

CATA
192

004585/2012
7/1/2014
A
B

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUPOTA) de 05-11-13. Oviedo, a 18 de diciembre de 2013
EL SECRETARIO DE LA CUOTA

Fdo. José Antonio Cullía de la Maza



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Modificación Puntual

VUR Area Residencial Roces Gijón



Documento para Aprobación Definitiva



4 Noviembre 2013



AYUNTAMIENTO DE GIJÓN


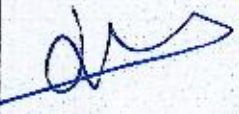
Versión 5.0

VUR. 1 - LOTE 77 / AREA RESID. ROCES

HOJA DE CONTROL DE VERSIONES.**1. DATOS GENERALES**

Nombre del documento:	Modificación Puntual VUR Area Residencial Rocés DAD. Gijón.
Actuación:	Área Residencial Rocés
Nombre del fichero(s):	Versión 5.0 Modificación Puntual VUR A. Residencial Rocés DAD.pdf

2. HISTÓRICO DE VERSIONES

Versión	Fecha	Descripción	Equipo redactor
1.0	23-01-2012	Documento previo para aprob. Inicial (Ayto.)	Andrés López y López 
2.0	12-07-2012	Documento para aprobación inicial (Ayto.)	
3.0	29-11-2012	Documento para aprobación inicial (Ayto.)	Luis C. Iglesias Gº de Vicuña 
4.0	04-04-2013	Documento para aprobación inicial (Ppdo.)	
5.0	4-11-2013	Documento para aprobación definitiva	

NOTA: A la versión 1.0, se efectúa Informe previo por parte del Ayuntamiento de Gijón, que es objeto de aclaraciones y correcciones (ver informe en anejo documental) dando lugar a la versión 2.0 remitida para su Aprobación Inicial que no llega a tramitarse y que nuevamente es sometida a informe adicional por parte del Ayuntamiento (ver anejo documental 3) que tras las correcciones y ajustes oportunos da lugar a la versión 3.0, que tras la decisión de reiniciar el trámite en el Principado (por anulación del PGO de Gijón) da lugar a la versión 4.0. La versión 5.0 para aprobación definitiva

INDICE

I.- MEMORIA.....	3
A.- CUESTIONES FORMALES, PROCEDIMIENTO, ENCUADRE NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN JURÍDICA.....	4
0.- ANTECEDENTES Y OBJETO.....	4
1.- CONTENIDO Y ALCANCE.....	4
1.1.- Contenido documental.....	5
1.2.- Análisis de la documentación a modificar.....	8
1.3.- Cuestiones específicas en las modificaciones.....	8
2.- ADMINISTRACION COMPETENTE. CARÁCTER DEL SUELO. PROCEDIMIENTO.....	11
2.1.- Administración competente en la modificación simple.....	11
2.2.- Incidencia en suelo urbano.....	16
2.3.- Procedimiento de la modificación simple.....	19
3.- DERECHO DE REALOJAMIENTO. PECUALIARIDADES DEL ARTÍCULO 21.1 DEL PLAN ESPECIAL.....	22
3.1.- Planteamiento en el ámbito.....	22
3.2.- Configuración normativa.....	22
3.3.- Circunstancias del área específica.....	24
4.- NO INCIDENCIA EN LA MODIFICACION CUALIFICADA.....	28
4.1 Configuración de la modificación.....	28
4.2.- Análisis en relación a la eventual incidencia de la modificación cualificada.....	29
4.3.- Circunstancias que se entiende suponen la no necesidad de la modificación cualificada.....	31
4.4.- Modalidad de tratamiento.....	36
B. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL MODELO RESULTANTE.....	42
1.- JUSTIFICACION DE LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS Y CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	42
1.1.- Justificación del modelo de ordenación y tipología edificatoria.....	42
1.2.- Datos y cuadro resumen. (ver fichas asociadas en el apartado gráfico).....	43
2.- NORMATIVA ACTUAL.....	44
3.- NORMATIVA MODIFICADA.....	44

II.- PLANOS 51**Planos Información.**

- 12 01 mp 01v5.- Situación, emplazamiento y escala urbana.
- 12 01 mp 02v5.- Normativa vigente: Plan de Rocés. Ordenación.
- 12 01 mp 03v5.- Estado actual. Lote VUR.

Planos de ordenación.

- 12 01 mp 04v5.- Propuesta de zonificación. Usos y Superficies.
- 12 01 mp 05v5.- Esquema Orientativo de ordenación y asignación de edificabilidades [no vinculante].

III.- ANEJOS

- Anejo 1.- Documentación titularidad Catastral parcela VUSU y Estudio de Detalle (extracto gráfico) (Aprobación Municipal 13-01-2012).**
- Anejo 2.- Informe Previo Modificación VUR Rocés Ayuntamiento de Gijón.**
- Anejo 3.- Informe Previo II Modificación VUR Rocés Ayuntamiento de Gijón.**
- Anejo 4.- Alegación formulada por D^a Carmen Suárez Cortina en representación legal del COLECTIVO DE VEGA EN DEFENSA DEL MEDIO RURAL.**
- Anejo 5.- Informe de Alegaciones presentado con fecha 13 de Septiembre de 2013.**



I.- MEMORIA



A.- CUESTIONES FORMALES, PROCEDIMIENTO, ENCUADRE NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN JURÍDICA.

0.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

El objetivo de este documento es efectuar una Modificación puntual del Plan Especial de Rocas Residencial en Gijón para recuperar la edificabilidad adscrita a una parcela calificada en el Plan como VUR (Vivienda Unifamiliar de Realajo) y finalmente no consumida en la gestión final de su desarrollo, mediante su transformación en unas tipologías que permitan una nueva materialización del aprovechamiento potencial y su mejor integración urbana con los nuevos desarrollos ya efectuados en el entorno próximo.

En las inmediaciones de la parcela considerada, pero formando parte del ámbito de ordenación originario del Plan Especial, existe una parcela en el área de La Braña calificada como VUSU (Vivienda Unifamiliar en Suelo Urbano) cuya vinculación, a nivel de gestión, se pretende asociar en esta Modificación.

Con independencia de las que se deriven de la propia Modificación se plantea la cesión de esta última parcela al Ayuntamiento de Gijón para su destino a sistema viario local de titularidad pública, incorporado o no al Estudio de Detalle aprobado en las inmediaciones y pudiendo servir de acceso complementario al mismo y con traslado de su aprovechamiento correspondiente, establecido por el propio Plan Especial, en 0,35 m²/m² sobre la parcela objeto de la presente modificación para usos complementarios a los deportivos. La inscripción a favor Municipal se efectuará mediante adenda a la certificación administrativa una vez aprobada definitivamente la presente Modificación.

Hay que indicar que el citado aprovechamiento de 0,35 m²/m² sería neto, puesto que el planeamiento especial manifiesta en el Artículo 26.1 de su normativa que el área de VUSU de un suelo urbano consolidado y solo se establece la determinación del estudio de detalle, como marco de planeamiento, que no de gestión.

Es importante resaltar que el espacio que se cede al Ayuntamiento para viario público actuaría como una alternativa adecuada de accesos a parcelas y/o comunicación en general a la determinación de Estudios de Detalle de espacios colindantes, actualmente en vigor, de resolver tal comunicación complementaria por un espacio exterior al propio ámbito, como se pretendía efectuar a través de la parcela de VUR, por cuyo espacio ya no transcurriría.

Este procedimiento de Modificación incluye por tanto, el citado trazado a través del suelo de VUR que deriva del planteamiento ya contenido en el Estudio de Detalle, como así resulta necesariamente de lo preceptuado en el artículo 70.2 del TROTU. (Estudio de Detalle redactado en el núcleo de La Braña de Rocas (Polígono 61-parcelas 199, 200, 201, 202, 203 y 204) promovido por Dña. Cristina Fernández Díaz y otros y Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Gijón el 13 de Enero de 2012, (sin que a esta parte le conste que le haya sido notificado expresamente) al entender que resultaría compatible con la ordenación propuesta en la parcela objeto de este

documento y sin perjuicio de que la cesión que se plantea en el área de VUSU permitiría asumir igualmente la condición de dar continuidad suficiente al viario interno del citado Estudio de Detalle.

1.- CONTENIDO Y ALCANCE.

1.1.- Contenido documental.

Una modificación, considerada puntual, de un plan Especial debe contener, aquellos extremos de este último que tengan concreta relación con el alcance, configuración y determinaciones de la misma.

Se hace referencia al concepto de modificación simple. Cuestión que es preciso aclarar y justificar a lo largo del presente documento. Así, a los efectos de los artículos 279 y siguientes del ROTU, no nos encontraríamos, en modo alguno, en un supuesto de revisión, siquiera parcial, tampoco en modificación cualificada, como se analiza, ni en una variación con incremento del aprovechamiento, ya que se mantiene el originario.

En tales circunstancias, así se expresa en cuanto a su contenido, el artículo 279.4 del ROTU cuando en su apartado inicial hace referencia a que:

"las modificaciones deben contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las nuevas determinaciones".

Es decir, ha de contener la documentación necesaria para reflejar las nuevas determinaciones u objetivos a conseguir. Tampoco la totalidad de la documentación ni todos los apartados o prescripciones de cada una de ellas. Responde, en cuanto a su alcance documental, al hecho de que, de esa documentación precisa para un planeamiento de ejecución -aquí en la modalidad peculiar de Plan Especial derivado de actuación concertada- solo es preciso acompañar, como se ha manifestado, aquella que tenga relación con la variación. Criterio que parece obvio.

La documentación estaría constituida por:

- *Memoria.*

Comprende estos apartados previos y la descripción del propio modelo edificatorio, dentro de los parámetros de los anteriormente mencionados artículos 60 c) del TROTU 162 c). Es decir, se varía el apartado 5 del artículo 21 de la normativa del Plan Especial de Roces y se justifica su alcance, condiciones y marco de referencia normativo. También es preciso analizar circunstancias tales como la procedencia y asignación de los aprovechamientos a los usos concretos que se establezcan finalmente en este documento.

Se desarrollan de forma pormenorizada cuestiones como la competencia para la tramitación, la no incidencia de una modificación cualificada y la descripción y análisis de la nueva modalidad edificatoria elegida y los usos complementarios que conlleva.

- *Normativa.*

Incluye el texto originario y el resultado de la variación. Igualmente una aclaración de su alcance y demás circunstancias aplicables.

- *Planos.*

De información y ordenación, relacionados con la cuestión específica.

En cuanto al escalado de los planos no debe olvidarse que el artículo 189 del ROTU, aplicable por extensión a los planes especiales, sigue manteniendo la rigidez de las escalas. Lo relaciona la función de cada uno sin adecuarlos a las características o superficie del suelo ordenado por el propio planeamiento, con las peculiaridades que al efecto puede suponer una modificación puntual, concretamente de la calificación o subcalificación denominada VUR y del área adyacente de VUSU, si bien esta última exclusivamente en la atribución o traslado del aprovechamiento.

En cuanto a los planos, el artículo 189 del ROTU incluye un rígido escalado de aquellos que debe contener el documento. Esta circunstancia no se extiende a los planes especiales donde el artículo 193.1 b) indica que la escala será la adecuada a su objeto. En definitiva, según el posterior apartado 2 del propio artículo, deberán contener los planes especiales de reforma interior la misma documentación que los parciales, pero sin la rigidez del escalado en cuanto a los planos.

No se entiende preciso, por el contrario, el desarrollo, propiamente dicho, del Estudio Económico y Financiero, dadas las circunstancias de la modificación. Se trata de la ordenación diferenciada de un lote de destino a viviendas de realojo y de un espacio complementario, ya valorada en el estudio económico financiero en cuanto a repercusión de suelo, que no tiene incidencia en el contenido a que hace referencia el artículo 189.6 del ROTU.

Dispone así el citado texto reglamentario en el apartado específico:

"Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que expresará el coste aproximado de, al menos, las siguientes obras y servicios:

- a) Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.*
- b) Redes de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía, alumbrado público y telefonía.*
- c) Otras redes de servicios urbanísticos que prevea el Plan.*
- d) Obras especiales, como desviación de redes de servicio existentes u otras.*
- e) Indemnizaciones procedentes por las actuaciones que exija la ejecución del Plan.*
- f) Conexión y, en su caso, refuerzo y ampliación de los sistemas generales existentes"*

El artículo determina que la modificación, al incidir en un lote edificatorio, peculiar, pero lote edificatorio al fin y al cabo, destinado al realojamiento de residentes no incidiría en el contenido propio de Estudio Económico y Financiero del Plan Especial. Igual determinación es posible con respecto al espacio de VUSU, que se cedería para viario público local.

No obstante lo anterior, cabe añadir que el documento originario del plan especial se trataba de un planeamiento que se desarrollaba por expropiación, tanto como sistema de actuación, como derivado de una reserva regional de suelo. En tales circunstancias, el suelo destinado a la modalidad concreta de VUR, fue valorado como vivienda libre en modalidad unifamiliar e integró una de las partidas de ingresos para calcular después la valoración por el método residual en la modalidad aplicable en su momento. En igual sentido, el suelo de VUSU que fue objeto de adquisición en el proceso de expropiación vinculado a alguna de las parcelas incluidas en el ámbito.

Es evidente que, a pesar del tiempo transcurrido cabría que se pretendiera una retasación en los términos del artículo 34.2 b) del RDL 2/2008, del siguiente contenido:

"Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación. El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad."

La eventual retasación podría ser operativa, por no haber transcurrido el plazo máximo de diez años. De todos modos, se entiende muy cuestionable por el hecho de que el plan especial se habría integrado previamente en el vigente Plan General que habría asumido la ordenación, lo que impediría la retasación, según los términos de la ley.

Aún cuando no fuera así, no cabría solicitar la retasación, salvo criterio mejor fundado, dado que siempre se mantiene el aprovechamiento originario del Plan Especial con la modificación que se sigue planteando como vivienda libre en su modalidad de bloque, de menor valor intrínseco que la concebida originalmente en modalidad unifamiliar, cuyo precio actualizado sería, evidentemente, más elevado.¹

¹ En cualquier caso cabría establecer contractualmente o por convenio, en la enajenación del lote por parte de Sogepsa, un límite de valor en venta de las viviendas coincidente con el máximo valor de la VPC en el ámbito o, en su caso, acotarlo mediante el control o intervención que el propio Ayuntamiento estimase y sin que dicha posibilidad se entienda como modificación de planeamiento.

Por otro lado, el aprovechamiento correspondiente al suelo de VUSU se traslada al nuevo espacio residencial (subparcela 77.2 en planos) con carácter preferente, donde la incidencia de su valor a la baja en relación al del núcleo rural del que procede sería también constatable.

1.2.- Análisis de la documentación a modificar.

La memoria justificativa debe cumplir y contener los extremos expresados en el artículo 279.4 del ROTU, cuando dispone:

“Las modificaciones deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, de entre las previstas para el instrumento modificado. Asimismo, las modificaciones deben contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las nuevas determinaciones. En todo caso, tendrán la siguiente documentación:

- a) *Justificación general de la conveniencia de la modificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran.*
- b) *Descripción de las determinaciones y de las normas urbanísticas a modificar, con reflejo, en su caso, en planos de información.*
- c) *Determinaciones y normas urbanísticas que se introducen con la modificación y sustituyen a la precedente, con su reflejo en planos de ordenación.*
- d) *Análisis de la influencia del cambio respecto de la ordenación general establecida en el planeamiento general.”*

El texto reproducido puede dar lugar a una cierta confusión en cuanto a la evaluación de su contenido. Así, la modificación ha de referirse a diversos aspectos documentales del planeamiento a variar, en este caso plan especial, dado que el general, posterior, se remite al mismo. Debe reflejar los extremos correspondientes a su finalidad específica. En tales circunstancias, la modificación se referiría exclusivamente a la modificación del artículo 21.5 de la normativa del plan especial, convirtiendo la calificación o, más bien, la subvariedad calificatoria de VUR en un modelo de referencia de la **ordenanza de zona 4 “Edificación en Ciudad Jardín”** ya existente en el PGO de Gijón. Se incluye igualmente, como se indica en el presente documento los aprovechamientos específicos del área de VUSU, objeto de cesión adicional para viario al Ayuntamiento de Gijón. Ello tiene reflejo, como se ha señalado con anterioridad, en la correspondiente serie de planos.

Se incidiría, por tanto, en memoria, normativa y planos de ordenación, pero siempre dentro de los estrictos límites de la modificación en su naturaleza de modificación puntual, sin incidencia, dada su peculiaridad, tal como se ha analizado en el estudio económico financiero.

1.3.- Cuestiones específicas en las modificaciones.

En cuanto a los cuatro apartados que recoge el artículo 279.4 del ROTU, más que verdaderos documentos, como los denomina el propio artículo, entendidos como tales, se tratarían de apartados o cuestiones a tratar o analizar cuando se desarrollan o

contemplan, en la modificación cuestiones propias de la memoria justificativa y de la normativa.

Por ello, con relación a tales apartados cabe manifestar lo siguiente:

a) Justificación general de la conveniencia de la modificación.

Esta cuestión se contiene en un estudio específico, desarrollado en otros apartados, donde se analizan el alcance y las razones de la variación, con sus diversas circunstancias. Tendría una incidencia muy reducida en el conjunto del plan especial. Las variaciones normativas, relativas al artículo 21.5 del planeamiento se analizan en el apartado específico.

Se hace especial hincapié en el hecho de que el suelo estaba previsto, exclusivamente, para el reasentamiento de titulares de viviendas objeto de expropiación en el área y, después, no hubo ni una sola petición al efecto. También se analizan de una forma pormenorizada, temas tales como la titularidad de la competencia y la no incidencia de un supuesto de modificación cualificada. Además de la propia justificación del modelo edificatorio y del cálculo del aprovechamiento.

b) Determinaciones y normas a modificar que se introducen en la variación.

Como se ha indicado en el apartado anterior se trata de la variación de la redacción del artículo 21.5 de la normativa del plan especial, con alteración de la calificación VUR que se transforma en un modelo de ordenanza de zona 4 "Edificación en ciudad jardín". Se justifica, además la asignación del aprovechamiento correspondiendo una parte, para fines específicos, a un espacio de VUSU que se cedería adicionalmente al Ayuntamiento de Gijón para su destino a viario externo al ámbito contemplado dando salida a un ámbito colindante desarrollado mediante Estudio de Detalle.

Se recoge, todo ello, en el apartado concreto del presente documento relativo a la normativa. Figura al principio el texto originario y a continuación el resultado de este específico procedimiento de variación. Todo ello acompañado del correspondiente análisis.

c) Determinaciones de las normas urbanísticas que se introducen y su reflejo en planos.

Se analiza y justifica, en el apartado correspondiente a la memoria, el alcance, circunstancias y consideraciones de la modificación en cuanto a su contenido normativo. Dado que se produce una variación de la zonificación tiene el correspondiente reflejo en el plano de zonificación, junto a los planos informativos que integran el presente documento.

d) Análisis de la incidencia en la ordenación general.

Se trata de un supuesto que, mantiene el aprovechamiento propio de la ordenación originaria, sin incremento sustancial de altura, mediante una modalidad edificatoria que posibilita, como se determina, su eventual utilización como viviendas acogidas a alguna modalidad de protección. Representa sólo un 2,34% del aprovechamiento del suelo urbanizable, más la pequeña parte derivada del aprovechamiento en VUSU incluido en el ámbito del planeamiento. Estas circunstancias suponen una mínima y reducida incidencia en el conjunto del Plan Especial de Roces y aún más si se plantea respecto a espacios superiores.



2.- ADMINISTRACIÓN COMPETENTE. CARÁCTER DEL SUELO. PROCEDIMIENTO.

2.1.- Administración competente en la modificación simple.

Una cuestión a determinar es la iniciativa del presente documento de modificación. Tal cuestión está recogida en el artículo 79 del TROTU, cuando dispone:

"1. La aprobación de todo tipo de instrumentos de ordenación urbanística constituye una competencia indisponible de las Administraciones públicas, que no podrá quedar vinculada en modo alguno por ningún tipo de acto o convenio.

2. Los particulares podrán presentar propuestas de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales que sean desarrollo del planeamiento general, Estudios de Implantación y Proyectos de Urbanización, a cuya tramitación se aplicará lo dispuesto en esta sección.

La formulación del planeamiento general y de sus modificaciones, así como la de los Planes Especiales cuando no desarrollen el planeamiento general y la de los Catálogos Urbanísticos, corresponderá en todo caso a las Administraciones competentes para su aprobación. Las eventuales propuestas que presenten los particulares o que se deriven de convenios deberán ser informadas previamente por los servicios municipales y asumidas por la Administración urbanística."

Al tratarse, el plan especial que se modifica, de un planeamiento derivado de actuación concertada, que no desarrollaba el Plan General de Gijón –si bien este último ahora lo habría asumido– su modificación no puede ser formulada por la iniciativa privada, aunque si pueden ser propuesta, sin derecho al trámite, por la misma.

Cabría plantear el eterno dilema de si se trata de variación del planeamiento especial o del general, al haber asumido este último, en su integridad, en el texto actualmente vigente, las determinaciones del primero, pero reconociendo su peculiaridad. No cabe ese análisis, puesto que, como se verá, en tales circunstancias, el trámite sería el mismo. Tampoco, a estos efectos, sí en otros, la situación del planeamiento general de Gijón derivada de la sentencia del TSJA de 28 de febrero de 2013.

La duda se plantea en la determinación de cual sea la Administración competente. Así el Principado lo sería, sin duda alguna para la tramitación del Plan Especial, como resultado de planeamiento derivado de Actuación Concertada de conformidad con los artículos 256 y 257 del ROTU. Más compleja, y a título general, es la determinación de pretenderse una modificación puntual, como sería el caso, supuesto no regulado o, al menos, no citado ni en la normativa, tanto el TROTU como el ROTU. De todos modos, las modificaciones puntuales pueden responder a circunstancias diferenciadas en su alcance y consecuencias que es preciso analizar.

No aclara propiamente la cuestión el contenido del artículo 18 del ROTU. Habría que convenir que, en supuestos donde, como suele ser habitual en las modificaciones puntuales –ajenas, por definición a un proceso de revisión– no estuvieran presentes

situaciones consideradas como de interés supralocal, el procedimiento debe ser, en principio, municipal. Habría que ponderar, no obstante, la situación relativa al grado de ejecución y, esencialmente, la seguridad jurídica derivada de la reciente sentencia del TSJA de 28 de febrero de 2013.

Se entiende, por tanto, que el proceso o procedimiento específico y excepcional de las actuaciones concertadas y los planeamientos derivados de las mismas, debe interpretarse restrictivamente y cualquier duda dirigirla a la asunción de la competencia genérica de tramitación en este caso, municipal, es decir, del Ayuntamiento de Gijón. Ello sin perjuicio de las peculiaridades que ahora concurren sobre la situación del planeamiento que conducen a la solución contraria. Todo partiendo, como se viene analizando, de la consideración de que se trata de una situación equidistante, de hecho, de ambas alternativas.

El artículo 16.3 del ROTU, determina la atribución de los aprovechamientos para el Principado, en diversas cuestiones y circunstancias y, entre ellas, las derivadas de actuaciones concertadas. No obstante, en lo que respecta al procedimiento propiamente dicho, no aclara la cuestión, pues las materias que le atribuye el artículo actuarían sin perjuicio de la tramitación procedimental, que puede ser diferenciada, sobre las que no se pronuncia. Así resulta del texto específico:

"Sin perjuicio de lo dispuesto para la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, el Principado de Asturias tendrá la consideración de Administración urbanística actuante, a los efectos de la atribución del aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios del ámbito de la actuación, en los siguientes casos:

- a) Cuando se ordenen ámbitos mediante Planes Territoriales Especiales que generen aprovechamiento urbanístico.*
- b) Cuando se ordenen ámbitos que generen aprovechamiento urbanístico mediante la declaración de una actuación urbanística concertada*
- c) Cuando se ordenen ámbitos mediante el procedimiento de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.*
- d) En aquellos otros procedimientos en los que la Administración del Principado de Asturias intervenga de modo singular en la aprobación de la ordenación detallada urbanística."*

Los artículos siguientes, 17 y 18 del propio ROTU, desarrollan genéricamente la cuestión, en lo que concierne, respectivamente, a las competencias de ordenación del territorio y urbanismo atribuidas al Principado. No hacen una mención expresa a las actuaciones concertadas, al contrario, como se ha indicado, que el artículo 16, aunque sí está implícita.

En este sentido, es posible determinar de tal articulado, que el Principado participaría en la promoción del planeamiento, cuando concorra un interés supramunicipal, como resulta del artículo 17i) del ROTU. También en su desarrollo, lo que podría entenderse implícitamente derivado de la actuación concertada y consiguiente planeamiento. Así, aunque no la cita, tal modalidad se inscribiría en el concepto genérico que figura en el artículo 17 e) del ROTU, cuando menciona las reservas de suelo y demás áreas donde

incidan situaciones deficitarias. Cabe extenderlo, igualmente, al seguimiento del proceso de urbanización por asimilación a lo previsto en el mencionado artículo 17f) del ROTU, respecto a la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.

Si se analiza a tal fin, es decir, determinar la competencia en modificaciones puntuales, la tramitación del planeamiento derivado de actuación concertada sería preciso acudir a lo dispuesto en el artículo 257 del ROTU, cuando dispone:

"1. Los Planes Parciales y Especiales que ordenen las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas serán elaborados por:

- a) Una sociedad urbanística que se designe de mutuo acuerdo en el Convenio que regule la actuación concertada.*
- b) Técnicos competentes dependientes o contratados por la Administración del Principado de Asturias.*

2. Los Planes Parciales y Especiales que ordenen las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas serán aprobados inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias a la que corresponderá también la aprobación definitiva, previos los trámites de información pública y audiencia a las entidades locales afectadas por un plazo de veinte días (art.91 TROTU), mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias y en uno de los diarios regionales de mayor difusión en el ámbito de los concejos en los que se lleve a cabo la actuación.

3. En aquellos Planes Parciales y Planes Especiales de actuaciones urbanísticas concertadas en los que se requiera trámite ambiental, el acuerdo de aprobación inicial establecerá, igualmente, el sometimiento a información pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

4. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente el instrumento de planeamiento y el Informe de Sostenibilidad con las alegaciones, sugerencias e informes y una valoración técnica de los mismos para que emita la Memoria ambiental.

5. Cumplidos los trámites anteriores y previa introducción de las modificaciones oportunas, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias resolverá sobre su aprobación definitiva."

El artículo se refiere, exclusivamente, a la tramitación del propio planeamiento sin incluir ninguna referencia expresa a sus eventuales modificaciones, en ninguna de sus modalidades. Cabría acudir sin más, al modelo general de tramitación de las modificaciones. Habría que considerar, entonces, lo dispuesto en el artículo 279.3 del ROTU, que será objeto de análisis más adelante. De todos modos, cabe adelantar que incluye, entre otras cuestiones, la determinación de que la modificación de las determinaciones de detalle en el suelo urbanizable habrá de serlo por el procedimiento de modificación de los planes parciales. Criterio que puede extenderse a los planes especiales como el propio del área de Roces.

En cualquier caso, el artículo 16 apartados 1 a 3 del ROTU hace una mención concreta a las actuaciones concertadas. Disponen así los apartados mencionados:

1. *"1. Todos los cambios en las determinaciones de un Plan General de Ordenación que no justifiquen su revisión, determinarán la adaptación del procedimiento de modificación.*
2. *Cualquier cambio en las determinaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística deberá instrumentarse mediante la correspondiente modificación.*
3. *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, 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).*
 - 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 completan (art. 93 TROTU)..."*

No hacen referencia, ninguno de los apartados del texto reglamentario reproducido, a la cuestión de la competencia en la modificación en relación a la propia del documento originario y si la misma puede ser diferente. Si subyace, de todos modos, el principio presente en la normativa, dentro de lo posible y proporcionado, de habilitar una cierta simplificación procedimental.

Todas estas circunstancias, básicamente cuando incidan dudas interpretativas, como sería el caso, habría que relacionarlas con la atribución general de las competencias urbanísticas a los propios Ayuntamientos, salvo cuando concurren circunstancias



especiales, como sería el caso que ahora nos ocupa. Así está presente en el artículo 16.2 del ROTU, cuando dispone:

"Con carácter general, y como competencia propia, la actividad urbanística corresponde a los concejos, que ejercerán cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones (art. 8.2 TROTU). Todas las referencias hechas en la normativa territorial y urbanística a la Administración urbanística actuante se entenderán hechas al Ayuntamiento en que se sitúe la actuación urbanística correspondiente."

Es decir, que la competencia urbanística, y entre ella el planeamiento de ese alcance, que no esté expresamente atribuida a otras Administraciones correspondería al Ayuntamiento.

No obstante la anulación del Plan General de Gijón, por la sentencia del TSJA de 28 de febrero de 2013, y aunque aún no sea firme, determina que la modificación haya de tener su fundamento esencial, por seguridad jurídica, en el Plan Especial. Este último, en ningún caso estaría afectado por la sentencia, y la tramitación habría de ser la propia de planeamiento derivado de actuación concertada, incluidas sus modificaciones y por ello objeto de procedimiento autonómico.

Partiendo de estas circunstancias, pueden plantearse situaciones, ante la falta de referencia normativa específica, donde se pueda seguir manteniendo la duda de cual es la Administración competente en lo que se refiere a una modificación puntual. Situación que los principios generales de la competencia la atribuirían al propio Ayuntamiento, en este caso el de Gijón, salvo justificación expresa en contrario y ello aunque la ordenación supralocal esté atribuida al Principado. Aquí concurriría esa circunstancia que en esta situación intermedia determina decantarse por la competencia autonómica.

Es evidente, en tal tesitura procedimental, que circunstancias derivadas, por ejemplo, de incrementos significativos de aprovechamiento, cambios del modelo de plan o incluso el procedimiento de variación de zonas verdes serían susceptibles de incidir en el interés supralocal, cuando afectasen a la propia esencia que habría justificado, en su momento, el desarrollo a través de actuación concertada.

A ellos habría que unir circunstancias de seguridad jurídica, como la derivada de la sentencia del TSJA de 28 de febrero de 2013, de anulación del Plan General, que no afectaría, aun cuando deviniera firme, a planes especiales, o sus modificaciones, derivados de actuación concertada tal como determina el artículo 67.2 del TROTU al tratarse de planes de ordenación integral.

En estos supuestos, entre los que se encuentra el presente texto, y salvo mejor criterio, se entiende que el procedimiento habría de ser el Autonómico, recogido en el anteriormente reproducido artículo 257 del ROTU. Es decir, la competencia pertenecería al Principado.

De no ser por la circunstancia específica señalada respecto a la situación del planeamiento general, aquí nos encontraríamos en la antítesis de lo que se entiende por

variación esencial que precisaría hacer uso del procedimiento propio de la formulación de los planes, parciales y especiales del reiterado artículo 257 del ROTU, pero la peculiaridad del planeamiento general aconseja hacer uso de la misma. Ello siempre contando con que la cierta indeterminación legal o reglamentaria sobre la modificación de planes derivados de actuación concertada, posibilita una u otra modalidad.

Se trata de una modificación puntual o simple a los efectos previstos en el artículo 279 del ROTU, anteriormente reproducido. No da lugar a incremento de aprovechamiento alguno y se refiere al tratamiento de la zonificación de una sola parcela, a la que le corresponde el 2,34 % del aprovechamiento del suelo considerado urbanizable por el planeamiento especial.

Esta proporción resulta del resumen de edificabilidades siguiente:

- **Suelo del Sector**.....802.483,00.-m²
- **Superficie edificable inicial** 802.483 m² x 0,50 m²/m².....401.241,50.-m²
- **Área de realojo preferente VUR**.....3.757 m² x 0,25 m²/m² =.....939,25.-m²
- **Área de VUSU**.....536 m² x 0,35 m²/m²=.....187,60.-m²

No afecta, en cualquier caso, ni al modelo territorial ni a las características definitorias del planeamiento. Incide únicamente en la ordenación detallada de una parcela. Circunstancia que, aun en el caso de que se plantease como variación del planeamiento general, el artículo 279.3 b) del ROTU, asigna, un trámite más simplificado, propio del planeamiento parcial. Máxime cuando aquí es primordial la derivación del procedimiento de una actuación concertada.

Lo anterior da lugar a dos consecuencias:

- a) Por un lado, que es baladí la determinación de si se trata de una variación del plan general o del especial, pues el procedimiento sería el mismo. Cuestión que se analiza, específicamente, más adelante.
- b) Por otro, su alcance habría conducido, normalmente, a un procedimiento municipal, si bien aquí se opta, como se viene indicando, justificadamente, por el autonómico.

2.2.- Incidencia en suelo urbano.

Hay otro hecho relevante como sería el hecho de la transformación completa del suelo como desarrollo del planeamiento que convierte al mismo en urbano, cualquiera que hubieran sido las circunstancias y determinaciones clasificatoria iniciales. Así resulta de lo preceptuado en el artículo 299.1 a) del ROTU en su apartado inicial:

“Constituirán suelo urbano:

- a) *Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica...*”

El área habría alcanzado la condición de suelo urbano por su transformación derivada de la ejecución del planeamiento, en este caso, el plan especial, realizado, en su ejecución material, mediante el proyecto de urbanización.

Dispondría así, el área, de los servicios definidores de suelo urbano, integrados, además en malla urbana que menciona el artículo 299.1a) del ROTU, anteriormente reproducido. Es más, se habría alcanzado la consideración de suelo urbano consolidado, según el artículo 300.1 igualmente del ROTU, cuando dispone en su apartado inicial:

"Constituyen suelo urbano consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 de artículo 114 del texto refundido, así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia (art. 114.2 TROTU). A tales efectos, se entenderá que precisan completar la urbanización los terrenos que carezcan de algunos de los servicios urbanos señalados en el epígrafe a) del apartado 1 del artículo anterior."

Se cumple, igualmente, al estar completa la urbanización por la pavimentación y el encintado de aceras, con la condición definidora de solar recogida al efecto en el artículo 302 del ROTU:

1. Tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) *Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan General de Ordenación. Si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras [art. 114.4.a) TROTU].*
- b) *Que las vías de acceso tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan General de Ordenación, o al menos fueran claramente determinables en base al mismo [art. 114.4.b) TROTU].*

2. El requisito de acceso rodado podrá ser eximido por el Plan General de Ordenación:

- a) *Cuando la especial configuración de la trama urbana histórica lo impida.*
- b) *Cuando se prevea la peatonalización de vías públicas y sin perjuicio de las medidas de organización y regulación del tráfico."*

Como tal suelo urbano totalmente consolidado, por culminación de la ejecución del plan especial, se consideraría suelo urbanizado a los efectos del artículo 12.3 apartado inicial del RDL 2/2008 de 20 de junio, cuando dispone:

"Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan

llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento...”

Tal condición de suelo urbanizado, en la peculiar y propia terminología de la legislación estatal -que la diferencia solo del suelo rural, como aquel suelo no desarrollado, aun cuando esté previsto el mismo, como sería, por ejemplo, el urbanizable- se habría alcanzado por la culminación de la urbanización determinada por el plan especial.

Mientras tanto, se conservaría, a tales efectos, la configuración de suelo rural. Así lo prescribe, a efectos esencialmente de la valoración del suelo el propio artículo 12 del RDL 2/2008 de 20 de junio en su apartado 2 b):

“El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.”

2.3.- Procedimiento de la modificación simple.

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 los 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 previstos 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).*
- 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, entendiéndose 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, entendiéndose 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 compadece 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.-m². En realidad y a los solos efectos de calcular la suma de aprovechamientos adscritos sería de 4.293 m² por la



suma la cantidad correspondiente al VUSU (536 m²) si bien cada parcela con sus edificabilidades respectivas que totalizarían los 1.126,85 m² 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 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.



3.- DERECHO DE REALOJAMIENTO. PECULIARIDADES DEL ARTÍCULO 21.1 DEL PLAN ESPECIAL.

3.1.- Planteamiento en el ámbito.

Esta es una cuestión que está presente en la normativa reguladora del área de VUR y que debe de ser objeto de un análisis pormenorizado, respecto a la posibilidad de variación y de las circunstancias concurrentes.

El artículo 21.5 de la normativa del Plan especial de Rocés residencial dispone lo siguiente:

"...En cuanto al modelo de VUR, área de realojo, se asimila a VUA con la particularidad de que únicamente podrán destinarse a realojos del sector. De ahí que los suelos no utilizados a tal fin se destinen a espacio verde de uso y dominio público (EL)."

La normativa refleja la ordenación de un área específica, con destino residencial para realojamiento de residentes en el área durante el proceso de expropiación. Se denomina VUR y su tratamiento urbanístico, en cuanto a condiciones edificatorias se asimilaba al modelo específico de vivienda unifamiliar VUA, recogido en el artículo 20 de las ordenanzas del planeamiento especial.

3.2.- Configuración normativa.

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 la 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 inquilinas 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 arrendataria.
- 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 si 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 realoj, viviendas en condiciones de venta o alquiler adecuados 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, cabría, 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 montante de la indemnización.

3.3.- Circunstancias del área específica.

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 hubieran 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 Roces, 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 realojamiento en los términos estipulados. No cabía, además, "subterfugio" alguno de reducción del espacio, mediante la concentración del aprovechamiento en modalidades edificatorias diferentes e 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, 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.

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 generis* 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 m², como figura recogido en la memoria del citado planeamiento.

Esta cifra era consecuencia de aplicar a la parcela de resultado correspondiente, de 3.750 m² una edificabilidad sobre esa parcela neta de 0,25 m²/m².

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 m²/m² al ámbito específico, un total de 187,60 m².

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 velados 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 m² x 0,25 m^{2e}/m² = 939,25 m^{2e}**
- **Área de VUSU..... 536 m² x 0,35 m^{2e}/m²= 187,60 m^{2e}**

No se hace una asignación final específica de la suma de los aprovechamientos, en total 1.126,85 m², 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^{2e}, alcanzaba, el aprovechamiento destinado 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.

Había existido, resumiendo lo anterior y como se ha indicado con anterioridad, una fuerte petición de ese mantenimiento de residencia de tales titulares en el área. De ahí que se les reservaba un espacio, a ponderar en la valoración de la expropiación, pero que no era técnicamente un derecho al realojamiento. Entre otras circunstancias, porque no se destinaban a viviendas unifamiliares de una mayor superficie.

Es más, para evitar que se integrasen, además, otras actuaciones diferenciadas o se utilizase para eventuales derechos de realojamiento provenientes, por ejemplo, de otras áreas, se establecía que los espacios que eventualmente no fuesen asumidos por los titulares de referencia se habrían de destinar –emplea esa denominación y no la de calificación o similar– a zona verde o espacio libre de uso y dominio público. Ello debido a que la normativa específica determina que los suelos no utilizados para las cinco familias del sector habrían de destinarse a tal fin alternativo.

Es decir, que en el caso de ocuparse parcialmente el suelo el resto no podría ser cubierto con derechos de realojamiento de otras áreas u otras finalidades, ya que la alternativa era una modalidad de la zona verde o espacio libre. Se trataba, como se viene afirmando, de una medida disuasoria o de garantía de la determinación del planeamiento, más que una alternativa zonificatoria dentro de la previsión de usos a que hace referencia el artículo 60 c) del TROTU.

Sería, por tanto, una situación complementaria o derivada del grado de desarrollo de una calificación, pero no una calificación propiamente dicha. Los términos del artículo parecen pensados para supuestos de falta de ocupación parcial, no cuando no fuese utilizado en absoluto.

4.- NO INCIDENCIA EN LA MODIFICACION CUALIFICADA.

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 m²**, con una superficie edificable total de **939,25 m²**. A ellos habría que sumar, como se ha indicado con anterioridad, los 187,60 m² totalizando 1.126,85.m² 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 analizara: 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^{2e}, 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^{2e}, 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 Roces alcanzaban una superficie de 212.927 m². Ello representaba sobre el ámbito total del suelo equiparado o integrado como urbanizable, de 801.735 m², 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 m². Su superficie supone casi un tercio de la parcela original y por su ubicación en el conjunto del sector de Roces 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, la 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 (EL), 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 equipararía, a efectos de modificación al 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 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.*

¿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. Corrobara 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 prevista, 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. Las 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 viales, 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 ellas pudieran asimilarse supuestos 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 conceptuada como tal tipo de actuaciones, por el citado artículo.

No obstante, el apartado 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 complementaria, 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 determinadas 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 la 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 tratase 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 sí 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 las 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 espacio 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 propio 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 Rocés, manifiesta la importante capacidad de modificación atribuida a los planes especiales en cuanto se refiere a la ordenación detallada.

Una de las 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 protección 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.

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:

“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 modificada para adaptar sus previsiones o 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 pumente, 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."

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 e) 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 *strictu 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 previstos 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 resultas 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 realojamiento 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 preveían 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 a 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.

B. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL MODELO RESULTANTE.

1.- JUSTIFICACION DE LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS Y CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION PROPUESTA.

1.1.- Justificación del modelo de ordenación y tipología edificatoria.

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 m². 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 Roces 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 bajocubierta), dada la edificabilidad a consumir, con un modelo que podría contemplar espacios privados asociados a las viviendas situadas 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 privativos en planta baja, áreas deportivas asociadas, que dispondrían de un aprovechamiento indicativo para tal finalidad de 187,60 m², 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.-m².

La parcela se estructura en cuatro áreas o sectores diferenciados, de Norte a Sur un primer espacio destinado a uso dotacional privado con uso deportivo preferente que habrá contribuir a completar los servicios dotacionales del ámbito de Roces, incluyendo pistas deportivas, de juegos, etc., a continuación una subparcela de cesión para reserva de viario que atraviesa totalmente la parcela para dar salida efectiva al ámbito colindante de desarrollo privado cuya urbanización deberá satisfacer en las condiciones que finalmente determine el Ayuntamiento de Gijón. Una tercera subparcela destinada a residencial plurifamiliar y espacio libre privado y por último, el resto de la parcela no ocupada por la edificación que se destina a espacio libre de uso y dominio público. Si bien la zonificación propuesta aparece en los planos que acompañan este documento, la proporción exacta, si fuesen necesarios mínimos ajustes, de dichas clasificaciones y usos podrá establecerse, con carácter definitivo, en el propio Proyecto constructivo.

La ocupación máxima bajo rasante de la parcela se asimila en principio a la de cualquier otra parcela residencial del área de Roces (sería del 100%), si bien en este caso se ha optado por restringir ligeramente la ocupación a un área concreta, incluyendo el uso bajo el espacio público de cesión y tratando de buscar la máxima regularización constructiva de la parcela para su eventual uso bajo rasante.

Su esquema orientativo no vinculante, excepción hecha del espacio libre público, que si lo será en su determinación mínima y de la superficie máxima edificable, aparece reflejado en el planos 0/4 y 0/5 de los correspondientes de la presente modificación. Ello incide, por tanto, en el carácter de las determinaciones relativas al espacio ordenado.

Respecto al espacio libre público, que se sitúa en el borde sur de la presente modificación y que, en tales circunstancias, ha de ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Gijón, cabe decir, reiterando lo anteriormente expresado, que a pesar de su pequeña superficie cumple una apreciable función de enlace de los espacios libres y zonas verdes al servicio de todo el sector. Su urbanización y acabados, caso de ser ocupado bajo rasante, correrá a cargo del titular de la parcela, adoptando los criterios derivados de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Gijón.

1.2.- Datos y cuadro resumen. (ver fichas asociadas en el apartado gráfico).

- Superficie total de parcela:.....3.757 m²
- Superficie máxima edificable con destino residencial:.....1.126,85 m^{2e}
- Superficie edificable con destino deportivo preferente.no adscrita
- Subparcelas con calificación propia: 5. De todos modos, las de titularidad privada formarían parte, como complementarias, del suelo adscrito a la ordenanza 4 con las determinaciones y ajustes propios que correspondiesen a la ordenación y circunstancias propias planteadas.
- Subparcela 77.1:.....917 m²
 - o Espacio libre de uso y dominio público:.....290 m²
- Subparcela 77.2 Ordenanza zona 4:.....923 m²
 - o Uso residencial:.....479 m²
 - o Espacio libre privado:.....605 m²
- Subparcela 77. Ordenanza viario. Reserva de viario público:.....201m²
- Subparcela 77.4 Ordenanza Dot. privada. Deportivo preferente:.....1.555 m²
- La edificabilidad máxima disponible se distribuirá entre las parcelas disponibles según los usos y cómputos que correspondan en el PGO de Gijón.
- El planteamiento de ordenación deberá ser conjunto para todas las parcelas.
- Número máximo de alturas para la edificación: B+2+ático o bajo cubierta.
- Podrán disponerse sótanos destinados a garajes, trasteros u otros usos autorizables por el PGO de Gijón, en solución conjunta o parcial de la totalidad de la parcela original ordenada o adscritos a cada subparcela y en la totalidad de la misma hasta el límite de ocupación señalado en el presente documento.
- Retranqueos mínimos sobre rasante de la edificación en altura a parcela de la alineación principal: 3 metros.

- Los adosamientos de edificación en los linderos entre subparcelas son autorizables salvo a lindero público.
- Los cierres del espacio deportivo así como eventuales construcciones al servicio de la instalación o juegos podrán efectuarse en el mismo límite de la parcela con la acera.
- El resto de la normativa aplicable, tanto la relativa a cierres de parcela en la parcela edificable como a cualquier otro aspecto no considerado expresamente en este documento serán los propios de la "Ordenanza 4. Edificación en Ciudad Jardín" el PGO de Gijón.

2.- NORMATIVA ACTUAL.

El texto originario del artículo 21.5 de la normativa, en su párrafo final, del plan especial responde al tenor literal siguiente:

"...En cuanto al modelo de VUR, área de realojo, se asimila a VUA con la particularidad de que únicamente podrán destinarse a realojos del sector. De ahí que los suelos no utilizados a tal fin se destinen a espacio verde de uso y dominio público (EC)."

En cuanto al modelo edificatorio de VUA, al que se remite, estaría recogido en el conjunto de la ordenación de las modalidades de vivienda familiar del artículo 21 de la normativa del plan especial.

3.- NORMATIVA MODIFICADA.

El tenor resultante de la modificación, que constituirían los apartados finales del artículo 21.5 de la normativa del Plan Especial de Rocés, sería el siguiente:

"En cuanto al modelo de ordenanza de zona 4 "Edificación en ciudad jardín" se remite a tal normativa del PGO, si bien en aplicación del artículo 8.147 del mismo, las circunstancias y condiciones de superficie, posición, ocupación, área de movimiento, altura y aprovechamiento son la que figuran en los planos de ordenación del presente documento y con el carácter indicativo que se asigna a los mismos. Espacio completado por los correspondientes suelos calificados como libre privado y público, este último objeto de cesión al Ayuntamiento de Gijón.

A ello se une el suelo complementario al anteriormente descrito, definido de Dotación Deportiva Privada Preferente (DDP) con las circunstancias derivadas de su tratamiento como equipamiento privado y con el carácter indicativo en cuanto al aprovechamiento y diseño que figura en tales planos de ordenación".

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 aquello 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, derivado 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)."

A efectos de este **documento de aprobación definitiva** se incorpora la redacción completa del artículo original (ver BOPA) y del que ahora se modifica:

Artículo publicado en el BOPA de fecha 1 de septiembre de 2007:

Apartado segundo
Área de vivienda unifamiliar

Artículo 21.—Área de Vivienda Unifamiliar (VU)

1. Pereneerán a esta ordenanza los suelos identificados como tales, ya sea en su modalidad de suelo urbano consolidado de ordenación directa, ya conceptuados de urbanizables en la ordenación del sector y polígono único. Si bien en este último caso, dada la liberación de la expropiación, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 186 del TRLSA permite la configuración de sus propias unidades y áreas de aprovechamiento.

2. **Uso Cualificado.** El uso característico es el residencial, en su alcance de vivienda tipo unifamiliar. Se admiten tres tipologías edificatorias y según las circunstancias y características de la calificación que se señalan a continuación.

La tipología cualificada y preferente será en los grados A, B y en la modalidad de urbana de VUSU, la vivienda aislada y especialmente en el grado C, si bien se posibilitan las viviendas pareadas, agrupadas y en hilera en la situación y tipologías que determine el PGOU. En la tipología correspondiente a las Unidades Prelimitadas de Granda VUC, y mediante el preceptivo estudio de detalle, se podrán proponer alternativas al modelo de vivienda unifamiliar aislada, predominante en la zona, tales como pareadas, agrupadas, en hilera, etc., siempre y cuando obtenga el dictamen favorable de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

3. **VUSU:** La parcela mínima edificable en suelo urbano consolidado VUSU resultante de la parcelación será de 300 m². En todo caso, será posible la construcción en cualquier parcela existente considerada en el Registro de la Propiedad como predio independiente siempre que se cumplan el resto de condiciones del presente plan especial y PGOU para poder construir una vivienda.

Para la división de fincas iguales o superiores a 1.000 m² en más de tres parcelas será preciso un proyecto de parcelación previo a la solicitud de la licencia, donde habrá de justificarse la disposición e integración de las viviendas resultantes en el entramado urbano, Actuación que se debería acometer, además, mediante Estudio de Detalle cuando, en las mismas circunstancias, la superficie sea superior a 1.500 m² o se lleven a cabo más de tres viviendas agrupadas o en línea.

El coeficiente de edificabilidad bruta máximo sobre el ámbito específico será de 0,35 m²/m², si bien en las parcelas existentes podría realizarse, aun cuando se supere tal coeficiente, una edificación de una superficie máxima de 150 m², siempre que, igualmente, se cumplan el resto de condiciones del presente plan especial y del PGOU.

Las modalidades de viviendas y de edificación serán las que se indican en la ordenanza 5 de la Revisión-Adaptación del PGOU.

4. La superficie mínima de la parcela en suelo incluido en el sector, es decir, suelo de VU-A, B y C como igualmente la correspondiente a la parcelación, en tal ámbito será, según las distintas tipologías, de:

- VUA, 600 m²
- VUB, 800 m²
- VUC, 1.000 m²

5. Los coeficientes de edificabilidad que se aplican, cuando se utilice tal cómputo, a las parcelas en las unidades delimitadas o que se delimiten en el ámbito de ejecución, serán de:

- Grado A, 0,25 m²/m².
- Grado B, 0,20 m²/m².
- Grado C, 0,20 m²/m².

Estarían comprendidos en los coeficientes de edificabilidad, los correspondientes a los edificios existentes, incluidos en cada ámbito o parcela. En cuanto al modelo de VUR, área de recajo, se asimila a VUA con la particularidad de que únicamente podrán destinarse a recajos del sector. De ahí que los suelos no utilizados a tal fin se destinen a espacio verde de uso y dominio público (EC).

6. La edificación no podrá rebasar dos plantas sobre rasante y nueve metros a cornisa. Se admite la utilización residencial de espacio bajo cubierta en las modalidades de edificabilidad que determine el PGOU y en el momento de su autorización.

7.

a) El suelo urbano consolidado se rige por sus propias determinaciones de gestión y está excluido del sector, del polígono de las unidades y de la expropiación. El régimen de gestión aplicable será el propio del artículo 193 del TRLSA.

b) Mientras, el suelo incluido inicialmente en el sector se adecua al régimen del mismo en los términos que figura en los artículos 8 y 9 de la presente normativa.

En consecuencia, y salvo las excepciones que se señalan donde cabría la edificación directa, en el suelo incluido inicialmente en el sector sería preciso el desarrollo de la correspondiente unidad de ejecución, por el sistema de compensación, salvo que se renuncie a la liberación de la expropiación en cuyo supuesto se incluiría en la modalidad general. En todo caso, sería posible hacer uso del denominado procedimiento conjunto del artículo 174 del TRLSA, siempre que se garantice la ampliación, urbanización y cesión del suelo tal como figura reflejado en el plan de ordenación. En todos los supuestos sería necesario Estudio de Detalle, si bien el Ayuntamiento podría excluir de tal determinación cuando la ordenación no contemple la ejecución de vías internas en el ámbito de cada unidad o no se haga una ordenación conjunta del suelo dotacional y la ordenación resulte claramente definida en el proyecto de compensación o parcelación.

8. La separación a linderos, frente mínimo u ocupación de parcela, las mediciones, la posibilidad de viviendas pareadas, agrupadas y/o en hilera y el régimen de usos y su carácter edificatorio se adecuará a lo previsto por el PGOU que esté vigente en el momento de su autorización.

9. Los edificios existentes que se conserven, con volumen agotado, VUVA y no sean objeto de demolición en áreas con distintas calificaciones por así determinarlo el presente documento, no se consideran, en ningún caso, fuera de ordenación y podrán realizarse las obras de consolidación, modernización, y los pequeños ajustes de volumen que fueran precisos, además de las reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del edificio y de la parcela específica que se le asigne. Incluso, sería admisible la sustitución, total o parcial, de los edificios existentes siempre que no se supere el volumen existente en el momento de la sustitución y en situación de compatibilidad con la alcección, de la legislación sectorial que en su caso, les resultase aplicable. Las condiciones de la nueva edificación serán por defecto, las correspondientes al coeficiente de edificabilidad y parcelación al que se asimile, en las condiciones anteriores, computando al efecto el volumen y la superficie liberada. Todo ello a los efectos del artículo 107.3 del TRLSA.

Artículo 21.- Área de Vivienda Unifamiliar (VU).

1.- Pertenece a esta ordenanza los suelos identificados como tales, ya sea en su modalidad de suelo urbano consolidado de ordenación directa, ya conceptuados de urbanizables en la ordenación del sector y polígono único. Si bien en este último caso, dada la liberación de la expropiación, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 186 del TRLSA permite la configuración de sus propias unidades y áreas de aprovechamiento.

2.- Uso Cualificado. El uso característico es el residencial, en su alcance de vivienda tipo unifamiliar. Se admiten tres tipologías edificatorias y según las circunstancias y características de la calificación que se señalan a continuación.

La tipología cualificada y preferente será en los grados A, B y en la modalidad de urbana de VUSU, la vivienda aislada y especialmente en el grado C, si bien se posibilitan las viviendas pareadas, agrupadas y en hilera en la situación y tipologías que determine el PGOU. En la tipología correspondiente a las Unidades Predelimitadas de Granda VUC, y mediante el preceptivo estudio de detalle, se podrán proponer alternativas al modelo de vivienda unifamiliar aislada, predominante en la zona, tales como pareadas, agrupadas, en hilera, etc., siempre y cuando obtenga el dictamen favorable de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

3.- VUSU: La parcela mínima edificable en suelo urbano consolidado VUSU resultante de la parcelación será de 300.-m². En todo caso, será posible la construcción en cualquier parcela existente considerada en el Registro de la Propiedad como predio independiente siempre que se cumplan el resto de condiciones del presente plan especial y PGOU para poder construir una vivienda.

Para la división de fincas iguales o superiores a 1.000.-m² en más de tres parcelas será preciso un proyecto de parcelación previo a la solicitud de la licencia, donde habrá de justificarse la disposición e integración de las viviendas resultantes en el entramado urbano. Actuación que se debería acometer, además, mediante Estudio de Detalle cuando, en las mismas circunstancias, la superficie sea superior a 1.500.-m² o se lleven a cabo más de tres viviendas agrupadas o en línea.

El coeficiente de edificabilidad bruta máximo sobre el ámbito específico será de 0,35 m²/m², si bien en las parcelas existentes podría realizarse, aun cuando se supere tal coeficiente, una edificación de una superficie máxima de 150.-m², siempre que, igualmente, se cumplan el resto de condiciones del presente plan especial y del PGOU.

Las modalidades de viviendas y de edificación serán las que se indican en la ordenanza 5 de la Revisión-Adaptación del PGOU.

4.- La superficie mínima de la parcela en suelo incluido en el sector, es decir, suelo de VU-A, B y C como igualmente la correspondiente a la parcelación, en tal ámbito será, según las distintas tipologías, de:

- VUA, 600.-m²
- VUB, 800.-m²
- VUC, 1.000.-m²

5.- Los coeficientes de edificabilidad que se aplican, cuando se utilice tal cómputo, a las parcelas en las unidades delimitadas o que se delimiten en el ámbito de ejecución, serán de:

- Grado A, 0,25 m²/m².
- Grado B, 0,20 m²/m².
- Grado C, 0,20 m²/m².

Estarían comprendidos en los coeficientes de edificabilidad, los correspondientes a los edificios existentes, incluidos en cada ámbito o parcela. En cuanto al modelo de VUR, área de realojo, se asimila a VUA con la particularidad de que únicamente podrán destinarse a realojos del sector. De ahí que los suelos no utilizados a tal fin se destinen a espacio verde de uso y dominio público (EC).

6.- La edificación no podrá rebasar dos plantas sobre rasante y nueve metros a cornisa. Se admite la utilización residencial de espacio bajo cubierta en las modalidades de edificabilidad que determine el PGOU y en el momento de su autorización.

7.- a) El suelo urbano consolidado se rige por sus propias determinaciones de gestión y está excluido del sector, del polígono de las unidades y de la expropiación. El régimen de gestión aplicable será el propio del artículo 193 del TRLSA.

b) Mientras, el suelo incluido inicialmente en el sector se adecua al régimen del mismo en los términos que figura en los artículos 8 y 9 de la presente normativa.

En consecuencia, y salvo las excepciones que se señalan donde cabría la edificación directa, en el suelo incluido inicialmente en el sector sería preciso el desarrollo de la correspondiente unidad de ejecución, por el sistema de compensación, salvo que se renuncie a la liberación de la expropiación en cuyo supuesto se incluiría en la modalidad general. En todo caso, sería posible hacer uso del denominado procedimiento conjunto del artículo 174 del TRLSA, siempre que se garantice la ampliación, urbanización y cesión del suelo tal como figura reflejado en el plan de ordenación. En todos los supuestos sería necesario Estudio de Detalle, si bien el Ayuntamiento podría excluir de tal determinación cuando la ordenación no contemple la ejecución de vías internas en el ámbito de cada unidad o no se haga una ordenación conjunta del suelo dotacional y la ordenación resulte claramente definida en el proyecto de compensación o parcelación.

8.- La separación a linderos, frente mínimo u ocupación de parcela, las mediciones, la posibilidad de viviendas pareadas, agrupadas y/o en hilera y el régimen de usos y su carácter edificatorio se adecuará a lo previsto por el PGOU que esté vigente en el momento de su autorización.

9.- Los edificios existentes que se conserven, con volumen agotado, VUVA y no sean objeto de demolición en áreas con distintas calificaciones por así determinarlo el presente documento, no se consideran, en ningún caso, fuera de ordenación y podrán realizarse las obras de consolidación, modernización, y los pequeños reajustes de volumen que fueran precisos, además de las reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del edificio y de la parcela específica que se le asigne. Incluso, sería admisible la sustitución, total o parcial, de los edificios existentes siempre que no se supere el volumen existente en el momento de la sustitución y en situación de compatibilidad con la afección, de la legislación sectorial que en su caso, les resultase aplicable. Las condiciones de la nueva edificación serán por defecto, las correspondientes al coeficiente de edificabilidad y parcelación al que se asimile, en las condiciones anteriores, computando al efecto el volumen y la superficie liberada. Todo ello a los efectos del artículo 107.3 del TRLSA.

El texto, aunque sustituye al originario, es mucho más extenso, ya que ha de integrar todas las circunstancias y situaciones a las que se ha hecho referencia con anterioridad. Destaca, como se hace referencia en el análisis incluido en la memoria, que el destino

sustitutivo, por incumplimiento de las condiciones determinadas sería, igualmente, el correspondiente a la modalidad de espacio verde de uso y dominio público (EL).

Por ello, se mantiene, como figura justificado en el apartado correspondiente, que la presente modificación no sería susceptible de incidir, en modo alguno, en un supuesto de modificación cualificada de los artículos 101.3 del TROTU y 281 del ROTU. No se elimina ni modifica el tratamiento alternativo y peculiar de ese eventual destino.

Se introduce el uso residencial de la ordenanza de zona 4 "Edificación en ciudad jardín". Se tiene en cuenta que la normativa del planeamiento especial aplica de modo subsidiario la propia del general. De ahí que se siga ese modelo para una opción por edificación integrable en la misma y que se adapta a las modalidades asimiladas a las resultantes del modelo de vivienda de protección en la variedad de VPC.

La forma de la parcela es peculiar, así como el aprovechamiento atribuido, que está limitado por el atribuido al VUR, es decir, la modalidad edificatoria presente en el documento originario del plan especial. A ello se une el aprovechamiento complementario básicamente para destino deportivo proveniente del área de VUSU.

En todo caso, para diversos parámetros, siguiendo los mismos criterios que figuran, como se señala, en el artículo 8.147 del plan especial, el texto se remita a los planos que figuran en el presente documento. No hay que olvidar la peculiaridad de la altura máxima, limitada a dos plantas más la baja, la fijación del aprovechamiento máximo, etc. Las alineaciones se adecuan a las características de la parcela.

En cuanto a la **Dotación deportiva privada**, como espacio relacionado con el anterior y que ocupa una mayor superficie, se pasa a denominar Dotación Deportiva Preferente. Sería de titularidad privada y, conforme a las siglas del propio plan especial, se configura como DDP. La disposición de canchas o espacios de juego que figuran en planos son indicativas, pero el destino sería el asignado en los términos que resultan del plan especial. Podría tener un aprovechamiento edificable en cuyo caso sería a detracer justificadamente del máximo atribuible y computable a uso residencial al que se ha hecho referencia en el presente documento.

La normativa contiene una peculiaridad, sería la eventual utilización para el realojamiento para expropiados en actuaciones urbanísticas en otras áreas. En la memoria del presente documento se ha analizado que el régimen de la modalidad VUR estaba pensado para el reasentamiento, en viviendas unifamiliares de cinco familias que sufrieron la demolición de su vivienda en el propio ámbito. Ninguna de ellas se acogió a la modalidad. No se trataba, de todos modos, de un derecho de realojo, sino de una determinación calificadoria con ese fin, puesto que las viviendas eran libres y no podían acogerse a los términos que actualmente recoge el RDL 2/2008 de 20 de junio, pero que ya estaba presente en la ley de 1998.

Ahora, si sería posible construir viviendas libres o eventualmente de protección autorizándose, también la tipología de VPC o modalidad que, de tipo equivalente la sustituya o complementa. Cabe, entonces, para no hacer desaparecer el término realojamiento, que impropriamente estaba presente en el artículo 21.5 de la normativa del

plan especial, que hasta un máximo de un mes desde la concesión de la licencia de edificación, el Ayuntamiento pueda lograr el realojamiento de expropiados en otras áreas que puedan acogerse a las determinaciones del artículo 16.1 e) y disposición adicional undécima del RDL 2/2008 de 20 de junio.

Aquellas personas que optasen tendrán derecho al realojamiento, si ejercitasen la opción hasta el plazo señalado. El mismo significa que pueden adquirir la vivienda al precio estipulado de la VPC, como baremo orientativo, por lo que la indemnización expropiatoria cubriría todo o parte del mismo, debiendo destinar la cantidad correspondiente a tal fin. Ello no supone perjuicio alguno ni para los eventuales expropiados, cuya opción es libre, ni para la promoción que vería adquirida la vivienda por el precio estipulado, ni por los expropiantes, incluido el beneficiario, que podrían contemplar parte de sus obligación de dar lugar al realojamiento.

A los efectos oportunos de su sometimiento por la CUOTA al trámite de Aprobación Definitiva.

En Oviedo a 4 de noviembre de 2013.

II.- PLANOS

Planos Información.

- 12 01 mp 01v5.- Situación, emplazamiento y escala urbana.
- 12 01 mp 02v5.- Normativa vigente. Plan de Roces. Ordenación.
- 12 01 mp 03v5.- Estado actual. Lote VUR.

Planos de ordenación.

- 12 01 mp 04v5.- Propuesta de zonificación. Usos y Superficies.
- 12 01 mp 05v5.- Esquema Orientativo de ordenación y asignación de edificabilidades (no vinculante).