

003424/2005
3/7/2015

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de 18-06-15.

Oviedo, a 25 de junio de 2015

EL SECRETARIO DE LA CUOTA

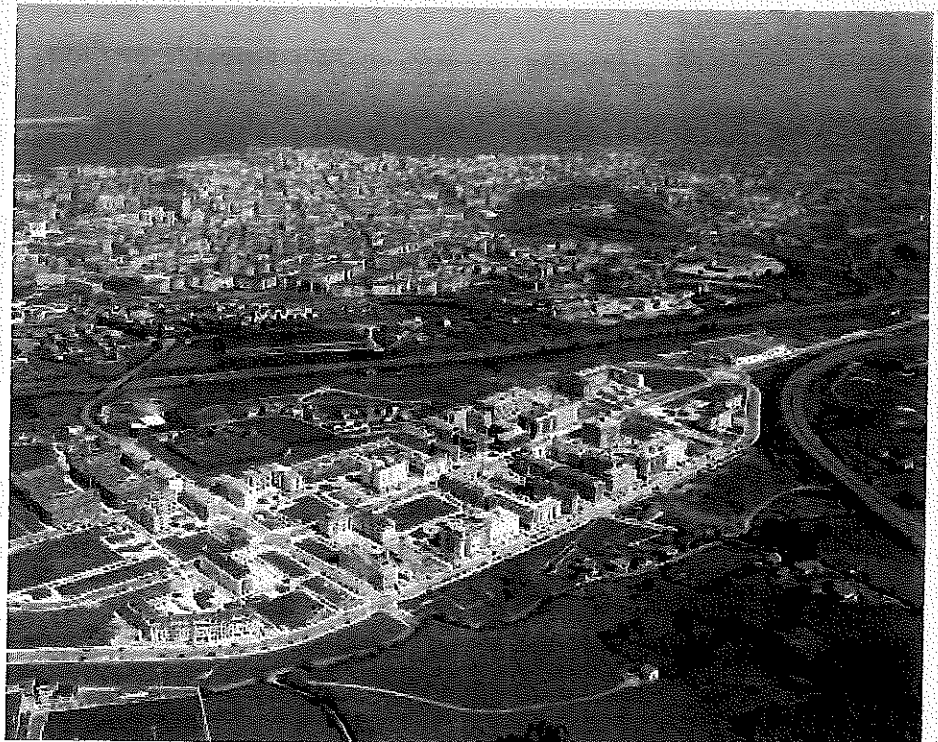
Fdo.: José Antonio Cullá de la Maza



GOBIERNO DEL
PRINCIPADO DE ASTURIAS

Modificación Puntual IV

DPX Area Residencial Roces Gijón



Documento para Aprobación Definitiva

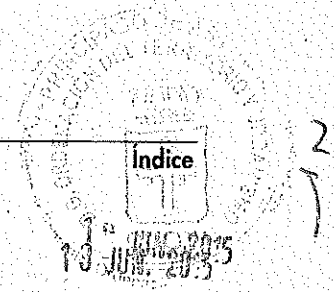
 **Sogepsa**



AYUNTAMIENTO DE GIJÓN

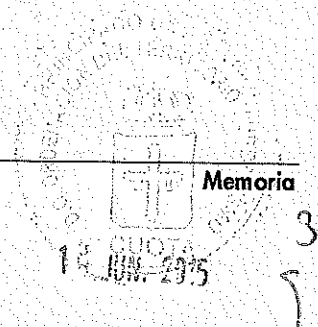
9 Junio 2015

Versión 2.0



INDICE

I.- MEMORIA.....	2
1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.	2
2.- CONTENIDO Y ALCANCE.	4
2.1.- Contenido documental.	4
2.2.- Análisis de la documentación a modificar.....	8
2.3.- Cuestiones específicas en las modificaciones.....	9
3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.....	11
3.1.-Justificación general.....	11
3.2.- Justificación de las determinaciones que se alteran.	12
3.2.1- Justificación sobre el cambio de uso.....	12
3.2.2.- Justificación y descripción del modelo edificatorio elegido.....	16
3.2.3.- Sobre la Vivienda protegida (VP).	17
4.- ADMINISTRACION COMPETENTE. CARÁCTER DEL SUELO. PROCEDIMIENTO. 18	
4.1.- Administración competente en la modificación simple.....	18
4.2.- Incidencia en planeamiento de ejecución.	25
4.3.- Procedimiento de la modificación simple.	26
5.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.29	
5.1.- Cuestiones generales.....	29
5.2.- Espacios libres y zonas verdes.....	31
5.3.- Espacios de equipamientos y dotaciones.	32
II.- NORMAS URBANÍSTICAS	37
III.- DOCUMENTACION GRAFICA.....	58



I.- MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

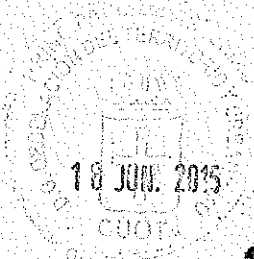
El objetivo de este documento es efectuar una Modificación puntual del Plan Especial de Rocés Residencial en Gijón para transformar una parcela calificada de DPX-1, es decir, Dotación Privada sin definir, en una modalidad residencial, dentro de la Edificación Residencial Colectiva, denominada como "Edificación Abierta de 17 metros de crujía destinada a vivienda protegida - EA17VP." (se hace remisión expresa al apartado 3.2 dedicado a "justificación de la modificación"), creando por ello un lote residencial adicional a los ya existentes con la numeración correlativa, Lote 62, referido en el artículo 14 de las normas del Plan Especial.

Se recupera el espacio, sin demanda real para el fin previsto, desde la finalización del Plan Especial y no utilizado por tanto a pesar del tiempo transcurrido, y se transforma en un destino que los planeamientos y la normativa urbanística suelen considerar preferente, como sería la vivienda de protección. Es así, además, que la conversión se efectúa a partir de una edificabilidad que ya era computable en el Plan Especial de Rocés ya que se detrae de la general atribuible en origen al Promotor del Plan y que estaba adscrita a una dotación privada sin definir. Ello en un marco, como se verá, donde el plan especial se caracteriza por haber previsto una proporción muy superior a los estándares legales y reglamentarios de espacios dotacionales, zonas verdes y espacios libres. Se actúa mediante su transformación en una tipología residencial que permite una nueva materialización del aprovechamiento potencial y su mejor integración urbana con los nuevos desarrollos ya efectuados en el entorno próximo, además de satisfacer la demanda creciente de vivienda protegida generada al amparo de dicha actuación urbanística.

El aprovechamiento urbanístico que se utiliza es el asignado de inicio a la dotación privada indefinida, que computaba en aprovechamiento lucrativo y que no incluía ningún coeficiente de ponderación, a pesar de que, como se analizará, el planeamiento especial determinaba un mayor valor comparado al destino dotacional privado a efectos de la valoración de la expropiación.


Se analizan y se tienen en cuenta todas las prescripciones en cuanto a procedimiento, documentación y requisitos de la modificación.

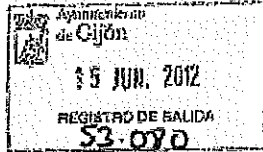
Se trae a colación, también como antecedente, a los efectos de poder prescindirse, en su caso, el trámite de coordinación administrativa, el informe, de fecha 14 de junio de 2012, de la Concejala Delegada de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Gijón, consecuencia de la consulta formulada por Sogepsa, sobre la Modificación Puntual del Plan Especial de Rocés Residencial/DPX.



**Ayuntamiento
de Gijón/Xixón**

Referencia: 0895730012
Servicio Administrativo de Urbanismo

Sogepsa
Registro de Entrada

2012-6-22/4 13:08



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

NOTIFICACIÓN

ASUNTO: CONSULTA SOBRE MODIFICACION PUNTUAL PLAN ESPECIAL ROCES RESIDENCIAL/DPX

En relación a la consulta para la eventual conversión de uno de los lotes de resultado del Plan Especial Rocés Residencial destinado a Equipamiento Privado (DTP/DPX) en un lote convencional destinado a vivienda en algún régimen de protección, el Servicio Técnico de Urbanismo a emitido el informe que a continuación se transcribe:

"Se propone una Modificación del Plan Especial Rocés Residencial en el ámbito del lote DPXI destinado a Equipamiento Privado."

Este ámbito, al igual que el resto del sector, está ya urbanizado, por lo que, ante la duda de a quién le correspondería la tramitación, dado que en la actualidad se trata de un suelo urbano que tiene condición de solar y que los cambios previstos no conllevan una variación esencial, resulta coherente el que esta modificación se tramitase desde el Ayuntamiento, y no por el Principado como se hizo en procedimientos anteriores.

La modificación consistía simplemente en cambiar el uso actual de equipamiento privado por el de residencial destinado a algún régimen de protección, para lo cual, en principio no se ve inconveniente, si bien en el documento de modificación, entre otras, deberá justificarse la oportunidad y conveniencia, así como que esta merma de las reservas de equipamientos no comprometa el cumplimiento de las exigencias legales exigibles."

Lo que se notifica para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Gijón/Xixón, a 14 de junio de 2012
LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO Y VIVIENDA
Segunda Teniente de Alcaldé
Competencias delegadas según resolución de fecha 14 de junio 2011

Fdo.: Lucía García Serrano



Área de Participación y Atención Ciudadana/Servicio de Relaciones Ciudadanas:
Oficina Atención "Atención Presencial Municipal" C/ Caldero, 2 33201 - Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 11 03, Fax: 98 518 11 32
Centro Municipal Integrado de La Cultura C/ Alonso Obispo de la Calzada, 4 33015 - Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 18 43, Fax: 98 531 17 8
Centro Municipal Integrado de El Coto Plaza de la República, s/n 33004 - Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 17 62, Fax: 98 512 22 99
Centro Municipal Integrado de La Araya, C/ Conde Argüelles, 16 - IR - Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 16 20, Fax: 98 517 64 34
Centro Municipal Integrado de Pumarín "Copa-Jar", C/ Ramón Arce, 7 - 33011 - Gijón/Oviedo Teléfono: 98 518 16 40, Fax: 98 518 16 39
Centro Municipal Integrado de El Llano, C/ Río de Oza, 37 - 33209 Gijón/Xixón Teléfono: 98 518 51 40
Edificio Administrativo "Antigua Nogal", Paseo de la Infancia 2 33207 - Gijón/Xixón Teléfono: 98 449 19 40

En cuanto a los antecedentes de planeamiento en el ámbito el Plan Especial derivado de la Actuación Concertada Urbanística del denominado Ámbito Residencial de Rocés, en Gijón, fue aprobado por acuerdo de CUOTA de fecha 20 de diciembre de 2005, y publicado en el BOPA de fecha 8 de marzo de 2006.

2.- CONTENIDO Y ALCANCE.

2.1.- Contenido documental.

Una modificación, considerada puntual por su alcance y naturaleza de plan especial debe contener, aquellos extremos de este último que tengan concreta relación con el alcance, configuración y determinaciones presentes y necesarias en 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 99 y 101.3 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril -TROTU-, y 279 y siguientes del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre -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 total, ya que se mantiene el originario con sustitución de uso.

En tales circunstancias, así se expresa en cuanto al contenido de una modificación puntual, 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, la modificación ha de contener la documentación necesaria para reflejar las nuevas determinaciones u objetivos a conseguir. Tampoco, por definición, 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, a partir del criterio e interpretación expresados, 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 y 162 c) del ROTU. Es decir, se varía un área dotacional privada sin definir (DPX), que a diferencia de los equipamientos públicos computa en el aprovechamiento del PE, por un uso residencial en vivienda de protección. También es preciso analizar circunstancias tales como la procedencia y asignación de los aprovechamientos a los usos concretos que se establecen finalmente en este documento.

Se desarrollan de forma pormenorizada cuestiones como la competencia para la tramitación, la modalidad de la modificación y la descripción y análisis de la edificatoria residencial de vivienda de protección 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. Hay que añadir que la modificación de la normativa es meramente circunstancial y derivada de la sistemática de la misma.

No es que se cree una normativa nueva propiamente dicha. Por el contrario, se remite a una ya existente. Ello motiva la necesidad de incluir el nuevo lote residencial en todos los artículos, cuadros y fichas que regulan y concretan cada uno de ellos

- **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. Los relaciona en función de cada modalidad de planeamiento 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 la inclusión de un lote edificatorio con destino a vivienda de protección EA17VP, con la correspondiente sustitución de un espacio dotacional privado sin definir DPX. Ello sin incremento de su extensión de parcela ni de la superficie edificable máxima que ya le correspondía en el Plan Especial.

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 incluir necesariamente 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 sustitución de un espacio dotacional privado sin definir y su transformación en un uso residencial con destino a vivienda de protección que no tiene incidencia propiamente dicha 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) *Expianación, 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 contenido del artículo permite afirmar que la modificación, al consistir en la transformación de un espacio de DPX en residencial con destino a vivienda de protección, no incide en el contenido estricto y técnico de lo que se entiende específicamente por un Estudio Económico Financiero, como tal.

No obstante lo anterior, cabe añadir que el documento originario del planeamiento especial se trataba de una modalidad que se desarrollaba por expropiación, tanto como un sistema de actuación propiamente dicho, como derivado de una reserva regional de suelo.

En tales circunstancias y en el conjunto de la valoración residual el suelo destinado a la modalidad concreta de DPX, fue considerado como tal, y su transformación en espacio residencial de vivienda de protección hubiera tenido otra valoración y ello sería susceptible de incidir en una valoración diferenciada expropiatoria y una retasación expropiatoria si el nuevo uso alcanza una cifra más alta.

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 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. Cuestión que impediría la retasación, según los términos de la ley.

No obstante, dada la peculiar situación actual del planeamiento general, anulado por el TSJA y pendiente de un pronunciamiento por el TS, aconseja un análisis de la cuestión para despejar cualquier duda respecto a una eventual incidencia de la retasación.

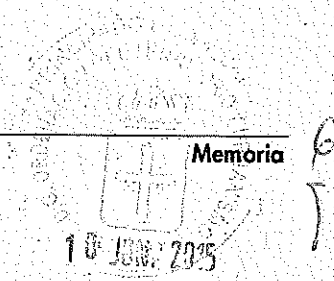
Hay que considerar que el PE, como derivado de actuación concertada, y por ello susceptible de ordenación integral del ámbito, según dispone el artículo 191.3 del ROTU, no se vería afectado por cualquier determinación judicial respecto a la vigencia del Plan General y podría tener "vida" independiente.

Aun cuando no fuera así, no cabría, salvo criterio mejor fundado, solicitar la retasación. Ello, dado que siempre se mantiene el aprovechamiento originario del Plan Especial con la modificación y que la valoración en el Estudio Económico Financiero del Plan Especial del espacio de DPX era más elevado que el correspondiente a cualquiera de las modalidades sujetas a cualquier nivel de protección, tal como se detalla en el citado estudio. Luego en lugar de la retasación la situación sería, de hecho, al contrario.

El Estudio Económico Financiero del PE, aunque realizado hace ya unos años, puede utilizarse todavía en la actualidad a los efectos del presente análisis. Ello por cuanto las variaciones han sido proporcionales hasta la fecha e, incluso, con valores, con muy escasa variación. Se entiende así puesto que se corresponden a un periodo que abarca desde el inicio de la profunda crisis del sector y del conjunto de la economía hasta la actualidad.

En el Estudio Económico Financiero del PE se determinaba un valor de venta para la VPC de 1.151 €/m²c y para la VPA o VPPG de 1.023 €/m²c. Mientras que los costes de construcción de la misma superficie se estimaban, respectivamente, en 477 € y 456 €.

En cuanto al DPX, la valoración estimada era la de 1.439 €/m²c, bastante más elevada que cualquiera de los usos residenciales en que se transformarían, cuando, además los costes de construcción se estimaban más reducidos, concretamente en 360 €.



No cabría plantear, en tales circunstancias una retasación al alza, si se pretendiera extenderse a la presente modificación. Es más, si tal determinación hubiera sido originaria del PE el valor del suelo a efectos expropiatorio hubiera sido ligeramente inferior que el que resultó en el correspondiente Proyecto de Expropiación.

Hay que añadir, por último, que no se trata de la introducción de una calificación computable en el planeamiento, lo que habría incrementado la valoración aunque fuera más elevado el dotacional. Por el contrario, es la sustitución de una dotación privada computable, que lo restaba del residencial, por su transformación en este último en la modalidad de vivienda sujeta a protección. Supuesto que, incluso, hubiera podido suponer una ponderación a la baja en el cómputo del aprovechamiento medio de conformidad con los artículos 174 y 176 del ROTU.

2.2.- 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 un 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 de una concreta calificación de dotación privada DPX que se transforma en residencial con destino a vivienda de protección con incidencia, por tanto, en la memoria justificativa, los planos y normativa.

Esto último, tal como se ha indicado con anterioridad, no porque se introduzca una nueva o diferenciada calificación a cualquiera de las existentes, sino por el hecho de que en diversos

apartados normativos se incluye la referencia a los lotes edificatorios y sus características y aquí se crea una nueva si bien con aplicación, se reitera, de normativa existente. Ello tiene reflejo, como se ha señalado con anterioridad, en la correspondiente serie de planos.

Por tanto se incidiría 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.

2.3.- 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-, son 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.

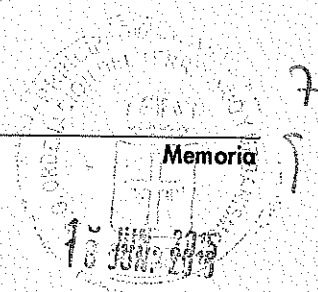
Desarrollado en otro apartado, esta cuestión se contiene en un estudio general y específico donde se analizan el alcance y las razones de la variación, con sus diversas circunstancias.

Se hace especial hincapié en el hecho de que el suelo destinado a dotación privada sin definir no ha tenido, hasta la fecha, desarrollo alguno, mientras que existe una demanda concreta para destino a vivienda de protección.

Se analiza el estado y proporción de los equipamientos y dotaciones en el PE y la incidencia al efecto de la sustitución específica por un uso residencial para viviendas de protección. Uso este último que tiene una especial consideración en la normativa urbanística, concretamente el ROTU, en su artículo 277, determina, incluso para la revisión del planeamiento general, unas condiciones muy estrictas, con la consiguiente compensación, para la sustitución de viviendas de protección y de los equipamientos públicos. Esta cuestión no tiene incidencia pues aquí se trata de la variación de una dotación privada. Es más, a la vista del artículo reglamentario indicado, hubiera tenido importantes problemas procedimentales si se hubiera pretendido una variación en sentido contrario, es decir, de vivienda de protección a dotación privada, pues se habría precisado su sustitución complementaria por otro lote residencial en las mismas condiciones en la trama urbana.

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

Como se ha indicado en el apartado anterior se trata de la introducción de un lote edificatorio destinado a vivienda de protección en la modalidad de concertada y/o autonómica lo que



supone la inclusión de una nueva en las referencias al efecto del artículos 14 de la normativa del Plan Especial: "Modalidades de la edificación abierta."; artículo 15: "Otras condiciones volumétricas" y artículo 19: "Usos permitidos y prohibidos", pero sin que varíe ni la sistemática ni el marco de ordenación de los citados artículos.

En cuanto al supuesto de la "Dotación privada a definir", DPX, que es objeto de sustitución, cabe decir que se trata de la única de tal modalidad presente, en la actualidad, en el planeamiento especial. Ello no supone la eliminación de la misma, puesto que, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 26 y siguientes de la normativa del Plan Especial, caben variaciones u opciones de los equipamientos y de las otras dotaciones y su opción por el modelo que ahora se suprime, en cuanto a distancias, aprovechamiento etc.

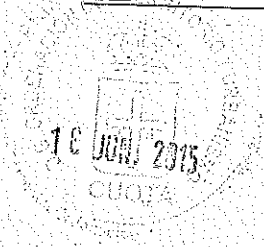
Todo ello se recoge en el apartado concreto del presente documento relativo a la normativa. Figura al principio el texto originario y a continuación el resultado de este específico procedimiento de variación, todo ello acompañado del correspondiente comentario.

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

En el apartado correspondiente a la memoria se evalúa y justifica el alcance, circunstancias y consideraciones de la modificación en cuanto a su contenido normativo. Dado que se produce una variación de la zonificación ello 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 de altura, salvo la utilización del bajo cubierta, conforme al modelo casi generalizado del uso residencial, mediante una modalidad edificatoria que posibilita, como se determina, su eventual utilización como viviendas acogidas a alguna modalidad de protección. 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.



3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

Independientemente que a lo largo de este documento se hayan podido realizar justificaciones de la presente modificación, se aborda en este apartado, de forma específica, el cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 274.4 del ROTU el cual exige, en su apartado a, que dentro de la documentación se contenga, entre otros: la "Justificación general de la conveniencia de la modificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteren"

3.1.-Justificación general.

El artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio -TRLS de 2008-, dispone en su primer apartado, que:

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

Por lo tanto, ordenación del territorio y urbanismo, "tienen en común ser funciones públicas que tienen por objeto la actividad consistente en la delimitación de los diversos usos a que puede destinarse el suelo o espacio físico territorial (STC 77/1984, F.2)"; y esos usos deben realizarse de acuerdo con el interés general.

En igual sentido se manifiesta la legislación autonómica asturiana. El TROTU en el apartado a) de su artículo 4 "Fines de la actividad urbanística", determina que:

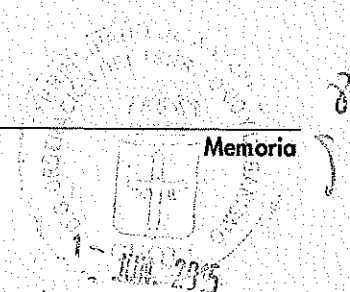
Son fines propios de la actividad urbanística, en desarrollo de los principios rectores enunciados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, los siguientes:

a) Asegurar que el uso del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, se realice con subordinación al interés general y en congruencia con la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en las leyes y, en virtud de ellas, en el planeamiento urbanístico, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Y en el artículo 6 del TROTU, en su apartado 1:

"La actividad urbanística constituye una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponden, en ejecución de este Texto Refundido, y en los respectivos ámbitos de competencia que ella les asigna, a la Administración del Principado de Asturias y a las entidades locales."

Con el establecimiento de que toda actividad urbanística y de ordenación del territorio es una función pública, lo que la Ley también quiere es que toda actividad ordenadora de la Administración competente se motive suficientemente, y, es obvio, que el requerimiento de



motivación así formulada, guarda relación directa con la inserción de la política relativa al orden de la utilización del territorio y el suelo en su obligado contexto valorativo para lograr un más correcto proceso de concreción, en cada caso, de la cláusula del "interés general". En este sentido el último parrado del artículo 3.1 del TRLS de 2008, dispone, que:

"El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve."

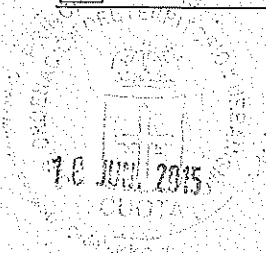
El grado de motivación o fundamentación del interés general, que debe presidir toda actividad ordenadora en ejercicio de la potestad de "ius variandi" que el ordenamiento jurídico concede a la Administración competente, difiere según la alteración se lleve a cabo en el marco de una actividad revisora del planeamiento o en el marco de modificación. Debe tenerse en cuenta que en los supuestos de modificación se desciende, o al menos debería descenderse, a una motivación detallada y pormenorizada de las alteraciones introducidas; sin embargo, en los supuestos de revisión, la motivación tiene un carácter más genérico, siendo suficiente con que el alcance a la explicación de las grandes líneas maestras del nuevo modelo territorial, sin que resulte exigible descender a explicar cada una de las determinaciones alteradas. En este sentido la STS de 27 de mayo de 1991 (RJ 1999,7828) y STS de 19 octubre 2011. (Recurso de Casación 3666/2008).

Otra vertiente, en el grado de motivación, nos lo da la última de las sentencias citadas al añadir que si bien la justificación del interés público debe ser mucho más acusada en los supuestos de modificación puntual del planeamiento que en los de revisión del mismo, también haya de serlo de modo especial cuando la alteración de las determinaciones resulte de especial intensidad en relación con la alteración drástica de la calificación urbanística. Resulta lógica esta última precisión ya que independientemente de ser revisión o modificación la sustantividad propia de la alteración requerirá un grado de motivación que será directamente proporcional a la intensidad de la variación del planeamiento pretendida, intensidad que no solo habrá que considerarla cuantitativamente sino también, y a veces en mayor grado, por los aspectos cualitativos que ella conlleva.

3.2.- Justificación de las determinaciones que se alteran.

3.2.1- Justificación sobre el cambio de uso.

Como ya se viene diciendo es necesario que toda alteración del planeamiento deba estar justificada convenientemente y presidida por la consecución del interés general y, por lo tanto, también en el presente caso, en que la alteración de planeamiento es referida a una modificación simple de un Plan Especial derivado de Actuación Concertada que supone un cambio de uso en una de las parcelas calificada como Dotación Privada sin Definir (DPX) a un uso Residencial Colectiva en Edificación Abierta y con destino a vivienda de protección (VP), edificación de 17 metros de crujía.



Uno de los fines de la actividad urbanística, en desarrollo de los principios rectores enunciados en los artículos 45,46, y 47 de la Constitución Española es, como reza el artículo 4 del TROTU, en su apartado e): "Formular y desarrollar una política que contribuya a ordenar el mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo y la realización o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública".

Considerando que la actividad urbanística constituye una función pública y que dentro de sus fines se encuentra la realización o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la derivada de ello es que la promoción de este tipo de viviendas supone de forma clara el cumplimiento del interés social que, obviamente, lo será tanto si lo contempla el planeamiento originario aprobado, como si ello se inserta a través de una modificación del mismo.

Otro factor, que incorpora el interés general a la realización o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, lo encontramos en el hecho de que para las áreas de Actuación Urbanística Concertada que prevean el uso residencial serán prioritarias todas las modalidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Así lo establece el artículo 74 del TROTU, cuando determina que para las Actuaciones Concertadas:

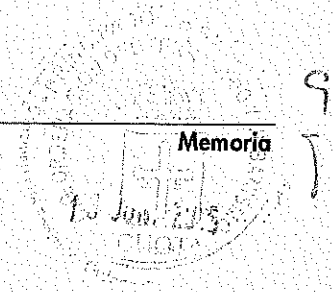
"Los usos específicos que se configuran son los siguientes:

a.- Residencial. Como prioritarios, todas las modalidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en las categorías y condiciones actualmente existentes y las que se fijen en el futuro

...."

No debemos olvidar que nos encontramos ante la modificación de un Plan Especial que es derivado de Actuación Urbanística Concertada, por lo que todo lo que sea incrementar la calificación de viviendas de protección supone dotar de más contenido a la actuación. Además, hay que tener en cuenta que, para el Ámbito Residencial de Roces se delimita una Reserva Regional del Suelo -expediente separado de la Actuación Concertada-, y, sabido es, que la Reserva Regional del Suelo precisa de que, cuando su finalidad sea residencial, al menos la mayoría de la edificabilidad que prevea el posterior plan urbanístico sea con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial. El cumplimiento de este requisito posibilitará la delimitación y declaración por el Consejo de Gobierno de la Reserva, lo que conlleva la posibilidad de la expropiación de los bienes y derechos en ella incluida; es decir, que la utilidad pública e interés social traen causa de la Reserva Regional del Suelo que debe contemplar como mínimo que el porcentaje mencionando se destine a viviendas de protección.

Lo expresado en el párrafo anterior nos lleva a otra clara interconexión de las viviendas de protección con el interés general. En igual sentido cabría referirse al Plan Especial derivado de Actuación Concentrada y que contenga como sistema de actuación el de expropiación, por



cuanto su aprobación implica "ex lege" la utilidad e interés social y la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos necesarios, a los fines expropiatorios.

También la jurisprudencia se ha pronunciado de forma reiterada en que es de interés general el fomentar el mercado de suelo para construcción de viviendas de promoción social. Así, entre otras, la STS de 23 Mayo 2014, rec. 6520/2011, cuando en su fundamento de derecho segundo establece, que:

"la LUV, que es el texto aplicable al supuesto que contemplamos, nos dice que, en el caso de que la administración actúe por gestión directa, bien por sí misma o a través de organismos, entidades o empresas de capital público, no será necesario que en la proposición económica se incluyan los aspectos relativos a la regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios [artº 125 4º en relación con el 127, 1º, a), ni consiguientemente lo aspectos relacionados con la modalidad de retribución, porque acaso, en tal supuesto, la norma no prevea una modalidad distinta al pago en terrenos edificables, precisamente porque, (esta es su justificación), la gestión directa se asume con la intención de satisfacer un interés general, en nuestro caso, fomentar el mercado de suelo para la construcción de viviendas de promoción social".

Justificado que el interés social de la modificación es cumplido al pretenderse un destino a vivienda de protección, toca ahora abordar la necesidad del cambio de uso y la "intensidad" de la modificación.

El Plan Especial derivado de la Actuación Concertada Urbanística del denominado Ámbito Residencial de Rocés, en Gijón, fue aprobado por acuerdo de CUOTA de fecha 20 de diciembre de 2005, y publicado en el BOPA de fecha 8 de marzo de 2006. Por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, en su sesión de 2 de agosto de 2006, se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del mismo ámbito (publicado en el BOPA de 28 de agosto del 2006). Posteriormente, en fecha 28 de agosto de 2008, las obras fueron recepcionadas por Ayuntamiento de Gijón.

Partiendo de las fechas antes transcritas, lo cierto es que transcurridos más de ocho años desde las aprobaciones mencionadas y habiéndose desde un principio intentando la comercialización de la parcela DPX 1, ha resultado imposible su comercialización, y ello a pesar de poder acoger un equipamiento privado sin definir, indefinición del destino del uso del futuro edificio que en principio parecía abrir el abanico de posibilidades de su comercialización. La posibilidad de implantar en el polígono un equipamiento hotelero o hostelero u otro que no fuera el comercial – reservado por el Plan a otra calificación– no se ha podido materializar el uso en una parcela con una edificabilidad global de 10.001 m², lo que ha representado un importante perjuicio económico a la sociedad pública titular del parcela, es decir, a Sogepsa, que ha ostentado la condición de beneficiaría de la expropiación.

Sin embargo, resulta que, a pesar de la grave crisis económica e inmobiliaria imperante tanto a nivel nacional como regional, se ha detectado una demanda de vivienda en el ámbito de Rocés,

ámbito donde ya se encuentran edificados prácticamente todos los lotes destinados a vivienda, bien sean libres o de protección, habiéndose comercializado más de un 75% de la vivienda protegida a pesar, insistimos, de la grave situación económica.

Se ha detectado por **Sogepsa**, propietaria de la parcela, un interés creciente de nuevos adquirentes de vivienda en el ámbito de Rocés, principalmente de sectores de población más desfavorecidos económicamente, sector de población que por efecto de la crisis económica se ha ampliado a personas consideradas antaño como clase media, pero que ahora les es difícilísimo poder acceder a pisos de mayor valor económico como comúnmente son los libres.

Ya en el año 2004 la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda, establecía en su preámbulo que:

"El proceso de encarecimiento del precio de la vivienda se está convirtiendo, cada vez más, en un hecho generador de desigualdades sociales, discriminando inexorablemente a los ciudadanos carentes de un patrimonio inmobiliario propio, a quienes no perciben ingresos elevados y a quienes carecen de empleos estables, que ven frustrado su derecho a acceder a una vivienda adecuada por su precio cada vez más inaccesible. Esta situación representa uno de los problemas más acuciantes de la sociedad asturiana, al que esta Ley pretende buscar soluciones. ,

Dichas soluciones no pueden venir de una actitud impositiva por parte de los poderes públicos, sino de un consenso entre propietarios, promotores y Administraciones de manera que, atendiendo al interés general, los precios del suelo, de la construcción y demás factores que inciden en el proceso de producción inmobiliaria garanticen la viabilidad social y económica de la construcción de viviendas protegidas".

En cuanto a la intensidad de la modificación, el volumen edificable previsto para el edificio residencial en edificación abierta es exactamente el mismo que el asignado por Plan especial para la parcela DPX1. Al poder implantarse en ella (la parcela) un uso privado como puede ser un hotel, una residencia de ancianos etc., las variaciones medioambientales, e incluso de población, no serían significativas. El cambio de uso perseguido debe entenderse a los efectos modificatorios como "simple", sin que afecte a zonas verdes y espacios libres ni suponga un cambio de dotaciones públicas.

En consecuencia, el largo trascurso de tiempo transcurrido sin que no se haya mostrado interés por promotor en la compra de la parcelas DPX-1, unido a la demanda de viviendas sometidas a la algún régimen de protección oficial en el ámbito, se opta por el cambio de uso conjugando un interés particular con el general que debe presidir toda actuación administrativa en el ejercicio de sus potestades, en este caso las de planeamiento en su vertiente revisora o modificatoria ("*ius variandi*").

3.2.2.- Justificación y descripción del modelo edificatorio elegido.

Como posibilita la normativa y conforme, incluso, al criterio propio del Plan Especial de Roces, el presente documento de modificación puntual llega a un nivel de determinismo en la ordenación y diseño de la modalidad zonificatoria que se introduce que sigue los criterios ya contenidos en la Normativa original del Plan en cuanto a establecimiento de alineaciones fijas, alturas, etc. En este caso se ha optado por un modelo edificatorio que, en la medida en que irá destinado a un formato de vivienda protegida, se configura como un edificio con un fondo determinado de 17 metros de crujía debido a la necesidad de incorporar terrazas adicionales al fondo habitual. La tipología se denominará EA17VP, es decir que se corresponderá con una edificación abierta de bloque genérico en "L" o "U" abierta con un fondo edificable y ocupable en altura de 17 metros y alineaciones fijas a calle e interior de parcela.

Este importante nivel de pormenorización hace innecesario que esta modificación vaya después acompañada del desarrollo de un Estudio de Detalle. Ello sin perjuicio de que se autorice, en el Proyecto de Ejecución del edificio definitivo, las precisiones de detalle que justifiquen su desarrollo armónico e integrado.

El artículo 279.4 del ROTU, obliga a justificar la conveniencia de la modificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran. En ese sentido la alteración formal del esquema planteado se justifica por la necesidad de adecuar el volumen edificable atribuido en origen a la parcela (10.001 m²) a un volumen propio de la edificación residencial que se pretende que resulte compatible con formatos de vivienda protegida y con posibilidad de establecer una división posible en sublotos (máximo 3).

La determinación original del Plan Especial no definía ningún volumen concreto a la Dotación prevista ya que, además, era de carácter indefinido. Se opta pues, por un modelo volumétricamente ya definido que respeta las alturas máximas del resto de la edificación, a excepción de la tipología Singular en Altura (ESA) y general formalmente un cierre de las manzanas residenciales del Plan.

La nueva edificación respeta las distancias establecidas en la última Modificación Normativa que establecía una distancia máxima de 15 metros a la tipología ESA, que en este caso se hace extensiva al resto de las edificaciones ya construidas.

La parcela de resultado queda zonificada, a efectos de usos y calificaciones como:

- Subparcela 1: EA17VP Edificable en altura hasta seis plantas (B+V+BC)



- Dicha parcela se adecuará a la normativa vigente en cuanto a los usos posibles en planta baja, soportales, residencial en planta baja, zona libre adscrita a vivienda en planta baja, etc.
- Subparcela 2: ELP Espacio Libre Privado. Franja de Espacio libre adscrito a la vivienda en planta baja de uso privativo para las viviendas respectivas.
 - Subparcela 3: ELC Espacio Libre Privado Comunitario. Espacio Libre Privado de manzana para uso común de los usuarios del lote.
 - Subparcela 4: SUB1 Parcela de uso bajo rasante hasta un máximo superficial del 70% de ocupación de la parcela original. Usos y número de plantas bajo rasante según las consideraciones del PGO. El emplazamiento de la ficha es orientativo, no vinculante (se establece como área de máximo movimiento máxima de 5.042 m²).

3.2.3.- Sobre la Vivienda protegida (VP).

Como es conocido la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda creó una nueva modalidad de la vivienda protegida, la denominada vivienda concertada (VPC) y que permitió abrir el abanico de las políticas públicas de vivienda en Asturias. Ello se hizo sobre la base de recoger los contenidos centrados en políticas de suelo y vivienda del Acuerdo para el desarrollo económico, la competitividad y el empleo suscrito por el Gobierno y los agentes sociales y económicos más representativos del Principado de Asturias, en momento donde el encarecimiento del precio de la vivienda se estaba convirtiendo, cada vez más, en un hecho generador de desigualdades sociales.

Las principales novedades de este nuevo tipo de vivienda son las importantes medidas de control destinadas a evitar situaciones que desvirtúen la finalidad de la política de viviendas protegidas, que persigue

Trascurridos 10 años desde la entrada en vigor de la ley han surgido fuertes variaciones en la los precios de la vivienda, primero, con aumentos de precios excesivos en la libre, para luego, a resultas de la fortísima crisis económica, sufrir un significativo descenso de manera que la vivienda concertada en muchas ocasiones se asimilaba en su precio al mercado de viviendas libres.

El Plan Especial de Rocés diferencia las tipologías VPC y VPA, pero es que su aprobación data de 2006, es decir, solo dos años después de la ley 2/2004, en una situación de venta muy favorable, y donde se diferenciaba ambos tipos de vivienda protegida, aunque la VPA, en sentido estricto, no se encontraba regulada como tal en la normativa al efecto.

También en ese ínterin de tiempo sucedió un hecho a resaltar en el tratamiento jurídico impositivo de la vivienda concertada y que es la Agencia Tributaria no le reconoció la aplicación de la exención del Impuesto de Transmisiones y AJD. Este criterio fue confirmado por la jurisprudencia y

17 JUN 2015

doctrina de los tribunales, entre otras, por SSTS de 13 de septiembre de 2013 y 10 de enero de 2014 y del TSJA de 20 de diciembre de 2012 y 11 de junio de 2013. Este hecho ha supuesto un perjuicio para la vivienda concertada, pues el adquirente de este tipo de vivienda veía desfavorecido respecto a las demás tipos de protección en una posible posterior venta de la misma.

No obstante, en consecuencia con lo anterior, y puesto que en materia de vivienda la situación actual practica, referida a calificación de la vivienda, dista de la establecida al momento de redactarse el Plan, incluso con la ausencia de la VPA, se opta por agrupar las calificaciones mencionadas en una sola que se denominara Vivienda Protegida (VP). Esta vivienda protegida acoge los supuestos determinados en el Plan Especial y otros que pudieran surgir en la legislación de vivienda, siempre y cuando nos estemos refiriendo a viviendas sometidos a algún régimen de protección oficial.

4.- ADMINISTRACION COMPETENTE. CARÁCTER DEL SUELO. PROCEDIMIENTO.

4.1.- Administración competente en la modificación simple.

Una cuestión a determinar es la iniciativa del presente documento de modificación. La referencia genérica al efecto 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."

El planeamiento especial que se modifica al tratarse de un plan derivado de actuación concertada, que, por ende, no desarrollaba el Plan General de Gijón –si bien este último ahora lo habría asumido, si bien con las peculiaridades de su vigencia- su modificación, por tratarse de una ordenación integral, no puede ser formulada por la iniciativa privada, aunque si puede 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. De una forma genérica no cabe profundizar en ese análisis puesto que, como se verá, el trámite sería el mismo, si bien la peculiaridad se deriva del hecho de tratarse de un plan especial de desarrollo de actuación concertada y es difícil determinar cuál es su límite en relación a las denominadas modificaciones puntuales.

A estos efectos es de referencia la situación del planeamiento general de Gijón derivada de la sentencia del TSJA de 28 de febrero de 2013. Así, una eventual anulación por el Tribunal Supremo, no incidiría en la configuración del Plan Especial como marco de ordenación propia, pero sí en el general de no estar culminada en ese momento la revisión. Luego es evidente que la referencia a modificación del Plan Especial, con traslado de efectos al general, sería la opción preferente y da pie a esta interpretación, el hecho de que nos encontremos con un planeamiento derivado de una actuación concertada que todavía estaría vigente por razones temporales.

Igualmente la circunstancia interpretativa se traslada a la determinación de cual sea la Administración competente. 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, pero no para el planeamiento general. Por tanto, esta referencia a la competencia sería otra forma o matiz de responder a sí nos encontramos con modificación de un planeamiento especial peculiar o de un plan general, como modalidad más genérica.

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 denominadas 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, el municipal.

No obstante habría que ponderar 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. Seguridad jurídica que está presente en el Plan Especial, que, además, habría superado la vía contenciosa, respecto a procedimientos de modificación del mismo, y no en el todavía vigente planeamiento general.

Además no debe desconocerse que se está variando una circunstancia puntual del Plan Especial a sus concretas calificaciones y normativa o más bien en la localización de la misma, mientras que el planeamiento general solo realiza una remisión a la aplicación del citado documento pormenorizado, con normativa propia y diferenciada. Determinación que se mantendría incólume.

En principio se entiende 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 y la concreción del mismo en cuanto al alcance de la variación que conducen a la solución contraria, es decir, a la variación del Plan Especial, como derivado de actuación concertada. Todo partiendo, como se viene analizando, de la consideración de que se trata de una situación equidistante, de hecho, de ambas alternativas, como se deduce de la normativa que se analiza a continuación, que no contiene un pronunciamiento inequívoco de la cuestión.

El artículo 16.3 del ROTU determina la atribución de los aprovechamientos, sin perjuicio de la utilización como beneficiario, de una sociedad instrumental como Sogepsa, 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 de una forma determinante, 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. Sí existe, sin embargo, la referencia del artículo, a diferencia a otras cuestiones, a la intervención del Principado en la ordenación detallada, como es, evidentemente, el caso de los planeamientos propios de las actuaciones concertadas y, por ende, de sus variaciones, incluidas las puntuales. Supuesto donde la competencia es regional.

Luego, en lo que respecta a la ordenación detallada y el procedimiento, incluidas las variaciones de detalle de los planes derivados de actuación concertada, nada impide considerarlas como un modelo excepcional, incluso en lo procedimental. Máxime, cuando tal circunstancia busca la necesaria seguridad y estabilidad jurídica, no tan evidente en el planeamiento general y la referencia al procedimiento cabe hacerla a un todo.

Así resulta del texto específico del artículo 16.3 del ROTU:

"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."*

No encontraríamos en un supuesto de variación del planeamiento general y no del especial, cuando a pesar de haber surgido un área de una actuación concertada el general ya lo considerase como un suelo urbano consolidado, con integración plena a la normativa genérica y sin diferenciación al efecto. No ocurre así, como se ha indicado, en el supuesto específico. Y a ello habría que unir el alcance de la variación, en cuanto a la normativa del plan especial, la especial peculiaridad del planeamiento municipal

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. El artículo 16, aunque sí está implícita, no hacen una mención expresa a las actuaciones concertadas y a las ordenaciones de detalle de los planes que las desarrolla, luego, no rebaten, salvo mejor criterio, la argumentación que se sigue.

En este sentido es posible determinar de tal articulado que el Principado participaría en la promoción del planeamiento cuando concurra 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, que incluso llega a la ordenación detallada.

Así, aunque solo la cita genéricamente en el artículo 16.3 d) del ROTU, tal modalidad se inscribiría, igualmente, en el concepto genérico que figura en el siguiente artículo 17 e), cuando menciona las reservas de suelo y demás áreas donde incidan situaciones deficitarias. , igualmente cabe extenderlo al seguimiento del proceso de urbanización por asimilación a lo previsto en el mencionado artículo 17 f) del ROTU, respecto a la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas, como incluso sería el destino de la parcela concreta.

Si se analiza a tal fin, es decir, la determinación de 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."

Exclusivamente el artículo se refiere 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, pero que remite al modelo propio de cada planeamiento.

De todos modos, cabe adelantar que incluye, entre otras cuestiones, la determinación de que la modificación de las decisiones 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 Rocés.

En cualquier caso, el artículo 279, apartados 1 a 3 del ROTU, no hace una referencia expresa a las actuaciones concertadas. Disponen así los apartados mencionados:

1. "Todos los cambios en las determinaciones de un Plan General de Ordenación que no justifiquen su revisión, determinarán la adopción 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 completen (art. 93 TROTU)..."

Este artículo, no regula o recoge, ninguno de los apartados del texto reglamentario reproducido, la cuestión de la competencia en la modificación en relación a la propia del documento originario y si la misma puede ser diferente. Como no cita las variaciones propias de los planes derivados de actuaciones concertadas el procedimiento a seguir si sería el propio de esa modalidad específica.

La normativa reproducida, cuando quiere un cambio lo dice y en todo caso contiene una preferencia genérica por el procedimiento de los planes de ejecución. Subyace, por tanto, el principio presente en la normativa, dentro de lo posible y proporcionado, de habilitar una cierta simplificación procedimental, pero referida al tipo de planeamiento, especial o general, no a quién sea el organismo competente. Esta última en la actuación concertada y sus planeamientos derivados, lo sería del principado por su propia naturaleza.

Todas estas circunstancias, básicamente cuando incidan dudas interpretativas, como hubiera sido genéricamente el caso, habría que relacionarlas con la atribución general de las competencias urbanísticas a los propios Ayuntamientos, salvo cuando concurren circunstancias especiales, como aquí ocurre. 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. En todo caso, el artículo 16.3 del ROTU, anteriormente reproducido, permite una diferenciación global de todas las actuaciones derivadas de actuaciones concertadas, como peculiaridad y competencia autonómica. Prueba de ello, según manifestación del propio Tribunal es que no se vieron afectados por la anulación del Plan General. Optar por una u otra, sería una cuestión de ponderación de las circunstancias concurrentes, grado de ejecución, incidencia territorial, etc.

En ampliación de lo anteriormente expresado, la anulación del Plan General de Gijón, por la sentencia del TSJA de 28 de febrero de 2013, y aunque aún no sea firme, complementa la justificación desarrollada 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 del planeamiento derivado de actuación concertada, incluidas sus modificaciones y por ello objeto de procedimiento autonómico.

14
Memoria
17 JUN 2015

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. La modificación en cualquier caso, dado el detalle, sería, de hecho, del documento del planeamiento especial. En todo caso, aun cuando se considerase una duda interpretativa, esa situación intermedia supone decantarse por la competencia autonómica, sin violentar, como se ha indicado, la interpretación normativa.

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. En menor escala, cuando el plan está ejecutado y si incide en cuestiones de detalle; no reguladas en el planeamiento general, y sin perjuicio del alcance de la competencia regional a la que hace referencia el anteriormente reproducido artículo 16.2 del ROTU.

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 con algo difícilmente catalogable de 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 2,49 % 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 DPX..... 10.001,00 m²

No afecta, en cualquier caso, ni al modelo territorial ni a las características definitorias del planeamiento, aun cuando si en la circunstancias de las dotaciones, aunque se trate de un equipamiento indefinido de titularidad privada con las consecuencias que conlleva su transformación en un suelo residencial con destino, como es el caso, a vivienda de protección oficial. Incide, por tanto, únicamente en la ordenación detallada de una parcela.

Circunstancia que, aun en el supuesto 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 y por tanto del especial, que aquí se derivaría de actuación concertada. Máxime cuando aquí es primordial la derivación del procedimiento de una actuación concertada.

Lo anterior da lugar a dos consecuencias:

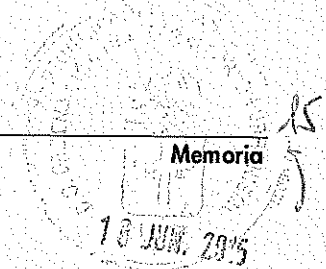
- a) Por un lado, que es baladí la determinación de si se trata de una variación del plan general o del especial, pues el procedimiento sería el mismo. Cuestión que se analiza, específicamente, más adelante.
- b) Por otro, su alcance habría conducido, normalmente, a un procedimiento municipal, si bien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

4.2.- Incidencia en planeamiento de ejecución.

El suelo habría alcanzado ya el nivel de ejecución requerido por el artículo 299.1 a) del ROTU para considerarse como suelo urbano, pero su nivel de dotaciones sería el exigido en su momento para el suelo urbanizable con el que se integraba el sector dentro del conjunto del Plan Especial

El nivel de equipamientos, dotaciones y espacios libres es el correspondiente al exigido al planeamiento especial y a tener en cuenta en una modificación, como así resulta de lo preceptuado en el artículo 280.d) del ROTU:

"En suelo urbanizable, el incremento de las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas públicas se producirá automáticamente, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 177 respecto a las reservas para sistemas locales de dotaciones urbanísticas, por lo que no resulta necesaria una mayor exigencia."



4.3.- Procedimiento de la modificación simple.

Se considera, 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.

Se parte, 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. Remite, sin más, a las mismas disposiciones procedimentales propias del documento que alteraba.

Otra circunstancia evaluable era el hecho de considerar si se trataba de una alteración del plan especial o del general, con las peculiaridades propias del presente supuesto, al tratarse de planeamiento derivado de actuación concertada, que, después, el planeamiento general habría asumido. Esto último es indiferente procedimentalmente y no estaría afectado por las circunstancias peculiares.

Básicamente la problemática está resuelta, como se ha apuntado y reproducido con anterioridad, en el artículo 279.3 del ROTU y que da lugar a las siguientes circunstancias y determinaciones:

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.

Respecto a esta última cuestión cabe añadir que en 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. Por ello 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.
- Se entiende, salvo mejor criterio, que no se necesita trámite ambiental, dadas la nula incidencia en la cuestión y la no procedencia en el específico expediente. En todo caso, ya se realizó con ocasión de la tramitación del Plan Especial y no se advirtió nada respecto a este ámbito específico, en uno u otro sentido.

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 y además la escasa superficie a los efectos del artículo 90.2 a) 5º del ROTU

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 parece el caso.

En esta situación específica de suelo urbano, 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, pues la ejecución de

este último lo ha convertido en suelo urbano consolidado, incluso en solar, tal como se ha analizado con anterioridad.

Igualmente, la sentencia del TSJA, 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.

En lo que se refiere a la nueva normativa medioambiental, relacionada con la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) representada en la actualidad por la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, se entiende que la misma no le sería de referencia. Criterio que, además, se está adoptando por las Comunidades Autónomas que empiezan a regular la cuestión.

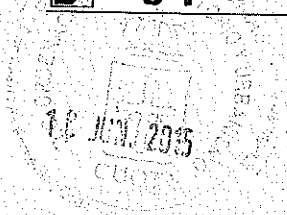
En primer lugar la propia normativa estatal limita el campo de actividad de las EAE en el artículo 5.2 b) cuando acota el concepto de Planes y Programas al definirlos como: *"el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente, sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos."*

Este criterio de no necesidad de evaluación ambiental estratégica, en su caso simplificada, de planes y programas se desprende del Anexo V de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, y también por el destino y efectos de la modificación a la evaluación simplificada del Anexo II de la misma.

Es evidente que si el alcance de la cuestión a someter a EAE es la ordenación que da lugar a un proyecto edificatorio hubiera de estar comprendida en ella toda la actividad constructora que necesite un proyecto, es decir, incluso una modificación mínima de una vivienda o de cualquier actividad. Ello cuando, por ejemplo, en suelo urbano consolidado las actuaciones urbanísticas son directamente realizables y el proyecto técnico arquitectónico se refiere al edificio y no al marco territorial, cuestión que entendemos no es lo reproducido artículo 5, máxime cuando en él se definen estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales

Este es el criterio que está presente en las Directivas europeas de las que la citada ley es transposición en España de sus principios y que se refieren a Evaluaciones con incidencia territorial considerable, concretamente las conocidas como 2001/42/CE y 2011/92/UE. Esta última emplea términos para considerar de referencia las evaluaciones términos tales como: "efectos significativos", "impacto importante", "repercusiones notables" etc.

No cabe argüir que modificaciones muy limitadas sobre suelos urbanos habrían de estar comprendidas en las modificaciones menores del artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de



diciembre, ya que el artículo cita la ordenación del territorio, pero evita la cuestión urbanística con una genérica referencia a los usos del suelo. Se requiere, además, que debe tratarse de un supuesto que establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Algo impropio de la transformación de un uso en residencial y, se reitera, en suelo urbano.

En todo caso, si se entiende conveniente, incluso necesario, a expensas de lo que decida la Administración, dirigir una consulta al efecto al órgano medioambiental.

- Tampoco, salvo mejor criterio, procedería la solicitud de informes sectoriales, ya presentes en el procedimiento de tramitación del Plan Especial. Se trata de la modificación de la normativa de un espacio específico de DPX que se transforma en residencial con destino a vivienda con algún nivel de protección 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 - salvo mejor criterio según la consulta que se debe formular- ni necesidad de informes sectoriales. La aprobación definitiva corresponde a la CUOTA, en los términos presentes en el artículo 257.2 del ROTU, previa aprobación inicial por la misma, información pública y audiencia del Ayuntamiento de Gijón.

Se entiende procedente, salvo mejor criterio, el trámite autonómico. Ello, aunque se trata de una modificación puntual sin trascendencia territorial en planeamiento en origen derivado de actuación concertada y que no afecta a determinaciones del artículo 280 del TROTU, pero dentro de las determinaciones de detalle de tal tipo de planeamiento.

En tales circunstancias, 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 y con la fundamentación legal aplicada, esa modalidad autonómica de tramitación.

5.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.

5.1.- Cuestiones generales.

El Plan Especial utilizó para el ámbito que, formando parte del mismo, se definía como sector, los estándares propios del planeamiento parcial, es decir, los correspondientes al suelo urbanizable. El planeamiento incluía, además, suelos urbanos y núcleos rurales.

A efectos de cualquier análisis actual, el Plan Especial reunía la particularidad de que fue objeto de aprobación definitiva vigente el TROTU, pero no el ROTU, aunque este último estaba en tramitación y se conocía su contenido.

Siguiendo los criterios interpretativos de la Consejería se aplicaron, los estándares del Reglamento de Planeamiento, que eran algo más exigente, con la circunstancia de que conllevaba una determinación ascendente de las necesidades de estándares según se iba aumentando el número de viviendas. Mientras, el posterior ROTU, el estándar era constante y no se relacionaba propiamente con el número de viviendas y si con una superficie promedio de 100 m²

El ROTU para el suelo urbanizable sectorizado determina en la actualidad -artículo 177- unos estándares mínimos, constantes y equivalentes, en general, entre equipamientos y zonas verdes o espacios libres. Consisten en:

- Superficie local de equipamientos: 20 m² de suelo por 100 m² edificados. Al menos un cincuenta por ciento debe destinarse a usos públicos. Cabe la conversión en superficie edificable
- Superficie local de zonas verdes destinadas a parques y jardines de uso público, sería de 20 m² de suelo por cada 100 m² edificados con un mínimo del 10 por 100 del sector.

Los estándares aplicados en el desarrollo del Plan Especial eran claramente más elevados que los mínimos exigidos por el Reglamento de planeamiento como por el ROTU, entendidos, claro está, para el suelo urbanizable, que es el que reúne las mayores exigencias sin posibilidad de su excepción por la preexistencias.

Los estándares utilizados por el Plan Especial fueron los propios del Anexo del Reglamento de Planeamiento, para lo que se denominaba un conjunto entre 2.000 y 5.000 viviendas, con las peculiaridades de los suelos excluidos y liberados de la expropiación

En el momento de tramitación del Plan Especial los estándares de referencia fueron los siguientes:

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

16 JUN. 2005

En el ROTU el cuadro sería mucho más simple y algo más reducido. Así:

Sistema de zonas verdes y parques y jardines	Dotaciones
20 m ² por 100 m ² edificados	20 m ² por 100 m ² edificados (Cabe el cómputo por superficie edificable)

Las superficies exigidas, dentro de estos estándares del ROTU, son de **80.248,30 m²**. Algo superior en el Reglamento de Planeamiento.

Hay que significar que los datos son consecuencia de la aplicación a la superficie del sector considerada inicialmente como suelo urbanizable, con exclusión, por tanto, de los suelos previamente configurados como suelo urbano y núcleo rural.

El sector del Plan Especial tiene una superficie total de **802.483,00 m²**, con un aprovechamiento máximo posible de 0,50 m²/m². Por lo tanto el resultado de superficie edificable de 401.241,50 m² y la cifra de 80.248,30 m² sería la correspondiente a cada uno de los espacios de zona verde y equipamientos y dotaciones con un total de **160.496,60 m²**

5.2.- Espacios libres y zonas verdes.

Precisar que, a los efectos de la presente modificación, se analiza la cuestión exclusivamente desde las determinaciones y exigencias propias del ROTU, es decir, los 20 m² por cada 100 m² edificados.

Dentro de la zona verde pública, el Plan Especial integra las dos siguientes variedades: EL "Espacios verdes de uso y dominio público" y ZV "Jardines, zonas verdes y de juegos".

La diferencias entre EL y ZV estriba en el hecho de que el primero (EL) incluiría además de posibles soluciones extensivas de tal modelo dotacional, las zonas verdes exteriores y de integración territorial de la ordenación, mientras que el segundo (ZV) se vincularía de un modo más directo a los jardines o zonas verdes adscritas al hecho edificatorio y a las áreas de juego. No se computan en este apartado, como se ha señalado, las zonas verdes privadas (ZVP).

La superficie total configurada por el plan sería la siguiente:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m²
Espacio Libre (EL) (incluye zona deportiva)	

Espacio verde de uso y dominio público	155.665 m ²
Jardines y zonas verdes y de juegos (ZV)	57.262 m ²
TOTAL	212.927 m²

Nos encontraríamos, por tanto, con una superficie de 212.927 m², muy superior al mínimo requerido como estándar por el ROTU.

En el Plan Especial se hacía referencia, para explicar este hecho, a que una parte importante de estos estándares cumplían una función equivalente a un sistema general, en los términos regulados en la actualidad en el artículo 158 del ROTU. Criterio que podía relacionarse, con la relatividad de este concepto respecto, por ejemplo, al espacio de la cantera existente. Área situada, además, al otro lado de la AS-1 en relación al suelo donde incide, básicamente, el sector.

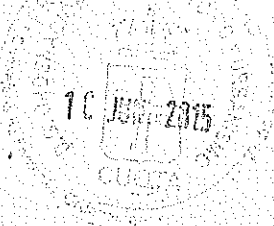
En este ámbito, definible como sector, la inclusión de un espacio que podría ser considerado sistema general no sería una modalidad o peculiaridad exclusiva del presente planeamiento, sino que se adecuaría a la sistemática general de TROTU y en concreto al citado artículo 158 del ROTU y que, en cualquier caso, fueron objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Gijón dentro de los mecanismos de gestión y desarrollo del Plan Especial.

5.3.- Espacios de equipamientos y dotaciones.

La superficie total que figura en el documento del Plan Especial es de 143.019m², computado en suelo y no en aprovechamiento, como primera alternativa que prevé la normativa. Muy superior igualmente al exigido por el artículo 177 del ROTU que, siguiendo los mismos cálculos que para la zona verde, habrían sido de 80.248,30 m²

La superficie de 143.019 m² engloba tanto los equipamientos públicos, como las dotaciones privadas. Estas últimas, es decir, las de destino privado a las que pertenece el espacio de DPX que se modifica, de 8.166 m², no pueden superar la proporción del 50 % dentro del sector, de conformidad con lo previsto en el artículo 177.4 b) del ROTU. Tienen la peculiaridad de que, con el límite indicado, sirven para computar como dotaciones, pero su aprovechamiento, a diferencia de los públicos, debe detrarse del computable, en este caso el residencial.

Si a la cifra indicada como dotación privada, se incorporase, incluso la totalidad de un espacio de 23.677 m² mixto de equipamiento público y dotación privada destinados a Comercial (ETP/DTP) sumaría un total de 31.843 m². Una proporción del 22,66 % del total. Muy inferior al máximo permitido para las dotaciones privadas del 50 %.



La supresión del espacio de DTX, "Dotación privada sin definir", supone que los equipamientos y dotaciones se reducen a 134.853 m². Cifra que es un 68 % más elevada que el mínimo requerido por el artículo 167.4 del ROTU -80.248,30 m² -.

Su supresión reuniría la particularidad de que al tratarse el espacio transformado en residencial para vivienda de protección de una dotación privada y mantenerse los restantes, aumenta la proporción de equipamientos públicos al 82,45 %, siguiendo considerando como dotación privada la mixta

El espacio dotacional que desaparece no supone una merma efectiva de los equipamientos y dotaciones existentes, pues no habría sido objeto de enajenación y ejecución ni de concreción de su destino. Dadas esas circunstancias, las características espaciales y de titularidad y los estándares muy elevados del planeamiento, se considera que su supresión y sustitución no conlleva, en suelo urbano ni, incluso en el suelo de origen, la necesidad de compensar su modificación. Ello por el hecho, como resulta del anteriormente reproducido artículo 280 d) del ROTU, de que los estándares eran los propios del suelo urbanizable, los más elevados en su exigencia, y los mismos se cumplían y se sobrepasaban de un modo muy relevante. Es más, como ya se ha apuntado con anterioridad, las dotaciones privadas, como sería el caso, computan dentro del aprovechamiento total del sector y tal aprovechamiento se sustrae del correspondiente al uso residencial. Es así, a diferencia de los equipamientos públicos que no entran en tal cómputo

Esa compensación, que no es exigida en ningún apartado de la normativa y que incide en una dotación privada, si hubiera sido precisa de realizarse la variación en sentido contrario. Es decir, pasar un suelo con destino a viviendas de protección a una dotación. Hay que resaltar, de inicio, que el uso residencial destinado a vivienda protegida tiene reconocida una ponderación específica en el cómputo de los coeficientes de homogeneización. Criterio que no se menciona expresamente para otras situaciones, como, por ejemplo, las dotaciones privadas.

Dispone así el artículo 174.4 del ROTU:

"De acuerdo con el epígrafe b) del apartado anterior, para la definición de los coeficientes de homogeneización se tendrá en cuenta las siguientes reglas:

- a) El uso predominante recibirá el coeficiente 1.
- b) El coeficiente de homogeneización de los restantes usos se calculará proporcionalmente al anterior mediante la comparación de los respectivos valores de repercusión obtenidos conforme a los procedimientos previstos en las normas de valoración catastral.
- c) Sólo se considerará el uso predominante asignado a cada parcela con edificabilidad lucrativa para el cálculo del coeficiente de homogeneización, excluyendo de tal cálculo los previstos como complementarios o compatibles.
- d) Cuando en el mismo ámbito se prevean viviendas libres y protegidas, se fijarán coeficientes específicos para éstas que reflejen la proporción entre los precios de venta previstos para las libres y los máximos de venta de cada categoría protegida."

Esta condición del artículo citado no figuraba en el documento del Plan Especial. No solo por ser el mismo anterior a la vigencia del Reglamento autonómico con la excesiva generalidad del tratamiento de esta cuestión en el TROTU sino por el hecho, evidente, de desarrollarse el planeamiento por el sistema de expropiación con la presencia de beneficiario, en este caso **Sogepsa**, y, por ende, ser innecesaria esa ponderación previa para el reparto de cargas y beneficios de los titulares del suelo de resultado.

De no haber sido así, y utilizarse un sistema de iniciativa privada, la necesidad de ponderación no parece cuestionable. Máxime, como figura en el Estudio Económico Financiero del planeamiento especial y se desarrolla en otro apartado, cuando la valoración de la dotación privada se considera superior a cualquiera de las opciones de vivienda de protección.

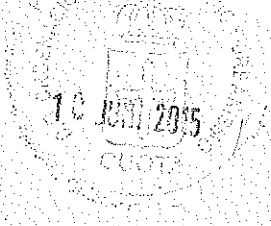
De ahí que la modificación de la calificación hubiera dado lugar a una mayor superficie de vivienda de protección y menor de la dotación privada, en cualquier ponderación de usos, y nunca a una consideración de equivalencia entre ambas.

Como se ha indicado, la variación de dotación privada a vivienda de protección no tiene otra condición, además de la justificación de su destino, de que se cumplan los estándares dotacionales, lo que aquí es evidente. Por el contrario, una eventual supresión de un espacio destinado a vivienda de protección y su conversión en dotación privada, tiene que cumplir unas condiciones muy estrictas aun cuando la misma se realice, nada más y nada menos, en el marco del planeamiento general.

Así resulta de lo dispuesto en el artículo 277.2 del ROTU, cuando dispone:

Para garantizar la pervivencia de las plusvalías obtenidas por la actividad urbanística de las Administraciones Públicas, la revisión de un Plan General no podrá:

- a) Alterar el destino de terrenos previstos como dotaciones urbanísticas públicas de equipamiento, zonas verdes y espacios libres, ya sean sistemas generales o locales, salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuantía, localización próxima y servicio al ámbito para el que, en su caso, fueron obtenidos.
- b) Computar como sistemas generales terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido obtenidos o vayan a obtenerse para los sistemas locales de dotaciones urbanísticas, salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuantía, localización próxima y servicio al ámbito para el que fueron obtenidos.
- c) Modificar la calificación de los terrenos destinados a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuanto a aprovechamiento y localización en la trama urbana.
- d) Variar el carácter de los suelos urbanizables de urbanización prioritaria, salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuanto a aprovechamiento y localización en la trama urbana.
- e) Delimitar nuevos núcleos rurales en las revisiones que se produzcan tras la adaptación del planeamiento general a la legislación territorial y urbanística aplicable desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.



No es que se imposibilite la variación, pero es necesaria su sustitución por otros equivalentes en el proceso de la revisión del planeamiento general. La prescripción solo se extiende, por referencia expresa del artículo reproducido, a las dotaciones y zonas verdes públicas, no como sería el caso cuando la variación afecta a una dotación privada.

Este mismo criterio, relativo a que la limitación de variación afecta únicamente a las dotaciones públicas, se aplica a las modificaciones y siempre que con la eliminación de la dotación privada no se infrinja la exigencia normativa de estándares, está presente en el artículo 282.1 del ROTU:

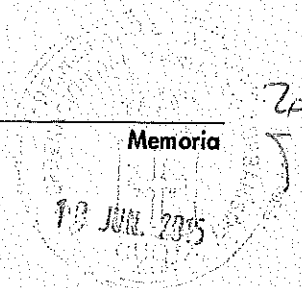
"Las modificaciones que afecten a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el de dotación urbanística pública como de equipamiento docente, sanitario, cultural o deportivo, o como redes de servicios urbanos, se calificarán como suelo con destino a otras dotaciones urbanísticas públicas, salvo que, previo informe preceptivo del órgano competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin."

En esa variación de dotación o equipamiento público cabe la demostración, ante el organismo competente, de la no necesidad de la dotación. Con mayor motivo si se trata de una dotación privada, computable, sin un destino definido y en el conjunto de un sector del Plan Especial, que tiene una proporción dotacional muy superior a la requerida por los estándares, tal como se ha analizado con anterioridad. En el presente caso, además, se produce una disminución del aprovechamiento lucrativo privado, como queda patente en el análisis relativo al Estudio Económico y Financiero y su transformación en vivienda sujeta a algún nivel de protección.

A su vez, una eventual eliminación de suelos destinados a viviendas con algún nivel de protección no se precisa que sea una promoción pública, sino que puede ser privada- habría de ser compensada por otros suelos equivalentes en cuanto a aprovechamiento y localización en la trama urbana.

Hay que destacar esta necesidad de compensación por otras viviendas de protección con las características indicadas, si la modificación hubiera sido en sentido contrario, además de la eventual incidencia, entonces, de la retasación. Es más, como prueba de la preferencia por este uso, no se hace mención alguna a la posibilidad de una eventual sustitución por una dotación, aunque sea pública. Es de destacar que en algunas legislaciones autonómicas, caso de Cataluña, las viviendas de promoción pública se equiparan a las dotaciones públicas.

Ya se ha indicado con anterioridad que no se produce ningún incremento del aprovechamiento urbanístico respecto al fijado por el Plan Especial en relación al suelo de DPX y que de haber existido una ponderación la vivienda de protección pudiera haber tenido una cifra al efecto inferior a la unidad. De todos modos, cualesquiera que sean las circunstancias, es evidente que se introduce un espacio residencial concreto donde estaba previsto un dotacional genérico, pero su análisis debe ser hecho partiendo de una triple circunstancia:



- a) Se necesita que ese incremento suponga un incremento significativo aumento del potencial de población, como exige, para todos los suelos el artículo 280.2 del ROTU. No ocurre así en cuanto a que el aprovechamiento utilizado es de poco más del 2 % del total. Es más, aunque el artículo se refiere al uso residencial, resulta evidente que algunos de los dotacionales posibles, como por ejemplo, el hostelero u hosteleros, hubieran tenido una mayor incidencia fáctica en la cuestión, aunque técnicamente no se consideren usos residenciales como tales.
- b) Aunque se trata de un suelo urbano por ejecución de la urbanización, según resulta del artículo 280.2 d) del ROTU, los estándares serían los propios del suelo urbanizable. Cuestión muy diferente a los suelos previamente consolidados del artículo 280.2 b) del ROTU, donde se puede partir de una presencia nula de espacios libres o zonas verdes y, en general dotacionales.
- c) Aquí, como se viene reiterando, el cumplimiento de estándares en el Plan Especial es muy superior al mínimo exigido para el suelo urbanizable.

II.- NORMAS URBANÍSTICAS

Las modificaciones resultantes serían las siguientes:

1º) Añadir un apartado más al artículo 12 A b), antes de la vivienda unifamiliar.

" EA VP 17, Edificación Abierta destinada a uso residencial a promover en algún régimen de Protección-Vivienda Protegida, como edificación destinada a vivienda colectiva y con alineaciones establecidas en la propia ficha y planos de la Modificación y fondo máximo edificado en altura de 17 metros".

Se define la nueva modalidad edificatoria introducida por la presente modificación aplicable de forma puntual al lote 62 de nueva creación (antes DPX-1).

La redacción completa del artículo 12 sería la siguiente:

Artículo 12. Zonas de Ordenanza.

1. El Plan Especial regula a través de la definición de las *zonas de ordenanza*, los usos y los parámetros de la ordenación y de la actuación que corresponderían al ámbito derivado de la actuación concertada, con las precisiones de límites que contiene el presente planeamiento. Estaría limitado, en la reserva de suelo, a los ámbitos integrados en suelo urbanizable y que constituyen, por tanto, el sector propiamente dicho.
2. El plan en su modalidad propia de ordenación integral que posibilitan los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA, incluye en su ordenación, espacios a los que configura de suelo urbano consolidado, urbanizable, sin perjuicio de las peculiaridades de las áreas liberadas a los efectos del artículo 186 del TRLSA, y de núcleo rural, es decir, la modalidad residencial del suelo no urbanizable.
3. Esta división en zonas se establece, además, a partir de la diferenciación del espacio susceptible de aprovechamiento urbanístico con destino a uso residencial y los complementarios compatibles con el mismo de aquellos otros que permitan usos públicos y, en su caso, las dotaciones y las correspondientes infraestructuras.

Las determinaciones al efecto serían las siguientes:

A. Espacio edificado, básicamente residencial.

El área se desarrolla en tres clasificaciones de suelo con distintas subvariedades.

a) Suelo urbano.

- Vivienda unifamiliar en suelo urbano VUSU

b) - Suelo urbanizable.

- o Edificación Abierta EA, a su vez, dividida en las siguientes subvariedades, todas ellas destinadas a vivienda colectiva:
 - EA15VPA, Bloque abierto lineal o en L, de viviendas de protección Autonómica o precio general y fondo de crujía de 15 m.
 - EA25VPA, Bloque abierto lineal, de viviendas de protección Autonómica o precio general y fondo de crujía de 25 m.
 - EA15VPC, Bloque abierto lineal o en L, de viviendas de precio Concertado y fondo de crujía de 15 m.
 - EA25VPC, Bloque abierto lineal, de viviendas de precio Concertado y fondo de crujía de 25 m.
 - EA15VPP, Bloque abierto lineal o en L, de viviendas de Promoción Pública y fondo de crujía de 15 m.
 - EA 15 VL, Bloque lineal con directriz recta o en L, de 15 cm. de crujía destinados a vivienda en régimen de promoción libre.
 - EA15VLs, Bloque abierto lineal o en U, de viviendas de Promoción Libre y fondo de crujía de 15 m. en edificación singular, (s).
 - EA 25 VL, Bloque abierto lineal de viviendas de promoción libre y fondo de crujía de 25 metros.
 - ESA, Edificación Singular en Altura de viviendas de promoción libre y fondo máximo de 15 metros, como edificación destinada a vivienda colectiva y con área de reconfiguración volumétrica, que, dentro del volumen máximo asignado, permite una edificación específica cuyas determinaciones figuran recogidas en el artículo 14.
 - EA 17 VP, Edificación Abierta destinada a uso residencial a promover en algún régimen de Protección-Vivienda Protegida, como edificación destinada a vivienda colectiva y con alineaciones establecidas en la propia ficha y planos de la Modificación y fondo máximo edificado en altura de 17 metros"
- o Vivienda unifamiliar (VU) en las siguientes modalidades incluidas en la periferia de los núcleos o suelos urbanos;
 - Vivienda unifamiliar tipo A VUA
 - Vivienda unifamiliar tipo B VUB
 - Vivienda unifamiliar tipo C VUC
 - Edificación en ciudad jardín ECJ
 - Vivienda unifamiliar con volumen agotado VUVA

d) Núcleo rural:

- Núcleo rural de Granda (NRG).

B. Espacio edificado de actividades.

- Área de Actividades productivas (AUP) en las siguientes modalidades:
 - AUP 1 de industria escarapate o exposición.
 - AUP 2 de actividades agropecuarias transformables.

C. Espacios públicos o de interés social.

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
 - ZV.- Jardines, zonas verdes y juegos.
 - EL.- Espacios verdes de uso y dominio público.
- Equipamientos y dotaciones.

Se mantiene una adscripción pública para los equipamientos, generalmente derivados de las reservas del planeamiento y privada para las dotaciones y por tanto enajenables, con las siguientes tipologías:

EDP: Equipamiento Deportivo Preferente, ESP: Equipamiento Sanitario Preferente, ECP: Equipamiento Cultural Preferente, ETP/DTP: Equipamiento/Dotación Comercial Preferente, ESP: Equipamiento Social Preferente, EEP: Equipamiento Educativo Preferente, EPX: Equipamiento Público sin definir, DPX: Dotación privada sin definir.

D. Sistema viario.

- VA. Vial estructural y red vial.

Incluye la calzada para el trazado viario rodado o, en su caso peatonal, a veces áreas de aparcamiento y servicios específicos, glorietas, etc. Incluye las definiciones resultantes de la incidencia de las demás clases de suelo.

- RI. Área de reserva para infraestructuras.

Para posibilitar el trazado de sistema viario o de otros elementos asociados al funcionamiento de las infraestructuras, tales como estaciones de bombeo, gas, etc. La relativa a la carretera AS-246

no forma parte propiamente de la red del plan especial, aunque este integrada en el mismo. La existente en el área AUP-2 será objeto de cesión obligatoria y gratuita como derivada de su gestión.

- AS-1. Afección de suelo AS-1.

Incluye un espacio no integrado en la gestión ni en el ámbito del presente plan especial. Es propio del trazado de la llamada Autovía Minera y demás espacios complementarios. No forma parte del plan, ni computa a efecto alguno, pero sí se integra en el territorio y ha de ser representada.

E. Espacios especiales.

- FA. Franja de Acuerdo (técnicamente considerada parcialmente como espacio libre de uso y/o servidumbre pública a diferencia del resto del espacio privado del lote). En este espacio podrán existir jardines o espacios privativos asociados a los lotes edificables, tales como accesos peatonales o rodados a los edificios, etc."
- 2º) Añadir en el lugar correspondiente del artículo 14.1 de la normativa del plan Especial la nueva tipología que se crea: "EA17VP.- Bloques lineales con directriz recta de 17 metros de cruja edificable, destinados a uso residencial preferente de vivienda colectiva para la promoción en algún régimen de Protección-Vivienda Protegida y con alineaciones establecidas en la propia ficha y planos de la Modificación Se corresponde con el lote nº: 62 (antes DPX-1)"
- Modificar puntualmente las alusiones a la nueva tipología VP, VP 17, EA 17 VP y/o lote 62, en los lugares correspondientes de la Normativa en los que procediese incorporar la nueva Nomenclatura, por adicción a las ya existentes.
- Añadir el texto "o en las fichas propias de un lote concreto, derivadas de las Modificaciones puntuales". En aquellos lugares en los que proceda como extensión Normativa gráfica del plano de zonificación original O501PE15 del Plan Especial original. Como por ejemplo:

Aparte de la sujeción a las alineaciones en los términos expresados en la planta baja, como los soportales obligatorios, en su caso, etc., no se establecen condiciones específicas de ocupación en planta. Existe una ocupación preferente aunque no vinculante en el plano O501PE15 del Plan Especial o en las fichas propias de un lote concreto, derivadas de las Modificaciones puntuales.

- El Artículo 14, quedaría finalmente redactado del siguiente modo:

Artículo 14. Modalidades de edificación abierta.

1.- Tipología.

Edificación Destinada a vivienda colectiva, en las diversas variedades de viviendas de protección y libres que figuran en el presente planeamiento, agrupadas en bloques dispuestos sobre las parcelas según los siguientes tipos de configuración.

- ESA, Edificación Singular en Altura destinada a vivienda colectiva en régimen de Promoción Libre, agrupada en parcelas lineales o singulares, dispuestos sobre las parcelas con las siguientes particularidades:

Se trata de edificaciones singulares en las que se permiten distintas configuraciones y alturas hasta consumir el aprovechamiento máximo atribuible al lote. Mediante Estudio de Detalle podrán adoptarse otras configuraciones volumétricas o divisiones en sub-lotes, redistribuyendo la edificabilidad en el conjunto del lote pero deberá de mantenerse conceptualmente la tipología concebida en el Plan.

Específicamente se permite el vuelo sobre espacio público o viario y aceras a partir de la tercera planta tal y como se indica en los esquemas de los planos de alineaciones y rasantes del Plan Especial. Los lotes de esta tipología son los números 1 y 12 con la subdivisión que pudiera corresponderles.

Pueden producirse así situaciones en las que los edificios ocupen más superficie en vuelo en las últimas plantas sobre rasante, por exceder dichas plantas en altura de la extensión superficial de la parcela/lote; en tales casos tal extensión se configura, con la concesión de la correspondiente licencia de edificación, como derecho de vuelo, directamente asociado a la titularidad dominical de la parcela en proyección vertical de los espacios ocupados por las últimas plantas, del vuelo sobre el dominio público adyacente.

El correspondiente Proyecto de Construcción deberá prever y solucionar expresamente los detalles constructivos que garanticen la total seguridad de la solución aportada, que será de ejecución y coste privado. El normal uso y mantenimiento de los espacios públicos que existen bajo parte de su vuelo será público (viario y aceras) y privado con servidumbre de uso público (franja de acuerdo). Si la ejecución de la edificación se efectuase con la urbanización de superficie acabada, el titular de la promoción deberá reponer, en su caso, todos los elementos públicos con igual nivel de calidades y ejecución que los que al respecto se contienen en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados así como cumplir los particulares y condiciones que al respecto se contengan en la licencia municipal de edificación. Además dada

su condición de edificación singular deberá de asegurar el correcto funcionamiento del espacio público sobre el que eventualmente pueda producirse el vuelo edificatorio.

- **EA15VPA.-** Bloques lineales con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda protegida de precio general VPA. Se corresponden con los Lotes n°: 3,4,7,8,16,17,18,19,23,25,26,27,28,29,31,32,33,34,36,37,38,39,40,41, 42,44,45,46,47,48,49,51,52, y 53.
- **EA25VPA.-** Bloques lineales con directriz recta de 25 metros de crujía destinados a vivienda protegida de precio general VPA. Se corresponden con los Lotes n°: 30,35,43 y 50).
- **EA15VPP.-** Bloques lineales con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda protegida de régimen especial, con promoción pública, VPP. Se corresponden con los Lotes n°: 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61.
- **EA17VP.-** Bloques lineales con directriz recta de 17 metros de crujía edificable, destinados a uso residencial preferente de vivienda colectiva para la promoción en algún régimen de Protección-Vivienda Protegida y con alineaciones establecidas en la propia ficha y planos de la Modificación. Se corresponde con el lote n°: 62 (antes DPX-1).

Los bloques ocupan la mayor parte de la parcela disponible en cada caso, quedando el resto, en su caso, para la disposición de la franja de acuerdo y zonas privadas con uso y características que se describen en otro apartado de este documento.

La disposición de los bloques VPA, VLs, VL, VPC y VP forman sendos recintos concéntricos que envuelven espacios públicos de carácter central, sin espacios libres privados asociados salvo que así consten expresamente en el plano de zonificación y usos de suelo. Los usos no residenciales solamente serán admisibles en planta baja y con el grado de ocupación que se determina en el Plan.

Serán admisibles usos residenciales en planta baja cuando así conste en el Plano de ordenación.

2.- Condiciones de parcelación.

Cada una de las parcelas edificables o lotes, delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan especial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente y susceptible como máximo de una división al 50% (dos subparcelas) manteniendo inalterables los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela de origen del Plan Especial. En aquellos supuestos de EA 15 VPC, EA15 VPA, EA 15 VL, EA VPC 25, EA VPA 25,ESA, lotes 1, 2, 3, 6, 9,11,12, 13, 15, 17, 18, 22, 23, 30, 35, 40, 43, 50 y EA17 VP

3.- Condiciones de posición y ocupación en planta.

Las fachadas principales de la edificación se atenderán a las alineaciones representadas en los planos de ordenación como alineaciones de referencia.

En todas las variantes tipológicas las fachadas de las plantas baja y alzadas (en altura) se ajustarán a las alineaciones graficadas en los planos, salvo en las excepciones que se fijen en esta normativa a **excepción de la tipología de Edificación Singular en Altura (ESA) que tendrá dichas alineaciones como límite máximo de la edificación y no tendrán la obligación de ajustarse literalmente a ellas.** Aparte de la sujeción a las alineaciones en los términos expresados en la planta baja, como los soportales obligatorios, en su caso, etc., no se establecen condiciones específicas de ocupación en planta. Existe una ocupación preferente aunque no vinculante en el plano O501PE15 del Plan Especial o en las fichas propias de un lote concreto, derivadas de las Modificaciones puntuales.

No será de aplicación la normativa de fondo mínimo establecida por el plan general.

En aquellos casos de carácter excepcional y/o producto de un error material en los que se demostrase técnicamente imposible alojar la edificabilidad computable a cada lote en el presente caso normativo será admisible su reconfiguración espacial mediante Estudio de Detalle con cargo al espacio formado por las franjas de acuerdo y con el mayor respeto posible a la geometría del Plan Especial. (ver Artículo 18 - Franjas de acuerdo)

4.- Definición en planta baja.

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación EA25VPC, EA25VPA y EA17VP, la planta baja se definirá con alineación independientemente en cada bloque, aplicándose los criterios contenidos en el articulado del PGOU en la disposición y uso de soportales, para el resto de las condiciones de ocupación en planta baja, portales, zonas comerciales, etc., se estará a lo indicado por los planos de ordenación del Plan Especial o en las fichas propias de un lote concreto, derivadas de las Modificaciones puntuales.

En aquellos supuestos de EA 15, lotes 2, 3, 11, 13, 17, 18, 22 y 23 donde no se prevé ni uso comercial ni residencial se podrá ocupar su construcción sin generar aprovechamiento para locales propios y exclusivos al servicio de la comunidad de vecinos.

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación EA15VPA, EA15VPC y EA 15 VL, la planta baja se definirá en cada bloque aplicándose los criterios contenidos en el articulado del PGOU en la disposición y uso de las mismas, no existiendo en este caso posibilidad de disponer soportales, para el resto de las condiciones de ocupación en planta baja, portales, zonas comerciales, etc., se estará a lo indicado por los planos de ordenación del Plan Especial. En aquellos supuestos de EA-15,

bloques 2, 3, 11, 13, 17, 18, 22 y 23, donde no se prevé ni uso comercial ni residencial se podrá ocupar hasta el 50 por 100 de la planta baja sin computar su aprovechamiento, siempre que se destine para locales propios de la comunidad de vecinos y el servicio exclusivo de los mismos.

En todo caso, las plantas bajas podrán ser diáfanas, con posibilidad de ubicar en ellos las zonas de portales. Además, serán posibles los usos comerciales y/o los compatibles con el comercial y residencial según las ordenanzas del PGOU, con carácter preferente en aquellos edificios en que el plano de zonificación lo señale expresamente, siguiendo la proyección de la edificación exterior sin los vuelos. Este uso comercial privado será susceptible de adecuación a lo previsto en los artículos concordantes de las ordenanzas del PGOU, y/o permutar como equivalente a un uso residencial y viceversa en la misma proporción de cómputo de $1\text{m}^2/\text{m}^2$ y sin exceder de lo indicado globalmente en la ficha de edificabilidad máxima de cada lote. En ese sentido, si bien se señalan las ocupaciones preferentes y/u orientativas de cada uso en los planos siempre podrá utilizarse la planta baja para alojar aquella edificabilidad residencial que no pueda acogerse en el resto de plantas, respetando la máxima edificabilidad asignada a cada lote. La ficha del lote formará parte complementaria de esta normativa, si bien su modificación o precisión dentro de los criterios generales no se entiende, en modo alguno, como modificación de planeamiento, y sí de las peculiaridades propias de su adecuación a los criterios del plan.

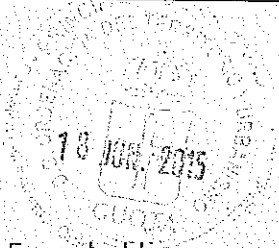
Podrá ubicarse un uso residencial en planta baja con carácter preferente en los lotes indicados. No obstante podrá permutarse el aprovechamiento, vinculado al uso comercial por aprovechamiento residencial en la equivalencia y condiciones indicadas anteriormente. Sólo se permitirá un uso residencial destinado a personas discapacitadas o situaciones equivalentes en un máximo de una vivienda por cada treinta, en dichos casos el cómputo de edificabilidad para dichas viviendas será del 50% en el conjunto de edificabilidad asignada al lote.

Será admisible la implantación de transformadores en las plantas bajas de las edificaciones en bloque abierto resultantes del Plan, pero no con carácter vinculante, y siempre que no existan en el exterior de la parcela en el momento de generarse la necesidad del servicio a juicio de la Empresa suministradora y/o del Ayuntamiento de Gijón. En ese caso no serán computables a efectos de edificabilidad.

A efectos de cómputo de edificabilidad, las plantas inferiores a la que se ha definido como baja se atenderán a lo dispuesto por el PGOU.

5.- Alturas.

El número de plantas será el indicado en cada caso en el plano de ordenación específica. Los bloques tendrán la altura de cornisa máxima que determina el PGOU de Gijón en función de las máximas alturas admisibles en el Plan Especial.



En cada bloque perteneciente al tipo de ordenación EA-25 y EA-15, y situaciones asimiladas, los niveles de la cornisa y de los forjados de piso de planta primera o superior serán continuos, absorbiéndose las diferencias de cota de las rasantes de las aceras en los distintos niveles de la planta baja. Esta condición prevalecerá incluso si resultase necesario alterar las alturas máximas de esta planta.

Sobre el forjado de la última planta, la fachada de la alineación exterior podrá prolongarse para formar el peto de la terraza en la formación de áticos (ver artículos 14 y 15), cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro veinte (120.cms.) sobre el trasdós o cara superior del forjado acabado. No se permitirá adelantar los petos de las terrazas fuera de la alineación principal exterior del edificio.

6.- Superficie edificable, ocupación y número de viviendas.

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas para los lotes residenciales se atenderá en cada lote singularizado a lo expresado en el siguiente cuadro con las precisiones y ajustes derivados de la interpretación de esta normativa:

Cuando se especifiquen superficies edificables para usos residenciales y no residenciales dentro de la columna correspondiente a la superficie edificable máxima, hay que interpretar que dichos valores constituyen máximos para sus respectivos destinos a excepción de la tipología ESA, en la que podrá transferirse edificabilidad entre los distintos usos, siempre que la edificabilidad transferida sea inferior al 5% de la edificabilidad del lote, y sin que en ningún caso se supere la edificabilidad máxima total. En cuanto al número máximo de viviendas, se trata de una determinación indicativa, ya que el cálculo planificadorio se habría de realizar por el módulo 100, aún cuando las reservas dotacionales cubran una hipótesis más alta. De todos modos, cada bloque podría llegar al máximo que le corresponda por su superficie edificable total incluso superior a la máxima que figura en este documento, siempre que se cumpla la proporción requerida de estándares hasta el momento de la concesión de la licencia urbanística y a determinar por el Ayuntamiento.

Habría que tener en cuenta para computar los estándares las preexistencias de las áreas objeto de liberación de la expropiación y de las viviendas susceptibles de surgir en las áreas regidas por las calificaciones de VUA, VUB y VUC. Esta posibilidad sólo podrá determinarse hasta el momento de la enajenación del lote, o, excepcionalmente, previo igualmente control municipal, en la fase de concesión de licencia.

Es de indicar que, respecto al cómputo de superficie edificable de los portales, el plan tiene un fondo numérico global, diferenciado a tales efectos, a fin de no distorsionar el cómputo edificable residencial correspondiente a cada edificio. En el caso entendido de que cualquier exceso de la citada superficie para el uso pretendido no se podrá transferir a ningún otro destino. En este sentido, se fija un máximo por parte de este fondo, de 40 m², no computables por portal, cualquier exceso sobre esta cifra sería deducible del correspondiente a cada proyecto de edificación.

El tratamiento de las plantas de sótano y semisótano se remite a la normativa del PGOU que esté vigente en el momento de la autorización, salvo para la tipología ESA en lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento que, dadas las condiciones formales de las parcelas y la especial dificultad en su cumplimiento, podrán reducirse a la siguiente fórmula, (quedando para esta tipología sin valor normativo la fórmula expresada en el PGOU): N° plazas = 1 plaza/vivienda + 1 plaza/100m² de locales.

El desarrollo de las rampas de acceso a garajes en la tipología ESA, pueden provocar, en los espacios libres privados, la aparición de elementos de altura inferior a 1,50 m. que deberán tratarse estéticamente de forma adecuada.

7.- Vuelos.

Fuera de alineaciones de fachada señaladas en la documentación gráfica, se admiten en las plantas primera y superiores, vuelos de la edificación, además de las específicas y particulares de la modalidad EA Vls, que se dan por reproducidas, sin perjuicio de que si son de referencia para todos los supuestos las condiciones generales de los derechos de vuelo.

A efectos del cómputo de edificabilidad de los vuelos operarán las condiciones generales establecidas en la normativa del PGOU.

En todas las fachadas, si bien preferentemente en aquellas con orientación comprendida en el arco de orientación $S \pm 45^\circ$, se podrán disponer vuelos cerrados con paramentos parcial o totalmente acristalados (> 50 % del vuelo) susceptibles de funcionar como colectores solares pasivos, con una profundidad máxima de 1,00 metros con respecto al plano de fachada, 3.0.-metros en el caso de la tipología ESA y una longitud no superior al 60% de la longitud de fachada de cada alineación, sin que rija la limitación de longitud que el PGOU se establece con carácter genérico para esta clase de vuelos.

Se pueden realizar cuantos retranqueos de fachadas se deseen, sin condicionar, su longitud, ancho o forma; hasta el extremo de que sin llegar a dividir el bloque en dos edificios, los huecos transversales podrían perforarlo totalmente, manteniendo fija la línea de cornisa.

En el resto de las situaciones, se admitirán vuelos abiertos y cerrados, sujetos a las limitaciones establecidas con carácter genérico por el PGOU y, además, a las siguientes:

- En las fachadas limítrofes con la vía pública, los vuelos no superarán los salientes máximos establecidos por el plan general según el ancho de la calle.
- En el resto de los casos, el vuelo máximo acabado será de 100 centímetros con respecto al plano de fachada 300 centímetros en el caso de la tipología ESA.
- Los vuelos cerrados deberán tener su superficie vertical acristalada como mínimo en un 50%.

Fuera de alineaciones de fachada señaladas en la documentación gráfica, se admiten en las plantas primera y superiores, vuelos de la edificación, además de los específicos y particulares de la modalidad EA, Vls, ESA, que se dan por reproducidos, sin perjuicio de que si son de referencia, para todos los supuestos aplicables, las condiciones generales de los derechos de vuelo.

A efectos del cómputo de edificabilidad de los vuelos operarán las condiciones generales establecidas en la normativa del PGOU. Para el caso de la tipología ESA, los vuelos, singulares, de existir, serán computables íntegramente desde la alineación principal del edificio.

En todas las fachadas, si bien preferentemente en aquellas con orientación comprendida en el arco de orientación $S \pm 45^\circ$, se podrán disponer vuelos cerrados con paramentos parcial o totalmente acristalados susceptibles de funcionar como colectores solares pasivos, con una profundidad máxima de 1,00 metros con respecto al plano de fachada, hasta 3.0.m en el caso de la tipología ESA y una longitud no superior al 60% de la longitud de fachada de cada alineación, sin que rija la limitación de longitud que el PGOU se establece con carácter genérico para esta clase de vuelos. Esta nueva limitación de longitud será aplicable a todas las tipologías incluidas en el Plan Especial salvo la tipología ESA, que no tendrá límite de longitud de vuelo en fachada.

En el resto de los casos el vuelo máximo acabado será de 100 centímetros con respecto al plano de fachada (alineación). 300 centímetros en el caso de la tipología ESA.

La solución del proyecto deberá adoptar una configuración tal que no reduzca la mínima distancia que podría llegar a existir entre alineaciones de edificios que denominaremos distancia mínima entre alineaciones DMA (vuelos no incluidos) del documento urbanístico originario (Plan Especial de Roces) además tampoco deberá de alterarse la distancia que se podría materializar incluidos los vuelos singulares admisibles sobre la franja de acuerdo y/o el espacio libre privado o público circundante y/o exterior al lote, al que, en lo sucesivo, denominaremos distancia mínima expectante entre vuelos. DMV

Esta determinación sólo sería de referencia, para aquellos supuestos donde las edificaciones más próximas no se situasen a menos de 13.m. de ese derecho de vuelo ya que sería la menor distancia posible considerada, vuelos incluidos, en el Plan Especial. En caso contrario, es decir, cuando la distancia fuera mayor a la señalada, cabría mantener el vuelo sobre espacio público, respetando el resto de distancias mínimas señaladas en los esquemas adjuntos. En aquellos casos en los que la distancia a un futuro edificio no estuviese determinada, debido a la ausencia de una alineación establecida en el Plan (caso de las parcelas de Equipamiento/Dotación colindantes con los lotes 1 y 12, por ejemplo) la configuración edificatoria final de los equipamientos públicos, deberá respetar, como mínimo, la mencionada distancia de 13 metros, vuelos incluidos, a la alineación más próxima, manteniéndose complementariamente vigente la limitación de 15 metros para el caso de la Dotación DPX (Equipamiento Privado), tal y como aparecía en el artículo 29.4 de la Normativa del Plan Especial a la alineación principal del lote 12 (sin vuelos).

La situación será diferente para el lote 1 y para el lote 12, así se mantendrá siempre la distancia máxima entre alineaciones DMA (distancia bruta, sin vuelos) originaria, es decir de 16 metros para el lote 1 y de 15 metros para el lote 12, y se restringe a 14 metros la máxima distancia neta, vuelos incluidos DMV (singulares o no) entre futuros edificios que era la que se obtendría con el máximo vuelo del Plan originario, para ambos casos. Dicha limitación no afectaría, en la práctica al lote 12 ya que sus colindantes estarían situados a mayor distancia en las alineaciones en las que se permiten los vuelos singulares (linderos Este y Oeste).

Para asegurar en la práctica, el cumplimiento de las prescripciones relativas a las distancias mínimas señaladas en esta normativa, tanto entre alineaciones como entre vuelos máximos, se genera un área de movimiento dentro de las parcelas 1 y 12 de una dimensión de 20 metros dentro de la cual podrán desplazarse los volúmenes edificatorios máximos vuelos incluidos. (ver esquemas adjuntos indicativos).



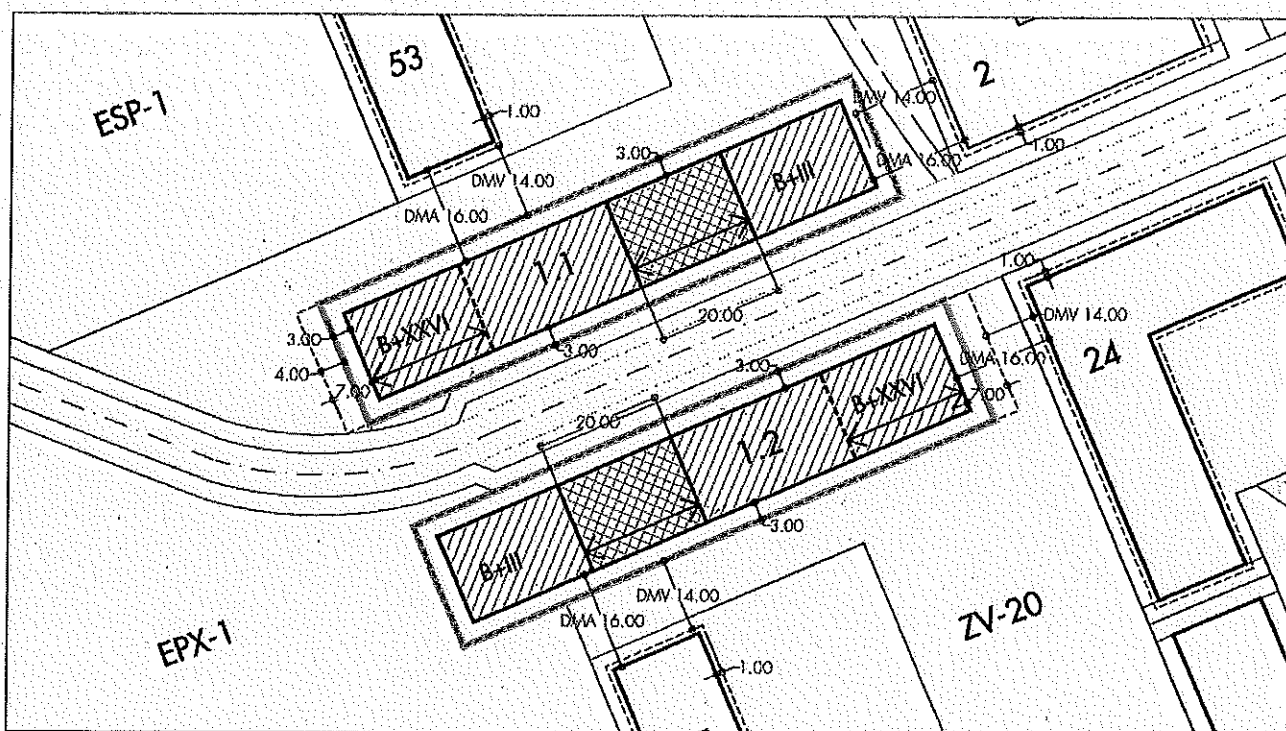
ESQUEMA LOTE 1

DMA: Distancia Mínima entre alineaciones

DVA: Distancia mínima entre vuelos máximos, según tipologías.



Area de movimiento de 20 m. (para cumplimiento de DMA/DVA)

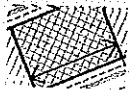


NOTA: Las cotas en las dimensiones DMV y DMA son mínimas, por lo que los distintos vuelos, especialmente en tipología, dada su singularidad, deberán ajustarse a las dimensiones indicadas en función de las parcelas y/o tipologías edificatorias circundantes en cada caso.

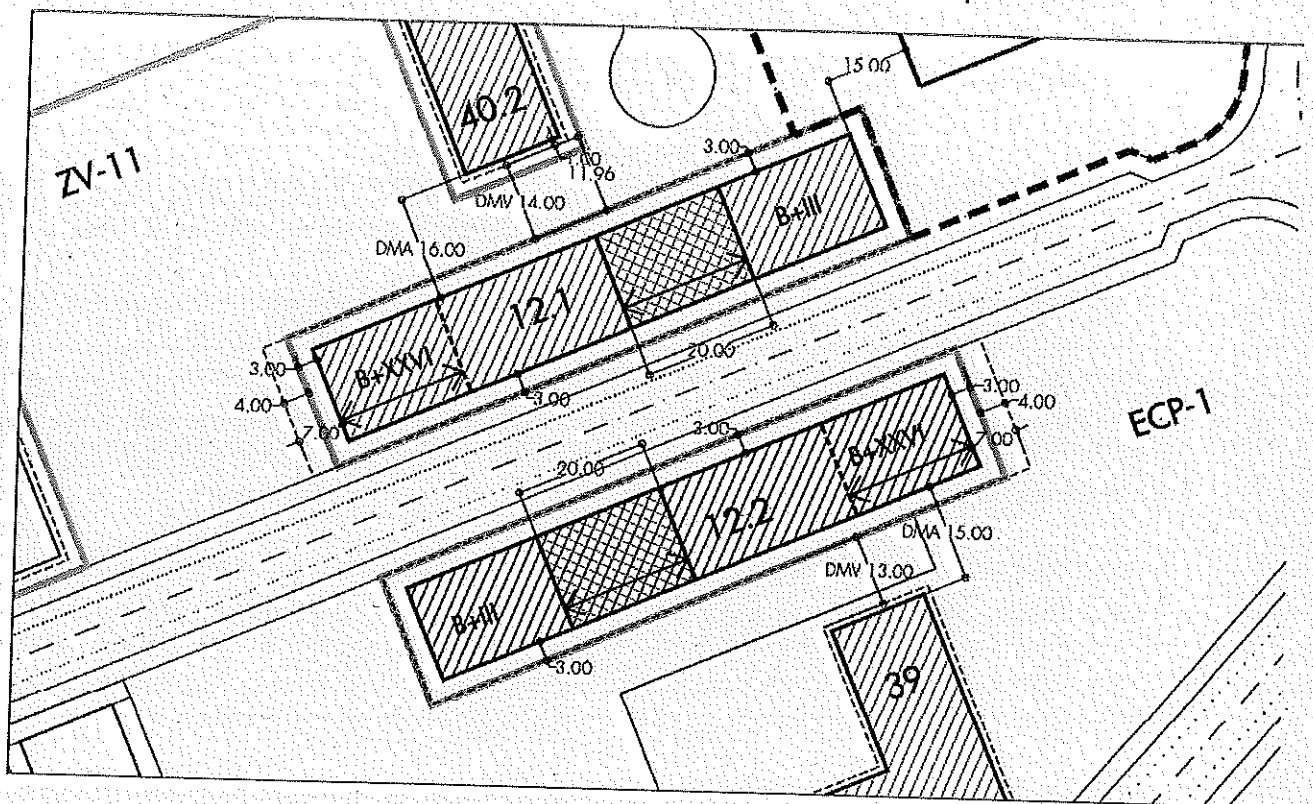
ESQUEMA LOTE 12

DMA: Distancia Mínima entre alineaciones

DVA: Distancia mínima entre vuelos máximos, según tipologías.



Area de movimiento de 20 m. (para cumplimiento de DMA/DVA)



NOTA: Las cotas en las dimensiones DMV y DMA son mínimas, por lo que los distintos vuelos, especialmente en tipología, dada su singularidad, deberán ajustarse a las dimensiones indicadas en función de las parcelas y/o tipologías edificatorias circundantes en cada caso.

8.- Áticos/Bajo Cubierta.

Se permitirá la situación de vivienda sobre el último forjado computable a efectos de medición de alturas en todas las modalidades y en los términos del PGOU de Gijón. Igualmente sería posible, la variante de áticos, no siendo computable el espacio ocupado por las terrazas resultantes. el ático se retirará entre uno (1) y tres (3) metros de las fachadas exteriores del edificio en alineaciones completas, si bien podrá adosarse a medianerías en el caso de edificios en manzana cerrada entre medianerías y edificación en hilera.

La superficie de la última planta no ocupada por áticos se destinará:

- a) A azotea, que no podrá acristalarse ni cubrirse.
- b) A cubierta, con una inclinación máxima de 45° sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre el que se sitúe.

Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir de un plano trazado a 45 grados desde la cara superior del forjado de la última planta y en la intersección con el borde del alero. En su punto más alto no sobrepasarán la altura de 4,50 metros, medidos desde la citada cara superior del forjado. Estas limitaciones en la disposición de las vertientes de cubierta se referirán en todo caso al concreto edificio a construir, no a la envolvente hipotética resultante de una aplicación abstracta de la normativa.

En las edificaciones con ordenanza de profundidad a partir de 20 m. se permitirá elevar la altura de la cubierta hasta 6,50 m. En la primera franja de 3 m. medidos desde las alineaciones del edificio, la pendiente de la cubierta se ajustará a la máxima establecida de 45°, no pudiendo superar después los 30° de inclinación. En este último caso, los espacios bajo cubierta residuales sobre el último forjado horizontal sólo podrán ser destinados a trasteros e instalaciones.

Los espacios obtenidos por aplicación de la normativa anterior podrán ser destinados a vivienda, trasteros, servicios comunes del edificio o instalaciones, computando a efectos del cálculo de la superficie edificada, únicamente en el primero de los casos.

Artículo 17.- Tratamiento de los jardines privados.

- Incorporar la tipología EA17 en el apartado 1 del Artículo:

1.- Los espacios perimetrales de las manzanas de la variante tipológicas EA-15, EA17 y EA-25, con las peculiaridades y particularidades propias de las denominadas franjas de acuerdo (FA), se tratarán en toda su extensión como zonas verdes de uso colectivo al servicio de todas las viviendas del

ámbito de vivienda en altura de sus respectivos lotes, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos grafiados en el propio plan parcial. Dichas zonas verdes colectivas privadas podrán tener acceso desde espacio público circundante, debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la normativa de accesibilidad.

Quedando el Artículo 17 redactado del siguiente modo:

- 1.- Los espacios perimetrales de las manzanas de la variante tipológicas EA-15, EA17 y EA-25, con las peculiaridades y particularidades propias de las denominadas franjas de acuerdo (FA), se tratarán en toda su extensión como zonas verdes de uso colectivo al servicio de todas las viviendas del ámbito de vivienda en altura de sus respectivos lotes, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos grafiados en el propio plan parcial. Dichas zonas verdes colectivas privadas podrán tener acceso desde espacio público circundante, debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la normativa de accesibilidad.
- 2.- Los jardines privativos FA/VP, ordenados ante las fachadas de alguno de los bloques longitudinales en las distintas variantes tipológicas y vinculadas a las mismas, podrán estar parcial o totalmente vinculados a las viviendas de las plantas bajas, podrán cerrarse con verja de cerrajería de diseño idéntico en todo el ámbito afectado, con su coronación a una altura sobre la rasante no mayor de 1,50 m; en la parte inferior, se dispondrá un zócalo de fábrica de una altura máxima de 0,45 m sobre la rasante o, alternativamente, aquellas otras soluciones que determine el PGOU.
- 3.- La realización de la superficie ajardinada o peatonal de carácter privativo en los términos señalados en el apartado anterior implica su ejecución por el adquirente o titular de cada lote edificatorio y al cual se encuentre adscrito, una vez realizado y comprobado por el Ayuntamiento que se ajusta el proyecto correspondiente. No será necesario un proyecto de urbanización independiente para regular la adecuación de dichos espacios aunque las obras deberán de figurar suficientemente definidas en el correspondiente Proyecto de ejecución del edificio al que se adscriben. Una vez enajenado el inmueble, dichos espacios pasarán a ser un elemento o servicio común del edificio, debiendo ser mantenidos por los titulares del mismo en los términos señalados por la Ley 49/1960, de 21 de julio o normativa que la sustituya, sin perjuicio de que mediante los correspondientes acuerdos y/o contrapartidas económicas, si procediese, pudiera trasladarse al Ayuntamiento su mantenimiento.
- 4.- Estas zonas libres privativas, dado su mantenimiento y fines no se computan como espacios libres o zonas verdes a los efectos del artículo 101 del TRLSA y con carácter supletorio 50 de la LS76, sin perjuicio de que cualquier variación o alteración de su alcance deba ser interpretado con carácter excepcional. Podrán ser edificables bajo rasante. Asimismo será admisible la interrupción puntual de los mismos para los accesos a los garajes, rampas, esperas de vehículos de los edificios a los que sirven, etc. Asimismo podrán disponerse en ellos, elementos de captación solar

o similares a que obligue la normativa como ubicación alternativa a las cubiertas. En este caso deberá justificarse el soleamiento mínimo necesario que asegure su eficacia.

Artículo 19.- Usos permitidos y prohibidos.

- Incorporar la nueva tipología y número de lote EA17VP, lote 62 en los lugares que se señalan del apartado 2:

"En todas las viviendas de VPP, y además en los bloques 25,39,40,53,60,61 y 62 el uso residencial en planta baja sería preferente. En este supuesto el espacio libre privado podría vincularse a las viviendas de planta baja sin limitación superficial a través del correspondiente proyecto de edificación. En los supuestos de ubicación residencial alternativa en planta baja, que afecta a los bloques 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 62, la superficie edificable en planta baja podrá trasladarse a las plantas superiores, siempre dentro de la edificabilidad y alturas máximas fijadas en la ficha del lote.

Quedando el Artículo 19 redactado del siguiente modo:

Artículo 19.- Usos permitidos y prohibidos.

1.- Plantas sótano y semisótano.

- Los usos posibles serán los de garaje aparcamiento, almacén, trasteros y comercial ligado a la planta baja, así como aquellos usos citados en el PGOU para calificación equivalente, y aplicando a todos ellos las mismas condiciones señaladas al efecto, a salvo las prescripciones específicas previstas en estas normas urbanísticas.

2.- Planta baja.

- Se destinará, alternativamente, al uso residencial o comercial, excluidas las grandes superficies, según se determine en el plano de zonificación en cada caso y en las condiciones de esta normativa. Igualmente se permite el uso hotelero en régimen específico, así como el uso dotacional de equipamiento, trasteros, y/o garajes, sujetas en este caso a las mismas condiciones que las situadas en planta piso, según la delimitación que figuran en los planos de ordenación y con las limitaciones señaladas en la presente normativa. Todo ello con las referencias que, en su caso, se hacen a las determinaciones generales de las normas urbanísticas del PGOU.
- El Ayuntamiento podría determinar la reserva de un local de planta baja o sótano de hasta 25 m² cada uno, en un máximo de 4 lotes de la modalidad EA-25 para la utilización y el mantenimiento de equipos de servicio urbano sin generar alteraciones a la ocupación y/o

aprovechamiento asignado al lote. Dichos espacios estarían contiguos a la vía pública y tendrían libre acceso a su interior para las personas encargadas de su servicio.

- En todas las viviendas de VPP, y además en los bloques 25, 39, 40, 53, 60, 61 y 62 el uso residencial en planta baja sería preferente. En este supuesto el espacio libre privado podría vincularse a las viviendas de planta baja sin limitación superficial a través del correspondiente proyecto de edificación.
- En los supuestos de ubicación residencial alternativa en planta baja, que afecta a los bloques 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 62, la superficie edificable en planta baja podrá trasladarse a las plantas superiores, siempre dentro de la edificabilidad y alturas máximas fijadas en la ficha del lote.

3.- Plantas en altura.

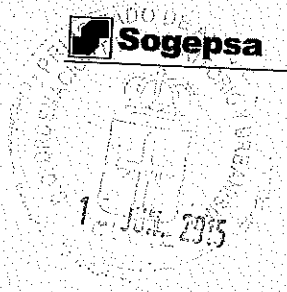
- Vivienda libre o sujeta, en su caso, según igualmente determinación planificatoria, a los regímenes de protección que se indican a continuación, o a los que en su caso, se consideren equivalentes en el supuesto de variación de las categorías contempladas por la legislación específica de protección de la vivienda.
- En este sentido, los bloques EA15VPC se destinan en su integridad a la modalidad de viviendas protegidas concertadas y los bloques de EA15VPA y EA25VPA a vivienda protegida de precio general, con el correspondiente porcentaje de vivienda protegida de régimen especial con promoción pública o EA15VPP. El bloque EA17VP a vivienda de protección.

Los usos compatibles serán lo que permita el PGOU y, en su caso, también los diversos regímenes de viviendas sujetas a algún nivel de protección. Salvo en la tipología ESA, en la que estará permitido el uso terciario en las plantas 1ª a 3ª como usos compatibles del PGOU en igual rango de cómputo que el uso residencial, esto es 1 m²/m², al igual que en la última planta y cubierta de la edificación tal y como se viene realizando en numerosas edificaciones en altura en otros lugares de Europa.

Artículo 29.4 b). Su redacción actual sería la siguiente:

- b) Altura máxima de cornisa: 15 m. salvo en DPX que no podrá sobrepasar las seis plantas incluida la baja, para no afectar la singularidad del lote 12.

Se suprime la referencia al lote 12, pues esa parcela de DPX es objeto de la presente modificación y se transforma en VP 17.



Su redacción sería:

- b) Altura máxima de cornisa: 15 m. salvo en DPX que no podrá sobrepasar las seis plantas incluida la baja.

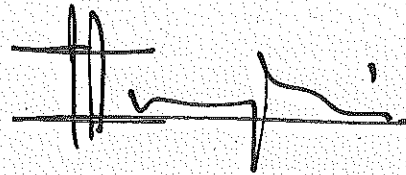
09062015

Coordinación Técnica

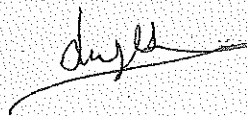
Coordinación Jurídica



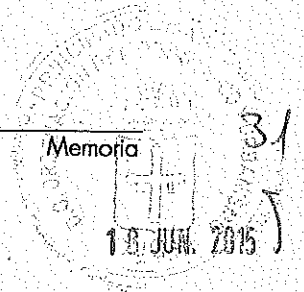
Andrés López y López: Arquitecto



Juan Argudín González: Abogado



Luis Carlos Iglesias García de Vicuña: Abogado



III.- DOCUMENTACION GRAFICA