

AL ILMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE LLANES.-

D. Antonio Anselmo Cortés Lobato, titular del **D.N.I.** número **32.415.884**, con domicilio en **Oleiros** calle **Rúa As Gaivotas**, numero **3**, que interviene en su propio nombre y derecho, y simultáneamente, en interés de la comunidad de propietarios, de la que forma parte, de varias fincas sitas en el Concejo de Llanes, en la localidad de Posada, y entre ellas, de la parcela identificada en el vigente Plan Municipal de Ordenación Urbana de Llanes, como SUR R –P2;

Expone:

Que una vez publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias del día 15 de diciembre de 2004, al amparo de los arts. 84, 72 y 17 1, letra c) de la Ley de Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, el siguiente texto:

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 9 de octubre de 2003, acordó aprobar inicialmente el expediente de modificación puntual de “declaración de suelos urbanizables prioritarios en el municipio de Llanes SUR.R-L11 Llanes y SUR.R-P2 Posada”, según proyecto de Dolmen, Sociedad Limitada de Arquitectura y Urbanismo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 72 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el expediente de razón se somete a información pública por plazo de dos meses, a contar del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, quedando el expediente en el Servicio de Urbanismo.

La aprobación inicial de modificación del Plan General determinará, de conformidad con el artículo 63.2 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por sí sola, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiendo señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Esta no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor. En principio, por razones cautelares, al no hacerse mención en el proyecto presentado, se considera que la suspensión debe abarcar a todo el área objeto del mismo.

Durante el expresado plazo cualquier persona que lo desee puede examinarlo y, en su caso, presentar por escrito las alegaciones que estime pertinentes.

Llanes, 27 de octubre de 2003.—El Alcalde.—18.282.

Consultado en el Ayuntamiento de Llanes el proyecto presentado por Dolmen, Sociedad Limitada de Arquitectura y Urbanismo, que contiene la propuesta de declaración de suelo prioritario en el Concejo de Llanes, documento firmado por el arquitecto D. José Pis Fernández, autor del reciente y aún en vigor Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Llanes.

Alega en su interés y en el de sus copropietarios:

Por el presente escrito y al amparo de los arts. 84, 72 y 17 1, letra c) de la Ley de Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, se formulan las siguientes alegaciones .

ALEGACIONES

PRIMERA .- *Vulneración de los arts. 30 y 32, apartados 1, 2, y 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.- Vulneración de los arts. 65, apartado 2 y subsidiariamente el art. 70, apartado 2 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

A.- Vulneración de los arts. 30 y 32, apartados 1, 2, y 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre

Nos hallamos ante documentos suscritos por un particular, D. José Pis Fernández, que dice actuar – sin acreditarlo – en nombre de una Cía. Mercantil a la que se denominada Dolmen, Sociedad Limitada de Arquitectura y Urbanismo. Así se recoge en el documento que comienza con el término “Antecedentes”

Hay dos particularidades:

(1) No existe dato alguno del que se pueda derivar que esa Entidad tenga capacidad jurídica:

Ni en ese documento, ni otros, que consta los datos identificativos de la inscripción de esa Sociedad en el Registro Mercantil – con lo que se incumple lo establecido en el art. 24, apartado 1., del Código de Comercio –; y lo que es lo mas importante al no existir esos datos no obra referencia alguna que permita sostener que “Dolmen” tenga capacidad de obrar (art. 30 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con los arts. 35, apartado 2º, 36, y 37 del Código Civil y el art. 11 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo);

y (2) No se ha acreditado la representación con la que dice intervenir, con lo que se vulnera asimismo lo establecido en el art. 32, apartados 1, 2 y 3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

B.- Vulneración de los arts. 65, apartado 2, y subsidiariamente el art. 70, apartado 2. Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

a) En los antecedentes del “certificado” del Sr. Secretario se dice que el expediente ha sido promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Llanes. Pero lo cierto es que no existe dato alguno – como puede ser entre otros, el documento administrativo en el que se hubiere formalizado la relación contractual entre el Excmo. Ayuntamiento de Llanes y tal pretendida Cía. Mercantil (art. 54 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio) – que permita al menos conjeturar que la actuación de D. José Pis Fernández, y de esa no acreditada Cía. Mercantil que se dice llamar Dolmen, Sociedad Limitada de Arquitectura y Urbanismo es como consecuencia *de un encargo* que el Ayuntamiento le hubiere hecho (art. 70, apartado 2., de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril). Al efecto el “certificado” del Sr. Secretario, se limita a decir que “el expediente ha sido redactado por la empresa DOLMEN, Sociedad Limitada de Arquitectura y Urbanismo”.

Así, ante la inexistencia de documento acreditativo de la relación contractual entre el Ayuntamiento de Llanes y esa que se dice Cía. Mercantil, nos hallamos ante la pretensión de reformar el vigente Plan Municipal de Ordenación Urbana de Llanes, promovida por “*un particular*” (art. 65 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril) respecto del que, como queda dicho no existe antecedente alguno acreditativo *ni de su capacidad de obrar, ni de las facultades representativas que alega la persona que afirma intervenir en su nombre, D. José Pis Fernández*, con lo que se vulnera el art. 65, apartado 2., de la Ley .

b) Para el caso de que si se entendiera que la intervención de esa pretendida Cía. Mercantil, es como consecuencia de un “encargo” recibido del Ayuntamiento de Llanes, *al no estar acreditada ni su capacidad de obrar, ni las facultades representativas que alega la persona que dice actuar en su nombre, D. José Pis Fernández*, se está vulnerando el art. 70, apartado 2, de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril; vulneración que resulta más reprochable si se tiene en cuenta además, entre otros, el art. 11, b) y el art. 15 del Real Decreto Legislativo 2/200, de 16 de junio.

SEGUNDA.- Infracción del art. 82, 3; o subsidiariamente el art. 84, apartado 1 en relación con el art. 64, 1., y 2., de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril; así como los arts. 82,3, o subsidiariamente el art 84, apartado 1, en relación con el art. 53 de la Ley de Principado de Asturias..

A.- Sin entrar en este momento a analizar si nos hallamos ante una “modificación” o ante una “revisión” del vigente Plan de Ordenación Urbana del Municipio de Llanes, lo que es evidente, en cualquier caso, es que la tramitación de esa reforma tiene que *someterse al “procedimiento aplicable” a la “tramitación” del Plan General de Ordenación Urbana.*

B.- A tal efecto es de señalar que el art. 17, apartado 1, párrafo primero, y el art. 64, apartados 1 y 2 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, en relación con el art. 125 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio obliga al Ayuntamiento - “en el caso de Planes Generales de Ordenación”, abrir “antes de su elaboración” *“un periodo de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación”*.

C.- En este caso se ha prescindido de la “información pública” impuesta por tales preceptos, lo que da lugar a la nulidad del acto de aprobación inicial de fecha 9 de octubre de 2003 (art. 62, apartado 1, letra e. de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común)

“Supuesta la necesidad de exponer al público los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento, se alega que la omisión de ese trámite, en cuanto se trataría de una causa de anulabilidad pero no de nulidad de pleno derecho, únicamente podría viciar el acuerdo de aprobación definitiva de aquellas si hubiera causado indefensión a los recurrentes en la instancia, efecto que en el presente caso ha de descartarse puesto que, conforme al artículo 128.1 RP tuvo lugar una fase de información pública en la que aquellos se personaron y formularon cuantas alegaciones estimaron oportunas. Tal como el presente motivo de casación ha sido formulado no puede prosperar, porque refleja un claro error respecto a la función que el artículo 125.1 RP (RCL 1978\1965) representa en el procedimiento de elaboración de los instrumentos de planeamiento. El hecho de que los recurrentes en la instancia hayan formulado alegaciones en el período de información pública abierto conforme al artículo 128 RP no subsana, sin mas, la omisión de la exposición al público de los trabajos preparatorios, porque en esta fase no se trata propiamente de la defensa de intereses particulares afectados sino de hacer efectivo el derecho de participación ciudadana reconocido en el artículo 4.2 TRLS (RCL 1976\1192) que tiene en el citado artículo 128 RP una expresión distinta de la que se reconoce en el trámite de información pública abierto cuando la voluntad de la Administración se ha manifestado en la aprobación inicial del plan. La cuestión no es, pues, si los recurrentes en la instancia han sufrido o no indefensión, puesto que formularon alegaciones en la fase formal de información pública, **sino si la infracción cometida ha impedido alcanzar el fin propuesto con el trámite omitido, que es el de la elaboración de las Normas con la mas amplia participación ciudadana.** Aunque en atención a las circunstancias del caso esta Sala haya declarado en alguna ocasión (sentencias de 10 de junio de 1997 [RJ 1997\5028] y 6 de abril de 1987) que la omisión del trámite de participación previsto en el artículo 125.1 RP puede quedar subsanada por el resultado de la información pública abierta conforme al artículo 128 RP, **la finalidad de uno y otro trámite no es coincidente por lo que no puede sostenerse esa tesis con carácter general.** La

exposición al público prevista en el artículo 125.1 RP actúa cuando el planificador no ha mostrado todavía preferencia sobre ninguna de las opciones posibles, enriqueciendo los trabajos preparatorios con las sugerencias que los ciudadanos puedan aportar, mientras que el trámite de información pública se proyecta sobre una decisión ya inicialmente adoptada y, en la práctica, opera mas como crítica a la solución acogida que como propuesta de soluciones alternativas, por lo que, en sentencia de 22 de febrero de 1988 (RJ 1988\1379), esta Sala ha declarado que la infracción del artículo 125.1 RP determina la nulidad del plan aprobado. Sólo el análisis de las circunstancias de cada caso podrá excluir ese vicio de nulidad, en función de su eventual subsanación por la posterior fase de información pública, y es claro que entre esas circunstancias habrá de atenderse a la mayor o menor entidad de la alteración del planeamiento que se pretenda llevar a cabo. Sin embargo, no cabe, como parece entender la Comunidad Foral de Navarra, reducir la exigencia de la fase de exposición al público de los trabajos preparatorios a los supuestos de revisión del planeamiento, excluyendo los de modificación del mismo, porque, en ambos casos ha de seguirse el procedimiento establecido en los artículos 124 y siguientes RP».

(Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), de 23 enero 2003 RJ 2003\961; En el mismo sentido la Tribunal Supremo, en sentencia de 15 de enero de 2000 (casación núm. 2172/1994) (RJ 2000\471).

D.- Por otra parte la Memoria no es un documento accidental, que pueda existir o no, sino una exigencia insoslayable de la Ley -art. 53, a) de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril -. Las normas, en nuestro sistema jurídico, pueden tener o no un preámbulo o exposición de motivos; sin embargo el Plan, y sus reformas, que tiene una clara naturaleza normativa -sentencias de 7 de febrero de 1987 (RJ 1987\2750), 17 de octubre de 1988 (RJ 1988\7848), 9 de mayo de 1989 (RJ 1989\4114), 6 de noviembre de 1990 (RJ 1990\8803), 22 de mayo de 1991 etc.-, exige como elemento integrante esencial la Memoria. La profunda discrecionalidad del planeamiento, producto normativo emanado de la Administración y que pese a ello está habilitado para regular el contenido del derecho de propiedad -art. 33,2 de la Constitución y sentencias de 2 de febrero de 1987 (RJ 1987\2043), 17 de junio de 1989 (RJ 1989\4732), 28 de noviembre de 1990 (RJ 1990\9307) y 12 de febrero, 11 de marzo y 22 de mayo de 1991 (RJ 1991\948 y RJ 1991\1982), etc.- explica la necesidad esencial de la Memoria como elemento fundamental para evitar la arbitrariedad. De su contenido ha de fluir la motivación de las determinaciones del planeamiento – como dice la Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), de 9 julio 1991 Recurso núm. 478/1989. como dice la RJ 1991\5737 -,y SS. 9 julio (RJ 1991\5737) y 20 diciembre 1991 (RJ 1992\314)–.

Ahora bien, el contenido de la Memoria, no es arbitrario, está reglado – art. 53, letra a) de la Ley 3/2002, del Principado de Asturias -. En ella se deberá contener, entre otras cosas, (i) “las conclusiones de la información urbanística condicionante de la ordenación”; (ii) “e incluirá, en su caso, los pertinentes estudios complementarios sobre suelo, vivienda, tráfico y transporte”.

Dado que como se ha expuesto en las letras anteriores, no existió la preceptiva información pública, que impone como queda dicho el art. 64 de la Ley 3/2002, del Principado de Asturias, la Memoria carece de “conclusiones de la información urbanística”; y en cualquier caso carece de ella.

Por otra parte, en el presente caso la reforma del vigente Plan de Ordenación Urbana del Municipio de Llanes, se fundamente en afirmaciones tales como “la reciente entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana ha supuesto un rápido desarrollo de las expectativas de crecimiento previstas por el mismo ...siendo constatados *...importantes variaciones al alza experimentadas en los*

precios de la vivienda”; y “...un incremento sustancial de la cotización del suelo y de la vivienda”; o que “la orientación de las promociones previstas, y ya en desarrollo, hacia una vivienda de calidad, con elevados precios ...hace complicado el acceso a la vivienda de nueva construcción para un amplio sector de la población del Consejo” – apartado 2.1. de la Memoria -, **pero no existe el “pertinente estudio” que fundamente o justifique tales afirmaciones.** Así las cosas nos hallamos desgraciadamente ante abundancia de retórica – que no es necesaria en la Memoria - y ausencia total, de lo que si necesario a toda Memoria urbanística **estudios que expliquen en este caso la necesidad de la reforma del ordenamiento urbanístico de Llanes, o lo es igual los elementos fundamentales para evitar la arbitrariedad**

Se han vulnerado los arts, 82,3, o subsidiariamente el art 84, apartado 1, en relación con el art. 53 de la Ley de Principado de Asturias, lo que da lugar a la anulabilidad del procedimiento (art. 63 de la Ley de Procedimiento Administrativo)

TERCERA .- *Que no existe obligación de que en el vigente Plan General de Ordenación Urbana se incorpore en el “suelo urbanizable” “sectores que hayan de ser objeto de urbanización prioritaria” para satisfacer necesidades de vivienda, u otras.- Conclusiones:*

A.- Del contenido del los apartados 1.1 y 1.2. de la Memoria, se concluye que su autor – y ese Ayuntamiento al haberlo asumido con la aprobación inicial - entiende, que la vigente Ley del Principado de Asturias 2/2003, de 19 de abril *impone la obligación* de que los Planes Generales de Ordenación Urbana, han de incorporar *necesariamente* en las área de “suelo urbanizable” concretos *“sectores que hayan de ser objeto de urbanización prioritaria” para satisfacer necesidades de vivienda*. Al efecto se hace referencia en la Memoria a los arts. 50 y la Disposición Transitoria Primera ,apartado 2. de esa Ley.

Como desarrollaremos seguidamente, tal punto de vista *no es acertado*: la Ley del Principado de Asturias 2/2003, de 19 de abril, no obliga:

- a.- a los Planes de Ordenación Urbana cuya preparación o tramitación se inicie con posterioridad a su entrada en vigor a introducir en el suelo urbanizable tales determinaciones;
- b.- a los Planes que estuvieren en tramitación en el momento de su entrada en vigor, a que introducir tales sectores prioritarios en el “suelo urbanizable”;
- c.- y en concreto al Ayuntamiento de Llanes a reformar el vigente Plan de Ordenación Urbana, para introducir en el mismo “sectores de urbanización prioritaria”.

B.- Leamos el art. 28, apartado 2., de dicha Ley.

“Artículo 28.- *Suelo Urbanizable*

“1.- ...

“2.- De acuerdo con lo previsto en el art. 50 de esta Ley, el planeamiento **PODRÁ** delimitar dentro del suelo urbanizable, los sectores que haya de ser objeto de urbanización prioritaria para satisfacer las necesidades de vivienda, suelo industrial y equipamiento.

Efectivamente, en relación con los Planes Municipales de Ordenación Urbana, o sus modificaciones, que se preparen y tramiten *con posterioridad* a la entrada en vigor de dicha Ley del Principado de Asturias 2/2003, de 19 de abril *ación Urbana* – los Ayuntamientos en ejercicio de esa **facultad** pueden decidir incorporar en el suelo urbanizable, tales “sectores de urbanización prioritaria”, en

cuyo caso tienen que ajustarse a las determinaciones específicas que al efecto señala el art. 50, letras b) y d) de dicha Ley. Naturalmente, respecto del Plan Municipal de Ordenación Urbana que en ejercicio de esa facultad decida, no incorporar en el suelo urbanizable esos sectores, no resultan de aplicación esas determinaciones.

Queda excluido que los Planes Municipales de Ordenación Urbana cuya preparación y tramitación, o su reforma, se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias estén *obligados* a introducir dichas determinaciones en el suelo clasificado como urbanizable

C.- Independientemente de lo anterior, y aún en el supuesto hipotético que se llegue no obstante la nitidez del precepto contenido en el citado art. 28, apartado 2., se mantenga que dicha Ley *impone* que se incluyan tales determinaciones específicas en el suelo urbanizable, cabe recordar:

a.- Que la Ley del Principado de Asturias 2/2003, de 19 de abril, se publico en el B.O.P.A numero 102, del sábado, 4 de mayo de 2002; y que entró en vigor el día 4 de agosto de 2002. y que la Disposición Transitoria Segunda de la referida Ley, establece:

“Todos aquellos procesos de revisión o **aprobación** de nuevos Planes, tanto **generales** como parciales, Normas subsidiarias, Planes Especiales o de desarrollo, así como instrumentos de ordenación territorial, **que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta Ley y en los que no haya recaído acuerdo de aprobación provisional, deberán someterse a lo dispuesto en esta Ley, tanto lo relativo al contenido del Plan como al Procedimiento.**

b.- Que el acuerdo de aprobación provisional del vigente Plan Municipal de Ordenación Urbana de Llanes tuvo lugar el día 15 de mayo de 2002, - esto unos tres meses antes de la entrada en vigor de dicha Ley -.

Queda así precisado además que en concreto el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Llanes estuvo, ni está, obligado a introducir las repetidas determinaciones.

D.- La referencia que en la Memoria se hace a la Disposición Transitoria Primera, apartado 2. de Ley del Principado de Asturias 2/2003, de 19 de abril, es también infortunada para el asunto que ahora analizamos, ya que

a.- Las actuaciones previstas en esa norma en orden a introducir en los planeamientos municipales – General o Parcial - que contemplen suelo urbanizable, “sectores del mismo que deben tener la calificación de prioritarios” mediante la reforma de tales planeamientos o al aprobación del Plan Parcial del sector con esas determinaciones, tenían un termino o plazo de caducidad: deberían haberse realizado “*en el plazo de seis meses a la entrada en vigor de esta Ley*” – esto es hasta el 4 de febrero de 2003 -, mediante una “*reforma del planeamiento general*”.

En este caso el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes, entró en vigor el 9 de agosto de 2003, con lo que resulta meridianamente claro que tampoco le resulta de aplicación esa disposición transitoria. La citad en la Memoria de esa disposición es de ese modo impertinente.

b.- Item, el párrafo último de esa Disposición Transitoria *coherentemente* con lo que establece el art. 28, apartado 2., de la Ley del Principado de Asturias 2/2003, de 19 de abril, *no impone* a los Ayuntamientos afectados por la mandado por esa Disposición Transitoria – entre los que no está comprendido, como queda dicho, el Ayuntamiento de Llanes –; *ni* al Principado de Asturias, la obligación de introducir en “ordenamiento general” o en el “Plan Parcial”, tales determinaciones. Ciertamente, ahí se dispone:

“En el caso de inactividad de algún Ayuntamiento en el plazo previsto en el párrafo primero de este apartado, o si la cantidad del suelo calificado urbanizable fue necesaria notoriamente insuficiente para satisfacer necesidades urbanísticas contrastadas, el Principado de Asturias **PODRÁ** sustituir al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias ...”

De ese texto se concluye: (a) los Ayuntamientos a los que afecte el párrafo primero de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 (entre los que, repetimos, no está comprendido el Ayuntamiento de Llanes), y que consideren que para satisfacer “necesidades urbanísticas contrastadas”- entre ellas el acceso a la vivienda – no es necesario determinar en el suelo urbanizable “sectores prioritarios”, no quedan obligados a introducir determinación alguna sobre “suelo prioritario”; pueden *mediante “inactividad”*, decidir no introducir tales “sectores prioritarios” en su ordenación general o en los correspondientes Planes Parciales vigentes, a fecha 4 de agosto de 2002; (b) tal inactividad **TAMPOCO OBLIGA** al Principado de Asturias, a sustituir a esos Ayuntamientos en el ejercicio de las facultades.

E.- Por otra parte hemos que resaltar que el régimen jurídico general vigente durante en las fases de preparación; elaboración; tramitación; y aprobación, inicial, provisional y definitiva de actual Plan de Ordenación del Municipio de Llanes *no prohibía, ni impedía* que en ese Plan se acotara “suelo para la construcción de viviendas sujetas algún régimen de protección pública” (arts. 14; 17; 30, letra c) del Real Decreto 2159/78, de 23 de junio).

Desde luego, la circunstancia de que hubiere coincidido parcialmente el periodo de tramitación y aprobación del actual Plan con el periodo de elaboración y aprobación de la vigente Ley 3/2002, de 19 de abril del Principado de Asturias, en contra de lo que dice la Memoria en el párrafo primero, del apartado 2.1., no supuso dificultad jurídica alguna para la introducción de esos sectores en el Plan vigente, si ese hubiere sido el modelo de planeamiento por el que hubiere optado el Ayuntamiento y la CUOTA.

En resumen, si hubiere sido voluntad del modelo de planeamiento utilizado por el Ayuntamiento de Llanes para la preparación, tramitación y aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, la utilización de la “sectorización” de “suelo urbanizable” para potenciar viviendas protegidas como medio de fomentar una determinada política de intervención en el mercado del suelo y de la vivienda, lo podía haber hecho, sin el más mínimo impedimento. **Y si no lo hizo, fue naturalmente por que entendió y consideró que los intereses públicos a lo que se debe quedaban mejor servicios y protegidos sin tales determinaciones en el Plan General de Ordenación Urbana.**

El modelo de planeamiento contenido en el vigente Plan de Ordenación Urbana de Llanes *consciente y responsablemente* (como no podía por lo demás ser de otra manera) prescindió de “sectorizar” “suelo” para viviendas protegidas; o lo que es igual adoptó *legítimamente* en orden a su intervención al mercado del suelo y de la vivienda mediante dicho Planeamiento para hacer efectivo el principio el principio rector de la política social y económica reconocido en el art., 47 de la Constitución –

“Todos los españoles tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” - un modelo de planeamiento que conscientemente prescinde de la “sectorización” del suelo urbanizable para “vivienda protegida”.

E.- De lo expuesto se llega las siguientes conclusiones:

a.- No existe norma que obligue al Ayuntamiento de Llanes a reformar o alterar el contenido de su vigente Plan de Ordenación Urbana, para introducir “suelo calificado como urbanizable prioritario”.

b.- El Plan General Municipal de Ordenación Urbana del Municipio de Llanes actualmente vigente - como ese a todo Plan General Municipal de Ordenación “adopto un modelo de utilización del suelo a largo plazo”, y lo hizo después de la “ponderación cualitativa de la distintas alternativas de planeamiento” (art. 14 del citado Real Decreto). Ese modelo adoptado - utilizado expresiones de la “exposición de motivos” de la vigente Ley del Suelo del Principado de Asturias - responde a un “acto responsable de la Administración Pública” – Ayuntamiento de Llanes y CUOTA – respecto a la producción de suelo urbanizado (residencial o industrial) en cantidad suficiente para satisfacer las demandas existentes a la edificación de solares, o la contribución de una regulación del mercado inmobiliario”; ese acto responsable deliberadamente no contempla reservas “para la construcción de viviendas sujetas algún régimen de protección pública”.

c.- Esa “ponderación cualitativa de las distintas alternativas del planeamiento” por parte del Ayuntamiento de Llanes y de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias estimo **responsablemente** que el modelo de planeamiento elaborado, tramitado y aprobado contenido en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Llanes, **es, en las circunstancias existentes a la fecha de su aprobación definitiva (15 de abril de 2003) y su entrada en vigor (9 de agosto de 2003) el más adecuado para poner efectivamente en practica en el Municipio de Llanes el principio rector de la política social y económica reconocido en el art., 47 de la Constitución** – “Todos los españoles tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” -; y definitiva como todo Planes de Urbanismo **“plasma la ordenación del territorio, estimada como la más adecuada a las exigencias del interés público”** - Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), de 16 octubre 2001. Recurso de Casación núm. 2074/1997. RJ 2001\8942.

d.- Tal modelo de ordenación territorial entro en vigor el **9 de agosto de 2003, o lo que es igual, a esa fecha, la mejor defensa del interés publica esta contenido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Llanes;**

CUARTA.- . Estamos ante una “revisión del Plan vigente”, sin que concurran circunstancias sobrevenidas”, con lo que se vulnera el art. 82, apartado 1, de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril.- Subsidiariamente, si se considera que estamos ante una “modificación de Plan vigente”, sin que “se justifique su necesidad o conveniencia”, ni se contenga de “análisis de sus efectos sobre el territorio”, con lo que se vulnera el art. 1.4. del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.- Infracción del art. 50, b de dicha Ley. En todo caso, no se dan en este momento los supuestos para el ejercicio por ese Ayuntamiento del “ius variandi” respecto del vigente Plan de Ordenación Urbana.

A.- Estamos ante una “revisión del Plan vigente”, sin que concurran circunstancias sobrevenidas”, con lo que se vulnera el art. 82, apartado 1, de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril

a.- Nos encontramos ante un supuesto que pretende modificar no la clasificación del suelo, sino su calificación. Se quiere que determinados espacios y aprovechamiento de suelo urbanizable, se califique como “suelo prioritario” para la promociones de viviendas protegidas. Es un supuesto de “revisión del Plan vigente” (art. 154, apartado 4., del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).

Pero en este caso, e independientemente de lo anterior, *tenemos una expresa prescripción legal, que determina que el contenido de la reforma que se tramita del vigente Plan de Ordenación Urbana del Municipio de Llanes, es un supuesto de revisión.* Tal norma se contiene en la Disposición Transitoria Primera apartado 2, de la Ley del Principado de Asturias 3/2003, de 19 de abril. Ahí se considera expresamente que la reforma del “planeamiento general” para introducir calificaciones de “suelo prioritario” en “suelo urbanizable”, se debe seguir “un procedimiento *de revisión* del planeamiento general”; esa norma viene a excepcionar la aplicación del “procedimiento de revisión del planeamiento general” , en determinados supuestos que no concurren en este caso.

Por otra parte, el Informe del Sr. Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Llanes, así lo señala en el apartado Tercero de cuando habla de “...la revisión de los Planes Generales...”.

b.- Se debe tener en cuenta que,

- Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1979 (RJ 1979\2879) «la programación urbanística necesita cierta perdurabilidad, pero sin excluir del todo las contingencias de circunstancias sobrevenidas, que hagan necesaria o aconsejen la revisión o modificación de los Planes en vigor” – en el mismo sentido la Sentencia Tribunal Superior de Justicia Cantabria (Sala de lo Contencioso-Administrativo), de 13 marzo 2000 Recurso contencioso-administrativo núm. 2258/1997. RJCA 2000\1065.
- Y Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª), de 6 febrero 1990 RJ 1990\943 , «ciertamente la ordenación urbanística ha de tratar de conjugar dos principios fundamentales bien el de estabilidad y seguridad jurídicas, bien de modificación, revisión o incluso nuevo planteamiento, pues que si bien es atendible la necesidad de permanencia de los Planes (con vocación de permanencia como señala el artículo 45 de la Ley del Suelo), ello no debe conllevar posiciones y situaciones inmovilistas, en franca contradicción con los requerimientos derivados de las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas, políticas, entre otras, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias, y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo, como recoge, a los presentes efectos, el artículo 47 de la Ley del Suelo para la revisión de los Planes Parciales y el artículo 49 para la modificación de los Planes. Y ello es así pues una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades y conveniencias podría llevar a la negación del mismo, perpetuando ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales al interés público y privado. Reconociéndose, por tanto, la potestad de la Administración para alterar, modificar, revisar o formular ex novo un planeamiento urbanístico, debe centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad

debe estar suficientemente justificada, y apoyada en datos objetivos, para impedir que la impropiedad en el ejercicio de que el «ius variandi», atente a los límites racionales y naturales de la discrecionalidad que se reconoce. - Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª), de 6 febrero 1990 RJ 1990\943 -

c.- Aquí estamos ante un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Llanes el día 15 de mayo de 2002; aprobado por la CUOTA el 10 de julio de 2002, con determinadas reservas, y cumplimentadas esas reservas, aprobado definitivamente por el Organo el 15 de abril de 2003; **y publicado el día 9 de agosto de 2003.** Téngase en cuenta como quedo dicho que “los Planes de Urbanismo plasman la ordenación del territorio, estimada como la más adecuada a las exigencias del interés público” - Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), de 16 octubre 2001 Recurso de Casación núm. 2074/1997. RJ 2001\8942 -; o que como dice el art. 44, apartados a) y e) de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, refleja, entre otras cosas, la opción *“por el modelo y las soluciones de ordenación que mejor aseguren el correcto funcionamiento y puesta en valor de los espacios urbanos”* y para *“atender a la demanda de viviendas y otros usos de interés público de acuerdo con las características del Concejo”*

Así tenemos que entre la fecha en que entró en vigor dicho Plan General de Ordenación del Municipio de Llanes, y la fecha en que el Ayuntamiento de Llanes decidió alterarlo - **9 de agosto de 2003** -, y la fecha en que el Ayuntamiento de Llanes pretende revisarlo - **el día 9 de octubre de 2003** - **HAN TRANSCURRIDO DOS MESES.**

Con apenas tres meses de vigencia del actual ordenamiento general naturalmente lo que no puede razonablemente mantenerse es que ese ordenamiento general recoge un modelo que no sirve; o lo que es igual, que no atiende adecuadamente a las necesidades del Concejo.

d.- Pues bien, al margen de que como quedo dicho no existe aportado estudio alguno que avale “las importantes variaciones al alza experimentadas en los precios de la vivienda”, y menos aún en el periodo comprendido desde el día en que entró en vigor el Plan - 9 de agosto de 2003 -, y la aprobación inicial de su revisión - 9 de octubre de 2003 -; ni que avale que desde la entrada en vigor del Plan - 9 de agosto de 2003 - y la fecha de la aprobación inicial de su revisión - 9 de octubre de 2003 - se “ha complicado al acceso a la vivienda de nueva construcción para un amplio sector de la población del Concejo”, lo cierto y evidente es que (a) en la memoria no se describe ni siquiera un hecho sobrevenido a la aprobación del Plan vigente que halla desencadenado tales efectos; (b) **RESULTA IMPOSIBLE QUE EN DOS MESES DE VIGENCIA DEL PLAN,** se pueda mantener con el obligado rigor que se han “producido importantes variaciones al alza experimentadas en los precios de la vivienda” o que para “un amplio sector de la población del Concejo” se halla endurecido las posibilidades “al acceso a la vivienda”.

B.- Subsidiariamente, si se considera que estamos ante una “modificación de Plan vigente”, sin que “se justifique su necesidad o conveniencia”, ni se contenga de “análisis de sus efectos sobre el territorio”, con lo que se vulnera el art. 1.4. del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes

a.- Como ya hemos recogido “la justificación de la declaración” que se contienen en la Memoria (apartado 2.1.), carece de justificación; o lo que es igual, en la Memoria no se contiene dato concreto y objetivo del que se pueda ni siquiera inferir la certeza o realidad de sus subjetivas apreciaciones; estamos ante expresiones *absolutamente vagas e inconcretas*, . “que debe estar suficientemente justificada, y

apoyada en datos objetivos, para impedir que la impropiedad en el ejercicio de que el «*ius variandi*», atente a los límites racionales y naturales de la discrecionalidad que se reconoce” - , lo que en definitiva se mantiene en la memoria es que el modelo de planeamiento urbanístico actualmente vigente en el Municipal, ha fracasado.

Recuérdese que todo Plan General de Ordenación Urbana “**plasma la ordenación del territorio, estimada como la más adecuada a las exigencias del interés público**”, y que “la modificación o revisión de un Plan de Urbanismo, es reflejo y consecuencia del «ius variandi» de la Administración, para alterar el régimen del suelo, en armonía con los fines e intereses públicos, **cambiantes con el devenir temporal**, sin que pueda oponerse a dicho «ius variandi» la vigencia anterior de otra ordenación urbanística, porque el planeamiento, no es ni puede ser algo estático e inmutable, **sino siempre atemperado a las necesidades sociales cambiantes** que la Administración está obligada a reflejar al regular el modelo territorial idóneo para satisfacer esos intereses públicos o generales.” - Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), de 16 octubre 2001 Recurso de Casación núm. 2074/1997. RJ 2001\8942 -; “merece destacarse la STS de 9 de diciembre de 1981 (RJ 1981\5378), que define el «ius variandi» como «una **postestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en cualquier momento**, sino como remedio establecido en la ley para que la Administración, **objetivando alteraciones reales**, realice las modificaciones que imponga las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo». - Sentencia Tribunal Superior de Justicia núm. 81/2003 Comunidad Valenciana (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), de 24 enero, Recurso contencioso-administrativo núm. 40/1998. RJCA 2003\249. Lo que es igual la “revisión o modificación” de un Plan General **SOLO** se en definitiva en la existen de **nuevas circunstancias objetivas** respecto de las existentes en el momento de la entrada en vigor del ordenamiento que se trata de modificar. .

Naturalmente como hemos ya expuesto, con la “Memoria” no se acompaña estudio alguno en el que se fundamente su retóricas expresiones; o lo que es igual, no existe las mas minina objetivación de que se hubiere producido realmente alteraciones entre la fecha de la entrada en vigor del vigente Plan y la fecha de la aprobación inicial de esta pretendida reforma. Si el “interés publico”, queda recogido en a fecha 9 de agosto de 2003, con el Plan General de Ordenación Urbana vigente, **Y RESULTA IMPOSIBLE** – como así ha sucedido – que hubieren surgido en TRES MESES, **nuevas circunstancias a las existentes en esa fecha que motiven la “revisión o modificación” que ahora ilegalmente se pretende**

Por otra parte, al margen del juicio que nos merezcan las aseveraciones – por lo demás no contrastada con estudio alguno, como quedo dicho -, lo que resulta evidente y notorio que de concurrir las circunstancias que en ella se describe respecto del “precio de la vivienda” y dificultades de acceso a la propiedad de la vivienda, **NINGUNA DE TALES CIRCUNSTANCIAS SON NUEVAS RESPECTO A LA SITUACION EXISTENTE A FECHA 9 DE AGOSTO DE 2003**.

b.- Si la “justificación de la necesidad o conveniencia” de toda modificación o reforma de Plan es siempre exigible (art. 1.4. del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes. Normas), cuando se trata, como en el presente caso, de incluir dentro de la categoría de sectores objeto de urbanización prioritaria, áreas para eliminar “déficit de viviendas”, **resulta en concreto imprescindible que tales “deficit de viviendas” este comprobado**. (art. 50, letra b) de la Ley del Suelo del Principado de Asturias).

Así nos dice la Memoria que en el momento de la Aprobación Definitiva del vigente Plan – que tuvo lugar el 10 de julio de 2002 -, se consideraba “una cifra razonable” la construcción *en un periodo de 8*

años de 525 viviendas – ver pagina 5 de la vivienda –; y que para la satisfacción de esa necesidad se inicio relaciones con el Principado de Asturias para una “actuación concertada”.. En definitiva, entonces se entendía – según dice la Memoria, aunque tampoco sin justificar el fundamento de ese “déficit” – que construyendo en áreas de Reserva Regional del Suelo, durante 8 años – esto es hasta el 2010 – 525 viviendas, ese “déficit” queda satisfecho.

Ahora, un año y medio después, según resulta de los párrafos últimos de las paginas 8 y 9 de la Memoria, se nos dice que el “déficit” *es mayor* – se incrementa en un total de 335 viviendas (o ¿300?), *lo que daría un total de 860 viviendas protegidas-* ; y mas urgente, *que esas 335 (o ¿300?) viviendas deben estar concluidas en un plazo de 4 años.*

Pues bien en la Memoria no **está comprobado, el aludido “déficit” inicial que se dice de 525 viviendas protegidas a ejecutar en 8 años; y lo que es mas relevante para este caso, tampoco esta comprobado, compulsado, examinado, o contrastado, que ahora ese déficit se incrementó en 335 (o ¿300?) viviendas a ejecutar en 4 años.** *Estamos ante una mera especulación subjetiva.*

Como signo de esa absoluta carencia de rigor leamos las “Conclusiones” de la Memoria. Así se dice, en resumen”, que **son 300** las viviendas que “sumando los delimitados como SUR.R-LII y SUR.R-P2” deben ser desarrolladas. Y seguidamente leamos las paginas 8 y 9 de la Memoria. En la página, 8, se prevén 300 viviendas para SUR R-LII; y si leemos la página 9, se prevén para SUR. R.P2, 35 viviendas. **¿El déficit “añadido” es de 300 o de 335 viviendas?. Esto no es serio.** Se habla de 300 o de 335 viviendas protegidas, como podían hablarse de 100; 50; 1000; o 28. Esto denota, ligereza, improvisación, y desdén por los intereses públicos, y en definitiva pone de relieve lo que venimos repetidamente denunciando: **no se ha realizado comprobación alguna para verificar el numero de viviendas protegidas a construir en 4 años “para satisfacer las necesidades del Concejo”.**

Desde luego si son 300, de acuerdo con el contenido de la pagina 8 de la Memoria no existe necesidad de declara a SUR.R-P2, POSADA como “prioritario”.

C.- En definitiva esta reforma del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Llanes esta afirmando, a apenas DOS meses de su vigencia, que ese Plan ha fracasado

Afirmar que las previsiones urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana de Llanes no son suficientes para moderar el precio de la vivienda, y facilitar el acceso a la vivienda de “un amplio sector de la población del Concejo” , es sostener que el Plan **ha fracasado** como instrumento para conseguir esos objetivos.

Ahora bien, lo que resulta **irracional** es mantener esa tesis CON DOS MESES DE VIGENCIA del Plan.

Permítase que se gestione el Plan vigente; permítase que ejecute el plan vigente, y será **el dato objetivo del mercado** – y no apreciaciones subjetivas no contrastada – el que determinará *si efectivamente el Plan actualmente vigente es, o no, un modelo adecuado para desarrollar de modo efectivo y real en el Municipio de Llanes una política de vivienda acorde con el art. 47 de la Constitución. Lo que no cabe es “abortarlo” antes de nacer.*

QUINTA.- Se El suelo llamado “SUR.R – P2”, situado en Posada no es suelo urbano.- No puede el planeamiento delimitar sectores que haya de ser objeto de urbanización prioritaria para satisfacer necesidades de vivienda, u otras.

A.- Viene declarando reiteradamente la jurisprudencia -SS. 20 marzo y 17 junio 1989 (RJ 1989\2243 y RJ 1989\4731), 5 y 19 febrero y 24 julio 1990 (RJ 1990\942, RJ 1990\1322 y RJ 1990\6676), , de 14 abril 1992 (RJ 1992\4042) etc.- que subraya que la clasificación de un suelo como urbano **constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo en función de la realidad de los hechos.**

El art. 1.23 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes, comprende bajo “suelo urbano”, el “suelo urbanizable consolidado” y el “suelo urbanizable no consolidado”.

B.- Según resulta del contenido el Plano 5-11 unido a la “ficha”, “situación POSADA, carretera a Turanza, frente al Colegio Don Orione”, al lado de la parcela identificada como SUR.R-P2, existen las parcelas identificadas como VU2; VU1 y EA.

Pues bien, la realidad fáctica urbanística actual de la parcela identificada como SUR. R-P2 y las identificadas como VU2; VU1 y EA, **ES IDENTICA.**

C.- Pues bien, la realidad urbanística actual correspondiente a las parcelas VU2; VU1 y EA, está reconocida expresamente como **suelo urbano**, en la modalidad de no consolidado”.

De ese modo existiendo *plena identidad* entre la realidad urbanística actual entre esas parcelas y la identificada como SUR.R-P2, **“por imperativo legal”** esta última tiene **es también suelo urbano**

D.- Por su parte, del contenido de los arts. 28, apartado 2., y 50, letras b) y c) de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, se concluye que no cabe en suelo urbano la “declaración de sectores que sean objeto de urbanización prioritaria”. De ese modo se están vulnerando dichos preceptos.

SEXTA.- Antecedentes *Sobre las áreas destinadas a “una posible declaración” como Reserva Regional de Suelo. Dos situadas en la villa de Llanes (en la Portilla y la carretera de Poo) y otra en Posada (salida hacia Turanzas).*

A.- Se nos dice en la Memoria que “un año después” no se ha iniciado en ninguno de esos tres ámbitos, los trámites para la Declaración de la Reserva Regional de Suelo por el Organo Competente, el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias”. A continuación se dice que “los plazos que se manejan en este tipo de tramitaciones hacen pensar en un periodo excesivamente largo para las necesidades inmediatas” – sobre las que como queda dicho no existe estudio ni dato objetivo alguna que justifiquen esa que se dicen “necesidades inmediatas” –

a.- La Memoria **no descalifica la idoneidad de esos “tres ámbitos”** para que sean declarados Reserva Regional de Suelo de los que se derivarían **un total de 525** viviendas – 350 en la termino de Llanes y 175 en el termino de Posada; , frente a las 330 (o ¿300?) de las que se derivarían el planteamiento que ahora se tramita – 300 en Llanes y 35 en Posada - , pero entiende que “los plazos que se manejan en este tipo de tramitaciones hacen pensar en un periodo excesivamente largo para las necesidades inmediatas”

b.- En la Memoria se hace al respecto referencia al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias como órgano competente para la declaración de reserva regional de suelo – página 5 de la Memoria -. Esto nos obliga a entender que lo que se inicio hace un año fue la puesta en marcha del

procedimiento abreviado de actuación urbanista concertada entre el Ayuntamiento de Llanes y el Principado de Asturias y que al día de la fecha, *no existe ni siquiera convenio entre el Ayuntamiento de Llanes y la Consejería Competente* – arts 6 y 7 de la Ley 2/1991, de 11 de marzo –.

Para que ese “actuación concertada” tenga lugar es *necesario, como se sabe, “que concurran especiales circunstancias urbanísticas deficitarias”* (art. 6, apartado 1 de esa Ley). Como resulta fuera de toda lógica, el que unas Administraciones responsables, - como el Ayuntamiento de Llanes y el Principado de Asturias -, si existiera realmente el “déficit” del que nos habla la Memoria hubieren permitido que transcurra un plazo de un año sin haber ni siquiera suscrito el preceptivo “convenio”, ni desde luego adoptado medida alguna al respecto, – tratándose además de un procedimiento abreviado - *la conclusión es que esas Administraciones reconocen que no existe al “déficit”, y que todo lo que nos dice la Memoria al respecto carece de fundamento alguno*. Lo contrario no tendría sentido: no tiene sentido que si hubiere tal “deficit” el Ayuntamiento de Llanes y el Principado de Asturias hubieren consentido que un año después la situación administrativa siguiera en el punto inicial.

B.- Pero en cualquier caso **se consideran esos tres ámbitos como idóneos para el desarrollo en ellos de viviendas protegidas**, y respecto de ellos **en este momento no existe “convenio” con el Principado de Asturias**. Ahora se entiende que se deben acometer en un plazo de 4 año un total 335 (o 300) viviendas mas.

Lo razonable será naturalmente modificar el Plan General de Ordenación Urbana para calificar esos suelos como urbanizable de uso residencial; proceder a su subdivisión (art. 50, a) de la Ley 3/2002, de 19 de abril del Principado de Asturias); declarar el suelo de la subdivisión correspondiente de urbanización prioritaria y atribuirles a esos suelos porcentaje del total del suelo de uso residencial necesario que sumados permita la construcción de dichas 335 viviendas protegidas; y reservar el resto del suelo subdividido para “reserva de suelo”, a fin de desarrollar posteriormente el numero de viviendas posibles de las 535 restantes, a plazo 2010.

Como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1990 (RJ 1990\1964) «El planeamiento es ante todo una decisión fundamental que viene a trazar el marco territorial en el que se va a desenvolver la convivencia ciudadana. Implica así claramente la introducción de criterios de racionalidad”.

Si efectivamente, al margen del ordenamiento general esta previsto como dice la Memoria unos espacios para “viviendas protegidas”, lo coherente será **respetar el interés publico reflejado en el planeamiento general vigente desde el 9 de agosto de 2003, y permitir que se desarrolle ese planemiento en todos sus terminos; y sumar** mediante la modificación del ordenamiento, esos “tres ámbitos” al ordenamiento general, para que efectivamente se ejecuten en ellos tales viviendas protegidas. De ese modo se producirán dos sanos y conciliados efectos:

- *Se permitirá dar satisfacción a los intereses generales plasmados en el ordenamiento general vigente desde el día 9 de agosto de 2003;*
- *Sin afectar a lo anterior, se desarrollaría paralelamente los suelos ya dispuestos al efecto “viviendas protegidas”;*

Y si se considera que la construcción de esa 335 viviendas protegidas en 4 año, no debe impedir que se cumpla el programa de otras 525 viviendas protegidas mas en 8 años, a través de “concertación” con

el Principado de Asturias - o mediante otras formulas, como por ejemplo las recogidas en los arts. 161, 162, y 163 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril- , lo lógico es acotar y utilizar otros espacios derivados de las “subdivisiones” citadas que ahora no sean aprovechadas para el desarrollo de esas 335 o 300 viviendas - si esos espacios se estiman insuficiente, ampliarlos con cargo a “suelo no urbanizable” actual de Llanes y Posada, con el designio de transformase en “suelo urbanizable” - como materia de actuación futura como consecuencia sea de un próximo convenio con el Principado de Asturias sea de la ejecución de esas otras formulas.

Lo que no tiene sentido es a TRES MESES de la vigencia del Plan, proceder a **trastocar** dos sectores y **limitar la oferta de viviendas libres** cuando para cumplir la finalidad que se dice en la Memoria existen ya definidos “ad hoc” “tres ámbitos” con capacidad suficiente para albergar las 335 (¿300?) viviendas protegidas que ahora se quieren desarrollar. En resumen, **no se reduzca la oferta potencial actual de viviendas libres – que es el negativo efecto que se deriva de la modificación propuesta -; y desarrollese - si efectivamente existe tal “deficit” de viviendas (asunto no justificado)- viviendas protegidas en esos “tres ámbitos”. Llo que es igual, súmese; no se reste.**

SEPTIMA.- Vulneración del art. 2, apartado c) y art. 45, apartado 2, en relación con el art. 50, letr b) de la Ley del Suelo del Principado de Asturias

A.- Como se sabe “el planeamiento aspira no sólo a una transformación material de la ciudad por cuya virtud un «dibujo» se convierte en realidad **sino también a que ello tenga lugar con un reparto equitativo de las cargas y beneficios que de su ordenación derivan,** como una imposición constitucional -art. 14-. (Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), de 10 junio 1992 Recurso núm. 2132/1989. RJ 1992\5076

B.- Pues bien, si la “nueva racionalidad” que se pretende introducir es que coexistan en mismo sector “residencial libre” en bloque con “residencial protegida” en bloque, el reparto equitativo de “cargas y beneficios”, lleva a la conclusión de que todo el actual suelo urbanizable con destino residencial de “vivienda en bloque”, debe ser declarado “sector objeto de urbanización prioritaria para eliminar déficit de viviendas”.

Así, a modo de ejemplo, la actual SUR.R.L1 – 284.866.74 metros cuadrados, tipología edificadora, Vivienda Unifamiliar/Vivienda en Bloque, se debe dividir en dos sectores – uno para Vivienda Unifamiliar – y otro para Vivienda en Bloque – y sectorizar este último sector; y lo mismo con la actual SUR.R. L2; SUR.R.L4; SUR.R.L6.1; SUR.R.L6.2; SUR.R-L7; SUR.R-L15; y declarar sectores prioritarios los SUR.R-L11; SUR.R.L14

Si como establece el art. 2, letra c) de la Ley del Suelo del Principado de Asturias, el fin de toda actividad urbanística es “*asegurar la justa distribución de beneficios y cargas*” y el contenido de los Planes Generales de Ordenación deben desarrollarse con arreglo a los principios de *proporcionalidad* (art. 45, apartado 2 de dicha Ley); y por otra parte de lo que se trata, según la memoria, es que coexistan como uso residencial viviendas libres y viviendas protegidas, se debe realizar una nueva delimitación de sectores de modo que atendiendo a las “déficit comprobados de viviendas” y para satisfacer ese déficit “**el 30 por ciento de todo el suelo destinado a uso residencial en “vivienda en bloque” , sea destinado a viviendas de protegida. Lo que desde luego no es aceptable es que la “carga” de satisfacer ese “deficit” se traslade unica y exclusivamente a DOS SECTORES, y mas cuando no existe en la Memoria explicación alguna al trato desigual que se pretende.**

OCTAVA.- Vulneración del art. 50 d) de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística.

A.- Dicho precepto dispone:

“En el suelo urbanizable el Plan General de Ordenación establecerá:

“d) En los sectores de urbanización prioritaria el treinta por ciento del total del suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, incluido régimen de protección autonómica, o con precio tasado. Dicho porcentaje podrá ser elevado.

Estamos ante un porcentaje **UNICO** a aplicar “en los sectores de urbanización prioritaria” que comprenda suelo destinado a uso residencial. El porcentaje puede ser del 30 %, u otro superior, pero **UNICO** en todos esos sectores, como por lo demás deriva también de la aplicación del principio “*máxima proporcionalidad*” recogido en el art. 45, apartado 1 de la citada Ley.

B.- En el presente caso, se aplica el porcentaje del 30% en el SUR.R-LII, y del 50%, en el SUR-P2, POSADA, con lo que se vulnera dicho precepto.

C.- Sin perjuicio de lo dicho en la letras A y B. lo que es evidente es que la norma que permite la elevación del porcentaje del 30% es un norma de carácter excepcional, **aplicable a un supuesto excepcional**. Como toda situación excepcional debe motivarse, razonarse, o explicarse sobre su existencia; o lo que es igual se ha de dar razón de las circunstancias que concurren que para aplicar un porcentaje superior al establecido en la Ley como tipo. Y es que en materia de planeamiento “toda **desigualdad** – art. 14 CE– **ha de ser una desigualdad «justificada» en el momento del planeamiento**, y compensada, en el momento de la ejecución –SS. 27 marzo (RJ 1991\2226) y 29 abril 1991 (RJ 1991\3431)–. En el presente caso, **en la Memoria no existe la más mínima explicación por qué se aplica al SUR-P2, POSADA un porcentaje del 50%, y al SUR.R-LII, un porcentaje del 30%.**

Por todo ello,

SUPLICO AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LLANES, tenga a bien en considerar estas alegaciones, y que decida la no aprobación definitiva de la “declaración de suelos urbanizables prioritarios en el municipio de Llanes SUR.R-L11 Llanes y SUR.R-P2 Posada”, según proyecto de Dolmen, Sociedad Limitada de Arquitectura y Urbanismo y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Llanes, el día 9 de octubre de 2003.

Firmado: **D. Antonio Anselmo Cortés Lobato.**

En A Coruña para Llanes, a 12 de febrero de 2004.