



Anejos

### III.- ANEJOS

**Anejo 1: Documentación titularidad Catastral parcela VUSU y Estudio de Detalle  
(extracto gráfico) (Aprobación Municipal 13-01-2012).**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
**Municipio de GIJÓN Provincia de ASTURIAS**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**52024A061090210000MB**

**DATOS DEL INMUEBLE**

**LOCALIZACIÓN**  
 Polígono 61 Parcela 9021  
**CAMINO, GIJÓN (ASTURIAS)**

**USO LOCAL PRINCIPAL**  
 Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN** 100,000000

**ÁREA CONSTRUCCIÓN**

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)**

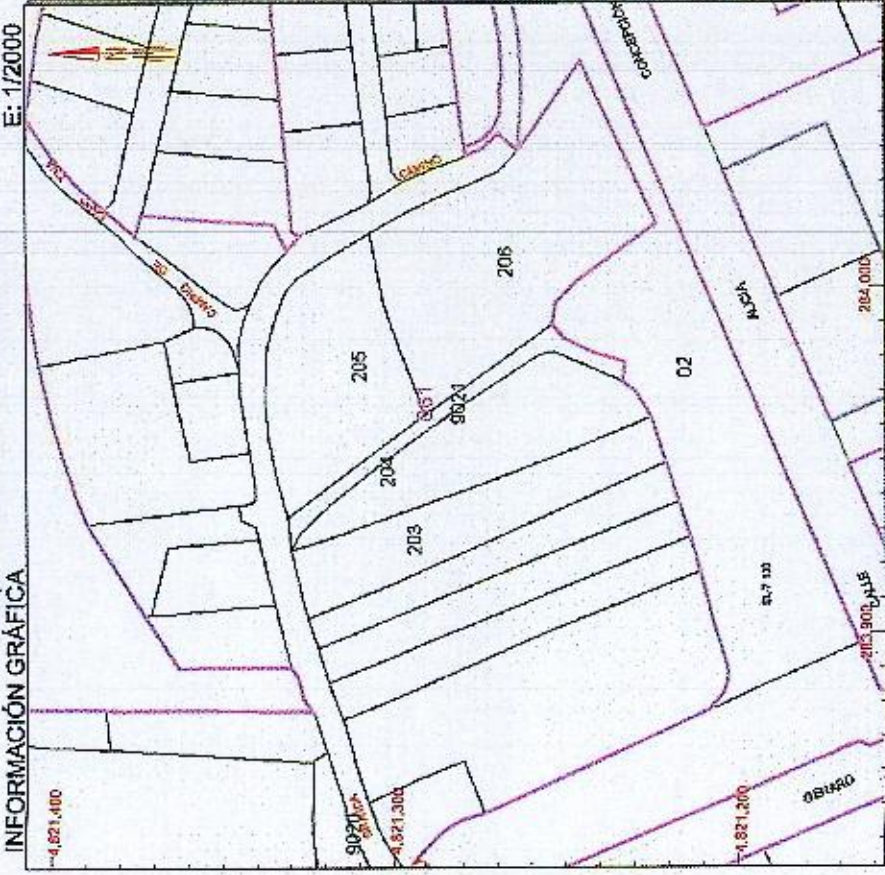
**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

**SITUACIÓN**  
 Polígono 61 Parcela 9021  
**CAMINO, GIJÓN (ASTURIAS)**

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)**

**SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)** 536

**TIPO DE FINCA**  
 Suelo sin edificar

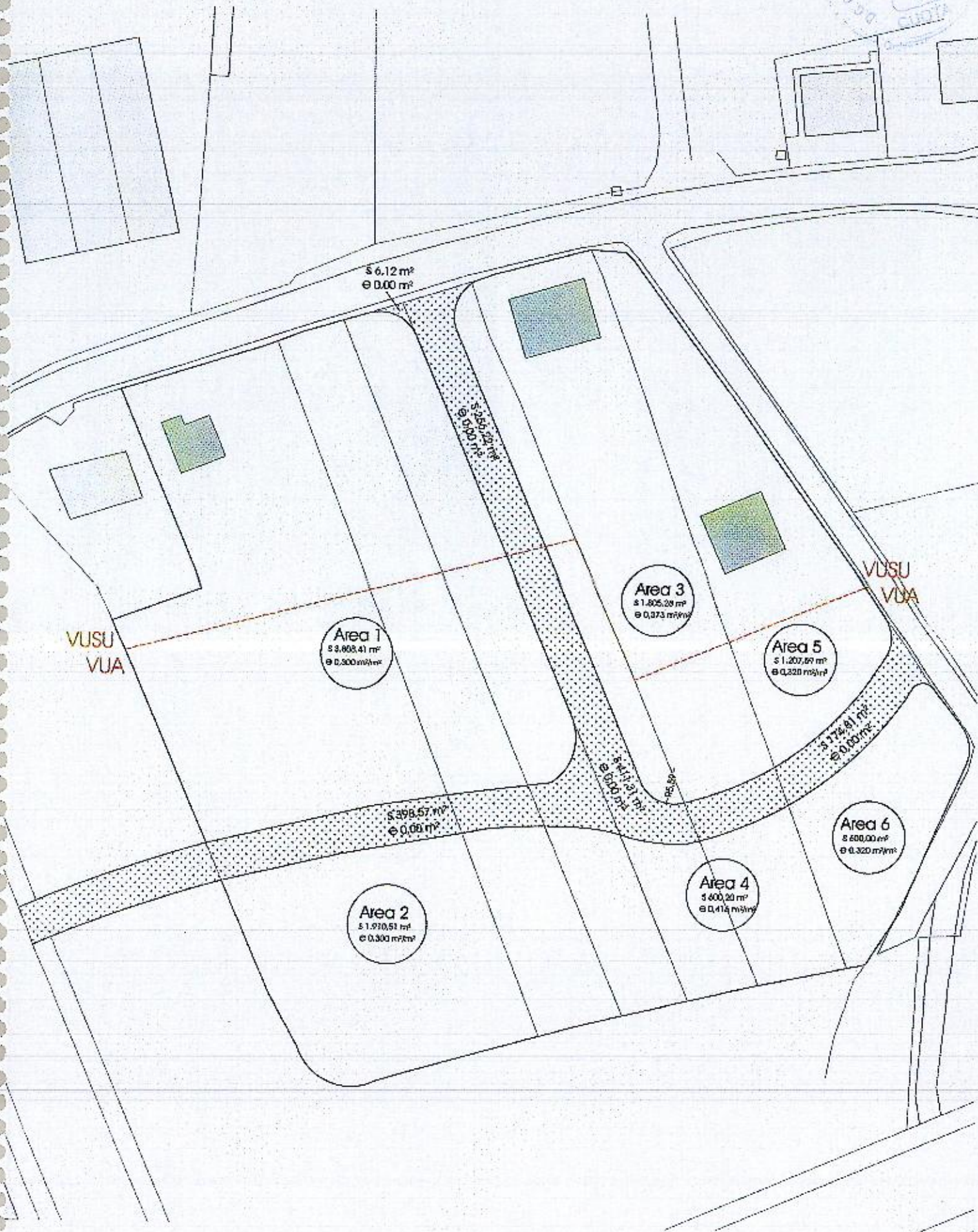


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la BEC.

- 294.000 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Pavedido y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 14 de Junio de 2012





ESTADO PREMO				RESULTADO ESTUDIO DE DETALLE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NO PARCELA CANTONAL	SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EN ZONA URB. II (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD EN ZONA URB. II (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD EN ZONA URB. I (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL PARCELA (m <sup>2</sup> )	USO DEL TERRENO CONFORME AL PLAN	AREA REQUERIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE DE AVANCE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
199	3.683,06	1.039,19	363,72	660,96	1.024,68	1	3.806,41	398,57	0,300
200	1.300,76	436,85	863,91	152,90	368,88	U.E.1	1.910,51		0,300
201	1.133,67	402,35	731,82	140,82	323,65				
TOTALES U.E. 1	6.117,49	1.878,39	4.239,10	657,44	1.717,21	TOTALES U.E. 1	5.718,92	398,57	0,300
202	1.178,73	424,29	754,44	148,50	337,11	3	1.806,28	667,53	0,373
203	1.894,28	1.122,86	771,42	393,00	585,86	U.E.2	600,20		0,416
TOTALES U.E. 2	3.073,01	1.547,15	1.525,86	541,50	922,97	TOTALES U.E. 2	2.406,48	667,53	
204	1.982,40	834,50	1.147,90	292,07	679,04	5	1.207,59	174,81	0,320
TOTALES U.E. 3	1.982,40	834,50	1.147,90	292,07	679,04	U.E.3	600,00	174,81	0,320
TOTALES	11.172,90	4.260,04	6.912,86	1.491,01	3.219,22		9.931,99	1.240,91	

2 ✓

SEMP Ayrilamiento de Quito 13/10/2011  
 ASESORIA TECNICA  
 ARQUITECTO PLENO

13 ENO. 2012

LA SECRETARIA GENERAL  
P.O.

LA JEFA DEL SERVICIO  
ADMINISTRATIVO DE URBANISMO

*Luis Rosales*

Fdo.: M<sup>te</sup> Jesús Ferrero Rodríguez



APROBACION INICIAL  
 JUNTA GOBIERNO LOCAL

- 8 NOV. 2011

LA SECRETARIA GENERAL  
 P.O.  
 LA JEFA DEL SERVICIO  
 ADMINISTRATIVO DE URBANISMO

*Luis Rosales*

Fdo.: M<sup>te</sup> Jesús Ferrero Rodríguez

- s SUPERFICIE DE PARCELA
- e EDIFICABILIDAD DE PARCELA
- LIMITE VOSU/VUA
- \_\_\_\_\_ LIMITE PARCELA ORIGINAL

MODIFICADO DE

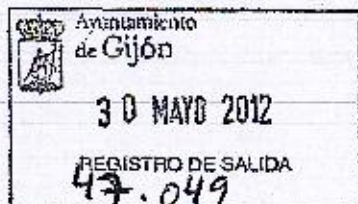
**Anejo 2.- Informe Previo Modificación VUR Rocas Ayuntamiento de Gijón.**



**Ayuntamiento  
de Gijón/Xixón**

Referencia: 009585/2012  
Servicio Administrativo de Urbanismo

Sogepsa  
Registro de Entrada  
2012-6-12/4 12:07



**SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y  
PROMOCION DEL SUELO-SOGEPSA  
CALLE FRUELA, 5  
33007 OVIEDO  
ASTURIAS**

**ASUNTO: MODIFICACION PUNTUAL VUR, AREA RESIDENCIAL DE ROCES.  
GIJON**

En relación con el asunto arriba indicado, el Servicio Técnico de Urbanismo ha informado lo siguiente:

"Se propone una Modificación del Plan Especial Rocés Residencial en el ámbito del lote o parcela 77 de dicho Plan, calificado como VUR-1, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Permanente de la CUOTA el 20 de diciembre de 2005. Este ámbito, al igual que el resto del sector, está urbanizado, por lo que, pese a que se plantea la duda de a quién le correspondería la tramitación, dado que en la actualidad se trata de un suelo urbano que tiene de hecho la condición de solar y que los cambios previstos no conllevan una variación esencial, como consecuencia, resulta coherente el que esta modificación se tramite desde el Ayuntamiento y no por el Principado como se hizo en procedimientos anteriores.

En dicha parcela se preveía una edificabilidad de 939,25 m<sup>2</sup> en tipología unifamiliar destinada a satisfacer los derechos de cinco propietarios de viviendas existentes en el sector mediante el realojo en esa parcela, o, si no fuera utilizado para tal fin, a espacio verde público. Esa edificabilidad, no obstante, no se concedía de forma extraordinaria, sino que se detraía de la global del sector. De ahí que ahora, al haberse constatado que no se ha llevado a cabo ninguna iniciativa de realojo, que no parece viable el acomodo de dicha edificabilidad en otras parcelas de resultado y que la tipología de vivienda unifamiliar no es la más adecuada para el destino de viviendas protegidas, se pretenda la recalificación alternativa a una tipología colectiva que permita la materialización del aprovechamiento potencial de forma más acorde (modalidad VPC) y su integración con los desarrollos ya efectuados en el entorno.

Además, se ofrece la posibilidad de que las viviendas futuras que se realicen en el solar pudieran destinarse para realojar a personas cuyas viviendas fuesen afectadas en cualquier parte del municipio, no sólo en Rocés.

Modific:009585/12

**Área de Participación y Atención Ciudadana/Servicio de Relaciones Ciudadanas:**  
Edificio Administrativo "Antigua Pescadería Municipal", C/ Cabrales, 2-33201 - Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 11 95, Fax: 98 518 11 82  
Centro Municipal Integrado de La Calzada C/ Alamo Obrero de la Calzada, 1-33213 - Gijón/Xixón Teléfono: 985181403, Fax: 985301198  
Centro Municipal Integrado de El Coto Plaza de la República, s/n-33204 - Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 17 01, Fax: 98 513 22 99  
Centro Municipal Integrado de La Arca, C/ Onga Argüelles, 16-18- Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 16 26, Fax: 98 517 64 34  
Centro Municipal Integrado de Pumarín "Gijón-Sar", C/ Ramón Anesca, 7-33211 - Gijón/Xixón Teléfono: 985181640, Fax: 985181639  
Centro Municipal Integrado de El Llano, C/ Río de Oro, 57-33209 Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 32 40  
Edificio Administrativo "Antigua Hogar", Pasaje de la Infancia 2-33207 - Gijón/Xixón Teléfono: 98 409 19 40





# Ayuntamiento de Gijón/Xixón

Referencia: 000489/2011  
Dirección Área Alcaldía



65 NOV. 2013  
103  
66  
2

**DOÑA DORA ALONSO RIESGO, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GIJÓN CERTIFICA QUE:**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión del día 13 de enero de 2012, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

Nº 5  
PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA PARROQUIA DE ROCES, BARRIU LA BRAÑA (POLÍGONO 61 - PARCELAS 199, 200, 201, 202, 203 Y 204), PRESENTADO POR D.ª MARÍA CRISTINA FERNÁNDEZ Y OTROS.

### ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión del día 8 de noviembre de 2011 aprobó inicialmente el Estudio de Detalle en La Braña de Rocés - Gijón (polígono 61 - parcelas 199, 200, 201, 202, 203 y 204), promovido por Dña. María Cristina Fernández Díaz y otros.

SEGUNDO.- El Estudio de Detalle de que se trata, se sometió a información pública por plazo de un mes, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 92 del Texto Refundido de las Disposiciones legales Vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante TROTU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril, y artículo 252 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (en adelante ROTU), mediante notificación individualizada a todos los propietarios de los terrenos afectados y anuncios publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias del día 2 de diciembre de 2011 y en el Diario "El Comercio" del día 19 de noviembre de ese mismo año. Durante ese período de información pública no fue presentado escrito alguno de alegaciones, tal y como consta en la certificación obrante en el expediente.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- De conformidad con el art. 123.1 i) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, (en adelante LBRL), es competencia del Ayuntamiento Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los Planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

Minúscula 002 16\_21

16211415161417451617  
1616161622241417161616  
3516171621



104  
15 NOV. 2013

II.- Tal y como ya se hacía constar en el acuerdo de aprobación inicial, el Estudio de Detalle de que se trata se refiere a la totalidad del ámbito que conforman las parcelas catastrales referenciadas ( POLÍGONO 61, parcelas 199 a 204 ), y delimita tres unidades de ejecución en orden a posibilitar su gestión y desarrollo independiente, dado que el Estudio de Detalle posibilita su adecuada articulación interna y una correcta inserción en su entorno urbano, siendo promovido por los propietarios de las parcelas 202 y 203 que son las que pasan a formar la unidad de ejecución designada con el número 2.

III.- A la vista del expediente, una vez cumplimentado el trámite de información pública sin alegaciones no existe inconveniente alguno en continuar con su tramitación, manteniendo no obstante, las condicionales señaladas en el acuerdo de aprobación inicial que, no impiden su aprobación definitiva y que, de forma literal, se recogen en la parte dispositiva del presente acuerdo.

VISTOS, el expediente de razón, informes emitidos y normativa de aplicación, en concreto lo dispuesto en los artículos 92 del TROTU y 252 del ROTU, y el informe favorable de la Comisión de Pleno de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda de fecha 10 de enero de 2012.

**El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, acuerda:**

**Primero.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en La Braña de Roces - Gijón (polígono 61 - parcelas 199, 200, 201, 202, 203 y 204), promovido por Dña. María Cristina Fernández Díaz y otros, con las siguientes condicionales:

- En la reparcelación de la Unidad de Ejecución 2, se establecerá la reserva de un espacio que posibilite el giro en el fondo de saco en tanto no desaparezca éste, una vez completada la urbanización de las unidades de ejecución 1 o 3. Para ello se exigirá el retiro necesario del cierre de la parcela o parcelas afectadas, de forma que el espacio de giro permita inscribir un diámetro mínimo de 12 metros.
- La totalidad de las redes de servicios urbanos deberán discurrir por canalizaciones subterráneas bajo el espacio libre privado, eliminando los posibles tendidos aéreos existentes.
- De ser necesaria la instalación de un centro de transformación éste deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada y en su interior se preverán los espacios necesarios para las instalaciones y equipos de telecomunicaciones.
- Se cumplirán las determinaciones de la legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad.
- Las cuestiones no precisadas en el Estudio de Detalle se registrarán conforme a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan Especial del Área Residencial de Roces y del PGO.
- Previamente a la concesión de cualquier licencia de obras deberá haber sido aprobado el procedimiento reparcelatorio y el proyecto de urbanización de la correspondiente unidad de ejecución. Cualquier licencia de primera ocupación estará condicionada a la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.



## Ayuntamiento de Gijón/Xixón

Referencia: 000489/2011  
Dirección Área Alcaldía

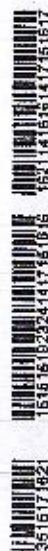


**Segundo.-** Proceder a la publicación íntegra del Acuerdo en el BOPA, de conformidad con lo estipulado en el art. 97 del TROTU y 70.2 de la LBRL, y notificarlo de forma individualizada a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

**Tercero.-** Comunicar dicho acuerdo a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, y remitir dos ejemplares del instrumento de planeamiento de referencia, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 96 del TROTU.

**Cuarto.-** Remitir una copia del acuerdo y de la documentación técnica al Servicio Técnico de Urbanismo, a los efectos oportunos; copia de dicho acuerdo se remitirá igualmente al Servicio de Licencias y Disciplina.

Y, para que conste, con la salvedad establecida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el R.D. 2568/86 de 28 de noviembre, y a efectos de su unión y constancia del acuerdo de referencia en el expediente de razón, expide la presente en Gijón, 16 de enero de 2012



La justificación dada en el documento de modificación, aunque muy extensa, resulta sin embargo confusa y opinable a la vista de lo establecido en el Plan Especial, por lo que, una vez se descartase cualquier viabilidad o iniciativa de los realojos inicialmente previstos, debe analizarse la nueva ordenación bajo la perspectiva de la oportunidad y de la coherencia.

Para la Modificación propuesta se precisa sustituir el artículo 21.5 de la normativa del Plan Especial, reconvirtiendo la calificación VUR en el modelo de ordenanza de zona 4 del PGO, correspondiente a "edificación en Ciudad Jardín". Con ella, se dice, no se prevé alteración de la edificabilidad dada para esta parcela y no se produce ningún menoscabo del sistema de zonas verdes, ya que, se afirma, dicha parcela nunca se utilizó para el cálculo de los estándares de los sistemas locales correspondientes.

Se propone una subdivisión en dos parcelas: una edificable, la P1 de 1.237,29 m<sup>2</sup>, y la otra, la P2 con 2.519,33 m<sup>2</sup>, destinada dotacional preferente.

La previsión edificatoria para la parcela destinada a albergar la nueva edificación podría considerarse que es razonable. Son aspectos positivos la moderación de las alturas máximas (II+ático), el mantenimiento de la edificabilidad original, la tipología de edificación en Ciudad Jardín, que, además de permitir una mejor comercialización del aprovechamiento mediante la división horizontal, lo hace mediante una solución de transición entre los bloques colectivos de la zona y las viviendas unifamiliares más próximas, e incluso la disposición parece la más adecuada.

Sin embargo, en lo que se refiere a la parcela 2, después del trabajoso intento de desenredar las posibles determinaciones que el Plan Especial pudo establecer para la parcela original, en cierto modo, se vuelve a la imprecisión, ya que en el apartado B 1.1. de la Memoria se dice: podrá destinarse a zona verde o espacio libre de uso y dominio público, espacio libre privado y zona de parcela privada con uso deportivo preferente que contribuiría a completar los servicios dotacionales del ámbito de Roces, incluyendo pistas deportivas, de juegos, etc. La proporción exacta de dichas clasificaciones y usos podrá establecerse, con carácter definitivo, en el Proyecto constructivo.

Si se hace una modificación puntual para recalificar un espacio tan reducido como éste, 3.757 m<sup>2</sup>, resulta exigible una mayor precisión en la ordenación.

De los planos aportados y del punto 3 relativo a la Normativa Modificada, da la sensación que en realidad no se está pensando en destinar ningún metro de ese suelo a zonas verdes, viarios o espacios libres públicos. Lo que parece desprenderse es que se quiere hacer una especie de pequeño club deportivo privado.

Resulta igualmente contradictorio y falta de cualquier tipo de justificación, el hecho de que se prevea en el plano O/5 la ocupación bajo rasante del 100 % de la superficie total (3.757 m<sup>2</sup>). Por qué y para qué es esa previsión, qué rasante tendrá la parcela (secciones), por dónde se accedería al subsuelo, son algunas de las cuestiones que deberían ser clarificadas.

Se considera, por tanto, que salvo mejor opinión, el documento aportado adolece de una información clara y suficiente sobre lo que se pretende, por lo que, debería perfeccionarse; además, debería realizarse un verdadero estudio de cuál sería la ordenación más adecuada en función del entorno, ya que no





**Anejo 3.- Informe Previo II Modificación VUR Rocés Ayuntamiento de Gijón.**



**Ayuntamiento  
de Gijón/Xixón**

**Sogepsa**

Registro de Entrada



2012-10-31/2 12:36

05 NOV. 2012

Referencia: 009585/2012  
Servicio Administrativo de Urbanismo



**SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y  
PROMOCION DEL SUELO-SOGEPSA**  
CALLE FRUELA, 5  
33007 OVIEDO  
ASTURIAS

**NOTIFICACIÓN**

**ASUNTO: MODIFICACION PUNTUAL PLAN ESPECIAL VUR, AREA RESIDENCIAL DE ROCES**

En relación con el asunto arriba indicado por medio de la presente se le da traslado al siguiente informe emitido por el Servicio Técnico de Urbanismo:

*"En función de los datos facilitados y de los informes emitidos por este Servicio, se aporta una nueva documentación, el 18 de julio de 2012, en la que se proponen unos cambios o ajustes respecto al documento de Modificación del Plan Especial Rocés Residencial en el ámbito del lote o parcela 77 de dicho Plan, que se señalan a continuación:*

- a) *Se incorpora la superficie del antiguo camino de acceso a la parcela 130 de la que ahora es titular SOGEPSA. Estos 536 m2 calificados como VUSU y con una edificabilidad de 0,35 m2/m2, se cederán para viario público lo que permitirá así enlazar con los previstos en el ED de las parcelas 199 a la 204 del polígono 61, situadas al Este del ámbito, aprobado definitivamente el 13 de enero de 2012.*
- b) *Así mismo se prevé que 290 m2 de la zona de espacio libre privado de uso público que estaba comprendida entre la edificación y la calle principal, pasen ahora a ser espacios libres de uso y dominio público, identificándose como la subparcela 77.1.*
- c) *La nueva edificabilidad del camino privado a ceder, 187,60 m2, no engrosará la residencial, que se mantiene en los 939,25 m2 anteriormente previstos en función de la zona VUR, si no que se prevé con destino al uso de equipamiento privado deportivo.*
- d) *Por último, debe destacarse la mención especial que se hace a la calle prevista en el ED de las parcelas 199 a la 204 del polígono 61, aprobado definitivamente el 13 de enero de 2012, la que atravesaría la zona prevista como deportiva, cuyo trazado no solo no se ha incorporado a esta Modificación, sino que expresamente se pretende suprimir por medio de la misma.*

*En relación con dichos cambios, no se ve inconveniente en los tres primeros, entendiéndose que con ellos se hace una apreciable aproximación a las condiciones indicadas por el Ayuntamiento para iniciar la tramitación de la Modificación pretendida y a la justificación del interés público.*

*Sin embargo, en lo que respecta a la denominada ahora como subparcela 77.3, antes P2, o lo que es lo mismo, la zona de equipamiento deportivo privado, no parece que se haya avanzado hacia lo que el Ayuntamiento en principio consideraba más oportuno: previsión del viario incluido en el ED de las parcelas contiguas y calificación del resto como espacios libres públicos.*

**Área de Participación y Atención Ciudadana/Servicio de Relaciones Ciudadanas:**  
Edificio Admva. "Antigua Pescadería Municipal" C/ Cabrales, 2-33201 - Gijón/Xixón Teléfono 98 518 11 05, Fax 98 518 11 82  
Centro Municipal Integrado de La Calzada C/ Ateneo Obrero de la Calzada, 1-33213 - Gijón/Xixón Teléfono 985181403, Fax 985301198  
Centro Municipal Integrado de El Coto Plaza de la República, s/n 33204 - Gijón/Xixón Teléfono 98 518 17 01, Fax 98 513 22 99  
Centro Municipal Integrado de La Arena, C/ Canga Argibelles, 16-18 - Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 16 20, Fax: 98 517 64 34  
Centro Municipal Integrado de Pumarín "Gijón-Sur", C/ Ramón Arceles, 7 - 33211 - Gijón/Xixón Teléfono 985181640, Fax 985181639  
Centro Municipal Integrado de El Llano, C/ Río de Oro, 37 - 33209 Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 52 40  
Edificio Administrativo "Antiguo Hogar", Paseo de la Infancia 2 - 33207 - Gijón/Xixón Teléfono: 98 449 19 60



3616771516  
151532023201477561617  
1820141013147751617



*Con independencia de lo anterior, sería bastante incongruente que ahora se variara una ordenación aprobada tan recientemente, en enero de 2012, por lo que, salvo mejor criterio, con carácter previo a tal decisión, deberían ser consultados (notificados), sus promotores y, en todo caso, debería justificarse adecuadamente la decisión, máxime si se considera que la justificación de la modificación, a la luz de lo establecido en el Plan Especial, resulta confusa y opinable.*

*Ya se dijo por el que suscribe en el informe de 18/04/2012, que una vez se descartase cualquier viabilidad o iniciativa sobre este solar de albergar los realojos inicialmente previstos, debería analizarse la nueva ordenación bajo la perspectiva de la oportunidad y de la coherencia. Puede admitirse que, llegado el caso, el nuevo edificio seguiría siendo perfectamente válido para los realojos, sin embargo, el resto, la parte ahora prevista para el equipamiento deportivo, no parece que existiera ningún motivo de peso para que no se mantuviera como espacio libre público (jardines y viarios).*

*En definitiva, aunque la mejora en la propuesta de ordenación del documento ahora aportado no parece que cubra todas las condiciones indicadas por el Ayuntamiento, aun si éste las entendiera suficientes, es decir si se considerase oportuna su tramitación, en todo caso, salvo mejor criterio, no debería hacerse antes de que se notificara a los propietarios vecinos, los del ED contiguo, y que se perfeccionase la justificación."*

Teniendo en cuenta lo anterior, les informo de que se dará audiencia a los propietarios de los terrenos ordenados mediante el Estudio de Detalle al que se hace mención en el informe anterior.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 42.5 de la Ley 30/92, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el plazo máximo para dictar y en su caso notificar Resolución, quedará en suspenso en tanto en cuanto no se aporte la documentación requerida.

Siendo esto así, no será de aplicación lo establecido en el art. 80 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril, de modo que no podrá entenderse aprobado el proyecto por silencio positivo, sin la cumplimentación del trámite anterior.

Lo que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos.

Gijón/Xixón, 15 de octubre de 2012  
**LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO Y VIVIENDA**  
Segunda Teniente de Alcalde  
Competencias delegadas según resolución de fecha 14 de junio 2011

Fdo.: Lucía García Serrano.

**Anejo 4.- Alegación formulada por D<sup>a</sup> Carmen Suárez Cortina en representación legal del COLECTIVO DE VEGA EN DEFENSA DEL MEDIO RURAL.**





**GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS**

**CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACION  
DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE**

**Dirección General de  
Ordenación del  
Territorio y Urbanismo**

**SOGEPSA  
C/ Fruela nº 5 3º  
33007-OVIEDO**

**Servicio:** Gestión y Disciplina Urbanística  
**Exptes:** SGDU-G 3/2013. Modificación puntual – VUR. Área Residencial de Roces.  
**Asunfo:** Petición de Informe.

Se remiten alegaciones presentadas por Doña Carmen Suárez Cortina en su condición de representante legal del Colectivo de Vega en Defensa del Medio Rural, relativas a la Modificación Puntual VUR del Plan Especial del Área Residencial de Roces, para que se emita el correspondiente informe.

Oviedo, 21 de agosto de 2013  
EL JEFE DE SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo.: Daniel Díaz García

**Sogepsa**  
Registro de Entrada  
  
2013-8-26/2 09:43

15 NOV. 2013

A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

ADMÓN. PRINCIPADO DE ASTURIAS  
Reg. Entradas Nº. 2013010622016779  
16/08/2013 08:28:17

CARMEN SUÁREZ CORTINA, mayor de edad, provista de D.N.I. 10.783.097-F, comparece en su condición de representante legal del COLECTIVO DE VEGA EN DEFENSA DEL MEDIO RURAL, con C.I.F. nº G-33909060 y domicilio a efectos de notificaciones en Camín del Cura, nº 19, Vega de Arriba, 33391, Gijón, y en el trámite de información pública formula en tiempo y forma las siguientes **ALEGACIONES** a la MODIFICACIÓN PUNTUAL VUR DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA RESIDENCIAL DE ROCES, EN GIJÓN. EXPTE. SGDU-G 03/2013, cuya aprobación inicial se anuncia en el BOPA nº 172 del 25-7-2013, en base a los siguientes motivos:

-En el BOPA nº 205 de 1-9-2007 referido al acuerdo de CUOTA de 6 de agosto de 2007, relativo a la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Especial Área Residencial de Rocés (Expte. SGDU-G 25/06) en sus normas urbanísticas, capítulo III sección segunda: área de vivienda unifamiliar (VU), en su artículo 21, apartado 5, aparece el uso de la Vivienda Unifamiliar de Realajo Preferente (VUR) en los siguientes términos:

"...En cuanto al modelo de VUR, área de realajo, se asimila a VUA con la particularidad de que únicamente podrán destinarse a realajos del sector. De ahí que los SUELOS NO UTILIZADOS A TAL FIN se destinen a ESPACIO VERDE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (EC)".

Al tiempo que en dichas normas urbanísticas se determinan las parcelas mínimas, los coeficientes de edificabilidad, alturas, régimen de usos, etc., que son de aplicación.

- En la modificación puntual que ahora se encuentra a exposición pública se planea privatización de suelo, aumento de la edificabilidad, cambio de usos, etc, sin motivaciones ni justificaciones que los amparen y sin las tramitaciones previas legalmente establecidas para tales cambios.

SOLICITA tenga por presentadas estas alegaciones y en consecuencia se anule el acuerdo que incrementa la edificabilidad en los suelos del área denominada VUR y da paso a su privatización ajena a realajos; y se proceda de forma que estos suelos se destinen en su totalidad a espacio de uso y dominio público y ello sin incremento de la edificabilidad.



En Vega, a 12 de agosto de 2013

Carmen Suárez  
Presidenta del Colectivo de Vega en Defensa del Medio Rural



**Anejo 5.- Informe de Alegaciones presentado con fecha 13 de Septiembre de 2013.**



74  
2



GOBIERNO DEL  
PRINCIPADO DE ASTURIAS

Informe de Alegaciones

Modificación Puntual VUR  
Area Residencial Rocés  
Gijón



AYUNTAMIENTO DE GIJÓN

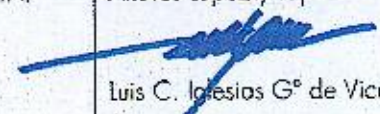
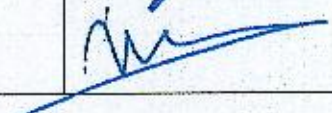
13 Septiembre 2013

Versión 1.0

### 1. DATOS GENERALES

Nombre del documento:	Informe Alegaciones Modificación Puntual VUR Area Residencial Roces, Gijón.
Actuación:	Área Residencial Roces
Nombre del fichero(s):	Versión 1.0 Inf. Alega. Modif. Puntual VUR A. Residencial Roces.pdf

### 2. HISTÓRICO DE VERSIONES

Versión	Fecha	Descripción	Equipo redactor
1.0	13-09-2013	- Informe para remisión a CUOTA.	Andrés López y López  Luis C. Iglesias Gº de Vicuña 



## INDICE

<b>I.- CONTENIDO DE LA ALEGACION</b> .....	2
<b>II.- INFORME DE LA ALEGACION</b> .....	2
<b>A) Alcance de la modificación.</b> .....	2
<b>B) Análisis formal.</b> .....	3
<b>C) Cuestiones de fondo</b> .....	4
<b>III.- PROPUESTA</b> .....	26

## **Informe relativo a alegación formulada por D<sup>ª</sup> Carmen Suárez Cortina contra la "Modificación Puntual VUR del Plan Especial del área residencial de Roces en Gijón"**

### **I.- CONTENIDO DE LA ALEGACION.**

La alegación se formula por D<sup>ª</sup> Carmen Suárez Cortina en nombre y representación del "Colectivo de Vega en defensa del medio rural" en su condición de representante legal.

Se manifiesta contra la aprobación inicial, el 19 de junio de 2013, de la "Modificación puntual VUR del Plan Especial del área residencial de Roces en Gijón" (en adelante "Modificación...") por la CUOTA, en Comisión Permanente (BOPA n.º 172 de 25 de julio de 2013).

En la alegación se reproduce la redacción anterior del artículo 21, apartado 5 de la normativa de la Modificación... del tenor literal siguiente: "...En cuanto al modelo de VUR, área de realojo, se asimila a VUA, con la particularidad de que únicamente podrá 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)".

En tal normativa, afirma -hay que entender que se está refiriendo a la correspondiente a la modalidad VUA- se determinan las parcelas mínimas, edificabilidad, alturas, régimen de usos, etc., que le serían de aplicación.

Ahora se plantea con la modificación, o así lo entiende, la privatización del suelo, aumento de la edificabilidad, cambio de usos, etc. Todo ello sin motivaciones o justificaciones que los amparen y sin la tramitación previa legalmente establecida.

Como consecuencia de lo expresado con anterioridad, la alegación solicita la anulación del acuerdo que, a su parecer, incrementa la edificabilidad en el área de VUR y da paso a su privatización, ajena a realojos y que se destinen, en su totalidad, a espacio de uso y dominio público.

### **II.- INFORME DE LA ALEGACION.**

#### **A) Alcance de la modificación.**

Cabe reproducir, de inicio y antes de cualquier análisis, el contenido del artículo 21.5 de la normativa que resultaría de la "Modificación...". Su tenor literal sería el siguiente en lo que afecta a la cuestión controvertida:

*"El uso residencial ha de corresponder a la tipología de viviendas libres en altura con un precio de referencia asimilado al del régimen de protección denominada Vivienda Protegida Concertada (VPC) o aquella equivalente que la sustituya en su momento y lugar. La enajenación de las viviendas se adaptará a tal sistemática, si bien, el Ayuntamiento, con un plazo máximo que finalizará pasado un mes desde la concesión de la licencia, podrá reservarlas al realojamiento de ocupantes legales, derivada de la ejecución de actuaciones urbanísticas, siempre que se cumplan las*

*condiciones señaladas en el artículo 16.1 e) y Disposición adicional undécima del RDL 2/2008 de 20 de junio y que, además, deseen acceder a tal modalidad de vivienda, en los precios y tipologías correspondientes. Los suelos que no se utilicen, para las finalidades residenciales y deportivas citadas señaladas y en los términos expresados, se destinarán a espacio verde de uso y dominio público o viario (EL/VA)."*

La normativa, resultado de la modificación, se entiende bien distinta a lo que parece desprenderse de los términos de la alegación. Se puede, sin duda, no compartir la justificación, pero no es posible mantener, salvo mejor criterio, dado el contenido de la Memoria Justificativa de la "Modificación...", que la misma no contiene un amplio desarrollo de lo que se define como una **memoria justificativa**. No se trata solo de discrepar de la justificación, sino que existen datos numéricos, como, por ejemplo, los referidos en la memoria de que no incide un **incremento de la edificabilidad**, que parecen incontestables. En cuanto a los demás aspectos cuestionados, los mismos habrían sido objeto igualmente, como se verá, de una amplia justificación en el planeamiento.

En tales circunstancias, y salvo mejor criterio, no cabría argumentar en sentido contrario simplemente, como hace la alegación, con la mención a unos genéricos cambios de uso, incrementos de aprovechamiento, errores de tramitación, etc., sin aclarar o precisar mínimamente, cuando o como se producen tales circunstancias. No se entiende suficiente un simple enumerado de cuestiones.

### **B) Análisis formal.**

En la alegación está presente una referencia a la falta de motivación del documento. Expresa, sin desarrollar como ya se ha indicado, la incidencia de una serie de cuestiones, como el aumento de edificabilidad, cambio de uso, etc.

Cabe decir que, en principio, se reconoce al planificador, según SSTs de 25 de enero de 1983 y 15 de junio de 1998 y el TSJA en sentencias de 22 de noviembre de 2011, 30 de diciembre de 2011 y 31 de julio de 2013, el correspondiente grado de discrecionalidad.

Ello no impide que la misma se pueda someter a un control de legalidad, donde se analice la motivación y racionalidad de la variación, que se entiende está presente en el documento. Además, la demostración de lo contrario, como señala la jurisprudencia, corresponde hacerlo a la parte que lo alega y no solo invocando referencias textuales del propio documento ni citando, sin desarrollar y justificar, supuestas infracciones de la normativa o cualquier otra circunstancia.

Para analizar el alcance de la motivación de un planeamiento cabe reproducir el contenido de la STS de 22 de noviembre de 2012, cuando afirma, reiterando el contenido de jurisprudencia anterior:

*"Esta Sala se ha pronunciado con reiteración acerca de la necesidad de motivación de los Planes de urbanismo.*



Así, en la STS de 5 de junio de 1995, Recurso de Apelación 8619/1990 (reiterando lo dicho, entre otras, en las SSTs de 25 de abril, 9 de julio y 20 de diciembre de 1.991, 13 de febrero, 18 de mayo y 15 de diciembre de 1.992), advertimos sobre el carácter trascendental de la motivación del planeamiento, declarando que "la amplia discrecionalidad del Planeamiento, conjunto normativo emanado de la Administración, con la repercusión que ello puede comportar en la regulación del derecho de propiedad - artículos 33.2 de la Constitución - justifica la necesidad esencial de la motivación de las determinaciones del planeamiento..."; y, en la más reciente STS de 26 de febrero de 2010, RC 282/2006 indicamos que "... el control de la discrecionalidad administrativa en el orden urbanístico, ... impone que en el ejercicio de potestad discrecional, como presupuesto de legitimación, se han de explicar las razones que determinan la decisión. Y ésta justificación ha de hacerse con criterios de racionalidad expresados en la memoria. Sólo así podremos diferenciar la discrecionalidad de la pura arbitrariedad". Por su parte, en la STS de 4 de febrero de 2011, RC 194/2007, se expuso que "... la motivación que se contiene en la Memoria de la modificación puntual constituye una garantía primaria frente a la arbitrariedad en las determinaciones del planeamiento ...".

En función del contenido de la motivación, hemos declarado que la motivación del planificador general ha de ser más precisa e intensa cuanto más reducido sea el ámbito territorial afectado por la ordenación. En consonancia con tal criterio, cuando se trata de planeamiento general o sus revisiones, como dijimos en la STS de 11 de abril de 2011, RC 2660/2007 "... no cabe exigir una explicación pormenorizada de cada determinación, bastando que se expliquen y justifiquen las grandes líneas de la ordenación propuesta ...", mientras que cuando se trata de planeamiento de desarrollo o modificaciones puntuales del planeamiento general será necesaria una motivación más concreta y detallada ( SSTs de 25 de julio de 2002, RC 8509/1998, 11 de febrero de 2004, RC 3515/2001 y 26 de enero de 2005, RC 2199/2002 ).

En fin, la importancia de la motivación en el ejercicio de esta potestad es explícitamente indicado en el artículo 3 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, al indicar "El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve".

El documento de la "Modificación..." cumple ampliamente con los criterios expresados en el desarrollo de su justificación. Se podrá decir que no se está de acuerdo con la misma o se discrepa de su contenido. No, en modo alguno, que no hay justificación. Máxime cuando la alegación no desarrolla, como se verá más adelante, las afirmaciones genéricas que expresa.

Trasladando el criterio de la jurisprudencia reproducida al contenido de la alegación, no resistiría la más mínima ponderación jurídica. Pretende exigir al planeamiento una justificación amplia de lo que se considera una decisión discrecional, mientras que la oposición a la misma podría prescindir de la más mínima aclaración del fundamento de sus afirmaciones. Máxime, cuando las cuestiones que plantea están exhaustivamente desarrolladas en el planeamiento, como se verá.

### **C) Cuestiones de fondo.**

- a) Incremento de edificabilidad.
- b) Cambio de usos.
- c) Incumplimiento de la tramitación previa.
- d) Privatización del suelo.

Cabe el desarrollo pormenorizado de las cuestiones anteriormente expresadas:

a) Incremento de la edificabilidad.

No se produce en modo alguno un incremento de la edificabilidad ni de la superficie edificable. Por el contrario, se utiliza la propia asignada a la parcela junto a otras complementarias ya existentes en el ámbito que no fueron consumidas. Su demostración queda patente en el mismo documento en la "Modificación...". Se entiende suficiente su reproducción sin que sea necesaria cualquier otra referencia. Afirma al efecto:

"La zonificación o, al menos, la subvariedad de VUR, era un modelo residencial con todas sus consecuencias. No era, en modo alguno, una integración *sui géneris* o peculiar de suelos de dotaciones o similares., sino un espacio con aprovechamiento lucrativo pendiente de materializar y computable como el resto de áreas residenciales, si bien con la peculiaridad de su destino.

El hecho, determinante de esta afirmación, era la circunstancia de que consumía, como se ha indicado, el correspondiente aprovechamiento lucrativo del plan especial, en concreto 939,25 m<sup>2</sup>, como figura recogido en la memoria del citado planeamiento.

Esta cifra era consecuencia de aplicar a la parcela de resultado correspondiente, de 3.750 m<sup>2</sup> una edificabilidad sobre esa parcela neta de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A ello hay que sumar el aprovechamiento correspondiente a la parcela de VUSU, cuya superficie se cede al Ayuntamiento de Gijón para viario público, trasladando el aprovechamiento, a razón de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al ámbito específico, un total de 187,60 m<sup>2</sup>.

El artículo 198.1 b) del ROTU determina, en cuanto al contenido de los estudios de detalle, que los mismos podrán realizar: "la ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento".

Es decir, que si la situación de reajuste y traslado de aprovechamientos hubiese estado prevista o posibilitada por el plan especial, que no es el caso, su desarrollo era posible a través de estudio de detalle.

Tal variación si sería factible, de todos modos, mediante el presente mecanismo de la modificación del plan especial. El cual, conforme al artículo 279 del ROTU, tiene la misma naturaleza jurídica que este último y se sujeta a sus mismas determinaciones y nivel de ordenación.

Igualmente, el procedimiento de modificación obvia igualmente la imposibilidad de incremento del aprovechamiento en los terrenos concretos de VUR, que no podría realizar el estudio de detalle. Ello, sin que sea preciso el trámite de las denominadas modificaciones con incremento de aprovechamiento del artículo 280 del ROTU, ya que en el conjunto del plan no se produce un aumento sino una reasignación.

En definitiva, se hace uso de la vía de modificación para salvar los aspectos vetados a los estudios de detalle como figura urbanística propia para estas asignaciones y reajustes de aprovechamiento y su distribución.

El resultado de asignación de aprovechamientos sería el siguiente:

- Área de VUR.....3.757 m<sup>2</sup> x 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 939,25 m<sup>2</sup>
- Área de VUSU..... 536 m<sup>2</sup> x 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 187,60 m<sup>2</sup>

No se hace una asignación final específica de la suma de los aprovechamientos, en total 1.126,85 m<sup>2</sup>, sino que se plantea un modelo de ordenación detallado a falta de la precisión propia del proyecto edificatorio final, atribuyendo la totalidad de la edificabilidad a uso residencial. Ello sin perjuicio de que, mediante estudio de detalle, pudiera realizarse otra distribución.

Hay que tener en cuenta, además, que tal superficie edificable, computada sobre el total del aprovechamiento lucrativo del suelo originariamente urbanizable del Plan Especial de Rocas, de 401.241,50 m<sup>2</sup>, alcanzaba, el aprovechamiento destinada a VUR, la proporción del 0,2340 % que sumado el área de VUSU se convertiría en 0,2808 %. No debe olvidarse, además, como se viene afirmando, que tales aprovechamientos computaban dentro del lucrativo ya establecido y servían para incrementar las valoraciones del suelo expropiado, calculado por el método residual.

Su falta de utilización hasta el momento habría representado, en ambos supuestos, la pérdida de un ingreso aplicado y calculado para la valoración del suelo, que aún no se habría producido en el desarrollo completo del Plan. Y ello no por falta de enajenación en el mercado, que ha de ser una circunstancia evaluable y ponderable en toda actuación, sino porque no se utilizó para el fin pretendido del realojamiento y tampoco por cuestiones derivadas de la promoción de la actuación. Este carácter es aplicable al área de VUSU, si bien en su determinación es diferente, pues ya se adquirió de su titular original con esa calificación y el consiguiente aprovechamiento residencial unifamiliar, mas elevado que cualquier modalidad de vivienda en bloque, libre o de protección como igualmente ocurre con el uso deportivo.

Cabe decir que si la situación contraria, es decir, el incremento de aprovechamiento es susceptible de retasación al alza, a los efectos del artículo 34 del RDL 2/2008 de 20 de junio, no cabría desconocer, sin más, la situación contraria."

Se utiliza, por tanto, la superficie edificable de VUR y VUSU, según las circunstancias anteriormente recogidas. No, en modo alguno, de un incremento. Se trata, además, de un aprovechamiento que ya habría computado para el cálculo de valoración del suelo. Ambas calificaciones formaban parte, como se verá, de los suelos con destino residencial según está regulado en el artículo 12 de la normativa del Plan Especial.

#### b) Cambio de usos.

No se entiende, por falta de concreción el alcance de esta referencia en la alegación al cambio.

Si se acude al concepto propio del uso, presente en el articulado del ROTU, como por ejemplo los artículos 131.1 a), 139, 140, 141, 153.2, 154.4 y otros., que se diferencian en residenciales, industriales, comerciales etc., y es evidente que se mantiene el uso residencial. No hay diversos usos, por tanto, dentro del residencial, industrial, etc., salvo la sub-variedad a efectos de la ponderación en el aprovechamiento medio de la vivienda de protección.

Tampoco se modifica el destino, que no calificación, alternativo al uso residencial, ya que se conserva la referencia a la zona verde. Si se pretende afirmar que hay una variación de la calificación, efectivamente es así y de ahí la utilización del procedimiento de la modificación, pues, en caso contrario, hubiera sido posible un trámite mediante la

elaboración de un estudio de detalle. De todos modos, la nueva calificación permite, como se verá, su utilización como un realojamiento en los términos de la normativa urbanística general.

La normativa originaria no era un realojamiento propiamente dicho, sino una calificación del planeamiento, cuyo fin habría desaparecido. Fue así, esto último, por causas ajenas al planeamiento o a la promoción del mismo. No se pudo cumplir la función inicialmente prevista, ya que ningún titular de antiguas viviendas objeto de demolición, y que recibieron la correspondiente indemnización, hicieron uso de la misma. Se ofrecía la posibilidad de construir en el ámbito una vivienda unifamiliar de amplia superficie. Esa modalidad, acogida a la tipología de vivienda unifamiliar VUA, impedía cualquier realojamiento propiamente dicho, que requiere otro tipo de viviendas.

Los requisitos de este tipo de viviendas están recogidas, entre otras, en la STS de 7 de junio de 2012, cuando afirma:

*"Luego, tras analizar la ley 3/95, de 6 de Abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, con las modificaciones introducidas por la ley 11/1997, de 23 de diciembre de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 1998, y el Reglamento de desarrollo, y Decreto 109/96, de 2 de Julio que contemplaba tres modalidades de viviendas con la condición de viviendas de protección pública, concluye que dentro de ellas, tendrán derecho a la exención las que en los parámetros de superficie máxima, precio y límite de ingresos no excedan de los establecidos para las viviendas de protección oficial, parámetros que concuerdan en el caso examinado a la vista de la prueba practicada."*

No se trataba, por tanto, como se justificaba en la "Modificación...", de un verdadero derecho de realojamiento en los términos previstos en el artículo 16.1 e) y Disposición Adicional undécima del RDL 2/2008 de 20 de junio. No era así ya que, entre otras cuestiones, como se ha apuntado, no se cumplían las condiciones de las viviendas de protección en la modalidad de calificación de VUA, como vivienda unifamiliar, ajena a tal destino.

La alternativa resultado de la "Modificación..." de vivienda plurifamiliar, permite un modelo edificatorio utilizable por las viviendas de protección. A tales efectos, el contenido del artículo respecto al destino a vivienda libre pero acogida al precio de referencia de la VPC, no es un subterfugio para evitar esta última, sino resultado desgraciado del mercado actual de la vivienda, donde las entidades financieras no facilitan créditos para esta modalidad y si, o, al menos, en mejor condición, en las libres. Tiene la particularidad de que su precio no podría superar el correspondiente a la VPC. Además, como es obvio, y si la situación actual sufre una variación, nada impediría que se construyese directamente la citada modalidad de vivienda de protección, lo que no habría sido posible en la calificación de VUR.

La calificación de VUR era una peculiaridad de la normativa relacionada con el "relojo" en vivienda unifamiliar de los residentes en el área que deseaban permanecer en la misma. Consistía, por tanto, en una calificación o modalidad normativa y no, en modo alguno, un verdadero realojamiento a los efectos previstos en el artículo 16.1 e) y

Disposición Adicional Undécima del RDL 2/2008 de 20 de junio. Así se justifica en la "Modificación...":

"Cabe decir, de todos modos, que en el supuesto del VUR, no nos encontramos con un supuesto de realojamiento en los términos propios y característicos del RDL 2/2008 de 20 de junio. Por el contrario, se trata de una decisión o determinación del planeamiento, tal como se desarrolla y justifica a continuación.

Así, el planeamiento concreto, en este caso el planeamiento especial, puede reconocer como una determinación relativa a la zonificación de carácter propio y específico el reasentamiento de titulares. Puede ser complementario al analizado derecho de realojamiento, pero no es lo mismo. Es, de hecho, una modalidad de la zonificación con fines específicos.

Se trataría, entonces, de la posibilidad de solucionar, en todo o en parte, las indemnizaciones derivadas del procedimiento expropiatorio. Ello, mediante el reconocimiento del reasentamiento de anteriores residentes en la propia área. Incluso - lo que es una cuestión controvertida en el realojamiento propio - cuando por sus circunstancias específicas no hubieron tenido ese derecho a una vivienda de protección, en los términos anteriormente expresados, y la vivienda de destino no esté acogida a modalidad alguna de vivienda de protección.

Luego, pretendía actuar a modo de derecho de retorno, aunque técnicamente no es tal, pues solo se cumpliría esa condición en situaciones previstas en el texto refundido de la ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que conforme al texto del RDL 2/2008 de 20 de junio habrían de corresponder a aquellas situaciones donde fuera posible el alquiler de viviendas sometidas a algún tipo de protección. Hubiera sido un reasentamiento en la propia área.

Se trataría, en definitiva, de una modalidad de realojamiento que no era técnicamente tal, sino una variedad u subvariedad zonificatoria de la vivienda unifamiliar, concretamente, la VUR, acogida a la tipología VUA del artículo 20 de la normativa del plan especial. Modalidad que permitía el reasentamiento en la zona de titulares de edificaciones que desaparecían con el desarrollo del planeamiento y urbanización del área. No eran todas las viviendas, sino exclusivamente cinco, pues las restantes, de las existentes en la zona, se habrían conservado, ya integrándolas en núcleos ya mediante una situación específica de la zonificación, únicamente posible en aquellas donde lo permitía el diseño y la ordenación del plan especial.

La peculiaridad que, de todos modos, la alejaba de la normativa concreta del derecho de realojamiento, tal como está recogido en la legislación, era el hecho de que el modelo edificatorio estaba constituido, como señala el artículo 21.5 del planeamiento especial, relativo al VUR, en cuanto remite a la modalidad de vivienda unifamiliar VUA a una vivienda unifamiliar de amplia superficie.

Daba lugar a un régimen edificatorio, impropio de las viviendas de protección, que por sus condiciones difícilmente pueden acogerse al modelo unifamiliar, pero sobre todo en las condiciones que recogía el articulado del plan especial, concretamente el artículo 20.

De todos modos, como ya se ha apuntado con anterioridad, la modalidad de la calificación introducida en el plan especial recogía las peticiones concretas y reiteradas de los residentes, cuya vivienda había de ser objeto de demolición. Pretendían y deseaban permanecer en la misma área, dado su arraigo en la zona. Formaría parte de la indemnización, que igualmente incluía, generalmente, una importante superficie de terrenos.

Este criterio de la búsqueda de un suelo en el área para el realojo de las cinco familias con vivienda a demoler, era una preocupación constante de la AA.VV. de Rocas, durante los años

2004 y 2005 en los que se desarrollaba el planeamiento, Manifestando siempre la Administración y el beneficiario de la expropiación que el área dispondría de espacio para construir las correspondientes viviendas para estas familias.

Fruto de tal compromiso y determinación en cuanto a la concreción del área prevista para la ubicación de las viviendas de realojamiento, fue el contundente redactado del artículo 21.5, que recogía la modalidad de VUR, prevista para tal fin Donde se determinaba, según el texto anteriormente reproducido, y en uno de sus apartados, 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 (EL)."

Es decir, solo estaba prevista su utilización para el "relojamiento" en los términos concretos estipulados. No cabía, además, "subterfugio" alguno de reducción del espacio, mediante la concentración del aprovechamiento en modalidades edificatorias diferentes ni incrementar la superficie edificable con otros destinos. No podía ser así, puesto que la superficie no utilizada había de destinarse a espacio verde de uso y dominio público.

Hay que resaltar y reiterar, cuestión que será analizada en extenso más adelante, que se trataba de un destino no de una calificación o zonificación como zona verde. Era, por tanto, un compromiso previsible entonces, de utilización de todo el espacio, configurado al efecto, para viviendas a disposición de las cinco familias existentes cuyas residencias eran objeto de demolición. No era una "ocurrencia" del planeamiento, sino que respondía a lo que, aparentemente, era una fuerte demanda social y que después y finalmente no se concretó.

No se configuraba, de todos modos, como se ha indicado, un verdadero derecho de realojamiento en los términos previstos en el artículo 16.1 e) y Disposición Adicional Undécima del RDL 2/2008 de 20 de junio de 2008, sino una peculiaridad de la calificación. El realojamiento propiamente dicho habría exigido otras determinaciones, como igualmente se decía en el documento de la "Modificación...": en el apartado 3.2 de la Memoria Justificativa:

"La prescripción relativa a los realojamiento está presente en la actualidad en el artículo 16.1 e) del RDL 2/2008 de 20 de junio, cuando dispone:

"Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente."

Se trataría, según la terminología del texto legal, de un deber de la promoción en las actuaciones de transformación, naturaleza que reunía el planeamiento especial, derivado de actuación concertada.

Esta determinación estaba completada por los términos de la disposición adicional undécima del propio RDL 2/2008 de 20 de junio, conforme al siguiente tenor literal:

"1. En la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 29, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán

garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2. En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, deberá garantizarse el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno."

La normativa se regulaba, con anterioridad, en las reglas 1ª y 3ª de la disposición adicional cuarta del TRLS de 1992. Fueron considerados constitucionales y, por tanto, de competencia estatal por la STC 61/1997 de 20 de marzo. De ahí, su continuación en la normativa estatal actualmente vigente.

Sus características a efectos de su sistematización, según los textos legales reproducidos, pueden concretarse en los siguientes:

- 1) Necesidad de garantizar el realojamiento y, en su caso, el retorno. Circunstancia, esta última, relacionada con la normativa arrendaticia.
- 2) Se aplica, a los ocupantes legales, tanto propietarios como arrendatarios, siempre que constituya su residencia habitual. No cabe aducir, exclusivamente, la titularidad del inmueble, ya que, en sí mismo, es insuficiente.
- 3) La obligación consiste, en las actuaciones expropiatorias, como sería el caso, en poner a disposición de las personas con derecho a realojo, viviendas en condiciones de venta o alquiler adecuadas a sus necesidades. Es decir, tal hecho comporta que sería una entrega material que habría que ponderar en su valoración. Incidiría, por tanto en el cómputo de la valoración económica. No significa que ese realojamiento debe ser cubierto en su totalidad por el beneficiario de la expropiación, sino la puesta a disposición. Es, de todos modos, un tema que ha dado lugar a una cierta confusión.
- 4) Ello ha de realizarse, o así cabe entenderlo, dentro de los límites de la legislación protectora respecto al nivel de rentas de los titulares concretos. De todos modos, si bien la normativa no lo menciona, cubría, dado el marco legal de su origen, la posibilidad de aplicación de un régimen peculiar. Cuestión que se escapa al presente documento.

Sin embargo, si parece más evidente que las viviendas debieran corresponder a alguna de las modalidades de las viviendas de protección, incluidas las VPC, o que manteniéndose en tipología libre no superasen en precio de venta de aquellas.

5) Se trata, como se ha apuntado, de un derecho al realojamiento, no que el mismo signifique el alcance propiamente de la indemnización. Luego si se adjudicase en propiedad, por ejemplo, una vivienda sea ésta de protección o no, su valoración se descontaría de la indemnización expropiatoria, si esta última fuera superior, pero de no alcanzar la misma habría que abonar el expropiado la diferencia. Situación que puede ser frecuente, aunque aquí no sería el caso, cuando se desalojan a arrendatarios y estos optan por la titularidad, dado que la normativa legal reproducida no condiciona, en modo alguno la opción.

Se trata, por tanto, de la puesta a disposición de viviendas de protección o asimiladas en valor y accesibilidad a ese modelo, no que las mismas hayan de cubrir, necesariamente, todo el monto de la indemnización."

No cabe extenderse en relación al hecho de que la modalidad VUA, como vivienda unifamiliar a la que se remitía la zonificación VUR en el artículo 21.5 de la normativa, no

permite por su superficie construida, repercusión, de suelo, valoración etc., que sea susceptible de desarrollar un programa de vivienda de VPC o, como es el caso, libre, asimilada a la misma en su valoración.

El planeamiento justifica la integración del modelo residencial resultante de la "Modificación..." en el área circundante en su apartado B.1.1, cuando afirma:

"La parcela objeto de ordenación presenta una forma alargada de unos 150 metros de largo por unos 24 de ancho variable y una superficie total de 3.757 m. El modelo de ordenación propuesto divide la parcela original en cuatro subparcelas a efectos de diferenciar los usos futuros a desarrollar en ellas: residencial, deportivo, reserva de viario público y espacios libres con sus respectivas calificaciones.

Se trataría, por tanto, de generar un modelo edificatorio que asuma la condición de remate urbano como borde edificado de transición entre el núcleo de La Braña, formado en su totalidad por vivienda unifamiliar aislada en parcelas y la edificación en altura del propio ámbito del Plan Especial de Rocas que ya se sitúa consolidado en sus bordes Sur y Oeste con mucha mayor altura.

La edificación planteada respondería así a la necesaria integración territorial mediante el concurso de un volumen contenido, de escasa entidad y altura (B+2+ático ó bajo cubierta), dada la edificabilidad a consumir, con un modelo que podría contemplar espacios privados asociados a las viviendas situados en plantas inferiores en contacto con la propia parcela y otras en altura, en un formato que si bien estaría más próximo al de vivienda plurifamiliar, compartiría elementos propios de la vivienda unifamiliar como los jardines privados en planta baja, áreas deportivas asociadas, que dispondrían de un aprovechamiento indicativo para tal finalidad de 187,60 m, que resulta del trasvase de la vinculada a la superficie que se cedería al Ayuntamiento de Gijón para su integración en el sistema viario de una parcela existente en VUSU aunque podrá ser igualmente vinculado al espacio residencial hasta agotar el máximo disponible computable de 1.126,85.m<sup>2</sup>."

En definitiva:

- Se conserva el uso residencial. Por tanto, no hay un cambio de uso. La tipología de vivienda se adapta al espacio circundante.
- El régimen de viviendas, plurifamiliar, permite igualmente el realojamiento en los términos derivados de la normativa urbanística. Lo que no ocurría en la situación anterior.
- Se mantiene, como se desarrollará más adelante, el destino alternativo para zona verde, caso de que no se prevea el realojamiento que solo de no utilizarse permitiría el uso residencial general.

#### c) Cumplimiento de la tramitación.

En la alegación se hace referencia, sin concretar, en que consiste la problemática, al hecho de que se habrían incumplido: "...las tramitaciones previas legalmente establecidas para tales cambios." Lo afirmado no puede ser más lacónico, pero es evidente, que dado el momento procedimental en que se produce: el correspondiente a la información pública, habría que entender que la infracción se refiere a trámites anteriores.



Nada de esto ocurre, y para aclararlo se considera suficiente, como ocurre en gran parte de las cuestiones anteriores, acudir al propio documento de la "Modificación..." cuando afirma en el apartado 2.3 de la Memoria justificativa:

*"Establecido, salvo mejor criterio, que se trata de una modificación simple de un plan especial derivado de actuación concertada y que su tramitación correspondería ahora, básicamente, por las razones apuntadas al Principado de Asturias a través de la CUOTA.*

Ha sido, igualmente, una cuestión sometida a una cierta controversia, dadas las numerosas variantes que pueden estar presentes. Aquí, la opción por la competencia autonómica estaría derivada, como se viene reiterando, de la situación del planeamiento general.

Se partía, como se ha analizado, de la cierta indeterminación y falta de concreción del artículo 101.1 del TROTU, que transcribía el criterio de la legislación nacional. Remitía, sin más, a las mismas disposiciones procedimentales propias del documento que alteraba. Otra circunstancia evaluable, era el hecho de considerar si se trataba de una alteración del plan Especial o del general, con las peculiaridades propias del presente supuesto, al tratarse de planeamiento derivado de actuación concertada, que, después, el planeamiento general habría asumido. Esto último es indiferente procedimentalmente y no estaría afectado por las circunstancias peculiares.

La problemática está resuelta, básicamente, como se ha apuntado con anterioridad, en el artículo 279.3 del ROTU cuando dispone:

*"Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación [art. 101.1 TROTU], con las siguientes salvedades:*

- a) *Las modificaciones del Plan General de Ordenación no requerirán la elaboración de un documento de prioridades salvo que alteren la clasificación de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable en una superficie superior a media hectárea.*
- b) *Las modificaciones de la ordenación detallada prevista por el Plan General de Ordenación en suelo urbanizable sectorizado se ajustarán al procedimiento previsto para los Planes Parciales.*
- c) *Las modificaciones que tengan por objeto alterar la zonificación o el uso de las zonas verdes previstas en el instrumento de ordenación de que se trate, la aprobación será competencia del Consejo de Gobierno, o propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previa informe favorable del Consejo de Estado y, a partir de su constitución, del Consejo Consultivo del Principado de Asturias en lugar de aquél [art. 101.3 TROTU].*
- d) *Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo sólo requieren trámite ambiental cuando fuese necesario para la primera elaboración de los mismos.*
- e) *Las modificaciones de los Catálogos urbanísticos se sujetarán a las mismas prescripciones dispuestas para la modificación del planeamiento al que completen [art. 93 TROTU]."*

De lo anteriormente transcrito, que recoge ésta y otras cuestiones, cabría deducir lo siguiente, a los efectos del presente procedimiento, en relación al artículo 257 del ROTU, en las diversas determinaciones que contiene y no solo las derivadas de la determinación de que planeamiento se modifica:

- No procede, en ningún caso, la elaboración del documento de prioridades, pues no se produce la alteración de referencia que determinaría su exigencia. Es decir, no se produce la variación de suelo no urbanizable a urbanizable o urbano, sino una variación dentro de esta última clasificación, que es la presente, como se ha analizado, en este momento. La determinación de la misma sería resultado de la ejecución completa del planeamiento especial a través del proyecto de urbanización.

- Si la modificación de la ordenación detallada del Plan General, en un ámbito en origen urbanizable y no urbanizable, se tramita por el procedimiento de los planes parciales, con mayor motivo si nos encontramos en las determinaciones específicas de un planeamiento especial, derivado de actuación concertada, de las mismas características.

Cabe añadir, respecto a esta última cuestión, que la mencionada sentencia del TSJA de 30 de diciembre de 2011, relativa a otra modificación en el propio plan especial, reconoce la capacidad de variación de detalle de este último respecto al planeamiento general. Luego se trataría de la modificación del plan especial, aunque el procedimiento es el mismo. De ahí la opción por el procedimiento autonómico.

- No se trata de una modificación de zonas verdes ni de catálogo. De ahí que no tenga que acogerse a las determinaciones particularizadas. Esta materia, dada su especial importancia e incidencia en el área, será objeto de análisis en un apartado específico del presente documento.
- No procede trámite ambiental, dada la nula incidencia en la cuestión y la no procedencia en el específico expediente. Ya se realizó con ocasión de la tramitación del plan Especial.

No hay que desconocer, a estos efectos, que el suelo ya habría alcanzado la consideración de urbano por ejecución del planeamiento especial y la presente modificación se realiza una vez culminada la urbanización (...).

Hay que indicar que el artículo 257.3 del ROTU, en relación con el planeamiento derivado de actuación concertada, solo lo exige en supuestos donde el trámite resulte necesario y aquí no es el caso.

En esta situación específica de suelo urbano, en la modalidad de consolidado a que se ha hecho referencia con anterioridad, la modificación no altera, a los efectos previstos en el artículo 90.2 apartados 5º y 6º la clasificación de suelo desde el no urbanizable, puesto que ya tendrían la consideración de suelo urbano. Disponen así, los dos apartados referenciados del artículo 90 del ROTU, en cuanto a la determinación de aquellas situaciones que precisan Evaluación de Impacto Ambiental:

*5.º Las modificaciones de Planes Territoriales Especiales y de Planes Generales de Ordenación que alteren la clasificación de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable que no supongan revisión, salvo que se trate de modificaciones de escasa entidad, entendiendo por tales aquellas que afecten a ámbitos de superficie menor de una hectárea.*

*6.º Los Planes Especiales de actuación urbanística concertada y de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas que alteren la clasificación de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable, salvo que se trate de modificaciones de escasa entidad, entendiendo por tales aquellas que afecten a ámbitos de superficie menor de una hectárea.*

No se incide, como se ha indicado, en ninguno de los dos supuestos de modificación de suelo no urbanizable ni en cuanto al planeamiento general ni al especial. En todo caso, si se pretendiera retrotraer la situación a la originaria, es decir, la previa al propio plan especial, lo que se entiende que no se compeadece con el marco normativo, no variaría la situación.

Así, en este sentido, la superficie objeto de la variación sería inferior a una hectárea, que es la superficie mínima que se requiere, incluso aunque hubiera habido cambio de clasificación, para exigir la evaluación de impacto ambiental y aquí la superficie se

reduce, como figura en otros apartados, a 3.757 m<sup>2</sup>. En realidad y a los solos efectos de calcular la suma de aprovechamientos adscritos sería de 4.293 m<sup>2</sup> por la suma la cantidad correspondiente al VUSU (536 m<sup>2</sup>) si bien cada parcela con sus edificabilidades respectivas que totalizarían los 1.126,85 m<sup>2</sup> a repartir.

Igualmente, la sentencia del TSJA, a la que se viene haciendo referencia, de 30 de diciembre de 2011, ha analizado, en modificación previa en el mismo plan especial, de indudable mayor incidencia territorial, ha determinado que no era necesaria la aportación de un nuevo Estudio de Impacto Ambiental, que ya constaba en el documento originario.

- Tampoco, salvo mejor criterio, procedería la solicitud de informes sectoriales, ya presentes en el procedimiento de tramitación del Plan Especial. Se trata, como se viene reiterando de la modificación de la normativa de un espacio específico de VUR sin incidencia en competencias sectoriales. Éstas, además, ya se habrían pronunciado respecto al Plan Especial

En definitiva, debería someterse al procedimiento simple de los planes parciales, tal como está regulado en los artículos 250 y 257 del ROTU. Es decir, sin elaboración de documento de prioridades, ni trámite ambiental ni necesidad de informes sectoriales. La aprobación definitiva corresponde a la CUOTA, en los términos presentes en el artículo 257.2 del ROTU, previa aprobación inicial por la misma, información pública y audiencia del Ayuntamiento de Gijón.

Se entiende procedente, salvo mejor criterio, el trámite autonómico. Ello, aunque se trata de una modificación puntual sin trascendencia territorial en planeamiento en origen derivado de actuación concertada y que no afecta a determinaciones del artículo 280 del TROTU y que hubiera facultado la opción municipal.

No obstante, como lo posibilita igualmente la normativa, el hecho de tratarse de un planeamiento de tal modalidad, como modalidad de ordenación integral según el artículo 67.2 del TROTU, la situación del planeamiento general como consecuencia de la sentencia del TSJA de 28 de febrero de 2013, aconseja, por razones de seguridad jurídica, esa modalidad autonómica de tramitación.

Si pretendiera extenderse el alcance de lo indicado respecto a la tramitación previa, aunque la alegación no lo cite, a los trámites posteriores y, básicamente, a la no necesidad de realizar la tramitación específica de alteración de zonas verdes, es una cuestión que también es analizada ampliamente en la propia Memoria Justificativa de la "Modificación...", cuando afirma en el apartado 4:

#### 4.1 Configuración de la modificación.

En principio, el alcance de la modificación no puede ser, aparentemente más simple. Se trata de sustituir, en una parcela de resultado, de 3.757 m<sup>2</sup>, con una superficie edificable total de 939,25 m<sup>2</sup>. A ellos habría que sumar, como se ha indicado con anterioridad, los 187,60 m<sup>2</sup> totalizando 1.126,85 m<sup>2</sup> de superficie edificable computable máxima proveniente del uso residencial VUSU situado en una parcela próxima. Las calificaciones de VUR y VUSU, variantes de la vivienda unifamiliar, se utilizan mediante otro modelo, en este caso el correspondiente a la zona 4 del Plan General, [edificación en ciudad jardín] más la correspondiente zona deportiva [DDP] que podría ser asociada o independiente.

Modalidad, la residencial propiamente dicha, que al igual que la anterior, no supera el aprovechamiento mencionado ni las dos plantas, adicionalmente a la baja, pero que por su tratamiento arquitectónico permite, lo que antes no resultaba posible, por la tipología edificatoria y superficie edificable, en este caso, el destino a viviendas libres o eventualmente

con algún régimen de protección, dentro de la diversidad de modalidades recogidas al efecto en la legislación específica y en tipología diferente a la unifamiliar.

Sería, por tanto, un modelo subsumible claramente en la modificación simple de plan especial. El problema se plantea al contemplar la expresión complementaria, incluida en el artículo 21.5 de la normativa del plan especial, referida a la zonificación VUR, destinada a posibilitar la continuación o reasentamiento en el área de los titulares de las cinco viviendas que fueron objeto de expropiación. Se destinaba a los mismos y, además, se añadía: "... con la particularidad de que únicamente podrán destinarse a realojamientos del sector. De ahí que los suelos no utilizados a tal fin se destinen a espacio verde de uso y dominio público (EC)."

No se trataba, lo que parece evidente, la VUR de una calificación o destino a zona verde, sino que actuaba a modo de garantía de que el derecho de ubicación efectiva en el área, siguiendo se reitera la técnica de los realojamientos, pero no todas sus determinaciones, se había de cumplir, sin que de hecho pudieran tener otro destino, pues se avocaba a un peculiar tratamiento de zona verde. Era de hecho, una afección tendente a justificar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento y no, pues no gozaba de esa naturaleza, un destino alternativo.

Además, la redacción del texto pudiera reconducir a una duda interpretativa de si nos encontramos en "zona verde" o "espacio libre", ya que emplea una terminología o denominación mixta, como sería la de "espacio verde" que participa de las dos modalidades. Parece más propio, por su función y circunstancias, que nos encontremos con un espacio libre. No obstante, inciden aquí dos cuestiones, como se analizará: el carácter intercambiable de los dos destinos y la remisión al procedimiento cualificado para la variación de los espacios libres, según el artículo 24 de la normativa del plan especial.

En cualquier caso, actuaba más como una autolimitación garantista por el propio planeamiento, que como una zonificación alternativa. Prueba de ello, era el hecho, que la zonificación tenía su propio aprovechamiento lucrativo, concretamente 939,25 m<sup>2</sup>, que alcanzaba en el conjunto del ámbito objeto de la ordenación con destino residencial, al cual había que sumar el aprovechamiento preferente para el espacio deportivo de 187,60 m<sup>2</sup>, procedente de la parcela calificada de VUSU a la que se viene haciendo referencia.

Todo ello en un área, como el conjunto del suelo urbanizable del plan especial, donde las zonas verdes y espacios libres propiamente dichos reunían unas proporciones muy superiores a los estándares establecido al efecto en el artículo 177.5 a) del ROTU, que lo fijaba en el 10 por ciento de la superficie total.

Así el conjunto de los espacios libres y zonas verdes del sector del Plan Especial de Rocas alcanzaban una superficie de 212.927 m<sup>2</sup>. Ello representaba sobre el ámbito total del suelo equiparado o integrado como urbanizable, de 801.735 m<sup>2</sup>, una proporción muy superior al mínimo exigido, concretamente del 26,55% de esa superficie. Ello sin perjuicio de los espacios presentes en otras clasificaciones.

En todo caso, y a pesar de las circunstancias anteriormente expresadas, el borde sur del ámbito, objeto de la presente modificación, sí se destina en parte a espacio libre público en parte a espacio libre privado de uso público y, por ello, ha de ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Gijón en una superficie aproximada de 917 m<sup>2</sup>. Su superficie supone casi un tercio de la parcela original y por su ubicación en el conjunto del sector de Rocas podría cumplir un importante papel al garantizar la continuidad física de los itinerarios y espacios libres y zonas verdes del conjunto.

#### 4.2.- Análisis en relación a la eventual incidencia de la modificación cualificada.

El problema o la cuestión se presentan, entonces, cuando, el espacio específico, a pesar de la fuerte demanda inicial para su inclusión en el ámbito para facilitar el reasentamiento de los titulares de las cinco viviendas objeto de demolición, no fue utilizado en ningún caso pues nadie de los afectados hizo uso de esa opción. Es decir, es una determinación única y propia del área de VUR y que no incide, en modo alguno, en el espacio de VUSU.

Debido, por tanto, a que todos los titulares del área de VUR optaron por la indemnización económica sin requerir la construcción de la vivienda unifamiliar en la zona, como parte de la indemnización. Es decir, que no solo no se ocupó parcialmente, lo que significaba el destino del espacio no ocupado como espacio verde, según terminología del artículo 21.5 de la normativa, sino que no se ocupó en absoluto. Por tanto, nadie de los interesados ejerció la posibilidad de realojarse en el propio ámbito.

Habría sido, de hecho, la situación planteada, una alternativa no propiamente prevista, por el artículo 21.5 de la normativa del planeamiento especial, pues lo único que parece preverse, como mucho, es que una parte no se ocupase, pero no que eso sucediera en la totalidad.

¿Significa ello que el destino inexorable de ese suelo, no utilizado para la modalidad de realojamiento previsto por el plan, habría de ser el de dotación de espacio verde en la modalidad EC? No se compadecería tal hecho con la circunstancia de que, como se ha analizado con anterioridad, se trata de un espacio que dispone de su propio aprovechamiento lucrativo, incluido dentro de los genéricos del plan especial y, por tanto, habría contribuido a la valoración del suelo calculada por el método residual y su falta de ocupación fue debida a razones ajenas a la promoción y al beneficiario. Además el destino alternativo tendría un cierto punto de indeterminación. ¿Habría de ser espacio libre o zona verde?, cuestión ésta que se analizará posteriormente.

No incidiría tampoco, como igualmente se ha evaluado, en una solución alternativa tendente a paliar un eventual déficit de dotaciones de zonas verdes y espacios libres en áreas de fuertes preexistencias, sino en un espacio que, como se aprecia y constata, contiene una amplia proporción de dotaciones en sentido genérico y especialmente de espacios libres o zonas verdes. Una proporción que en el conjunto del sector asimilable al suelo urbanizable alcanzaría la proporción respecto a la totalidad de la superficie, del 26,55 por ciento.

Es más, ¿es posible, en tales circunstancias, una eventual pretensión de mantener el aprovechamiento asignado por el plan y con que procedimiento? Es decir, un uso residencial con el mismo número de plantas y aprovechamiento, pero en modalidades que permitan las viviendas de protección, que no estaban previstas o presentes en la calificación de VUR para viviendas de protección, tal como exige la disposición adicional undécima del RDL 2/2008 de 20 de junio.

Parece, no obstante, que, como no se ha cumplido la finalidad de reasentamiento de los residentes, por renuncia de los mismos, es necesario acudir a un procedimiento de modificación, que se desarrolla en la modalidad puntual o simple, con las peculiaridades que se señalarán más adelante.

La duda que surge es si dicho procedimiento, al hacer referencia el artículo 21.5 de la normativa del plan especial a la calificación de (E1), como espacio verde pudiera hacer pensar que nos encontraríamos, como alternativa, con una calificación integrable en zona verde. La definición del artículo, como se ha desarrollado con anterioridad, es mixta respecto a las zonas verdes y espacio libre. Ello, de todos modos, no impide que extremando el rigor interpretativo, no se evalúe la situación, como un destino a zona verde. Destino, que no

calificación propiamente dicha, como se viene analizando, pues la calificación sería la de VUR.

Cabe, no obstante, determinar, igualmente como hipótesis, que ello podría tratarse, en realidad, de un eventual destino a espacio libre público, por un error material del planeamiento.

De todos modos, el artículo 24.3 de la misma normativa los equiparía, a efectos de modificación el propio procedimiento de variación de zonas verdes, cuando dispone: "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 citados y de la limitada precisión de límites que se derivan de la ejecución de la obra y del mejor fin de los espacios dotacionales.

¿Significa todo lo anterior, que la modificación que se pretende debe acogerse al especial procedimiento de garantía de la variación de las zonas verdes presente en los artículos 101 del TROTU y 281 del ROTU? En principio, a efectos prácticos, dadas las circunstancias concurrentes expresadas a lo largo de este documento parecería totalmente desproporcionado y alejado de la finalidad garantista real y efectiva que buscan. No tendría sentido, o así se entiende salvo superior criterio, que necesitasen la autorización, además del Ayuntamiento y de la CUOTA, de la Consejería, Consejo Consultivo y Consejo de Gobierno. Totalmente desproporcionado.

Por otra parte, utilizar ese procedimiento, por la simple cuestión del cumplimiento de una tramitación, sin entrar en el fondo del asunto o la incidencia real de la cuestión, sería el procedimiento por el procedimiento. No admitido por los Tribunales, cuando se alega un eventual defecto de trámites innecesarios o excesivos y cuando, además, la calificación es la de VUR, como se viene reiterando. Análisis, que por su naturaleza no es trasladable al aprovechamiento derivado de VUSU.

De todos modos, en urbanismo, y especialmente en las decisiones relacionadas con el planeamiento, gran parte de las determinaciones de ordenación, diseño o estructura territorial suelen ampararse en la discrecionalidad, salvo que se vulneren principios claros del marco referencial. Cabe interpretar como tales, por ejemplo, la diferenciación entre modificación y revisión cuando se incide, por ejemplo, en modificaciones sustanciales, cumplimiento de estándares etc. De todos modos, la mayor parte de los problemas se derivan de circunstancias procedimentales, notificaciones, utilización o no del procedimiento específico etc., que es la alternativa utilizada para cuestionar la calificación o decisión ordenancista propiamente dicha.

#### 4.3.- Circunstancias que se entiende no suponen la necesidad de la modificación cualificada.

Cabría aquí, de todos modos, dadas las circunstancias concurrentes, justificar la no necesidad de hacer uso del procedimiento excepcional de la modificación de las zonas verdes, de los artículos 101 del TROTU y 281 del ROTU, sobre la base de las siguientes consideraciones, que se desarrollan a continuación:

1) Necesidad de que la modificación comporte una diferente zonificación o, dentro de la misma un diferente uso de la zona verde.

El artículo 281.1 del ROTU exige, expresamente, que la modificación comporte una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes de uso y dominio público. Es decir que ha de ser un espacio zonificado con tal uso. Ello no existe en el espacio específico, sino que sería un destino -así lo denomina el artículo 21.5 de la normativa del plan especial complementario, alternativo o de garantía de la no utilización de la determinación originaria VUR, que es la única calificación.

Su desconocimiento, caso de no utilización del destino inicial, necesitaría, obviamente, de la modificación; pero de la modificación simple como se viene analizando. No, la modificación cualificada, por cuanto no se trata de una modificación de esa calificación. Incluso de no incidir la problemática analizada hubiera sido evaluable la utilización de la cierta capacidad de modificación de los estudios de detalle según el artículo 198 del ROTU. Corrobora esta posición el hecho, como se viene reiterando, de que se trate de un suelo que cuenta, y aún mantiene el correspondiente aprovechamiento. Dato que no se puede desconocer.

No cabría entender a los efectos del artículo 281.1 del ROTU, que nos encontramos en una zona verde previsto, pues no es ese el alcance del artículo 21.5 del plan especial, que incluso la denomina espacio libre.

La previsión del texto reglamentario se refiere a las determinaciones de calificación de zonas verdes incluidas o integradas por el planeamiento y que han de surgir como propia calificación a cumplimentar o como desarrollo o ejecución del planeamiento. Los menciona el ROTU, junto a las ya existentes, es decir, aquellas que cumplen tal función en la actualidad. En todo caso, han de ser zonas verdes de sistema general o local. Por ello, no sería de referencia ni para los espacios "verdes" de hecho, pero no reconocidos en el planeamiento, ni para las no previstas como tales.

## 2) Capacidad de precisión y de la ordenación detallada por los planes especiales.

La propia sistemática tanto de la legislación asturiana, como de la nacional, incluyen diversas apreciaciones respecto a la capacidad de concreción, incluso variación, de los planes especiales en cuestiones de detalle en relación con el plan general, que no menciona excepciones al efecto relativas a las zonas verdes.

Habría que indicar, en primer lugar, el interesante criterio del artículo 16.1 a) del RDL 2/2008 de 20 de junio, cuando dispone al efecto:

"Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para vías, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística...."

Es decir, las denominadas actuaciones de dotación de difícil engarce en la normativa regional. A ellos pudieran asimilarse supuestas como la presente modificación, donde, a los efectos del artículo 14.1 b) del RDL 2/2008 de 20 de junio, la alternativa de opción por la zona verde incrementaría las dotaciones, determinante para que puedan ser conceptualizada como tal tipo de actuaciones, por el citado artículo.

No obstante, el aportado reproducido del artículo 16.1 a) del RDL 2/2008 de 20 de junio, permite, en las actuaciones de dotación, que la entrega de suelo, incluidas la zona verde y los espacios libres, que menciona expresamente, puedan ser sustituidas por otras formas de cumplimiento del deber, en los términos que decida la Comunidad Autónoma. Falta ese desarrollo normativo autonómico, pero sirve para expresar un criterio básico de la legislación nacional.

Pudiera pensarse, que es una determinación previa, aplicable, de hecho, en el planeamiento general, en áreas de cierto nivel de consolidación. De todos modos, no lo limita y serviría de

base para defender una situación, como la presente, donde la calificación de zona verde o libre es complementario, no existe todavía.

Sería una consideración de que, según las circunstancias, el plan pudiera optar por introducir otra modalidad de viviendas de protección sin acogerse a un procedimiento especial que, el artículo reproducido, en su apartado concreto, no menciona en modo alguno. Incluso se cumpliría mejor, en el espacio específico, una función de dotación, que se entiende servida de hecho. Además, cuestión importante, no se cumpliría dado que se trata del espacio previsto para la planta de unas edificaciones residenciales en hilera: el ancho mínimo de 30 metros para que fuesen computables como zona verde, tal como determina el artículo 177.5 e) del ROTU. Luego, mala función de zona verde de un espacio que, en puridad de conceptos, no sería computable como tal.

Si acudimos a la legislación autonómica asturiana existen ejemplos ilustrativos de lo que se plantea, tanto en el TROTU como en el ROTU, tal como se analiza a continuación.

Así, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.2 del TROTU y 198.1 d) del ROTU, un estudio de detalle, con capacidad de modificación según la legislación regional, pero obviamente menor que un propio proceso de modificación específico, puede reajustar, que no suprimir, la distribución previa de los denominados suelos dotacionales públicos. Concepto que, conforme al artículo 10.1 d) y e) del mencionado Reglamento, incluye, igualmente, las zonas verdes y los espacios libres. Dispone el artículo 198.1 d) del ROTU, al efecto:

"El establecimiento de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste, pero sí reajustar su distribución (art. 70.2 TROTU). En todo caso, los accesos a las dotaciones urbanísticas públicas habrán de realizarse desde viarios de dominio y uso público."

En la misma sistemática, podría interpretarse el artículo 186.4 del ROTU, relativo al plan parcial, en cuanto a la capacidad de modificación de la ordenación detallada del planeamiento general. Ello, según el siguiente tenor literal:

*"En suelo urbanizable en el que el Plan General de Ordenación haya establecido las determinaciones relativas a su ordenación detallada, el Plan Parcial podrá modificarlas o completarlas para su mejora, sin necesidad de modificar previamente el Plan General de Ordenación, siempre que el Plan Parcial justifique expresamente que la modificación de las mismas tiene por objeto la mejor satisfacción del interés público, el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones urbanísticas públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas. Las modificaciones se ajustarán al principio de mínima intervención, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan."*

Se posibilita la capacidad de variación de la ordenación detallada, que puede corresponder a uno o a varios de los motivos señalados, sin que deban concurrir, necesariamente todos para su eventual utilización. Uno de ellos, por ejemplo, sería la mejor satisfacción del interés público, que no se ha de justificar, pues no lo dice el apartado, por el mantenimiento del espacio dotacional previo.

Disposición que enlazaría, claramente, con el tratamiento, respecto a las actuaciones de dotación, del artículo 16.1a) del RDL 2/2008 de 20 de junio, anteriormente analizada.

Para aclarar tal circunstancia, la sistematización del ROTU, respecto a la configuración de aquellas determinaciones propias de PGO, figura recogida en los artículos 151 y siguientes



del mismo. Dentro de esta regulación, el artículo 159 se refiere a los sistemas locales, entre los que cita las zonas verdes. El nivel de detalle que correspondería a los planeamientos de ejecución se regula en concreto en el artículo 177.

No hay que olvidar, si bien se precisa su plasmación en la necesaria nueva normativa legal regional, la eventual diferencia entre instrumentos de ordenación y de ejecución, presente en el articulado del RDL 2/2008 de 20 de junio y al que parece remitirse o, más bien, asimilarse, si bien con poca claridad, el conjunto del artículo 279 del ROTU, cuando incluye una sistematización distinta en ambos supuestos, con ciertas contradicciones.

Tal circunstancia, pudiera haber dado pie, de todos modos, a una diferenciación de estos extremos. No conduce, sin embargo, a esta interpretación, el contenido del artículo 281 del ROTU, que si bien no lo contradice expresamente, si parece partir de la generalización del procedimiento de toda variación de zona verde. Lo cual traslada a la modificación cualificada, cualquiera que sea su origen, incluso, como se ha señalado, cuando se trata de pequeñas precisiones de detalle.

Sería paradójico que el PGO estableciese el carácter indicativo de la zona verde, el PP lo concretase, variando su ubicación y posteriormente se produjese una modificación, incluso muy puntual, del PP. La misma si precisaría, según los términos textuales del artículo 281 del ROTU, la modificación cualificada. Ello, a pesar, se reitera, del alcance genérico del artículo 186.4 igualmente del TROTU, respecto a la posibilidad de variación de la ordenación de detalle.

Habría que entender, en esa tesitura y aparente contradicción, que regiría el principio de que el planeamiento general ha de expresar los criterios de localización en relación a su ubicación en lugares concretos, pero no una decisión finalista. Luego, una variación por el PP de esa localización, si la misma figurase ya en el plano del planeamiento general, podría acogerse al modelo propio del artículo 186.4 del ROTU, sin hacer uso de la modificación cualificada.

No obstante, se reitera, el artículo 281 del ROTU no hace ninguna diferenciación al efecto. De ahí el riesgo y la opción, por seguridad jurídica, de optar por el procedimiento cualificado, aunque se trate de precisiones mínimas. Luego, por exceso, es posible desvirtuar el verdadero alcance proteccionista de la cualificación.

Si la cuestión se traslada a la figura específica de los planes especiales, la posibilidad de variación de las determinaciones concretas del plan general parece más amplia, pues no se incluyen las circunstancias sino solo la necesidad de justificación. Así lo regulan los artículos 67.3 del TROTU y 192 in fine del ROTU. Dispone este último:

*"Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente en la memoria del Plan"*

También cabría integrar en el criterio relativo a la modificación de dotaciones de titularidad pública sin ninguna referencia a la peculiaridad de las zonas verdes el artículo 280.1 del ROTU, cuando menciona, entre otros extremos, la desafectación de un suelo para un destino público:

*"Con carácter general, todo cambio de la ordenación establecida que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para garantizar la recuperación por la comunidad de los plusvalías que genere el cambio urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente."*

Los artículos reproducidos, relativos a facilitar la simplificación del procedimiento marcan un criterio o espíritu en ese sentido, pero no incluyen una referencia expresa, respecto a que no pueden incidir en la variación de zonas verdes ni tampoco que, necesariamente, deban acogerse a su específico procedimiento de variación presente en el artículo 281 del ROTU. Este último no incluye una excepción o aclaración, salvo que ha de tratarse de un uso o calificación, de que su utilización sea precisa, la prudencia, entonces, debería predominar.

#### 4.4.- Modalidad de tratamiento.

Queda patente, de todos modos, una cierta contradicción de criterios en el articulado, entre la abierta posibilidad de variación de la ordenación detallada del planeamiento general, con referencia genérica a las dotaciones y el mantenimiento de la modificación cualificada de las zonas verdes, sin ninguna aclaración al efecto respecto al origen o características de las mismas, pero que, como se verá, no se extiende, como procedimiento de garantía, a las espacios libres.

No puede ser lo mismo, la variación de un gran ámbito de zona verde de sistema general, que el surgido, por ejemplo de un plan parcial, que muchas veces habría alterado la ubicación que el planeamiento general entendía indicativa. Máxime cuando se trate de una precisión de detalle de su configuración, que no solo se producen por la ejecución de las obras.

Es de destacar que, en este alcance de capacidad de precisión, se mueve el artículo 24.3 del propio plan especial, cuando indica, como una circunstancia que no necesitaría de la utilización del procedimiento cualificado, lo siguiente: "...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." No se refiere expresamente a la cuestión, pero admite la intercambiabilidad de zonas verdes, y espacios libres, cuestión importante como se verá y las precisiones de límites derivadas de la ejecución de las obras:

No hay que olvidar, cuando se manejan conceptos como la precisión de límites y términos semejantes, que la eventual incorporación de la parcela a las zonas verdes y espacios libres, casi actuaría, por su limitada proporción respecto al total existente en la actualidad del 26,55 por ciento, como una mera precisión si se compara su superficie en el conjunto de la ordenación.

Hay otro dato a destacar, que el artículo referenciado del planeamiento no considera modificación, ni puntual, la eventual intercambiabilidad entre zona verde y espacio libre, habría que entender, siempre dentro de los porcentajes exigibles para uno y otro destino que determina el artículo 177.6 b) del ROTU. No obstante, el propio plan especial, cuestión que se analizará, preceptúa que las modificaciones de los espacios libres del plan especial se han de acoger al mismo procedimiento de garantía de las zonas verdes. Es de todos modos, una decisión del plan, pero no de la normativa legal o reglamentaria, como se analiza a continuación.

En todo caso, la reciente sentencia de la Sala de lo Contencioso del TSJA, de fecha 30 de diciembre de 2011, relativa a una previa modificación efectuada en el propio ámbito de Roces, manifiesta la importante capacidad de modificación atribuida a los planes especiales en cuanto se refiere a la ordenación detallada.

Uno de los peculiaridades de la tramitación urbanística, que se viene prolongando desde la normativa específica surgida ya en el año 1963 y recogida, actualmente, en la totalidad de la legislación autonómica, sería la existencia de un trámite específico y la atribución de una competencia especial para las modificaciones de las zonas verdes. Determinación que, inicialmente, precisaba, en la legislación nacional, del informe preceptivo y vinculante del

Consejo de Estado y aprobación del Consejo de Ministros. La jurisprudencia, con alguna excepción puntual, había entendido que solo actuaba respecto a las modificaciones puntuales, pero no en el proceso global de la revisión.

Este sistema está presente, en la actualidad, en la legislación asturiana. Se sustituyen las intervenciones antes indicadas, dada la asunción de las competencias por el Principado de Asturias, por la propia de los órganos equivalentes al efecto, es decir, el Consejo Consultivo y el Consejo de Gobierno. La regulación se recoge en los artículos 101.3 del TROTU y 279.3 c) del ROTU

Dispone el artículo 279.3 c) del ROTU

*"Las modificaciones que tengan por objeto alterar la zonificación o el uso de las zonas verdes previstas en el instrumento de ordenación de que se trate, la aprobación será competencia del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe favorable del Consejo de Estado y, a partir de su constitución, del Consejo Consultivo del Principado de Asturias en lugar de aquél [art. 101.3 TROTU]."*

La eficacia de esta proyección ha sido y es muy importante, incluso en su función "disuasoria" procedimental; pero, de utilizarse, ha de emplearse en su verdadero alcance, sino se quiere que se convierta en un trámite formalista, con la intervención del máximo órgano consultivo regional, con informe preceptivo previo al Consejo de Gobierno. Todo ello para lo que, en algunos casos, podrían ser meras regularizaciones de linderos o una variación propia de otras circunstancias. No está presente como tal en las revisiones, aunque esta última tiene sus propias limitaciones, que en cuanto a las zonas verdes están presentes en el artículo 277 del ROTU.

*"1. Cuando la modificación comporte una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes de uso y dominio público consideradas como sistema general o local en la ordenación urbanística, existentes o previstas, la tramitación se ajustará a lo dispuesto en este artículo.*

*2. La tramitación de estas modificaciones se ajustará al procedimiento ordinario establecido en la normativa territorial y urbanística para cada tipo de instrumento con las siguientes particularidades:*

*a) Con ocasión de la elevación del expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su último pronunciamiento en el procedimiento, ésta deberá emitir informe y, de ser favorable, se solicitará asimismo informe del Consejo Consultivo del Principado de Asturias. En otro caso, debe devolverse el expediente al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias observadas.*

*b) Cuando el informe del Consejo Consultivo sea favorable, el expediente de modificación se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.*

*3. Con carácter general, la aprobación de los cambios requerirá que la superficie de zona verde que se destine a otro uso sea sustituida por otra de análoga superficie y funcionalidad situada en su entorno próximo o, en su caso, en el mismo sector, siempre que no se trate de cambios incluidos en un procedimiento de revisión total de un Plan General de Ordenación.*

*4. El planeamiento general o de desarrollo que ordene zonas o polígonos industriales que haya sido aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, podrá ser modificado para adaptar sus previsiones a los porcentajes de reservas de zonas verdes y espacios libres públicos, así como de equipamientos para centros de servicios para el funcionamiento de la zona o polígono industrial, exigiéndose, en tal caso, que la reserva para zonas verdes y espacios libres públicos no sea inferior al cinco por ciento de la superficie ordenada y que la correspondiente a equipamientos para centros de servicios comunes aumente, al menos, en la superficie que disminuya la anterior de manera que la suma de las superficies que resulte de ambas sea igual o superior a la prevista inicialmente."*



Llevando la cuestión al extremo, como se ha apuntado, una precisión de detalle de una zona verde, derivada, por ejemplo, de una concreción de límites o de la mera ejecución material, conllevaría este trámite de seguirse una interpretación rígida. No, genéricamente hablando, la eliminación, en un proceso de revisión, de los parques de Isabel la Católica o San Francisco, salvo lo determinado por el artículo 277 del ROTU, al que se ha hecho referencia con anterioridad, pero que actuaría simplemente por compensación de superficie no por conservación estricta. Un absurdo.

El desarrollo del tratamiento de las modificaciones cualificadas se pormenoriza, como se ha señalado, en el artículo 281 del propio ROTU, cuando dispone:

El artículo reglamentario, reproducido en su integridad, permite efectuar, salvo mejor criterio, las siguientes precisiones:

1º) Hace mención exclusivamente a las zonas verdes. De ahí que estarían excluidos del procedimiento excepcional o cualificado, la variación de los denominados espacios libres, que son conceptos diferentes. Así aparecen recogidos en los apartados 5) y 6) del ROTU.

No hay que desconocer que el anteriormente reproducido, a estos efectos, artículo 24.3 de la normativa del plan especial recoge expresamente que la variación de los espacios libres habría de reconducirse al mismo procedimiento de variación cualificada de las zonas verdes. Se trata, no obstante de una decisión del planeamiento, no del marco legal y reglamentario. Luego hacer hincapié en que el concepto que aplica el artículo 21.5 del plan especial, de espacio verde, como espacio libre, estaría sometido al mismo procedimiento, pero como decisión única del plan. Cuestión menor, que si se considerase zona verde.

Por tanto, la variación de esta determinación, relativa a los espacios libres, sería una variación propia del plan y por su naturaleza no habría de someterse al procedimiento de modificación cualificada. A ello hay que unir el carácter intercambiable entre una y otra modalidad que determina, igualmente, el artículo citado.

Además, aun cuando existiese la duda, en la redacción del artículo 21.5 del plan, si nos encontramos, con una u otra alternativa, cabría, en todo caso, la opción por el espacio libre, incluso sin hacer uso de procedimiento de variación alguno. Su carácter de eventual espacio libre, que no zona verde, estaría patente, como se ha indicado con anterioridad, por la circunstancia de que el espacio no cumpliría la prescripción, presente en el artículo 177.5 el del ROTU, de poder inscribir en su interior un círculo de 30 metros. Por ello, como zona verde no sería computable. Luego, aunque se denomine zona verde, podría ser utilizado como espacio libre

De todos modos, no debe desconocerse el doble riesgo procedimental. Por un lado, que se considere zona verde y por otra que se entienda que como espacio libre debe de utilizar el mismo procedimiento.

2º) El artículo 281 del ROTU no incluye, al contrario del 279 del propio Reglamento, determinación alguna de diferenciación entre planeamiento de ordenación y de desarrollo. Por ello, estarían incluidas en la modificación cualificada, como se ha analizado con anterioridad, tanto las variaciones del planeamiento general como el parcial o el especial. Siempre, eso sí, que se tratase de zona verde y no de espacio libre. De todos modos, se reitera, el planeamiento especial les reconoce el carácter de intercambiables.

Esta cuestión contrasta, como se ha analizado con anterioridad, con la capacidad de variación en los planes de ejecución del detalle recogido, al efecto, en el plan general. Esta circunstancia, aunque, se reitera, no está presente en la ordenación de la modificación de zonas verdes, consideradas stricto sensu, no podría desconocerse en la interpretación de algunas indeterminaciones. Cabe repetir, igualmente, que en el supuesto de que un planeamiento concreto de ejecución determinase que la modificación de zonas libres habría

de acogerse a igual procedimiento, su supresión sería únicamente variación de tal documento y no del contenido legal y reglamentario.

3º) Se refiere, de todos modos, a variación de zonificación o uso relativo a zona verde reconocida por el plan o prevista por el mismo, como sistema local o general. Es determinación directa y no, en modo alguno, un eventual destino como alternativa subsidiaria de no hacerse uso de la específica finalidad residencial prevista por el planeamiento. La modalidad de la zonificación no estaría presente en ninguna de las modalidades de los usos presentes en el artículo 141.2 del ROTU.

4º) No se hace extensible, el procedimiento cualificado, a la revisión, como ya había desarrollado y contemplado la jurisprudencia. En todo caso, en la revisión, y así se ha manifestado con anterioridad de conformidad con lo previsto en el artículo 277.2 a) del ROTU, debería sustituirse el espacio alterado o suprimido por otro equivalente en cuanto a justificación y compensación del espacio alterado.

A pesar de ello, a diferencia de la modificación cualificada, no estaría sometido al procedimiento extraordinario de la misma. Esta exclusión se extendería también a la denominada revisión parcial. Lo último se deduce del hecho de que la regulación específica no hace ninguna exclusión al efecto.

En definitiva, que si en el marco normativo general, con las peculiaridades del planeamiento concreto, no es necesario utilizar el procedimiento cualificado del artículo 281 del ROTU para la variación de espacios libres, existentes o previstas en forma de calificación o uso por el planeamiento, no tendría explicación alguna coherente su traslado sin más, como procedimiento estricto y garantista, a un supuesto como el presente.

Cabe destacar los siguientes extremos:

- Se trata de la determinación por un plan especial de una alternativa, de destino no una calificación derivada del artículo 281 del ROTU.
- No cabe, por otra parte, una verdadera consideración como zona verde, dada su extensión indeterminada, a results del desarrollo concreto de la edificación, en una calificación prevista y solicitada, VUR, que, después, no se ejecutó, que incluso en su superficie total no cumple el ancho mínimo requerido por el artículo 177.5 e) del ROTU.
- Nunca, dadas las circunstancias, se planteaba ni recogía propiamente la normativa, que no se desarrollase la modalidad de edificación residencial. Sin embargo, no hubo ninguna solicitud al efecto entre los afectados, a quienes iba destinado en exclusividad el suelo residencial. Suelo que, además, a diferencia de las áreas de relajamiento de la disposición adicional undécima del RDL 2/2008 el destino previsto para las viviendas no era, en modo alguno, de protección en cualquiera de sus modalidades.
- A lo anterior se une, como se viene reiterando, que el conjunto del plan especial no adolece, si no todo lo contrario, de un déficit en relación con las zonas verdes o espacios libres y los estándares del plan no lo prevían como dotacional, sino con su propio aprovechamiento lucrativo residencial.

En definitiva cuestiones todas ellas, que hacen difícilmente defendible, salvo la forma por la forma, sin más, de un procedimiento de modificación cualificada, por una interpretación limitada del texto sin tener en cuenta las otras consideraciones a las que se viene haciendo referencia.

De todos modos, para evitar cualquier resquicio formal de la cuestión, que como se ha indicado con anterioridad, está tan presente, y que pudiera ocasionar:

- a) Que por la Administración se optare, para extremar la seguridad jurídica, por hacer uso de la modificación cualificada o
- b) Caso contrario, utilización, propiamente dicha, por la misma de la modificación simple, pero que, después, una eventual actuación ante los Tribunales diera como resultado, dado el cierto nivel de incertidumbre, su anulación, se propone una nueva redacción del artículo 21.3 del plan especial.

Redacción que conservaría la alternativa de zona verde, en los mismos términos, de aplicación en los supuestos de no cumplirse la nueva zonificación que se incluye. Esta sería una modalidad específica de la vivienda libre en altura según la ordenanza aludida anteriormente con las precisiones propias de esta ubicación y situación o alternativamente de protección, concretamente la VPC, en edificio de dos plantas más la baja, dentro del aprovechamiento máximo autorizado, hasta la fecha, para la calificación VUR y la que se traslada de la zona VUSU.

Determinación que, en cuanto a su destino, en la modalidad de protección citada, se adapta a lo preceptuado en la disposición adicional undécima del RDL 2/2008 de 20 de junio, lo que no ocurría con la normativa que se modifica, ya que la vivienda prevista era libre. Además del espacio ocupado por la planta de la edificación formarían parte de la misma las instalaciones deportivas a las que no se les aplica aprovechamiento alguno, ya que el proveniente del suelo VUSU, que se cedería al Ayuntamiento para viario se aplicaría igualmente al espacio residencial y otros espacios complementarios vinculados a la edificación, más la zona verde propiamente dicha que se crea.

Se propone asignar una preferencia inicial, durante un plazo limitado o un mes desde la Aprobación Definitiva del documento, para el realojamiento, en su caso, de posibles expropiados procedentes de otras áreas urbanísticas, lo que cumpliría los requisitos del mismo presentes en la disposición adicional citada y artículo 16.1 e) del RDL 2/2008 de 20 de junio –que no exigen el realojamiento en el propio espacio, solo cabe considerar las circunstancias de las áreas comerciales e industriales. Después, la enajenación, dentro de las circunstancias de la modalidad específica de vivienda, de protección o no, sería totalmente libre.

Solo en el supuesto de no llevarse a cabo la construcción y promoción en las condiciones contenidas en este documento de Modificación o de no desarrollarse las modalidades residenciales antes señaladas (precio de referencia de la VPC, etc.), podría surgir, potestativamente por parte del Ayuntamiento, como ya ocurría en la normativa que se modifica, la necesidad alternativa de su destino a la específica modalidad de zonas verdes, con el alcance indemnizatorio al que, en su caso, hubiese lugar.

En tales circunstancias, cualquiera que fuese el criterio que se mantuviese respecto al alcance de la redacción previa del artículo –cuya supresión se entiende, como se ha analizado con anterioridad, no incidiría, en modo alguno, en modificación de zonas verdes– la conservación del destino complementario o de garantía para la correspondiente zona verde, con las circunstancias previstas en el artículo 24.3 del plan especial no tendría relación alguna respecto a su consideración como modificación de zonas verdes, dado que no se modifica, al efecto, el contenido del artículo en lo que se refiere a esta cuestión específica de utilización alternativa.”

Hay que indicar que aún en el supuesto de que nos hubiésemos encontrado en un supuesto de zona verde o espacio libre, que no era el caso, sino un destino defectivo y de garantía, caso de no ejecutarse la ordenación prevista, nos moveríamos en un planeamiento, como el Plan Especial de Rocés, que reunía una superficie para zonas verdes y espacios libres de 208.093 m<sup>2</sup> muy superiores a los estándares requeridos por el TROTU y el ROTU y que hubiesen posibilitado un

total de 8.324 viviendas muy superiores a las previstas y ejecutadas. Ello sin contar el sistema general adscrito situado en posición colindante.

Es más, incluso de haberse utilizado como zona verde, no habría podido computarse como tal de conformidad con lo preceptuado en el artículo 177.5 e) del ROTU respecto a la necesidad de poder inscribir en su interior un círculo de 30 metros de diámetro.

#### d) Privatización del suelo

La "Modificación...", al contrario de lo que afirma la alegación, **no produce ninguna privatización del suelo**, ya que en el planeamiento especial era ese su destino. Así, su tratamiento privativo, figura reflejado en la redacción originaria del artículo 12 de la normativa del Plan Especial.

Artículo 12 de la normativa referido a las "Zonas de Ordenanza". Se integraba en el mismo la modalidad "VUR" en el uso residencial y, en concreto dentro del apartado 3 A del citado artículo del Plan Especial. Era, en definitiva, una de las variedades de vivienda y, en concreto, de la Vivienda Unifamiliar (VU). En modo alguno, se conceptuaba en ese articulado, como de B) "Espacio edificado de actividades" ni C) "Espacio público o de interés social". Esta determinación es evidente.

Esta titularidad privativa está igualmente presente en la inscripción actual de la parcela en el Registro de la Propiedad.

### **III.- PROPUESTA.**

Se propone, sobre la base de todo lo anteriormente expresado y razonado, la desestimación completa de la alegación.

En Oviedo, a 13 de Septiembre de 2013.