modo alguno, sea preciso mencionarla para determinar su aplicabilidad.

Artículo 33.- Condiciones generales de urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan especial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público. En ese sentido los espacios denominados *"franjas de acuerdo"* se considerarán como espacios libres privados, adscritos al lote, pero con servidumbre de uso público destinado, entre otros, al paso de infraestructuras comunes de la urbanización general. En ese sentido, las franjas de acuerdo no podrán ser ocupables bajo rasante en los frentes a viario principal.

2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas en los ámbitos de gestión del Plan, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad, salvo que resulte técnicamente imposible o económicamente inviable.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica podrán disponerse en suelo calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes, también podrán ser subterráneas o integrarse en las edificaciones resultantes. En todo caso, las casetas que los albergasen deberán ser tratadas con carácter estético de integración arquitectónica, como cualquier otro elemento de mobiliario urbano etc. situado en espacio público o privado, evitando su presencia en visuales dominantes, etc.

4. Se habrá de prever una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.

5. Cuando la iluminación de las zonas públicas no se alimente con sistemas de producción centralizada mediante cogeneración o ciclos similares, será producida por sistemas fotovoltaicos autónomos.

6. La red de saneamiento será de tipo separativo. Solamente podrá acometer a la red de aguas negras las conducciones de agua fecales de los edificios, mientras que las

conducciones de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos acometerán a los ramales de pluviales de la red de saneamiento.

Salvo casos excepcionales debidamente justificados, cada uno de los bloques lineales que constituyen la edificación sobre rasante de las parcelas, deberá disponer de una sola acometida a la red de aguas fecales y otra a la de aguas pluviales.

7. Los trazados, las condiciones de oposición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan especial tienen carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización y de obras que lo desarrolle deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

8. El proyecto de urbanización y de las obras ordinarias que lo complementan deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales municipales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 34.- Características de la red viaria.

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas, en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el articulado del PGOU de Gijón.

3. Las calles exteriores a los lotes edificatorios representados en los planos de ordenación serán de tipo convencional, con subdivisión de bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzadas, cuyo acabado podrá ser de tipo bituminoso. En ellas, el plan especial no establece medidas específicas relativas a la circulación.

4. Se posibilita según su ubicación y función, la inclusión de aquellos elementos de jardinería, mobiliario urbano, señalización y servicios que determine el proyecto de urbanización, que podría, igualmente, autorizar la construcción de quioscos, marquesinas y otros elementos.

5. Las calles de coexistencia de tráficos gozarán de la condición de *"compartidas"*, señalizándose su entrada y salida de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 159 (S-28 y S-29) del reglamento general de circulación aprobado por el

06 AGO 2007

real decreto 13/1992 y teniendo en cuenta lo expresado en el documento del PGOU.

En las calles compartidas regirá el principio de prioridad del tráfico a pie sobre el rodado. Su urbanización deberá contemplar medidas de templado que garanticen la velocidad lenta de los vehículos que puedan discurrir por ellas.

Dichas medidas no deberán impedir el acceso o dificultar la progresión de los vehículos de seguridad, recogida de basuras, bomberos, reparto de mercancías y otros que en cualquier caso hayan de poder circular por las calles. Los dispositivos de reducción de la velocidad tampoco podrán constituir un peligro para los vehículos que los atraviesan a las velocidades autorizadas. Los accesos a las calles compartidas se indicaran mediante señalización horizontal y se evitará la separación entre calzada y acera.

Los viandantes podrán utilizar toda la zona de circulación de las calles residenciales, admitiéndose en ella la práctica de juegos y deportes. Los vehículos solamente podrán estacionarse en los lugares expresamente designados mediante señales y marcas.

6. En las calles compartidas y en las convencionales con tráfico rodado no se admitirán aceras o bandas de tráfico exclusivamente pedestre de anchura inferior a 2,50. No obstante esta reserva, en las calles residenciales los viandantes podrán utilizar libremente toda la sección viaria, siempre y cuando no estorben innecesariamente la circulación de bicicletas y vehículos de motor.

7. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes transversales no serán inferiores al 2 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la selección.

8. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional se recomienda la utilización de pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

9. Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes, unidos por canales de distribución de agua de lluvia y riego. En el caso de que la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas o enrejados que no compliquen el desarrollo del proceso.

10. La definición del trazado y características de las redes viarias compartidas y en su caso, peatonales y las aceras de los edificios se realizarán suprimiendo las barreras urbanísticas y arquitectónicas que pudieran afectar a las personas incapacitadas y/o minusválidas de acuerdo con la legislación vigente. A tal fin se adoptarán las medidas específicas de orientación, acceso, rotación y equipamientos, apropiados para este caso, de acuerdo con la legislación vigente.

11. En consecuencia con la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (Ley 5/1995 del 6 de abril del Principado de Asturias), en todos los recorridos principales de circulación peatonal, sean vías exclusivas o aceras de calle, se suprimirán todas los obstáculos que puedan impedir la circulación de sillas de inválidos y cochecitos de niños, lo que implica disponer rampas junto a todas las escaleras, y rebajar el bordillo de las a000000ceras en todos los puntos de cruce de peatones. Pueden mantenerse itinerarios secundarios carentes de esas facilidades, en especial si por razones topográficas presentan pendientes acusadas, deberá cuidarse, sin embargo, de garantizar itinerarios alternativos no excesivamente distantes, que sí cuenten con las facilidades indicadas.

Artículo 35.- Aparcamiento y plazas vinculadas al mismo.

1. En el diseño del viario se establecen distintas áreas de aparcamiento, en batería y en línea, alternativamente, según la ubicación que figura en los planos específicos.

2. En estos espacios de aparcamiento, el número de plazas computables previstas a tales efectos no supera el 50 por 100 del número máximo de plazas que se prevén para la totalidad del ámbito del Plan según los términos que, en la actualidad, regula el artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

El resto de las plazas así como aquellas otras específicas de las parcelas, deberán reservarse en el interior de los edificios o de la parcela o ante la propia parcela y las colindantes y por tanto fuera de la vía pública, en los niveles autorizables y/o exigibles en las ordenanzas del PGOU, y que corresponden a la respectiva tipología y características de la parcela y/o edificio. En todo caso, deben cumplirse los requisitos mínimos exigidos para cada tipología en los términos de las citadas ordenanzas del PGOU, salvo que se determinase su excepcionalidad y/o imposible cumplimiento por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

Andrés López López
Arquitecto

Luis Carlos Iglesias García de Vicuña
Abogado

10807

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA
06 AGO 2007

ANEJOS

0 8 AGO 2007

ANEJO 1
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



El presente estudio se adjunta en documento separado.

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
09 ABR 2007

ANEJO 2
ESTUDIO GEOTECNICO

06 AGO

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN 2

2.- DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN 2

3.- TRABAJOS REALIZADOS 3

4.- GEOLOGÍA 5

4.1.- SITUACIÓN Y MARCO GEOLÓGICO 5

4.2.- LITOESTRATIGRAFÍA 6

4.3.- TECTÓNICA 14

4.4.- HIDROGEOLOGÍA 17

4.5.- RIESGOS GEOLÓGICOS 21

5.- GEOTECNIA 23

5.1.- TRABAJOS REALIZADOS 23

5.2.- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS GENERALES 24

5.3.- DESCRIPCIÓN GEOTÉCNICA DE LOS MATERIALES 24

5.4.- ANÁLISIS DE CIMENTACIÓN 41

5.5.- DESMONTES 50

5.6.- TERRAPLENES 50

5.7.- VIALES Y EXPLANADA 51

APÉNDICES

PLANO 1.- Mapa Geológico de Gijón (Original a escala 1:30.000, Gutiérrez-Claverol, Torres y Luque-Cabal, 2002)

PLANO 2.- Mapa litológico del INDUROT, HOJA 14-4 (original a escala 1:25.000)

PLANO 3.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón. Mapa de factores geológicos con incidencia constructiva E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)

PLANO 4.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón. Mapa de riesgos geológicos E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)



1.- INTRODUCCIÓN

El presente estudio se integra en los Estudios Técnicos del Plan Especial Roces Residencial en Gijón (Asturias). En él se ha procedido a la realización de los trabajos del Estudio Geológico general que pretende definir todas aquellas características de tipo geológico-geotécnico que puedan afectar al proyecto. El estudio tiene por objeto definir las características geotécnicas de los materiales, con el fin de establecer las condiciones de excavación y estabilidad, así como cualquier otro condicionante de tipo geológico-geotécnico de interés para la futura obra.

Este estudio se ha llevado a cabo por el departamento de Geología y Geotecnia de TECNIA INGENIEROS S.A.

2.- DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN

La zona de estudio corresponde a dos perímetros situados a ambas partes de la autovía minera AS-1 a su paso por la zona situada entre Roces y Contrueces, al S de la ciudad de Gijón.

El mayor perímetro se encuentra al Oeste de esta vía de comunicación, delimitado al Norte por la ronda exterior de la A-66, al Oeste por la carretera de la Carbonera y al Sur por los campos de fútbol de la Federación de Deportes.

El menor perímetro de actuación se sitúa al Este de la autovía minera, al Oeste de la carretera de Pola de Siero, y al Norte de Granda de Abajo. Respecto al Mapa Topográfico Nacional y Mapa Geológico de España (MAGNA) a escala 1:50.000, la zona estudiada se enmarca dentro de la Hoja nº 14 (Gijón).



Figura 1.- Situación de la zona estudiada

3.- TRABAJOS REALIZADOS

Se llevó a cabo la recopilación, revisión y síntesis de la Geología comprendida en el ámbito de estudio, es decir, el tratamiento sintético de todos los conocimientos geológicos que se poseen del área, remarcando los aspectos del Marco Geológico, Geomorfología, Litoestratigrafía, Tectónica e Hidrogeología. Se han tenido en cuenta las más recientes e importantes aportaciones geológicas relacionadas con la zona de trabajo.

Se ha analizado fundamentalmente la información suministrada por diversos Informes geológico-geotécnicos realizados previamente por TECNIA y que se sitúan sobre materiales y formaciones semejantes y en el mismo contexto geológico, además de las descripciones de sondeos realizadas.

Como documentación previa se ha contado fundamentalmente con las informaciones contenidas en las distintas publicaciones del I.G.M.E., en particular de la Hoja ya mencionada del Mapa Geológico Nacional de España (serie MAGNA) a escala 1:50.000 así como otras cartografías e informes del IGME relacionados con la zona de estudio, tal como el "Mapa geotécnico y de riesgos geológicos de la ciudad de Gijón", a escalas 1/25.000 y 1/5.000. Además se han consultado y considerado distintos informes

PRINCIPADO DE ASTURIAS
06 AGO 2007

y publicaciones de índole geológica que puedan ser interesantes para este estudio entre los que destacan las aportaciones del futuro libro "El Subsuelo de Gijón. Aspectos geológicos" (Gutiérrez Claverol, Torres y Luque, 2002) y de la publicación "Problemática geológica y geotécnica de una urbe marítima singular: la ciudad de Gijón (NO de España)" de Torres, Gutiérrez Claverol y Rodríguez Bouzo (1998).

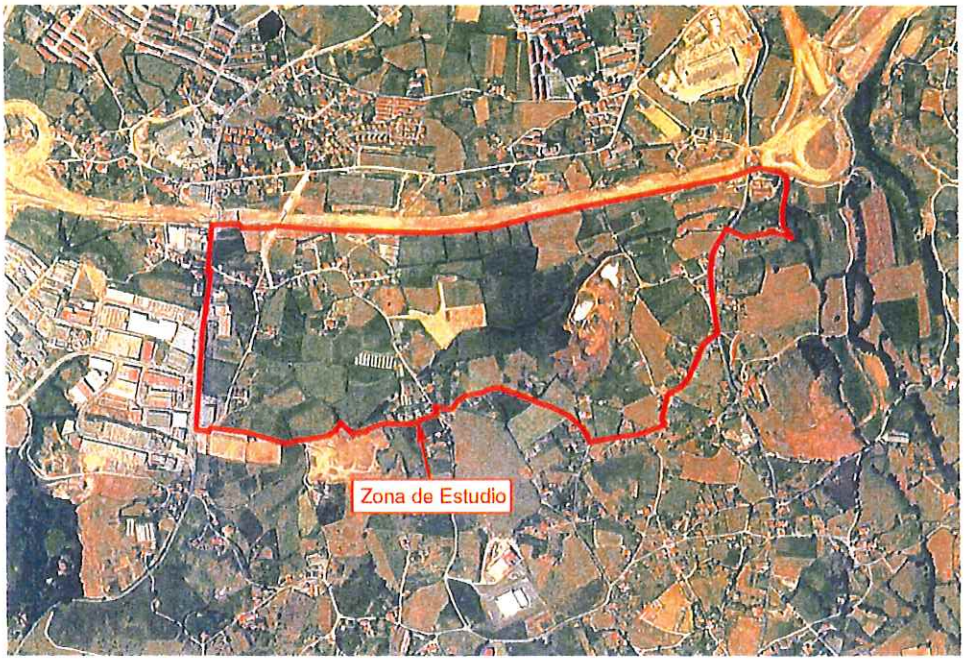


Figura 2.- Ortofotografía de la zona estudiada.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
0 6 AGO 2007

4.- GEOLOGÍA

4.1.- SITUACIÓN Y MARCO GEOLÓGICO

Desde el punto de vista geológico, la zona de estudio queda localizada en el borde Occidental de la Cuenca Mesoterciaria de Asturias, en la que desde los puntos de vista estratigráfico y estructural, se distinguen tres unidades principales que de Norte a Sur son:

- Cuenca de Gijón -Villaviciosa.
- Franja Móvil Intermedia.
- Cuenca Oviedo-Cangas de Onís.

El área estudiada se localiza en la primera, sobre terrenos de la Unidad Mesozoica de Gijón-Villaviciosa en su terminación occidental, constituida fundamentalmente por materiales Jurásicos (calizas y dolomías del Lías, conglomerados y arenas del Dogger), y materiales permotriásicos de edad no bien definida (Serie roja y Tramo de transición de margas, arcillas, evaporitas y brechas).

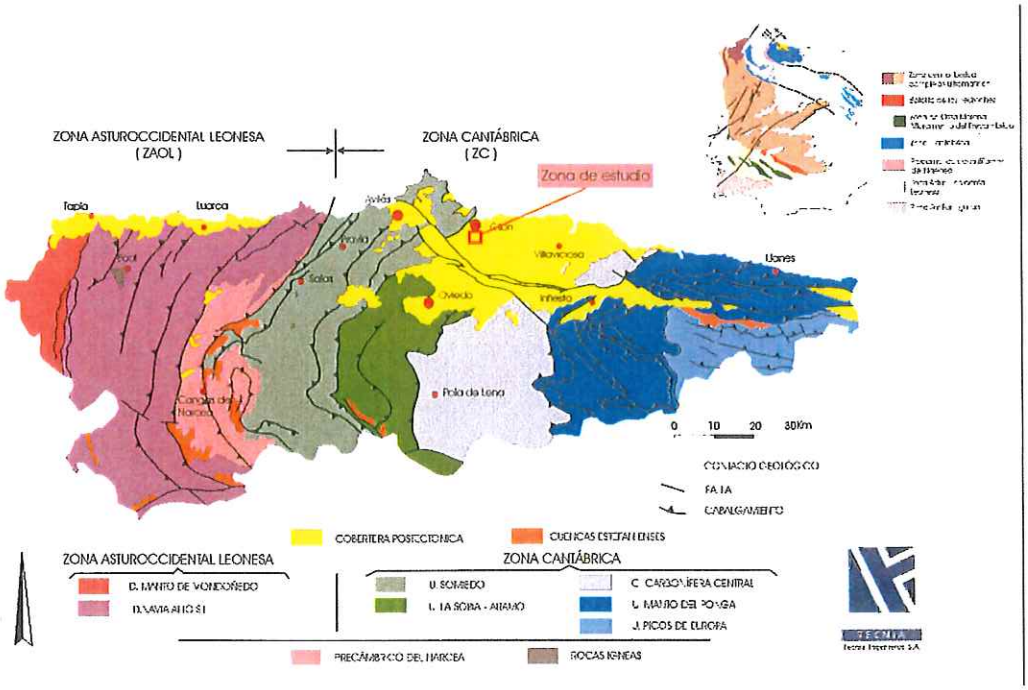


Figura 3.- Esquema paleogeográfico de Asturias y emplazamiento de la zona de estudio.

0 6 AGO 2007

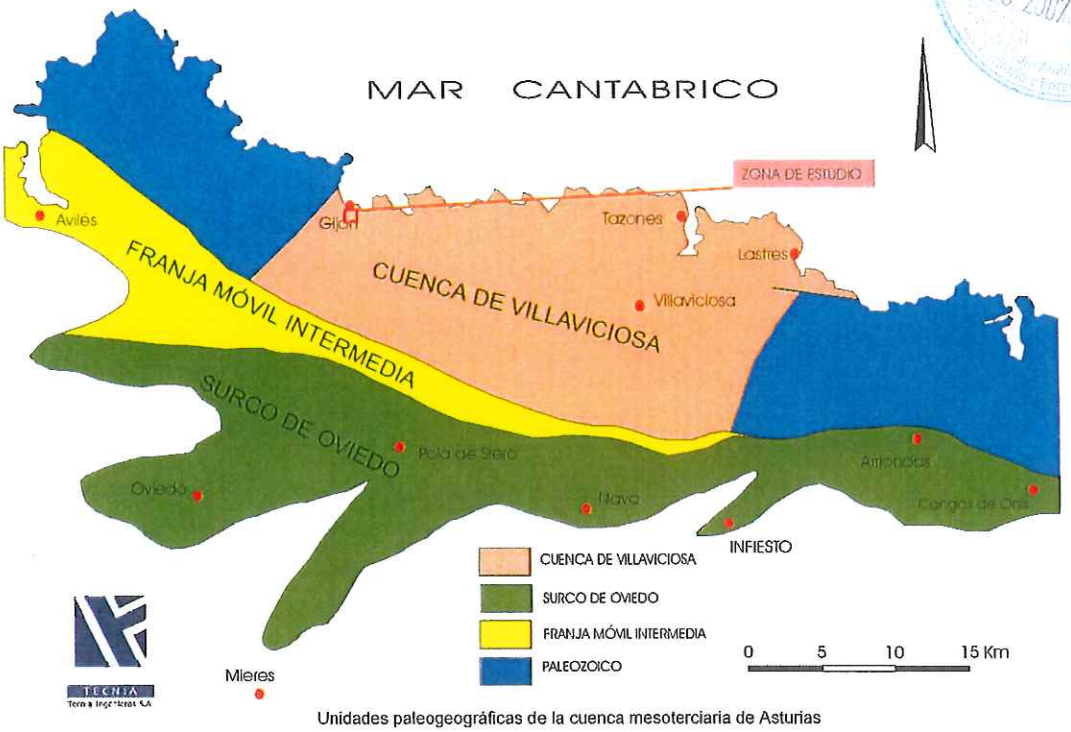


Figura 4.- Unidades Paleogeográficas de la Cuenca Mesoterciaria.

4.2.- LITOESTRATIGRAFÍA

El área de estudio se encuentra ubicada en el mesozoico de la subunidad de la Cuenca de Gijón-Villaviciosa, afectándose los siguientes materiales, descritos de mayor a menor antigüedad:

4.2.1.- *Permotriásico*

4.2.1.1.- "Serie Roja"

Se consideran pertenecientes a esta unidad las litologías que se sitúan discordantemente sobre litologías paleozoicas más antiguas e infrayacentes al Jurásico y que han sido estudiadas por su relación con yacimientos de fluorita y yeso. Su edad, aunque tradicionalmente es considerada triásica en la zona (Karremberg, 1946; Almela y Ríos, 1962; Julivert *et al.*, 1973; I.G.M.E., 1986; Suárez Rodríguez, 1988...), es objeto aún de controversia por algunos autores que la consideran

perteneciente, al menos en parte, al Pérmico (fundamentalmente Patac y Martínez-García en numerosas publicaciones). Actualmente se han subdividido diferentes formaciones y subunidades dentro de esta serie en las que se admite desde unas unidades basales que pertenecerían al Pérmico Inferior extendiéndose probablemente hasta el Triásico en facies "*Keuper*" en los materiales que se sitúan directamente por debajo de la serie carbonatada jurásica.

Concretamente, Pieren *et al.* (1995) describieron los materiales permotriásicos de la zona meridional de Gijón, caracterizando ocho unidades litoestratigráficas, con rango de miembro. Al presentarse estos materiales con buzamiento subhorizontal -por lo que, en la mayor parte de la región, sólo aflora una pequeña parte de la serie-, el reconocimiento se realiza en base a testificaciones de sondeos.

En conjunto, la sucesión permotriásica alcanza un espesor total de 350-400 metros. De muro a techo, se distinguen (Martínez-Garcia *et al.*, 1998):

1- Unidad conglomerática basal **(3-16 m)**. Ortoconglomerados cuarcíticos (con algunos elementos de arenisca y más esporádicamente de caliza) de cantos redondeados con un tamaño de 3-4 cm en el caso más frecuente, aunque pueden llegar a alcanzar un diámetro de 20 cm. La matriz es de naturaleza margosa, de tonalidad rojiza. Son cuerpos canalizados en los que es habitual encontrar tramos de areniscas de grano grueso. Este conglomerado basal del Pérmico conocido en la geología regional como «Conglomerado de La Riera»- presenta gran interés metalogenético al constituirse en metalotecto litológico de las mineralizaciones de fluorita.

2- Unidad de Limos inferiores **(8-**25 m). Limolitas y lutitas rojizas con intercalaciones de areniscas de grano muy fin esporádicos lentejones de areniscas croconglomeráticas.

3- Unidad de Caliches **(30 m).** Limos arenosos rojizos sobre los que se han desarrollado procesos de calichificación y formación de costras carbonatadas. Esta facies brechoide se sitúa inmediatamente al muro de la capa de fluorita que se explotaba en la mina de Villabona.

4- Unidad de Calizas **(3-26 m).** Calizas microcristalinas y calcarenitas con cemento dolomítico de coloración gris; unidad que presenta un característico aspecto

brechiforme - ha sido denominada «brecha caliza» en los antiguos sondeos- y marmóreo al encontrarse intensamente recristalizada. Destaca la mineralización epigenética compuesta por fluorita, barita, calcita y pirita, asociada al metro superior de esta unidad, que ha sido objeto de beneficio en zonas muy próximas. Podría corresponder a los niveles aislados de brechas observados en la zona del El Empalme.

5- Unidad de Margas rojas con cavidades **(18-24 m).** Margas arenosas rojas bastante uniformes, con una potencia variable entre 18 y 24 metros. En la zona de La Camocha presentan un tupido retículo de oquedades -escala milimétrica a centimétrica- kársticas, producidas por la disolución de carbonatos (y sulfatos?), dando lugar a una elevada porosidad interconectada lo que permite, localmente, circulaciones acuosas.

6- Unidad de Limos superiores **(40 m).** Limolitas y lutitas de color rojo, entre las que se intercala, hacia la mitad media-inferior, uno o dos horizontes (40-50 cm) de areniscas de grano muy fino y con cemento carbonatado verdoso.

7- Unidad de Margas y Arcillas Superiores **(>200 m).** En tránsito gradual con los limos anteriores, destacan dos niveles de margas negruzcas ricas en materia orgánica; el resto de la unidad es muy monótona con abundancia de arcillas rojizas, predominando las de tipo expansivo, entre las que se encuentran nivelillos (<10 cm) de yeso fibroso. Precisamente serían litologías pertenecientes a esta última facies las que están representadas mayoritariamente en nuestra zona de estudio.

8- Unidad de Arcillas marrones y Pizarras negras con yeso y anhidrita. Se trata de materiales arcillosos del tipo esmectitas con frecuentes niveles de sulfatos intercalados. Hacia el techo comienzan a intercalarse bancos de dolomía hasta que se pasa directamente a las dolomías del Lias. Se corresponde con el conocido como «Tramo de Transición». El espesor de este tramo es muy variable, desde no existir hasta alcanzar los 60 metros (excepcionalmente llega a alcanzar el centenar de metros, como ocurre en un sondeo ubicado en la localidad de Candanal).

COLUMNA ESTRATIGRAFICA DE LOS SEDIMENTOS POST-CARBONIFEROS EN EL AREA DE GIJON (ASTURIAS)

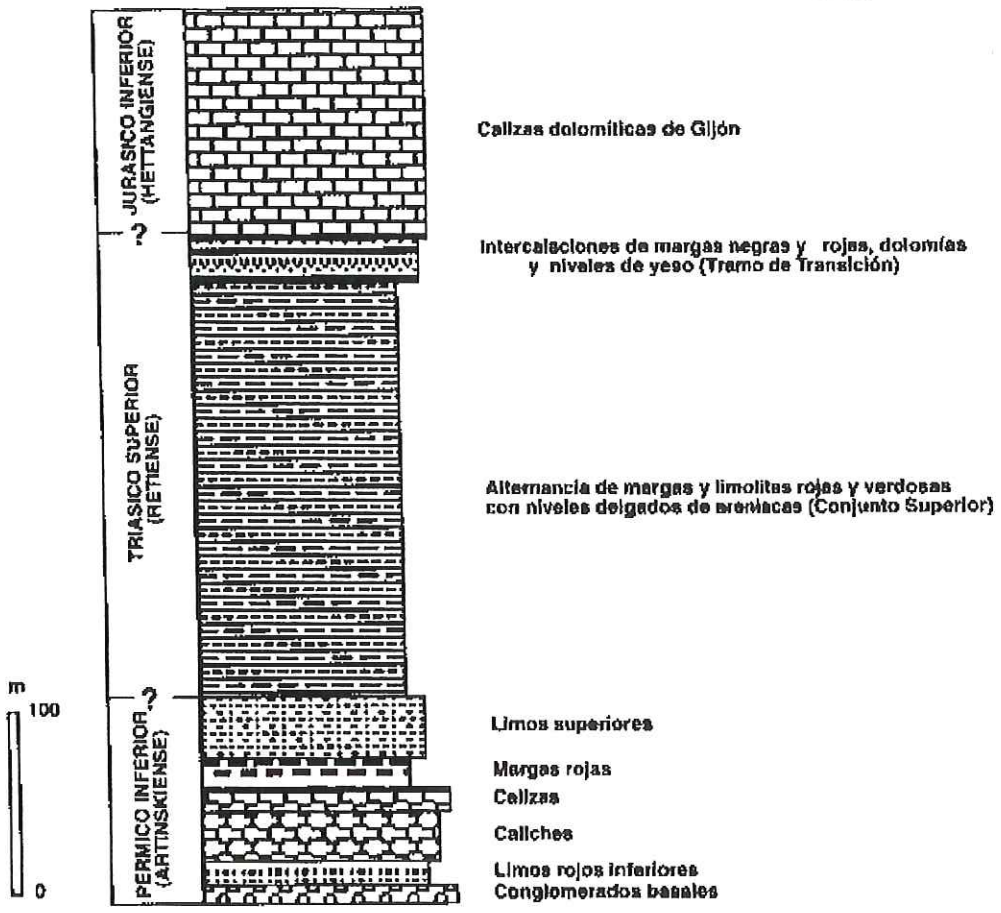


Fig. 4.2-II.- Columna estratigráfica esquemática de la cobertera Permo-Mesozoíca en el área de Gijón (Pieren et al., 1995 en Martínez-García et al., 1998, modificado)

Estas dos últimas unidades son las que se encuentran presentes en la zona de estudio, bajo los materiales Jurásicos. El Tramo de Transición (Unidad número 8), como su nombre indica, es una unidad que pone en contacto la Unidad de Margas y Arcillas Superiores con las calizas de la Fm. Gijón y es la que describimos con mayor detalle en el punto 4.2.1.2.-.

Las seis primeras unidades se correlacionan bastante bien con la Formación Caravia, cuya edad ha sido considerada como Pérmico Inferior (*Saxoniense,* Gand *et*

al., 1997; o *Artinskiense*, Martínez-García *et al.* 1998). La unidad de margas y arcillas superiores, equivale al llamado Conjunto Superior por Manjón *et al.* (1992) o **Formación Fuentes** (Martínez-García, 1990 y 1991) de probable edad *Rhetiense*, Triásico Superior, que parece pasar gradualmente a la unidad de arcillas marrones y pizarras negras con yeso y anhidrita mediante un contacto en disconformidad, aunque no se descarta su carácter tectónico, dada la plasticidad de la sucesión de margas y yesos (Martínez-García *et al.* 1998). Estos depósitos están considerados pertenecientes a una sedimentación continental tipo *red bed.* A continuación, se describe con más detalle esta formación:

Formación Fuentes

Todos los afloramientos situados al S y SE del cordal del Monte Areo-Cabo Torres se consideran pertenecientes a la **Formación Fuentes**. Se localizan en el concejo de Gijón, y en general, según manchas más o menos continuas de orientación sensiblemente NW-SE que en ocasiones están limitadas por fallas en esa misma dirección. Hacia el NW limitan bruscamente con el Paleozoico por medio de la Falla de Veriña.

Se trata de una serie de arcillitas y margas arcillosas rojizas con algunas manchas verdosas y grisáceas, arenosas y micáceas en varios niveles, aumentando el contenido de arena hacia la parte inferior. Son poco compactas, ocasionalmente hojosas y, por regla general escamosas. En su parte superior destacan niveles de yesos intercalados, que en Veriña han sido objeto de explotación ("Mina Felisa" y "Los Gavianes"), así como Jacintos de Compostela de pequeño tamaño.

Generalmente están muy recubiertos por un suelo de alteración constituido por arcillas de baja plasticidad y por depósitos coluviales formados por arcillas con cantos silíceos o calcáreos abundantes con potencia inferior a 2 m.

El horizonte superior se drena por los cursos de agua más destacados de la zona. Es impermeable, no apareciendo agua en profundidad. Los riesgos geológicos se relacionan con movimientos de ladera: deslizamientos y reptaciones de carácter local. Los movimientos afectan a la formación alterada y a los coluviones más potentes.

06 AGO 2007

4.2.1.2.- Tramo de Transición

Corresponderían a éste los materiales pertenecientes a la última unidad antes señalada a la que Suárez-Vega (1969, 1974) denominó "Tramo de Transición", en el que se incluyen, por tanto, una serie de materiales situados a techo de la anterior "Serie Roja" en transición hacia la siguiente formación de calizas y dolomías claramente jurásica. Está constituida por niveles de pizarras, lutitas, margas, arcillitas margosas y arcillitas de tonalidades gris oscuras o negras. Se trata de materiales arcillosos del tipo esmectitas con frecuentes niveles de sulfatos intercalados. Hacia el techo comienzan a intercalarse bancos de dolomía muy característicos que en ocasiones se prolongan intercalándose en los primeros niveles de la siguiente formación carbonatada. El espesor de este tramo es muy variable, desde no existir hasta alcanzar los 60 metros (excepcionalmente llega a alcanzar el centenar de metros, como parece ocurrir, al menos, con el sondeo S-50 de Investigación Minera, I.G.M.E. 1988).

Se ha datado, con dudas y al menos en parte, como *Hettangiense* (Jurásico Inferior) aunque debido a la escasez de fósiles con valor cronoestratigráfico, la edad atribuída a estos materiales es incierta, y se justifica por las litofacies y la posición estratigráfica. Sin embargo, y recientemente, el estudio paleontológico de dos muestras de lutitas negras, recogidas en las proximidades de Huerces, ha permitido atribuir dicho tramo al *Rhetiense* superior (Triásico Superior) (Martínez-Garcia *et al.* 1998)

Esta serie se presenta con una gran variablidad lateral y vertical, tanto respecto a la unidad sub como suprayacente, llegando incluso a estar practicamente ausente. En cualquier caso la presencia de la serie de transición es evidente hacia el Sudeste de Gijón (por ejemplo, en la AS-18) incrementándose su importancia según avanzamos en esa dirección. También la Serie de Transición destaca en el extremo más oriental de la Cuenca Gijón-Villaviciosa.

En la zona este tránsito es muy poco neto, repitiéndose varias veces los niveles de calizas y dolomías y las arcillas negras y rojizas. El espesor de este tramo es de unos 30-40 m.

06 AGO 2007

4.2.2.- *Jurásico*

El Jurásico aparece ampliamente representado a lo largo de toda la franja costera entre Gijón y Ribadesella. Su columna representativa es la siguiente:

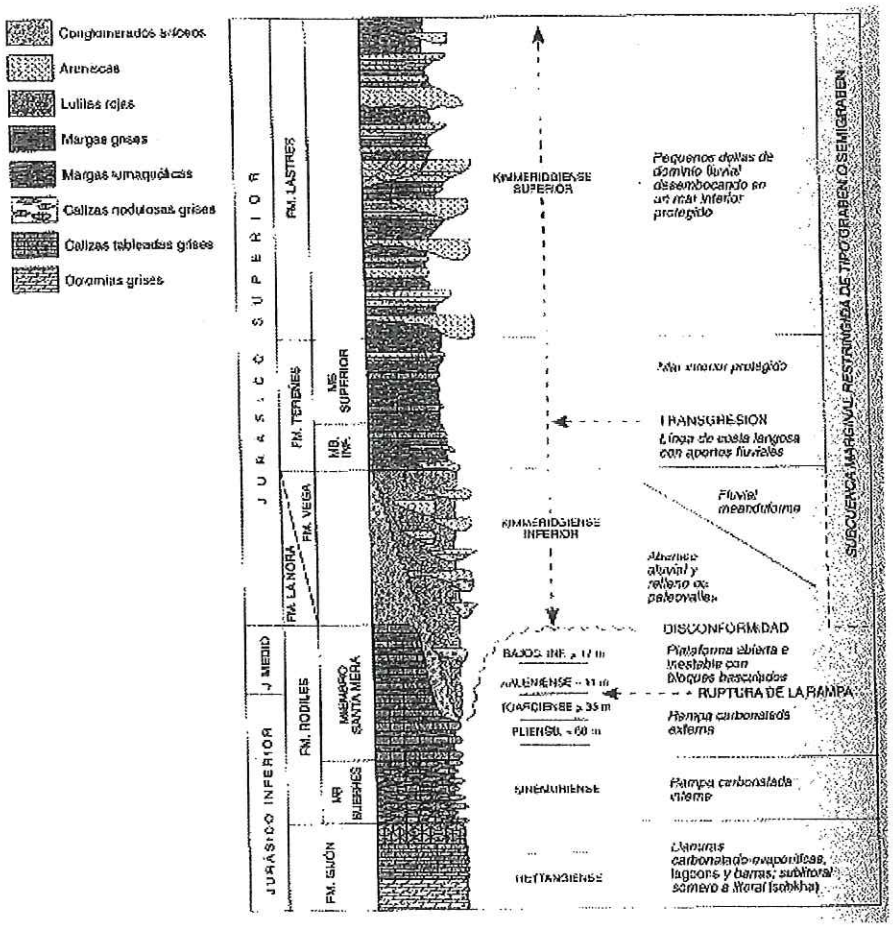


Fig. 4.2-IIII.- Columna estratigráfica general del Jurásico en el sector Gijón-Ribadesella (Valenzuela, 1986, en García-Ramos y Gutiérrez-Claverol, 1995, modificado)

4.2.2.1.- Formación Gijón

De edad Hettangiense-Sinemuriense (Jurásico Inferior) está constituida por dolomías, margas negras, y calizas dolomíticas microesparíticas marrón-grisáceas y esparíticas grises, y dolomías marronáceas microesparíticas. Constituyen el sustrato rocoso fundamental de la ciudad de Gijón. En Veriña el espesor medio es del orden de 167 m.

AGO 2007

Esta formación aflora al Norte de la zona de estudio, en las zonas próximas a la ronda exterior de la A-66, y en ella, se pueden incluir los siguientes miembros:

- Dolomías de Solís y Sotiello. Con un espesor mínimo de 23 m, consta de dolomicritas beige-amarillentas muy fracturadas, coronadas por 4 m de dolomías arcillosas grises con escasas intercalaciones arcillosas. Las dolomías presentan algunos niveles con lamelibranquios y gasterópodos.

- Calizas magnesianas de Gijón. El espesor de esta unidad litológica alcanza los 160-185 m. Comienza la serie con 15 m de arcillas de tonos abigarrados, dominando los oscuros, sobre las que descansa una alternancia de calizas dolomíticas, de tonos pardos y grises, y margas gris oscuras; finaliza con una potente sucesión de calizas magnesianas grises, con tendencia a mostrar coloraciones beiges hacia el techo. Son muy frecuentes las brechas singenéticas y otros pequeños accidentes gravitacionales sinsedimentarios. Su edad está comprendida entre el *Hettangiense* y *Sinemuriense* Inferior. Es sobre estos materiales fundamentalmente sobre los que se sitúa la zona de estudio.

4.2.3.- *Cuaternario*

4.2.3.1.- Depósitos Aluviales y de Fondo de Valle

En el área de estudio este tipo de depósitos, están ligados a pequeñas llanuras de inundación asociadas a los arroyos subsidiarios de los cauces fluviales de mayor entidad (Piles y, en menor medida, sus arroyos afluentes), generadas a partir de la acumulación de los materiales erosionados por estos ríos y arroyos en la parte alta de sus cuencas. En cuanto a la composición y textura, estos materiales están formados por clastos subredondeados a subangulosos, constituidos por bloques, cantos y gravas de cuarcita y caliza, en una matriz de arenas de grano grueso con niveles de arenas y limos arcillosos en el caso de los depósitos asociados al río Piles, cuya trayectoria se sitúa, con dirección S-N aproximadamente, hacia el Este de nuestra área de trabajo. En el caso de los arroyos estacionales y de cauces de menor envergadura, estos depósitos fluviales están constituidos por limos arcillosos con restos orgánicos, niveles de arcillas negruzcas con mucha materia orgánica e intercalaciones de arenas finas y limosas grises también con restos vegetales y

conchíferos. La escasa continuidad lateral de facies, es característica de este tipo de depósitos, lo cual es una consecuencia tanto de la pérdida lateral de energía, o lo que es lo mismo, por la pérdida de su capacidad de transporte, así como por las migraciones laterales sucesivas del cauce fluvial.

4.2.3.2.- Eluviales (Depósitos Residuales)

Se consideran como tal aquellos suelos procedentes de la alteración o meteorización *in situ* de la roca madre. En la zona de estudio, dado que el sustrato es principalmente margoso, los suelos eluviales tienen una naturaleza principalmente arcillosa. Los espesores son variables, siendo de unos 30 cm en las partes superiores de la ladera y alcanzando espesores de más de 2 m en las zonas bajas.

4.2.3.3.- Rellenos Antrópicos

Se consideran en este epígrafe tanto los depósitos antrópicos en sí, de origen artificial consecuencia de la actividad humana, como todas las morfologías artificiales generadas por esa actividad y que, en este caso, tiene una amplia representación. Estas acumulaciones o explanaciones se han generado a partir de vertidos sobrantes de procesos constructivos y urbanísticos.

4.3.- TECTÓNICA

4.3.1.- *Tectónica Regional*

El área objeto de este estudio se sitúa geológicamente sobre materiales Permotriásicos, Jurásicos y Cuaternarios de origen aluvial y eluvial, si bien, por las características de los materiales subyacentes, puestos de manifiesto en los afloramientos que aparecen en zonas colindantes, podrían describirse dentro de los materiales del Mesozoico.

La zona se puede enmarcar geológicamente dentro del ámbito de la Unidad Mesozoica Gijón-Villaviciosa que estructuralmente constituye el Monoclinal de Gijón-Villaviciosa resultado de una tectónica alpina posterior a la deformación hercínica, esta última característica y predominante en toda la Cordillera Cantábrica y que afecta a los materiales paleozoicos. La deformación alpina que implica a la cobertera posthercínica

(en nuestro caso particular, los materiales Jurásico de dicha Unidad) es de características estructurales simples y se puede definir como de tipo ondulado-tabular constituyendo un monoclinal ondulado afectado por gran cantidad de fallas normales.

La cobertera pérmica y jurásica se dispone globalmente con buzamientos subhorizontales, formando pliegues de amplio radio.



Figura 5.- Esquema Estructural de la Cuenca Mesoterciaria de Asturias.

4.3.2.- *Neotectónica y Riesgo Sísmico*

La actividad tectónica actual puede considerarse mínima, salvo pequeñas repercusiones marginales asociadas a fenomenología reciente como es el caso de los recientes fenómenos sísmicos (en concreto los del 22 de Mayo de 1997 que alcanzaron una magnitud de 5,1 en la escala de Richter; 5,3 según el USGS) que han tenido cierta notoriedad, y cuya naturaleza es actualmente objeto de estudio. Así mismo, también recientemente, se ha propuesto un incremento del riesgo sísmico en toda él área cantábrica en relación con la Falla de Ventaniella, incremento que en la actualidad todavía es difícil de evaluar (Lobato, 1990). En cualquier caso, y aún teniendo en cuenta las posibles modificaciones que se puedan realizar, el riesgo

sísmico del área, según lo dicho y si la ubicación o las características de las obras proyectadas lo exigiesen, se deberán considerar las acciones sísmicas en los cálculos del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente al respecto. En este sentido, el RD 997/2002, aprueba la vigente Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSR-02), en la que se establece que no es de obligatoriedad la aplicación de la citada Norma en aquellas construcciones de importancia moderada o, para edificaciones de tipo normal o especial, donde el valor de la aceleración sísmica básica, a_b, obtenido del mapa de peligrosidad sísmica, sea inferior a 0,04 g.

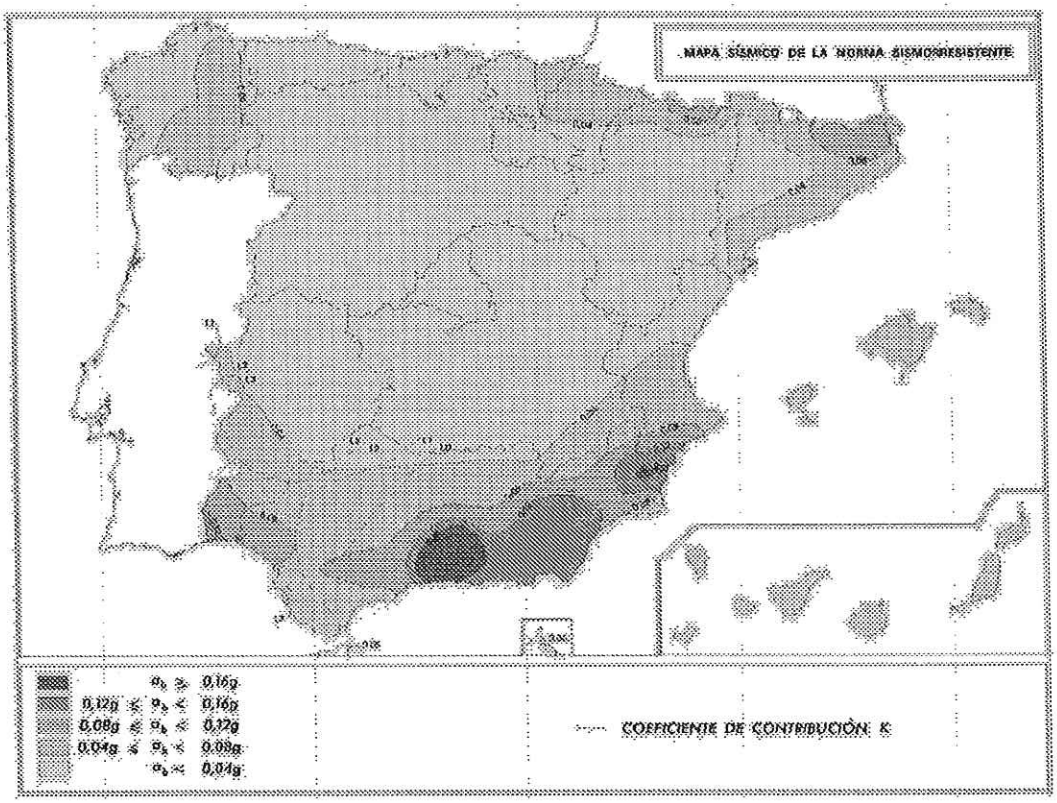


Figura 6.- Mapa de Peligrosidad Sísmica.

La zona afectada por las obras objeto del estudio tiene un valor de la aceleración sísmica básica, expresada en relación al valor de la aceleración de la gravedad, inferior a 0,04, por lo que, si bien el riesgo sísmico no es nulo, no se deberá tener en cuenta el mismo.

4.4.- HIDROGEOLOGÍA

4.4.1.- *Hidrogeología Regional*

Respecto a la hidrología, y en el ámbito territorial de la Cuenca Norte II, la red hidrográfica perteneciente a la cuenca del río Piles se incluye dentro del sistema de explotación denominado S11. SISTEMA NALÓN que incluye la cuenca de éste y la franja costera comprendida entre Muros del Nalón y el límite de los concejos de Gijón y Villaviciosa.

4.4.1.1.- Sistema Acuífero nº1 Unidad Mesozoica Gijón-Villaviciosa

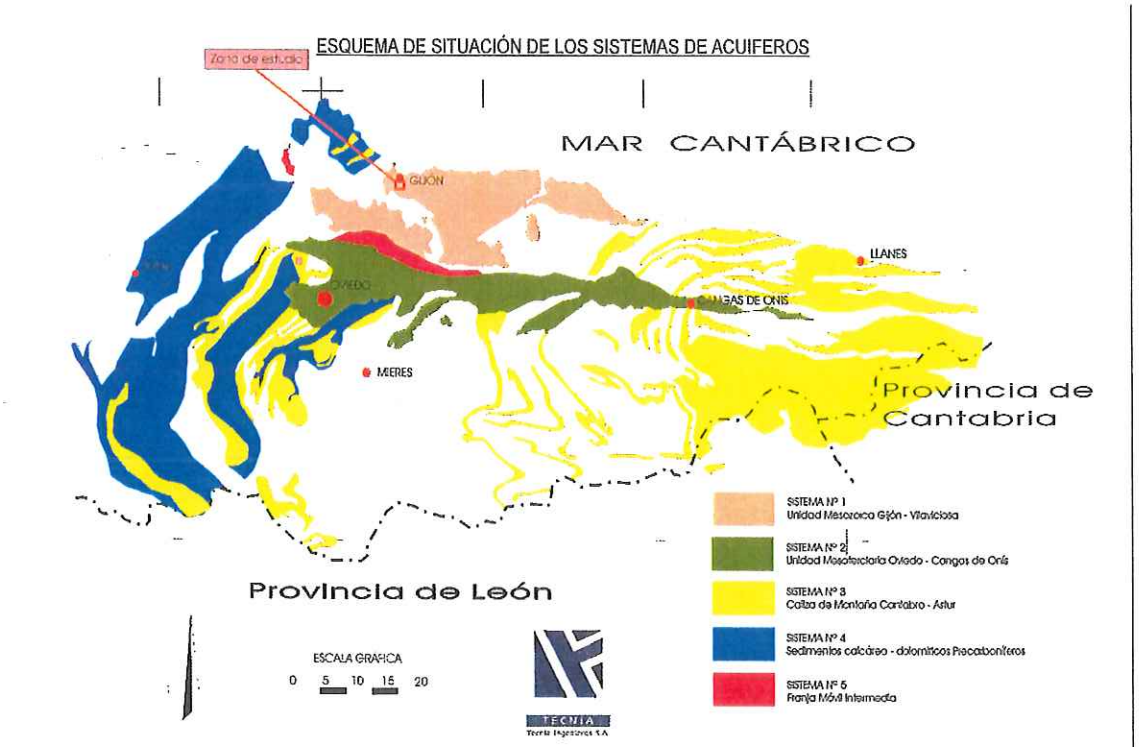


Figura 7.-Esquema Hidrogeológico con situación de acuíferos.

Dentro de los grandes sistemas acuíferos distinguidos en Asturias (I.G.M.E., 1984), el área se sitúa cerca del extremo occidental del **Sistema acuífero nº1 Unidad**

Mesozoica Gijón-Villaviciosa y dentro de éste, pertenece a los dos subsistemas que lo componen:

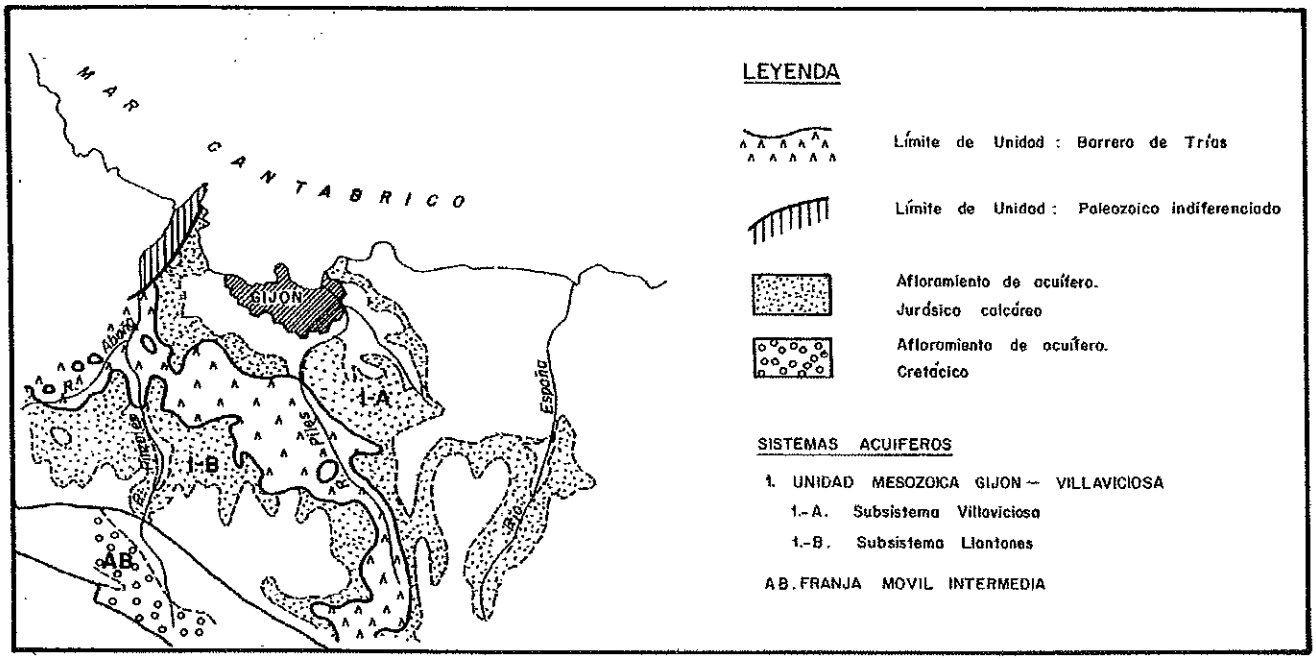


Figura 8.- Esquema Hidrogeológico del área de Gijón (modificado de IGME, 1986)

4.4.1.1.1.- Subsistema 1A-Subsistema de Villaviciosa.

Asimilable a la Unidad Hidrogeológica 01.19- Villaviciosa, de la Confederación Hidrográfica del Norte. Localmente limitan con los materiales paleozoicos del Monte Areo-Cabo Torres que son considerados como una barrera más o menos impermeable.

La aportación general sobre el subsistema de Villaviciosa es de 183 Hm³/año, de las que 178 corresponden a lluvia útil y 5 Hm³/año los recibe del exterior procedentes de los arroyos existentes. Los recursos subterráneos se cifran en 58 Hm³/año y las reservas estimadas en unos 800 Hm³.

06 AGO 2007

Dentro de este subsistema se distinguen dos niveles acuíferos:

- Acuífero Jurásico calcáreo

Formado por las calizas y dolomías del Lías que constituyen el acuífero más importante de este subsistema, y que sería el afectado por las futuras obras, presentando transmisividades y coeficientes de almacenamiento en general altos y variables en función de la fracturación, karstificación y presencia de niveles arcillosos.

- Acuífero Jurásico detrítico

No afectaría al ámbito del Estudio. Constituido por los conglomerados, arenas y areniscas que afloran estratigráficamente inmediatamente por encima de las anteriores, de características hidráulicas malas, con transmisividad y coeficientes de almacenamiento bajas, en general.

4.4.1.1.2.- Subsistema 1B- Subsistema de Llantones.

Se corresponde con la Unidad Hidrogeológica 01.20.-Llantones, del ámbito de la Cuenca Hidrográfica Norte II.

Localmente limitan con los materiales paleozoicos del Monte Areo-Cabo Torres que son considerados como una barrera más o menos impermeable, así mismo los niveles acuíferos de este subsistema están separados por la barrera que suponen los materiales impermeables del Permotrías.

La aportación general sobre el *Subsistema de Llantones* es de 91 Hm^3/año, de los que 49 Hm^3/año son de lluvia útil. Los recursos han sido evaluados en 24 Hm^3/año y la explotación mediante sondeos para abastecimiento, fundamentalmente urbano, es de 2 Hm^3/año. Las reservas se estiman en unos 70 Hm^3.

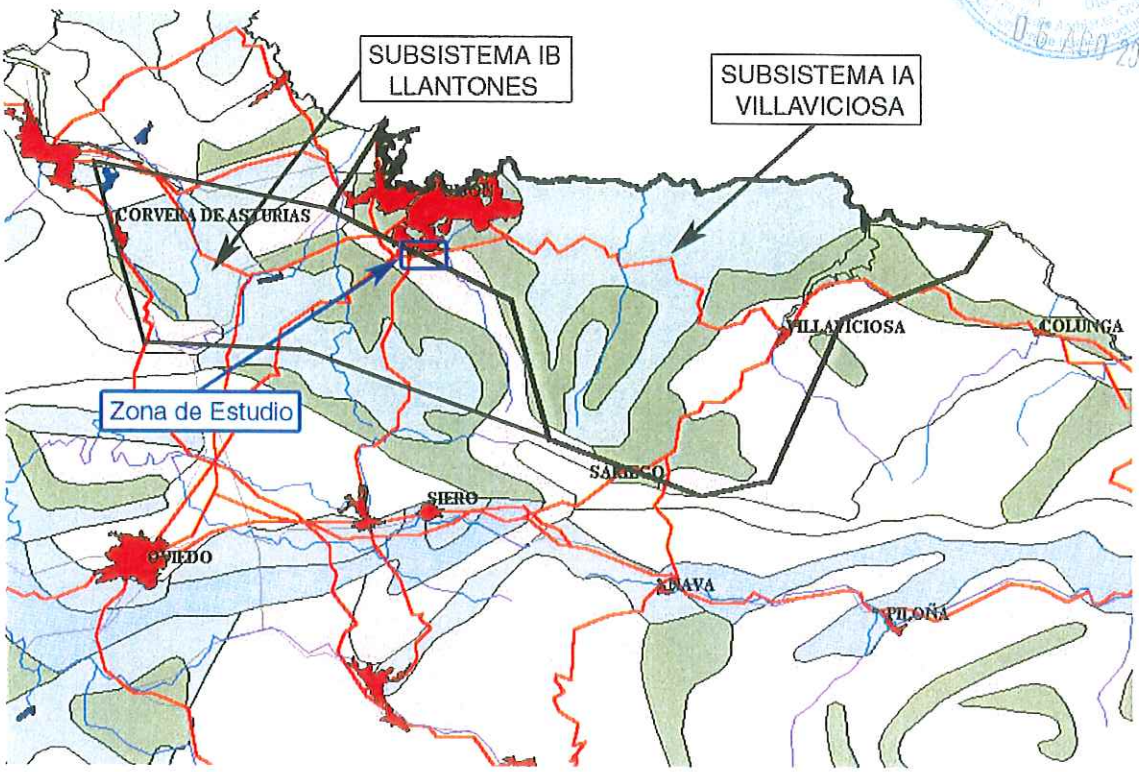


Figura 9.- Subsistemas del Sistema Acuífero nº 1, Unidad Mesozoica de Gijón-Villaviciosa (modificado de IGME, 2000)

4.4.2.- *Hidrogeología de la Zona*

Dentro de la zona de estudio, la mayor parte de los materiales son permotriásicos, por lo que, se caracterizan por una baja permeabilidad, siendo considerados como impermeables por lo que, no aparecerá agua en profundidad, pero en los niveles superficiales pueden encontrarse contenidos en humedad natural debida a infiltración francamente altos. Únicamente se consideran dentro de la anterior descripción las calizas y dolomías del Lías de la Formación Gijón, que se encuentran hacia el Norte de la zona de estudio, en las zonas de mayor altitud, por lo que, se trataría de acuíferos colgados y que pertenecen al acuífero Jurásico calcáreo. Este acuífero es el más importante de este subsistema, presentando transmisividades y coeficientes de almacenamiento en general altos y variables en función de la fracturación, karstificación y presencia de niveles arcillosos.

06 AGO 2007

4.5.- RIESGOS GEOLÓGICOS

4.5.1.- *Riesgos por inundación*

En general los aluviones presentan riesgo de inundación por avenida, tal como se muestra en el ya citado Mapa de Riesgos de Gijón del (I.G.M.E., 1.986), donde se incluyen las áreas con riesgo de inundación, que afectan a la totalidad de la zona IV_1^2 y con posibilidad de extensión a áreas limítrofes. Esta área de riesgo coincide con el dominio de los depósitos de llanura de inundación del río Piles y la pequeña cuenca del arroyo de la Braña. Estas zonas también estarán condicionadas por la topografía local de la zona sin que el límite mostrado en el plano se haya de tomar de forma estricta ya que sólo tiene valor aproximado y orientativo.

Las áreas más conflictivas en caso de avenida corresponden a las de confluencia de cursos de agua o zonas deprimidas con deficientes condiciones de evacuación. En nuestro caso, la zona más conflictiva sería la zona de confluencia de el arroyo de la Braña con el río Piles, situada dentro del área de estudio. El periodo de retorno de las avenidas en todo el ámbito de Gijón (IGME, 1986) se estima en 25-50 años aunque puede aumentar a 5-10 años en los aluviales de arroyos que han sufrido inundaciones recientes.

4.5.2.- *Riesgo por inestabilidad de laderas*

Se consideran como áreas con riesgo bajo de reptaciones o deslizamientos superficiales las zonas donde se presentan materiales permotriásicos y suelos de alteración en general, en los que tendrán particular influencia la lluvia y los ciclos de humectación-desecación.

4.5.3.- *Riesgo por presencia de arcillas*

Entre los materiales presentes en la zona de estudio aparecen arcillas que tienen entre sus componentes principales la illita y la montmorillonita, además de allevardita, caolita y Clorita en menor proporción. Algunos de estos componentes son susceptibles de sufrir procesos de expansión o compresibilidad, lo que tendría consecuencias negativas, no sólo en el caso de excavación de desmontes, sino también en el apoyo de terraplenes o de las plataformas de futuros viales. También

influirían negativamente en el movimiento de tierras y en la categoría del apoyo de la explanada, ya que serán materiales no aprovechables.

4.5.4.- *Riesgo por procesos kársticos*

En este caso, concreto no existe riesgo por procesos kársticos en materiales calcáreos en el área problema ya que los materiales presentes en ésta son Permotriásicos, dentro de los cuales no se incluyen materiales de naturaleza calcárea.

Son de especial importancia los aspectos asociados al karst yesífero. Tendrán incidencia en la zona por la presencia de materiales yesíferos asociados los niveles superiores de la Formación Fuentes y al Tramo de Transición niveles que incluso han sido explotados en la mina "Felisa" y "Los Gavianes" en la zona de La Peñona. La problemática derivada de estos niveles está asociada no sólo a la disolución de los propios yesos, con lo que esto implica, sino también a la propia existencia de estas antiguas explotaciones subterráneas (explotadas por el método de cámaras y pilares) lo que puede incrementar el riesgo de colapso, y a la propia agresividad intrínseca de estos materiales. De hecho, recientemente se han puesto de manifiesto estos importantes problemas en el estudio geotécnico realizado para el proyecto del futuro Polígono Industrial de La Peñona.

4.5.5.- *Riesgo por inestabilidad de vertederos y escombreras*

Por su naturaleza, toda escombrera puede presentar fenómenos de inestabilidad que produzcan su ruina total o parcial y en particular las que se ubican sobre aluviales o próximos a ellos.

En otros casos, se encuentran alejadas de la acción sobreexcavante directa de cualquier curso fluvial, por lo que la posibilidad de fenómenos de degradación de estos materiales, o de socavación del pie de la escombrera, que puedan provocar dicha inestabilidad, puede considerarse mínima. Se han incluido dentro de este apartado los rellenos artificiales del vertedero existente en la zona hacia la parte E.

4.5.6.- *Riesgos derivados de la dinámica litoral*

La zona de estudio no se sitúa tan cercana a la costa como para verse afectada por los riesgos derivados de la dinámica litoral.

06 AGO 2007

4.5.7.- *Riesgos por sobreexplotación de acuíferos*

Gran parte de la zona urbana de Gijón queda comprendida dentro del área de riesgos de intrusión salina en caso de la sobreexplotación de acuíferos. Aunque esto no tiene especial incidencia en la obra a desarrollar, condicionará la utilización de cementos especiales en las estructuras a realizar, fundamentalmente en la parte más próxima al mar.

5.- GEOTECNIA

En el presente Capítulo se recoge el Estudio Geotécnico preliminar, basándose en el Estudio Geológico, incluido en el anterior capítulo, y en las prospecciones de campo y ensayos de laboratorio recopilados que nos permitirán evaluar las características geotécnicas de los diferentes materiales afectados.

5.1.- TRABAJOS REALIZADOS

5.1.1.- *Recopilación de Reconocimientos Geotécnicos*

Se ha procedido a la recopilación de las distintas prospecciones geotécnicas realizadas en la zona, en particular de las recogidas en los siguientes estudios:

- Proyecto de Urbanización de la Actuación Industrial "La Peñona", en Gijón (Asturias). Realizado por *TECNIA INGENIEROS* (Julio 2002).
- Proyecto de Urbanización de la Actuación Industrial "La Lloreda", en Gijón (Asturias). Realizado por *TECNIA INGENIEROS* (Noviembre 2003).
- Informe Geológico de la zona de San Andrés de los Tacones, en Gijón (Asturias). Realizado por TECNIA INGENIEROS (Diciembre 2003).
- *El subsuelo de Gijón.* Gutiérrez Claverol, M., Torres Alonso, M., Luque Cabal C., 2002.
- Mapa Geotécnico y de Riesgos Geológicos de la Ciudad de Gijón. Escala 1/25.000 y 1/5.000. IGME, 1987.

06 AGO 2007

5.2.- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS GENERALES

Tras la exposición del encuadre geológico y la descripción litoestratigráfica general del ámbito donde se pretende ubicar esta obra, pasamos a hacer una exposición de las características geotécnicas generales de los materiales que se podrán ver afectados por las futuras obras del Plan Especial Roces Residencial (Gijón).

La zona de estudio se caracteriza por la presencia del sustrato rocoso a una profundidad que varía de 2 a 6 m, formado mayoritariamente por materiales del de la Formación Fuentes y del Tramo de Transición del Triásico Superior-Jurásico Inferior.

Es destacable la presencia de rellenos antrópicos heterogéneos y compactados, debida al uso que se hace de parte de la zona de estudio como vertedero, así como a la presencia de diversas vías de comunicación.

Estos materiales se describen en el apartado siguiente.

5.3.- DESCRIPCIÓN GEOTÉCNICA DE LOS MATERIALES

5.3.1.- *Rellenos Antrópicos*

La característica fundamental de estos materiales es su heterogeneidad. En este apartado consideramos tanto los depósitos antrópicos en sí, de origen artificial consecuencia de la actividad humana, como todas las morfologías artificiales generadas por esa actividad y que, en este caso, son de cierta importancia dada la existencia de removilizaciones y explanaciones realizadas con fines constructivos y urbanísticos. Este tipo de depósitos constituye el soporte de las construcciones (sobre todo en la zona urbana) y en menor medida de las vías de comunicación.

Estos rellenos se encuentran de forma aislada y puntual constituyendo el soporte de las actuales redes viarias y también en vertederos, constituidos fundamentalmente por residuos urbanos y de carácter incontrolado.

En general, los rellenos de carácter antrópico corresponden a dos tipos de materiales:

Rellenos compactados: Son la mayoría de los rellenos existentes en la zona y corresponden a los rellenos de los terraplenes de viales.

Rellenos Heterogéneos: Son el resto de los rellenos y están formados por acumulaciones de materiales procedentes de excavaciones cercanas o de naturaleza diversa. Se trata de suelos desigualmente compactados de alta permeabilidad.

En general, en el aspecto constructivo, conviene indicar que no deben ser asiento de edificaciones por sus características mecánicas y de estabilidad; sólo cabe pensar en escombreras antiguas, con una cierta compactación natural, para la ubicación de alguna estructura muy ligera.

Por otra parte, del análisis comparativo de ensayos de campo efectuados en otros estudios en rellenos similares: S.P.T., penetraciones dinámicas continuas así como ensayos de carga con placa, se han deducido las siguientes propiedades:

Los ensayos standard de penetración (S.P.T.) pueden proporcionar unos valores de nº de golpes de los cuales se deduce una carga a aplicar de unos 4,0 Kp/cm², sin embargo es frecuente constatar la existencia de niveles degradados, como se desprende de algunos ensayos en los cuales escasamente se puede aplicar una carga de 2,0 Kp/cm², niveles que pueden ser abundantes.

Las penetraciones dinámicas continuas suelen dar valores muy dispares con un abanico de valores muy amplio que para $R_d/20$ oscilan entre 0,5 y 10 Kp/cm².

Del desigual comportamiento de dichos rellenos, se recomienda, si se utilizan dichos rellenos como apoyo de cimentaciones, no utilizar en el cálculo una presión de apoyo superior a 2,0 Kp/cm².

5.3.1.1.- Características de Cimentación

Con buenas condiciones de compactación de los rellenos y espesores de los mismos bajo la cimentación de al menos el doble del ancho de ésta, se estiman presiones admisibles σ_a**= 0,50 Kp/cm²** para zapata aislada de 1,5 x 1,5 m y asientos máximos de 2,5 cm en suelos granulares y 5 cm en suelos cohesivos. El tipo de cimentación más probable sería superficial mediante zapatas o losa apoyadas sobre los materiales de esta zona, o sobre el sustrato subyacente (más aconsejable) si el

0 6 AGO 2007

espesor de estos rellenos y fangos es menor de 2 m, o bien profunda por pozos o pilotes apoyados sobre dicho material subyacente en el caso de que la potencia de estos recubrimientos sea considerable o sus características no sean las más adecuadas. Los problemas de cimentación que podrían presentarse estarían ligados a la presencia de agua freática a veces a pequeña profundidad que implicaría problemas de agotamiento, subpresiones, sifonamientos e inestabilidad de excavaciones así como agresividad de aguas freáticas por presencia de sulfatos y la acción corrosiva de los cloruros sobre elementos metálicos. Otros problemas que pueden presentarse sería la posible aparición de asientos diferenciales no admisibles, dada la heterogeneidad de estos depósitos y la posible agresividad y expansividad que pueden presentar algunos de estos suelos.

5.3.1.2.- Condiciones para Obras de Tierra

5.3.1.2.1.- Excavabilidad

Los rellenos bien compactados y si, además se encuentran recubiertos por hormigón y/o asfalto, se consideran duros, en caso contrario serán blandos, fácilmente excavables por medios mecánicos (con retroexcavadora).

5.3.1.2.2.- Estabilidad de Taludes

En general, los taludes artificiales serán inestables. A efectos de estabilidad, los rellenos heterogéneos necesitan entibación, dadas sus características, mientras que los rellenos compactados admiten taludes 1H/1V, para alturas inferiores a 1,5 m.

5.3.1.2.3.- Empujes sobre Contenciones

Se considera que los empujes sobre las contenciones serán altos, con tendencia a aumentar a altos en el tiempo por degradación de los materiales por debajo del nivel freático.

06 AGO 2007

5.3.1.2.4.- Aptitud para Préstamos (Rellenos)

En general se consideraran inadecuados.

5.3.1.2.5.- Aptitud para Explanaciones

Se consideran en términos generales Aptos en caso de materiales compactados y No Apto en el resto.

5.3.2.- *Depósitos Aluviales*

En el área de estudio este tipo de depósitos, están ligados a pequeñas llanuras de inundación asociadas a los cauces fluviales de mayor entidad (Piles y, en menor medida, sus arroyos afluentes), generadas a partir de la acumulación de los materiales erosionados por estos ríos y arroyos en la parte alta de sus cuencas. En cuanto a la composición y textura, estos materiales están formados por clastos subredondeados a subangulosos, constituidos por bloques, cantos y gravas de cuarcita y caliza, en una matriz de arenas de grano grueso con niveles de arenas y limos arcillosos en el caso de los depósitos asociados al río Piles, cuya trayectoria se sitúa, con dirección S-N aproximadamente, hacia el Este de nuestra área de trabajo. En el caso de los arroyos estacionales y de cauces de menor envergadura, estos depósitos fluviales están constituidos por limos arcillosos con restos orgánicos, niveles de arcillas negruzcas con mucha materia orgánica e intercalaciones de arenas finas y limosas grises también con restos vegetales y conchíferos; La consistencia general es blanda y muy blanda con valores de SPT = 2.

La escasa continuidad lateral de facies, es característica de este tipo de depósitos, lo cual es una consecuencia tanto de la pérdida lateral de energía o lo que es lo mismo por la pérdida de su capacidad de transporte, así como por las migraciones laterales sucesivas del cauce fluvial.

Este conjunto de materiales presenta serias deficiencias geotécnicas. A la baja capacidad portante de estos suelos hay que añadir el efecto negativo de su parcial saturación en agua, lo que representa un problema añadido de estabilidad y estanqueidad.

06 ABR 2007

Los terrenos aluviales, propiamente dichos, suelen presentar valores de resistencia también dispares, aunque en general relativamente elevados y, en algunos casos, con valores de rechazo, si bien pueden presentar la problemática de la coincidencia de su cota superior con el nivel freático local.

Dichos depósitos han podido desarrollado un suelo vegetal, posteriormente recubierto, en algunas zonas (principalmente urbanas) por los vertidos antrópicos. Este suelo vegetal que se encuentra entre ambos niveles, presenta valores de resistencia a la penetración más bajos, así como un alto porcentaje de materia orgánica por lo cual nunca se deberán utilizar como apoyo de cimentaciones.

5.3.2.1.- Características de Cimentación

Se puede establecer una presión de apoyo $\mathbf{q_{adm}}$**= 2,0-5,0 Kp/cm²**, normalmente adoptamos el valor de **2,5 Kp/cm²**. Los ensayos de resistencia al corte dan cohesiones que oscilan entre 0,0-0,5 Kg/cm^2 y ángulos de rozamiento interno entre 9º-30º. Sin embargo, por la experiencia adquirida sobre estos materiales, han de considerarse deficientes a efectos de cimentaciones superficiales, no sólo porque la capacidad portante no esté bien definida, e incluso sea menor que la del abanico considerado, sino por su previsible saturación, con los consiguientes efectos de socavación del agua, y la posibilidad de asientos diferenciales sobre todo cuando se presentan niveles arcillosos, por efecto de su consolidación, y la presencia de materia orgánica.

En excavaciones de cierta profundidad pueden aparecer fenómenos de agotamientos, inestabilidad, sifonamientos o levantamientos de fondo. Deberán tener en cuenta subpresiones y posible agresividad de las aguas freáticas.

Las cimentaciones profundas que conlleven importantes excavaciones resultan aún más complejas, debido, entre otras causas, a las inestabilidades que se pueden originar en los taludes, la posible afluencia de agua hacia el interior, cuando el nivel freático se encuentra por encima de la cota de cimentación, y los fenómenos de subpresión (levantamiento del terreno) que pueden ocurrir al fondo del socavón. Este conjunto de circunstancias negativas determina la utilización de técnicas constructivas específicas como la realización, previa al vaciado, de muros pantalla perimetrales que permiten proseguir el trabajo en condiciones de parcial estanqueidad y estabilidad.

06 AGO 2007

5.3.2.2.- Condiciones para Obras de Tierra

5.3.2.2.1.- Excavabilidad

En cuanto a la excavación, se consideran estos materiales como Blandos, por lo que la apertura de zanjas podrá hacerse por medios mecánicos. En el caso de interceptar el nivel freático aparecerán problemas por inestabilidad y agotamiento.

5.3.2.2.2.- Estabilidad de Taludes

Los taludes serán generalmente inestables, por la existencia de horizontes blandos y la presencia del nivel freático en la mayoría de los casos, salvo en excavaciones muy pequeñas. En general, los taludes artificiales (1H:1V) serán poco estables por encima del nivel freático, e inestables si lo interceptan debiendo recurrirse a la entibación.

5.3.2.2.3.- Empujes sobre Contenciones

Los empujes sobre las contenciones que ejerzan estos materiales serán medios sobre el nivel freático y altos por debajo de él.

5.3.2.2.4.- Aptitud para Préstamos (Rellenos)

En lo referente a su aptitud para préstamos, se pueden encontrar tanto materiales Aptos como No Aptos, por lo que se precisaría un estudio específico.

5.3.2.2.5.- Aptitud para Explanaciones

Se consideran terrenos Tolerables para la realización de explanaciones.

5.3.3.- *Zonas Encharcadas*

En áreas deprimidas o superficies planas, donde las condiciones topográficas o las características del substrato impiden el drenaje, se producen encharcamientos permanentes o estacionales que provocan acumulaciones de materiales finos sobre

06 AGO 2007

los que se asienta vegetación específica de áreas mal drenadas. Cuando el encharcamiento es permanente, se forman las turberas. Las zonas encharcadas o pantanosas son áreas con abundante materia orgánica localizadas sobre substrato eluvial, colonizadas por vegetación hidrófila y en las que el nivel freático está próximo o aflora en superficie.

5.3.3.1.- Características de Cimentación

Las presiones admisibles se consideran en el intervalo σ_{ad}= **0,1-1,5 Kp/cm^2**. El valor extremo inferior corresponde a puntos en que aparecen prácticamente en superficie con suelos orgánicos de resistencia muy baja y alta deformabilidad. El extremo superior viene dado por arenas de consistencia media bajo el nivel freático (las más inusuales). Por tanto, excepto para estructuras muy ligeras y en zonas concretas, el tipo de cimentación a utilizar sería el profundo, mediante pozos o pilotes apoyados en el substrato rocoso subyacente.

La situación de cimientos por debajo del nivel freático supone el mayor problema ya que puede aparecer fenómenos de agotamientos, inestabilidad, sifonamientos o levantamientos de fondo. Deberán tener en cuenta subpresiones y posible agresividad de las aguas freáticas.

5.3.3.2.- Condiciones para Obras de Tierra

5.3.3.2.1.- Excavabilidad

Los materiales de estas zonas se consideran blandos a muy blandos; la apertura de zanjas podrá hacerse por medios mecánicos sin dificultad. Las dificultades podrán aparecer si se intercepta el nivel freático pudiendo presentarse problemas de agotamiento, inestabilidad de taludes y sifonamientos.

5.3.3.2.2.- Estabilidad de Taludes

En general, los taludes artificiales serán poco estables por encima del nivel freático, e inestables si lo interceptan debiendo recurrirse a pantallas.

06 AGO 2007

5.3.3.2.3.- Empujes sobre Contenciones

Se considera que los empujes sobre las contenciones serán medios por encima del nivel freático y altos por debajo del nivel freático.

5.3.3.2.4.- Aptitud para Préstamos (Rellenos)

En general son materiales aptos (arenas) pero de escaso interés y no aptos en el caso de los fangos y turberas.

5.3.3.2.5.- Aptitud para Explanaciones

Las arenas se consideran en términos generales aptas aunque deberán compactarse adecuadamente no así los fangos y turberas que variarán entre marginales y no aptos.

5.3.4.- *Depósitos Residuales*

Los depósitos residuales que se han localizado en el entorno de la zona de estudio se deben a procesos de meteorización de los materiales Permotriásicos que han dado lugar a depósitos de arcillas rojizas con espesores entre 0 y 5 m, pudiendo tomar como valor medio 2m.

El número de golpes de los ensayos de penetración dinámica realizados en este nivel proporcionan valores superiores a 10.

La resistencia al corte sin drenaje, obtenida mediante ensayos con penetrómetro de mano da valores superiores a 1 kp/cm^2, por lo que puede caracterizarse como arcilla media a firme. Al igual que el terreno subyacente, su plasticidad es de baja a media.

Según Torres (1985) son sedimentos esencialmente arcillosos muy sensibles al agua, en función de su composición mineralógica (montmorillonita e interestratificados), de alto contenido en humedad natural y elevados límites de Atterberg. Son sedimentos dotados de pequeños ángulos de rozamiento interno (media de 25-30º) y baja cohesión, que fluctúa entre 0,20 y 0,25 Kp/cm^2; muy

propensos al desarrollo de movimientos de reptación, que suelen degenerar en la creación de deslizamientos superficiales.

06 AGO 2007

Son niveles de reducida capacidad portante y susceptibles de elevada consolidación, con la posible aparición de asientos ya que ensayos edométricos consultados muestran fuertes procesos de consolidación (materiales fuertemente preconsolidados); que varía entre el 15,5 y el 24,5%, con una media del 17% sobre la altura inicial de la probeta ensayada así como un fuerte rebote o recuperación de volumen asociado al proceso de descarga, del orden del 2,4 a 5,1%, con una media de 3,5% con respecto a la altura inicial de la probeta.

Según el I.G.M.E. (1986), los término más arcillosos, en el Sistema Unificado de Suelos (SUCS), corresponden a tipos CL, ML, CL-ML y, en menor proporción a tipos CH y MH; eventualmente se clasifican como arenas arcillosas (SC). Grado de meteorización V-VI. Su densidad seca puede variar entre 1,45 y 1,98 T/m^3. y el contenido en carbonatos es inferior a 4%. El contenido en sulfatos es variable de uno a otro punto por lo que se recomienda determinar sistemáticamente el contenido de sulfatos en los distintos reconocimientos que se propongan con el fin de prever posibles problemas de agresividad. Los valores de SPT consultados suelen dar valores de rechazo a escasa profundidad.

Los ensayos de resistencia al corte procedentes de otros estudios geotécnicos muestran valores de C entre 0 y 6,5 T/m^2; el ángulo de rozamiento interno aumenta con la profundidad de la muestra de 17º a 40º en materiales tipo CL. Los ensayos Lambe consultados señalan que estas arcillas no crearán generalmente problemas en este sentido (se clasifican como no críticos o marginales) aunque dadas las implicaciones halocinéticas de estos materiales deberá de analizarse el potencial expansivo en muestras con plasticidad alta en zonas del terreno sometida a cambios de humedad o en general sistemáticamente en todas las muestras de estos materiales.

Respecto a parámetros relacionados con obras de tierra, y de acuerdo con la clasificación establecida en el P.P.T.G. se trataría de suelos inadecuados o tolerables.

06 AGO 2007

5.3.4.1.- Características de Cimentación

En cuanto a las condiciones de cimentación esta zona se sitúa, hasta una profundidad media de 2 m, correspondiente a la zona superficial más alterada, dentro de un rango de presiones admisibles de σ_{adm}= **0,75 a 1 Kg/cm^2**, excluidas zonas reblandecidas o saturadas, para zapata aislada de 1,5 x 1,5 m y asientos máximos de 2,5 cm en suelos granulares y 5 cm en suelos cohesivos. Salvo para estructuras muy ligeras, se recomienda la cimentación sobre la formación sana, dicha cimentación podrá ser superficial mediante zapatas con espesor moderado sobre la zona alterada o recubierta y deberá efectuarse por pozos o pilotes perforados en caso contrario. Los problemas de cimentación que podrían presentarse estarían ligados a la posible agresividad por presencia de sulfatos, en función de su potencial agresividad al hormigón y en áreas muy localizadas, por los fenómenos de disolución que pueden presentar estos suelos; la variabilidad de la zona alterada y gran sensibilidad al agua del material arcilloso sano y posibles problemas de expansividad que se deberán de considerar en los puntos en los que se detecten materiales de alta plasticidad. Otros problemas que pueden presentarse sería la posible aparición de asientos diferenciales no admisibles, sobre todo en lo que respecta a los niveles superficiales más alterados.

Las malas características geotécnicas de estos suelos son abordables, en el caso de las cimentaciones superficiales, mediante técnicas de mejora del terreno. Para edificaciones más singulares, se recomienda el uso de pilotes si el nivel de cimentación (las margas infrayacentes) se sitúa a una profundidad de más de 6-8 m.

5.3.4.2.- Condiciones para Obras de Tierra

5.3.4.2.1.- Excavabilidad

En cuanto a la excavación, se consideran estos materiales como Medios, por lo que la apertura de zanjas podrá hacerse por medios mecánicos. En el caso de interceptar el nivel freático aparecerán problemas por inestabilidad y agotamiento.

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CIOTA
06 AGO 20

5.3.4.2.2.- Estabilidad de Taludes

En los taludes naturales se dan fenómenos de reptación con inclinaciones superiores a unos 20º. En general, los taludes serán estables por encima del nivel freático, e inestables si interceptan el mismo y, en general, a corto plazo. Los suelos y niveles más alterados presentan deficiencias localizadas en forma de movimientos de reptación y deslizamientos; siendo el tratamiento más idóneo el correspondiente a tierras.

5.3.4.2.3.- Empujes sobre Contenciones

Los empujes sobre contenciones serán medios sobre el nivel freático, con tendencia a aumentar con el tiempo por la degradación de los materiales; bajo el nivel freático los empujes son altos.

5.3.4.2.4.- Aptitud para Préstamos (Rellenos)

En general son materiales No Aptos para préstamos, Marginales en el mejor de los casos. En este último caso, serían aceptables para la construcción de terraplenes controlados, aunque de difícil compactación; siendo recomendable el empleo combinado de aditivos y un estudio especial.

Son materiales muy aptos en labores de impermeabilización en general.

5.3.4.2.5.- Aptitud para Explanaciones

Estos materiales se consideran, en términos generales, Marginales para explanada por lo que, deberá extenderse sobre ellos una explanada mejorada y siendo imprescindible la creación de un drenaje superficial y profundo eficiente, el redimensionamiento de los firmes y, en casos particulares, su parcial sustitución por materiales seleccionados.

5.3.5.- *Unidad de Margas y Arcillas Superiores y Unidad de Arcillas marrones y Pizarras negras con yeso y anhidrita (Permotriásico).*

Dentro de este apartado se incluyen los materiales de la Formación Fuentes (Unidad de Margas y Arcillas Superiores) y también los incluidos dentro del Tramo de Transición (Unidad de Arcillas marrones y Pizarras negras con yeso y anhidrita) debido a que poseen características similares.

La Formación Fuentes contiene arcillitas y margas arcillosas de color rojo, masivas o laminadas, con intercalaciones de tonos grises y verdosos, y micáceas en varios niveles; también presenta intercalaciones centimétricas de areniscas lajosas. Los materiales arcillosos tienen como componentes principales la illita y la montmorillonita, así como una gama de interestratificados en menores proporciones (como es el caso de la allevardita) y la caolinita y clorita como accesorios de presencia generalizada (Torres, 1985). En el Tramo de Transición encontramos niveles de pizarras, lutitas, margas, arcillitas margosas y arcillitas de tonalidades gris oscuras o negras. En la parte superior de la Formación Fuentes y en el Tramo de Transición, destacan niveles de yesos intercalados, blanquecinos y grisáceos, de repartición irregular que en Veriña han sido objeto de explotación ("Mina Felisa" y "Los Gavianes"), así como Jacintos de Compostela de pequeño tamaño.

Esta unidad geotécnica suele estar muy recubierta por un suelo eluvial de alteración constituido por arcillas CL, de baja plasticidad. La potencia de estos depósitos suele ser inferior a 2 m.

El horizonte superior se drena por los cursos de agua más destacados de la zona. Es impermeable, no apareciendo agua en profundidad. Los riesgos geológicos se relacionan con movimientos de ladera: deslizamientos y reptaciones de carácter local. Los movimientos afectan a la formación alterada.

En estos materiales se puedes distinguir los siguientes horizontes de alteración, cuya caracterización geotécnica es la siguiente:

- Suelo Eluvial. Horizonte de alteración superior y superficial constituido fundamentalmente por arcillas rojizas con espesores entre 0 y 5 m, pudiendo tomar

2 m como valor medio. Las características geotécnicas de estos materiales ya se han definido en el apartado 5.3.4.- Depósitos Residuales.

- Tránsito Suelo-Roca. Corresponde a un horizonte de percolación a través del cual se produce el lavado de la componente calcárea de las margas subyacentes, que constituyen el sustrato rocoso, dando lugar a un nivel bastante uniforme de lutitas o arcillas rojizas más o menos consolidadas desprovistas de carbonatos.

  Presentan valores de la resistencia a la compresión simple variando entre 1,5 y 10 kp/cm², teniendo un valor medio de 5 kp/cm². Sin embargo los ensayos de penetración S.P.T. proporciona rechazo. Los bajos valores del ensayo de compresión pueden deberse no sólo a sus características, sino a la ejecución de ensayos sobre muestras de testigo parafinado, que han sufrido cierta alteración durante su toma. Los valores obtenidos del índice R.Q.D. son inferiores a 40, resultando incluso nulos.

  La caracterización según Casagrande es de arcillas de bajo límite líquido CL, aun cuando se han encontrado en profundidad terrenos correspondiente a limo de alta plasticidad. La humedad de las muestras tomada varía entre el 15% y el 30%, y la densidad seca media se encuentra en 1,8 T/m^3.

  El terreno puede caracterizarse como un suelo cohesivo de consistencia muy firme y baja plasticidad de Grado de meteorización II-III y clasificable, como Tolerable.

- Roca. Constituida por las margas, margas arcillosas y arcillas margosas de grado de meteorización I-II que constituyen el sustrato. Según Torres (1985) son materiales no expansivos con presencia de yesos que pueden plantear, localmente, problemas por fenómenos de disolución, plasticidad y agresividad. Son rocas de baja capacidad portante, con valores de resistencia a la compresión simple por debajo de 20 Kp/cm^2. Son materiales con bajos ángulos de rozamiento interno, con valores extremos entre 13º y 47º y valores medios de 25º a 30º. En cuanto a la cohesión fluctúa entre 0,16 y 0,83 Kp/cm^2 pero, en general, bastante elevados, por lo que son materiales propensos a la creación de deslizamientos rotacionales.

A continuación incluimos la recopilación de los ensayos realizados para el estudio del anteproyecto de la presa de San Andrés de Los Tacones (Torres, 1970). Las muestras P-1 a P-10 corresponden con muestras de sondeos realizados en la zona de ubicación de la cerrada de la presa actual. Así mismo, las muestras Pu-1 a Pu-7 corresponden a muestras obtenidas en calicatas. Según estos ensayos, se clasifican como suelos ML y CL y, con carácter más restringido, CH, MH y CL-ML, ocasionalmente SM y SC. Según la clasificación AASHTO predominan los suelos A-7-5, A-7-6 y A-6 de marcadas deficiencias, y A-4 de calidad aceptable.

ENSAYOS RECOPILADOS

MUESTRA	PROCEDENCIA	FECHA ENSAYO	HUMEDAD NATURAL	LÍMITES ATTERBERG			GRANULOMETRIA							CLASIFICACIONES			
PARÁMETROS			ω	LL	LP	IP	#5	#2	#0,4	0,08	Gruesos	Arena	Finos	USCS	AASHTO (IG)	PG-3(75) (EXPLANADA)	PG-3 (02)
UNIDADES			%				% pasa por tamiz				%	%	%				
NORMAS			UNE 103300	UNE 103103		UNE 103104	UNE 103101										
P-1a	Torres	1970		72,0	29,0	43,0	100,0	100,0	98,3	95,4	0,0	4,6	95,4	CH	A-7-6 (20)	INADECUADO (I)	MARGINAL
P-1b	Torres	1970		49,0	25,0	24,0	100	95,8	87,0	69,8	4,2	30,2	69,8	CL	A-7-6 (14)		
P-2a	Torres	1970		65,0	40,0	25,0	100,0	100,0	97,6	95,2	0,0	4,8	95,2	MH	A-7-5 (18)	INADECUADO (I)	MARGINAL
P-2b	Torres	1970		39,0	30,0	9,0	100,0	100,0	86,8	55,1	0,0	44,9	55,1	ML	A-4 (4)		
P-4a	Torres	1970		27,0	20,0	7,0	100,0	100,0	97,1	92,2	0,0	7,8	92,2	CL-ML	A-4 (8)		
P-4b	Torres	1970		28,0	22,0	6,0	100,0	100,0	95,7	88,2	0,0	11,8	88,2	CL-ML	A-4 (8)		
P-5a	Torres	1970		35,0	24,0	11,0	100,0	98,2	73,8	49,8	1,8	50,2	49,8	SC	A-6 (3)		
P-5b	Torres	1970		35,0	22,0	13,0	100	98	82	67	1,5	33,3	66,7	CL	A-6 (8)		
P-6a	Torres	1970	35,4	56,0	32,0	24,0	100	99	90	64	1,0	36,2	63,8	MH	A-7-5 (13)	INADECUADO (I)	MARGINAL
P-7	Torres	1970		33,0	23,0	10,0	100	100	98	64,5	0,0	35,5	64,5	CL	A-4 (6)		
P-8a	Torres	1970		48,0	31,0	17,0	100	100	99	95,0	0,0	5,0	95,0	ML	A-7-5 (12)	INADECUADO (I)	MARGINAL
P-8b	Torres	1970		35,0	25,0	10,0	100	100	95	74,9	0,0	25,1	74,9	ML	A-4 (8)		
P-8c	Torres	1970		35,0	26,0	9,0	100	100	90	66,4	0,0	33,6	66,4	ML	A-4 (6)		
P-8d	Torres	1970		36,0	22,0	14,0	100	100	97	76,3	0,0	23,7	76,3	CL	A-6 (10)		
P-9a	Torres	1970	35,4	56,0	32,0	24,0	100	99	98	94,9	1,5	5,1	94,9	MH	A-7-5 (17)	INADECUADO (I)	MARGINAL
P-9b	Torres	1970		47,0	27,0	20,0	100	100	98	83,4	0,0	16,6	83,4	CL	A-7-6 (13)		
P-9c	Torres	1970		39,0	28,0	11,0	100	100	97	85,1	0,0	14,9	85,1	ML	A-6 (8)		
P-9d	Torres	1970		41,0	28,0	13,0	100	100	93	69,5	0,0	30,5	69,5	ML	A-7-6 (8)	INADECUADO (I)	MARGINAL
P-9e	Torres	1970		52,0	25,0	27,0	100,0	100,0	96,3	84,9	0,0	15,1	84,9	CH	A-7-6 (17)		
P-9f	Torres	1970		44,0	35,0	9,0	100,0	100,0	94,7	70,0	0,0	30,0	70,0	ML	A-5 (7)	INADECUADO (I)	MARGINAL
P-10a	Torres	1970		34,0	22,0	12,0	100	100	97	85,0	0,0	15,0	85,0	CL	A-6 (9)		
P-10b	Torres	1970		40,0	27,0	13,0	100	100	97	85,2	0,0	14,8	85,2	ML	A-6 (9)	INADECUADO (I)	
P-10c	Torres	1970		34,0	24,0	10,0	100	99	93	72,9	1,1	27,1	72,9	ML	A-4 (8)		
P-10d	Torres	1970		41,0	30,0	11,0	100	100	98	95,4	0,0	4,7	95,4	ML	A-7-5 (9)	INADECUADO (I)	MARGINAL
Pu-1	Torres	1970	27,6	40,0	27,0	13,0	100,0	98,6	90,9	75,6	1,4	24,4	75,6	ML	A-6 (9)	INADECUADO (I)	
Pu-2	Torres	1970	27,2	43,0	27,0	16,0	100,0	98,9	95,9	85,5	1,1	14,5	85,5	ML	A-7-6 (11)	INADECUADO (I)	MARGINAL
Pu-3	Torres	1970	31,2	53,0	25,0	28,0	100,0	96,5	91,3	86,6	3,5	13,4	86,6	CH	A-7-6 (18)		
Pu-4	Torres	1970	40,5	58,0	25,0	33,0	100,0	98,2	95,6	92,9	1,8	7,1	92,9	CH	A-7-6 (20)		
Pu-5	Torres	1970	53,2	61,0	30,0	31,0	100,0	98,2	95,0	91,7	1,8	8,3	91,7	CH	A-7-5 (20)		
Pu-6	Torres	1970	52,2	61,0	34,0	27,0	100,0	98,9	98,7	95,4	1,1	4,6	95,4	MH	A-7-5 (19)	INADECUADO (I)	MARGINAL
Pu-7	Torres	1970	45,5	63,0	28,0	35,0	100,0	99,0	97,8	95,9	1,0	4,2	95,9	CH	A-7-6 (20)		
Ps-1	Torres	1970		0,0	0,0	0,0	100,0	100,0	82,7	42,1	0,0	57,9	42,1	SM	A-4 (1)		
Ps-2	Torres	1970		39,0	30,0	9,0	100,0	100,0	88,1	67,8	0,0	32,2	67,8	ML	A-4 (7)		

Nº DATOS	9	33			33							33	33	12	10
MEDIA	38,7	43,6	26,5	17,1	100,0	99,3	93,5	79,2	0,7	20,8	79,2		(11)		
MEDIANA	35,4	41,0	27,0	13,0	100,0	100,0	95,7	84,9	0,0	15,1	84,9		(9)		
MÁXIMO	53,2	72,0	40,0	43,0	100,0	100,0	99,0	95,9	4,2	57,9	95,9		(20)		
MÍNIMO	27,2	0,0	0,0	0,0	100,0	95,8	73,8	42,1	0,0	4,2	42,1		(1)		
DESVIACIÓN ST.	9,8	13,9	6,4	9,9	0,0	1,1	5,8	14,5	1,1	14,5	14,5				

Por lo tanto, muchas de las muestras se clasifican como Inadecuadas, respecto al PG-3 en su redacción de 1975 y, al menos, Marginales, conforme al PG-3 (Orden FOM. 1382/02), por su elevada plasticidad.

5.3.5.1.- Características de Cimentación

En cuanto a las condiciones de cimentación esta zona se encuentra, para la roca sana, situada a 2-6 m de profundidad, en un rango **de σ_{adm}= 2 - 3,5 Kg/cm^2**, para zapata aislada de 1,5 x 1,5 m y asientos máximos de 2,5 cm en suelos granulares y 5 cm en suelos cohesivos. Salvo para estructuras muy ligeras, se recomienda la cimentación sobre la formación sana, dicha cimentación podrá ser superficial mediante zapatas con espesor moderado sobre la zona alterada o recubierta y deberá efectuarse por pozos o pilotes perforados en caso contrario. Los problemas de cimentación que podrían presentarse estarían ligados a la posible agresividad por presencia de sulfatos, en función de su potencial agresividad al hormigón y en áreas muy localizadas, por los fenómenos de disolución que pueden presentar; la variabilidad de la zona alterada y gran sensibilidad al agua del material arcilloso sano y posibles problemas de expansividad se deberán de considerar en los puntos en los que se detecten materiales de alta plasticidad. Otros problemas que pueden presentarse sería la posible aparición de asientos diferenciales no admisibles, sobre todo en lo que respecta a los niveles superficiales más alterados.

5.3.5.2.- Condiciones para Obras de Tierra

5.3.5.2.1.- Excavabilidad

Los materiales arcillosos y margosos sanos de estas zonas se consideran terrenos duros y su excavación podrá efectuarse por medios mecánicos sin dificultad. La presencia de niveles areniscosos de espesor variable puede conceder el carácter de no ripable a determinadas áreas.

5.3.5.2.2.- Estabilidad de Taludes

En los taludes naturales se dan fenómenos de reptación con inclinaciones superiores a unos 20º aunque la mayoría de ellos se asocia a taludes artificiales, cuyo comportamiento difiere notablemente según afecten a la formación alterada o a la formación sana. En el primer caso, los taludes serán inestables a corto plazo; en el segundo caso, la acción continuada de la lluvia producirá incisiones lineales y

06 AGO 2007

afloramientos de pie que progresarán con el tiempo, como se ha observado en taludes con inclinación de 25-30º y altura total de unos 10 m.

Como ya indicamos, los horizontes más sanos son propensos a la aparición de deslizamientos rotacionales de carácter superficial o profundo. Los suelos y niveles más alterados presentan deficiencias localizadas en forma de movimientos de reptación y deslizamientos; siendo el tratamiento más idóneo el correspondiente a tierras. En cualquier caso se recomienda un talud estable con inclinación 1H/1V.

5.3.5.2.3.- Empujes sobre Contenciones

Se considera que los empujes sobre las contenciones serán bajos para la formación sana, con tendencia a aumentar en el tiempo por degradación de los materiales, debido al efecto de la meteorización.

5.3.5.2.4.- Aptitud para Préstamos (Rellenos)

En general son materiales No Aptos para préstamos, marginales en el mejor de los casos. En este último caso, serían aceptables para la construcción de terraplenes controlados, aunque de difícil compactación; siendo recomendable el empleo combinado de aditivos.

Son materiales muy aptos en labores de impermeabilización en general.

5.3.5.2.5.- Aptitud para Explanaciones

Estos materiales se consideran, en términos generales, No Aptos, a lo sumo Marginales, como material de explanada, por lo que deberá extenderse sobre ellos una explanada mejorada.

5.4.- ANÁLISIS DE CIMENTACIÓN

5.4.1.- *Carga admisible*

5.4.1.1.- Sustrato Rocoso

La roca constituye en general un excelente terreno de cimentación, aunque pueden dar lugar a problemas de excavación. En cualquier caso no todos los tipos de rocas son iguales.

Los procedimientos habituales más extendidos hasta el presente en cuanto a la evaluación de cargas admisibles en roca, se basan en:

- Valores fijos definidos por reglamentos locales o generales: Jiménez Salas et al. (1976) y Wyllie (1992) elaboraron un resumen de los diversos códigos y reglamentos (no existe ninguno español).
- En casos de cargas como las existentes en este tipo de construcciones, sobre macizos homogéneos y potentes, para determinar la capacidad portante puede acudirse a valores normativos como los de los cuadros adjuntos.

PRESIONES ADMISIBLES EN ROCA (DIN 1054)

Estado del macizo	*Roca sana o poco alterada*	*Roca quebradiza o con huellas de alteración*
Homogéneo	40 kg/cm²	15 kg/cm²
Estratificado o diaclasado	20 kg/cm²	10 kg/cm²

Tabla 1

PRESIONES ADMISIBLES EN ROCA (Código inglés CP 2004/1972)

TIPO DE ROCA	Q_{ADM} (kg/cm²)
Rocas ígneas (granitos y gneiss), sanas	100
Calizas y areniscas duras	40
Esquistos y pizarras	30
Argilitas y limolitas duras y areniscas blandas	20
Arenas cementadas	10
Argilitas y limolitas blandas	6-10
Calizas blandas y porosas	6

Tabla 2

- Suponer un porcentaje de la resistencia a la compresión simple de la roca. En este sentido, una expresión adoptada por los códigos americanos es la siguiente:

$$q_{adm} = 0{,}2\ q_u$$

siendo q_u la resistencia a compresión simple de la roca.

Este criterio es bastante más conservador que el inglés, donde

$$q_{adm} \approx 0{,}5\ q_u$$

Las valoraciones reflejadas en estos códigos corresponden a rocas sanas o ligeramente alteradas (G-II-III).

En la zona de estudio se identifican un litotipo en las distintas unidades geotécnicas expuestas en apartados anteriores:

- **Margas y Arcillas Permotriásicas**: Para estos materiales se ha considerado oportuno estimar el rango de σ_{adm}**= 2 – 3.5 kp/cm²**, según valores de resistencia a la compresión simple consultados y la bibliografía existente.

0 6 AGO 2007

5.4.1.2.- Suelos

5.4.1.2.1.- Capacidad Portante en Función del Número de Golpes del Ensayo de Penetración Dinámica.

5.4.1.2.2.- Suelos Granulares

Cuando se trata de suelos granulares, la estimación de la capacidad portante de una cimentación puede establecerse a través de pruebas de penetración dinámica, por entender que pueden proporcionar una información más real del comportamiento del suelo en tales circunstancias ya que nos ofrece el registro más completo y más aproximado por debajo del nivel de cimentación.

Es por lo tanto necesario, establecer correlaciones entre los resultados de dichos ensayos de penetración dinámica, y las capacidades portantes y comportamientos deformacionales de los suelos en los que se realizan. En el caso de suelos granulares, se suelen fijar dichas presiones por criterios de limitación de asientos, a partir de los resultados obtenidos en los ensayos de penetración estándar (SPT).

Las expresiones más antiguas son las de Terzaghi y Peck (1948, 1967) para un valor de asiento admisible de 1":

$q_{adm} = (N \cdot S)/8$ para $B \leq 1{,}20$ m

$q_{adm} = ((N \cdot S)/12) \cdot ((B+0{,}3)/B)^2$ para $B > 1{,}20$ m

siendo:

q_{adm}: Presión admisible en kp/cm^2

S: Asiento tolerable en pulgadas

B: Ancho de cimentación

N:Número de golpes medio del ensayo SPT en la zona de influencia de la cimentación.

08 AGO 2007

De forma similar a la anterior, Meyerhof (1956), propuso una correlación entre la presión portante admisible neta y el número de penetración estándar (N), para un asiento máximo admisible determinado. La expresión, modificada posteriormente por Bowles (1977), es la siguiente:

$$q_{adm,neta}(kN/m^2) = 11,98\ N\ ((3,28.B+1)/(3,28.B))^2.Fd.(s/25,4)$$

siendo:

Fd = factor de profundidad = $1+0,33(D_f/B) \leq 1,33$

B = anchura de la cimentación

D_f = profundidad del nivel de apoyo

s = asiento admisible en mm.

N = número de golpes del ensayo de penetración dinámica (valor promedio en una profundidad igual a 2B, desde el fondo de la zapata)

$q_{adm,neta}$ = presión portante admisible neta = presión admisible - $\gamma.D_f$

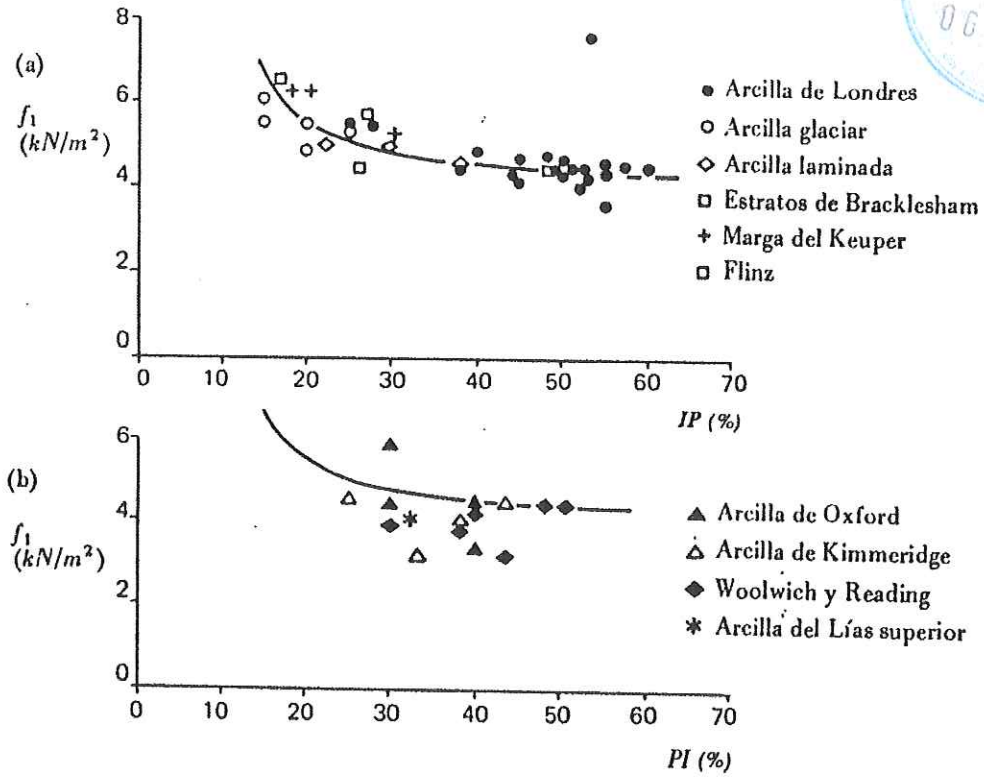
5.4.1.2.3.- Suelos Arcillosos

En el caso de materiales arcillosos, las experiencias de Stroud (1974), para las arcillas de la cuenca de Londres, se concretaron en la correlación que se refleja en la figura adjunta, donde aproximadamente:

$$f_1(kN/m^2) = C_u/N \approx 4\text{-}5$$

siendo:

C_u = resistencia al corte sin drenaje del suelo



- Correlación entre la resistencia a compresión simple y la resistencia a la penetración en la cuenca de Londres. (Según Stroud, 1974). $f_1 = C_u/N$.

Figura 10

En materiales arcillosos:

$$q_{adm} \approx (\pi+2).C_u/F \approx 2.C_u$$

y por lo tanto:

$$q_{adm}(kgr/cm^2) \approx (8\text{-}10).N/100 \approx N/10$$

Es decir, que en ambos casos, de suelo granular o cohesivo, la tensión admisible se puede aproximar por la relación::

$$q_{adm} \approx N/10$$

En la zona de estudio se encuentran tres tipos de suelos que pueden verse afectados por la implantación de construcciones industriales.

06 AGO 2007

- **Rellenos Antrópicos**: Las deficientes propiedades de estos materiales hacen que se recomiende en cualquier lugar la cimentación en niveles situados por debajo, ya sea mediante cimentaciones superficiales, cuando la potencia de los rellenos lo permita, o mediante cimentaciones semiprofundas o profundas.

- **Depósitos Aluviales**: Los valores de N_{SPT} consultados presentan una gran variabilidad. Aún así, se puede establecer un rango que permita aproximar el cálculo de la carga admisible para estos materiales. Así, se consideran las presiones admisibles variables en el intervalo σ_{adm}= **0.2 – 1.5 kp/cm^2.** Dada la deficiente capacidad portante del terreno, así como los riesgos asociados a su naturaleza (inundaciones, removilización del suelo por avenidas, etc.), se recomienda la cimentación profunda mediante pozos o pilotes apoyados en el sustrato. En el caso de que la potencia del aluvial sea inferior a dos metros, se puede cimentar superficialmente mediante zapata o losa.

- **Depósitos residuales**: Estos depósitos residuales de los materiales Permotriásicos, aparecen representados en la zona de estudio de forma heterogénea ya que su espesor es variable. Su elevada susceptibilidad a la consolidación, unida a una baja capacidad portante (σ_{adm}= **0.75 – 1.0 kp/cm^2**), hace que se recomiende evitar estos materiales como nivel de cimentación, empleando cimentaciones apoyadas sobre el sustrato rocoso Permotriásico, o realizando sustituciones del terreno.

5.4.2.- *Estimación de Asientos y Deformaciones*

En el concepto de carga admisible se incluye la carga que garantiza con suficiente seguridad que no se produzca un asiento inadmisible para la estructura. En este, como queda dicho, se consideran admisibles valores de asiento total de hasta 1" **(2,5 cm)**. En el caso de las losas, se consideran admisibles valores de asiento total de hasta 2" (**5,14 cm**).

5.4.3.- *Cimentación Propuesta*

5.4.3.1.- Tipología de Cimentación

En función de todos los condicionantes anteriormente expuestos y del conocimiento que se posee de la zona de estudio se recomienda el siguiente tipo de cimentación:

Cimentación superficial mediante zapatas de hormigón armado arriostradas empotradas 1 m en el sustrato margoso Permotriásico en el que las zapatas no sean inferiores a unas 4 veces el área del pilar para evitar problemas derivados de excentricidades y punzonamiento. En otros casos, y cuando la profundidad de cimentación así lo requiera, se realizará **pozos de hormigón en masa empotrados en dicho sustrato. Sobre estos pozos se situarán las zapatas arriostradas de hormigón armado**.

En algunos casos, dadas las características geotécnicas de materiales como las arcillas Permotriásicas, se puede resolver la cimentación **mediante losas, que eviten asientos diferenciales y permitan un asentamiento máximo de hasta 2"**.

Esta cimentación se diseñaría para valores carga admisible expuestos en apartados anteriores, en función del terreno existente en cada ubicación concreta.

Debe tenerse en cuenta que aunque los suelos puedan ofrecer una capacidad portante suficiente, esta puede ser variable a lo que hay que añadir el efecto negativo de su parcial saturación en agua, encontrándose los niveles freáticos próximos a la superficie topográfica. Por tanto, el tipo de cimentación a utilizar recomendable sería superficial apoyada sobre el sustrato subyacente si el espesor de estos recubrimientos es menor de 2 m, o bien por pozos apoyados sobre dichos materiales subyacentes en el caso de que la potencia de estos recubrimientos sean considerables o sus características no sean las más adecuadas.

En otros casos, sobre todo cuando la posición del sustrato haga inviable la extensión de esos pozos de hormigón, o en el caso de que la edificación se apoye sobre una futura zona de relleno, y que esta haga imposible alcanzar el sustrato rocoso, se cimentaría sobre el relleno debidamente compactado y controlado a una

06 AGO 2007

presión admisible que no excediese de **1,5 kg/cm^2** que se controlaría, ya en obra, fundamentalmente mediante la realización de pruebas de placa de carga.

En cualquier caso, se considera necesario concretar la cimentación individual, en función de la tipología de las edificaciones a construir, realizando el correspondiente estudio geológico-geotécnico particularizado tras llevarse a cabo las prospecciones que, en su caso, se consideren oportunas, campaña de prospecciones que deberán ser planificadas siguiendo las recomendaciones establecidas en el borrador del **Código Técnico de la Edificación**, en su Documento Básico SE-C Cimentaciones, que entrará próximamente en vigor, siendo, entonces, de obligado cumplimiento.

- En dicho documento se contemplan tres tipos de niveles de reconocimiento: *reducido, normal e intenso* que dependerán del tipo de edificio (distingue cinco tipos de C-0 a C-4) y del tipo de terreno que, en un principio, se considera como de grupo **T-1 "Terreno Favorable"** , sin que se prevea una especial problemática de cimentación. Los depósitos aluviales corresponderían al grupo **T-2, "Terreno Intermedio"**.

- Para la planificación de los reconocimientos, en la Tabla 3.8 del citado borrador del CTE, se recogen las distancias máximas $d_{máx}$ entre puntos de reconocimiento que no se deben sobrepasar y las profundidades orientativas P:

Tabla 3.8. Distancias máximas entre puntos de reconocimiento y profundidades orientativas vas

Edificio	Terreno			
	T1		T2	
	$d_{máx}$ (m)	P (m)	$d_{máx}$ (m)	P (m)
C-1	35	6	30	18
C-2	30	12	25	25
C-3	25	14	20	30
C-4	20	16	17	35

- En la Tabla 3.9 se establecen los criterios para el número mínimo de sondeos mecánicos por reconocimiento y el porcentaje del total de puntos de reconocimiento que puede ser sustituido por pruebas continuas de penetración cuando debido a superficies mayores el número de sondeos mecánicos exceda el mínimo especificaden dicha Tabla.

0 6 AGO 2007

Tabla 3.9. Número mínimo de sondeos mecánicos por reconocimiento y porcentaje de sustitución por pruebas continuas de penetración

	Número Mínimo		% de sustitución	
	T-1	T-2	T-1	T-2
C-1	1	2	70	50
C-2	2	3	70	50
C-3	3	3	50	40
C-4	3	3	40	30

5.4.3.2.- Nivel de Cimentación

En general, se recomienda como nivel de cimentación el sustrato rocoso Permotriásico, el cual podría permitir cimentaciones de tipo superficial en la zona estudiada.

Las zonas en las que se identifican depósitos residuales, originados por alteración de las margas y arcillitas, deben de evitarse como zonas de cimentación, por lo que se recomienda apoyar las estructuras mediante pozos de cimentación sobre las margas y arcillitas subyacentes.

En cualquier caso, se considera necesario especificar en cada caso individual, una vez que se concreten las edificaciones a construir, la cimentación de cada edificio mediante los reconocimientos geotécnicos específicos que se deberán plasmar en respectivos informes geológico-geotécnicos individualizados de cada parcela.

5.4.3.3.- Agresividad Frente al Hormigón

Se recomienda el análisis sistemático del contenido en sulfatos, dada la presencia de niveles de yesos en los materiales tanto de la Formación Fuentes como del Tramo de Transición.

De acuerdo con la citada instrucción (EHE), respecto a la exposición ambiental en relación con la corrosión de armaduras, podemos considerar que la zona se integra

dentro de la clase *Marina,* subclase *aérea*, designación *IIIa,* (ya que la futura obra se encuentra a menos de 5 km de la franja litoral).

5.5.- DESMONTES

En algún caso, las obras del futuro "Plan Especial Roces Residencial" en Gijón (Asturias) pueden obligar a la realización de pequeñas excavaciones. En general, los demontes se realizarán en el sustrato margoso de edad Permotriásica, y se puede considerar un talud estable de **1(H):1(V)** para estos materiales rocosos.

Sobre las margas es posible la existencia de nivel de alteración eluviales para los que se propone un talud estable a largo de **3(H):2(V)**.

En los desmontes realizados en terrenos en los que el sustrato se encuentre con un recubrimiento cuaternario consistente en depósitos aluviales, el talud estable recomendado es de **3(H):2(V)**. Por debajo del nivel freático los desmontes en estos materiales requieren entibación.

5.6.- TERRAPLENES

Las rasantes de la futura área residencial, en algunas zonas, puede situarse ligeramente por encima del nivel del terreno, por lo que, en este caso, sería preciso realizar labores de relleno en las mismas, que permitan elevar dicha cota.

Para estos rellenos y conforme a su entidad y morfología, y las características de los materiales que se utilizarán para los mismos se recomienda un talud **3(H):2(V)** en todos los terraplenes. Si se requiere por cualquier motivo incrementar dicha pendiente, o aumentar su seguridad, será preciso utilizar materiales tipo todo-uno o pedraplén.

El talud propuesto será suficiente para garantizar la estabilidad de los rellenos con suelos tolerables o adecuados procedentes de las excavaciones, canteras o préstamos, siempre y cuando se garantice la trabazón necesaria con el terreno, y la eliminación total del agua en el cuerpo del terraplén.

Para los tramos en terraplén proyectados en zona de ladera, la estabilidad del relleno estará condicionada por la inclinación de las laderas de apoyo, por todo ello

06 AGO 2007

estableceremos unas recomendaciones generales de tratamiento del terreno en función de la inclinación de la ladera, así tenemos:

a) Para laderas con ángulos de 5 a 10º : Tratamiento de Limpieza

- Excavación del terreno vegetal

- Recompactación del suelo con varias pasadas de rodillo liso

b) Para laderas con ángulos de 10 a 20º: Tratamiento de saneo

- Excavación del terreno vegetal

- Limpieza del suelo hasta llegar a roca, si es de poco espesor (< 1,00 m.)

- Construcción de bermas horizontales en suelo si es de espesor > 1,00 m.

c) Para laderas con ángulos > 20º: Tratamiento de Banqueo

- Excavación del terreno vegetal

- Limpieza del suelo y de la roca meteorizada (grado V)

- Excavación de bermas horizontales en roca a medida que se progresa en la construcción.

5.7.- VIALES Y EXPLANADA

Conforme a los materiales que se encuentran en la zona, y que ya han sido ampliamente comentados, se considera que la clasificación que se obtendría de estos materiales para el apoyo de la explanada, corresponderá a materiales tipo **tolerable** en el caso de los **depósitos aluviales**, y a materiales tipo **marginales**, en el caso de los **depósitos residuales**; además, los **rellenos antrópicos** se consideran en general como materiales tipo **inadecuados.**

Según la reciente modificación de la Instrucción de Carreteras (O.C. 10/02), en lo referente a las explanadas y a los efectos de definir la estructura del firme en cada caso, se establecen tres categorías de explanada, denominadas respectivamente E1, E2 y E3.

06 AGO 2007

Estas categorías se determinan según el módulo de compresibilidad en el segundo ciclo de carga (E_{v2}), obtenido de acuerdo con la NLT-357 "Ensayo de carga con placa":

E1 $E_{v2} \geq 60$ MPa

E2 $E_{v2} \geq 120$ MPa

E3 $E_{v2} \geq 300$ MPa

En terraplenes, la categoría de la explanada dependerá de las características del material utilizado en la coronación en, al menos, 1 m de espesor. En caso contrario, se asignará la clasificación inmediatamente inferior. Los materiales empleados han de cumplir las prescripciones contenidas en los correspondientes artículos del PG-3, además de las complementarias recogidas en la nueva redacción de esta norma.

Se considera que puede ser razonable una explanada tipo **E2,** y para asegurar dicha explanada, se recomiendan los siguientes perfiles de explanada en función del terreno existente.

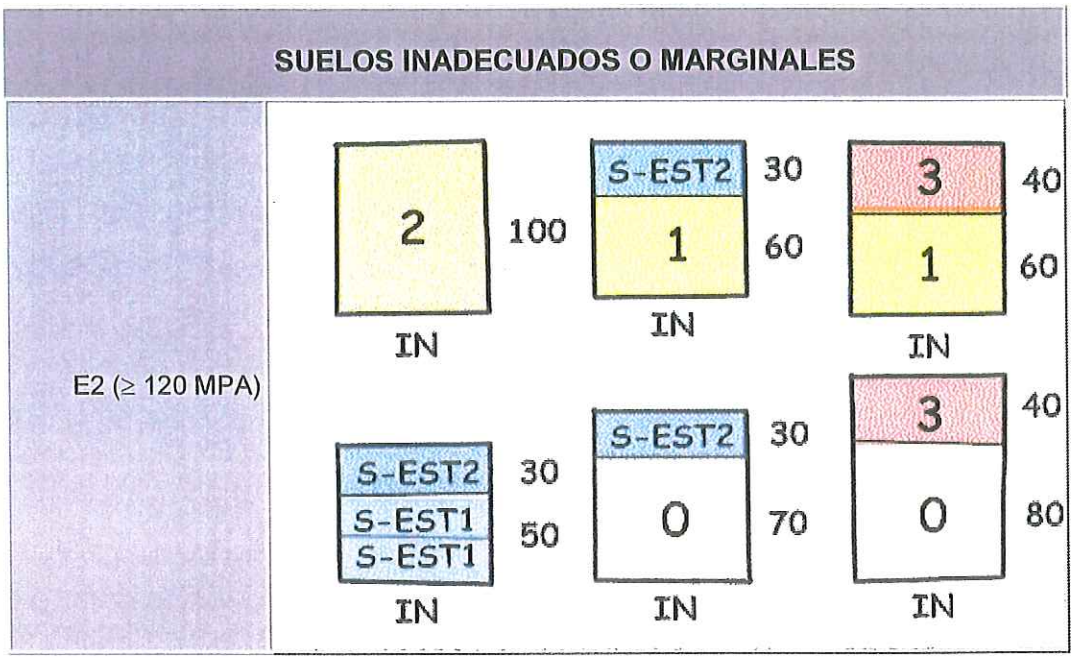
- La parte del área estudiada se podría disponer en terrenos en los que a menos de un metro ya se encuentran las margas y arcillitas del Permotriásico, por lo que no se requiere un tratamiento especial. Únicamente se recomienda el relleno de posibles huecos existentes en el sustrato rocoso con hormigón pobre.

- En los suelos clasificados como **tolerables** (depósitos aluviales), se recomienda un perfil de explanada constituido por 75 cm de material seleccionado, tal que su CBR sea mayor o igual a 10, y menor de 20. Alternativamente, es posible alcanzar la categoría E2 disponiendo un nivel de 50 cm de material adecuado, con índice CBR mayor o igual a 5, y un nivel superior de 40 cm de material seleccionado, con CBR mayor o o igual a 10, y menor de 20.

- En los suelos **marginales** (depósitos residuales) e **inadecuados** (rellenos antrópicos) se recomienda un perfil de explanada consituido por 100 cm de material seleccionado, con CBR mayor o igual de 10, y menor de 20.

06 AGO 2007

En la siguiente figura, se muestra un esquema de las secciones tipo adecuadas para el suelo que se encuentra en el área de actuación:



06 AGO 2007

CATEGORIA DE LA EXPLANADA	E2 (≥ 120 MPA)	2 (75) / S-EST2 (25) + S-EST1 (25) / 0 2 (40) + 1 (50) / 3 (25) + S-EST1 (25) / 0

1	Suelo adecuado (Art. 330 del PG-3)
2	Suelo seleccionado (Art. 330 del PG-3)
3	Suelo seleccionado (Art. 330 del PG-3)
S-EST1	Suelo estabilizado in situ (Art. 512 del PG-3)
S-EST2	Suelo estabilizado in situ (Art. 512 del PG-3)

Si la rasante del vial se dispone en terraplén, para su apoyo se recomienda, en todos los casos, un tratamiento de limpieza mediante eliminación de la capa vegetal (se considera un saneo medio de 0,50 m) y recompactar la superficie con varias pasadas de rodillo liso.

06 AGO 2007

APÉNDICES

PLANO 1.- Mapa Geológico de Gijón (Original a escala 1:30.000, Gutiérrez-Claverol, Torres y Luque-Cabal, 2002)

PLANO 2.- Mapa litológico del INDUROT, HOJA 14-4 (original a escala 1:25.000)

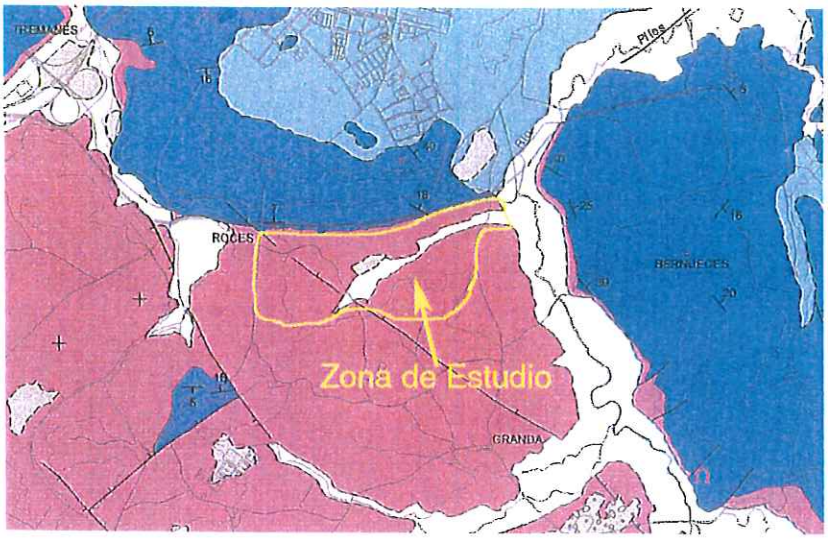
PLANO 3.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón. Mapa de factores geológicos con incidencia constructiva E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)

PLANO 4.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón. Mapa de riesgos geológicos E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)

06 AGO 2007

PLANO 1.- Mapa Geológico de Gijón (Original a escala 1:30.000, Gutiérrez-Claverol, Torres y Luque-Cabal, 2002)

0 6 AGO 2007



LEYENDA

DEPÓSITOS ANTRÓPICOS
- RELLENOS ARTIFICIALES

CUATERNARIO
- DEPÓSITOS DE PLAYA
- DEPÓSITOS DE MARISMA
- DEPÓSITOS ELUVIALES
- DEPÓSITOS GRAVITACIONALES
- DEPÓSITOS DE LLANURA ALUVIAL
- DEPÓSITOS DE TERRAZA

CRETÁCICO
- FORMACIÓN ULLAGA
  Calizas (Albiense Superior)
- FORMACIÓN POLA DE SIERO
  Conglomerados, arcillas y calizas (Aptiense Inferior)

JURÁSICO
- FORMACIÓN LASTRES/VEGA
  Areniscas, arcillas y calizas (Kimmeridgiense)
- FORMACIÓN LA ÑORA
  Conglomerados y areniscas (Kimmeridgiense)
- FORMACIÓN RODILES
  Calizas y ritmita margo-caliza (Sinemuriense-Bajociense Inferior)
- FORMACIÓN GIJÓN
  Dolomías, calizas, brechas de colapso y yeso (Hettangiense-Sinemuriense)

PÉRMICO
- FORMACIÓN CARAVIA
  Margas, arcillas, limos, calizas y conglomerados (Saxoniense)

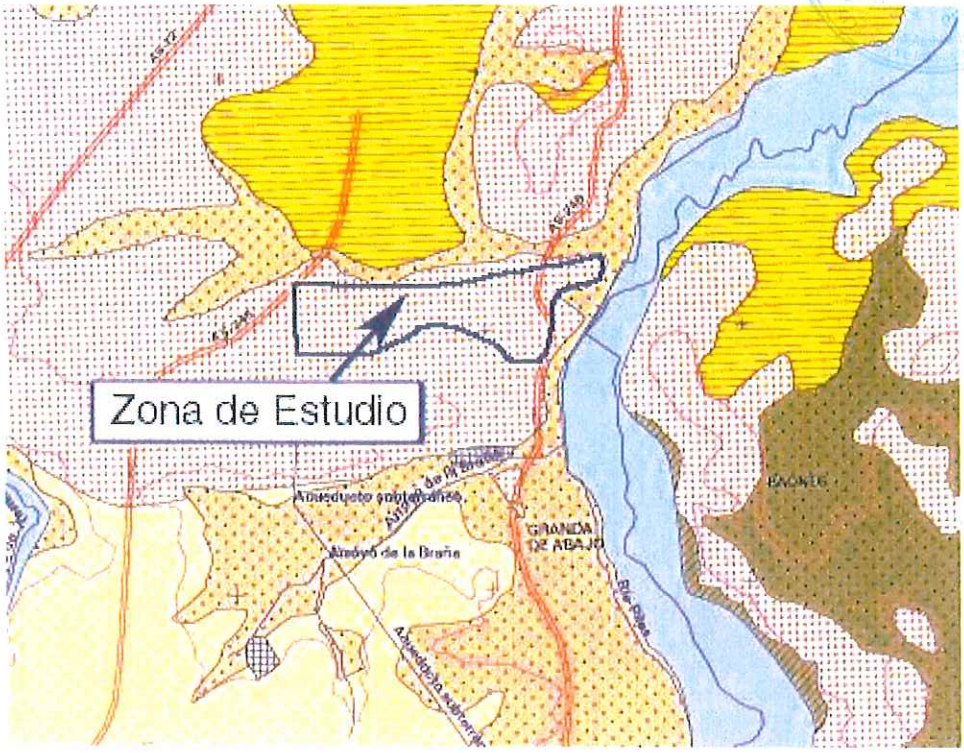
CARBONÍFERO
- "CALIZA DE MONTAÑA"
  Calizas grises (Namuriense)

ORDOVÍCICO-SILÚRICO
- FORMACIÓN FORMIGOSO
  Pizarras negruzcas (Llandovery-Wenlock)
- FORMACIÓN BARRIOS
  Cuarcitas blanquecinas (Arenig)

CÁMBRICO
- FORMACIÓN OVILLE
  Pizarras y areniscas (Acadiense-Postdamiense)

06 AGO 2007

PLANO 2.- Mapa litológico del INDUROT, HOJA 14-4 (original a escala 1:25.000)



LEYENDA

UNIDADES DEL SUSTRATO

FORMACIONES MIXTAS MESOZOICAS
Arcillas, areniscas rojas y margas

Arcillas amarillentas, margas y calizas jurásicas

Calizas pisolíticas, margas, arcillas y areniscas jurásicas

FORMACIONES CALCÁREAS MESOZOICAS
Dolomías, calizas y margas jurásicas

FORMACIONES DE CONGLOMERADOS
Conglomerados silíceos y areniscas jurásicas

UNIDADES DE LAS FORMACIONES SUPERFICIALES

FORMACIONES CLÁSTICAS SIN MATRIZ
- silíceas
- mixtas
- calcáreas

FORMACIONES CLÁSTICAS CON POCA MATRIZ
- silíceas
- mixtas
- calcáreas

FORMACIONES CLÁSTICAS CON ABUNDANTE MATRIZ
- silíceas
- mixtas

DEPÓSITOS LITORALES
- de cantos
- de arenas
- de arenas y fangos

OTRAS FORMACIONES SUPERFICIALES
- depósitos fluviales
- depósitos antrópicos y áreas industriales

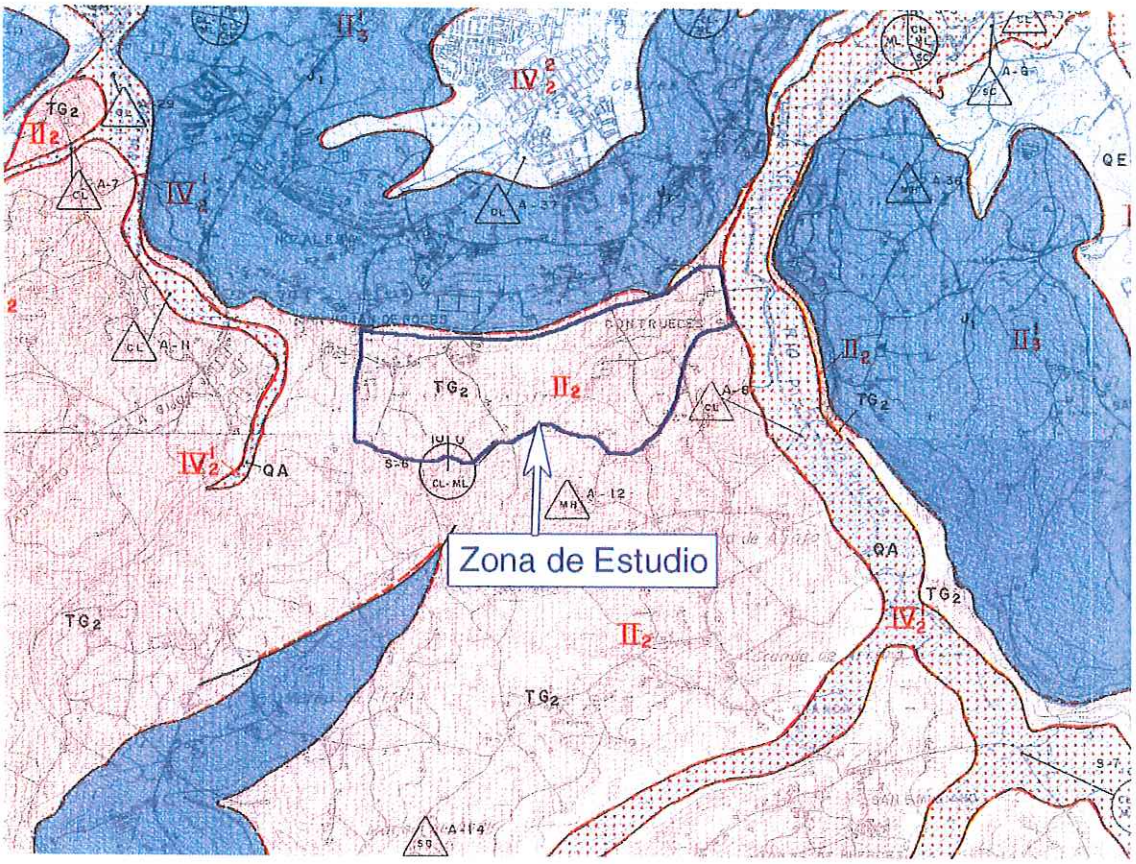
PLANO 3.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón. Mapa de factores geológicos con incidencia constructiva E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)

06 AGO 2007

FACTORES GEOLOGICOS CON INCIDENCIA CONSTRUCTIVA

AREA	ZONA	FORMAC.	EDAD	CARACTERISTICAS EXTENDIDAS
V	V_2		ACTUAL	L. Depositos antrópicos acondicionados para constituir soporte de construcciones o vías de comunicación R. Areas sometidas, unas a la dinámica litoral y otras a un riesgo de inundación
	V_1			L. Vertidos de residuos urbanos y escombreras R. En balsas y escombreras esta considerar fenómenos de inestabilidad que puedan producir su ruina total o parcial
IV	IV_3		HOLOCENO	L. Depósitos de ría. Arenas grises, arcillas, materia orgánica, turba USCS SP–SM, SM, CL Errática Pot. de 1,30 a unos 18 m H $\frac{p_1 \mid I}{F}$ C 0,35–0,50 Nivel freático a 2–4 m de profundidad R Inundación por avenida en parte
	IV_2^3			L. Arenas limosas o arcillosas con cantos Pot. máx. 3–5 m Erráticas G P = 4–30%
			PLEISTOCENO HOLOCENO	H $\frac{p, sp \mid I \mid E}{F}$ C= 0,50–0,65 R Algunos deslizamientos superficiales en vaguadas
	IV_2^2			L. Arcillas y limos de tonos diversos con o sin gravas USCS CL, CL–ML, ML, MH, SC Erráticos. Pot. hasta unos 8 m G P< 3% H $\frac{sp, I \mid E}{D–A}$ C= 0,35–0,50 Nivel freático entre 0,5 y 9 m
	IV_2^1		HOLOCENO	L. Arcillas, arenas, limos, gravas USCS. CL, ML, CL–ML, CH, SM y SC Erráticas G P<5% H $\frac{p, sp \mid I}{A}$ Nivel freático en general a menos de 3 m de profundidad. R Inundación por avenida C 0,20–0,35
	IV_1			L. Arenas y rellenos en el casco urbano de Gijón USCS. SW Erráticas Pot< 8 m G Playas con P< 1% H $\frac{P \mid I}{F}$ Nivel freático de 0 a 3,50 m de profundidad R. Dinámica litoral, mareas excepcionales C= 0,35–0,50
III	III_3		TERCIARIO PALEOCENO OLIGOCENO	L. Conglomerados, areniscas y arcillas rojas (CL) Erráticas. Pot. unos 150 m G P= 5–10% H $\frac{sp \mid E}{A}$ No se esperan problemas de nivel freático R No se aprecian riesgos específicos C= 0,50–0,65
II	II_4^4		CRETACICO SENONIENSE CONIACIENSE TURONIENSE	L. Calizas arenosas, margas y arenas. Pot. unos 60 m G P= 32–70% H. $\frac{p, I \mid E, I}{F}$ C 0,50–0,65 No se esperan problemas de nivel freático R Algunas reptaciones y desprendimientos en cantiles
	II_4^3			L. $II2_4$ areniscas y arcillas con algún nivel calizo Pot. unos 140 m Erráticas $II3_4$ arcillas de tonos varios, arenas y areniscas. Pot. unos 150 m Erráticas. G P= 8–30% Relieve alomado R. Reptaciones, deslizamientos
	II_4^2			H $\frac{p, sp \mid I, E}{F}$ C 0,35–0,65 Pueden aparecer problemas locales de nivel freático ligado a acuíferos aislados.
	II_4^1			L. Conglomerados con niveles eventuales de arenas y areniscas ligeramente cementadas Pot. unos 35 m G P 30–70% H $\frac{sp, E}{F}$ C= 0,50–0,65 Algún problema local de nivel freático R. Reptaciones en recubrimiento
	II_3^4		JURASICO MALM	L. Areniscas con niveles arcillosos. Erráticas. Pot. 140–160 m G P= 30–70%, muy variable H $\frac{p, I \mid I + E}{F}$ Pequeños acuíferos independientes R. Reptaciones y deslizamientos ligados muchas veces a vías de comunicación C= 0,35–0,65
	II_3^3		DOGGER	L. Conglomerados con intercalaciones de arenas y areniscas. Pot. 80–80 m Erráticas G P 30–70% H $\frac{p, I, E}{F}$ Pequeños acuíferos independientes C= 0,35–0,65 R Reptaciones y deslizamientos locales de recubrimiento.
	II_3^2		LIAS	L. $II3_2$ Calizas, calizas dolomíticas y arcillas grises, negras y amarillentas. $II2_3$: alternancia de calizas claras y margas grises. G Pendientes muy variables, con máximos del 70% H $\frac{p, I \mid I, E}{F}$ C= 0,35–0,65 Posibles problemas de nivel freático a cotas s.n.m. inferiores a 25–30 m. R. Desprendimientos, reptaciones.
	II_3^1			
	II_2		TRIASICO KEUPER	L. Arcillas rojas, verdosas con areniscas eventuales USCS. CL, ML, CL–ML, CH, MH Rel uniforme, Pot.~500 m. G P muy variable H $\frac{I, E}{F}$ C= 0,50–0,65. R Reptaciones, deslizamientos.
	II_1		BUNT	L. Areniscas rojas con arcillas arenosas o limolíticas. Erráticas. G P= 8–30% H. $\frac{I \mid E}{F}$ C= 0,50–0,65 No se esperan problemas de nivel freático R Reptaciones o deslizamientos superficiales de carácter local.
I	I_5		CARBONIFERO SUP. INF.	L. Calizas. Pot. H_1 20–30 m H_2 300 m. Uniforme G P= 8–30% H $\frac{p \mid I + E}{F}$ C= 0,50–0,80 No se esperan problemas de nivel freático R No se aprecian riesgos específicos.
	I_4^5		DEVONICO SUPERIOR	L. Areniscas con intercalaciones centimétricas de pizarras Pot. 20–25 m G P= 8–32% H. $\frac{I \mid E}{F}$ No se esperan problemas de nivel freático R No se aprecian riesgos generalizados. C= 0,50–0,80
	I_4^4		MEDIO-SUP.	L. Calizas. Potencia ~200 m Uniforme G P= 8–30% H. $\frac{p, I \mid I + E}{F}$ C= 0,50–0,80 No se esperan problemas de nivel freático. R Desprendimientos del recubrimiento
	I_4^3		MEDIO	L. Areniscas con intercalaciones centimétricas de pizarras. Pot. 400–500 m. G P= 8–32% H $\frac{I \mid E}{F}$ No se esperan problemas de nivel freático R No se aprecian riesgos generalizados. C= 0,50–0,80
	I_4^2		INF.-MEDIO	L. Calizas. Potencia de unos 125 m. Uniforme G P= 8–30% H $\frac{p \mid I + E}{F}$ C= 0,50–0,80 No se esperan problemas de nivel freático. R Desprendimientos en acantilados costeros.
	I_4^1		INFERIOR	L. Calizas, dolomías y margas. Pot. máx. 350 m G P 8–32% con zonas acantiladas. H $\frac{p \mid I + E}{F}$ No se esperan problemas de nivel freático. R Reptaciones del recubrimiento y desprendimientos de bloques en cantiles. C= 0,50–0,80
	I_3^2		SILURICO SUPERIOR DEVONICO INFERIOR	L. Areniscas con intercalaciones centimétricas de pizarras. Pot. 200–250 m G P= 8–30% H $\frac{I \mid E}{F}$ No se esperan problemas de nivel freático. R. Posibles desprendimientos en acantilados y deslizamientos. C= 0,50–0,80
	I_3^1		SILURICO INF.–SUP.	L. I_1, constituida por pizarras verdosas y pardas con intercalaciones de cuarcitas, espesor ~75 m I_2 por cuarcitas claras con intercalaciones esporádicas de pizarras, espesor 400–500 m I^1_3 por pizarras negras con potencia de unos 150 m En conjunto las Zonas se consideran relativamente uniformes. G Rasas litorales. P= 32–70% con áreas llanas o más abruptas. H $\frac{I \mid E}{F}$ C= 0,65–0,80. No se espera agua a cotas habituales de cimentación R. Desprendimientos en acantilados costeros; desprendimientos de masas rocosas en taludes con zonas trituradas, reptaciones, de carácter ligado, del recubrimiento
	I_2		ORDOVICICO	
	I_1		CAMBRICO ORDOVICICO INFERIOR	

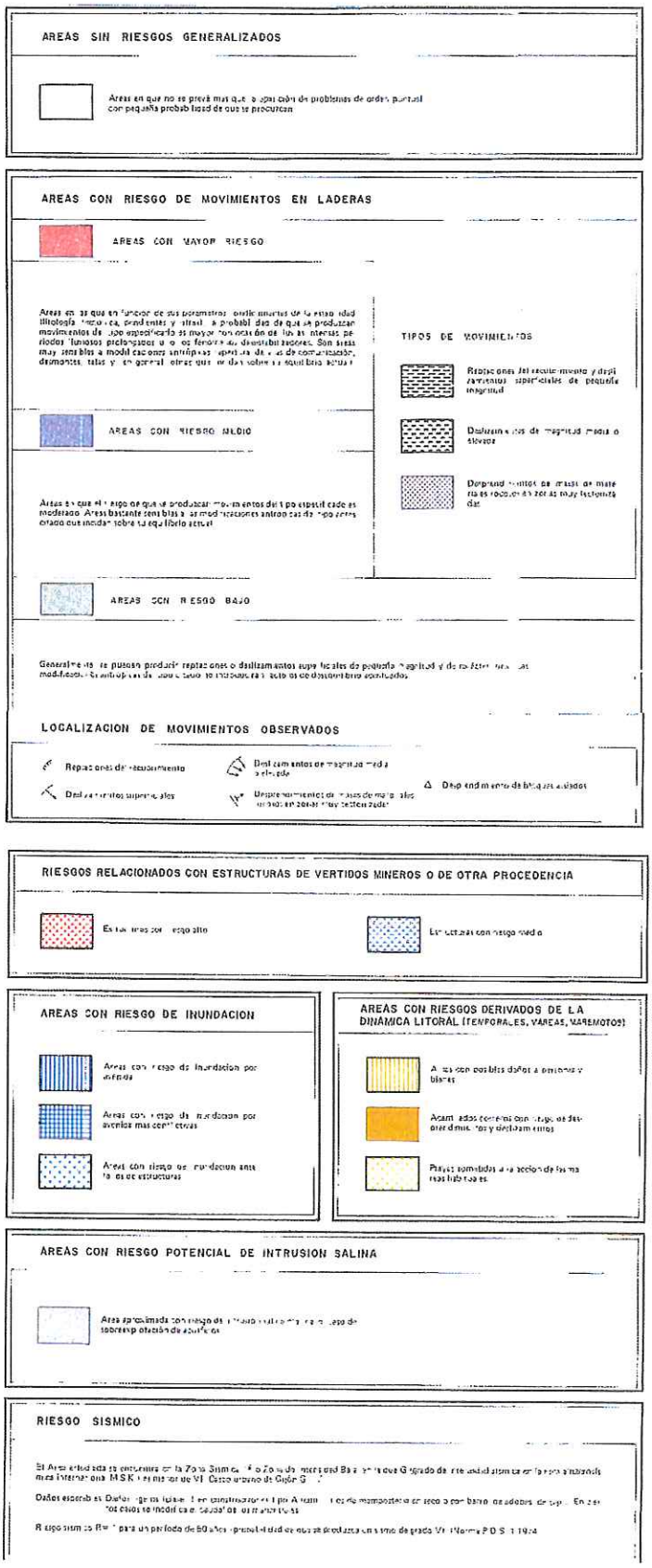
06 AGO 2007



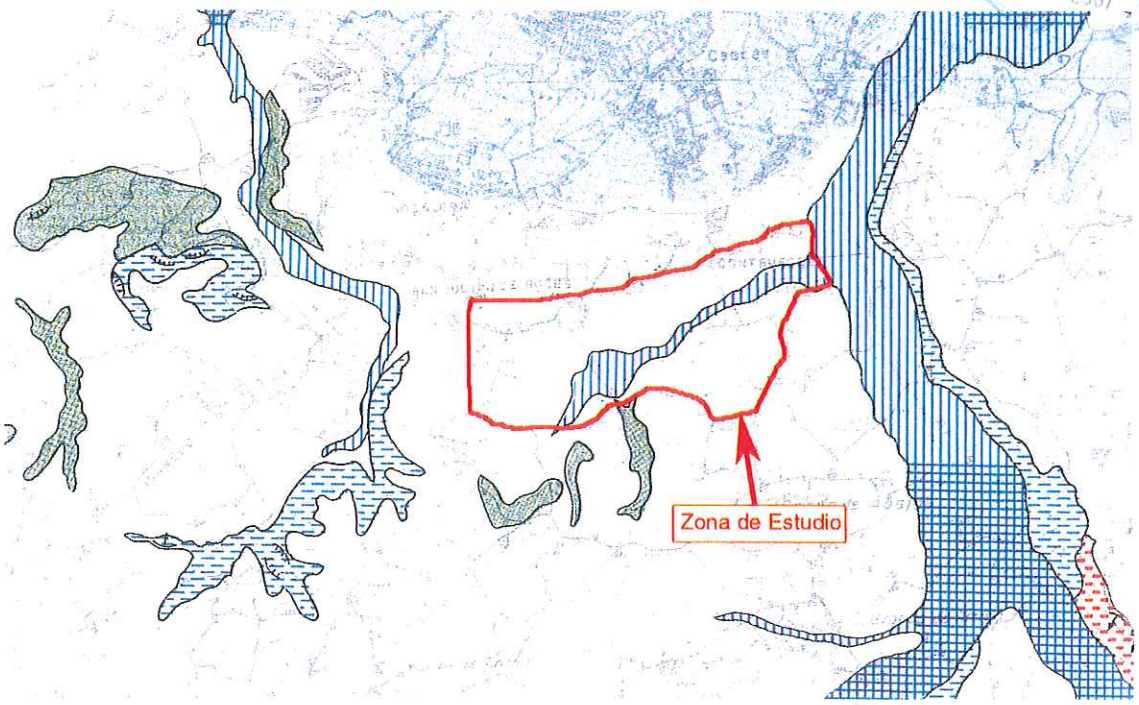
06 ABR 2017

PLANO 4.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón.
Mapa de riesgos geológicos E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)

06 AGO 2007


AREAS SIN RIESGOS GENERALIZADOS
Areas en que no se prevé mas que algún caso de problemas de orden puntual con pequeña probabilidad de que se produzcan
AREAS CON RIESGO DE MOVIMIENTOS EN LADERAS
AREAS CON MAYOR RIESGO
TIPOS DE MOVIMIENTOS
Reptaciones del recubrimiento y desprendimientos superficiales de pequeña magnitud
Deslizamientos de magnitud media o elevada
Desprendimientos de masas de materiales rocosos de tamaño muy heterogéneo
AREAS CON RIESGO MEDIO
AREAS CON RIESGO BAJO
LOCALIZACION DE MOVIMIENTOS OBSERVADOS
Reptaciones del recubrimiento
Deslizamientos superficiales
Deslizamientos de magnitud media o elevada
Desprendimientos de masas de materiales
Desprendimiento de bloques aislados
RIESGOS RELACIONADOS CON ESTRUCTURAS DE VERTIDOS MINEROS O DE OTRA PROCEDENCIA
Estructuras con riesgo alto
Estructuras con riesgo medio
AREAS CON RIESGO DE INUNDACION
Areas con riesgo de inundacion por avenidas
Areas con riesgo de inundacion por avenidas mas comunes
Areas con riesgo de inundacion ante fallos de estructuras
AREAS CON RIESGOS DERIVADOS DE LA DINAMICA LITORAL (TEMPORALES, VAREAS, MAREMOTOS)
Areas con posibles daños a personas y bienes
Acantilados con riesgo de desprendimientos y deslizamientos
Playas sometidas a la accion de formas libremente
AREAS CON RIESGO POTENCIAL DE INTRUSION SALINA
Area aproximada con riesgo de intrusion salina ante un caso de sobreexplotacion de acuiferos
RIESGO SISMICO

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
06 AGO 2007



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
06 AGO 2007

ANEJO 3
ESTUDIO DE DIAGNOSTICO AMBIENTAL

06 AGO 2009

El presente estudio se adjunta en documento independiente.

06 AGO 2007

ANEJO 4
NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL

06 AGO 2007

Directiva 2002/91/CE, de 16 de Diciembre de 2002
Relativa a la eficiencia energética en los edificios

0-6-460 2367

DIRECTIVA 2002/91/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO

de 16 de diciembre de 2002

relativa a la eficiencia energética de los edificios

EL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, y en particular el apartado 1 del artículo 175,

Vista la propuesta de la Comisión [1],

Visto el dictamen del Comité Económico y Social [2],

Visto el dictamen del Comité de las Regiones [3],

De conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 251 del Tratado [4],

Considerando lo siguiente:

(1) El artículo 6 del Tratado prescribe que las exigencias de la protección del medio ambiente se integren en la definición y en la realización de las políticas y acciones de la Comunidad.

(2) Entre los recursos naturales, a cuya utilización prudente y racional hace referencia el artículo 174 del Tratado, se encuentran los productos petrolíferos, el gas natural y los combustibles sólidos, que son fuentes esenciales de energía pero también las principales fuentes de emisión de dióxido de carbono.

(3) El fomento de la eficiencia energética constituye una parte importante del conjunto de políticas y medidas necesarias para cumplir lo dispuesto en el Protocolo de Kioto, y debe estar presente en todas las medidas que se adopten con el fin de dar cumplimiento a nuevos compromisos.

(4) La gestión de la demanda de energía es un instrumento importante que permite a la Comunidad ejercer una influencia en el mercado mundial de la energía y, por ende, en la seguridad de abastecimiento a medio y largo plazo.

(5) En sus Conclusiones de 30 de mayo de 2000 y de 5 de diciembre de 2000, el Consejo dio su apoyo al plan de acción de la Comisión para mejorar la eficacia energética y pidió que se tomaran medidas específicas para el sector de los edificios.

(6) El sector de la vivienda y de los servicios, compuesto en su mayoría por edificios, absorbe más del 40 % del consumo final de energía en la Comunidad y se encuentra en fase de expansión, tendencia que previsiblemente hará aumentar el consumo de energía y, por lo tanto, las emisiones de dióxido de carbono.

(7) La Directiva 93/76/CEE del Consejo, de 13 de septiembre de 1993, relativa a la limitación de las emisiones de dióxido de carbono mediante la mejora de la eficacia energética (SAVE) [5], que exige a los Estados miembros instaurar y aplicar programas de rendimiento energético en el sector de los edificios e informar sobre su aplicación, comienza ahora a arrojar importantes efectos positivos. Sin embargo, se necesita un instrumento jurídico complementario que instaure acciones más concretas con el fin de aprovechar el gran potencial de ahorro de energía aún sin realizar y reducir las grandes diferencias que existen entre Estados miembros en este sector.

(8) La Directiva 89/106/CEE del Consejo, de 21 de diciembre de 1988, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre los productos de construcción [6], exige que las obras de construcción y las instalaciones de calefacción, refrigeración y ventilación sean diseñadas y realizadas de tal forma que la cantidad de energía necesaria para su utilización sea reducida, habida cuenta de las condiciones climáticas del lugar y los ocupantes.

(9) Las medidas para fomentar la mejora de la eficiencia energética de los edificios deben tener en cuenta las condiciones climáticas y las particularidades locales, así como el entorno ambiental interior y la relación coste-eficacia. Dichas medidas no deben contravenir otros requisitos esenciales aplicables a los edificios, tales como la accesibilidad, la prudencia y la utilización a que se destine el edificio.

(10) La eficiencia energética de los edificios debe ser calculado con una metodología, que podrá ser diferente a escala regional, que comprenda no sólo el aislamiento térmico sino también otros factores que desempeñan un papel cada vez más importante, tales como las instalaciones de calefacción y aire acondicionado, la utilización de fuentes de energía renovables y el diseño del edificio. La aplicación de un enfoque común en este proceso, a través de especialistas cualificados o acreditados, cuya independencia debe garantizarse basándose en criterios objetivos, permitirá armonizar los esfuerzos realizados por los Estados miembros en el terreno del ahorro energético en el sector de la edificación y aumentará la transparencia respecto a la eficiencia energética en el mercado inmobiliario de la Comunidad en beneficio de potenciales propietarios y ocupantes.

(11) Es intención de la Comisión seguir desarrollando normas, como la norma EN 832 y el proyecto de norma prEN 13790, que incluya también a los sistemas de aire acondicionado y la iluminación.

---

[1] DO C 213 E de 31.7.2001, p. 266 y DO C 203 E de 27.8.2002, p. 69.
[2] DO C 36 de 8.2.2002, p. 20.
[3] DO C 107 de 3.5.2002, p. 76.
[4] Dictamen del Parlamento Europeo, de 6 de febrero de 2002 (no publicado en el Diario Oficia); Posición común del Consejo, de 7 de junio de 2002 (DO C 197 E de 20.8.2002, p. 6) y decisión del Parlamento Europeo, de 10 de octubre de 2002 (no publicada aún en el Diario Oficial).
[5] DO L 237 de 22.9.1993, p. 28.
[6] DO L 40 de 11.2.1989, p. 12; Directiva modificada por la Directiva 93/68/CEE (DO L 220 de 30.8.1993, p. 1).

06 AGO 2367

(12) Los edificios tienen una gran incidencia en el consumo de energía a largo plazo, por lo que todos los edificios nuevos deberían cumplir unos requisitos mínimos de eficiencia energética adaptados a las condiciones climáticas locales. A este respecto, se deben orientar las buenas prácticas a un uso óptimo de los elementos relativos a la mejora de la eficiencia energética. Como en general no se aprovecha completamente el potencial que ofrece la utilización de fuentes de energía alternativas, debe considerarse la viabilidad técnica, medioambiental y económica de tales fuentes. Esto podrá realizarlo una vez el Estado miembro, por medio de un estudio que proporcione una lista de medidas de conservación de la energía, en condiciones normales del mercado local, que cumplan requisitos de relación coste-eficacia. Antes de que comience la construcción, podrán encargarse estudios específicos si la medida o medidas se consideran viables.

(13) Debe considerarse que las reformas importantes de los edificios existentes de unas ciertas dimensiones es una buena oportunidad de tomar medidas eficaces en relación con el coste para aumentar su rendimiento energético. Son reformas importantes, por ejemplo, los casos en que los costes totales de la renovación referentes al cerramiento exterior del edificio o a instalaciones energéticas tales como calefacción, suministro de agua caliente, aire condicionado, ventilación e iluminación son superiores al 25 % del valor del edificio, excluyendo el valor del terreno en el que está construido, o cuando se renueva más del 25 % del cerramiento exterior del edificio.

(14) No obstante, la mejora de la eficiencia energética global de un edificio existente no significa necesariamente una renovación total del edificio sino que puede limitarse a aquellas partes que sean más importantes para la eficiencia energética del edificio y tengan una rentabilidad adecuada.

(15) Los requisitos de renovación para los edificios existentes no deben ser incompatibles con la función prevista, cualidad o carácter del edificio. Debe ser posible recuperar costes adicionales relacionados con dicha renovación en un plazo razonable respecto a la esperanza teórica de vida de la inversión por medio de mayores ahorros de energía.

(16) El proceso de certificación podrá complementarse con programas que faciliten un acceso equitativo a la mejora de la eficiencia energética, basarse en acuerdos entre organizaciones de las partes interesadas y un organismo designado por los Estados miembros, o efectuarse por las empresas de suministro energético que estén de acuerdo en comprometerse para llevar a cabo las inversiones previstas. Los Estados miembros deben llevar a cabo la supervisión y el seguimiento de los planes adoptados, y facilitar la utilización de incentivos. En la medida de lo posible, el certificado debe describir la situación real de la eficiencia energética del edificio y podrá ser revisado en consecuencia. Los edificios administrativos y los frecuentados habitualmente por el público deben servir de ejemplo a la hora de atender a factores medioambientales y energéticos y, en consecuencia, deben ser objeto periódicamente de certificación energética. Debe fomentarse la difusión entre el público de esta información sobre la eficiencia energética por medio de la exhibición de forma destacada de los citados certificados. Asimismo, el hecho de mostrar las temperaturas interiores oficialmente recomendadas, junto con la temperatura realmente registrada, debe desalentar la mala utilización de los sistemas de calefacción, aire acondicionado y ventilación. Ello debe contribuir a evitar el consumo innecesario de energía manteniendo unas condiciones ambientales interiores adecuadas (confort térmico), en función de la temperatura exterior.

(17) Los Estados también podrán recurrir a otros instrumentos o medidas no previstos en la presente Directiva para estimular una mayor eficiencia energética. Los Estados miembros deben alentar la buena gestión energética teniendo presente la intensidad de uso de los edificios.

(18) En los últimos años se ha observado un aumento del número de sistemas de aire acondicionado en los países europeos meridionales. Esto da lugar a problemas importantes en las horas de máxima sobrecarga, aumentando el coste de la electricidad y perturbando el balance energético de esos países. Debe darse prioridad a estrategias que mejoren el rendimiento térmico de los edificios durante el verano. Para ello debe propiciarse el desarrollo de técnicas de enfriamiento pasivo, fundamentalmente las que mejoran las condiciones ambientales interiores y el microclima alrededor de los edificios.

(19) Las operaciones de mantenimiento periódico de las calderas y sistemas de aire acondicionado a través de personal cualificado contribuyen a ajustarlos correctamente a las especificaciones del equipo, garantizando de ese modo un perfecto rendimiento desde el punto de vista medioambiental, energético y de seguridad. Es conveniente asimismo realizar una evaluación independiente de toda la instalación de calefacción cuando se estudie la posibilidad de llevar a cabo su sustitución, basada en consideraciones de rentabilidad económica.

(20) La facturación a los ocupantes de los edificios de los gastos de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, calculados en proporción al consumo real, podría contribuir al ahorro de energía en el sector de la vivienda. Los usuarios deben poder regular su propio consumo de calefacción y agua caliente sanitaria siempre que las disposiciones adoptadas a tal fin sean rentables.

(21) De acuerdo con los principios de subsidiariedad y proporcionalidad que figuran en el artículo 5 del Tratado, los principios generales que rijan los requisitos en materia de eficiencia energética y sus objetivos deben ser establecidos a nivel comunitario, pero la aplicación concreta debe correr a cargo de los Estados miembros, permitiéndose que cada uno elija el régimen que corresponde mejor a su situación particular. La presente Directiva se limita al mínimo necesario para lograr sus objetivos, sin trascender de lo estrictamente imprescindible a tal efecto.

(22) Es necesario atender a la posibilidad de adaptar rápidamente los métodos de cálculo y de que los Estados miembros revisen periódicamente los requisitos mínimos aplicables a la eficiencia energética de los edificios, a la vista del progreso técnico, en relación, entre otros aspectos, con las propiedades (o la calidad) aislantes de los materiales de construcción y de la futura evolución del proceso de normalización.

(23) Las medidas necesarias para la ejecución de la presente Directiva deben aprobarse con arreglo a la Decisión 1999/468/CE del Consejo, de 28 de junio de 1999, por la que se establecen los procedimientos para el ejercicio de las competencias de ejecución atribuidas a la Comisión [1].

HAN ADOPTADO LA PRESENTE DIRECTIVA:

Artículo 1

Objetivo

El objetivo de la presente Directiva es fomentar la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad, teniendo en cuenta las condiciones climáticas exteriores y las particularidades locales, así como los requisitos ambientales interiores y la relación coste-eficacia.

La presente Directiva establece requisitos en relación con:

a) el marco general de una metodología de cálculo de la eficiencia energética integrada de los edificios;

b) la aplicación de requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios nuevos;

c) la aplicación de requisitos mínimos de eficiencia energética de grandes edificios existentes que sean objeto de reformas importantes;

d) la certificación energética de edificios, y

e) la inspección periódica de calderas y sistemas de aire acondicionado de edificios y, además, la evaluación del estado de la instalación de calefacción con calderas de más de 15 años.

Artículo 2

Definiciones

A efectos de la presente Directiva se entenderá por:

1) edificio: una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el clima interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado,

2) eficiencia energética de un edificio: la cantidad de energía consumida realmente o que se estime necesaria para satisfacer las distintas necesidades asociadas a un uso estándar del edificio, que podrá incluir, entre otras cosas, la calefacción, el calentamiento del agua, la refrigeración, la ventilación y la iluminación. Dicha magnitud deberá quedar reflejada en uno o más indicadores cuantitativos calculados teniendo en cuenta el aislamiento, las características técnicas y de la instalación, el diseño y la orientación, en relación con los aspectos climáticos, la exposición solar y la influencia de construcciones próximas, la generación de energía propia y otros factores, incluidas las condiciones ambientales interiores, que influyan en la demanda de energía,

3) certificado de eficiencia energética de un edificio: un certificado reconocido por el Estado miembro, o por una persona jurídica designada por él, que incluye la eficiencia energética de un edificio calculada con arreglo a una metodología basada en el marco general figura en el anexo,

4) cogeneración (producción combinada de calor y electricidad): la conversión simultánea de combustibles primarios en energía mecánica o eléctrica y térmica, según determinados criterios de calidad de eficiencia energética,

5) sistema de aire acondicionado: la combinación de todos los elementos necesarios para proporcionar un tipo de tratamiento del aire en el que se controla o puede reducirse la temperatura, posiblemente en combinación con el control de la ventilación, la humedad y la pureza del aire,

6) caldera: la combinación de caldera y quemador diseñada para transmitir al agua el calor de la combustión,

7) potencia nominal efectiva (expresada en kW): la potencia calorífica máxima expresada y garantizada por el fabricante para obtenerse en régimen de funcionamiento continuo, respetando el rendimiento útil expresado por el fabricante,

8) bomba de calor: un dispositivo o instalación que extrae calor a baja temperatura del aire, del agua o de la tierra y lo transfiere al edificio.

Artículo 3

Adopción de una metodología

Los Estados miembros aplicarán, a escala nacional o regional, una metodología de cálculo de la eficiencia energética de los edificios, cuyo marco general se expone en el anexo. Las partes 1 y 2 de dicho marco se adaptarán a los avances técnicos con arreglo al procedimiento indicado en el apartado 2 del artículo 14, teniendo en cuenta las normas o regulaciones aplicadas en el Derecho interno de los Estados miembros.

Dicha metodología se establecerá a escala nacional o regional.

La eficiencia energética de un edificio se expresará de una forma clara y podrá incluir un indicador de emisiones de CO_2.

Artículo 4

Requisitos de eficiencia energética

1. Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que se establezcan unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios, sobre la base de la metodología a que se refiere el artículo 3. Cuando establezcan los requisitos, los Estados miembros podrán distinguir entre edificios nuevos y edificios existentes, así como entre diferentes categorías de edificios. Estos requisitos deberán tener en cuenta las condiciones ambientales generales interiores, para evitar posibles efectos negativos, como una ventilación inadecuada, así como las particularidades locales, el uso a que se destine el edificio y su antigüedad. Estos requisitos serán revisados periódicamente en intervalos no superiores a 5 años y, en caso necesario, actualizados con el fin de adaptarlos a los avances técnicos del sector de la construcción.

[1] DO L 184 de 17.7.1999, p. 23.

2. Los requisitos de rendimiento energético se aplicarán con arreglo a lo dispuesto en los artículos 5 y 6.

3. Los Estados miembros podrán decidir no establecer o no aplicar los requisitos a que se hace referencia en el apartado 1 a las siguientes categorías de edificios:

— edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales requisitos pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto,

— edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas,

— construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años, instalaciones industriales, talleres y edificios agrícolas no residenciales de baja demanda energética y edificios agrícolas no residenciales que estén siendo utilizados por un sector cubierto por un acuerdo nacional sectorial sobre eficiencia energética,

— edificios de viviendas que estén destinados a utilizarse durante menos de cuatro meses al año,

— edificios independientes con una superficie útil total inferior a 50 m².

Artículo 5

Edificios nuevos

Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que los edificios nuevos cumplan los requisitos mínimos de rendimiento energético mencionados en el artículo 4.

En los edificios nuevos con una superficie útil total de más de 1 000 m², los Estados miembros velarán por que la viabilidad técnica, medioambiental y económica de sistemas alternativos como:

— sistemas descentralizados de producción de energía basados en energías renovables,

— cogeneración (producción combinada de calor y electricidad),

— calefacción o refrigeración central o urbana, cuando esta última esté disponible,

— bombas de calor en determinadas condiciones,

se consideren y se tengan en cuenta antes de que se inicie la construcción.

Artículo 6

Edificios existentes

Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que, cuando se efectúen reformas importantes en edificios con una superficie útil total superior a 1 000 m², se mejore su eficiencia energética para que cumplan unos requisitos mínimos siempre que ello sea técnica, funcional y económicamente viable. Los Estados miembros calcularán esos requisitos mínimos de acuerdo con los requisitos establecidos para los edificios en el artículo 4. Los requisitos podrán establecerse, bien para el conjunto del edificio reformado, o bien para los sistemas o componentes reformados cuando sean parte de una renovación que se lleva a cabo en un período de tiempo limitado, con el objetivo mencionado anteriormente de mejorar la eficiencia energética global del edificio.

Artículo 7

Certificado de eficiencia energética

1. Los Estados miembros velarán por que, cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, se ponga a disposición del propietario o, por parte del propietario, a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda, un certificado de eficiencia energética. La validez del certificado no excederá de 10 años.

Para las viviendas o para los locales destinados a uso independiente situados en un mismo edificio, la certificación podrá basarse:

— en una certificación única de todo el edificio, en el caso de aquellos edificios que dispongan de un sistema de calefacción centralizado, o

— en la evaluación de una vivienda representativa del mismo edificio.

Los Estados miembros podrán excluir de la aplicación del presente apartado las categorías contempladas en el apartado 3 del artículo 4.

2. El certificado de eficiencia energética de un edificio deberá incluir valores de referencia tales como la normativa vigente y valoraciones comparativas, con el fin de que los consumidores puedan comparar y evaluar la eficiencia energética del edificio. El certificado deberá ir acompañado de recomendaciones para la mejora de la relación coste-eficacia de la eficiencia energética.

El objetivo de los certificados se limitará al suministro de información, y cualesquiera efectos de los mismos en acciones judiciales o de otro tipo se decidirán de conformidad con las normas nacionales.

3. Los Estados miembros tomarán medidas que garanticen que en los edificios con una superficie útil total superior a 1 000 m² ocupados por autoridades públicas o instituciones que presten servicios públicos a un número importante de personas y que, por consiguiente, sean frecuentados habitualmente por ellas, se exhiba, en lugar destacado y claramente visible por el público, un certificado energético de antigüedad no superior a 10 años.

También podrán exhibirse claramente la gama de temperaturas interiores recomendadas y las registradas en cada momento y, en su caso, otros factores climáticos pertinentes.

Artículo 8

Inspección de las calderas

Con vistas a la reducción del consumo de energía y a la limitación de las emisiones de dióxido de carbono, los Estados miembros deberán bien:

a) tomar las medidas necesarias para establecer una inspección periódica de las calderas que utilicen combustibles no renovables líquidos o sólidos y tengan una potencia nominal efectiva comprendida entre 20 y 100 kW. Dicha inspección también podrá aplicarse a calderas que utilicen otros combustibles.

Las calderas con una potencia nominal efectiva de más de 100 kW se inspeccionarán al menos cada dos años. Para las calderas de gas, este período podrá ampliarse a cuatro años.

Para calefacciones con calderas de una potencia nominal efectiva de más de 20 kW y con más de 15 años de antigüedad, los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para establecer una única inspección de todo el sistema de calefacción. A partir de esta inspección, que deberá incluir una evaluación del rendimiento de la caldera y de su capacidad comparada con la demanda de calefacción del edificio, los expertos asesorarán a los usuarios sobre la sustitución de la caldera, sobre otras modificaciones del sistema de calefacción y sobre soluciones alternativas;

b) tomar las medidas necesarias para garantizar que se asesore a los usuarios sobre la sustitución de la caldera, otras modificaciones del sistema de calefacción y soluciones alternativas que podrán incluir inspecciones para valorar el rendimiento y capacidad adecuados de la caldera. El efecto global de esta solución que deberá ser aproximadamente equivalente al que se derive de lo dispuesto en la letra a). Los Estados miembros que elijan esta opción deberán presentar a la Comisión cada dos años un informe sobre la equivalencia de su enfoque.

Artículo 9

Inspección de los sistemas de aire acondicionado

En relación con la reducción del consumo de energía y la limitación de las emisiones de dióxido de carbono, los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para la realización de una inspección periódica de los sistemas de aire acondicionado con una potencia nominal efectiva superior a 12 kW.

La inspección incluirá una evaluación del rendimiento del aire acondicionado y de su capacidad comparada con la demanda de refrigeración del edificio. Se asesorará debidamente a los usuarios sobre la sustitución del sistema de aire acondicionado, las mejoras que se puedan aportar o sobre soluciones alternativas.

Artículo 10

Certificadores e inspectores independientes

Los Estados miembros velarán por que la certificación energética de los edificios y la redacción de las correspondientes recomendaciones, así como la inspección de las calderas y de los sistemas de aire acondicionado se realicen de manera independiente por técnicos cualificados o acreditados, tanto si actúan de forma autónoma como si están contratados por entidades públicas o empresas privadas.

Artículo 11

Evaluación

La Comisión, con la asistencia del Comité establecido por el artículo 14, evaluará la presente Directiva a la luz de la experiencia adquirida durante su aplicación y, si procede, hará propuestas, entre otras cosas con respecto a lo siguiente:

a) posibles medidas complementarias relativas a las reformas en los edificios con una superficie útil total inferior a 1 000 m^2;

b) incentivos de carácter general para nuevas medidas de eficiencia energética de los edificios.

Artículo 12

Información

Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para informar a los ocupantes de los edificios sobre los distintos métodos y prácticas que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética. Si los Estados miembros lo solicitan, la Comisión les asistirá para la realización de campañas de información, que podrán ser objeto de programas comunitarios.

Artículo 13

Adaptación del marco

Las partes 1 y 2 del anexo se revisarán en intervalos regulares, que no serán inferiores a dos años.

Toda modificación necesaria para adaptar las partes 1 y 2 del anexo al progreso técnico se efectuará de acuerdo con el procedimiento expuesto en el apartado 2 del artículo 14.

Artículo 14

Comité

1. La Comisión estará asistida por un Comité.

2. En los casos en que se haga referencia al presente apartado, serán de aplicación los artículos 5 y 7 de la Decisión 1999/468/CE, observando lo dispuesto en su artículo 8.

El plazo contemplado en el apartado 6 del artículo 5 de la Decisión 1999/468/CE queda fijado en tres meses.

3. El Comité aprobará su reglamento interno.

Artículo 15

Transposición

1. Los Estados miembros pondrán en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva a más tardar el 4 de enero de 2006. Informarán inmediatamente de ello a la Comisión.

Cuando los Estados miembros adopten dichas disposiciones, éstas incluirán una referencia a la presente Directiva o irán acompañadas de dicha referencia en su publicación oficial. Los Estados miembros establecerán las modalidades de la mencionada referencia.

2. Debido a la escasez de especialistas cualificados o acreditados, los Estados miembros podrán disponer de un período adicional de tres años para aplicar plenamente las disposiciones de los artículos 7, 8 y 9. Cuando hagan uso de esta opción, los Estados miembros lo notificarán a la Comisión, facilitando la correspondiente justificación junto con un calendario relativo a la aplicación ulterior de la presente Directiva.

Artículo 16

Entrada en vigor

La presente Directiva entrará en vigor el día de su publicación en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*.

Artículo 17

Destinatarios

Los destinatarios de la presente Directiva serán los Estados miembros.

Hecho en Bruselas, el 16 de diciembre de 2002.

Por el Parlamento Europeo	*Por el Consejo*
El Presidente	*La Presidenta*
P. COX	M. FISCHER BOEL

06 AGO 2007

ANEXO

Marco general en el que deberá inscribirse el cálculo de la eficiencia energética de los edificios (artículo 3)

1. La metodología de cálculo de la eficiencia energética de los edificios deberá integrar al menos los aspectos siguientes:
   a) características térmicas del edificio (cerramientos exteriores e internos, etc.). Estas características podrán incluir asimismo la estanqueidad del aire;
   b) instalación de calefacción y de agua caliente, y sus características de aislamiento;
   c) instalación de aire acondicionado;
   d) ventilación;
   e) instalación de iluminación artificial (especialmente en la parte no residencial);
   f) disposición y orientación de los edificios, incluidas las condiciones climáticas exteriores;
   g) sistemas solares pasivos y protección solar;
   h) ventilación natural;
   i) las condiciones ambientales interiores, incluidas las condiciones ambientales interiores proyectadas.
2. En el cálculo se tendrá en cuenta la incidencia positiva de los siguientes aspectos, cuando resulten pertinentes:
   a) sistemas solares activos u otros sistemas de calefacción o producción de electricidad basados en fuentes de energía renovables;
   b) electricidad producida por cogeneración;
   c) sistemas de calefacción y refrigeración central o urbana;
   d) iluminación natural.
3. A efectos de este cálculo, los edificios deberían clasificarse adecuadamente en categorías como las siguientes:
   a) viviendas unifamiliares de distintos tipos;
   b) edificios de viviendas;
   c) oficinas;
   d) edificios de centros de enseñanza;
   e) hospitales;
   f) hoteles y restaurantes;
   g) instalaciones deportivas;
   h) edificios comerciales destinados a la venta al por mayor o al por menor;
   i) otros tipos de edificios que consuman energía.

06 AGO 2007

Directiva 2002/91/CE, de 16 de Diciembre de 2002
Relativa a la eficiencia energética en los edificios

06 AGO 2007

CONSEJO

DECISIÓN DEL CONSEJO

de 19 de diciembre de 2002

por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de residuos en los vertederos con arreglo al artículo 16 y al anexo II de la Directiva 1999/31/CEE

(2003/33/CE)

EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea,

Vista la Directiva 1999/31/CE del Consejo, de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos [1] y, en particular, su artículo 16 y su anexo II,

Considerando lo siguiente:

(1) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Directiva 1999/31/CE, la Comisión adoptará los criterios específicos y/o los métodos de prueba, así como los valores límite asociados para cada clase de vertedero.

(2) Debe establecerse un procedimiento para determinar la admisibilidad de los residuos en los vertederos.

(3) Deben establecerse valores límite y otros criterios en relación con los residuos admisibles en las diferentes clases de vertederos.

(4) Deben establecerse los métodos de prueba para determinar la admisibilidad de los residuos en los vertederos.

(5) Es adecuado desde un punto de vista técnico eximir de los criterios y procedimientos establecidos en el anexo de la presente Decisión a los residuos generados por la industria extractiva que son vertidos en la propia explotación.

(6) Debe concederse a los Estados miembros un período transitorio corto para elaborar el sistema necesario para aplicar la presente Decisión y, llegado el caso, otro breve período transitorio adicional para garantizar la aplicación de los valores límite.

(7) Las medidas previstas en la presente Decisión no son conformes al dictamen del Comité establecido en virtud del artículo 18 de la Directiva 75/442/CEE del Consejo, de 15 de julio de 1975, relativa a los residuos [2].Por consiguiente, con arreglo a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 18 de dicha Directiva, deben ser adoptadas por el Consejo.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

La presente Decisión establece los criterios y procedimientos relativos a la admisión de residuos en los vertederos con arreglo a los principios establecidos en la Directiva 1999/31/CE y, en particular, en su anexo II.

Artículo 2

Para determinar la admisibilidad de los residuos en los vertederos, los Estados miembros aplicarán el procedimiento establecido en el punto 1 del anexo de la presente Decisión.

Artículo 3

Los Estados miembros garantizarán que los residuos serán admitidos en los vertederos solamente si cumplen los criterios de admisión de la clase pertinente de vertedero de conformidad con lo establecido en el punto 2 del anexo de la presente Decisión.

Artículo 4

Para determinar la admisibilidad de los residuos en los vertederos se emplearán los métodos de toma de muestras y prueba enumerados en el punto 3 del anexo de la presente Decisión.

[1] DO L 182 de 16.7.1999, p. 1.

[2] DO L 194 de 25.7.1975, p. 39; Directiva cuya última modificación la constituye la Decisión 96/350/CE de la Comisión (DO L 135 de 6.6.1996, p. 32).

Artículo 5

No obstante la legislación comunitaria en vigor, los criterios y procedimientos establecidos en el anexo de la presente Decisión no se aplicarán a los residuos procedentes de la prospección, extracción, tratamiento y almacenamiento de recursos minerales y de la explotación de canteras, siempre y cuando dichos residuos se viertan *in situ*. A falta de legislación comunitaria específica, los Estados miembros aplicarán sus criterios y procedimientos nacionales.

Artículo 6

Cualquier modificación necesaria para actualizar en el futuro la presente Decisión al progreso técnico y científico será adoptada por la Comisión, asistida por el Comité creado con arreglo al artículo 18 de la Directiva 75/442/CEE, por ejemplo, la adaptación de los parámetros enumerados en la listas de valores límite o la elaboración de criterios de admisión y de valores límite para las subcategorías de vertederos de residuos no peligrosos.

Artículo 7

1. La presente Decisión entrará en vigor el 16 de julio de 2004.

2. Los Estados miembros aplicarán los criterios establecidos en el punto 2 del anexo, a más tardar el 16 de julio de 2005.

Artículo 8

Los destinatarios de la presente Decisión serán los Estados miembros.

Hecho en Bruselas, el 19 de diciembre de 2002.

Por el Consejo

La Presidenta

M. FISCHER BOEL

06 AGO 2007

ANEXO

CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE ADMISIÓN DE RESIDUOS EN LOS VERTEDEROS

INTRODUCCIÓN

El presente anexo establece el procedimiento uniforme de clasificación y admisión de residuos con arreglo al anexo II de la Directiva 1999/31/CE relativa al vertido de residuos (denominada en lo sucesivo la *Directiva vertidos*).

Con arreglo al artículo 176 del Tratado, no se impide a los Estados miembros el mantenimiento o la adopción de medidas de mayor protección que las establecidas en el presente anexo, siempre y cuando esas medidas sean compatibles con el Tratado y se notifiquen a la Comisión. Lo dicho podría ser especialmente pertinente en lo que respecta a los valores límite correspondientes al Cadmio y al Mercurio mencionados en el punto 2. Los Estados miembros también podrán introducir valores limite para los elementos no incluidos en el punto 2.

El punto 1 del presente anexo establece el procedimiento para determinar la admisibilidad de residuos en los vertederos. Este procedimiento consiste en la caracterización básica, las pruebas de conformidad y la verificación *in situ*, que se definen en el punto 3 del anexo II de la Directiva vertidos.

El punto 2 del presente anexo establece los criterios de admisión para cada clase de vertedero. En los vertederos sólo se podrán admitir los residuos que cumplan los criterios de admisión de la clase pertinente.

El punto 3 del presente anexo enumera los métodos que deberán utilizarse para la toma de muestras y la prueba de los residuos.

El anexo A define la evaluación de la seguridad que debe efectuarse para el almacenamiento subterráneo.

El anexo B contiene un resumen de las opciones que prevé la Directiva en lo que se refiere a los vertederos y ejemplos de subcategorías posibles de vertederos de residuos no peligrosos.

1. PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN DE RESIDUOS EN LOS VERTEDEROS

1.1. Caracterización básica

La caracterización básica es el primer paso del procedimiento de admisión y constituye la recogida de toda la información necesaria para eliminar el residuo de forma segura a largo plazo. La caracterización básica será obligatoria para cada tipo de residuo.

1.1.1. *Las funciones de la caracterización básica son las siguientes:*

a) información básica sobre el residuo (tipo y origen, composición, grado de homogeneidad, lixiviabilidad y, si es necesario y posible, otras propiedades características);

b) información básica para comprender el comportamiento de los residuos en los vertederos y las opciones de tratamiento que establece la letra a) del artículo 6 de la Directiva vertidos;

c) evaluación de los residuos con respecto a valores límite;

d) detección de las variables principales (parámetros críticos) para las pruebas de conformidad y opciones para la simplificación de ésta mediante una reducción significativa del número de componentes que deben medirse previa demostración de la información pertinente. La caracterización podrá servir para obtener proporciones entre la caracterización básica y los resultados de los procedimientos de prueba simplificados, así como la frecuencia de las pruebas de conformidad.

Si la caracterización básica de un residuo muestra que éste cumple los criterios para una clase de vertedero conforme a lo establecido en el punto 2 de este anexo, el residuo se considerará admisible en esa clase de vertedero. En caso contrario, el residuo no será admisible en esa clase de vertedero.

El productor del residuo o, en su defecto, la entidad responsable de su gestión, será responsable de garantizar que la información de caracterización sea correcta.

La entidad explotadora llevará un registro de la información exigida que deberá conservar durante un período que establecerá el Estado miembro.

1.1.2. *Los requisitos fundamentales para la caracterización básica de los residuos son los siguientes:*

a) fuente y origen del residuo;

b) información sobre el proceso de producción del residuo (descripción y características de las materias primas y de los productos);

c) descripción del tratamiento aplicado de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del artículo 6 de la Directiva vertidos, o una declaración de las razones por las que ese tratamiento no se considera necesario;

d) datos sobre la composición del residuo y el comportamiento de lixiviación, si procede;

e) aspecto del residuo (olor, color, forma física);

f) código conforme a la lista europea de residuos (Decisión 2001/118/CE de la Comisión) [1],

g) en lo que se refiere a los residuos peligrosos en caso de una entrada espejo: las características de peligrosidad pertinentes con arreglo al anexo III de la Directiva 91/689/CEE del Consejo, de 12 de diciembre de 1991, relativa a los residuos peligrosos [2];

h) información que pruebe que el residuo no esté excluido en virtud de los criterios mencionados en el apartado 3 del artículo 5 de la Directiva vertidos;

i) la clase de vertedero a la que puede admitirse el residuo;

j) en su caso, precauciones adicionales que deben tomarse en el vertedero;

k) comprobación de la posibilidad de reciclado o valorización del residuo.

1.1.3. *Realización de pruebas*

Por regla general, los residuos deberán someterse a prueba para obtener la información arriba mencionada. Las pruebas deberán servir para conocer o determinar, además del comportamiento de lixiviación, la composición del residuo. Entre las pruebas que se utilicen para determinar la caracterización básica deberán figurar siempre las que deberán emplearse en las pruebas de conformidad.

El contenido de la caracterización, la amplitud de las pruebas de laboratorio necesarias y la relación entre la caracterización básica y las pruebas de conformidad dependerán del tipo de residuo. Puede diferenciarse entre:

a) residuos generados de forma regular en un mismo proceso;

b) residuos no generados de forma regular.

Las caracterizaciones descritas en las letras a) y b) aportarán información que podrá compararse directamente con los criterios de admisión de cada clase pertinente de vertedero y, además, podrán ofrecer información descriptiva (por ejemplo, las consecuencias de efectuar vertidos mezclados con residuos municipales).

a) Residuos de producción regular en un mismo proceso

Se trata de residuos específicos y homogéneos que se generan de forma regular en un mismo proceso cuando:

— la instalación y el proceso que generan el residuo son bien conocidos y los materiales de entrada en el proceso y el propio proceso están bien definidos,

— la entidad explotadora de la instalación aporta toda la información necesaria e informa a la entidad explotadora del vertedero de los cambios en el proceso (especialmente los referidos al material de entrada en el proceso).

El proceso tendrá lugar normalmente en una única instalación. El residuo también podrá proceder de instalaciones diferentes si puede determinarse como un flujo único con características comunes dentro de límites conocidos (por ejemplo, cenizas de fondo de horno procedentes de la incineración de residuos municipales).

Para estos residuos, la caracterización básica incluirá los requisitos fundamentales correspondientes de la lista de el punto 1.1.2 y, en particular, los siguientes:

— gama de composiciones de los residuos específicos,

— gama y variabilidad de las propiedades características,

— si procede, la lixiviabilidad de los residuos determinada mediante una prueba de lixiviación por lotes y/o una ensayo de percolación y/o una prueba de dependencia del pH,

— principales variables que deberán someterse a prueba periódicamente.

[1] DO L 47 de 16.2.2001, p. 1.
[2] DO L 377 de 31.12.1991, p. 20; cuya última modificación la constituye la Directiva 31/1994/CE (DO L 168 de 2.7.1994, p. 28).

06 AGO 2007

Si el residuo se produce en un mismo proceso en instalaciones diferentes, deberá darse información sobre el alcance de la evaluación. Por lo tanto deberá tomarse un número suficiente de mediciones que muestren la gama y la variabilidad de las propiedades características del residuo. Este último podrá entonces considerarse caracterizado y posteriormente quedará sólo sujeto a las pruebas de conformidad, salvo en caso de cambios significativos en los procesos de generación.

En lo que se refiere a los residuos procedentes de un mismo proceso efectuado en una misma instalación, los resultados de las mediciones podrán poner de manifiesto solamente ligeras variaciones de las propiedades del residuo a un nivel significativo en comparación con los valores límite apropiados. El residuo podrá entonces considerarse caracterizado y posteriormente tan solo se someterá a pruebas de conformidad, salvo en caso cambios significativos en los procesos de generación.

Los residuos procedentes de instalaciones para el agrupamiento o la mezcla de residuos, de instalaciones de transferencia de residuos o de flujos de residuos mixtos procedentes de la recogida de residuos pueden tener propiedades que varíen considerablemente. Este extremo deberá tenerse en cuenta en la caracterización básica. Los residuos en cuestión podrían tener que clasificarse en la letra b).

b) Residuos de producción irregular

Se trata de residuos que no se generan de forma regular en un mismo proceso en una misma instalación y que no forman parte de un flujo de residuos bien caracterizado. Cada lote producido de dichos residuos tendrá que caracterizarse. La caracterización básica incluirá los requisitos fundamentales correspondientes. Puesto que cada lote tendrá que caracterizarse, no será necesario efectuar ninguna prueba de conformidad.

1.1.4. *Casos en los que no se exigirá efectuar pruebas*

Se podrá prescindir de las pruebas de caracterización básica en los casos siguientes:

a) cuando el residuo esté en una lista de residuos que no necesiten someterse a pruebas con arreglo a lo establecido en el punto 2 de este anexo;

b) cuando toda la información necesaria para la caracterización básica se conozca y esté plenamente justificada a entera satisfacción de la autoridad competente;

c) cuando la realización de pruebas con determinados tipos de residuos no sea práctica, o cuando no se disponga de procedimientos de prueba y criterios de admisión adecuados. Esta circunstancia deberá justificarse y documentarse mencionando las razones por las que se considera que el residuo es admisible en la clase de vertedero de que se trate.

1.2. **Pruebas de conformidad**

Cuando un residuo se considere admisible para una clase específica de vertedero atendiendo a la caracterización básica efectuada con arreglo al punto 1 se condicionará posteriormente a la realización de pruebas de conformidad para determinar si se ajusta a los resultados de la caracterización básica y cumple los criterios de admisión pertinentes con arreglo a lo establecido en el punto 2.

La función de las pruebas de conformidad es comprobar periódicamente flujos de residuos generados con regularidad.

Los parámetros pertinentes que se deberán comprobar serán los determinados en la caracterización básica y deberán estar relacionados con la información que se desprenda de ésta. Sólo será necesario examinar los parámetros críticos (variables principales) que determine la caracterización básica. El examen deberá demostrar que el residuo cumple los valores límite en lo que se refiere a los parámetros críticos.

Las pruebas efectuadas para comprobar la conformidad serán una o varias de las empleadas para la caracterización básica y deberá consistir en al menos una prueba de lixiviación con un lote. A este efecto se utilizarán los métodos enumerados en el punto 3.

Los residuos para los que no se exijan pruebas de caracterización básica en las letras a) y c) del punto 1.1.4, tampoco deberán someterse a una prueba de conformidad. No obstante, sí deberá comprobarse que se dispone de información de caracterización básica sobre ellos, distinta de la prueba

La prueba de conformidad se efectuará al menos una vez al año y, en cualquier caso, la entidad explotadora deberá garantizar que se efectúe en el grado y con la periodicidad que determine la caracterización básica.

Se llevará un registro de los resultados de las pruebas que deberá conservarse durante un período que determinará cada Estado miembro.

06 AGO 2003

CER	Descripción	Restricciones
1011 03	Residuos de materiales de fibra de vidrio	Solamente sin aglutinantes orgánicos
1501 07	Envases de vidrio	
1701 01	Hormigón	Solamente residuos seleccionados de construcción y demolición (*)
1701 02	Ladrillos	Solamente residuos seleccionados de construcción y demolición (*)
1701 03	Tejas y materiales cerámicos	Solamente residuos seleccionados de construcción y demolición (*)
1701 07	Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos	Solamente residuos seleccionados de construcción y demolición (*)
1702 02	Vidrio	
1705 04	Tierra y piedras	Excluidas la tierra vegetal, la turba y la tierra y las piedras de terrenos contaminados
1912 05	Vidrio	
2001 02	Vidrio	Solamente el vidrio procedente de la recogida selectiva
2002 02	Tierra y piedras	Solamente de residuos de parques y jardines. Excluidas la tierra vegetal y la turba

(*) Residuos seleccionados de la construcción y demolición con bajo contenido en materiales de otros tipos como metales, plástico, residuos orgánicos, madera, caucho, etc. y de origen conocido.

— Ningún residuo de la construcción y demolición contaminado con sustancias orgánicas o inorgánicas peligrosas a consecuencia de procesos de producción en la construcción, contaminación del suelo, almacenamiento y uso de plaguicidas u otras sustancias peligrosas, etc., salvo si se deja claro que la construcción derribada no estaba contaminada de forma significativa.

— Ningún residuo de la construcción y demolición tratado, revestido o pintado con materiales que contengan sustancias peligrosas en cantidades significativas.

Los residuos que no figuren en esta lista deberán someterse a una prueba de conformidad con arreglo a lo dispuesto en el punto 1 para determinar si cumplen los criterios para ser considerados residuos admisibles en vertederos para residuos inertes con arreglo a lo dispuesto en el punto 2.1.2.

2.1.2. *Valores límite para los residuos admisibles en vertederos para residuos inertes*

2.1.2.1. Valores límite de lixiviación

Los valores límite de lixiviación siguientes se aplicarán a los residuos admisibles en vertederos para residuos inertes. Se calcularán, en términos de liberación total, para las proporciones entre líquido y sólido (L/S) de 2 l/kg y de 10 l/kg y se expresarán directamente en mg/l en la columna C_0 (el primer eluato de un ensayo de percolación con una proporción L/S = 0,1 l/kg). Los Estados miembros determinarán los métodos de prueba (véase el punto 3) y los valores límite correspondientes de la tabla que deberán utilizarse.

Componente	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
As	0,1	0,5	0,06
Ba	7	20	4
Cd	0,03	0,04	0,02
Cr total	0,2	0,5	0,1

0 6 AGO 2007

Componente	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
Cu	0,9	2	0,6
Hg	0,003	0,01	0,002
Mo	0,3	0,5	0,2
Ni	0,2	0,4	0,12
Pb	0,2	0,5	0,15
Sb	0,02	0,06	0,1
Se	0,06	0,1	0,04
Zn	2	4	1,2
Cloruro	550	800	460
Fluoruro	4	10	2,5
Sulfato	560 (*)	1 000 (*)	1 500
Índice de fenol	0,5	1	0,3
COD (**)	240	500	160
STD (***)	2 500	4 000	—

(*) Aunque el residuo no cumpla estos valores correspondientes al sulfato, podrá considerarse que cumple los criterios de admisión si la lixiviación no supera ninguno de los siguientes valores: 1 500 mg/l en C_0 con una relación = 0,1 l/kg y 6 000 mg/kg con una relación L/S = 10 l/kg. Será necesario utilizar la ensayo de percolación para determinar el valor límite con una relación L/S = 0,1 l/kg en las condiciones iniciales de equilibrio, mientras que el valor con una relación L/S = 10 l/kg se podrá determinar, bien mediante una prueba de lixiviación por lotes, bien mediante una ensayo de percolación en condiciones próximas al equilibrio local.

(**) Si el residuo no cumple estos valores de Carbono orgánico disuelto (COD) con su propio pH, podrá alternativamente probarse con una relación L/S = 10 l/kg y un pH entre 7,5 y 8,0. El residuo podrá considerarse conforme a los criterios de admisión de COD si el resultado de esta determinación no es superior a 500 mg/kg. (Existe un proyecto de método basado en la prenorma prEN 14429).

(***) Los valores de sólidos totales disueltos (STD) podrá utilizarse como alternativa a los valores de sulfato y cloruro.

2.1.2.2. Valores límite de contenido total de parámetros orgánicos

Además de los valores límite referidos en el punto 2.1.2.1, los residuos inertes deberán cumplir los valores límite adicionales siguientes:

Parámetro	Valor límite mg/kg
COT (Carbono orgánico total)	30 000 (*)
BTEX (Benceno, Tolueno, Etilbenceno y Xilenos)	6
PCB (Bifeniles policlorinados)	1
Aceite mineral (C10 a C40)	500
HPA (Hidrocarburos policíclicos aromáticos)	Valor límite pendiente de establecimiento por los Estados miembros

(*) En el caso de la tierra, la autoridad competente podrá admitir un valor límite más alto siempre que el carbono orgánico disuelto (COD) alcance un valor de 500 mg/kg a L/S = 10 l/kg, bien con el mismo pH del suelo o con un pH situado entre 7,5 y 8,0.

D.O. AGO 2007

2.2. **Criterios para los vertederos para residuos no peligrosos**

Los Estados miembros podrán crear subcategorías de vertederos para residuos no peligrosos.

En este anexo se establecen valores límite solamente para residuos no peligrosos vertidos en la misma celda que residuos peligrosos estables no reactivos.

2.2.1. *Residuos admisibles sin realización previa de pruebas en vertederos para residuos no peligrosos*

Los residuos municipales con arreglo a la definición de la letra b) del artículo 2 de la Directiva vertidos clasificados como no peligrosos en el capítulo 20 de la lista europea de residuos, las fracciones no peligrosas recogidas separadamente de residuos domésticos y los mismos materiales no peligrosos de otros orígenes podrán ser admitidos sin realización previa de pruebas en vertederos para residuos no peligrosos.

Los residuos no podrán ser admitidos sin haber sido sometidos previamente a tratamiento con arreglo a lo dispuesto en la letra a) del artículo 6 de la Directiva vertidos, o si están contaminados en una medida que aumente el riesgo asociado al residuo en modo tal que justifique su eliminación en otras instalaciones.

Estos residuos no podrán ser admitidos en celdas en las que se viertan residuos peligrosos no reactivos estables con arreglo a la definición del inciso iii) de la letra c) del artículo 6 de la Directiva vertidos.

2.2.2. *Valores límite para residuos no peligrosos*

Los siguientes valores límite se aplican a los residuos no peligrosos granulares admitidos en la misma celda que residuos peligrosos no reactivos estables, calculados, en términos de liberación total, con una relación líquido/sólido (L/S) de = 2 y 10 l/kg y expresados directamente en mg/l en la columna C_0 (primer eluato de un ensayo de percolación con una relación L/S = 0,1 l/kg). Los residuos granulares son todos los residuos que no son monolíticos. Los Estados miembros determinarán los métodos de prueba (véase el punto 3) y los valores límites correspondientes de la tabla que deberán emplearse.

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
As	0,4	2	0,3
Ba	30	100	20
Cd	0,6	1	0,3
Cr total	4	10	2,5
Cu	25	50	30
Hg	0,05	0,2	0,03
Mo	5	10	3,5
Ni	5	10	3
Pb	5	10	3
Sb	0,2	0,7	0,15
Se	0,3	0,5	0,2
Zn	25	50	15
Cloruro	10 000	15 000	8 500

06 AGO 2007

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
Fluoruro	60	150	40
Sulfato	10 000	20 000	7 000
COD (*)	380	800	250
STD (**)	40 000	60 000	—

(*) Si el residuo no cumple estos valores de COD con su propio pH, podrá alternativamente probarse con una relación L/S = 10 l/kg y un pH entre 7,5 y 8,0. El residuo podrá considerarse conforme a los criterios de admisión de COD si el resultado de esta determinación no es superior a 800 mg/kg. (Existe un proyecto de método basado en la prenorma prEN 14429).

(**) Los valores de STD podrán utilizarse como alternativa a los valores de sulfato y cloruro.

Los Estados miembros establecerán criterios en relación con los residuos monolíticos para ofrecer el mismo nivel de protección medioambiental que los valores límite anteriores.

2.2.3. *Residuos de yeso*

Los materiales no peligrosos a base de yeso deberán eliminarse exclusivamente en vertederos de residuos no peligrosos en compartimentos en los que se admitan residuos no biodegradables. Los valores límite de carbono orgánico total (COT) y Carbono orgánico disuelto (COD) que figuran en los puntos 2.3.2. y 2.3.1. se aplicarán a los residuos vertidos juntamente con materiales a base de yeso.

2.3. **Criterios para los residuos peligrosos admisibles en vertederos para residuos no peligrosos con arreglo al inciso iii) de la letra c) del artículo 6**

Los residuos estables no reactivos son aquellos cuyo comportamiento de lixiviación no cambiará adversamente a largo plazo en las condiciones de diseño del vertedero, o en caso de accidentes previsibles:

— en el residuo considerado de forma aislada (por ejemplo, por biodegradación),

— bajo los efectos de condiciones ambientales a largo plazo (por ejemplo, agua, aire, temperatura y restricciones mecánicas),

— por el efecto de otros residuos (incluidos productos de residuos tales como lixiviados y gas).

2.3.1. *Valores límite de lixiviación*

Los valores límite de lixiviación siguientes se aplicarán a los residuos granulares peligrosos admisibles en vertederos para residuos no peligrosos. Se calcularán, en términos de liberación total, para unas proporciones entre líquido y sólido (L/S) de 2 l/kg y de 10 l/kg y expresados directamente en mg/l en la columna C_0 (en el primer eluato de la ensayo de percolación con una proporción L/S = 0,1 l/kg). Se considerarán residuos granulares todos aquellos que no sean monolíticos. Los Estados miembros determinarán los métodos de prueba y los valores límite correspondientes de la tabla que deberán utilizarse.

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
As	0,4	2	0,3
Ba	30	100	20
Cd	0,6	1	0,3
Cr total	4	10	2,5

06 AGO 2007

Componente	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_n (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
Cu	0,9	2	0,6
Hg	0,003	0,01	0,002
Mo	0,3	0,5	0,2
Ni	0,2	0,4	0,12
Pb	0,2	0,5	0,15
Sb	0,02	0,06	0,1
Se	0,06	0,1	0,04
Zn	2	4	1,2
Cloruro	550	800	460
Fluoruro	4	10	2,5
Sulfato	560 (*)	1 000 (*)	1 500
Índice de fenol	0,5	1	0,3
COD (**)	240	500	160
STD (***)	2 500	4 000	—

(*) Aunque el residuo no cumpla estos valores correspondientes al sulfato, podrá considerarse que cumple los criterios de admisión si la lixiviación no supera ninguno de los siguientes valores: 1 500 mg/l en C_0 con una relación = 0,1 l/kg y 6 000 mg/kg con una relación L/S = 10 l/kg. Será necesario utilizar la ensayo de percolación para determinar el valor límite con una relación L/S = 0,1 l/kg en las condiciones iniciales de equilibrio, mientras que el valor con una relación L/S = 10 l/kg se podrá determinar, bien mediante una prueba de lixiviación por lotes, bien mediante una ensayo de percolación en condiciones próximas al equilibrio local.

(**) Si el residuo no cumple estos valores de Carbono orgánico disuelto (COD) con su propio pH, podrá alternativamente probarse con una relación L/S = 10 l/kg y un pH entre 7,5 y 8,0. El residuo podrá considerarse conforme a los criterios de admisión de COD si el resultado de esta determinación no es superior a 500 mg/kg. (Existe un proyecto de método basado en la prenorma prEN 14429).

(***) Los valores de sólidos totales disueltos (STD) podrá utilizarse como alternativa a los valores de sulfato y cloruro.

2.1.2.2. Valores límite de contenido total de parámetros orgánicos

Además de los valores límite referidos en el punto 2.1.2.1, los residuos inertes deberán cumplir los valores límite adicionales siguientes:

Parámetro	Valor límite mg/kg
COT (Carbono orgánico total)	30 000 (*)
BTEX (Benceno, Tolueno, Etilbenceno y Xilenos)	6
PCB (Bifeniles policlorinados)	1
Aceite mineral (C10 a C40)	500
HPA (Hidrocarburos policíclicos aromáticos)	Valor límite pendiente de establecimiento por los Estados miembros

(*) En el caso de la tierra, la autoridad competente podrá admitir un valor límite más alto siempre que el carbono orgánico disuelto (COD) alcance un valor de 500 mg/kg a L/S = 10 l/kg, bien con el mismo pH del suelo o con un pH situado entre 7,5 y 8,0.

2.2. **Criterios para los vertederos para residuos no peligrosos**

Los Estados miembros podrán crear subcategorías de vertederos para residuos no peligrosos.

En este anexo se establecen valores límite solamente para residuos no peligrosos vertidos en la misma celda que residuos peligrosos estables no reactivos.

2.2.1. *Residuos admisibles sin realización previa de pruebas en vertederos para residuos no peligrosos*

Los residuos municipales con arreglo a la definición de la letra b) del artículo 2 de la Directiva vertidos clasificados como no peligrosos en el capítulo 20 de la lista europea de residuos, las fracciones no peligrosas recogidas separadamente de residuos domésticos y los mismos materiales no peligrosos de otros orígenes podrán ser admitidos sin realización previa de pruebas en vertederos para residuos no peligrosos.

Los residuos no podrán ser admitidos sin haber sido sometidos previamente a tratamiento con arreglo a lo dispuesto en la letra a) del artículo 6 de la Directiva vertidos, o si están contaminados en una medida que aumente el riesgo asociado al residuo en modo tal que justifique su eliminación en otras instalaciones.

Estos residuos no podrán ser admitidos en celdas en las que se viertan residuos peligrosos no reactivos estables con arreglo a la definición del inciso iii) de la letra c) del artículo 6 de la Directiva vertidos.

2.2.2. *Valores límite para residuos no peligrosos*

Los siguientes valores límite se aplican a los residuos no peligrosos granulares admitidos en la misma celda que residuos peligrosos no reactivos estables, calculados, en términos de liberación total, con una relación líquido/sólido (L/S) de = 2 y 10 l/kg y expresados directamente en mg/l en la columna C_0 (primer eluato de un ensayo de percolación con una relación L/S = 0,1 l/kg). Los residuos granulares son todos los residuos que no son monolíticos. Los Estados miembros determinarán los métodos de prueba (véase el punto 3) y los valores límites correspondientes de la tabla que deberán emplearse.

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
As	0,4	2	0,3
Ba	30	100	20
Cd	0,6	1	0,3
Cr total	4	10	2,5
Cu	25	50	30
Hg	0,05	0,2	0,03
Mo	5	10	3,5
Ni	5	10	3
Pb	5	10	3
Sb	0,2	0,7	0,15
Se	0,3	0,5	0,2
Zn	25	50	15
Cloruro	10 000	15 000	8 500

06 AGO 2007

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
Fluoruro	60	150	40
Sulfato	10 000	20 000	7 000
COD (*)	380	800	250
STD (**)	40 000	60 000	—

(*) Si el residuo no cumple estos valores de COD con su propio pH, podrá alternativamente probarse con una relación L/S = 10 l/kg y un pH entre 7,5 y 8,0. El residuo podrá considerarse conforme a los criterios de admisión de COD si el resultado de esta determinación no es superior a 800 mg/kg. (Existe un proyecto de método basado en la prenorma prEN 14429).

(**) Los valores de STD podrán utilizarse como alternativa a los valores de sulfato y cloruro.

Los Estados miembros establecerán criterios en relación con los residuos monolíticos para ofrecer el mismo nivel de protección medioambiental que los valores límite anteriores.

2.2.3. *Residuos de yeso*

Los materiales no peligrosos a base de yeso deberán eliminarse exclusivamente en vertederos de residuos no peligrosos en compartimentos en los que se admitan residuos no biodegradables. Los valores límite de carbono orgánico total (COT) y Carbono orgánico disuelto (COD) que figuran en los puntos 2.3.2. y 2.3.1. se aplicarán a los residuos vertidos juntamente con materiales a base de yeso.

2.3. **Criterios para los residuos peligrosos admisibles en vertederos para residuos no peligrosos con arreglo al inciso iii) de la letra c) del artículo 6**

Los residuos estables no reactivos son aquellos cuyo comportamiento de lixiviación no cambiará adversamente a largo plazo en las condiciones de diseño del vertedero, o en caso de accidentes previsibles:

— en el residuo considerado de forma aislada (por ejemplo, por biodegradación),

— bajo los efectos de condiciones ambientales a largo plazo (por ejemplo, agua, aire, temperatura y restricciones mecánicas),

— por el efecto de otros residuos (incluidos productos de residuos tales como lixiviados y gas).

2.3.1. *Valores límite de lixiviación*

Los valores límite de lixiviación siguientes se aplicarán a los residuos granulares peligrosos admisibles en vertederos para residuos no peligrosos. Se calcularán, en términos de liberación total, para unas proporciones entre líquido y sólido (L/S) de 2 l/kg y de 10 l/kg y expresados directamente en mg/l en la columna C_0 (en el primer eluato de la ensayo de percolación con una proporción L/S = 0,1 l/kg). Se considerarán residuos granulares todos aquellos que no sean monolíticos. Los Estados miembros determinarán los métodos de prueba y los valores límite correspondientes de la tabla que deberán utilizarse.

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
As	0,4	2	0,3
Ba	30	100	20
Cd	0,6	1	0,3
Cr total	4	10	2,5

06. AGO 2007

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_n (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
Cu	25	50	30
Hg	0,05	0,2	0,03
Mo	5	10	3,5
Ni	5	10	3
Pb	5	10	3
Sb	0,2	0,7	0,15
Se	0,3	0,5	0,2
Zn	25	50	15
Cloruro	10 000	15 000	8 500
Fluoruro	60	150	40
Sulfato	10 000	20 000	7 000
COD (*)	380	800	250
TDS (**)	40 000	60 000	—

(*) Si el residuo no cumple estos valores de COD con su propio pH, podrá alternativamente probarse con una relación L/S = 10 l/kg y un pH entre 7,5 y 8,0. El residuo podrá considerarse conforme a los criterios de admisión de COD si el resultado de esta determinación no es superior a 800 mg/kg. (Existe un proyecto de método basado en la prenorma prEN 14429).

(**) Los valores de STD podrán utilizarse como alternativa a los valores de sulfato y cloruro.

Los Estados miembros establecerán criterios en relación con los residuos monolíticos para ofrecer el mismo nivel de protección medioambiental que los valores límite anteriores.

2.3.2. *Otros criterios*

Además de los valores límite de lixiviación mencionados en el punto 2.3.1, los residuos granulares deberán cumplir los criterios adicionales siguientes:

Parámetro	Valor límite
COT (Carbono orgánico total)	5 % (*)
pH	mínimo 6,0
CNA (Capacidad de neutralización de ácidos)	Deberá evaluarse

(*) Si no se alcanza este valor, la autoridad competente podrá admitir un valor límite más alto siempre que el COD alcance un valor no superior a 800 mg/kg L/S = 10 l/Kg bien con el mismo pH que el material o con un pH situado entre 7, 5 y 8,0.

Los Estados miembros deberán establecer criterios para garantizar que los residuos tengan estabilidad física y capacidad de carga suficientes.

Los Estados miembros establecerán criterios para garantizar que los residuos monolíticos admisibles en vertederos para residuos no peligrosos sean estables y no reactivos.

06 AGO 2007

2.3.3. *Residuos de amianto*

Los materiales de construcción que contengan amianto y otros residuos de amianto adecuados podrán eliminarse en vertederos para residuos no peligrosos de conformidad con lo establecido en el inciso iii) de la letra c) del artículo 6 de la Directiva vertidos sin realización previa de pruebas.

En relación con los vertederos que reciban materiales de construcción que contengan amianto y otros residuos de amianto adecuados, deberán cumplirse los requisitos siguientes:

— los residuos no deberán contener sustancias peligrosas distintas del amianto aglomerado, incluidas las fibras aglomeradas mediante un aglutinante o envasadas en plástico,

— el vertedero aceptará únicamente material de construcción que contenga amianto y otros residuos de amianto adecuados. Estos residuos podrán también eliminarse en una celda separado de un vertedero para residuos no peligrosos si dicho compartimento es suficientemente estanca,

— para evitar la dispersión de fibras, la zona de depósito se cubrirá diariamente y antes de cada operación de compactado con material adecuado y, si el residuo no está envasado, se regará periódicamente,

— para evitar la dispersión de fibras se colocará una cubierta superior final sobre el vertedero o la celda,

— en el vertedero o la celda no se efectuará ninguna obra que pudiera provocar la liberación de fibras (por ejemplo, la perforación de agujeros),

— una vez cerrado el vertedero o la celda, se conservará el plano correspondiente de su ubicación en el que se indique que se han depositado residuos de amianto,

— se tomarán las medidas apropiadas para limitar los usos posibles del suelo tras el cierre de vertedero para evitar el contacto humano con los residuos.

En lo que se refiere a los vertederos que reciban solamente material de construcción que contenga amianto, si se cumplen los requisitos anteriores podrán reducirse los requisitos establecidos en los puntos 3.2. y 3.3. del anexo I de la Directiva vertidos.

2.4. Criterios para los residuos admisibles en vertederos para residuos peligrosos

2.4.1. *Valores límite de lixiviación*

Los valores límite de lixiviación siguientes se aplicarán a los residuos granulares admisibles en vertederos para residuos peligrosos. Se calcularán, en términos de liberación total, para las proporciones entre líquido y sólido (L/S) de 2 l/kg y de 10 l/kg y se expresarán directamente en mg/l en la columna C_0 (primer eluato de un ensayo de percolación con una proporción L/S = 0,1 l/kg). Se considerarán residuos granulares todos aquellos que no sean monolíticos. Los Estados miembros determinarán los métodos de prueba y los valores límite correspondientes de la tabla que deberán utilizarse.

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
As	6	25	3
Ba	100	300	60
Cd	3	5	1,7
Cr total	25	70	15
Cu	50	100	60
Hg	0,5	2	0,3
Mo	20	30	10
Ni	20	40	12
Pb	25	50	15

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_u (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
Sb	2	5	1
Se	4	7	3
Zn	90	200	60
Cloruro	17 000	25 000	15 000
Fluoruro	200	500	120
Sulfato	25 000	50 000	17 000
COD (*)	480	1 000	320
TDS (**)	70 000	100 000	—

(*) Si el residuo no cumple estos valores de COD con su propio pH, podrá alternativamente probarse con una relación = 10 l/kg y un pH entre 7,5 y 8,0. El residuo podrá considerarse conforme a los criterios de admisión de COD si el resultado de esta determinación no es superior a 1 000 mg/kg. (Existe un proyecto de método basado en la prenorma prEN 14429).
(**) Los valores de STD podrán utilizarse como alternativa a los valores de sulfato y cloruro.

Los Estados miembros establecerán criterios en relación con los residuos monolíticos para ofrecer el mismo nivel de protección medioambiental que los valores límite anteriores.

2.4.2. *Otros criterios*

Además de los valores límite de lixiviación que figuran en el punto 2.4.1, los residuos peligrosos deberán cumplir los criterios adicionales siguientes:

Parámetro	Valores límite
LOI (Pérdida por calcinación) (*)	10 %
COT (Carbono orgánico total) (*)	6 % (**)
CNA (Capacidad de neutralización de ácido)	Deberá evaluarse

(*) Deberá utilizarse o bien la LOI, o bien el COT.
(**) Si no se alcanza este valor, la autoridad competente podrá admitir un valor límite mayor, siempre y cuando el Carbono orgánico disuelto (COD) alcance un valor no superior a 1 000 mg/kg a L/S = 10 l/Kg bien con el mismo pH que el material, bien con un pH situado entre 7,5 y 8,0.

2.5. **Criterios para el almacenamiento subterráneo**

Para admitir residuos en emplazamientos de almacenamiento subterráneo deberá efectuarse una evaluación de la seguridad específica del emplazamiento con arreglo a lo definido en el anexo A. Solamente podrán admitirse residuos compatibles con la evaluación de la seguridad específica del emplazamiento.

En los emplazamientos de almacenamiento subterráneo para residuos inertes únicamente podrán admitirse los residuos que cumplan los criterios establecidos en el punto 2.1.

En los emplazamientos de almacenamiento subterráneo para residuos no peligrosos solamente podrán admitirse los residuos que cumplan los criterios establecidos en los puntos 2.2 o 2.3.

En los emplazamientos de almacenamiento subterráneo de residuos peligrosos solamente podrán admitirse residuos compatibles con la evaluación de la seguridad específica del emplazamiento. En este caso, no se aplicarán los criterios establecidos en el punto 2.4. No obstante, los residuos deberán someterse al procedimiento de admisión establecido en el punto 1.

06 AGO 2007

3. MÉTODOS DE TOMA DE MUESTRAS Y PRUEBA

La toma de muestras y las pruebas para la caracterización básica y las pruebas de conformidad las llevarán a cabo personas e instituciones independientes y capacitadas. Los laboratorios tendrán experiencia acreditada en pruebas con residuos y análisis de éstos, así como un sistema eficaz de garantía de calidad.

Los Estados miembros podrán decidir lo siguiente:

1) La toma de muestras podrán llevarla a cabo productores de residuos u operadores con la condición de que un control suficiente por parte de personas o instituciones independientes y capacitadas garantice que se cumplen los objetivos definidos en la presente Decisión.

2) Las pruebas de residuos podrán llevarla a cabo productores de residuos u operadores a condición de que dispongan de un sistema apropiado de garantía de calidad, con comprobaciones periódicas independientes.

Hasta tanto no se disponga de la norma EN que está elaborando el CEN, los Estados miembros utilizarán, o bien normas o procedimientos nacionales, o bien el proyecto de norma CEN, cuando se disponga de ella en forma prEN.

Se utilizarán los métodos siguientes:

Muestreo

Para el muestreo de los residuos con fines de caracterización básica, prueba de conformidad y pruebas de verificación *in situ*, se elaborará un plan de muestreo de conformidad con la parte 1 de la norma de muestreo que está siendo redactada por el CEN.

Propiedades generales de los residuos

EN 13137	Determinación del COT en el agua, los lodos y los sedimentos.
prEN 14346	Cálculo de la materia seca por determinación del residuo seco o el contenido en agua.

Pruebas de lixiviación

prEN 14405	Prueba de comportamiento de lixiviación: ensayo de percolación del flujo ascendente (ensayo de percolación del flujo ascendente para componentes inorgánicos).
EN 12457/1-4	Lixiviación: prueba de conformidad de lixiviación de los materiales granulares residuales
	Parte 1: L/S = 2 l/kg, tamaño de las partículas < 4 mm
	Parte 2: L/S = 10 l/kg, tamaño de las partículas < 4 mm
	Parte 3: L/S = 2 y 8 l/kg, tamaño de las partículas < 4 mm
	Parte 4: L/S = 10 l/kg, tamaño de las partículas < 10 mm

Digestión de los residuos crudos:

EN 13657	Digestión para la determinación subsiguiente de la porción soluble de los elementos solubles en agua regia (digestión parcial del residuos sólido antes de su análisis elemental, dejando la matriz de silicato intacta).
EN 13656	Digestión asistida por microondas con una mezcla de ácido fluorhídrico (HF) nítrico (HNO_3) y clorhídrico (HCl) para la determinación subsiguiente de elementos (digestión total del residuo sólido antes del análisis elemental).

Análisis

ENV 12506	Análisis de eluatos: Determinación del pH, As, Ba, Cd, Cl, Co, Cr, Cr VI, Cu, Mo, Ni, NO_2, Pb, S total, SO_4, V y Zn (análisis de los componentes inorgánicos de los residuos sólidos y/o sus eluatos; elementos principales, menores y traza).
ENV 13370	Análisis de eluatos: Determinación del amoníaco AOX, conductividad, Hg, índice de fenol, COT, CN fácilmente liberable, F [análisis de los componentes inorgánicos de los residuos sólidos y/o sus eluatos (aniones)].
prEN 14039	Determinación del contenido en hidrocarburos dentro de la gama entre C10-C40 mediante cromatografía de gases.

Esta lista se modificará cuando haya más normas CEN disponibles.

En lo que se refiere a las pruebas y análisis para las que todavía no se disponga de métodos CEN, los métodos empleados deberán estar homologados por las autoridades competentes.

U 6 AGO 2007

ANEXO A

EVALUACIÓN DE LA SEGURIDAD PARA LA ADMISIÓN DE RESIDUOS EN INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO SUBTERRÁNEO

1. FILOSOFÍA DE SEGURIDAD PARA EL ALMACENAMIENTO SUBTERRÁNEO: TODOS LOS TIPOS

1.1. Importancia de la barrera geológica

El aislamiento de residuos de la biosfera es el objetivo último de la eliminación definitiva de residuos mediante su almacenamiento subterráneo. Los residuos, la barrera geológica y las cavidades, incluidas las posibles estructuras artificiales, constituyen un sistema que, juntamente con todos los demás aspectos técnicos, pueden cumplir los requisitos correspondientes.

Los requisitos de la Directiva marco del agua (2000/60/CE) únicamente se pueden cumplir demostrando la seguridad a largo plazo de la instalación (véase el punto 1.2.7). La letra j) del apartado 3 del artículo 11 de la Directiva 2000/60/CE prohíbe con carácter general el vertido directo de contaminantes en aguas subterráneas. El inciso i) de la letra b) del apartado 1 del artículo 4 de la Directiva 2000/60/CE obligan a los Estados miembros a tomar medidas para impedir del deterioro del estado de todas las masas de agua subterránea.

1.2. Evaluación de los riesgos de emplazamientos específicos

La evaluación de riesgo exige determinar:

— el peligro (en este caso, los residuos depositados),

— los receptores (en este caso, la biosfera y, posiblemente el agua subterránea),

— las vías por las que las sustancias de los residuos pueden alcanzar la biosfera,

— la evaluación de los efectos de las substancias que puedan alcanzar la biosfera.

Los criterios de admisión en instalaciones de almacenamiento subterráneo se derivarán, entre otros, del análisis de la roca huésped, de tal manera que deberá confirmarse que no sea pertinente ninguna de las condiciones relacionadas con el emplazamiento especificadas en el anexo I de la Directiva vertidos (con la excepción de los puntos 2, 3, 4 y 5 del anexo I).

Los criterios de admisión en instalaciones de almacenamiento subterráneo solamente se podrán obtener mediante referencia a las condiciones locales, lo que exigirá demostrar la adecuación de los estratos a la función de almacenamiento, es decir, una evaluación de los riesgos que afectan a la contención, habida cuenta del sistema general de los residuos, las estructuras artificiales y las cavidades y la masa de la roca huésped.

La evaluación del riesgo específico del emplazamiento de la instalación deberá efectuarse tanto para la fase de explotación como para la posterior al cierre de la misma. Las medidas obligatorias de control y seguridad se podrán derivar de estas evaluaciones para elaborar seguidamente los criterios de admisión.

Se preparará un análisis integrado de la evaluación del rendimiento que contenga los siguientes componentes:

1) evaluación geológica;

2) evaluación geomecánica;

3) evaluación hidrogeológica;

4) evaluación geoquímica;

5) evaluación del efecto sobre la biosfera;

6) evaluación de la fase operativa;

7) evaluación a largo plazo;

8) evaluación de las repercusiones de todas las instalaciones en superficie en el emplazamiento.

1.2.1. *Evaluación geológica*

Es necesario una investigación o un conocimiento completo de las características geológicas del emplazamiento, lo que implica estudios y análisis de los tipos de roca, suelos y topografía. La evaluación geológica deberá demostrar la adecuación del emplazamiento para el almacenamiento subterráneo. La evaluación deberá tener en cuenta la evaluación, la frecuencia y la estructura de cualquier falla o fractura en los estratos geológicos circundantes y el impacto potencial de la actividad sísmica en estas estructuras. Deberán asimismo considerarse ubicaciones alternativas.

0.6 AGO 2007

1.2.2. *Evaluación geomecánica*

La estabilidad de las cavidades deberá demostrarse mediante estudios y predicciones apropiados. Los estudios deberán referirse asimismo a los residuos depositados. Los procesos deberán analizarse y documentarse de forma sistemática.

Deberán demostrarse los siguientes extremos:

1) que durante la formación de las cavidades y posteriormente, no cabe esperar ninguna deformación importante, ni en la propia cavidad, ni en la superficie terrestre, que pudiera obstaculizar la explotación de la instalación de almacenamiento subterráneo o abrir una vía hacia la biosfera;

2) que la capacidad de carga de la cavidad sea suficiente para impedir su hundimiento durante la fase de explotación;

3) que el material depositado tenga la necesaria estabilidad compatible con las propiedades geomecánicas de la roca huésped.

1.2.3. *Evaluación hidrogeológica*

Será necesaria la investigación completa de las propiedades hidráulicas para evaluar el tipo de flujo del agua subterránea en los estratos circundantes atendiendo a la información sobre la conductividad hidráulica de la masa rocosa, a las fracturas y a las pendientes hidráulicas.

1.2.4. *Evaluación geoquímica*

Será necesaria una investigación completa de la roca y del agua subterránea para evaluar la composición actual del agua subterránea y su evolución potencial con el tiempo, la naturaleza y abundancia de minerales de relleno de fracturas, así como una descripción mineralógica cuantitativa de la roca huésped. Deberá evaluarse el impacto de la variabilidad sobre el sistema geoquímico.

1.2.5. *Evaluación del efecto en la biosfera*

Deberá efectuarse un estudio de la biosfera que pudiera verse afectada por los residuos almacenados en la instalación subterránea. Deberán efectuarse estudios de base para definir las concentraciones de fondo naturales de las sustancias pertinentes.

1.2.6. *Evaluación de la fase de explotación*

En lo que se refiere a la fase de explotación, el análisis deberá demostrar los extremos siguientes:

1) la estabilidad de las cavidades mencionada en el punto 1.2.2 anterior;

2) la inexistencia de un riesgo inaceptable de que se forme una vía entre los residuos y la biosfera;

3) la inexistencia de riesgos inaceptables que afecten a la explotación de la instalación.

Cuando se trate de demostrar la seguridad de la explotación, se efectuará un análisis sistemático de su funcionamiento basado en datos específicos sobre el inventario de los residuos, la gestión de la instalación y el plan de explotación. Se deberá demostrar que los residuos no reaccionarán con la roca en ninguna forma química o física que pudiera debilitar la fortaleza e impermeabilidad de ésta y poner en peligro la propia instalación de almacenamiento. Por estas razones, además de los residuos prohibidos en virtud del apartado 3 del artículo 5 de la Directiva vertidos, no deberán admitirse los residuos susceptibles de experimentar combustión espontánea en las condiciones de almacenamiento (temperatura y humedad), los productos gaseosos, los residuos volátiles y los residuos mixtos no identificados.

Deberán determinarse los incidentes particulares que pudieran dar lugar a la formación de una vía entre los residuos y la biosfera durante la fase de explotación. Los diferentes tipos de riesgos de explotación deberán resumirse en categorías específicas y deberán evaluarse sus posibles efectos. Deberá demostrarse la inexistencia de ningún riesgo inaceptable de fallos en la contención de la explotación. Deberán asimismo preverse medidas de emergencia.

1.2.7. *Evaluación a largo plazo*

Para cumplir los objetivos de sostenibilidad de los vertidos de residuos, deberá efectuarse una evaluación del riesgo a largo plazo para asegurarse de que no se formarán vías hacia la biosfera a largo plazo tras el cierre de la instalación de almacenamiento subterráneo.

Las barreras de la instalación de almacenamiento subterráneo (por ejemplo, la calidad de los residuos, las estructuras artificiales, el relleno y sellado de pozos y perforaciones), el comportamiento de la roca huésped, los estratos circundantes y la sobrecarga se deberán evaluar cuantitativamente a largo plazo sobre la base de datos específicos del emplazamiento o de hipótesis suficientemente conservadoras. No podrán tenerse en cuenta condiciones geoquímicas y geohidrológicas tales como el flujo de las aguas subterráneas (véanse los puntos 1.2.3 y 1.2.4), la eficacia de la barrera, la atenuación natural y la lixiviación de los residuos depositados.

La seguridad a largo plazo de una instalación de almacenamiento subterráneo deberá demostrarse mediante una evaluación de la seguridad que comprenda una descripción del estado inicial en un momento concreto (por ejemplo, el momento de su cierre) seguida de una hipótesis que contemple los cambios importantes previsibles a lo largo del tiempo geológico. Por último, deberán evaluarse las consecuencias de la liberación de sustancias pertinentes de la instalación de almacenamiento subterráneo en diferentes situaciones hipotéticas que reflejen la posible evolución a largo plazo de la biosfera, la geosfera y del emplazamiento de la instalación de almacenamiento subterráneo.

Los envases y la capa protectora de la cavidad no deberán tenerse en cuenta al evaluar los riesgos a largo plazo de los depósitos de residuos a causa de su vida útil limitada.

1.2.8. *Evaluación de los efectos de las instalaciones de recepción en superficie*

Si bien los residuos aceptados en el emplazamiento pueden estar destinados a la eliminación subterránea, previamente se descargarán, se someterán a pruebas y, llegado el caso, se almacenarán en superficie antes de ser depositados en un lugar definitivo. Las instalaciones de recepción deberán estar diseñadas y explotadas de forma que se impida cualquier daño a la salud humana y al medio ambiente local y deberán cumplir los mismos requisitos que cualquier otra instalación de recepción de residuos.

1.2.9. *Evaluación de otros riesgos*

Por razones de protección de los trabajadores, los residuos solamente deberán depositarse en una instalación de almacenamiento subterráneo separada de forma segura de toda actividad minera. No deberán admitirse residuos que contengan o puedan generar sustancias peligrosas potencialmente nocivas para la salud humana, por ejemplo, bacterias patógenas de enfermedades contagiosas.

2. CRITERIOS DE ADMISIÓN PARA EL ALMACENAMIENTO SUBTERRÁNEO: TODOS LOS TIPOS

2.1. **Residuos excluidos**

A la luz de lo expuesto en los puntos 1.2.1 a 1.2.8, los residuos que puedan sufrir una transformación física, química o biológica indeseada una vez vertidos no deberán eliminarse en instalaciones de almacenamiento subterráneo. Tal es el caso de los siguientes residuos:

a) los residuos enumerados en el apartado 3 del artículo 5 de la Directiva vertidos;

b) los residuos y los envases que puedan reaccionar con el agua o con la roca huésped en las condiciones de almacenamiento, con los siguientes efectos posibles:

— un cambio en el volumen,

— generación de sustancias o gases autoinflamables, tóxicos o explosivos,

— cualquier otra reacción que pudiera poner en peligro la seguridad de explotación y/o la integridad de la barrera.

los residuos que pudieran reaccionar entre sí deberán definirse y clasificarse en grupos de compatibilidad que deberán almacenarse en compartimentos físicamente separados;

c) los residuos biodegradables;

d) los residuos que desprendan un olor acre;

e) los residuos que puedan generar una mezcla de gas y aire tóxica o explosiva. En particular, se trata de los residuos que:

— den lugar a concentraciones de gases tóxicos debido a las presiones parciales de sus componentes,

— formen concentraciones, cuando estén saturados dentro de un envase, que sean superiores al 10 % de la concentración que corresponde a su límite inferior de inflamabilidad;

f) los residuos con una estabilidad insuficiente para corresponder a las condiciones geomecánicas;

g) los residuos que sean autoinflamables o susceptibles de combustión espontánea en las condiciones de almacenamiento, los productos gaseosos, los residuos volátiles y los residuos mixtos no identificados;

h) los residuos que contengan o pudieran generar bacterias patógenas de enfermedades contagiosas [tal y como establece la letra c) del apartado 3 del artículo 5 de la Directiva vertidos].

05 AGO 2003

2.2. **Listas de residuos adecuados para el almacenamiento subterráneo**

Los residuos inertes y los residuos peligrosos y no peligrosos que no estén excluidos con arreglo a los criterios mencionados en los puntos 2.1 y 2.2 se considerarán adecuados para el almacenamiento subterráneo.

Los Estados miembros podrán elaborar listas de residuos admisibles en instalaciones de almacenamiento subterráneo de conformidad con las clases enumeradas en el artículo 4 de la Directiva vertidos.

2.3. **Evaluación del riesgo de un emplazamiento específico**

La admisión de residuos en un emplazamiento específico deberá estar supeditada a la evaluación del riesgo de dicho emplazamiento específico.

Las evaluaciones de emplazamientos específicos descritas en el punto 1.2 anterior en lo que se refiere a los residuos destinados a almacenamiento subterráneo deberán demostrar que el nivel de aislamiento de la biosfera es aceptable. Los criterios deberán cumplirse en las condiciones de almacenamiento.

2.4. **Condiciones de admisión**

Los residuos podrán depositarse solamente en una instalación de almacenamiento subterráneo separada de forma segura de toda actividad minera.

Los residuos que pudieran reaccionar entre sí deberán definirse y clasificarse en grupos de compatibilidad que deberán estar físicamente separados en la instalación de almacenamiento.

3. CONSIDERACIONES ADICIONALES: MINAS DE SAL

3.1. **Importancia de la barrera geológica**

De acuerdo con los criterios de seguridad de las minas de sal, la roca que envuelve el residuo tiene una doble función:

— sirve de roca huésped en la que se encierran los residuos,

— junto con los estratos superior e inferior de roca impermeable (por ejemplo, anhidrita), sirve de barrera geológica destinada a impedir que las aguas subterráneas penetren en el vertedero y, en caso necesario, para detener efectivamente las fugas de líquidos o gases de la zona de vertido. Cuando esta barrera geológica esté atravesada por pozos y perforaciones, estos deberán sellarse durante la explotación para impedir la entrada de agua y deberán cerrarse herméticamente tras el cierre del vertedero subterráneo. Si la extracción de mineral continúa después del cierre del vertedero, la zona de almacenamiento deberá sellarse con una presa impermeable al agua construida de acuerdo con la presión operativa hidráulica calculada según la profundidad, de forma que el agua que pudiera filtrarse en la mina que esté todavía en explotación no pueda penetrar a la zona del vertedero,

— se considera que el mineral de las minas de sal proporciona una contención total. Los residuos solamente entrarían en contacto con la biosfera en caso de accidente o de sucesos en el tiempo geológico tales como un movimiento de tierra o la erosión (por ejemplo, asociados al aumento del nivel del mar). No es probable que los residuos almacenados experimenten ningún cambio en sus propiedades, por lo que deberán considerarse las consecuencias de dichos fallos hipotéticos.

3.2. **Evaluación a largo plazo**

La demostración de la seguridad a largo plazo del almacenamiento subterráneo en una roca de sal descansa principalmente en las propiedades de ésta como barrera geológica. La roca de sal cumple el requisito de impermeabilidad a gases y líquidos, es apropiada para el almacenamiento del residuo por su comportamiento convergente y ofrece un confinamiento completo al final del proceso de transformación.

El comportamiento convergente de la roca de sal no está pues en contradicción con la exigencia de disponer de cavidades estables en la fase de explotación. La estabilidad es importante para garantizar la seguridad de explotación y para mantener la integridad de la barrera geológica durante un tiempo ilimitado de forma que la biosfera esté constantemente protegida. Los residuos deberán quedar permanentemente aislados de la biosfera. El hundimiento controlado de la sobrecarga u otros defectos a largo plazo solamente serán aceptables si se puede demostrar que solamente habrá transformaciones sin fracturas, que se mantendrá la integridad de la barrera geológica y que no se formarán vías por las que el agua pueda entrar en contacto con los residuos o por las que componentes de los residuos puedan migrar a la biosfera.

4. CONSIDERACIONES ADICIONALES: ROCA DURA

A efectos del presente documento, por almacenamiento en profundidad en roca dura se entiende una instalación de almacenamiento subterráneo a varios centenares de metros de profundidad en la que la roca dura puede estar constituida por varias rocas eruptivas, por ejemplo, granito o *gneiss*, o por rocas sedimentarias como, por ejemplo, roca caliza y asperón.

4.1. **Filosofía de seguridad**

El almacenamiento en profundidad en roca dura es un modo factible de evitar cargar a las generaciones futuras con la responsabilidad de los residuos, ya que dichas instalaciones de almacenamiento deberán diseñarse en forma de construcciones pasivas que no necesiten mantenimiento. Además, la construcción no deberá impedir la recuperación de los residuos u obstruir o la capacidad de emprender futuras medidas correctoras. Las instalaciones de almacenamiento deberán diseñarse asimismo de forma que se garantice que los efectos medioambientales negativos o las responsabilidades que se deriven de las actividades de las generaciones actuales no recaigan en las generaciones futuras.

El concepto principal de lo criterios de seguridad de la eliminación subterránea de residuos es el aislamiento de éstos respecto de la biosfera, así como la atenuación natural de cualesquiera contaminantes que se fuguen de los residuos. Para determinados tipos de sustancias y residuos peligrosos, se ha determinado la necesidad de proteger a la sociedad y al medio ambiente contra la exposición continua durante largos períodos de tiempo del orden de varios miles de años. Esos niveles de protección se pueden lograr mediante el almacenamiento en profundidad en roca dura. Un almacenamiento en profundidad de residuos en roca dura se puede ubicar o bien en una antigua mina clausurada, o bien en una nueva instalación de almacenamiento.

El caso del almacenamiento en roca dura, la contención total no es posible. En este caso, será necesario construir una instalación de almacenamiento subterráneo en la atenuación natural de los estratos circundantes impida que los contaminantes tengan efectos negativos irreversibles sobre el medio ambiente. Esto significa que la capacidad del medio ambiente cercano para atenuar y degradar los contaminantes determinará la aceptabilidad de una fuga en la instalación de que se trate.

Los requisitos de la Directiva marco de la política de aguas de la UE (2000/60/CE) únicamente se pueden cumplir demostrando la seguridad a largo plazo de la instalación (véase el punto 1.2.7). El comportamiento de un sistema de almacenamiento en profundidad deberá evaluarse de forma global teniendo en cuenta el funcionamiento coherente de los diversos componentes del sistema. Un depósito de almacenamiento subterráneo en profundidad en la roca dura deberá estar situado debajo de la capa freática. La letra j) del apartado 3 del artículo 11 de la Directiva prohíbe en términos generales el vertido directo de contaminantes en aguas subterráneas. Las disposiciones enumeradas en el inciso i) de la letra b) del apartado 1 del artículo 4 de la Directiva obligan a los Estados miembros a tomar medidas para impedir el deterioro del estado de todas las masas de aguas subterráneas. En lo que se refiere al almacenamiento subterráneo en profundidad en la roca dura, este requisito se respeta en la medida en que las fugas de sustancias peligrosas del lugar de almacenamiento no alcancen la biosfera, incluidas las partes superiores del sistema de aguas subterráneas accesibles a la biosfera, en cantidades o concentraciones que causen efectos adversos. Por consiguiente, deberán evaluarse las vías de flujo de las aguas hacia la biosfera, así como el impacto de la variabilidad del sistema geohidráulico.

En los depósitos de almacenamiento subterráneo en profundidad en la roca dura se puede formar gas debido al deterioro a largo plazo de los residuos, los envases y las estructuras artificiales. Por consiguiente, esta eventualidad debe tenerse en cuenta al diseñar instalaciones de almacenamiento subterráneo en profundidad en la roca dura.

ANEXO B

PERSPECTIVA GENERAL DE LAS OPCIONES DE VERTIDO DE RESIDUOS PREVISTAS EN LA DIRECTIVA SOBRE VERTIDOS

06 AGO 2007

Introducción

La figura 1 da un resumen de las posibilidades en materia de vertido de residuos previstas por la Directiva vertidos, junto con algunos ejemplos de subcategorías de las principales clases de vertederos. El punto inicial (esquina superior izquierda) es un residuo que debe eliminarse en un vertedero. De conformidad con la letra a) del artículo 6 de la Directiva vertidos, la mayoría de los residuos tienen que someterse a tratamiento antes de ser vertidos. La definición general de «tratamiento» es relativamente amplia y en gran medida se deja a la discreción de las autoridades competentes de los Estados miembros. Se supone que el residuo no pertenece a ninguna de las categorías enumeradas en el apartado 3 del artículo 5 de la Directiva vertidos.

Vertederos de residuos inertes

En primer lugar hay que saber es si el residuo está clasificado como peligroso o no. Si, atendiendo a las disposiciones de la Directiva 91/689/CE sobre residuos peligrosos y a la lista actual de residuos, no lo es, la siguiente pregunta sería si el residuo es inerte o no. Si cumple los criterios de admisión en un vertedero de residuos inertes (clase A, véase la figura 1 y el cuadro 1), el residuo podrá eliminarse en un vertedero de residuos inertes.

Alternativamente, los residuos inertes podrán eliminarse en vertederos de residuos no peligrosos, siempre y cuando dichos residuos cumplan los criterios apropiados.

Vertederos de residuos no peligrosos, incluidas las subcategorías

Si el residuo no es peligroso ni inerte, será necesariamente no peligroso y, por consiguiente, deberá eliminarse en un vertedero para residuos no peligrosos. Los Estados miembros podrán definir subcategorías de vertederos para residuos no peligrosos de conformidad con sus estrategias nacionales de gestión de los residuos siempre y cuando se cumplan los requisitos de la Directiva vertidos. En la figura 1 se muestran las tres principales subcategorías de vertederos de residuos no peligrosos: los vertederos para residuos inorgánicos con un contenido bajo en componentes orgánicos biodegradables (B1), los vertederos para residuos orgánicos (B2) y los vertederos para residuos mixtos no peligrosos con un contenido sustancial de materiales orgánicos biodegradables y de materiales inorgánicos. Los vertederos de la categoría B1 pueden además subdividirse en vertederos para residuos que no cumplan los criterios establecidos en el punto 2.2.2 en relación con los residuos inorgánicos no peligrosos que pueden eliminarse juntamente con residuos peligrosos no reactivos (B1a) y en vertederos para residuos que no cumplen esos criterios (B1b). Los vertederos de la categoría B2 podrán subdividirse, por ejemplo, en vertederos biorreactores y en vertederos de residuos menos reactivos tratados biológicamente. Los Estados miembros podrán, si así lo desean, establecer subcategorías adicionales de vertederos de residuos no peligrosos y, dentro de cada subcategoría, monovertederos, vertederos para solidificados o monolíticos (véase la nota debajo del cuadro 1) y elaborar criterios nacionales de admisión para garantizar que los residuos no peligrosos se encaminen a las subcategorías correspondientes de vertederos de residuos no peligrosos. Si no se desea la subclasificación de vertederos de residuos no peligrosos, todos los residuos de este tipo se podrán eliminar en vertederos de residuos no peligrosos mixtos de la clase B3, siempre y cuando se cumplan las disposiciones de los artículos 3 y 5 de la Directiva sobre el vertido de residuos.

Eliminación de residuos peligrosos no reactivos estables en vertederos de residuos no peligrosos

Si de conformidad con la Directiva 91/689/CE y la lista de residuos actual, se considera que un residuo es peligroso, podría ocurrir que el tratamiento al que se haya sometido le permita cumplir los criterios para su eliminación en vertederos para residuos no peligrosos estables y no reactivos en celdas para residuos orgánicos con un bajo contenido en materia orgánica o biodegradable que cumplan los criterios del punto 2.2.2 (clase B1b). Este residuo podrá ser granular (siempre y cuando se haya estabilizado químicamente), o solidificado, o monolítico.

Vertedero para residuos peligrosos

Si el residuo peligroso no cumple los criterios para su eliminación en un vertedero de la clase B1b o en una celda para residuos no peligrosos, cabría preguntarse si cumple o no los criterios de admisión en un vertedero de residuos peligrosos (clase C). Si se cumplen los criterios, el residuo podrá eliminarse en un vertedero de residuos peligrosos.

Si los criterios de admisión en un vertedero de residuos peligroso no se cumplen, el residuo podrá someterse a un tratamiento adicional y de nuevo a las pruebas correspondientes para determinar su cumplimiento de los requisitos.

06 AGO 2007

Almacenamiento subterráneo

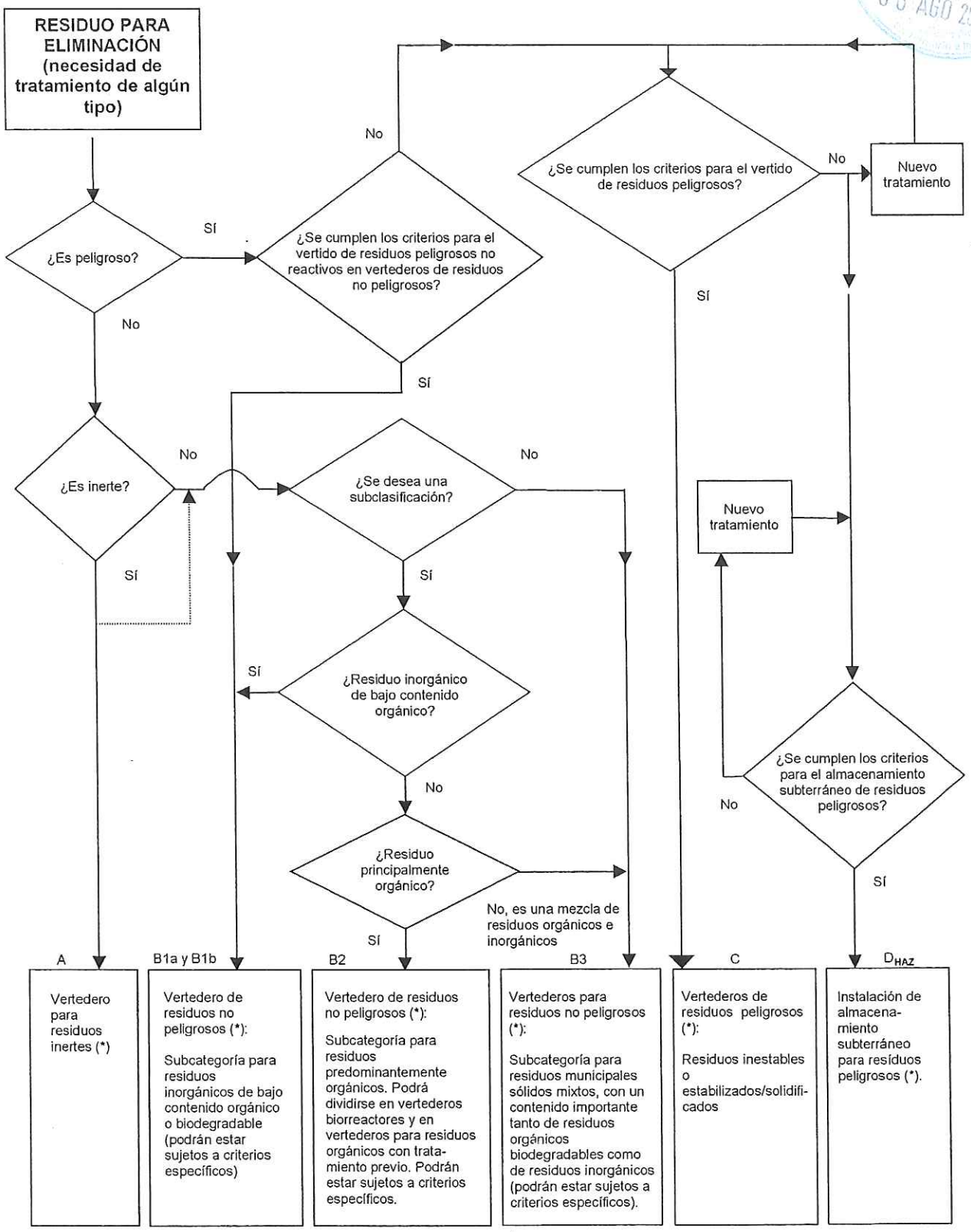
De otra forma, se podrá comprobar si el residuo cumple los criterios para poder almacenarse en una instalación subterránea. En caso afirmativo, el residuo podrá almacenarse en una instalación subterránea para residuos peligrosos (vertedero de la clase D_{HAZ}). Si no se cumplen los criterios para el almacenamiento subterráneo, los residuos podrán someterse a un tratamiento adicional y a una nueva prueba posterior.

Si bien es probable que el almacenamiento subterráneo se reserve a los residuos especiales peligrosos, esta subcategoría podrá utilizarse también en principio para eliminar residuos inertes (clase D_{INERT}) y residuos no peligrosos (clase $_{DNON-HAZ}$).

06 AGO 2007

Figura 1

Diagrama de las opciones de vertido previstas por la Directiva



(*) En principio, el almacenamiento subterráneo es también posible para los residuos inertes y no peligrosos.

Cuadro 1

Resumen de las clases de vertederos y ejemplos de subcategorías

Clase de vertedero	Subcategorías principales (Las instalaciones de almacenamiento subterráneas, los monovertederos y los vertederos de residuos monolíticos (*) solidificados son posibles para todas las clases de vertederos)	ID	Criterios de admisión
Vertederos de residuos inertes	Vertederos que admiten residuos inertes	A	Los criterios de lixiviación y de contenido de componentes orgánicos serán establecidos por la UE (punto 2.1.2). Los criterios de contenido de componentes inorgánicos podrán ser establecidos por los Estados miembros
Vertederos de residuos no peligrosos	Vertederos de residuos inorgánicos no peligrosos de bajo contenido en materia orgánica o biodegradable, cuando los residuos no cumplen los criterios establecidos en el punto 2.2.2 en relación con aquellos residuos inorgánicos no peligrosos que pueden eliminarse juntamente con residuos peligrosos no reactivos estables	B1a	Los criterios de lixiviación y de contenido total no serán establecidos por la UE
	Vertederos de residuos inorgánicos no peligrosos de bajo contenido en materia orgánica o biodegradable	B1b	Los criterios de lixiviación y de contenido en materia orgánica y otras propiedades se establecerán al nivel de la UE y serán comunes para los residuos granulares no peligrosos y para los residuos peligrosos estables no reactivos (punto 2.2). Los Estados miembros podrán establecer criterios de estabilidad adicionales. Los criterios relativos a los residuos monolíticos deberán ser establecidos por los Estados miembros
	Vertederos de residuos orgánicos no peligrosos	B2	Los criterios de lixiviación y contenido total no serán establecidos por la UE
	Vertederos de residuos mixtos no peligrosos con un contenido sustancial tanto de residuos orgánicos o biodegradables como de residuos inorgánicos	B3	Los criterios de lixiviación y contenido total no serán establecidos por la UE
Vertederos de residuos peligrosos	Vertederos de residuos peligrosos en superficie	C	Los criterios de lixiviación de residuos granulares peligrosos y de contenido total de determinados componentes han sido establecidos por la UE (punto 2.4). Los criterios relativos a los residuos monolíticos deberán ser establecidos por los Estados miembros. Los Estados miembros podrán establecer criterios adicionales sobre el contenido de contaminantes.
	Instalaciones de almacenamiento subterráneo	D_{HAZ}	En el anexo A se enumeran requisitos especiales dictados por la UE

(*) Las subcategorías de residuos monolíticos solamente son sólo pertinentes para las clases B1, C y D_{HAZ}, y, en algunos casos, para la clase A.

LAS ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO Y LOS CRITERIOS PARA LA DECLARACIÓN DE SUELOS CONTAMINADOS

0 6 ABR 2005

LA NUEVA NORMATIVA CONTIENE UN LISTADO DE LAS ACTIVIDADES QUE SON CONSIDERADAS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO, E IMPONE UNA SERIE DE OBLIGACIONES A LOS TITULARES DE DICHAS ACTIVIDADES Y A LOS PROPIETARIOS DE LOS SUELOS EN LOS QUE EN EL PASADO SE HAYA DESARROLLADO ALGUNA DE ESTAS ACTIVIDADES.

El 12 de mayo de 1.998 entró en vigor la Ley de Residuos, cuyo objetivo primordial era prevenir la producción de residuos y fomentar, por este orden, su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valorización. Esta Ley establecía la obligación del Gobierno de elaborar una lista de actividades potencialmente contaminantes de suelos y determinar los criterios que permitieran evaluar los correspondientes riesgos.

Hemos tenido que esperar, sin embargo, casi 7 años para que se diera cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Residuos: el día 18 de enero de 2.005 se ha publicado en el BOE el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

En el Anexo I de este Real Decreto se contiene un listado de estas actividades potencialmente contaminantes del suelo, que adjuntamos para su conocimiento por los asociados.

Los Anexos III a VIII contienen los criterios que permitirán determinar si un suelo está o no contaminado. En el caso de que así sea, deberán llevarse a cabo las actuaciones que se establezcan para proceder a su recuperación, bien eliminando la contaminación, bien reduciendo su concentración.

Esta nueva normativa impone una serie de **obligaciones** para los titulares de las actividades o los propietarios de los suelos. En primer lugar, los titulares de las actividades potencialmente contaminantes deberán remitir a la Comunidad Autónoma un Informe preliminar de situación, en el que se harán constar, entre otros, los datos generales de la actividad, las materias o productos utilizados o almacenados, los residuos generados, etc. Además de este Informe preliminar, deberán remitirse periódicamente Informes de situación. En segundo lugar, los propietarios de los suelos deberán igualmente presentar el citado Informe de situación cuando en el pasado se haya desarrollado en dichos suelos alguna actividad potencialmente contaminante. Además, a la hora de transmitir estos suelos, esta circunstancia deberá hacerse constar expresamente en la correspondiente Escritura pública, y será inscrita en el Registro de la Propiedad por nota marginal.

Estos son, básicamente, los aspectos más relevantes del Real Decreto estudiado. Habrá que esperar, no obstante, a la aprobación de su normativa de desarrollo y aplicación, encomendada a los Ministerios correspondientes en la Disposición final segunda del mismo.

Oviedo, 19 de enero de 2.005.

ANEXO I

Actividades potencialmente contaminantes del suelo

CNAE93-Rev1	Descripción
11,10	Extracción de crudos de petróleo y gas natural.
11,20	Actividades de los servicios relacionados con las explotaciones petrolíferas y de gas, excepto actividades de prospección.
13,20	Extracción de minerales metálicos no férreos, excepto minerales de uranio y torio.
15,40	Fabricación de grasas y aceites (vegetales y animales).
17,30	Acabado de textiles.
17,542	Fabricación de tejidos impregnados, endurecidos o recubiertos en materias plásticas.
18,301	Preparación, curtido y teñido de pieles de peletería.
19,10	Preparación, curtido y acabado del cuero.
20,10	Aserrado y cepillado de la madera, preparación industrial de la madera.
20,20	Fabricación de chapas, tableros, contrachapados, alistonados, de partículas aglomeras, de fibras y otros tableros de paneles.
21,1	Fabricación de pasta papelera, papel y cartón.
21,24	Fabricación de papeles pintados.
22,2	Artes gráficas y actividades de los servicios relacionados con las mismas (1).
23,10	Coquerías.
23,20	Refino de petróleo.
24,1	Fabricación de productos químicos básicos.
24,20	Fabricación de pesticidas y otros productos agroquímicos.
24,30	Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares; tinta de imprenta y masillas.
24,4	Fabricación de productos farmacéuticos.
24,5	Fabricación de jabones, detergentes y otros artículos de limpieza y abrillantamiento. Fabricación de perfumes y productos de belleza e higiene.
24,6	Fabricación de otros productos químicos.
24,70	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas.
25,1	Fabricación de productos de caucho.
26,1	Fabricación de vidrio y productos de vidrio.
26,21	Fabricación de artículos cerámicos de uso doméstico y ornamental.
26,3	Fabricación de azulejos y baldosas de cerámica.
26,65	Fabricación de fibrocemento.
26,8	Fabricación de productos minerales no metálicos diversos.
27,10	Fabricación de productos básicos de hierro, acero y ferroaleaciones.
27,21	Fabricación de tubos de hierro.
27,22	Fabricación de tubos de acero.
27,3	Otros procesos de primera transformación del hierro y del acero.
27,41	Producción y primera transformación de metales preciosos.
27,42	Producción y primera transformación de aluminio.
27,43	Producción y primera transformación de plomo, cinc y estaño.
27,44	Producción y primera transformación de cobre.
27,45	Producción y primera transformación de otros metales no férreos.
27,5	Fundición de metales.
28,1	Fabricación de elementos metálicos para la construcción.
28,2	Fabricación de cisternas, grandes depósitos y contenedores de metal. Fabricación de radiadores y calderas para calefacción central.
28,3	Fabricación de generadores de vapor.
28,40	Forja, estampación y embutición de metales; metalurgia de polvos.
28,5	Tratamiento y revestimiento de metales. Ingeniería mecánica general por cuenta de terceros.
28,6	Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería, herramientas y ferretería.
28,63	Fabricación de cerraduras y herrajes.
28,7	Fabricación de productos metálicos diversos, excepto muebles.
29,1	Fabricación de máquinas, equipos y material mecánico.
29,2	Fabricación de máquinas, equipo y material mecánico de uso general.
29,3	Fabricación de maquinaria agraria.
29,4	Fabricación de máquinas-herramienta.
29,5	Fabricación de maquinaria diversa para usos específicos.
29,6	Fabricación de armas y municiones.
29,71	Fabricación aparatos electrodomésticos.
30,0	Fabricación de máquinas de oficina y equipos informáticos.
31,1	Fabricación de motores eléctricos, transformadores y generadores.
31,2	Fabricación de aparatos de distribución y control eléctricos.
31,3	Fabricación de hilos y cables eléctricos aislados.
31,4	Fabricación de acumuladores y pilas eléctricas.

06 AGO 2007

CNAE93-Rev1	Descripción
31,5	Fabricación de lámparas eléctricas y aparatos de iluminación.
31,6	Fabricación de otro equipo eléctrico.
32,1	Fabricación de válvulas, tubos y otros componentes electrónicos.
32,2	Fabricación de transistores de radiodifusión y televisión y de aparatos para la radiotelefonía y radiotelegrafía con hilos.
32,3	Fabricación de aparatos de recepción, grabación y reproducción de sonido e imagen.
33,1	Fabricación de equipo e instrumentos médico-quirúrgicos y de aparatos ortopédicos.
33,2	Fabricación de instrumentos y aparatos de medida, verificación, control, navegación y otros fines, excepto equipos de control para procesos industriales.
33,3	Fabricación de equipos de control de procesos industriales.
34,10	Fabricación de vehículos de motor.
34,20	Fabricación de carrocerías para vehículos de motor, de remolques y semirremolques.
34,30	Fabricación de partes, piezas y accesorios no eléctricos para vehículos de motor y sus motores.
35,1	Construcción y reparación naval.
35,20	Fabricación de material ferroviario.
35,30	Construcción aeronáutica y espacial.
35,4	Fabricación de motocicletas y bicicletas.
36,1	Fabricación de muebles.
36,63	Fabricación de otros artículos que utilicen sustancias peligrosas.
37,10	Reciclaje de chatarra y desechos de metal.
37,20	Reciclaje de desechos no metálicos.
40,1	Producción y distribución de energía eléctrica.
40,2	Producción de gas, distribución de combustibles gaseosos por conductos urbanos, excepto gasoductos.
50,20	Mantenimiento y reparación de vehículos de motor.
50,40	Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y ciclomotores y de sus repuestos y accesorios (2).
50,50	Venta al por menor de carburantes para la automoción, cuando posean instalaciones de almacenamiento.
51,12	Intermediarios del comercio de combustibles, minerales, metales y productos químicos industriales.
51,51	Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos similares.
51,52	Comercio al por mayor de metales y minerales metálicos.
51,532	Comercio al por mayor de pinturas y barnices.
51,551	Comercio al por mayor de fertilizantes y productos químicos para la agricultura.
51,553	Comercio al por mayor de productos químicos industriales.
51,57	Comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho.
52,486	Comercio al por menor de combustibles.
60,10	Transporte por ferrocarril.
60,2	Otros tipos de transporte terrestre.
60,3	Transporte por tubería.
63,122	Depósito y almacenamiento de mercancías peligrosas.
63,22	Otras actividades anexas de transporte marítimo.
63,23	Otras actividades anexas de transporte aéreo.
74,811	Laboratorios de revelado, impresión y ampliación fotográfica (1).
90,01	Recogida y tratamiento de aguas residuales.
90,02	Recogida y tratamiento de otros residuos.
90,03	Actividades de saneamiento, descontaminación y similares (3).
93,01	Lavado, limpieza y teñido de prendas textiles y de piel (1).

(1) Excepto comercio al por menor.
(2) Excepto venta.
(3) Excepto los terrenos en los que se realicen labores de descontaminación a terceros.

INFORME DE LA LEY DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2.005. LEY 2/2.004, DE 28 DE DICIEMBRE DE 2.004.

06 AGO 2007

Expediente CAC 134/2004

Es objeto del presente informe destacar aquellos aspectos más relevantes y novedosos de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2.005 que pueden ser de interés y utilidad para el sector de la construcción. Con carácter preeliminar hay que destacar que este año no se ha aprobado la habitual Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social , introduciéndose en la propia Ley de Presupuestos Generales la regulación de las materias que antes regulaba anualmente aquella Ley de Acompañamiento, tales como el programa de fomento del empleo. Además se aprovecha la aprobación de la Ley de Presupuestos Generales para modificar algunos textos legales pero cuantitativamente muchos menos que los que año tras año llevaba a cabo aquella Ley:

- En materia tributaria merece ser destacada la reforma que afecta al Impuesto de Sociedades, contenida en el artículo 62 de la Ley. En este sentido se aumenta el número de empresas que pueden beneficiarse de las ventajas fiscales de las llamadas entidades de reducida dimensión en este impuesto al elevarse la cuantía de la cifra de negocios de seis a ocho millones de euro.

  Se amplía también las ventajas fiscales previstas para estas entidades, así:

  - Tributarán al 30 %, por la base imponible comprendida entre 0 y **120.202, 41 euros** (frente a los 90.151,81 euros, fijados anteriormente como límite máximo), y al 35 %, por la base imponible restante.
  - La cuantía de la inversión que podrá beneficiarse del régimen de libertad de amortización, que se reconoce a estas entidades, en caso de incremento de la plantilla de la empresa, se determinará multiplicando la cifra de **120.000 euros** por el referido incremento calculado con dos decimales, frente a los 90.151,82 euros fijados anteriormente.
  - Los elementos del inmovilizado material nuevos, así como los elementos del inmovilizado inmaterial, puestos a disposición del sujeto pasivo en el período impositivo en el que se cumplan las condiciones del artículo 108 de esta Ley, podrán amortizarse en función del coeficiente que resulte de **multiplicar por 2** (frente al 1,5, anterior) el coeficiente de amortización lineal máximo previsto en las tablas de amortización oficialmente aprobadas.

- En el artículo 63, en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se actualizan todos los valores catastrales mediante la aplicación del **coeficiente 1,02.**

- En cuanto a las Tasas, en el artículo 66 de la Ley **se elevan los tipos** de cuantía fija de las tasas **hasta la cuantía que resulte de aplicar el coeficiente 1,02 al importe**

exigible en 2004. Se exceptúan de actualización las tasas que hubiesen sido creadas u objeto de actualización específica por normas dictadas en el año 2004.

Se establecen determinadas reglas de redondeo para la actualización de las tasas exigibles por la Jefatura Central de Tráfico, por la Dirección General del Catastro y por la Dirección General de Transportes por Carretera.

06 AGO 2007

- En el artículo 100 de la Ley 2/2004 se fijan las bases y tipos de cotización a la Seguridad Social, Desempleo, Fondo de Garantía Salarial y Formación Profesional durante el año 2.005. Hay que destacar que en el Régimen General de la Seguridad Social no se ha producido modificación alguna de los tipos de cotización aplicables respecto de los existentes en los años anteriores, el **tope máximo de la base de cotización** por todas las contingencias queda fijado en la **cuantía de 2.813,40 euros mensuales** y la **base mínima de cotización alcanza los 770,40 euros mensuales.**

- La disposición adicional quinta fija el tipo del interés legal del dinero en el 4% para todo el año 2.005, y el interés de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley General Tributaria , Ley 58/2003, de 17 de diciembre , será del 5%. No obstante, a partir del 30 de diciembre de 2.004 hay que tener en cuenta, también, el interés de demora fijado en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. En esta Ley el interés de demora que deberá pagar el deudor será el que resulte del contrato, y en defecto de pacto, el tipo de interés será el aplicado por el Banco Central Europeo a su más reciente operación principal de financiación efectuada antes del primer día del semestre natural de que se trate más siete puntos porcentuales.

- La disposición adicional decimosexta fija las cuantías para el 2.005 del indicador público de renta de efectos múltiples, que son:

  a) El IPREM diario: 15,66 euros
  b) El IPREM mensual: 469,80 euros.
  c) El IPREM anual: 5.637, 60 euros.

  Según el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, el IPREM se crea para utilizarse como indicador o referencia del nivel de renta que sirva para determinar la cuantía de determinadas prestaciones o para acceder a determinadas prestaciones, beneficios o servicios públicos, y pueda sustituir en esta función al salario mínimo interprofesional.

- La disposición adicional vigésima quinta establece un apoyo financiero a las pequeñas y medianas empresas, con el objeto de mejorar su competitividad y contribuir a la generación de empleo. La Empresa Nacional de Innovación , S.A. (ENISA) será quien gestione los préstamos que concede el Ministerio de Industria , Turismo y Comercio, los cuales tendrán un periodo máximo de amortización de diez años, a tipo de interés cero y sin necesidad de garantías.

- La disposición adicional vigésima sexta se destina a regular la financiación de la formación continua, y en la misma se establece que las empresas que coticen por la contingencia de formación profesional dispondrán de un crédito para el desarrollo de las acciones de formación continua que resultará de aplicar a la cuantía ingresada por la empresa en concepto de formación profesional durante el año 2.004 el porcentaje de bonificación que, en función del tamaño de las empresas se establece a continuación:

    - Empresas de 6 a 9 trabajadores: 90%.
    - De 10 a 49 trabajadores: 65%.
    - De 50 a 249 trabajadores: 52,5%.
    - De 250 o más trabajadores: 42, 5%.

  Asimismo podrán beneficiarse de un crédito de formación, las empresas que durante el 2.005 abran nuevos centros de trabajo y las empresas de nueva creación.

  Las empresas que concedan permisos individuales de formación para sus trabajadores dispondrán de un crédito adicional de hasta un 5% respecto de su crédito anual para la formación continua.

- La Disposición Adicional trigésimo cuarta, introduce algunas modificaciones en la Ley de Catastro Inmobiliario, entre las más destacadas:

    - Se considera como bien inmueble, a efectos catastrales, el ámbito espacial de un derecho de superficie.
    - Se reflejan los supuestos de cotitularidad, señalando que en el caso de que concurran varios titulares catastrales de un mismo inmueble, éstos han de designar un representante.

- La disposición adicional cuadragésima cuarta modifica el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, siendo destacable la reforma del artículo 31.1 de dicho Texto Refundido que establece que la Inspección de Trabajo podrá formular requerimientos a los sujetos obligados al pago de cuotas adeudadas por cualquier causa, siempre que el deudor reconozca la deuda previamente ante el funcionario actuante. En el caso de incumplimiento del requerimiento por parte del deudor se procederá a extender acta de infracción y liquidación por impago de cuotas.

- La disposición adicional cuadragésima séptima establece el Programa de Fomento del Empleo para el año 2.005, que no establece variaciones respecto a los programas de años anteriores.

En Oviedo a 11 de enero de 2.005

0 6 AGO 2007

Mª Eugenia Menéndez Blanco
Susana D. Brea Sariego

DÍAZ-VARELA ABOGADOS, S.L.

0 6 AGO 2007

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION CONCERTADA ROCES RESIDENCIAL GIJON.

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS. EXPEDIENTE SGDU-G 4/05, DEL PLAN ESPECIAL DE ROCES (GIJÓN). ACUERDO DE LA COMISION DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE ASTURIAS (CUOTA), DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2005, RELATIVO A LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA RESIDENCIAL DE ROCES

06 ABR 2007

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS. EXPEDIENTE SGDU-G 4/05, DEL PLAN ESPECIAL DE ROCES (GIJÓN). ACUERDO DE LA COMISION DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE ASTURIAS (CUOTA), DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2005, RELATIVO A LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA RESIDENCIAL DE ROCES

La Comisión Permanente de la de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en su sesión de fecha **20 de diciembre de 2005**, tomó entre otros el siguiente acuerdo:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y concordantes del Decreto Legislativo 1/04 por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo y 12 y siguientes del Reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 58/94 de 14 de julio, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, en Comisión Permanente de fecha 20 diciembre de 2005, acordó **aprobar definitivamente** el Plan Especial del area residencial de Roces.

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 91, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril) se concedió al Ayuntamiento de Gijón audiencia por término de 40 días, sometiéndose a su vez a información pública por el mismo plazo.

De conformidad con la Instrucción, de 3 de junio de 2004, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la aplicación de la directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la Administración urbanística actuante asumió el Estudio de Diagnostico Ambiental incorporado como documento anejo al Plan Especial, acordándose también su sometimiento a información pública por un plazo de 40 días.

Practicadas las correspondientes informaciones públicas se dicta Resolución con fecha 30 de Noviembre de 2005 por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del territorio e Infraestructuras por la que se formuló la Declaración ambiental del Plan Especial de Roces que a continuación se transcribe:

"Examinada la documentación contenida en el expediente referido anteriormente, y los informes emitidos sobre este proyecto, la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras considera la actuación como ambientalmente viable siempre que se cumpla el siguiente condicionado ambiental, que no exime del cumplimiento de las medidas contempladas en el Estudio de Diagnóstico Ambiental en tanto no sean contradictorias con las aquí dictadas.

1. Los documentos de planeamiento y desarrollo urbanístico incorporarán fichas ambientales de las unidades de actuación, su diagnóstico ambiental y su compatibilidad con los usos e intensidades asignados en el Plan Especial, señalando medidas protectoras, correctoras o compensadoras que garanticen el mantenimiento de la calidad ambiental de la zona y la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes edificatorios. También se incorporarán medidas correctoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de obras y edificaciones, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal. Se establecerán propuestas y soluciones encaminadas a una correcta integración paisajística de la actuación que contribuyan a reducir y atenuar el impacto sobre el medio ambiente; en particular en las zonas perimetrales de la actuación. Se establecerán zonas de transición entre el espacio natural no alterado y las zonas edificadas. Asímismo, deberán establecerse medidas específicas de protección donde, de acuerdo con la normativa vigente en cada materia, se regulen los aspectos relacionados con la protección del medio hídrico, protección del ambiente atmosférico (emisiones en la atmósfera, ruidos y vibraciones), residuos y protección del paisaje (tipologías constructivas, inserción en el terreno, y colores y texturas exteriores).

2. Los sucesivos planes y proyectos de desarrollo incorporarán una evaluación de las consecuencias ambientales de las actuaciones, que comprenderá, al menos:

- Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.

- Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las zonas afectadas para acoger los diferentes usos propuestos, así como su grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales de carácter general.

- Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por el desarrollo urbanístico.

- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento de las medidas correctoras que, en su caso, establece el planeamiento territorial de ámbito superior.

3. Se respetarán todos los elementos naturales de interés que existen en el ámbito de la actuación. En particular: la Carbayeda de Roces, el arroyo de La Braña y las alisedas catalogadas como Hábitat Comunitario Prioritario 91E0 (Bosques aluviales residuales de *Alnion glutinosa incanae*). En estas zonas se mantendrá la naturalidad del espacio inmediato, excluyéndolo del proceso urbanizador pero integrándolo en el planeamiento.

06 AGO 2007

4. Los espacios entre las zonas edificables y las infraestructuras deberán constituirse como espacios de transición, de manera que contribuyan a atenuar los impactos negativos derivados del tráfico de las infraestructuras A-8 y AS-1 (ruido, contaminación atmosférica, etc.) sobre el espacio residencial. En la configuración de los edificios, y en consonancia con las previsiones de la Ley del Ruido, se tendrá en consideración el impacto acústico derivado de las infraestructuras.

5. En la modificación de la morfología del suelo se adoptarán las medidas oportunas para no afectar a las características del sistema hidrogeológico de la zona, asegurando la continuidad de los sistemas naturales de drenaje y la persistencia de los sistemas de circulación de aguas superficiales. Se aislarán las surgencias de agua de la zona oeste de la actuación. En todo caso, se deberá planificar la protección de los acuíferos y requerir informe de la Confederación Hidrográfica del Norte.

6. En el diseño de las zonas verdes se garantizará el mantenimiento de las características edáficas del suelo y su capacidad biológica.

7. El desarrollo del área estará subordinado a la conexión de éste con los sistemas generales y a la capacidad de las infraestructuras de suministro y saneamiento de aguas, energía y transporte para absorver las nuevas demandas.

8. El sistema viario se diseñará con criterios de sostenibilidad, dando preferencia a los sistemas públicos de transporte sobre los particulares. Tendrá un diseño y capacidad adecuada para absorver el tráfico de sistemas blandos de transporte y la circulación peatonal. En el diseño del viario interior, en lo posible, las calles se adaptarán a la topografía natural con el fin de evitar movimientos de tierras superiores a los estrictamente necesarios.

9. Se preverán espacios específicos para la gestión y recogida selectiva de los residuos que pudieran generarse en todas las fases de la actuación.

10. Los proyectos de desarrollo del ámbito de actuación y de las infraestructuras necesarias para éste incorporarán un estudio detallado de integración paisajística y medioambiental en el que se tendrá en consideración el condicionado de este informe ambiental.

11. Se preverán las infraestructuras y los equipamientos necesarios para una correcta gestión ambiental del espacio afectado por el Plan, así como un sistema de control y vigilancia de los recursos naturales afectados. El promotor del Plan Especial y los promotores de los instrumentos de desarrollo urbanístico se responsabilizarán de la ejecución del programa de vigilancia ambiental y de sus costes. Asímismo, quedarán obligados a remitir al órgano ambiental copia de los documentos técnicos que desarrollen el sector, a los que se habrán incorporado las medidas correctoras definidas en el Estudio de Diagnóstico Ambiental y en este informe. La memoria de dichos documentos incluirá un apartado que justifique en qué manera se han incorporado las medidas de protección medioambiental y establecerá los mecanismos de atribución de responsabilidades con el fin de asegurar la ejecución y la financiación del programa de vigilancia ambiental, tanto en las distintas fases de desarrollo del sector como en la fase de ocupación."

A su vez se aceptan las condiciones señaladas en el informe de la Permanente del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias que se transcribe a continuación:

"Informar favorablemente el Plan Especial Roces Residencial, desde el punto de vista de la protección del patrimonio cultural, con las siguientes prescripciones:

· Los yacimientos formados por materiales líticos en superficie de Contrueces, El Llano y Río Piles, exigen la elaboración de un proyecto de intervención previo a las remociones masivas de terrenos, que será informado por esta Consejería, a ejecutar previamente al inicio de las obras.

· En lo posible se evitará la alteración del entorno del templo de San Julián de Roces. Si fuese necesario alterarlo, se procederá igualmente a la elaboración de un proyecto de intervención arqueológica.

· Los hórreos y paneras afectados serán objeto de traslado, para lo cual se solicitarán condiciones y autorización a esta Consejería."

Deberán introducirse en un texto refundido antes de su publicación BOPA el resultado de la estimación de las alegaciones y los ajustes numéricos a efectuar para la redistribución de edificabilidades resultado de incidencias en la gestión y la corrección de errores detectados.

ALEGACIONES.

Se recibieron las siguientes alegaciones, respecto a las cuales se acuerda lo siguiente:

Alegaciones nº 6, 7 y 8.

Alegación 6.
Alegante: D. Florentino Barrial Martínez.

06 AGO 2007

Localización: Parcela Catastral 213, Polígono 61. Está situada al Suroeste del ámbito. Area de Suelo Urbanizable en Roces.

Alegación 7.
Alegante: D. Joaquin Suárez Alvarez.
Localización: Parcela Catastral 209, Polígono 61. Estaría incluida en posición centro occidental en Roces.

Alegación 8.
Alegante: D. Benigno Suárez Alvarez.
Localización: Parcela Catastral nº 210, Polígono 61. Está situada en posición centro occidental en Roces.

Se acumulan las tres alegaciones, puesto que las mismas siguen una línea argumental coincidente.

Resumen:

- En primer lugar plantean la definición de los datos de las fincas y de las explotaciones y actividades que se desarrollan en las mismas.
- Afirman que puesto que se trata de un plan especial de ordenación integral el procedimiento utilizado debería haber sido el correspondiente a la revisión del plan general, artículo 99 del D.L. 1/2004. Necesidad de Documento de Avance y Estudio Sociológico.
- Posibilidad de que los titulares del suelo urbanizable prioritario puedan iniciar y asumir la acción de urbanización.
- Rechazar de pleno la valoración aún en su carácter estimativo.
- Se oponen a los gastos de urbanización y especialmente a los derivados del soterramiento de las líneas eléctricas.

Contestación.

Las superficies de las fincas y la determinación de los elementos y demás circunstancias de las mismas se remiten expresamente al documento específico de expropiación, después de la comprobación de sus datos.

En cuanto al procedimiento de tramitación sería el propio del artículo 91 del D.L. 1/2004, relativo a las actuaciones concertadas, que es la naturaleza del planeamiento específico de acuerdo con el artículo 67.2 del mismo texto legal.

Este modelo de actuación concertada tendría los efectos territoriales que se señalan, entre otras, en los artículos 8.3.e) y 73 del D.L. 1/2004. El carácter de ordenación integral propio de este tipo de planeamiento está señalado expresamente en el artículo 67.2 del D.L. 1/204 cuando dispone:

> "Los Planes Especiales no podrán sustituir al Plan General de Ordenación en su función de establecer la ordenación integral propia del territorio en el ámbito municipal, sin perjuicio de que el planeamiento especial de desarrollo de las áreas afectadas por actuaciones urbanísticas concertadas, pueda abordar la ordenación integral de un espacio específico, previa justificación de la misma según las circunstancias de cada clasificación, sin exclusión conceptual de ninguna de ellas".

Es decir, se le configura el carácter de ordenación integral, sin que deje de ser un plan especial propio de actuación concertada. Por ello se regiría en cuanto al procedimiento por el artículo 91 del D.L. 1/2004 y no el 99 del mismo texto legal, que se refiere a la revisión, incluso en la modalidad de revisión parcial.

En cuanto a la no necesidad de documento de Avance y Estudio Sociológico, se trata de una cuestión ampliamente analizada en el documento de plan especial y a cuyo apartado se remite la presente contestación.

Respecto al sistema de actuación es necesario manifestar que no solo concurre la incidencia de la expropiación como tal sistema, de acuerdo con el artículo 154 y siguientes del D. L 1/2004, sino la específica derivada de la reserva de acuerdo con los artículos 215 y siguientes del D.L. 1/2004, con la incidencia propia del artículo 8 de la primera Ley.

Se entiende, que el plan justifica suficientemente, aún cuando no concurran las circunstancias derivadas de la reserva de suelo, la aplicación del sistema por expropiación.

Se parte primero en la alegación de confundir, aparentemente, la actuación con una modalidad propia del suelo urbanizable prioritario de los artículos 160 y siguientes, cuando, en realidad, se trata de una situación diferenciada: la actuación concertada, regulada por los artículos 19, 73, 74, 91 y concordantes del D.L. 1/2004.

La presencia de la reserva de suelo imposibilita la iniciativa privada. En este sentido se pronuncia el documento del plan:

> "No se parte, en todo caso, para el análisis de la presente cuestión derivada de la actuación concertada, y en las áreas donde incide la reserva de suelo, de la posibilidad de la iniciativa de los titulares de

06 AGO 2007

suelo para desarrollar un plan derivado del tipo de actuación, aún cuando se cree que se ha justificado que, de hecho, tal iniciativa no habría sido posible. Así, cuando se efectúe esa determinación legal se impone que solamente puede ser ejecutado por la propia administración o por sociedades donde el capital público sea mayoritario. De ahí que sería imposible jurídicamente evaluar el grado de colaboración de la iniciativa privada, salvo en el mutuo acuerdo del justiprecio o, cuando fuera procedente y coincidiera la voluntad de ambas partes, se efectuase el pago en parcelas de resultado a que hacen referencia los artículos 37 de la ley 6/98, 187.5 y 224 del TRLSA, o, por último, la incidencia de las situaciones de liberación de a expropiación, en las áreas colindantes con los núcleos rurales y difíciles de articular den planeamientos de iniciativa privada, como se ha expresado y reiterado".

El hecho de que el número de propietarios en el suelo que se configura como urbanizable, -no en el conjunto del área donde la presencia si es numerosa- no sea excesivo, si se compara con la media regional y local, aunque aquí contemplado de modo relativo por la gran extensión, tampoco favorece la iniciativa privada como expresamente se señala en el documento del plan especial. Además, en el plan se dice lo contrario de lo que parece desprenderse de la alegación:

"Además, como se ha expresado en otros apartados del presente capítulo, aquí la cuestión no estaría relacionada con la presencia excesiva de un gran número de parcelas, que aún siendo importante, existen áreas fuera de los núcleos, donde el número es limitado para la gran extensión del ámbito y con parcelas de los mismos propietarios. Si sería fundamental, además de la necesidad de cumplir los fines de la actuación concertada, el hecho, como se analiza en el capítulo específico, de que la diferente configuración del parcelario en el interior de los núcleos rurales y sus espacios adyacentes, muy diferenciado. Supone que los mismos, dadas las expectativas y posibilidades de un desarrollo directo o diferenciado, que sí admite la actuación concertada, difícilmente son integrables en un proceso de desarrollo global como sería el planeamiento parcial. Este apartado se remite al análisis pormenorizado de la estructura de la propiedad en el capítulo correspondiente, donde queda claramente reflejada la diferencia antes mencionada, entre los suelos liberados y excluidos del resto".

La actuación concertada con su modelo de ordenación integral permite diferenciar el área en varias clases de suelo y la liberación de la expropiación en parte del espacio. Mientras, si en el plan se hubiera considerado todo él como sector no hubiera sido posible la liberación de la expropiación, que solamente actúa en el sistema de expropiación de acuerdo con el artículo 186 del D.L. 1/2004, ni tampoco la división del área en varias clasificaciones.

En tales circunstancias, los titulares de las parcelas situadas en núcleo no se integrarían, de hecho, en la actuación prioritaria, puesto que los derechos edificatorios podrían ser inferiores en muchos de los casos al valor de las propias edificaciones a demoler. Sería un evidente conflicto de intereses.

En definitiva, se entiende suficientemente justificada la cuestión en el documento del plan.

En cuanto a los criterios de valoración de la expropiación, se señala expresamente en el documento del plan especial: "Este es el valor estimativo del suelo sectorizado al nivel exigido por el artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento. El desarrollo pormenorizado de la fórmula utilizada figuraría en el correspondiente documento de expropiación".

La referencia que exige el artículo 63.4 del Reglamento de planeamiento lo es solo al cálculo estimativo de la valoración y no a su fijación pormenorizada, que sólo debe figurar en el justiprecio y, por ende, en el expediente expropiatorio. No obstante, el documento del plan especial desarrolla ampliamente la cuestión y llega mucho más allá que el mínimo exigido y de carácter estimativo que se señala en el artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento. Así, incluye los precios unitarios de venta de cada edificación, estimando la superficie construible de cada una de ellas y el cálculo volumétrico específico, los costes de construcción y urbanización, gastos generales, tipos de actualización, plazos, etc. exigidos para el cálculo del método residual dinámico.

Se cuestiona específicamente en las alegaciones el soterramiento parcial de la línea aérea Pumarín-Castiello.

Cabe decir que la referencia al soterramiento parcial que figura en la página 145 del plan especial, estaría incluida en la memoria de infraestructuras existentes y necesarias y no en el apartado propio de Estudio Económico financiero.

En este último no figura el detalle pormenorizado, por no exigirlo los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento. Cabe decir que, con el nivel propio del plan especial, se incluye en el correspondiente apartado del Estudio económico financiero, la siguiente referencia:

"Red de energía eléctrica OC soterramiento 1.550.0000.-€".

En ese apartado global relativo a la red eléctrica, que no pormenoriza ni distingue el gasto de planeamiento tiene una llamada (3) que afirma "sujeto a mayores precisiones en el desarrollo de convenios bilaterales Sogepsa-empresas suministradoras".

06 AGO 2007

La cuestión de los costes de urbanización está sometido a lo dispuesto en el artículo 158 del D.L. 1/2004. Es de destacar lo señalado respecto a los suministros en el párrafo final del apartado 1.a):

> "Los particulares afectados por las obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, con cargo a las empresas suministradoras, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los consumidores finales, sin perjuicio de los señalado en el artículo 30 del Texto Refundido de la ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de Marzo".

El apartado 1 reproduce, de hecho, los artículos 122 de la LS 76 y 59 del Reglamento de Planeamiento y en todos ellos consta la determinación de las circunstancias de reintegro final de los gastos. De ahí, junto con otras circunstancias, el carácter estimativo y genérico de las partidas, incluidas todas ellas en el concepto general de energía eléctrica. La pormenorización solo debería venir en el proyecto de urbanización de acuerdo con los artículos 67.3 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

El área tendría a partir del desarrollo del plan especial una clasificación distinta, pues antes del mismo sería, en casi la totalidad de su superficie, suelo no urbanizable. Ello anularía la argumentación de la alegación de que el soterramiento debería haberse efectuado, necesariamente, con anterioridad, pues el cambio clasificatorio se produce ahora.

La Ley 54/1997, de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico dispone en su artículo 5:

> "La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes".

Es decir, que para el suelo urbanizable, que sería el caso, el trazado debe ser contemplado en la planificación, en este caso el presente plan especial como normativa específica.

Para el trazado contemplado por el presente planeamiento y surgido como consecuencia de la transformación de suelo, sería de referencia el artículo 18.2 de la ley 54/1997, de 27 de Noviembre.

> "La variación del tendido de una línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración comportaría el pago del coste de dicha variación".

El coste correspondería, en principio, a la promoción de la actuación. No obstante habría que tener en cuenta las siguientes circunstancias relativas a la intervención de otros organismos y entidades.

a) Determinación conceptual de estas actuaciones a los efectos del artículo 8 del D.L. 1/2004. La promoción sería regional con colaboración por parte del Ayuntamiento.
b) La incidencia del "beneficio a mayor ámbito" a que hace referencia el artículo 140.1.c) del D.L. 1/2004.
c) La determinación relativa al reintegro de costes del artículo 158.1 del D.L. 1/2004.
d) La posibilidad de diferencias de tratamiento según se trate de áreas de suelo urbano, urbanizable y, dentro de este último, de suelos liberados y de los expropiados.

De ahí el carácter provisional de la cuestión. Su determinación específica deberá estar ponderado en los proyectos de urbanización y expropiación y también en los correspondientes convenios con las compañías suministradoras y entidades y organismos.

En cuanto a la expresión final de las tres alegaciones respecto a lo afirmado por la sentencia del TS de 15 de Junio de 1998, de que los intereses de los particulares se vean afectados en la menor medida de lo posible, éste es el criterio que rige el plan especial. Su compleja configuración, con división en distintas clases de suelo y la existencia de áreas liberadas y excluidas busca lograr una menor incidencia en los titulares de derechos integrados en el área. Así, sólo se llega a la expropiación de los espacios edificados cuando ello es imprescindible para la ejecución del plan.

En todo caso, y como se decía en el documento del plan especial, en aquellos supuestos donde sea imprescindible la expropiación, la misma ha de cumplir unos requisitos que se reproducen a continuación:

Afirma el documento:

> "La jurisprudencia entiende, criterio que obviamente habría de hacerse extensivo a la derivada de la reserva de suelo, aunque aquí se unen ambas modalidades, que la expropiación, cuando sea necesaria o procedente, actuaría como una específica modalidad del obligado reparto equitativo de cargas y beneficios, tal como exige la legislación urbanística.

06 AGO 2007

Así señala la Sentencia del TS de 28 de Febrero de 1985:

"... la equitativa fijación a cada propietario de las cargas y beneficios de la urbanización prevista, solo es posible mediante la expropiación con el pago del precio justo a los titulares de las fincas sujetas al plan ...".

Por último añade en estas cuestiones la sentencia de 26 de Diciembre de 1985:

"... la privación del "ius edificando" al actor, sino tiene la compensación necesaria por vía reparcelatoria tendría que ser resarcido por su equivalente económico acudiendo al procedimiento expropiatorio para no dejar desamparado el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas dentro de la gestión urbanística".

Acuerdo:

Por todo ello, se acuerda la desestimación de las alegaciones, sin perjuicio de la comprobación de las mediciones y circunstancias exactas de las fincas y de los elementos integrados en la misma y de los que resulten de las actuaciones ambientales exigidas y el régimen específico del soterramiento de la línea eléctrica.

Alegación nº 1.

Alegante: D. Laureano Suárez Palacio.
Localización: Parcela 45, Polígono 61. Area Nordeste. Granda.

Resumen:

Se trata de un área que en el PGOU hasta ahora vigente estaba calificada de PU, Protección Urbana. Es decir, una modalidad de suelo no urbanizable de especial protección.

En el Plan Especial una parte global de, aproximadamente, 4.072 m^2 se califica de VUVA, "Vivienda Unifamiliar con volumen agotado", de ellos 3.373 se corresponden a esta parcela con liberación de la expropiación, quedando el resto de la misma como suelo urbanizable y, por tanto, objeto de expropiación.

Se produce, afirma, una "succión" en el área de VUVA de aprovechamiento desde el que se atribuye hasta el 0,50 m^2/m^2 del suelo urbanizable. En cuanto al resto de la parcela, además de no estar conforme con el precio de la expropiación, el procedimiento utilizado no se adapta a lo preceptuado en el artículo 91 ter en aplicación del artículo 74 quater según, en ambos casos, nueva redacción efectuada por la Ley 2/2004. Normativa que estaba en vigor en la fecha de tramitación del plan especial.

Solicita que:

a) El suelo de VUVA se transforme en VUSU o, en su caso, en VUA liberando otros 2.000 m^2.
b) Para el resto del suelo: que no se incluya en el proceso de expropiación y, en su caso, se varíe la valoración.

Contestación:

La calificación anterior del área era la de PU, "suelo no urbanizable de protección urbana". La misma, de acuerdo con el artículo 1.5, del todavía vigente PGOU, era una modalidad del suelo no urbanizable de especial protección. No existiría, pues, a efectos del artículo 41 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, ningún precedente relativo a alteración de clasificación o calificación anterior susceptible de generar indemnización.

Se plantea, como cuestión procedimental, el incumplimiento de lo preceptuado en los artículos 74 quarter y 91 ter de la Ley 1/2004, según modificación introducida por la Ley 2/2004, de 29 de Octubre.

Ello no es así, pues el artículo 7 de la ley 2/2004, crea lo que denomina ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas. Ello supone una nueva modalidad por sus condiciones y procedimiento, y da lugar a un articulado nuevo de la Ley 1/2004, pero no a la sustitución de las denominadas actuaciones concertadas.

Las actuaciones concertadas se regirían, entre otras, por la redacción originaria de los artículos 73, 74 y 91 de la Ley 1/2004. Para la nueva modalidad de ordenación espacial con destino a viviendas protegidas, el artículo 7 de la Ley 2/2004, introduce un articulado nuevo y lo denomina 74 bis, etc. Se trata, por tanto, de artículos nuevos y no apartados de artículos anteriores. Este criterio está presente en los artículos 7.1 y 8.1 de la Ley 2/2004. Su sustitución por un listado tradicional necesitaría un texto refundido.

La diferencia se comprueba de la nueva redacción de los textos del articulado. Así el 74 bis introduce una definición del modelo, que lo distingue claramente del 74; el artículo 91 bis se refiere al 74 quarter, que, a su vez, no tendría nada que ver con el 74 de la Ley 1/2004, etc..

06 AGO 2007

En definitiva, seguirían vigentes las actuaciones concertadas que se regirían por los artículos 19, 73, 74 y 91 de la Ley 1/2004 y concordantes.

Entrando en la cuestión de fondo, se platea la incidencia de una "succión de aprovechamiento", cuando en realidad se trata de una condición de liberación puntual de la expropiación. Condición que los particulares pueden aceptar o no, de acuerdo con el artículo 186 del D.L. 1/2004.

Del contenido de la alegación se deduce que no existe una oposición radical a la cuestión, ya que solicitan unas condiciones superiores o más ventajosas. Es de recordar que para que exista liberación es imprescindible que acompañe el consentimiento del titular, pues en caso contrario abocaría a la expropiación genérica.

El "módulo" edificatorio resultante del plan al liberar 3.373 m^2 con un aprovechamiento de la edificación existente de 700m^2, según catastro daría lugar a una edificabilidad, de hecho, ligeramente superior a 0,20 m^2/m^2.

Se entiende que las condiciones ofrecidas de mantenimiento de la edificación serían a efectos económicos equivalentes, como mínimo, a la expropiación total valorando el 90 % del aprovechamiento de 0,50 m^2/m^2. Ello sin comparar el valor representativo que significa conservar la propia edificación. Se trata, además, de aprovechamiento que no se consideran homogéneos a efectos del artículo 62 del D.L. 1/2004, dado que el módulo edificatorio, alternativo a la liberación, tiene un alto porcentaje de edificabilidad destinada a vivienda de protección.

Sólo bastaría para justificar lo afirmado al respecto, comparar los modelos edificatorios del cuadro de valores de la Norma 20 del R.D. 1.020/93, de 25 de Junio. En la norma de referencia, la evaluación de la vivienda unifamiliar aislada y la edificación cerrada tiene una diferencia de 1,35 en las categorías superiores y algo más reducida en las siguientes, evaluándolas categoría a categoría. Es de señalar que la inclusión de viviendas con niveles de protección no permitiría superar la categoría 4, es decir, coeficiente 1 y de hecho tal vivienda plurifamiliar tendría ahora una categoría normalmente inferior. Categoría sobre la que sería preciso limitar el aprovechamiento medio, es decir, fijar un máximo de 0,90. Mientras, nada impediría que el cuadro de coeficientes de la vivienda unifamiliar llegue al valor máximo, siempre superior a la categoría 3. En tales circunstancias, la comparación alcanzaría el factor 2,388 para la categoría 1 y el factor 2 para la categoría 2.

Incluso, si se contempla la posición del propio documento de Adaptación del PGOU respecto a los criterios de homogeneización a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, que no es propiamente la misma cuestión, nos encontramos que el artículo 5.2.8 relativo al aprovechamiento medio establece un baremo de 0,85 para vivienda colectiva en régimen de protección y de 1,25 para vivienda unifamiliar aislada. Si se le aplica al primero el 90 % daría lugar a una relación 0,765 y le correspondería un factor de 1,63. Es un dato para el cálculo del aprovechamiento medio, pero que se aleja más de las circunstancias de homogeneización que lo establecido por el D. 1.020/93, de 25 de Junio que, igualmente, necesita una adaptación, dada la evolución del proceso.

Ello explicaría las condiciones de liberación, que, en todo caso, quedaría condicionado, según el artículo 186 del D.L. 1/2004 a la aceptación por el titular del terreno.

De todos modos, si cabría, como aceptación parcial de la alegación, modificar el contenido de la normativa relativa al VUVA permitiendo la demolición del edificio, total o parcial, y su sustitución por nueva construcción o construcciones que no superasen tal volumen. Edificación, que se acogería al modelo propio del aprovechamiento al que se asimila la edificación existente.

En el caso específico se asimila al modelo de VUB. Ello posibilitaría, una división parcelaría en 800 m^2. Es decir un máximo de 4 viviendas con un total de 700 m^2 edificables computables sin que exista obligación de ceder el 10 por 100. En todo caso sería preciso que se obtuviera la autorización de Carreteras del Estado y/o Principado, si tal permiso fuera necesario.

En cuanto a los criterios de valoración para el suelo objeto de expropiación, se señala expresamente en el documento del plan especial: "Este es el valor estimativo del suelo realizado el nivel exigido por el artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento. El desarrollo pormenorizado de la fórmula utilizada figuraría en el correspondiente proyecto de expropiación".

La referencia al artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento lo es al cálculo estimativo de la valoración y no a la fijación pormenorizada del justiprecio que correspondería al proyecto de expropiación. No obstante, el documento del plan especial llega mas allá que el mínimo exigido por la normativa e incluye los precios unitarios de venta de cada uno de los modelos edificatorios, los costes de construcción, gastos generales, etc. tipos de actualización y plazos, exigidos para el cálculo del método residual dinámico.

Acuerdo:

Por todo lo anterior se estima parcialmente de la alegación introduciendo la siguiente variación del apartado 8 del artículo 26 de la normativa. Se introduce, por tanto, el siguiente apartado a continuación de "que se le asigne...." y antes de ".....Todo ello a los efectos del artículo 107.3 del TRLSA" "incluso seria posible la sustitución parcial o total, de los edificios existentes siempre que no se supere el volumen que se sustituya. Las condiciones de la nueva edificación

06 AGO 2007

serán las correspondientes al coeficiente de edificabilidad y parcelación al que se asimila, (VUB) computando al efecto el volumen y la superficie liberada...".

Alegacion nº 2.

Alegante: D. Antonio Alvarez Alvarez.
Localización: Parcelas 52024A061001860000MA y 52024A06100180000MH. Situada al noroeste del área de Roces.

Resumen:

Presupuesta una serie de datos relativos a superficies inexistentes, etc. los cuales pueden ser analizados para su evaluación en el procedimiento de expropiación o en el detalle del documento. Evalúa la calificación asignada.

Contestación:

Finca MA.- Está repartida entre VUSU y VUA. No sería objeto de expropiación y su desarrollo sería privado, de acuerdo con las condiciones de cada zonificación . No se establece plazo alguno de ejecución, salvo aquellos que se derivan de las correspondientes determinaciones legales.

Finca MH.- La justificación de la aplicación de la expropiación, derivada de la reserva de suelo , así como el propio documento del plan especial estaría fundamentado en los artículos 45 y siguientes y 54 y siguientes del D.L. 1/2004. Todo ello está ampliamente expresado en el documento de Plan Especial y de la Reserva de Suelo.

Es de señalar que el suelo específico de esta última finca si tendría "utilización" por el plan especial ya que se destinaría a EDP, Equipamiento Social Preferente. De todos modos es preciso recordar que dentro de ese área la edificación debe respetar la servidumbre derivada de la Ley de Carreteras y por ello la parcela específica habría sido, de hecho, no edificable. Situación que no significa una merma expropiatoria. Es decir, que tendría un valor que no habría alcanzado así en el "mercado".
Acuerdo:

Se propone desestimar formalmente la alegación, sin perjuicio de la aclaración efectuada sobre el contenido del planeamiento en el área específica.

Si cabe señalar que se ha propuesto la modificación de la normativa de VUSU con el alcance siguiente:

a) Suprimir la referencia del artículo 26.3.a) "sin que a tales efectos haya que tener en cuenta el coeficiente de edificabilidad y si la modalidad edificatoria cualificada".
b) Añadir a continuación del 26.3 el siguiente apartado:

"Para la división de fincas iguales o superiores a 1.000 m^2 en más de tres parcelas sería preciso un proyecto de parcelación previo a la solicitud de licencia, donde habría de justificarse la disposición e integración de las viviendas resultantes en el entramado urbano. Actuación, que se debería acometer, además, mediante Estudio de Detalle cuando, en las mismas circunstancias, la superficie sea superior a 1.500 m^2 o se lleven a cabo mas de tres viviendas agrupadas o en línea.

El coeficiente de edificabilidad bruta máximo sobre el ámbito específico sería de 0,35 m^2/m^2, si bien en las parcelas existentes podría realizarse y aún cuando se supere tal coeficiente, una edificación de una superficie máxima de 150 m^2, siempre que, igualmente, se cumplan el resto de condiciones del presente plan especial y del PGOU.

Las modalidades de viviendas y de edificación son las que se indican en la ordenanzas 5 de la Adaptación al PGOU.

ALEGACION nº 3.

Alegante: Andecha Astur, en su nombre D. Xosé Bermeyu García.
Localización: Ambito Plan Especial

Resumen:

Rechaza en su totalidad el informe medioambiental (Estudio de Diagnóstico Medio ambiental) por su desmesurada falta de rigor técnico, tanto por el incumplimiento de lo preceptuado por la normativa aplicable de ámbito estatal, como por la improcedencia de la vía administrativa a la que se acoge el promotor del plan en lo correspondiente a los tramitación del citado informe medioambiental.

La justificación de la alegación va acompañada de un resumen de las misma. Su argumentación partiría de que: es necesaria una evaluación de impacto ambiental por tratarse de un plan especial y no de un EDM, incumplimiento del D.L. 1/2004, contradicción con sus propios objetivos y que la Instrucción que se aplica carece de rango normativo.

16 AGO 2007

Contestación:

A continuación se analizan las cuestiones de interpretación jurídica y procedimental desde el marco de las normativas aplicables y entre ellas la Instrucción de la Consejería.

Cabe reproducir, previamente al análisis de las alegaciones, lo manifestado en el documento del plan especial respecto a esta cuestión:

"El presente documento de plan especial es, como se viene reiterando a lo largo de la memoria, desarrollo de la actuación concertada aprobada definitivamente el 22 de Julio de 2004 por el Consejo de Gobierno y publicada en el BOPA.

El carácter derivado de la actuación concertada, en un área clasificada, en su mayor parte, de suelo no urbanizable, significa, además de posibilitar el desarrollo integral del área de acuerdo con el artículo 67.2 del TRLSA, el hecho de que se autorice al planeamiento de ejecución el cambio de clasificación de suelo de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 73.2.b) del citado texto legal. Así, una vez aprobado el plan especial, nos encontraríamos en una situación equivalente a la indicada en el artículo 140 del TRLSA.

En estas circunstancias, sería de referencia la Instrucción de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de Junio de 2004 para la aplicación de la Directriz 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 Junio, relativo a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas de medio ambiente. De su contenido parece necesario que el presente plan especial deba ir acompañado de una Evaluación Ambiental Estratégica y no de una simple Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

Esta necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica, se derivaría de la modificación que afecta a la clasificación del suelo, según el artículo 2.2.a) de la Instrucción. No cabría argumentar que sería suficiente con la Evaluación de Impacto Ambiental o, incluso, con la Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental. Es decir, señalar que aquí no se trataría propiamente de una modificación de plan general y si de una actuación, desarrollada mediante plan especial, de características peculiares según el artículo 67.2 del TRLSA pero plan especial, y ser exigible en los supuestos referidos a plan especial una evaluación de impacto, (artículo 2.2.b) apartados 1º y 2º) incluso una evaluación preliminar de impacto (artículo 2.2.c).4º) de la citada Instrucción. Dado que todos ellos se refieren a planes especiales en suelo no urbanizable pero que no tienen como consecuencia, como si es el caso, el cambio de clasificación de suelo. Además no de una forma puntual, como podría ser admisible, y si para un ámbito integrado.

Tampoco cabría señalar que el citado documento habría sido obviado por el hecho de desarrollarse previamente una actuación concertada y el alcance documental y de justificación que conlleva de acuerdo con el artículo 15 del Reglamento 58/94, que también tiene reflejo en el presente documento. No es así, porque, en todo caso, y aunque estuviera relacionado con el Estudio de Diagnóstico Ambiental no sería suficiente a tales efectos.

Este "Estudio de Diagnóstico Ambiental" es, según el artículo 4 de la Instrucción, un documento interno de la memoria, a modo de informe ambiental, para que después la Evaluación Ambiental Estratégica, pueda determinar los efectos ambientales derivados de la aplicación del planeamiento.

Señala al efecto el artículo 4.1 de la Instrucción:

"La elaboración de un Plan General de Ordenación requiere, desde su inicio, la adopción de criterios ambientales en la planificación que permitan formular un modelo territorial basado en los principios de desarrollo sostenible. A tal fin, la documentación del Plan contendrá un Estudio de Diagnóstico Ambiental, a modo de informe ambiental, al efecto de que su Evaluación Ambiental Estratégica pueda determinar los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del Plan General de Ordenación"

Este estudio de Diagnóstico Ambiental, está referido a la totalidad del concejo, por lo que la sistemática del artículo 4 de la Instrucción habría que reconducirlo al ámbito específico de la ordenación.

De su aplicación al área específica cabría destacar los siguientes extremos:

a) Descripción de la situación del medio ambiente en el área del plan especial
b) Estimación de la evolución positiva o negativa del medio ambiente.
c) Objetivos y propuestas del plan especial, con especial énfasis en aquellos de carácter medio ambiental.
d) Evaluación de los efectos derivados de la aplicación de determinaciones al plan especial atendiendo, entre otras, a los siguientes aspectos:
    1. Justificación de que los suelos propuestos para los nuevos crecimientos carecen de valores ambientales singulares o relevantes.
    2. Repercusión del modelo territorial propuesto en cuanto a la racionalidad de la ocupación de suelo, a los terrenos afectados y a la adecuada combinación entre las propuestas de creación de nuevo tejido urbano.

0 6 AGO 2007

3. Evaluación de las nuevas necesidades de transporte publico.
4. Integración de los elementos naturales en el tejido urbano.
5. Análisis de alternativas en su aspecto medio ambiental.

e) Comparación de los resultados de los apartados b) y d).
f) Medidas o indicadores de los efectos resultantes del plan, medidas correctoras y efectos negativos que se puedan reparar y los derivados, en su caso, del Plan.
g) Criterios para evaluar los efectos económicos de las medidas correctoras propuestas

Parte de estas determinaciones, aún cuando desde la óptica algo distinta de la ordenación del territorio, y tal como se ha señalado, estarían presentes en el anteriormente mencionado artículo 15 del Reglamento 58/94. No obstante, las peculiaridades y circunstancias de la Instrucción y la variación clasificatoria determinan que aquí se han de incluir todas las referencias propias al Estudio de Diagnóstico Ambiental. Habría de adecuarlo, naturalmente al contenido propio del plan especial, y su marco de ordenación concreta, para que sirva de base de la Evaluación Ambiental Estratégica.

El procedimiento, teniendo en cuenta las prescripciones previstas en los artículos 5 y 6 de la Instrucción, y adecuándolo a la sistemática del plan especial, obligaría a entregar un ejemplar del presente documento, que contenga estas determinaciones, culminado el periodo de información pública a la Consejería de Medio Ambiente para que ésta en el plazo establecido efectúe la Evaluación Ambiental Estratégica".

El presente acuerdo se reitera, básicamente, en lo argumentado en el propio plan especial. Así el documento planificatorio incidiría en la modificación o alteración del PGOU y tendría un carácter, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.2 del D.L. 1/2004, de ordenación integral. Modalidad que el artículo 57 de la propia normativa reserva para el plan general, al que se asimilaría para un espacio concreto, pero que incluye también el planeamiento de ejecución.

En ningún caso cabe afirmar, como ocurre con la alegación analizada, que el EDA deba reservarse, exclusivamente, para un plan general que abarque todo el concejo. Así, el artículo 2 de la Instrucción incluye referencias a la modificación –sin cuantificar su extensión territorial, y que por su propia determinación de su naturaleza no podría extenderse a situaciones muy amplias, ni conceptual ni territorialmente, de acuerdo con los términos implícitos del artículo 101 del D.L. 1/2004- además del concepto de revisión.

En todo caso, el concepto de revisión como plan de ordenación, y no de ejecución propiamente dicha, puede extenderse también a ámbitos concretos del territorio inferiores al concejo, de acuerdo con el segundo apartado del artículo 99.1 del D.L. 1/2004:

"La revisión podrá afectar a la totalidad del territorio abarcado por el Plan, o limitarse a una zona o ámbito. En este caso, se considerará que existe revisión y no simple modificación cuando las alteraciones introducidas supongan un cambio esencial del régimen urbanístico de la zona afectada con repercusión territorial en el resto de la ordenación establecida.

La clasificación como suelo urbanizable o suelo urbano de terrenos que hasta ese momento estén clasificados como suelo no urbanizable sometido a algún régimen de protección o como núcleo rural, sólo podrá llevarse a cabo a través de la revisión del Plan General de Ordenación".

Es evidente que al tratarse de un área que en su práctica totalidad estaba clasificada de no urbanizable de especial protección, en la modalidad PU (protección urbana) a efectos de mantener el suelo, no ocupado como reserva para la hipótesis de un futuro crecimiento, tal proceso sólo podría realizarse: o en la modalidad de revisión parcial o en la equivalente, como ordenación integral, del plan especial del artículo 67.2 del D.L. 1/2004, como plan especial derivado de actuación concertada. Documento que como tal reúne la doble naturaleza de plan de ordenación y de ejecución. Circunstancia que serviría para diferenciarlo de la revisión parcial, que solo sería plan de ordenación.

A partir de ahí, no se entiende la argumentación de la agrupación alegante de oponerse a la utilización de un EDA, según los términos de la circular. Otra cosa sería plantear que a pesar de tal documentación fuese preciso realizar, además, la Evaluación de Impacto Ambiental o su figura preliminar, por tratarse también de un planeamiento de ejecución. Cuestión distinta a analizar.

En tal condición, cabe decir que con el EDA se habría cubierto la cuestión del cambio clasificatorio. Habría que evaluar ahora que documento medioambiental, se necesita, si se necesita alguno, para el plan especial como documento de ejecución.

En este sentido, el artículo 2 de la Instrucción distingue entre Evaluación de Impacto ambiental y Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.....

La evaluación de impacto ambiental es preciso en los siguientes supuestos según el apartado 2.b):

"1. Planes Especiales de construcciones e instalaciones que no desarrollen planeamiento general cuyo ámbito se encuentre total o parcialmente incluido en lugares de Importancia Comunitaria, tales como Espacios Naturales Protegidos, Zonas de Especial Protección de las Aves, Zonas Húmedas y Montes de Utilidad Publica, cuando el proyecto que los desarrolle requiera Evaluación de Impacto Ambiental, en cuyo caso junto con la documentación del Plan Especial deberá aportarse la documentación técnica de la actuación suficiente para valorar las afecciones al medio ambiente.

06 AGO 2007

2.- Planes Especiales y Estudios de Implantación que ordenen usos y actividades en suelo no urbanizable cuando el proyecto que los desarrolle requiera Evaluación de Impacto ambiental, en cuyo caso junto con la documentación del Plan Especial deberá aportarse la documentación técnica de la actuación suficiente para valorar las afecciones al medio ambiente.

3.- Planes parciales o Especiales que establezcan la ordenación detallada de polígonos industriales".

No incidiría ninguno de los supuestos determinados para la evaluación de impacto ambiental. Si habría que remarcar la circunstancia de que si se hubiera tratado de un planeamiento industrial de actuación concertada en suelo no urbanizable hubiera sido preciso realizar primero la EDA y después la Evaluación de Impacto Ambiental.

En cuanto a la Evaluación Preliminar de Impacto ambiental el artículo 2.c) determina su necesidad en los siguientes supuestos:

"c) Se someterán a Evaluación Preliminar de Impacto ambiental:

1. Planes Parciales y Especiales en suelo urbanizable no sectorizado.
2. Planes Parciales y Especiales que un instrumento de ordenación del territorio obligue a someter a dicho trámite.
3. Planes Especiales de construcciones o instalaciones que no desarrollen planeamiento general cuyo ámbito se encuentre total o parcialmente incluido en Lugares de Importancia Comunitaria, tales como Espacios Naturales Protegidos, zonas de Especial protección de las Aves, Zonas Húmedas y Montes de Utilidad Pública, cuando el proyecto que los desarrolle no requiera Evaluación de Impacto Ambiental.
4. Planes Especiales y Estudios de Implantación que ordenen usos y actividades en suelo no urbanizable, salvo en núcleo rural, cuando el proyecto que los desarrolle no requiera Evaluación de Impacto Ambiental".

Se entiende que no concurriría tampoco ninguna de las circunstancias antes señaladas. Así respecto a la única evaluable como la sectorización, cabe decir que la configuración de la actuación concertada habría representado tal circunstancia.

Hay que resaltar que la mención a que tales artículos no parecen exigir la evaluación estaría prácticamente presente en la propia alegación que no hace especial énfasis en la cuestión.

En cualquier caso, cabe decir que no se pretende evitar un análisis de carácter medioambiental basándose en complejas interpretaciones jurídicas para obviar su realización. Así, se efectuó un EDA en la idea que debería contener todo el análisis preciso al efecto, como propio de la implantación residencial que se pretende. Se manifiesta, en todo caso, que el plan general vigente ya preveía esta peculiaridad edificatoria, como opción de futuro a través de la modalidad de PU, y la adaptación que se encuentra en tramitación ya reconoce el carácter urbanizable sectorizado, sin que conste oposición a tal determinación, existiendo además una cierta previsión planificatoria desde los años 80.

Siguiendo con el contenido de la alegación se entiende, que no se puede afirmar que la "Instrucción" se refiere sólo al planeamiento general, puesto que menciona los planes parciales y los especiales. En cuanto a la gran amplitud del área a los efectos del Grupo 9 de la RDEIA y Directiva, la exigencia sería una cuestión de criterio, como reconoce la alegación dada la superficie, y no de informe preceptivo, y a decidir por el Órgano correspondiente, como se ha señalado. Cabe mencionar que el promotor, como denomina el alegante, no decide sobre la documentación necesaria, ni el trámite a seguir. Así, la presenta a la Administración y es ésta la que debe decidir sobre el contenido de la misma y el trámite que se entienda procedente en derecho.

Tampoco se entiende la afirmación de que el documento incumpla el artículo 67.2 del D.L. 1/2004, cuando se trata del apartado clave y específico que posibilita la tramitación de este tipo de planes.

Así en la alegación se subraya el párrafo inicial del apartado 2 del artículo cuando afirma que "Los Planes Especiales no pueden sustituir al Plan General de ordenación en su fin de establecer la ordenación integral propia del territorio en el ámbito municipal...", pero se olvida, y no subraya, el texto siguiente del mismo apartado, del siguiente tenor".

"Sin perjuicio de que el planeamiento especial de desarrollo de las áreas afectadas por actuaciones urbanísticas concertadas, puedan abordar la ordenación integral de un espacio específico, previa justificación de la misma según las circunstancias de cada clasificación, sin exclusión preceptiva de ninguna de ellas"

Es decir, existe una autorización expresa y concreta para este tipo de planeamiento y con las finalidades propias de sus objetivos.

Cabe añadir que no se estaría incumpliendo lo dispuesto en el artículo 43 del D.L. 1/2004, por el hecho de que no figure referenciado en el mismo la evaluación ambiental estratégica. Ello no significa que no pueda ser vinculada a la "Instrucción" que dice cumplir determinaciones derivadas de las Directivas Europeas o normativa estatal.
Acuerdo.

06 AGO 2007

Por todo ello se acuerda la desestimación formal de la alegación sin perjuicio de las aclaraciones y propuestas efectuadas en el presente acuerdo y de los condicionantes señalados en la Resolución con fecha 30 de Noviembre de 2005 por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del territorio e Infraestructuras por la que se formuló la Declaración ambiental del Plan Especial de Roces.

Alegación nº 10

Alegante: D. José Antonio Castiello Meana y otros.
Localización: Al sur de Roces, Camino de San Juan.

Resumen:

Son titulares de parcelas calificadas de VUB y se oponen a las circunstancias específicas de esta ordenación.

Señala que se ha llevado a cabo un proceso de revisión parcial. No se comprende la diferencia de trato respecto al núcleo de La Braña,. Entienden que la superficie mínima de parcela de 800 m^2 y la edificabilidad de 0,20 m^2/m^2 es escasa. Necesidad de avance.

Solicitan que se retrotraiga la actuación hasta la aprobación inicial, y se proceda a la realización del trámite de avance. Se realice una evaluación de impacto ambiental con los requisitos exigidos. Se mantenga la calificación anterior o, en todo caso, la equivalente al núcleo de La Braña. Se integre dentro de la ordenación y se deje en manos de sus titulares el desarrollo del área.

Contestación:

No se comprende el contenido de la alegación, cuando, de inicio, y a lo largo de la misma, parecen requerir el mantenimiento de la calificación anterior. Esta era de PU, Protección Urbana. Se trataba de una calificación integrada en el suelo no urbanizable de especial protección. Modalidad que no permiten en modo alguno, la realización de nuevos edificios y comportaría a los existentes una situación genérica de fuera de ordenación. Estaba regulada esta situación en el artículo 1.5 del todavía vigente PGOU.

No se entiende que si se solicitan unas condiciones "más favorables" que las previstas por el plan especial, una de las alternativas sea mantener la situación actual, se entiende que planificatoria.

El plan se acoge al modelo de ordenación integral propio de un planeamiento derivado de actuación concertada, del artículo 67.2 del D.L. 1/2004. Es decir, que la normativa regional admite y determina estas funciones para el planeamiento especial. Se reconoce, aparentemente, esta función en la alegación. De ahí que no tendría, después, justificación, que se entienda que se trate de un proceso de revisión a desarrollar únicamente según el artículo 99 de la mencionada normativa regional asturiana, cuando la referencia del artículo 67 es explícita.

Es evidente que en el ámbito específico del conjunto del plan especial, incide, de hecho, una "revisión" de criterios, pero es posible su desarrollo mediante plan especial, como propio de la actuación concertada. Además, el concepto de revisión general, como exigencia legal y procedimental, estaría muy limitado por la Jurisprudencia en sentencias, entre otras, de 22 de Enero de 1988, 24 de Junio de 2003, etc., y para muchas variaciones importantes se admiten otras figuras y entre ellas el supuesto del artículo 67 del D.L. 1/2004.

Tampoco cabe mencionar, como hace la alegación, que se trata en VUB de una alteración de un núcleo rural. El mismo no está propuesto, ni por la configuración de la edificación, ni por reunir las condiciones del artículo 136 del D.L. 1/2004, y no está calificado como tal por el planeamiento. En todo caso, de reunir tal condición nada impide para su variación la modalidad del artículo 67 del D.L. 1/2004, como variante de la revisión.

El área de VUB se configuraría, una vez aprobado y ejecutado el plan especial, como un área de suelo urbano. Se trata de un ámbito donde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 y 26 de la normativa del Plan Especial, no incidiría la necesidad de delimitar y desarrollar la unidad de actuación a los efectos del artículo 151 del D.L. 1/2004.

Es un ámbito, el área VUB, donde el módulo de parcelación se establece en 800 m^2, cuando la superficie de las parcelas existentes, que constan serían de 1.385 m^2, 1.345 m^2, 1.411 m^2, 1487 m^2 y 1.176 m^2, etc. Es decir, se determina una cadencia más favorable que la actualmente existente.

Es este ritmo de parcelación lo que permite diferenciar el área respecto al ámbito del suelo de VUA de La Braña, donde en el espacio de VUSU las parcelas son de superficie muy inferior.

El plan especial reconoce, de hecho, la situación existente, la libera de la expropiación e incluso admite un tratamiento de parcela inferior al ahora existente. Es de destacar que con parcelas de 1.400 m^2, aproximadamente que es el modelo que está más presente. la superficie edificable sería de 280 m^2 de construcción computable, con las peculiaridades que este hecho presenta en el modelo de vivienda unifamiliar. Ello permitiría ampliar las viviendas existentes, pues según el catastro constan superficies de 236 m^2 y alguna de 115 m^2. Es decir, se oponen a una calificación que reconoce la situación existente y permite ampliar la edificación.

06 AGO 2007

Hay que señalar incluso que para la mayor parte de las parcelas, la propia ubicación y superficie de las edificaciones, haría inútil rebajarla, por ejemplo, a 700 m^2. Habría que exceptuar la nº 119 del polígono 61, donde si es efectiva la superficie de 800 m^2.

No puede afirmarse que en este planteamiento, incluso más favorable que la tipología existente, se discrimine a sus titulares. Ello, cuando, además se distinguen y diferencian en todas las memorias, por ejemplo el PGOU vigente y su adaptación, varios modelos de vivienda unifamiliar, teniendo en cuenta, en general, las condiciones existentes.

No se incluye en el plan determinación alguna relativa a la necesidad de ampliar viario a los titulares de VUB, y la ampliación del camino de La Braña, tampoco correspondería en modo alguno a los titulares de este suelo, salvo lo que resulte del planeamiento genera. Por otra parte, la práctica totalidad del borde norte del ámbito estaría configurado de EL, Espacio Libre, cuya ejecución no corresponde, en modo alguno, al ámbito de VUB.

En cuanto a la cuestión de la necesidad de Avance de los artículos 125 y 147 del Reglamento de Planeamiento se trate de una circunstancia ampliamente desarrollada en el documento del plan especial. Sería de referencia el contenido del apartado específico de la memoria al que se remite el presente informe. La alegación expresa una oposición genérica

Es de señalar que, en todo caso, como "avance" de planeamiento podría definir el propio documento de la actuación concertada, e incluso la reserva de suelo. En cuanto a las áreas consolidadas, su tratamiento es más propio de un documento de PERI, que afecta a barrios consolidados y que incide sobre la población afectada. A este respecto el artículo 147 del Reglamento de Planeamiento, declarado no vigente por la Instrucción de la Consejería, pero que en cualquier caso mencionar las áreas consolidadas no sería el supuesto de la ordenación, que actúa en suelo no urbanizable y que "libera" de la actuación a las áreas con cierto nivel de consolidación y aledaños. De ahí que no exista desplazamiento de población en el espacio específico en el sentido referido por el artículo mencionado.

Se alega la necesidad de efectuar una evaluación de impacto ambiental. Cabe resaltar al respecto el contenido de la propia memoria. En este sentido en las páginas 84 y siguientes de la memoria, se justifica que el plan especial debe contener un grado de análisis de impacto ambiental equivalente a la revisión del plan general, la denominada Evaluación Ambiental Estratégica, de superior contenido a la Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental. Es decir, que se ha optado siguiendo criterios de la Instrucción del Principado de Asturias por el modelo de evaluación más amplio y complejo.

De todos modos se aporta la contestación efectuada a Andecha Astur y otros alegantes:

"El presente documento de plan especial es, como se viene reiterando a lo largo de la memoria, desarrollo de la actuación concertada aprobada definitivamente el 22 de Julio de 2004 por el Consejo de Gobierno y publicada en el BOPA.

El carácter derivado de la actuación concertada, en un área clasificada, en su mayor parte, de suelo no urbanizable, significa, además de posibilitar el desarrollo integral del área de acuerdo con el artículo 67.2 del TRLSA, el hecho de que se autorice al planeamiento de ejecución el cambio de clasificación de suelo de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 73.2.b) del citado texto legal. Así, una vez aprobado el plan especial, nos encontraríamos en una situación equivalente a la indicada en el artículo 140 del TRLSA.

En estas circunstancias, sería de referencia la Instrucción de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de Junio de 2004 para la aplicación de la Directriz 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 Junio, relativo a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas de medio ambiente. De su contenido parece necesario que el presente plan especial deba ir acompañado de una Evaluación Ambiental Estratégica y no de una simple Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

Esta necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica, se derivaría de la modificación que afecta a la clasificación del suelo, según el artículo 2.2.a) de la Instrucción. No cabría argumentar que sería suficiente con la Evaluación de Impacto Ambiental o, incluso, con la Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental. Es decir, señalar que aquí no se trataría propiamente de una modificación de plan general y si de una actuación, desarrollada mediante plan especial, de características peculiares según el artículo 67.2 del TRLSA pero plan especial, y ser exigible en los supuestos referidos a plan especial una evaluación de impacto, (artículo 2.2.b) apartados 1º y 2º) incluso una evaluación preliminar de impacto (artículo 2.2.c).4º) de la citada Instrucción. Dado que todos ellos se refieren a planes especiales en suelo no urbanizable pero que no tienen como consecuencia, como si es el caso, el cambio de clasificación de suelo. Además no de una forma puntual, como podría ser admisible, y si para un ámbito integrado.

Tampoco cabría señalar que el citado documento habría sido obviado por el hecho de desarrollarse previamente una actuación concertada y el alcance documental y de justificación que conlleva de acuerdo con el artículo 15 del Reglamento 58/94, que también tiene reflejo en el presente documento. No es así, porque, en todo caso, y aunque estuviera relacionado con el Estudio de Diagnóstico Ambiental no sería suficiente a tales efectos.

Este "Estudio de Diagnóstico Ambiental" es, según el artículo 4 de la Instrucción, un documento interno de la memoria, a modo de informe ambiental, para que después la Evaluación Ambiental Estratégica, pueda determinar los efectos ambientales derivados de la aplicación del planeamiento.

06 AGO 2007

Señala al efecto el artículo 4.1 de la Instrucción:

"La elaboración de un Plan General de Ordenación requiere, desde su inicio, la adopción de criterios ambientales en la planificación que permitan formular un modelo territorial basado en los principios de desarrollo sostenible. A tal fin, la documentación del Plan contendrá un Estudio de Diagnóstico Ambiental, a modo de informe ambiental, al efecto de que su Evaluación Ambiental Estratégica pueda determinar los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del Plan General de Ordenación"

Este estudio de Diagnóstico Ambiental, está referido a la totalidad del concejo, por lo que la sistemática del artículo 4 de la Instrucción habría que reconducirlo al ámbito específico de la ordenación.

De su aplicación al área específica cabría destacar los siguientes extremos:

a) Descripción de la situación del medio ambiente en el área del plan especial
b) Estimación de la evolución positiva o negativa del medio ambiente.
c) Objetivos y propuestas del plan especial, con especial énfasis en aquellos de carácter medio ambiental.
d) Evaluación de los efectos derivados de la aplicación de determinaciones al plan especial atendiendo, entre otras, a los siguientes aspectos:
   1. Justificación de que los suelos propuestos para los nuevos crecimientos carecen de valores ambientales singulares o relevantes.
   2. Repercusión del modelo territorial propuesto en cuanto a la racionalidad de la ocupación de suelo, a los terrenos afectados y a la adecuada combinación entre las propuestas de creación de nuevo tejido urbano.
   3. Evaluación de las nuevas necesidades de transporte publico.
   4. Integración de los elementos naturales en el tejido urbano.
   5. Análisis de alternativas en su aspecto medio ambiental.
e) Comparación de los resultados de los apartados b) y d).
f) Medidas o indicadores de los efectos resultantes del plan, medidas correctoras y efectos negativos que se puedan reparar y los derivados, en su caso, del Plan.
g) Criterios para evaluar los efectos económicos de las medidas correctoras propuestas

Parte de estas determinaciones, aún cuando desde la óptica algo distinta de la ordenación del territorio, y tal como se ha señalado, estarían presentes en el anteriormente mencionado artículo 15 del Reglamento 58/94. No obstante, las peculiaridades y circunstancias de la Instrucción y la variación clasificatoria determinan que aquí se han de incluir todas las referencias propias al Estudio de Diagnóstico Ambiental. Habría de adecuarlo, naturalmente al contenido propio del plan especial, y su marco de ordenación concreta, para que sirva de base de la Evaluación Ambiental Estratégica.

El presente acuerdo se reitera, básicamente, en lo argumentado en el propio plan especial. Así el documento planificatorio incidiría en la modificación o alteración del PGOU y tendría un carácter, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.2 del D.L. 1/2004, de ordenación integral. Modalidad que el artículo 57 de la propia normativa reserva para el plan general, al que se asimilaría para un espacio concreto, pero que incluye también el planeamiento de ejecución.

En ningún caso cabe afirmar, como ocurre con la alegación analizada, que el EDA deba reservarse, exclusivamente, para un plan general que abarque todo el concejo. Así, el artículo 2 de la Instrucción incluye referencias a la modificación –sin cuantificar su extensión territorial, y que por su propia determinación de su naturaleza no podría extenderse a situaciones muy amplias, ni conceptual ni territorialmente, de acuerdo con los términos implícitos del artículo 101 del D.L. 1/2004- además del concepto de revisión.

En todo caso, el concepto de revisión como plan de ordenación, y no de ejecución propiamente dicha, puede extenderse también a ámbitos concretos del territorio inferiores al concejo, de acuerdo con el segundo apartado del artículo 99.1 del D.L. 1/2004:

"La revisión podrá afectar a la totalidad del territorio abarcado por el Plan, o limitarse a una zona o ámbito. En este caso, se considerará que existe revisión y no simple modificación cuando las alteraciones introducidas supongan un cambio esencial del régimen urbanístico de la zona afectada con repercusión territorial en el resto de la ordenación establecida.

La clasificación como suelo urbanizable o suelo urbano de terrenos que hasta ese momento estén clasificados como suelo no urbanizable sometido a algún régimen de protección o como núcleo rural, sólo podrá llevarse a cabo a través de la revisión del Plan General de Ordenación".

Acuerdo:

Por todo lo cual se acuerda la desestimación de la alegación, sin perjuicio de que se aclare el contenido de la ordenación de VUB en el plan especial y no de plan parcial como figura recogido en el artículo 73 del D.L. 1/2004 y de los condicionantes señalados en la Resolución con fecha 30 de Noviembre de 2005 por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del territorio e Infraestructuras por la que se formuló la Declaración ambiental del Plan Especial de Roces.

Alegación nº 11

06 AGO 2007

- **Rellenos Antrópicos**: Las deficientes propiedades de estos materiales hacen que se recomiende en cualquier lugar la cimentación en niveles situados por debajo, ya sea mediante cimentaciones superficiales, cuando la potencia de los rellenos lo permita, o mediante cimentaciones semiprofundas o profundas.

- **Depósitos Aluviales**: Los valores de N_{SPT} consultados presentan una gran variabilidad. Aún así, se puede establecer un rango que permita aproximar el cálculo de la carga admisible para estos materiales. Así, se consideran las presiones admisibles variables en el intervalo σ_{adm}= **0.2 – 1.5 kp/cm^2.** Dada la deficiente capacidad portante del terreno, así como los riesgos asociados a su naturaleza (inundaciones, removilización del suelo por avenidas, etc.), se recomienda la cimentación profunda mediante pozos o pilotes apoyados en el sustrato. En el caso de que la potencia del aluvial sea inferior a dos metros, se puede cimentar superficialmente mediante zapata o losa.

- **Depósitos residuales**: Estos depósitos residuales de los materiales Permotriásicos, aparecen representados en la zona de estudio de forma heterogénea ya que su espesor es variable. Su elevada susceptibilidad a la consolidación, unida a una baja capacidad portante (σ_{adm}= **0.75 – 1.0 kp/cm^2**), hace que se recomiende evitar estos materiales como nivel de cimentación, empleando cimentaciones apoyadas sobre el sustrato rocoso Permotriásico, o realizando sustituciones del terreno.

5.4.2.- *Estimación de Asientos y Deformaciones*

En el concepto de carga admisible se incluye la carga que garantiza con suficiente seguridad que no se produzca un asiento inadmisible para la estructura. En este, como queda dicho, se consideran admisibles valores de asiento total de hasta 1" **(2,5 cm)**. En el caso de las losas, se consideran admisibles valores de asiento total de hasta 2" (**5,14 cm**).

5.4.3.- *Cimentación Propuesta*

5.4.3.1.- Tipología de Cimentación

En función de todos los condicionantes anteriormente expuestos y del conocimiento que se posee de la zona de estudio se recomienda el siguiente tipo de cimentación:

Cimentación superficial mediante zapatas de hormigón armado arriostradas empotradas 1 m en el sustrato margoso Permotriásico en el que las zapatas no sean inferiores a unas 4 veces el área del pilar para evitar problemas derivados de excentricidades y punzonamiento. En otros casos, y cuando la profundidad de cimentación así lo requiera, se realizará **pozos de hormigón en masa empotrados en dicho sustrato. Sobre estos pozos se situarán las zapatas arriostradas de hormigón armado**.

En algunos casos, dadas las características geotécnicas de materiales como las arcillas Permotriásicas, se puede resolver la cimentación **mediante losas, que eviten asientos diferenciales y permitan un asentamiento máximo de hasta 2"**.

Esta cimentación se diseñaría para valores carga admisible expuestos en apartados anteriores, en función del terreno existente en cada ubicación concreta.

Debe tenerse en cuenta que aunque los suelos puedan ofrecer una capacidad portante suficiente, esta puede ser variable a lo que hay que añadir el efecto negativo de su parcial saturación en agua, encontrándose los niveles freáticos próximos a la superficie topográfica. Por tanto, el tipo de cimentación a utilizar recomendable sería superficial apoyada sobre el sustrato subyacente si el espesor de estos recubrimientos es menor de 2 m, o bien por pozos apoyados sobre dichos materiales subyacentes en el caso de que la potencia de estos recubrimientos sean considerables o sus características no sean las más adecuadas.

En otros casos, sobre todo cuando la posición del sustrato haga inviable la extensión de esos pozos de hormigón, o en el caso de que la edificación se apoye sobre una futura zona de relleno, y que esta haga imposible alcanzar el sustrato rocoso, se cimentaría sobre el relleno debidamente compactado y controlado a una

06 AGO 2007

presión admisible que no excediese de **1,5 kg/cm^2** que se controlaría, ya en obra, fundamentalmente mediante la realización de pruebas de placa de carga.

En cualquier caso, se considera necesario concretar la cimentación individual, en función de la tipología de las edificaciones a construir, realizando el correspondiente estudio geológico-geotécnico particularizado tras llevarse a cabo las prospecciones que, en su caso, se consideren oportunas, campaña de prospecciones que deberán ser planificadas siguiendo las recomendaciones establecidas en el borrador del **Código Técnico de la Edificación**, en su Documento Básico SE-C Cimentaciones, que entrará próximamente en vigor, siendo, entonces, de obligado cumplimiento.

- En dicho documento se contemplan tres tipos de niveles de reconocimiento: *reducido, normal e intenso* que dependerán del tipo de edificio (distingue cinco tipos de C-0 a C-4) y del tipo de terreno que, en un principio, se considera como de grupo **T-1 "Terreno Favorable"** , sin que se prevea una especial problemática de cimentación. Los depósitos aluviales corresponderían al grupo **T-2, "Terreno Intermedio"**.

- Para la planificación de los reconocimientos, en la Tabla 3.8 del citado borrador del CTE, se recogen las distancias máximas $d_{máx}$ entre puntos de reconocimiento que no se deben sobrepasar y las profundidades orientativas P:

Tabla 3.8. Distancias máximas entre puntos de reconocimiento y profundidades orientativas vas

Edificio	Terreno			
	T1		T2	
	$d_{máx}$ (m)	P (m)	$d_{máx}$ (m)	P (m)
C-1	35	6	30	18
C-2	30	12	25	25
C-3	25	14	20	30
C-4	20	16	17	35

- En la Tabla 3.9 se establecen los criterios para el número mínimo de sondeos mecánicos por reconocimiento y el porcentaje del total de puntos de reconocimiento que puede ser sustituido por pruebas continuas de penetración cuando debido a superficies mayores el número de sondeos mecánicos exceda el mínimo especificaden dicha Tabla.

0 6 AGO 2007

Tabla 3.9. Número mínimo de sondeos mecánicos por reconocimiento y porcentaje de sustitución por pruebas continuas de penetración

	Número Mínimo		% de sustitución	
	T-1	T-2	T-1	T-2
C-1	1	2	70	50
C-2	2	3	70	50
C-3	3	3	50	40
C-4	3	3	40	30

5.4.3.2.- Nivel de Cimentación

En general, se recomienda como nivel de cimentación el sustrato rocoso Permotriásico, el cual podría permitir cimentaciones de tipo superficial en la zona estudiada.

Las zonas en las que se identifican depósitos residuales, originados por alteración de las margas y arcillitas, deben de evitarse como zonas de cimentación, por lo que se recomienda apoyar las estructuras mediante pozos de cimentación sobre las margas y arcillitas subyacentes.

En cualquier caso, se considera necesario especificar en cada caso individual, una vez que se concreten las edificaciones a construir, la cimentación de cada edificio mediante los reconocimientos geotécnicos específicos que se deberán plasmar en respectivos informes geológico-geotécnicos individualizados de cada parcela.

5.4.3.3.- Agresividad Frente al Hormigón

Se recomienda el análisis sistemático del contenido en sulfatos, dada la presencia de niveles de yesos en los materiales tanto de la Formación Fuentes como del Tramo de Transición.

De acuerdo con la citada instrucción (EHE), respecto a la exposición ambiental en relación con la corrosión de armaduras, podemos considerar que la zona se integra

dentro de la clase *Marina,* subclase *aérea*, designación *IIIa,* (ya que la futura obra se encuentra a menos de 5 km de la franja litoral).

5.5.- DESMONTES

En algún caso, las obras del futuro "Plan Especial Roces Residencial" en Gijón (Asturias) pueden obligar a la realización de pequeñas excavaciones. En general, los demontes se realizarán en el sustrato margoso de edad Permotriásica, y se puede considerar un talud estable de **1(H):1(V)** para estos materiales rocosos.

Sobre las margas es posible la existencia de nivel de alteración eluviales para los que se propone un talud estable a largo de **3(H):2(V)**.

En los desmontes realizados en terrenos en los que el sustrato se encuentre con un recubrimiento cuaternario consistente en depósitos aluviales, el talud estable recomendado es de **3(H):2(V)**. Por debajo del nivel freático los desmontes en estos materiales requieren entibación.

5.6.- TERRAPLENES

Las rasantes de la futura área residencial, en algunas zonas, puede situarse ligeramente por encima del nivel del terreno, por lo que, en este caso, sería preciso realizar labores de relleno en las mismas, que permitan elevar dicha cota.

Para estos rellenos y conforme a su entidad y morfología, y las características de los materiales que se utilizarán para los mismos se recomienda un talud **3(H):2(V)** en todos los terraplenes. Si se requiere por cualquier motivo incrementar dicha pendiente, o aumentar su seguridad, será preciso utilizar materiales tipo todo-uno o pedraplén.

El talud propuesto será suficiente para garantizar la estabilidad de los rellenos con suelos tolerables o adecuados procedentes de las excavaciones, canteras o préstamos, siempre y cuando se garantice la trabazón necesaria con el terreno, y la eliminación total del agua en el cuerpo del terraplén.

Para los tramos en terraplén proyectados en zona de ladera, la estabilidad del relleno estará condicionada por la inclinación de las laderas de apoyo, por todo ello

06 AGO 2007

estableceremos unas recomendaciones generales de tratamiento del terreno en función de la inclinación de la ladera, así tenemos:

a) Para laderas con ángulos de 5 a 10º : Tratamiento de Limpieza

- Excavación del terreno vegetal

- Recompactación del suelo con varias pasadas de rodillo liso

b) Para laderas con ángulos de 10 a 20º: Tratamiento de saneo

- Excavación del terreno vegetal

- Limpieza del suelo hasta llegar a roca, si es de poco espesor (< 1,00 m.)

- Construcción de bermas horizontales en suelo si es de espesor > 1,00 m.

c) Para laderas con ángulos > 20º: Tratamiento de Banqueo

- Excavación del terreno vegetal

- Limpieza del suelo y de la roca meteorizada (grado V)

- Excavación de bermas horizontales en roca a medida que se progresa en la construcción.

5.7.- VIALES Y EXPLANADA

Conforme a los materiales que se encuentran en la zona, y que ya han sido ampliamente comentados, se considera que la clasificación que se obtendría de estos materiales para el apoyo de la explanada, corresponderá a materiales tipo **tolerable** en el caso de los **depósitos aluviales**, y a materiales tipo **marginales**, en el caso de los **depósitos residuales**; además, los **rellenos antrópicos** se consideran en general como materiales tipo **inadecuados.**

Según la reciente modificación de la Instrucción de Carreteras (O.C. 10/02), en lo referente a las explanadas y a los efectos de definir la estructura del firme en cada caso, se establecen tres categorías de explanada, denominadas respectivamente E1, E2 y E3.

06 AGO 2007

Estas categorías se determinan según el módulo de compresibilidad en el segundo ciclo de carga (E_{v2}), obtenido de acuerdo con la NLT-357 "Ensayo de carga con placa":

E1 $E_{v2} \geq 60$ MPa

E2 $E_{v2} \geq 120$ MPa

E3 $E_{v2} \geq 300$ MPa

En terraplenes, la categoría de la explanada dependerá de las características del material utilizado en la coronación en, al menos, 1 m de espesor. En caso contrario, se asignará la clasificación inmediatamente inferior. Los materiales empleados han de cumplir las prescripciones contenidas en los correspondientes artículos del PG-3, además de las complementarias recogidas en la nueva redacción de esta norma.

Se considera que puede ser razonable una explanada tipo **E2,** y para asegurar dicha explanada, se recomiendan los siguientes perfiles de explanada en función del terreno existente.

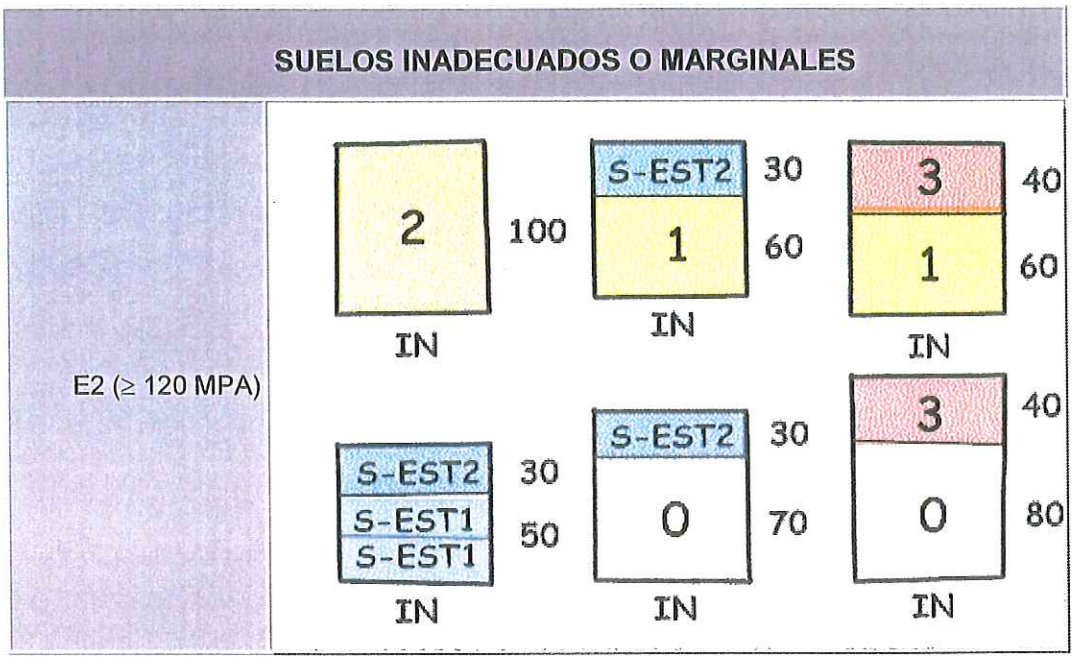
- La parte del área estudiada se podría disponer en terrenos en los que a menos de un metro ya se encuentran las margas y arcillitas del Permotriásico, por lo que no se requiere un tratamiento especial. Únicamente se recomienda el relleno de posibles huecos existentes en el sustrato rocoso con hormigón pobre.

- En los suelos clasificados como **tolerables** (depósitos aluviales), se recomienda un perfil de explanada constituido por 75 cm de material seleccionado, tal que su CBR sea mayor o igual a 10, y menor de 20. Alternativamente, es posible alcanzar la categoría E2 disponiendo un nivel de 50 cm de material adecuado, con índice CBR mayor o igual a 5, y un nivel superior de 40 cm de material seleccionado, con CBR mayor o o igual a 10, y menor de 20.

- En los suelos **marginales** (depósitos residuales) e **inadecuados** (rellenos antrópicos) se recomienda un perfil de explanada consituido por 100 cm de material seleccionado, con CBR mayor o igual de 10, y menor de 20.

06 AGO 2007

En la siguiente figura, se muestra un esquema de las secciones tipo adecuadas para el suelo que se encuentra en el área de actuación:



06 AGO 2007

CATEGORIA DE LA EXPLANADA	E2 (≥ 120 MPA)	2 (75) / S-EST2 (25) + S-EST1 (25) / 0 2 (40) + 1 (50) / 3 (25) + S-EST1 (25) / 0

1	Suelo adecuado (Art. 330 del PG-3)
2	Suelo seleccionado (Art. 330 del PG-3)
3	Suelo seleccionado (Art. 330 del PG-3)
S-EST1	Suelo estabilizado in situ (Art. 512 del PG-3)
S-EST2	Suelo estabilizado in situ (Art. 512 del PG-3)

Si la rasante del vial se dispone en terraplén, para su apoyo se recomienda, en todos los casos, un tratamiento de limpieza mediante eliminación de la capa vegetal (se considera un saneo medio de 0,50 m) y recompactar la superficie con varias pasadas de rodillo liso.

06 AGO 2007

APÉNDICES

PLANO 1.- Mapa Geológico de Gijón (Original a escala 1:30.000, Gutiérrez-Claverol, Torres y Luque-Cabal, 2002)

PLANO 2.- Mapa litológico del INDUROT, HOJA 14-4 (original a escala 1:25.000)

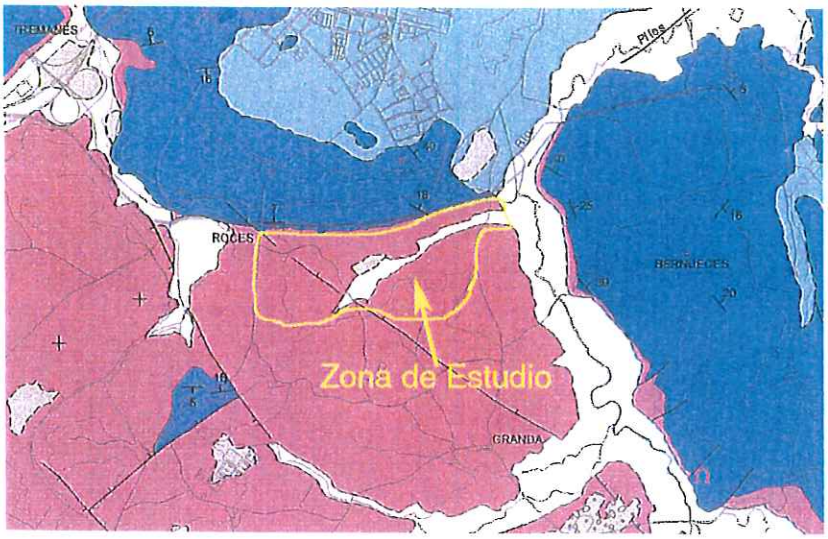
PLANO 3.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón. Mapa de factores geológicos con incidencia constructiva E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)

PLANO 4.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón. Mapa de riesgos geológicos E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)

06 AGO 2007

PLANO 1.- Mapa Geológico de Gijón (Original a escala 1:30.000, Gutiérrez-Claverol, Torres y Luque-Cabal, 2002)

0 6 AGO 2007



LEYENDA

DEPÓSITOS ANTRÓPICOS
- RELLENOS ARTIFICIALES

CUATERNARIO
- DEPÓSITOS DE PLAYA
- DEPÓSITOS DE MARISMA
- DEPÓSITOS ELUVIALES
- DEPÓSITOS GRAVITACIONALES
- DEPÓSITOS DE LLANURA ALUVIAL
- DEPÓSITOS DE TERRAZA

CRETÁCICO
- FORMACIÓN ULLAGA
  Calizas (Albiense Superior)
- FORMACIÓN POLA DE SIERO
  Conglomerados, arcillas y calizas (Aptiense Inferior)

JURÁSICO
- FORMACIÓN LASTRES/VEGA
  Areniscas, arcillas y calizas (Kimmeridgiense)
- FORMACIÓN LA ÑORA
  Conglomerados y areniscas (Kimmeridgiense)
- FORMACIÓN RODILES
  Calizas y ritmita margo-caliza (Sinemuriense-Bajociense Inferior)
- FORMACIÓN GIJÓN
  Dolomías, calizas, brechas de colapso y yeso (Hettangiense-Sinemuriense)

PÉRMICO
- FORMACIÓN CARAVIA
  Margas, arcillas, limos, calizas y conglomerados (Saxoniense)

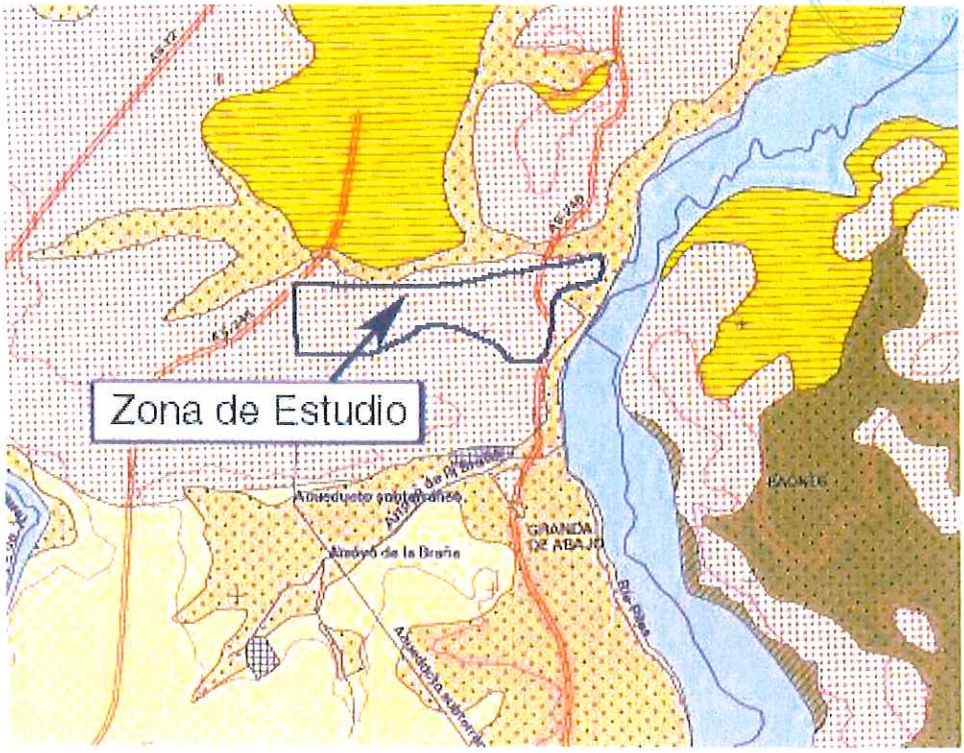
CARBONÍFERO
- "CALIZA DE MONTAÑA"
  Calizas grises (Namuriense)

ORDOVÍCICO-SILÚRICO
- FORMACIÓN FORMIGOSO
  Pizarras negruzcas (Llandovery-Wenlock)
- FORMACIÓN BARRIOS
  Cuarcitas blanquecinas (Arenig)

CÁMBRICO
- FORMACIÓN OVILLE
  Pizarras y areniscas (Acadiense-Postdamiense)

06 AGO 2007

PLANO 2.- Mapa litológico del INDUROT, HOJA 14-4 (original a escala 1:25.000)



LEYENDA

UNIDADES DEL SUSTRATO

FORMACIONES MIXTAS MESOZOICAS
Arcillas, areniscas rojas y margas

Arcillas amarillentas, margas y calizas jurásicas

Calizas pisolíticas, margas, arcillas y areniscas jurásicas

FORMACIONES CALCÁREAS MESOZOICAS
Dolomías, calizas y margas jurásicas

FORMACIONES DE CONGLOMERADOS
Conglomerados silíceos y areniscas jurásicas

UNIDADES DE LAS FORMACIONES SUPERFICIALES

FORMACIONES CLÁSTICAS SIN MATRIZ
- silíceas
- mixtas
- calcáreas

FORMACIONES CLÁSTICAS CON POCA MATRIZ
- silíceas
- mixtas
- calcáreas

FORMACIONES CLÁSTICAS CON ABUNDANTE MATRIZ
- silíceas
- mixtas

DEPÓSITOS LITORALES
- de cantos
- de arenas
- de arenas y fangos

OTRAS FORMACIONES SUPERFICIALES
- depósitos fluviales
- depósitos antrópicos y áreas industriales

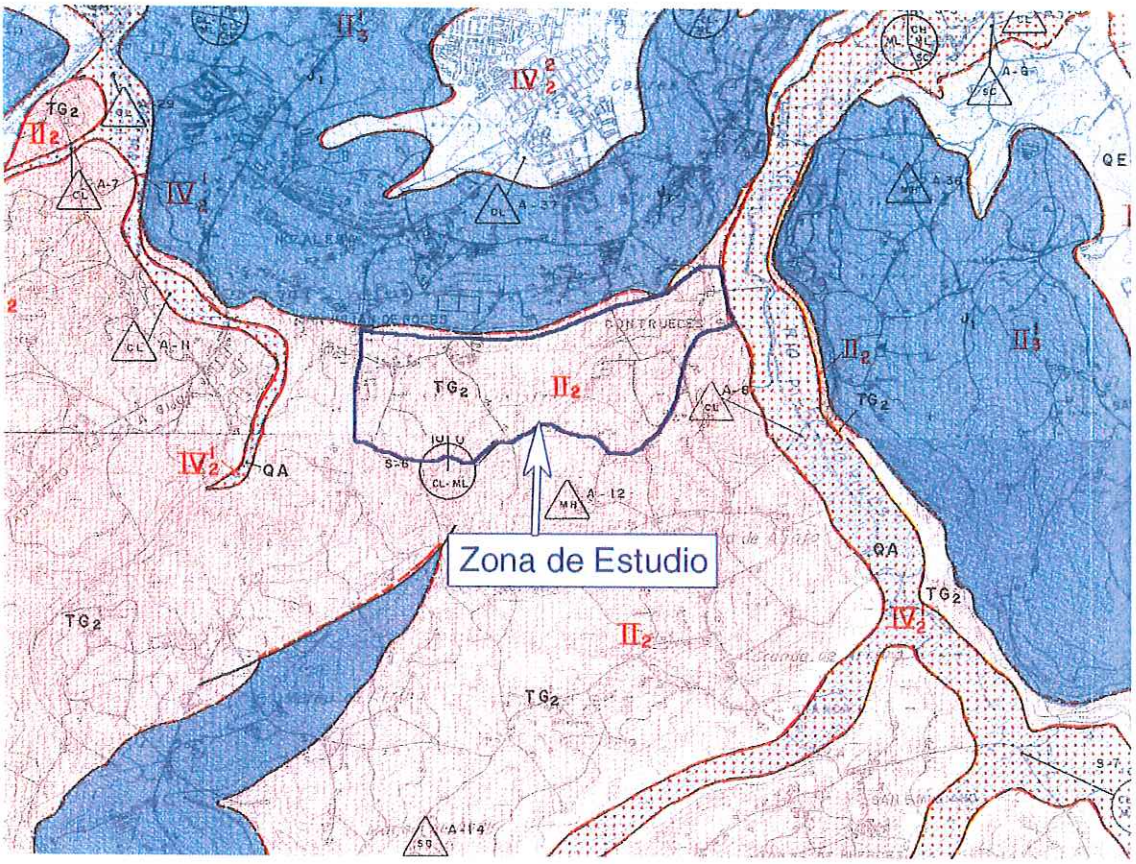
PLANO 3.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón. Mapa de factores geológicos con incidencia constructiva E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)

06 AGO 2007

FACTORES GEOLOGICOS CON INCIDENCIA CONSTRUCTIVA

AREA	ZONA	FORMAC.	EDAD	CARACTERISTICAS EXTENDIDAS
V	V_2		ACTUAL	L. Depositos antrópicos acondicionados para constituir soporte de construcciones o vías de comunicación R. Areas sometidas, unas a la dinámica litoral y otras a un riesgo de inundación
	V_1			L. Vertidos de residuos urbanos y escombreras R. En balsas y escombreras esta considerar fenómenos de inestabilidad que puedan producir su ruina total o parcial
IV	IV_3		HOLOCENO	L. Depósitos de ría. Arenas grises, arcillas, materia orgánica, turba USCS SP–SM, SM, CL Errática Pot. de 1,30 a unos 18 m H $\frac{p_1 \mid I}{F}$ C 0,35–0,50 Nivel freático a 2–4 m de profundidad R Inundación por avenida en parte
	IV_2^3			L. Arenas limosas o arcillosas con cantos Pot. máx. 3–5 m Erráticas G P = 4–30%
			PLEISTOCENO HOLOCENO	H $\frac{p, sp \mid I \mid E}{F}$ C= 0,50–0,65 R Algunos deslizamientos superficiales en vaguadas
	IV_2^2			L. Arcillas y limos de tonos diversos con o sin gravas USCS CL, CL–ML, ML, MH, SC Erráticos. Pot. hasta unos 8 m G P< 3% H $\frac{sp, I \mid E}{D–A}$ C= 0,35–0,50 Nivel freático entre 0,5 y 9 m
	IV_2^1		HOLOCENO	L. Arcillas, arenas, limos, gravas USCS. CL, ML, CL–ML, CH, SM y SC Erráticas G P<5% H $\frac{p, sp \mid I}{A}$ Nivel freático en general a menos de 3 m de profundidad. R Inundación por avenida C 0,20–0,35
	IV_1			L. Arenas y rellenos en el casco urbano de Gijón USCS. SW Erráticas Pot< 8 m G Playas con P< 1% H $\frac{P \mid I}{F}$ Nivel freático de 0 a 3,50 m de profundidad R. Dinámica litoral, mareas excepcionales C= 0,35–0,50
III	III_3		TERCIARIO PALEOCENO OLIGOCENO	L. Conglomerados, areniscas y arcillas rojas (CL) Erráticas. Pot. unos 150 m G P= 5–10% H $\frac{sp \mid E}{A}$ No se esperan problemas de nivel freático R No se aprecian riesgos específicos C= 0,50–0,65
II	II_4^4		CRETACICO SENONIENSE CONIACIENSE TURONIENSE	L. Calizas arenosas, margas y arenas. Pot. unos 60 m G P= 32–70% H. $\frac{p, I \mid E, I}{F}$ C 0,50–0,65 No se esperan problemas de nivel freático R Algunas reptaciones y desprendimientos en cantiles
	II_4^3			L. $II2_4$ areniscas y arcillas con algún nivel calizo Pot. unos 140 m Erráticas $II3_4$ arcillas de tonos varios, arenas y areniscas. Pot. unos 150 m Erráticas. G P= 8–30% Relieve alomado R. Reptaciones, deslizamientos
	II_4^2			H $\frac{p, sp \mid I, E}{F}$ C 0,35–0,65 Pueden aparecer problemas locales de nivel freático ligado a acuíferos aislados.
	II_4^1			L. Conglomerados con niveles eventuales de arenas y areniscas ligeramente cementadas Pot. unos 35 m G P 30–70% H $\frac{sp, E}{F}$ C= 0,50–0,65 Algún problema local de nivel freático R. Reptaciones en recubrimiento
	II_3^4		JURASICO MALM	L. Areniscas con niveles arcillosos. Erráticas. Pot. 140–160 m G P= 30–70%, muy variable H $\frac{p, I \mid I + E}{F}$ Pequeños acuíferos independientes R. Reptaciones y deslizamientos ligados muchas veces a vías de comunicación C= 0,35–0,65
	II_3^3		DOGGER	L. Conglomerados con intercalaciones de arenas y areniscas. Pot. 80–80 m Erráticas G P 30–70% H $\frac{p, I, E}{F}$ Pequeños acuíferos independientes C= 0,35–0,65 R Reptaciones y deslizamientos locales de recubrimiento.
	II_3^2		LIAS	L. $II3_2$ Calizas, calizas dolomíticas y arcillas grises, negras y amarillentas. $II2_3$: alternancia de calizas claras y margas grises. G Pendientes muy variables, con máximos del 70% H $\frac{p, I \mid I, E}{F}$ C= 0,35–0,65 Posibles problemas de nivel freático a cotas s.n.m. inferiores a 25–30 m. R. Desprendimientos, reptaciones.
	II_3^1			
	II_2		TRIASICO KEUPER	L. Arcillas rojas, verdosas con areniscas eventuales USCS. CL, ML, CL–ML, CH, MH Rel uniforme, Pot.~500 m. G P muy variable H $\frac{I, E}{F}$ C= 0,50–0,65. R Reptaciones, deslizamientos.
	II_1		BUNT	L. Areniscas rojas con arcillas arenosas o limolíticas. Erráticas. G P= 8–30% H. $\frac{I \mid E}{F}$ C= 0,50–0,65 No se esperan problemas de nivel freático R Reptaciones o deslizamientos superficiales de carácter local.
I	I_5		CARBONIFERO SUP. INF.	L. Calizas. Pot. H_1 20–30 m H_2 300 m. Uniforme G P= 8–30% H $\frac{p \mid I + E}{F}$ C= 0,50–0,80 No se esperan problemas de nivel freático R No se aprecian riesgos específicos.
	I_4^5		DEVONICO SUPERIOR	L. Areniscas con intercalaciones centimétricas de pizarras Pot. 20–25 m G P= 8–32% H. $\frac{I \mid E}{F}$ No se esperan problemas de nivel freático R No se aprecian riesgos generalizados. C= 0,50–0,80
	I_4^4		MEDIO-SUP.	L. Calizas. Potencia ~200 m Uniforme G P= 8–30% H. $\frac{p, I \mid I + E}{F}$ C= 0,50–0,80 No se esperan problemas de nivel freático. R Desprendimientos del recubrimiento
	I_4^3		MEDIO	L. Areniscas con intercalaciones centimétricas de pizarras. Pot. 400–500 m. G P= 8–32% H $\frac{I \mid E}{F}$ No se esperan problemas de nivel freático R No se aprecian riesgos generalizados. C= 0,50–0,80
	I_4^2		INF.-MEDIO	L. Calizas. Potencia de unos 125 m. Uniforme G P= 8–30% H $\frac{p \mid I + E}{F}$ C= 0,50–0,80 No se esperan problemas de nivel freático. R Desprendimientos en acantilados costeros.
	I_4^1		INFERIOR	L. Calizas, dolomías y margas. Pot. máx. 350 m G P 8–32% con zonas acantiladas. H $\frac{p \mid I + E}{F}$ No se esperan problemas de nivel freático. R Reptaciones del recubrimiento y desprendimientos de bloques en cantiles. C= 0,50–0,80
	I_3^2		SILURICO SUPERIOR DEVONICO INFERIOR	L. Areniscas con intercalaciones centimétricas de pizarras. Pot. 200–250 m G P= 8–30% H $\frac{I \mid E}{F}$ No se esperan problemas de nivel freático. R. Posibles desprendimientos en acantilados y deslizamientos. C= 0,50–0,80
	I_3^1		SILURICO INF.–SUP.	L. I_1, constituida por pizarras verdosas y pardas con intercalaciones de cuarcitas, espesor ~75 m I_2 por cuarcitas claras con intercalaciones esporádicas de pizarras, espesor 400–500 m I^1_3 por pizarras negras con potencia de unos 150 m En conjunto las Zonas se consideran relativamente uniformes. G Rasas litorales. P= 32–70% con áreas llanas o más abruptas. H $\frac{I \mid E}{F}$ C= 0,65–0,80. No se espera agua a cotas habituales de cimentación R. Desprendimientos en acantilados costeros; desprendimientos de masas rocosas en taludes con zonas trituradas, reptaciones, de carácter ligado, del recubrimiento
	I_2		ORDOVICICO	
	I_1		CAMBRICO ORDOVICICO INFERIOR	

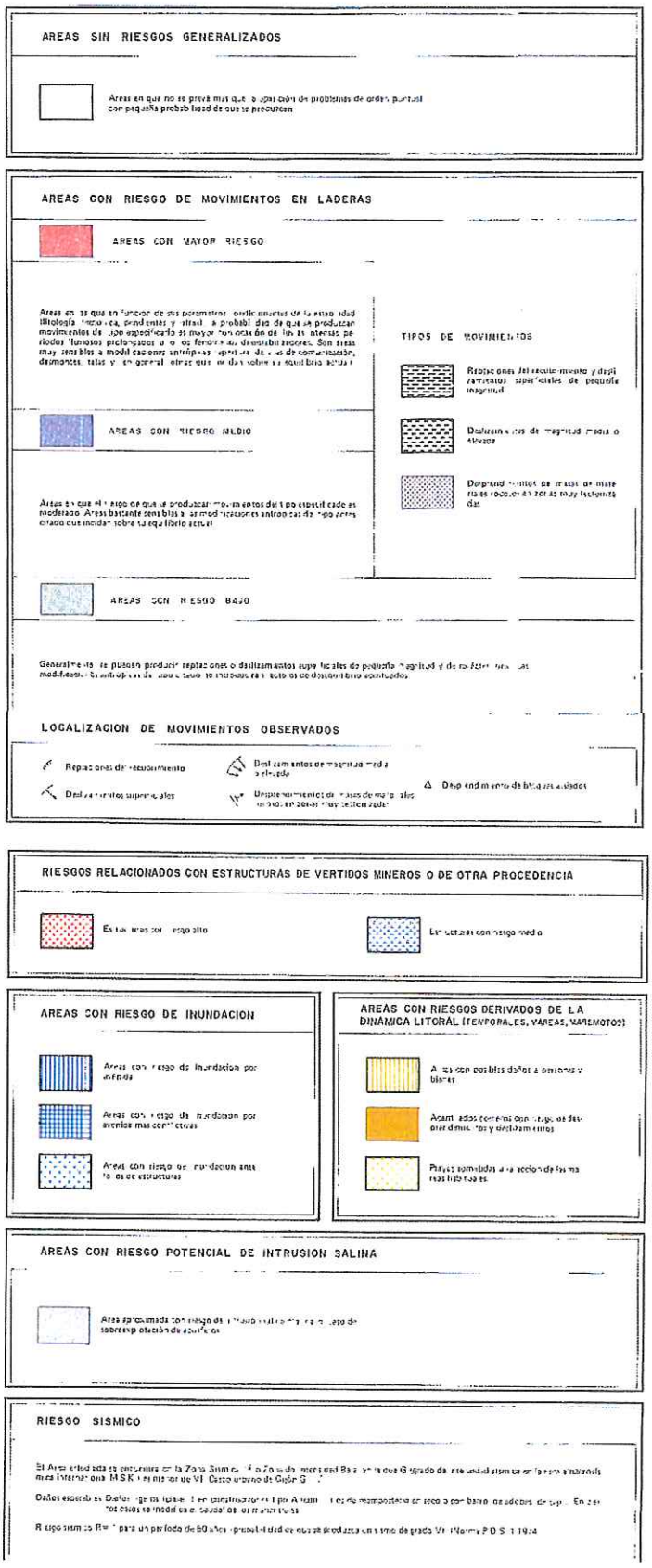
06 AGO 2007



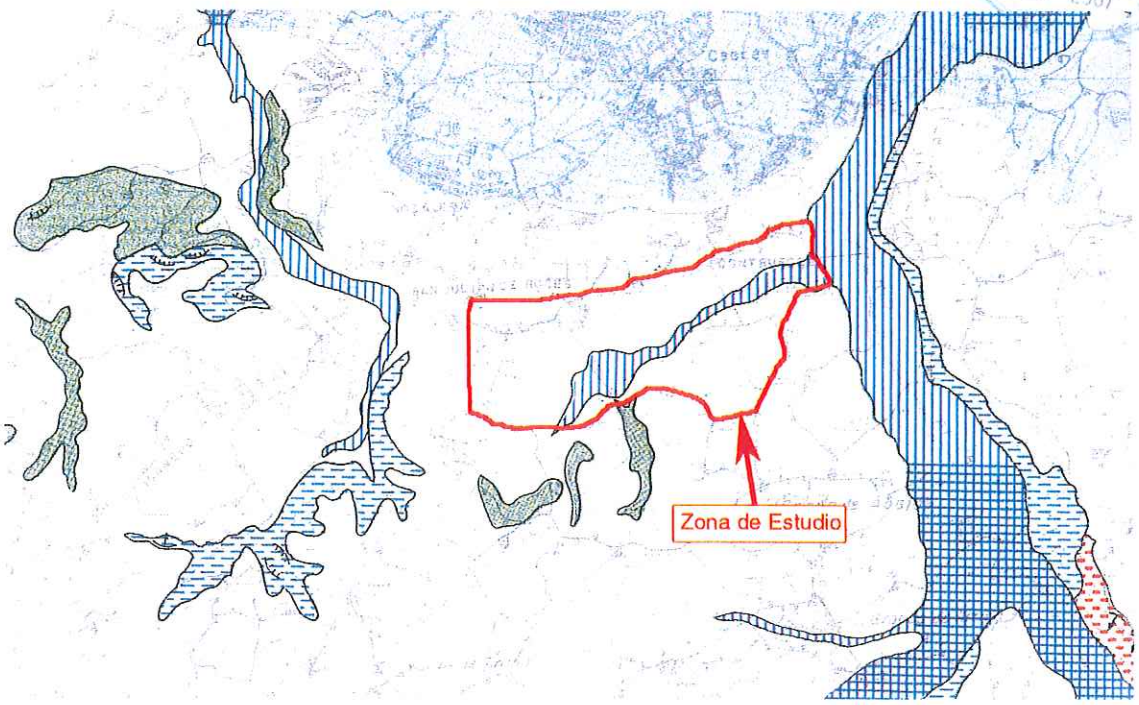
06 ABR 2017

PLANO 4.- Mapa Geotécnico y de Riesgos geológicos de la ciudad de Gijón.
Mapa de riesgos geológicos E. 1:25.000 (Original I.G.M.E., 1986)

06 AGO 2007


AREAS SIN RIESGOS GENERALIZADOS
Areas en que no se prevé mas que algún caso de problemas de orden puntual con pequeña probabilidad de que se produzcan
AREAS CON RIESGO DE MOVIMIENTOS EN LADERAS
AREAS CON MAYOR RIESGO
TIPOS DE MOVIMIENTOS
Reptaciones del recubrimiento y desprendimientos superficiales de pequeña magnitud
Deslizamientos de magnitud media o elevada
Desprendimientos de masas de materiales rocosos de tamaño muy heterogéneo
AREAS CON RIESGO MEDIO
AREAS CON RIESGO BAJO
LOCALIZACION DE MOVIMIENTOS OBSERVADOS
Reptaciones del recubrimiento
Deslizamientos superficiales
Deslizamientos de magnitud media o elevada
Desprendimientos de masas de materiales
Desprendimiento de bloques aislados
RIESGOS RELACIONADOS CON ESTRUCTURAS DE VERTIDOS MINEROS O DE OTRA PROCEDENCIA
Estructuras con riesgo alto
Estructuras con riesgo medio
AREAS CON RIESGO DE INUNDACION
Areas con riesgo de inundacion por avenidas
Areas con riesgo de inundacion por avenidas mas comunes
Areas con riesgo de inundacion ante fallos de estructuras
AREAS CON RIESGOS DERIVADOS DE LA DINAMICA LITORAL (TEMPORALES, VAREAS, MAREMOTOS)
Areas con posibles daños a personas y bienes
Acantilados con riesgo de desprendimientos y deslizamientos
Playas sometidas a la accion de formas libremente
AREAS CON RIESGO POTENCIAL DE INTRUSION SALINA
Area aproximada con riesgo de intrusion salina ante un caso de sobreexplotacion de acuiferos
RIESGO SISMICO

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
06 AGO 2007



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
06 AGO 2007

ANEJO 3
ESTUDIO DE DIAGNOSTICO AMBIENTAL

06 AGO 2009

El presente estudio se adjunta en documento independiente.

06 AGO 2007

ANEJO 4
NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL

06 AGO 2007

Directiva 2002/91/CE, de 16 de Diciembre de 2002
Relativa a la eficiencia energética en los edificios

0-6-460 2367

DIRECTIVA 2002/91/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO

de 16 de diciembre de 2002

relativa a la eficiencia energética de los edificios

EL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, y en particular el apartado 1 del artículo 175,

Vista la propuesta de la Comisión [1],

Visto el dictamen del Comité Económico y Social [2],

Visto el dictamen del Comité de las Regiones [3],

De conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 251 del Tratado [4],

Considerando lo siguiente:

(1) El artículo 6 del Tratado prescribe que las exigencias de la protección del medio ambiente se integren en la definición y en la realización de las políticas y acciones de la Comunidad.

(2) Entre los recursos naturales, a cuya utilización prudente y racional hace referencia el artículo 174 del Tratado, se encuentran los productos petrolíferos, el gas natural y los combustibles sólidos, que son fuentes esenciales de energía pero también las principales fuentes de emisión de dióxido de carbono.

(3) El fomento de la eficiencia energética constituye una parte importante del conjunto de políticas y medidas necesarias para cumplir lo dispuesto en el Protocolo de Kioto, y debe estar presente en todas las medidas que se adopten con el fin de dar cumplimiento a nuevos compromisos.

(4) La gestión de la demanda de energía es un instrumento importante que permite a la Comunidad ejercer una influencia en el mercado mundial de la energía y, por ende, en la seguridad de abastecimiento a medio y largo plazo.

(5) En sus Conclusiones de 30 de mayo de 2000 y de 5 de diciembre de 2000, el Consejo dio su apoyo al plan de acción de la Comisión para mejorar la eficacia energética y pidió que se tomaran medidas específicas para el sector de los edificios.

(6) El sector de la vivienda y de los servicios, compuesto en su mayoría por edificios, absorbe más del 40 % del consumo final de energía en la Comunidad y se encuentra en fase de expansión, tendencia que previsiblemente hará aumentar el consumo de energía y, por lo tanto, las emisiones de dióxido de carbono.

(7) La Directiva 93/76/CEE del Consejo, de 13 de septiembre de 1993, relativa a la limitación de las emisiones de dióxido de carbono mediante la mejora de la eficacia energética (SAVE) [5], que exige a los Estados miembros instaurar y aplicar programas de rendimiento energético en el sector de los edificios e informar sobre su aplicación, comienza ahora a arrojar importantes efectos positivos. Sin embargo, se necesita un instrumento jurídico complementario que instaure acciones más concretas con el fin de aprovechar el gran potencial de ahorro de energía aún sin realizar y reducir las grandes diferencias que existen entre Estados miembros en este sector.

(8) La Directiva 89/106/CEE del Consejo, de 21 de diciembre de 1988, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre los productos de construcción [6], exige que las obras de construcción y las instalaciones de calefacción, refrigeración y ventilación sean diseñadas y realizadas de tal forma que la cantidad de energía necesaria para su utilización sea reducida, habida cuenta de las condiciones climáticas del lugar y los ocupantes.

(9) Las medidas para fomentar la mejora de la eficiencia energética de los edificios deben tener en cuenta las condiciones climáticas y las particularidades locales, así como el entorno ambiental interior y la relación coste-eficacia. Dichas medidas no deben contravenir otros requisitos esenciales aplicables a los edificios, tales como la accesibilidad, la prudencia y la utilización a que se destine el edificio.

(10) La eficiencia energética de los edificios debe ser calculado con una metodología, que podrá ser diferente a escala regional, que comprenda no sólo el aislamiento térmico sino también otros factores que desempeñan un papel cada vez más importante, tales como las instalaciones de calefacción y aire acondicionado, la utilización de fuentes de energía renovables y el diseño del edificio. La aplicación de un enfoque común en este proceso, a través de especialistas cualificados o acreditados, cuya independencia debe garantizarse basándose en criterios objetivos, permitirá armonizar los esfuerzos realizados por los Estados miembros en el terreno del ahorro energético en el sector de la edificación y aumentará la transparencia respecto a la eficiencia energética en el mercado inmobiliario de la Comunidad en beneficio de potenciales propietarios y ocupantes.

(11) Es intención de la Comisión seguir desarrollando normas, como la norma EN 832 y el proyecto de norma prEN 13790, que incluya también a los sistemas de aire acondicionado y la iluminación.

---

[1] DO C 213 E de 31.7.2001, p. 266 y DO C 203 E de 27.8.2002, p. 69.
[2] DO C 36 de 8.2.2002, p. 20.
[3] DO C 107 de 3.5.2002, p. 76.
[4] Dictamen del Parlamento Europeo, de 6 de febrero de 2002 (no publicado en el Diario Oficia); Posición común del Consejo, de 7 de junio de 2002 (DO C 197 E de 20.8.2002, p. 6) y decisión del Parlamento Europeo, de 10 de octubre de 2002 (no publicada aún en el Diario Oficial).
[5] DO L 237 de 22.9.1993, p. 28.
[6] DO L 40 de 11.2.1989, p. 12; Directiva modificada por la Directiva 93/68/CEE (DO L 220 de 30.8.1993, p. 1).

06 AGO 2367

(12) Los edificios tienen una gran incidencia en el consumo de energía a largo plazo, por lo que todos los edificios nuevos deberían cumplir unos requisitos mínimos de eficiencia energética adaptados a las condiciones climáticas locales. A este respecto, se deben orientar las buenas prácticas a un uso óptimo de los elementos relativos a la mejora de la eficiencia energética. Como en general no se aprovecha completamente el potencial que ofrece la utilización de fuentes de energía alternativas, debe considerarse la viabilidad técnica, medioambiental y económica de tales fuentes. Esto podrá realizarlo una vez el Estado miembro, por medio de un estudio que proporcione una lista de medidas de conservación de la energía, en condiciones normales del mercado local, que cumplan requisitos de relación coste-eficacia. Antes de que comience la construcción, podrán encargarse estudios específicos si la medida o medidas se consideran viables.

(13) Debe considerarse que las reformas importantes de los edificios existentes de unas ciertas dimensiones es una buena oportunidad de tomar medidas eficaces en relación con el coste para aumentar su rendimiento energético. Son reformas importantes, por ejemplo, los casos en que los costes totales de la renovación referentes al cerramiento exterior del edificio o a instalaciones energéticas tales como calefacción, suministro de agua caliente, aire condicionado, ventilación e iluminación son superiores al 25 % del valor del edificio, excluyendo el valor del terreno en el que está construido, o cuando se renueva más del 25 % del cerramiento exterior del edificio.

(14) No obstante, la mejora de la eficiencia energética global de un edificio existente no significa necesariamente una renovación total del edificio sino que puede limitarse a aquellas partes que sean más importantes para la eficiencia energética del edificio y tengan una rentabilidad adecuada.

(15) Los requisitos de renovación para los edificios existentes no deben ser incompatibles con la función prevista, cualidad o carácter del edificio. Debe ser posible recuperar costes adicionales relacionados con dicha renovación en un plazo razonable respecto a la esperanza teórica de vida de la inversión por medio de mayores ahorros de energía.

(16) El proceso de certificación podrá complementarse con programas que faciliten un acceso equitativo a la mejora de la eficiencia energética, basarse en acuerdos entre organizaciones de las partes interesadas y un organismo designado por los Estados miembros, o efectuarse por las empresas de suministro energético que estén de acuerdo en comprometerse para llevar a cabo las inversiones previstas. Los Estados miembros deben llevar a cabo la supervisión y el seguimiento de los planes adoptados, y facilitar la utilización de incentivos. En la medida de lo posible, el certificado debe describir la situación real de la eficiencia energética del edificio y podrá ser revisado en consecuencia. Los edificios administrativos y los frecuentados habitualmente por el público deben servir de ejemplo a la hora de atender a factores medioambientales y energéticos y, en consecuencia, deben ser objeto periódicamente de certificación energética. Debe fomentarse la difusión entre el público de esta información sobre la eficiencia energética por medio de la exhibición de forma destacada de los citados certificados. Asimismo, el hecho de mostrar las temperaturas interiores oficialmente recomendadas, junto con la temperatura realmente registrada, debe desalentar la mala utilización de los sistemas de calefacción, aire acondicionado y ventilación. Ello debe contribuir a evitar el consumo innecesario de energía manteniendo unas condiciones ambientales interiores adecuadas (confort térmico), en función de la temperatura exterior.

(17) Los Estados también podrán recurrir a otros instrumentos o medidas no previstos en la presente Directiva para estimular una mayor eficiencia energética. Los Estados miembros deben alentar la buena gestión energética teniendo presente la intensidad de uso de los edificios.

(18) En los últimos años se ha observado un aumento del número de sistemas de aire acondicionado en los países europeos meridionales. Esto da lugar a problemas importantes en las horas de máxima sobrecarga, aumentando el coste de la electricidad y perturbando el balance energético de esos países. Debe darse prioridad a estrategias que mejoren el rendimiento térmico de los edificios durante el verano. Para ello debe propiciarse el desarrollo de técnicas de enfriamiento pasivo, fundamentalmente las que mejoran las condiciones ambientales interiores y el microclima alrededor de los edificios.

(19) Las operaciones de mantenimiento periódico de las calderas y sistemas de aire acondicionado a través de personal cualificado contribuyen a ajustarlos correctamente a las especificaciones del equipo, garantizando de ese modo un perfecto rendimiento desde el punto de vista medioambiental, energético y de seguridad. Es conveniente asimismo realizar una evaluación independiente de toda la instalación de calefacción cuando se estudie la posibilidad de llevar a cabo su sustitución, basada en consideraciones de rentabilidad económica.

(20) La facturación a los ocupantes de los edificios de los gastos de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, calculados en proporción al consumo real, podría contribuir al ahorro de energía en el sector de la vivienda. Los usuarios deben poder regular su propio consumo de calefacción y agua caliente sanitaria siempre que las disposiciones adoptadas a tal fin sean rentables.

(21) De acuerdo con los principios de subsidiariedad y proporcionalidad que figuran en el artículo 5 del Tratado, los principios generales que rijan los requisitos en materia de eficiencia energética y sus objetivos deben ser establecidos a nivel comunitario, pero la aplicación concreta debe correr a cargo de los Estados miembros, permitiéndose que cada uno elija el régimen que corresponde mejor a su situación particular. La presente Directiva se limita al mínimo necesario para lograr sus objetivos, sin trascender de lo estrictamente imprescindible a tal efecto.

(22) Es necesario atender a la posibilidad de adaptar rápidamente los métodos de cálculo y de que los Estados miembros revisen periódicamente los requisitos mínimos aplicables a la eficiencia energética de los edificios, a la vista del progreso técnico, en relación, entre otros aspectos, con las propiedades (o la calidad) aislantes de los materiales de construcción y de la futura evolución del proceso de normalización.

(23) Las medidas necesarias para la ejecución de la presente Directiva deben aprobarse con arreglo a la Decisión 1999/468/CE del Consejo, de 28 de junio de 1999, por la que se establecen los procedimientos para el ejercicio de las competencias de ejecución atribuidas a la Comisión [1].

HAN ADOPTADO LA PRESENTE DIRECTIVA:

Artículo 1

Objetivo

El objetivo de la presente Directiva es fomentar la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad, teniendo en cuenta las condiciones climáticas exteriores y las particularidades locales, así como los requisitos ambientales interiores y la relación coste-eficacia.

La presente Directiva establece requisitos en relación con:

a) el marco general de una metodología de cálculo de la eficiencia energética integrada de los edificios;

b) la aplicación de requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios nuevos;

c) la aplicación de requisitos mínimos de eficiencia energética de grandes edificios existentes que sean objeto de reformas importantes;

d) la certificación energética de edificios, y

e) la inspección periódica de calderas y sistemas de aire acondicionado de edificios y, además, la evaluación del estado de la instalación de calefacción con calderas de más de 15 años.

Artículo 2

Definiciones

A efectos de la presente Directiva se entenderá por:

1) edificio: una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el clima interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado,

2) eficiencia energética de un edificio: la cantidad de energía consumida realmente o que se estime necesaria para satisfacer las distintas necesidades asociadas a un uso estándar del edificio, que podrá incluir, entre otras cosas, la calefacción, el calentamiento del agua, la refrigeración, la ventilación y la iluminación. Dicha magnitud deberá quedar reflejada en uno o más indicadores cuantitativos calculados teniendo en cuenta el aislamiento, las características técnicas y de la instalación, el diseño y la orientación, en relación con los aspectos climáticos, la exposición solar y la influencia de construcciones próximas, la generación de energía propia y otros factores, incluidas las condiciones ambientales interiores, que influyan en la demanda de energía,

3) certificado de eficiencia energética de un edificio: un certificado reconocido por el Estado miembro, o por una persona jurídica designada por él, que incluye la eficiencia energética de un edificio calculada con arreglo a una metodología basada en el marco general figura en el anexo,

4) cogeneración (producción combinada de calor y electricidad): la conversión simultánea de combustibles primarios en energía mecánica o eléctrica y térmica, según determinados criterios de calidad de eficiencia energética,

5) sistema de aire acondicionado: la combinación de todos los elementos necesarios para proporcionar un tipo de tratamiento del aire en el que se controla o puede reducirse la temperatura, posiblemente en combinación con el control de la ventilación, la humedad y la pureza del aire,

6) caldera: la combinación de caldera y quemador diseñada para transmitir al agua el calor de la combustión,

7) potencia nominal efectiva (expresada en kW): la potencia calorífica máxima expresada y garantizada por el fabricante para obtenerse en régimen de funcionamiento continuo, respetando el rendimiento útil expresado por el fabricante,

8) bomba de calor: un dispositivo o instalación que extrae calor a baja temperatura del aire, del agua o de la tierra y lo transfiere al edificio.

Artículo 3

Adopción de una metodología

Los Estados miembros aplicarán, a escala nacional o regional, una metodología de cálculo de la eficiencia energética de los edificios, cuyo marco general se expone en el anexo. Las partes 1 y 2 de dicho marco se adaptarán a los avances técnicos con arreglo al procedimiento indicado en el apartado 2 del artículo 14, teniendo en cuenta las normas o regulaciones aplicadas en el Derecho interno de los Estados miembros.

Dicha metodología se establecerá a escala nacional o regional.

La eficiencia energética de un edificio se expresará de una forma clara y podrá incluir un indicador de emisiones de CO_2.

Artículo 4

Requisitos de eficiencia energética

1. Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que se establezcan unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios, sobre la base de la metodología a que se refiere el artículo 3. Cuando establezcan los requisitos, los Estados miembros podrán distinguir entre edificios nuevos y edificios existentes, así como entre diferentes categorías de edificios. Estos requisitos deberán tener en cuenta las condiciones ambientales generales interiores, para evitar posibles efectos negativos, como una ventilación inadecuada, así como las particularidades locales, el uso a que se destine el edificio y su antigüedad. Estos requisitos serán revisados periódicamente en intervalos no superiores a 5 años y, en caso necesario, actualizados con el fin de adaptarlos a los avances técnicos del sector de la construcción.

[1] DO L 184 de 17.7.1999, p. 23.

2. Los requisitos de rendimiento energético se aplicarán con arreglo a lo dispuesto en los artículos 5 y 6.

3. Los Estados miembros podrán decidir no establecer o no aplicar los requisitos a que se hace referencia en el apartado 1 a las siguientes categorías de edificios:

— edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales requisitos pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto,

— edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas,

— construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años, instalaciones industriales, talleres y edificios agrícolas no residenciales de baja demanda energética y edificios agrícolas no residenciales que estén siendo utilizados por un sector cubierto por un acuerdo nacional sectorial sobre eficiencia energética,

— edificios de viviendas que estén destinados a utilizarse durante menos de cuatro meses al año,

— edificios independientes con una superficie útil total inferior a 50 m².

Artículo 5

Edificios nuevos

Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que los edificios nuevos cumplan los requisitos mínimos de rendimiento energético mencionados en el artículo 4.

En los edificios nuevos con una superficie útil total de más de 1 000 m², los Estados miembros velarán por que la viabilidad técnica, medioambiental y económica de sistemas alternativos como:

— sistemas descentralizados de producción de energía basados en energías renovables,

— cogeneración (producción combinada de calor y electricidad),

— calefacción o refrigeración central o urbana, cuando esta última esté disponible,

— bombas de calor en determinadas condiciones,

se consideren y se tengan en cuenta antes de que se inicie la construcción.

Artículo 6

Edificios existentes

Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que, cuando se efectúen reformas importantes en edificios con una superficie útil total superior a 1 000 m², se mejore su eficiencia energética para que cumplan unos requisitos mínimos siempre que ello sea técnica, funcional y económicamente viable. Los Estados miembros calcularán esos requisitos mínimos de acuerdo con los requisitos establecidos para los edificios en el artículo 4. Los requisitos podrán establecerse, bien para el conjunto del edificio reformado, o bien para los sistemas o componentes reformados cuando sean parte de una renovación que se lleva a cabo en un período de tiempo limitado, con el objetivo mencionado anteriormente de mejorar la eficiencia energética global del edificio.

Artículo 7

Certificado de eficiencia energética

1. Los Estados miembros velarán por que, cuando los edificios sean construidos, vendidos o alquilados, se ponga a disposición del propietario o, por parte del propietario, a disposición del posible comprador o inquilino, según corresponda, un certificado de eficiencia energética. La validez del certificado no excederá de 10 años.

Para las viviendas o para los locales destinados a uso independiente situados en un mismo edificio, la certificación podrá basarse:

— en una certificación única de todo el edificio, en el caso de aquellos edificios que dispongan de un sistema de calefacción centralizado, o

— en la evaluación de una vivienda representativa del mismo edificio.

Los Estados miembros podrán excluir de la aplicación del presente apartado las categorías contempladas en el apartado 3 del artículo 4.

2. El certificado de eficiencia energética de un edificio deberá incluir valores de referencia tales como la normativa vigente y valoraciones comparativas, con el fin de que los consumidores puedan comparar y evaluar la eficiencia energética del edificio. El certificado deberá ir acompañado de recomendaciones para la mejora de la relación coste-eficacia de la eficiencia energética.

El objetivo de los certificados se limitará al suministro de información, y cualesquiera efectos de los mismos en acciones judiciales o de otro tipo se decidirán de conformidad con las normas nacionales.

3. Los Estados miembros tomarán medidas que garanticen que en los edificios con una superficie útil total superior a 1 000 m² ocupados por autoridades públicas o instituciones que presten servicios públicos a un número importante de personas y que, por consiguiente, sean frecuentados habitualmente por ellas, se exhiba, en lugar destacado y claramente visible por el público, un certificado energético de antigüedad no superior a 10 años.

También podrán exhibirse claramente la gama de temperaturas interiores recomendadas y las registradas en cada momento y, en su caso, otros factores climáticos pertinentes.

Artículo 8

Inspección de las calderas

Con vistas a la reducción del consumo de energía y a la limitación de las emisiones de dióxido de carbono, los Estados miembros deberán bien:

a) tomar las medidas necesarias para establecer una inspección periódica de las calderas que utilicen combustibles no renovables líquidos o sólidos y tengan una potencia nominal efectiva comprendida entre 20 y 100 kW. Dicha inspección también podrá aplicarse a calderas que utilicen otros combustibles.

Las calderas con una potencia nominal efectiva de más de 100 kW se inspeccionarán al menos cada dos años. Para las calderas de gas, este período podrá ampliarse a cuatro años.

Para calefacciones con calderas de una potencia nominal efectiva de más de 20 kW y con más de 15 años de antigüedad, los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para establecer una única inspección de todo el sistema de calefacción. A partir de esta inspección, que deberá incluir una evaluación del rendimiento de la caldera y de su capacidad comparada con la demanda de calefacción del edificio, los expertos asesorarán a los usuarios sobre la sustitución de la caldera, sobre otras modificaciones del sistema de calefacción y sobre soluciones alternativas;

b) tomar las medidas necesarias para garantizar que se asesore a los usuarios sobre la sustitución de la caldera, otras modificaciones del sistema de calefacción y soluciones alternativas que podrán incluir inspecciones para valorar el rendimiento y capacidad adecuados de la caldera. El efecto global de esta solución que deberá ser aproximadamente equivalente al que se derive de lo dispuesto en la letra a). Los Estados miembros que elijan esta opción deberán presentar a la Comisión cada dos años un informe sobre la equivalencia de su enfoque.

Artículo 9

Inspección de los sistemas de aire acondicionado

En relación con la reducción del consumo de energía y la limitación de las emisiones de dióxido de carbono, los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para la realización de una inspección periódica de los sistemas de aire acondicionado con una potencia nominal efectiva superior a 12 kW.

La inspección incluirá una evaluación del rendimiento del aire acondicionado y de su capacidad comparada con la demanda de refrigeración del edificio. Se asesorará debidamente a los usuarios sobre la sustitución del sistema de aire acondicionado, las mejoras que se puedan aportar o sobre soluciones alternativas.

Artículo 10

Certificadores e inspectores independientes

Los Estados miembros velarán por que la certificación energética de los edificios y la redacción de las correspondientes recomendaciones, así como la inspección de las calderas y de los sistemas de aire acondicionado se realicen de manera independiente por técnicos cualificados o acreditados, tanto si actúan de forma autónoma como si están contratados por entidades públicas o empresas privadas.

Artículo 11

Evaluación

La Comisión, con la asistencia del Comité establecido por el artículo 14, evaluará la presente Directiva a la luz de la experiencia adquirida durante su aplicación y, si procede, hará propuestas, entre otras cosas con respecto a lo siguiente:

a) posibles medidas complementarias relativas a las reformas en los edificios con una superficie útil total inferior a 1 000 m^2;

b) incentivos de carácter general para nuevas medidas de eficiencia energética de los edificios.

Artículo 12

Información

Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para informar a los ocupantes de los edificios sobre los distintos métodos y prácticas que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética. Si los Estados miembros lo solicitan, la Comisión les asistirá para la realización de campañas de información, que podrán ser objeto de programas comunitarios.

Artículo 13

Adaptación del marco

Las partes 1 y 2 del anexo se revisarán en intervalos regulares, que no serán inferiores a dos años.

Toda modificación necesaria para adaptar las partes 1 y 2 del anexo al progreso técnico se efectuará de acuerdo con el procedimiento expuesto en el apartado 2 del artículo 14.

Artículo 14

Comité

1. La Comisión estará asistida por un Comité.

2. En los casos en que se haga referencia al presente apartado, serán de aplicación los artículos 5 y 7 de la Decisión 1999/468/CE, observando lo dispuesto en su artículo 8.

El plazo contemplado en el apartado 6 del artículo 5 de la Decisión 1999/468/CE queda fijado en tres meses.

3. El Comité aprobará su reglamento interno.

Artículo 15

Transposición

1. Los Estados miembros pondrán en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva a más tardar el 4 de enero de 2006. Informarán inmediatamente de ello a la Comisión.

Cuando los Estados miembros adopten dichas disposiciones, éstas incluirán una referencia a la presente Directiva o irán acompañadas de dicha referencia en su publicación oficial. Los Estados miembros establecerán las modalidades de la mencionada referencia.

2. Debido a la escasez de especialistas cualificados o acreditados, los Estados miembros podrán disponer de un período adicional de tres años para aplicar plenamente las disposiciones de los artículos 7, 8 y 9. Cuando hagan uso de esta opción, los Estados miembros lo notificarán a la Comisión, facilitando la correspondiente justificación junto con un calendario relativo a la aplicación ulterior de la presente Directiva.

Artículo 16

Entrada en vigor

La presente Directiva entrará en vigor el día de su publicación en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*.

Artículo 17

Destinatarios

Los destinatarios de la presente Directiva serán los Estados miembros.

Hecho en Bruselas, el 16 de diciembre de 2002.

Por el Parlamento Europeo	*Por el Consejo*
El Presidente	*La Presidenta*
P. COX	M. FISCHER BOEL

06 AGO 2007

ANEXO

Marco general en el que deberá inscribirse el cálculo de la eficiencia energética de los edificios (artículo 3)

1. La metodología de cálculo de la eficiencia energética de los edificios deberá integrar al menos los aspectos siguientes:
   a) características térmicas del edificio (cerramientos exteriores e internos, etc.). Estas características podrán incluir asimismo la estanqueidad del aire;
   b) instalación de calefacción y de agua caliente, y sus características de aislamiento;
   c) instalación de aire acondicionado;
   d) ventilación;
   e) instalación de iluminación artificial (especialmente en la parte no residencial);
   f) disposición y orientación de los edificios, incluidas las condiciones climáticas exteriores;
   g) sistemas solares pasivos y protección solar;
   h) ventilación natural;
   i) las condiciones ambientales interiores, incluidas las condiciones ambientales interiores proyectadas.
2. En el cálculo se tendrá en cuenta la incidencia positiva de los siguientes aspectos, cuando resulten pertinentes:
   a) sistemas solares activos u otros sistemas de calefacción o producción de electricidad basados en fuentes de energía renovables;
   b) electricidad producida por cogeneración;
   c) sistemas de calefacción y refrigeración central o urbana;
   d) iluminación natural.
3. A efectos de este cálculo, los edificios deberían clasificarse adecuadamente en categorías como las siguientes:
   a) viviendas unifamiliares de distintos tipos;
   b) edificios de viviendas;
   c) oficinas;
   d) edificios de centros de enseñanza;
   e) hospitales;
   f) hoteles y restaurantes;
   g) instalaciones deportivas;
   h) edificios comerciales destinados a la venta al por mayor o al por menor;
   i) otros tipos de edificios que consuman energía.

06 AGO 2007

Directiva 2002/91/CE, de 16 de Diciembre de 2002
Relativa a la eficiencia energética en los edificios

06 AGO 2007

CONSEJO

DECISIÓN DEL CONSEJO

de 19 de diciembre de 2002

por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de residuos en los vertederos con arreglo al artículo 16 y al anexo II de la Directiva 1999/31/CEE

(2003/33/CE)

EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea,

Vista la Directiva 1999/31/CE del Consejo, de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos [1] y, en particular, su artículo 16 y su anexo II,

Considerando lo siguiente:

(1) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Directiva 1999/31/CE, la Comisión adoptará los criterios específicos y/o los métodos de prueba, así como los valores límite asociados para cada clase de vertedero.

(2) Debe establecerse un procedimiento para determinar la admisibilidad de los residuos en los vertederos.

(3) Deben establecerse valores límite y otros criterios en relación con los residuos admisibles en las diferentes clases de vertederos.

(4) Deben establecerse los métodos de prueba para determinar la admisibilidad de los residuos en los vertederos.

(5) Es adecuado desde un punto de vista técnico eximir de los criterios y procedimientos establecidos en el anexo de la presente Decisión a los residuos generados por la industria extractiva que son vertidos en la propia explotación.

(6) Debe concederse a los Estados miembros un período transitorio corto para elaborar el sistema necesario para aplicar la presente Decisión y, llegado el caso, otro breve período transitorio adicional para garantizar la aplicación de los valores límite.

(7) Las medidas previstas en la presente Decisión no son conformes al dictamen del Comité establecido en virtud del artículo 18 de la Directiva 75/442/CEE del Consejo, de 15 de julio de 1975, relativa a los residuos [2].Por consiguiente, con arreglo a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 18 de dicha Directiva, deben ser adoptadas por el Consejo.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

La presente Decisión establece los criterios y procedimientos relativos a la admisión de residuos en los vertederos con arreglo a los principios establecidos en la Directiva 1999/31/CE y, en particular, en su anexo II.

Artículo 2

Para determinar la admisibilidad de los residuos en los vertederos, los Estados miembros aplicarán el procedimiento establecido en el punto 1 del anexo de la presente Decisión.

Artículo 3

Los Estados miembros garantizarán que los residuos serán admitidos en los vertederos solamente si cumplen los criterios de admisión de la clase pertinente de vertedero de conformidad con lo establecido en el punto 2 del anexo de la presente Decisión.

Artículo 4

Para determinar la admisibilidad de los residuos en los vertederos se emplearán los métodos de toma de muestras y prueba enumerados en el punto 3 del anexo de la presente Decisión.

[1] DO L 182 de 16.7.1999, p. 1.

[2] DO L 194 de 25.7.1975, p. 39; Directiva cuya última modificación la constituye la Decisión 96/350/CE de la Comisión (DO L 135 de 6.6.1996, p. 32).

Artículo 5

No obstante la legislación comunitaria en vigor, los criterios y procedimientos establecidos en el anexo de la presente Decisión no se aplicarán a los residuos procedentes de la prospección, extracción, tratamiento y almacenamiento de recursos minerales y de la explotación de canteras, siempre y cuando dichos residuos se viertan *in situ*. A falta de legislación comunitaria específica, los Estados miembros aplicarán sus criterios y procedimientos nacionales.

Artículo 6

Cualquier modificación necesaria para actualizar en el futuro la presente Decisión al progreso técnico y científico será adoptada por la Comisión, asistida por el Comité creado con arreglo al artículo 18 de la Directiva 75/442/CEE, por ejemplo, la adaptación de los parámetros enumerados en la listas de valores límite o la elaboración de criterios de admisión y de valores límite para las subcategorías de vertederos de residuos no peligrosos.

Artículo 7

1. La presente Decisión entrará en vigor el 16 de julio de 2004.

2. Los Estados miembros aplicarán los criterios establecidos en el punto 2 del anexo, a más tardar el 16 de julio de 2005.

Artículo 8

Los destinatarios de la presente Decisión serán los Estados miembros.

Hecho en Bruselas, el 19 de diciembre de 2002.

Por el Consejo

La Presidenta

M. FISCHER BOEL

06 AGO 2007

ANEXO

CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE ADMISIÓN DE RESIDUOS EN LOS VERTEDEROS

INTRODUCCIÓN

El presente anexo establece el procedimiento uniforme de clasificación y admisión de residuos con arreglo al anexo II de la Directiva 1999/31/CE relativa al vertido de residuos (denominada en lo sucesivo la *Directiva vertidos*).

Con arreglo al artículo 176 del Tratado, no se impide a los Estados miembros el mantenimiento o la adopción de medidas de mayor protección que las establecidas en el presente anexo, siempre y cuando esas medidas sean compatibles con el Tratado y se notifiquen a la Comisión. Lo dicho podría ser especialmente pertinente en lo que respecta a los valores límite correspondientes al Cadmio y al Mercurio mencionados en el punto 2. Los Estados miembros también podrán introducir valores limite para los elementos no incluidos en el punto 2.

El punto 1 del presente anexo establece el procedimiento para determinar la admisibilidad de residuos en los vertederos. Este procedimiento consiste en la caracterización básica, las pruebas de conformidad y la verificación *in situ*, que se definen en el punto 3 del anexo II de la Directiva vertidos.

El punto 2 del presente anexo establece los criterios de admisión para cada clase de vertedero. En los vertederos sólo se podrán admitir los residuos que cumplan los criterios de admisión de la clase pertinente.

El punto 3 del presente anexo enumera los métodos que deberán utilizarse para la toma de muestras y la prueba de los residuos.

El anexo A define la evaluación de la seguridad que debe efectuarse para el almacenamiento subterráneo.

El anexo B contiene un resumen de las opciones que prevé la Directiva en lo que se refiere a los vertederos y ejemplos de subcategorías posibles de vertederos de residuos no peligrosos.

1. PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN DE RESIDUOS EN LOS VERTEDEROS

1.1. Caracterización básica

La caracterización básica es el primer paso del procedimiento de admisión y constituye la recogida de toda la información necesaria para eliminar el residuo de forma segura a largo plazo. La caracterización básica será obligatoria para cada tipo de residuo.

1.1.1. *Las funciones de la caracterización básica son las siguientes:*

a) información básica sobre el residuo (tipo y origen, composición, grado de homogeneidad, lixiviabilidad y, si es necesario y posible, otras propiedades características);

b) información básica para comprender el comportamiento de los residuos en los vertederos y las opciones de tratamiento que establece la letra a) del artículo 6 de la Directiva vertidos;

c) evaluación de los residuos con respecto a valores límite;

d) detección de las variables principales (parámetros críticos) para las pruebas de conformidad y opciones para la simplificación de ésta mediante una reducción significativa del número de componentes que deben medirse previa demostración de la información pertinente. La caracterización podrá servir para obtener proporciones entre la caracterización básica y los resultados de los procedimientos de prueba simplificados, así como la frecuencia de las pruebas de conformidad.

Si la caracterización básica de un residuo muestra que éste cumple los criterios para una clase de vertedero conforme a lo establecido en el punto 2 de este anexo, el residuo se considerará admisible en esa clase de vertedero. En caso contrario, el residuo no será admisible en esa clase de vertedero.

El productor del residuo o, en su defecto, la entidad responsable de su gestión, será responsable de garantizar que la información de caracterización sea correcta.

La entidad explotadora llevará un registro de la información exigida que deberá conservar durante un período que establecerá el Estado miembro.

1.1.2. *Los requisitos fundamentales para la caracterización básica de los residuos son los siguientes:*

a) fuente y origen del residuo;

b) información sobre el proceso de producción del residuo (descripción y características de las materias primas y de los productos);

c) descripción del tratamiento aplicado de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del artículo 6 de la Directiva vertidos, o una declaración de las razones por las que ese tratamiento no se considera necesario;

d) datos sobre la composición del residuo y el comportamiento de lixiviación, si procede;

e) aspecto del residuo (olor, color, forma física);

f) código conforme a la lista europea de residuos (Decisión 2001/118/CE de la Comisión) [1],

g) en lo que se refiere a los residuos peligrosos en caso de una entrada espejo: las características de peligrosidad pertinentes con arreglo al anexo III de la Directiva 91/689/CEE del Consejo, de 12 de diciembre de 1991, relativa a los residuos peligrosos [2];

h) información que pruebe que el residuo no esté excluido en virtud de los criterios mencionados en el apartado 3 del artículo 5 de la Directiva vertidos;

i) la clase de vertedero a la que puede admitirse el residuo;

j) en su caso, precauciones adicionales que deben tomarse en el vertedero;

k) comprobación de la posibilidad de reciclado o valorización del residuo.

1.1.3. *Realización de pruebas*

Por regla general, los residuos deberán someterse a prueba para obtener la información arriba mencionada. Las pruebas deberán servir para conocer o determinar, además del comportamiento de lixiviación, la composición del residuo. Entre las pruebas que se utilicen para determinar la caracterización básica deberán figurar siempre las que deberán emplearse en las pruebas de conformidad.

El contenido de la caracterización, la amplitud de las pruebas de laboratorio necesarias y la relación entre la caracterización básica y las pruebas de conformidad dependerán del tipo de residuo. Puede diferenciarse entre:

a) residuos generados de forma regular en un mismo proceso;

b) residuos no generados de forma regular.

Las caracterizaciones descritas en las letras a) y b) aportarán información que podrá compararse directamente con los criterios de admisión de cada clase pertinente de vertedero y, además, podrán ofrecer información descriptiva (por ejemplo, las consecuencias de efectuar vertidos mezclados con residuos municipales).

a) Residuos de producción regular en un mismo proceso

Se trata de residuos específicos y homogéneos que se generan de forma regular en un mismo proceso cuando:

— la instalación y el proceso que generan el residuo son bien conocidos y los materiales de entrada en el proceso y el propio proceso están bien definidos,

— la entidad explotadora de la instalación aporta toda la información necesaria e informa a la entidad explotadora del vertedero de los cambios en el proceso (especialmente los referidos al material de entrada en el proceso).

El proceso tendrá lugar normalmente en una única instalación. El residuo también podrá proceder de instalaciones diferentes si puede determinarse como un flujo único con características comunes dentro de límites conocidos (por ejemplo, cenizas de fondo de horno procedentes de la incineración de residuos municipales).

Para estos residuos, la caracterización básica incluirá los requisitos fundamentales correspondientes de la lista de el punto 1.1.2 y, en particular, los siguientes:

— gama de composiciones de los residuos específicos,

— gama y variabilidad de las propiedades características,

— si procede, la lixiviabilidad de los residuos determinada mediante una prueba de lixiviación por lotes y/o una ensayo de percolación y/o una prueba de dependencia del pH,

— principales variables que deberán someterse a prueba periódicamente.

[1] DO L 47 de 16.2.2001, p. 1.
[2] DO L 377 de 31.12.1991, p. 20; cuya última modificación la constituye la Directiva 31/1994/CE (DO L 168 de 2.7.1994, p. 28).

06 AGO 2007

Si el residuo se produce en un mismo proceso en instalaciones diferentes, deberá darse información sobre el alcance de la evaluación. Por lo tanto deberá tomarse un número suficiente de mediciones que muestren la gama y la variabilidad de las propiedades características del residuo. Este último podrá entonces considerarse caracterizado y posteriormente quedará sólo sujeto a las pruebas de conformidad, salvo en caso de cambios significativos en los procesos de generación.

En lo que se refiere a los residuos procedentes de un mismo proceso efectuado en una misma instalación, los resultados de las mediciones podrán poner de manifiesto solamente ligeras variaciones de las propiedades del residuo a un nivel significativo en comparación con los valores límite apropiados. El residuo podrá entonces considerarse caracterizado y posteriormente tan solo se someterá a pruebas de conformidad, salvo en caso cambios significativos en los procesos de generación.

Los residuos procedentes de instalaciones para el agrupamiento o la mezcla de residuos, de instalaciones de transferencia de residuos o de flujos de residuos mixtos procedentes de la recogida de residuos pueden tener propiedades que varíen considerablemente. Este extremo deberá tenerse en cuenta en la caracterización básica. Los residuos en cuestión podrían tener que clasificarse en la letra b).

b) Residuos de producción irregular

Se trata de residuos que no se generan de forma regular en un mismo proceso en una misma instalación y que no forman parte de un flujo de residuos bien caracterizado. Cada lote producido de dichos residuos tendrá que caracterizarse. La caracterización básica incluirá los requisitos fundamentales correspondientes. Puesto que cada lote tendrá que caracterizarse, no será necesario efectuar ninguna prueba de conformidad.

1.1.4. *Casos en los que no se exigirá efectuar pruebas*

Se podrá prescindir de las pruebas de caracterización básica en los casos siguientes:

a) cuando el residuo esté en una lista de residuos que no necesiten someterse a pruebas con arreglo a lo establecido en el punto 2 de este anexo;

b) cuando toda la información necesaria para la caracterización básica se conozca y esté plenamente justificada a entera satisfacción de la autoridad competente;

c) cuando la realización de pruebas con determinados tipos de residuos no sea práctica, o cuando no se disponga de procedimientos de prueba y criterios de admisión adecuados. Esta circunstancia deberá justificarse y documentarse mencionando las razones por las que se considera que el residuo es admisible en la clase de vertedero de que se trate.

1.2. **Pruebas de conformidad**

Cuando un residuo se considere admisible para una clase específica de vertedero atendiendo a la caracterización básica efectuada con arreglo al punto 1 se condicionará posteriormente a la realización de pruebas de conformidad para determinar si se ajusta a los resultados de la caracterización básica y cumple los criterios de admisión pertinentes con arreglo a lo establecido en el punto 2.

La función de las pruebas de conformidad es comprobar periódicamente flujos de residuos generados con regularidad.

Los parámetros pertinentes que se deberán comprobar serán los determinados en la caracterización básica y deberán estar relacionados con la información que se desprenda de ésta. Sólo será necesario examinar los parámetros críticos (variables principales) que determine la caracterización básica. El examen deberá demostrar que el residuo cumple los valores límite en lo que se refiere a los parámetros críticos.

Las pruebas efectuadas para comprobar la conformidad serán una o varias de las empleadas para la caracterización básica y deberá consistir en al menos una prueba de lixiviación con un lote. A este efecto se utilizarán los métodos enumerados en el punto 3.

Los residuos para los que no se exijan pruebas de caracterización básica en las letras a) y c) del punto 1.1.4, tampoco deberán someterse a una prueba de conformidad. No obstante, sí deberá comprobarse que se dispone de información de caracterización básica sobre ellos, distinta de la prueba

La prueba de conformidad se efectuará al menos una vez al año y, en cualquier caso, la entidad explotadora deberá garantizar que se efectúe en el grado y con la periodicidad que determine la caracterización básica.

Se llevará un registro de los resultados de las pruebas que deberá conservarse durante un período que determinará cada Estado miembro.

06 AGO 2003

CER	Descripción	Restricciones
1011 03	Residuos de materiales de fibra de vidrio	Solamente sin aglutinantes orgánicos
1501 07	Envases de vidrio	
1701 01	Hormigón	Solamente residuos seleccionados de construcción y demolición (*)
1701 02	Ladrillos	Solamente residuos seleccionados de construcción y demolición (*)
1701 03	Tejas y materiales cerámicos	Solamente residuos seleccionados de construcción y demolición (*)
1701 07	Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos	Solamente residuos seleccionados de construcción y demolición (*)
1702 02	Vidrio	
1705 04	Tierra y piedras	Excluidas la tierra vegetal, la turba y la tierra y las piedras de terrenos contaminados
1912 05	Vidrio	
2001 02	Vidrio	Solamente el vidrio procedente de la recogida selectiva
2002 02	Tierra y piedras	Solamente de residuos de parques y jardines. Excluidas la tierra vegetal y la turba

(*) Residuos seleccionados de la construcción y demolición con bajo contenido en materiales de otros tipos como metales, plástico, residuos orgánicos, madera, caucho, etc. y de origen conocido.

— Ningún residuo de la construcción y demolición contaminado con sustancias orgánicas o inorgánicas peligrosas a consecuencia de procesos de producción en la construcción, contaminación del suelo, almacenamiento y uso de plaguicidas u otras sustancias peligrosas, etc., salvo si se deja claro que la construcción derribada no estaba contaminada de forma significativa.

— Ningún residuo de la construcción y demolición tratado, revestido o pintado con materiales que contengan sustancias peligrosas en cantidades significativas.

Los residuos que no figuren en esta lista deberán someterse a una prueba de conformidad con arreglo a lo dispuesto en el punto 1 para determinar si cumplen los criterios para ser considerados residuos admisibles en vertederos para residuos inertes con arreglo a lo dispuesto en el punto 2.1.2.

2.1.2. *Valores límite para los residuos admisibles en vertederos para residuos inertes*

2.1.2.1. Valores límite de lixiviación

Los valores límite de lixiviación siguientes se aplicarán a los residuos admisibles en vertederos para residuos inertes. Se calcularán, en términos de liberación total, para las proporciones entre líquido y sólido (L/S) de 2 l/kg y de 10 l/kg y se expresarán directamente en mg/l en la columna C_0 (el primer eluato de un ensayo de percolación con una proporción L/S = 0,1 l/kg). Los Estados miembros determinarán los métodos de prueba (véase el punto 3) y los valores límite correspondientes de la tabla que deberán utilizarse.

Componente	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
As	0,1	0,5	0,06
Ba	7	20	4
Cd	0,03	0,04	0,02
Cr total	0,2	0,5	0,1

0 6 AGO 2007

Componente	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
Cu	0,9	2	0,6
Hg	0,003	0,01	0,002
Mo	0,3	0,5	0,2
Ni	0,2	0,4	0,12
Pb	0,2	0,5	0,15
Sb	0,02	0,06	0,1
Se	0,06	0,1	0,04
Zn	2	4	1,2
Cloruro	550	800	460
Fluoruro	4	10	2,5
Sulfato	560 (*)	1 000 (*)	1 500
Índice de fenol	0,5	1	0,3
COD (**)	240	500	160
STD (***)	2 500	4 000	—

(*) Aunque el residuo no cumpla estos valores correspondientes al sulfato, podrá considerarse que cumple los criterios de admisión si la lixiviación no supera ninguno de los siguientes valores: 1 500 mg/l en C_0 con una relación = 0,1 l/kg y 6 000 mg/kg con una relación L/S = 10 l/kg. Será necesario utilizar la ensayo de percolación para determinar el valor límite con una relación L/S = 0,1 l/kg en las condiciones iniciales de equilibrio, mientras que el valor con una relación L/S = 10 l/kg se podrá determinar, bien mediante una prueba de lixiviación por lotes, bien mediante una ensayo de percolación en condiciones próximas al equilibrio local.

(**) Si el residuo no cumple estos valores de Carbono orgánico disuelto (COD) con su propio pH, podrá alternativamente probarse con una relación L/S = 10 l/kg y un pH entre 7,5 y 8,0. El residuo podrá considerarse conforme a los criterios de admisión de COD si el resultado de esta determinación no es superior a 500 mg/kg. (Existe un proyecto de método basado en la prenorma prEN 14429).

(***) Los valores de sólidos totales disueltos (STD) podrá utilizarse como alternativa a los valores de sulfato y cloruro.

2.1.2.2. Valores límite de contenido total de parámetros orgánicos

Además de los valores límite referidos en el punto 2.1.2.1, los residuos inertes deberán cumplir los valores límite adicionales siguientes:

Parámetro	Valor límite mg/kg
COT (Carbono orgánico total)	30 000 (*)
BTEX (Benceno, Tolueno, Etilbenceno y Xilenos)	6
PCB (Bifeniles policlorinados)	1
Aceite mineral (C10 a C40)	500
HPA (Hidrocarburos policíclicos aromáticos)	Valor límite pendiente de establecimiento por los Estados miembros

(*) En el caso de la tierra, la autoridad competente podrá admitir un valor límite más alto siempre que el carbono orgánico disuelto (COD) alcance un valor de 500 mg/kg a L/S = 10 l/kg, bien con el mismo pH del suelo o con un pH situado entre 7,5 y 8,0.

D.O. AGO 2007

2.2. **Criterios para los vertederos para residuos no peligrosos**

Los Estados miembros podrán crear subcategorías de vertederos para residuos no peligrosos.

En este anexo se establecen valores límite solamente para residuos no peligrosos vertidos en la misma celda que residuos peligrosos estables no reactivos.

2.2.1. *Residuos admisibles sin realización previa de pruebas en vertederos para residuos no peligrosos*

Los residuos municipales con arreglo a la definición de la letra b) del artículo 2 de la Directiva vertidos clasificados como no peligrosos en el capítulo 20 de la lista europea de residuos, las fracciones no peligrosas recogidas separadamente de residuos domésticos y los mismos materiales no peligrosos de otros orígenes podrán ser admitidos sin realización previa de pruebas en vertederos para residuos no peligrosos.

Los residuos no podrán ser admitidos sin haber sido sometidos previamente a tratamiento con arreglo a lo dispuesto en la letra a) del artículo 6 de la Directiva vertidos, o si están contaminados en una medida que aumente el riesgo asociado al residuo en modo tal que justifique su eliminación en otras instalaciones.

Estos residuos no podrán ser admitidos en celdas en las que se viertan residuos peligrosos no reactivos estables con arreglo a la definición del inciso iii) de la letra c) del artículo 6 de la Directiva vertidos.

2.2.2. *Valores límite para residuos no peligrosos*

Los siguientes valores límite se aplican a los residuos no peligrosos granulares admitidos en la misma celda que residuos peligrosos no reactivos estables, calculados, en términos de liberación total, con una relación líquido/sólido (L/S) de = 2 y 10 l/kg y expresados directamente en mg/l en la columna C_0 (primer eluato de un ensayo de percolación con una relación L/S = 0,1 l/kg). Los residuos granulares son todos los residuos que no son monolíticos. Los Estados miembros determinarán los métodos de prueba (véase el punto 3) y los valores límites correspondientes de la tabla que deberán emplearse.

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
As	0,4	2	0,3
Ba	30	100	20
Cd	0,6	1	0,3
Cr total	4	10	2,5
Cu	25	50	30
Hg	0,05	0,2	0,03
Mo	5	10	3,5
Ni	5	10	3
Pb	5	10	3
Sb	0,2	0,7	0,15
Se	0,3	0,5	0,2
Zn	25	50	15
Cloruro	10 000	15 000	8 500

06 AGO 2007

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
Fluoruro	60	150	40
Sulfato	10 000	20 000	7 000
COD (*)	380	800	250
STD (**)	40 000	60 000	—

(*) Si el residuo no cumple estos valores de COD con su propio pH, podrá alternativamente probarse con una relación L/S = 10 l/kg y un pH entre 7,5 y 8,0. El residuo podrá considerarse conforme a los criterios de admisión de COD si el resultado de esta determinación no es superior a 800 mg/kg. (Existe un proyecto de método basado en la prenorma prEN 14429).

(**) Los valores de STD podrán utilizarse como alternativa a los valores de sulfato y cloruro.

Los Estados miembros establecerán criterios en relación con los residuos monolíticos para ofrecer el mismo nivel de protección medioambiental que los valores límite anteriores.

2.2.3. *Residuos de yeso*

Los materiales no peligrosos a base de yeso deberán eliminarse exclusivamente en vertederos de residuos no peligrosos en compartimentos en los que se admitan residuos no biodegradables. Los valores límite de carbono orgánico total (COT) y Carbono orgánico disuelto (COD) que figuran en los puntos 2.3.2. y 2.3.1. se aplicarán a los residuos vertidos juntamente con materiales a base de yeso.

2.3. **Criterios para los residuos peligrosos admisibles en vertederos para residuos no peligrosos con arreglo al inciso iii) de la letra c) del artículo 6**

Los residuos estables no reactivos son aquellos cuyo comportamiento de lixiviación no cambiará adversamente a largo plazo en las condiciones de diseño del vertedero, o en caso de accidentes previsibles:

— en el residuo considerado de forma aislada (por ejemplo, por biodegradación),

— bajo los efectos de condiciones ambientales a largo plazo (por ejemplo, agua, aire, temperatura y restricciones mecánicas),

— por el efecto de otros residuos (incluidos productos de residuos tales como lixiviados y gas).

2.3.1. *Valores límite de lixiviación*

Los valores límite de lixiviación siguientes se aplicarán a los residuos granulares peligrosos admisibles en vertederos para residuos no peligrosos. Se calcularán, en términos de liberación total, para unas proporciones entre líquido y sólido (L/S) de 2 l/kg y de 10 l/kg y expresados directamente en mg/l en la columna C_0 (en el primer eluato de la ensayo de percolación con una proporción L/S = 0,1 l/kg). Se considerarán residuos granulares todos aquellos que no sean monolíticos. Los Estados miembros determinarán los métodos de prueba y los valores límite correspondientes de la tabla que deberán utilizarse.

Componentes	L/S = 2 l/kg	L/S = 10 l/kg	C_0 (ensayo de percolación)
	mg/kg de materia seca	mg/kg de materia seca	mg/l
As	0,4	2	0,3
Ba	30	100	20
Cd	0,6	1	0,3
Cr total	4	10	2,5