

**ANEXO: NORMATIVA del TEXTO REFUNDIDO del PLAN ESPECIAL AREA
EMPRESARIAL “LA LLOREDA, ZONA A” (GIJON)**

A.- Articulado.

CAPITULO I.

Artículo 1. Fundamento y ámbito.

1. Se redactan estas normas urbanísticas en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 8, 12, 57, 64, 66, 67, 69, 73, 74, y 91 y Disposición Transitoria Primera 1.b del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (en adelante TRLSA), 14 a 17 del Reglamento de Desarrollo 58/1994, de 14 de julio (en adelante Reglamento 58/94). Además, en cuanto sea compatible con el TRLSA, y con carácter supletorio, artículos 13 y 14 a 17 de la LS 76 y concordantes de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión. Se consideran, para estos últimos, los criterios de la Instrucción de la Consejería para aplicación de los reglamentos urbanísticos estatales. Se tendrán en cuenta además, aquellas circunstancias donde incide la Ley 2/2004, de 29 de Octubre.

Normativa, la señalada, que actuaría como referencia específica a las posibilidades de desarrollo de las actuaciones concertadas, y aplicación extensiva al planeamiento especial de las circunstancias y determinaciones propias de los Planes Parciales y los criterios de la Instrucción de la Consejería. En ellas se regulan los usos de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial del Área Empresarial “La Lloreda A”, del concejo de Gijón.

Se trataría, por ello, de un planeamiento derivado de la previa declaración del área como actuación concertada. Su contenido se refiere al destino del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, condiciones de uso, tanto industrial como otros compatibles y sistemas complementarios, volúmenes, condiciones de seguridad higiénicas y estéticas de la edificación.

2. El Plan Especial reúne la naturaleza y documentación propia de modificación del planeamiento en su carácter de ordenación integral que posibilita el artículo 67.2 del TRLSA y de plan de ejecución, como facilita, en ambos casos, la declaración de actuación concertada. Estaría integrado en suelo habilitado, en tal sentido mediante la citada actuación. Por su regulación el ámbito se configura: Como un sector equivalente, básicamente, al suelo urbanizable delimitado a los efectos del artículo 62.a) del TRLSA, como desarrollo de la legislación básica, representada por el artículo 16.2 de la Ley 6/98, y Disposición Transitoria Primera del TRLSA. Además, como ordenación integral incluye y regula en los términos de los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA, otros espacios de suelo urbano tanto de carácter consolidado como no consolidado. Ello, en tanto en cuanto, significa en el área la adecuación inmediata a tales efectos del entonces vigente PGOU de Gijón, desde la propia clasificación conceptuada básicamente, con anterioridad, de suelo no urbanizable con enclaves y áreas de borde de suelo urbano presentes en el planeamiento general, y con tratamiento de ordenación integral tal como posibilita el artículo 67.2 del TRSLA.
3. El ámbito territorial del Plan Especial figura en los planos correspondientes y demás documentos del presente plan.

Artículo 2. Obligatoriedad de su cumplimiento.

1. Estas normas urbanísticas han de ser objeto de publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y de la Provincia, de conformidad con el artículo 124 del TRLS/92 y, en su desarrollo, artículo 97 del TRLSA y normativa de régimen local específica al efecto, a la que se remite la regulación general urbanística. Las mismas, y el resto de los documentos que constituyen el Plan Especial, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan con los criterios de interpretación e integración común que figuran en la presente normativa.

2. El Plan tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con el artículo 98 del TRLSA. Sus disposiciones estarán en vigor en tanto no sean modificadas o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determine la normativa urbanística vigente y, en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva y consiguiente publicación del documento que lo sustituya. Ello sin perjuicio, según se señala en el artículo 6, de aquellas prescripciones legales o reglamentarias que se aplicasen directamente a los planeamientos vigentes.

Artículo 3. Criterios de interpretación.

1. Los Documentos que integran el Plan Especial deberán interpretarse de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria. En caso de que se necesiten principios interpretativos que no figuren en este documento, se estará a lo dispuesto en la normativa del P.G.O.U. de Gijón. A salvo, en todo caso, que esta última determine su carácter exclusivo o preferente, incluso para planeamiento en ejecución, en cuyo caso prevalecerá. Esta circunstancia se refiere al criterio interpretativo puesto que en cuanto a planeamiento especial estaría inscrito en la naturaleza de interés supramunicipal que menciona el artículo 8.3 del TRLSA, como ordenación integral del espacio.
2. Las representaciones en los planos de los viarios y las zonificaciones son vinculantes en sus propios términos y de aplicación directa, con independencia de que, en ciertos casos, deban mediar los correspondientes procesos de gestión y las precisiones de trazado que resulten del desarrollo de la urbanización.
3. Las dudas interpretativas habrán de resolverse del modo siguiente:
 - a. En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo caso evidente de error de alguno de ellos, se estará a:
 - Prioridad de los documentos normativos sobre los planos. En general, en caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorga, en principio, prioridad al texto sobre el dibujo, salvo que del análisis global de la ordenación se determine la prevalencia de este último y con las excepciones que figuran a continuación.
 - Prioridad de las representaciones grafiadas de las delimitaciones zonificatorias y de uso respecto a sus descripciones escritas o numéricas.
 - Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.
 - Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala y del plano específico propio del tema de que se trate.
 - b. En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones, que no puedan ser solucionado mediante los criterios específicos y genéricos del plan, se estará:
 - A la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios, siempre dentro de la viabilidad económica y técnica del planeamiento.
 - La de menor coste, dentro de las equivalentes.

Artículo 4. Conocimiento obligado de estas ordenanzas.

Todo ejecutor de nave o, edificio industrial o cualquier otra edificación autorizable, como el titular de suelo o terrenos o el responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obras en el área del plan especial, declara conocer las condiciones que se exigen en las ordenanzas particulares. Por ello acepta las responsabilidades que se deriven de su correcta aplicación, según el grado de participación en la misma y el grado de conocimiento exigible.

Artículo 5. Normativa de Rango superior.

Para aquellos aspectos no regulados o citados específicamente por estas normas urbanísticas, se aplicará la normativa general urbanística y las determinaciones generales del planeamiento general de Gijón vigente en el momento de la tramitación del presente documento. Norma esta última que se tiene en cuenta a efectos de remisión específica del presente documento planificador e, incluso, para la fijación de criterios en las hipotéticas contradicciones que pudieran surgir, y a salvo lo señalado en el artículo 3 de esta normativa. En igual sentido, la integración e interpretación de la actualmente vigente normativa municipal, siempre que no exista una contradicción con los criterios interpretativos que resultan de la revisión y adaptación del P.G.O.U. respecto a los cuales el presente plan tendría, como se ha señalado, la naturaleza expresada en el artículo 8.3.d) del TRLSA, y que actuaría como documento con ordenación específica y propia.

Artículo 6. Disposiciones Generales.

1. Serán de referencia, no sólo como normativa general, sino como concreción específica de estas ordenanzas, las determinaciones generales que estén en vigor para este tipo de actuaciones del TRLSA y Reglamento de desarrollo, 58/94 y, en su caso, ley Regional 2/2004, de 29 de Octubre, y aquellas otras que continúen vigentes de la Ley 6/1998, incluida la nueva redacción efectuada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, TRLS/92 y LS 76 y disposiciones concordantes y complementarias. Aplicables, además, con el carácter de legislación plena, básica o supletoria resultante en cada caso, y que no necesiten de la propia adaptación del vigente P.G.O.U. de Gijón, lo que se hace extensivo al momento actual, referido al texto refundido, en que habría culminado su adaptación.
2. A los efectos de la determinación de los plazos relativos a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se estará exclusivamente a lo dispuesto en el presente planeamiento. Todo ello de conformidad con el artículo 4 y 18 de la Ley 6/1998, 62,73,140 y 205 del TRLSA, y Reglamento de desarrollo 58/94, en cuanto sea compatible con las determinaciones legales.
3. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación, siempre y cuando la parcela ya sea solar, se establece en los términos derivados del presente plan, según el artículo 18 de la ley 6/1998, 66 y 73 del TRLSA y concordantes del Reglamento 58/94. En todo caso, será preferente el menor que resulte de las condiciones que al efecto se determinen para los adquirentes de parcelas en el correspondiente contrato de compraventa, siempre que se incluyan cláusulas al efecto.

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo.

1. Será el establecido para el desarrollo particularizado del suelo, vuelo y subsuelo que se contiene en esta normativa, según las determinaciones propias del suelo urbanizable delimitado, al que se equipara de acuerdo con el TRLSA, con las peculiaridades de las áreas urbanas ajenas al sector. La ejecución se realiza mediante plan especial, como resulta de la declaración del área como actuación concertada. Todo ello de conformidad con los artículos 19, 73, 74 y 91 del TRLSA y 12 y siguientes del Reglamento de Desarrollo, Decreto 58/94, en cuanto sea compatible y concordante con la normativa del Texto Refundido.
2. Se utiliza la figura del plan especial dadas las circunstancias clasificatorias anteriores a los efectos del artículo 73 del TRLSA. A ello se uniría, igualmente la incidencia mixta de las clasificaciones propuestas, suelo urbano y suelo urbanizable y el carácter de ordenación integral propio de los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA.

Artículo 8. Sistema de actuación.

1. En el suelo urbano incluido en el sector urbanizable, el sistema de actuación será el de expropiación. Ello en aplicación de lo dispuesto en los artículos 182 y ss. del TRLSA, legislación plena y básica de la Ley 6/98 y, con carácter supletorio, los artículos 171 y ss. de la LS 76 y, en su desarrollo, el Reglamento de Gestión en los términos de aplicación de la Instrucción de la Consejería, sin perjuicio de la expropiación derivada de la Reserva Regional de Suelo.
2. En los suelos incluidos en urbano no consolidado, es decir, en aquellos donde se delimitan las unidades de actuación, el sistema de desarrollo sería el de compensación. No obstante, pueden existir áreas, como las UE 206 A, B, C donde incidiendo en la reserva de suelo, resulten liberadas de la misma, en la parte donde incide la problemática, en los términos del artículo 186 del TRLSA y Decreto 458/72, de 24 de Febrero, siempre y cuando se produzca la cesión de los viales vinculados a la red general del sector y otros elementos, procediéndose en caso contrario a la expropiación parcial del ámbito en los términos de la respectiva ficha. De ahí que a tales efectos estos suelos estén liberados de la expropiación mientras que el resto del suelo urbano no consolidado en donde no incidan tales circunstancias estén excluidos, de hecho, de la expropiación.
3. El suelo urbano consolidado se desarrollaría directamente siguiendo las determinaciones del planeamiento, salvo que por sus titulares se haga uso de lo preceptuado en el artículo 151 del TRLSA.

Artículo 9.- Circunstancias de la expropiación.

1. La expropiación se ejecutaría en la modalidad de Tasación conjunta, de conformidad con el procedimiento regulado, y sin perjuicio de los acuerdos que se produzcan relativos al justiprecio en la adquisición de suelo o las formas de pago que se determinen. Igualmente concurre la condición de beneficiario a favor de Sogepsa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 del TRLS/92 y, en su desarrollo, 83.4 del TRLSA.

Todo lo anterior actuaría sin perjuicio de que la ejecución de la expropiación pudiera haberse iniciado con anterioridad, por la declaración y delimitación del área como reserva regional de suelo por acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias. Determinación que habría surgido en aplicación de lo dispuesto en los artículos 8, 219, 223 del TRLSA y 8 y siguientes del Reglamento de Desarrollo 58/94, en cuanto no se opongan a la misma. Igualmente se declara, en esta modalidad, beneficiario de la expropiación a **Sogepsa**, de acuerdo con los artículos 13, 223 del TRLSA y 9.3 del Reglamento regional anteriormente citados.

2. De ello, se infiere que la determinación del sistema de actuación por expropiación por el presente plan especial para el suelo urbanizable delimitado podría servir, de hecho, para la fijación de un sistema público, si todo él ya fuera de titularidad de la sociedad beneficiaria o, en su caso, estuviera determinada su situación por acuerdos con los titulares de suelo, en el momento del procedimiento de ejecución o, en caso contrario, para la culminación de la actuación.
3. En la liberación de la expropiación de las áreas situadas en unidades de ejecución en suelo urbano, con las peculiaridades de aquellos donde inciden parcialmente sistemas viarios de interés general para el sector, se hace uso de lo dispuesto en el artículo 186 del TRLSA y, con carácter complementario, en el Decreto 458/72, de 24 de Febrero. Normativa donde se admite la liberación de la expropiación, salvo que los titulares soliciten, expresamente, la inclusión en la actuación expropiatoria. No participaría en los costes de urbanización y demás gastos del presente planeamiento y sí solo en los específicos señalados en la ficha respectiva. Estas áreas, remitidas a unidades específicas en suelo urbano, donde existen, como se ha señalado, áreas excluidas y liberadas de la expropiación, se regirán por lo expresado en la ficha respecto a su desarrollo por el sistema de compensación, sin perjuicio, como se ha señalado, de aquellas circunstancias que puedan conllevar la expropiación, al menos parcial, en las áreas liberadas.
4. Para el desarrollo posterior del área incluida en el sector podría hacerse uso de las formas de gestión reconocidas por la legislación general actualmente y que resulte más adecuada a los fines de la urbanización y edificación previstas por el planeamiento, según el artículo 183 del TRLSA y Real Decreto 1093/97 de 4 de julio.

Artículo 10. Delimitación de polígonos y/o unidades de ejecución y necesidad de integración de entidad de conservación.

1. Se delimita el espacio objeto de ordenación por este planeamiento incluido en el suelo urbanizable, equivalente a un sector, como una sola unidad o polígono de ejecución único, tal como posibilitan el artículo 191 del TRLSA y con carácter supletorio el 38 del Reglamento de Gestión.
2. Se establece la necesidad, de conformidad con los artículos 196 del TRLSA y con carácter supletorio 25 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión, de constituir, en ese ámbito, una Entidad Urbanística de Conservación a la que corresponderá el deber de conservación de las obras de urbanización. Ello a salvo que el Ayuntamiento de Gijón acuerde el mantenimiento directo de la actuación y sin perjuicio de la repercusión que proceda a los titulares adquirentes de suelo. Determinada la constitución de la citada entidad en los términos que posibilita el desarrollo reglamentario y en su caso vía convenio. La misma tendría por ello carácter preceptivo y derivado del planeamiento de acuerdo con los artículos 196 del TRLSA y 25.3 del Reglamento de Gestión. Su constitución habría de efectuarse necesariamente una vez culminada la urbanización y recibida la misma por la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Gijón. Deberán pertenecer a la misma todos los adquirentes de parcelas y el Ayuntamiento de Gijón, mientras ostenten la titularidad de las mismas, y en los términos que resulta del correspondiente convenio y el desarrollo resultante de esta modalidad. Las circunstancias y características se determinan en los correspondientes estatutos y bases, si bien se indica como criterio que la participación en los gastos de mantenimiento se producirá en proporción a la superficie y edificabilidad de la parcela y a la edificación existente, ponderándose, en principio, la participación de ambos conceptos, mitad por mitad, sin perjuicio de los criterios expresados en otros apartados del presente documento y de lo que resulta del desarrollo reglamentario del artículo 196 del TRLSA y lo que se acuerde en los correspondientes estatutos.
3. Las áreas de suelo urbano consolidado se desarrollarán conforme a las determinaciones del planeamiento general. En cuanto a los restantes suelos urbanos se configuran como unidades de actuación no vinculadas y se someten a sus propias prescripciones. Podrían pertenecer a su propia unidad de conservación o integrarse en el modelo general

Artículo 11. Ejecución del planeamiento.

1. En la ejecución del planeamiento se exigirá, de conformidad con los artículos 147, 148 y 159 del TRLSA y concordantes aplicables del Reglamento de Planeamiento, la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, a realizar de conformidad con la normativa urbanística vigente.

Igualmente habría de contener e incluir, la documentación y tramitación correspondiente del sistema de actuación por expropiación, con la fijación, en su momento, de las parcelas de resultado, en la modalidad que administrativa y registralmente procediera. Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 182 y siguientes del TRLSA y a salvo la eventual suficiencia al efecto del proyecto expropiatorio derivado de la Reserva Regional de suelo.

2. Las áreas de suelo urbano, tanto el suelo consolidado como el incluido en las unidades de ejecución, se adecuarán a sus propias determinaciones ya derivadas del plan, ya de forma específica.

Artículo 12. Contenido y documentación.

1. El contenido y documentación se adecuará, por remisión, a las prescripciones propias del Plan Parcial y específicas que determinan los artículos 66 y 73 del TRLSA y 14, 15 y 16 del Reglamento 58/94, en cuanto no se opongan a los criterios y, con carácter supletorio, 13 de la LS 76 y normas urbanísticas del Plan General de Gijón en los términos derivados de los artículos 8 y 67 del TRLSA. En su consecuencia, la documentación del Plan Especial estaría formada por:
 - a. MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS, incluidos la referencia a plazos de urbanización y construcción (artículos 60, 66 del TRLSA y 16 del Reglamento 58/94) y toda aquella de criterios complementarios a que hace referencia el artículo 64 del TRLSA y la propia del planeamiento industrial derivado de actuación concertada, de acuerdo con el artículo 74 del TRLSA.
 - b. NORMAS URBANÍSTICAS.
 - c. PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN Y DE PROYECTO.
 - d. PLAN DE ETAPAS Y FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.
 - e. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO o evaluación de los costes de urbanización e implantación de servicios.
 - f. Documentos complementarios que resulten de Directrices europeas y de la legislación sectorial. En todo caso, según la Instrucción de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo será precisa una evaluación ambiental estratégica debiendo conservar el presente documento un Estudio de Diagnóstico Ambiental, que habría de integrar la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.
 - g. Documentación Complementaria constituida por Estudios Topográficos, Geológicos y Geotécnicos.
2. Todos estos documentos constituyen partes indivisibles para la interpretación de este plan, con las particularidades señaladas en el artículo 3. En todo caso, habrán de ser completados con aquellos resultantes del período de información pública, tal como se infiere de lo preceptuado en el artículo 85.1 del Reglamento de Planeamiento.
3. Su contenido y naturaleza jurídica es la que se señala en la memoria justificativa del presente documento.

CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS.

SECCIÓN PRIMERA. ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 13. Zonas de ordenanza.

1. El Plan Especial regula, a través de la definición de las zonas de ordenanza, las condiciones de edificación, usos, parámetros y tipologías de la ordenación que se atribuyen a cada una de ellas.
2. La división en zonas, que coincide con las calificaciones, se establece a partir de la clara diferencia del espacio con destino a la edificación industrial y usos compatibles y los espacios dotacionales.

En su virtud, dentro de la superficie correspondiente al Plan Especial, se incluyen las siguientes calificaciones:

- A. Zona industrial, almacenes, oficinas y comercial
 - GI: Gran Industria.
 - IPMI: Pequeña y Mediana Industria, con las subvariedades que permite la normativa.
 - AUP: Actividades Urbanas Productivas.
 - B. Zona Mixta.
 - Área de preexistencias a mantener.
 - C. Sistemas de Espacios libres de dominio y uso público.
 - A. Jardines y zonas verdes.
 - D. Servicios de interés público y social. Equipamientos.
 - E. Red viaria.
3. En el suelo urbano consolidado la calificación se adecua a la propia del plan general y en las unidades se estará a las determinaciones de la ficha respectiva, con adecuación a las modalidades de IPMI o, excepcionalmente AUP.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS INDUSTRIALES.

Artículo 14. Condiciones generales.

1. En esta ordenanza se recogen las diversas modalidades antes citadas para uso industrial o para actividades productivas que se admiten en este Plan Especial.
2. Se consideran como Gran Industria las instalaciones industriales, de una sola empresa o empresas de un mismo grupo, que se desarrollan en parcelas desde 10.000 hasta más de 25.000 m², excepción hecha de las actividades preexistentes, ubicadas en este y otros, que no sean objeto de supresión dentro de estas áreas.
3. La Pequeña y Mediana Industria (IPMI), a diferencia de la gran industria, se caracterizan por la convivencia de diversas empresas o instalaciones con su propio funcionamiento independiente y alojadas en sus respectivas parcelas, con viarios exteriores de acceso y circulación; siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación o, en todo caso, unas pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones. También cabe la agrupación de estas actividades en aquellos supuestos donde se autoricen modalidades de industria nido o equivalentes.
3. Dentro de esta calificación se considerará como mediana industria la que se desarrolla en parcelas desde 1.000 m² y hasta 10.000 m², y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 400 m² a 1.000 m².

4. AUP: Actividades Urbanas Productivas: Dentro de la calificación de “Zonas de actividades urbanas productivas” caben los usos y actividades industriales, limpias, y, además los artesanales, de oficinas y comerciales incluso los independientes del uso industrial, es decir, todos los comprendidos en los tipos de locales abiertos al público y locales de trabajo y actividades terciarias; quedando, en cambio, excluida la vivienda y los restantes usos residenciales.
5. Dentro de las zonas industriales, caben los usos y actividades industriales y los usos autorizables y compatibles, siempre y cuando, en cualquier caso, se trate de actividades no calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o que dentro de esa calificación, admitan la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras. El alcance de las medidas correctoras para que una industria potencialmente no limpia llegue a ser considerada como tal y las precisas en las relaciones entre unas y otras instalaciones y en las de las industrias con otras actividades, según sus grados de compatibilidad o de interferencias mutuas, debe tomarse de la legislación de Actividades. Pueden admitirse en estas zonas los usos compatibles y autorizables, con las limitaciones impuestas en esta normativa, dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas industriales y de la específica de que se trate. No se admiten, en cambio, las viviendas, salvo los supuestos excepcionales autorizados.
6. Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, y con las exigencias antes expresadas respecto a las medidas correctoras y para que puedan ser autorizadas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento de Gijón o, en su caso, del organismo regional de Medio Ambiente, un estudio justificativo del grado de toxicidad de las aguas residuales, a fin de la eventual autorización de un vertido directo a la depuradora de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reunieran las condiciones exigidas por la normativa medio ambiental, para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar
7. Queda prohibido expresamente el vertido a la red pública de saneamiento aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, productos tóxicos y materiales corrosivos.
8. Será de aplicación directa la normativa relacionada con la protección medioambiental relativa a los polígonos industriales regulados en los artículos 3.4.1 y siguientes y concordantes de la normativa de la Adaptación del Plan General, con especial referencia a las Ordenanzas sobre Protección sobre la Contaminación acústica, Protección del Medio Ambiente Atmosférico en el caso de emisión de humos gases y partículas y la correspondiente a los vertidos de efluentes líquidos y reutilización de tierras y escombros. Se tienen en cuenta en estos apartados las prescripciones derivadas de la Resolución de 27 de septiembre de 2006 relativa a la Declaración Ambiental.

Artículo 15. Aprovechamiento.

1. El aprovechamiento máximo de la parcela no rebasará la cifra determinada, para cada modalidad, de superficie construida de edificación por metro cuadrado de superficie neta de parcela. Se trata de un aprovechamiento máximo, pues, en algunas circunstancias, las características o disposición de las parcelas podría suponer, incluso, que no pudiera alcanzarse el mismo de no optar o ser posibles modalidades de más de una planta, ni aún utilizando altillos, entreplantas, etc. En esa cifra se incluyen todos los usos edificados cerrados, cualquiera que sea su posición respecto a la rasante. No se contabilizarán los no habitables ni practicables, cuando sean diferenciables en los términos de la presente normativa y, en su caso, lo dispuesto por el documento del plan general. Sería, en todo

- caso, una circunstancia propia de la parcela específica sin que genere ningún derecho indemnizatorio
2. Los locales habitables dentro de esta ordenanza se diferencian por su tratamiento en dos modelos diferentes:
 - a. Locales con disposición y altura de techos del tipo piso o espacio entre forjados horizontales.
Este tipo de locales, con un número máximo de dos plantas, incluida la planta baja, se adecuarán en lo demás a lo dispuesto en las ordenanzas del PGOU de Gijón, artículo 3.3.12 y siguientes del documento de Adaptación.
 - b. Locales con disposición de nave o del tipo de piso entre forjados, pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros o más). Son los propiamente característicos de los usos industriales. Se adecuarán, en lo que sea aplicable, a lo dispuesto en la normativa citada en el apartado anterior.
 3. Los locales del segundo tipo descrito, es decir, los de disposición típicamente industrial, deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de "Seguridad y Salud en el trabajo", y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.
 4. En los locales habituales del tipo de nave industrial, la iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse. Si se utiliza iluminación natural, la superficie de huecos con vidrio transparente no podrán bajar de la proporción de 1/8 de la de la planta del local, si los huecos se sitúan en posición vertical. Si los huecos se sitúan inclinados mirando más abiertamente hacia el firmamento, la superficie del hueco se adecuará a tal situación en condiciones semejantes a la anterior. Si sólo se utilizara iluminación artificial (convenientemente justificada) o los huecos de iluminación se sitúan en cubierta se adecuará a lo exigido en el apartado anterior.
 5. En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, se cumplirán al menos las condiciones indicadas en el PGOU, la renovación total del aire del local no menos de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan, al menos, 2 m² de superficie y 12 m³ de volumen de aire.
 6. La altura máxima de los edificios, medida desde la rasante, será la que se establezca para cada tipología de edificación y que se remite a lo regulado por la Adaptación del Plan General respecto al grado a que se asimila cada calificación. Para el grado 3 sería resultado del análisis de la incidencia de las parcelas en su entorno y el impacto visual a que hace referencia el artículo 4.7.11 de la normativa del plan general.

Serán elementos permitidos por encima de la altura máxima de la edificación: rótulos vinculados a la industria, chimeneas de ventilación y similares, y demás elementos análogos incluidos paneles de captación de energía solar y, en general, cualquier instalación específica derivada de la actividad y características de la industria de que se trate, que razonablemente precise de una altura superior y que sea adecuadamente justificada en el proyecto correspondiente.

En definitiva, se establece una altura máxima estándar, relacionada con lo preceptuado por el plan general que podrá ser modificada por los usos antes mencionados por las necesidades del proceso industrial y siempre que, no perjudique al conjunto de la actuación ni a las naves

colindantes. La medición de la altura de cumbre máxima sobre la rasante del terreno se computará desde la superficie del terreno explanado perteneciente a la propia parcela.

Se considera rasante en cada punto del contorno de las edificaciones y a efectos de la medición de alturas, el nivel de terreno (entendiendo como tal incluso las aceras o viarios pavimentados), determinado en el Plan General o el presente planeamiento, o, en defecto de esa determinación, el que presente, ya derivado del terreno natural original o del adquirido por movimientos de tierras autorizados. Cuando el nivel que presenta el terreno a la hora de solicitar licencia sea consecuencia de movimientos de tierras no autorizados y la referencia tenga que ser el nivel real y no el del planeamiento, se tomará como nivel de terreno original el anterior a los movimientos de tierras, si está reflejado en planos topográficos, y si no lo estuviera, deberá específicamente fijarlo el Ayuntamiento para ese caso concreto.

La aprobación de las rasantes consideradas o en su caso su señalamiento por parte de los Servicios Municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación.

Artículo 16. Tipologías edificatorias.

Dadas las características específicas del área industrial, sus peculiaridades territoriales y superficie parcelaria que se pretende, el módulo edificatorio será el que se señala en esta normativa, que se adecua a lo expresado genéricamente por las ordenanzas de la Adaptación del plan general, con las peculiaridades propias de la ordenación y tipologías que comprende el presente plan.

1.- Gran Industria. GI.

- **Modalidad:** Industria de edificación exenta. Se trata, en general, de un modelo de implantación singular, con tipologías variadas, con posibilidad de regulación específica.
- **Características:** Se trata de un ámbito situado en el área delimitada, al efecto, por el plano de zonificación.
- **Superficie mínima de parcela:** 10.000 m² con las determinaciones específicas de configuración y superficie que figuran en el plano de zonificación, que serán preferentes pero no excluyentes de otras distribuciones variando incluso la distribución y ubicación, que no la cualificación y superficie de la zona verde, sin necesidad de acogerse al procedimiento extraordinario del artículo 101.3 del TRLSA. Dada la superficie de la zonificación sería posible subdividir cada ámbito en varias parcelas, debiendo cumplir la menor de ellas la superficie mínima indicada de 10.000 m².
- **Ocupación máxima en planta:** 50 %.
- **Coefficiente de edificabilidad máxima:** 0,5 m²/m² sobre parcela sobre parcela bruta (sin retranqueos).
- **Retranqueos:** Excepto determinaciones en contra en la regulación individualizada de la industria, o de retranqueos surgidos de la legislación sectorial que podrán ampliarlas, las instalaciones industriales propiamente dichas deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de 10 metros. Deberán de contar con plantación de arbolado en los bordes con frente a núcleo rural o viviendas situadas a menos de 50 m. del lindero de parcela para minimizar el impacto visual de la industria, salvo que el Ayuntamiento de Gijón acepte, con carácter mixto o total, otras soluciones para minimizar el impacto visual.
- **El espacio libre resultante del retranqueo,** podría destinarse a jardines, viarios complementarios, aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de control o instalación de depósito de combustible, depuración o saneamiento al servicio de la propia industria o actividad. Se exceptúan los derivados del retranqueo ocasionado por carretera y vías preexistentes, donde solamente se permiten, de entre los señalados, los que posibiliten la legislación de carreteras y otros sectores y previa autorización o conformidad del órgano competente.

- Para el resto de determinaciones se adaptarán a las condiciones particulares del Grado 3 de la ordenanza industrial de la Adaptación del plan general en su artículo 4.7.11, con especial referencia a su apartado 1.

2.- Modalidad: Suelo industrial Pequeña y Mediana Industria (IPMI).

a) *Mediana Industria.*

- Superficie mínima de parcela: **1.000 m²**.
- Ocupación máxima: **65 %**, con parcelas entre **1.000 m² y 1.400 m²** y **68 %** entre **1.400 m² y 2.000 m²** y **70 %** las superiores hasta **10.000 m²**.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima de parcela se fija en **1 m²/m²** sobre parcela bruta (sin retranqueos).
- Retranqueos: A lindero lateral, fondo o testero: 3 metros. A alineación 5 metros a viario local o propio del plan especial y 10 metros a sistemas generales, o aquellos otros superiores que resulten de los retranqueos sectoriales aplicables.
- Sólo sería posible el adosamiento, a uno solo de los laterales, testero o fondo, cuando con el cumplimiento de las condiciones de retranqueo no se llegue como mínimo, a un grado de ocupación de la parcela equivalente a dos puntos porcentuales menores del correspondiente a la superficie de la misma, pues de superarse ese porcentaje habría que respetar el cumplimiento del mismo. Por ello, siempre que esta condición no esté imposibilitada por la correspondiente servidumbre, cabría adosar la edificación a uno solo de sus lados, incluido el testero o fondo, de un modo alternativo u opcional, previo acuerdo de adosamiento, que debería inscribirse en el Registro de la Propiedad. En su defecto, en aquel lado, previa consulta al Ayuntamiento de Gijón, donde se entienda por éste último que concurre la adecuación a las características de las parcelas, evoluciones del proceso edificatorio y productivo del polígono de acuerdo con las circunstancias estéticas y de seguridad contra incendios resultantes.
Dado lo limitado de la superficie de la parcela en cualquiera de las situaciones y retranqueos, como igualmente en la modalidad de Pequeña Industria, debería garantizarse la disponibilidad de los espacios de aparcamiento, carga y descarga que resulten de aplicación de la normativa del plan especial y general, como condición previa para posibilitar su asentamiento.
- Características de la parcela. La división parcelaria se fija en el documento del plan especial de manera indicativa y la misma podrá ser variada mediante el correspondiente proyecto de parcelación antes de la enajenación de las parcelas por la propiedad promotora de la actuación. Para cualquier proceso posterior de división se habría de seguir el módulo de parcela mínima asignado, es decir, superior a 1.000 m² con frente mínimo de 15 metros, y debería efectuarse mediante estudio de detalle y teniendo en cuenta las circunstancias previstas en el artículo 17, y sin perjuicio de lo que se determina a continuación.

b) *Pequeña industria (PI).*

La normativa que antecede se entiende que corresponde al modelo de mediana industria y se asimila genéricamente a las excepciones señaladas del modelo regulado en el Grado 2 de las Ordenanzas del suelo industrial de la adaptación del PGOU. No obstante, cabría para conjuntos no desarrollados, integrados, como mínimo, por espacios completos delimitados por vías en todos sus lados o que, sin cumplir tal condición, comprendan, al menos, doce parcelas. Áreas donde sería posible mediante Estudio de Detalle optar por la modalidad de Grado 1, del documento de Adaptación al PGOU, teniendo en cuenta las condiciones de tal modalidad. Por ello, sería preciso, según las circunstancias previstas, la creación de vías complementarias, que de uso público al servicio de la actividad fueran de titularidad mancomunada de la totalidad de parcelas integradas en el ámbito específico y a cuyos titulares correspondería su mantenimiento. Cabría, incluso, como posibilita el artículo 70 del TRLSA, y sin aumento del aprovechamiento, optar por modelos de industria nido o similar.

El Estudio de Detalle que regula este supuesto de ordenación alternativo, que por el hecho de estar posibilitado inicialmente no se entiende modificación de planeamiento, debería justificar el modelo propuesto, los accesos, incidencia de servicios comunes y gestión del mantenimiento del ámbito específico. Podría desarrollarse la modalidad de inicio incluso por la sociedad promotora, o en un momento posterior. En este último caso sería necesario que ninguna de las parcelas que comprende hubiera sido objeto de desarrollo o, de ser así, no perjudicase al mismo conjunto y se justifique la viabilidad de su integración en el conjunto y la participación en los gastos y gestión comunes.

c) Pequeña y mediana industria existente.

Su ordenación, como igualmente las industrias en suelo urbano, se adaptaría al modelo de mediana y pequeña industria resultado de la presente normativa y, en su caso, según las circunstancias y con carácter supletorio las correspondientes al Grado 1 y 2 de la normativa de la Adaptación del PGOU o, excepcionalmente, al modelo AUP. Para aquellas parcelas que tuvieran la capacidad edificatoria agotada, les sería de aplicación el Grado 4 de la normativa de la Adaptación al PGOU.

3.- Actividades Urbanas Productivas. AUP.

- Esta tipología es prácticamente sólo una variante de la mediana y pequeña industria, utilizada de forma indistinta, a la que se aplica una modalidad diferente de usos permitidos. No obstante, esa alteración acarrea también algunas consecuencias sobre la edificación.
- Dentro de la calificación de "zona de actividades urbanas productivas" caben los usos y actividades industriales limpias, y, además, los artesanales, de oficinas, comerciales y recreativos de carácter urbano, industria-escaparate, etc. Es decir, todos los comprendidos en los tipos de locales abiertos al público y locales de trabajo, quedando, en cambio, excluida la vivienda y los restantes usos residenciales.
- Los usos admitidos pueden ser organizados dentro de la edificación con división horizontal por plantas. En tal caso, las alturas de las plantas altas, incluyendo el grosor de forjado serán como máximo de 3,80 metros, y con un máximo de tres plantas en total. En este caso el aprovechamiento medido en módulo se establece en 1,2 m²/m².
- Ocupación máxima en planta 70 % de la parcela, que en ningún caso podría superarse, ni cuando se permita el adosamiento. Este último se regula por lo preceptuado para la modalidad de pequeña y mediana industria (IPMI)
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela bruta (sin retranqueos). Se exceptúan en la modalidad de edificación en tres plantas donde la edificabilidad máxima será de 1,2 m²/m² sobre parcela bruta (sin retranqueos). Esta modalidad solo sería posible en aquellos supuestos donde prime la división horizontal en planta, es decir, el tipo de edificio con disposición espacial entre forjados.
- Retranqueo: 5 metros respecto al límite de parcela con la alineación de los viales y 3 metros respecto a alineación lateral, testero o fondo o vial municipal secundario si existiese, en su caso, aquellas que se derivan de la legislación sectorial.
- Altura máxima edificable: 12 metros a cornisa para la modalidad de tres plantas y 6 para las naves, desde la rasante exterior al alero, si bien con necesidad de un tratamiento común o compatible, estética y funcionalmente, de las naves pareadas para autorizar eventuales alturas superiores. Todo, sin perjuicio de las excepciones, prescripciones y limitaciones que resulten de la aplicación del resto de la normativa y del propio PGOU.
- El espacio libre resultante del retranqueo podría destinarse a jardines, aparcamientos en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de portería o instalación de depósito de combustible, depuración o saneamiento al servicio de la propia industria o actividad.
- No se impone edificio exclusivo en esta tipología. Parcela mínima a efectos de parcelación: 400 m².

Artículo 17. Parcelación, agrupación y modalidad de ordenación resultante.

1. En los planos de ordenación se define una parcelación de fincas indicativas de cada zona, con las características y circunstancias señaladas en los artículos anteriores y su grado y posibilidad de modificación.
2. Se permite la agrupación de parcelas o parte de las mismas, para formar una de mayor dimensión que se computará entonces como una parcela única, que no exime del cumplimiento de la normativa de referencia, según la modalidad de parcela resultante en cuanto a alturas y tipología permitidas. La modificación de la parcelación propuesta, y su división mediante el procedimiento que se regula en esta normativa, deberá respetar las condiciones anteriormente señaladas, no permitiendo la parcelación, sin que dé lugar a una superficie menor por parcela que la correspondiente a cada modalidad, y sin perjuicio de aquellos supuestos donde se autoricen las opciones. Todo ello sin perjuicio de las pequeñas rectificaciones de linderos de las parcelas, que si serán posibles.
3. No hay límite a la agrupación de parcelas, siempre que de la misma no se obtenga la parcela mínima de una tipología superior - concepto distinto de la ordenación conjunta de parcelas en modalidades adosadas en las variedades autorizables por la presente normativa - o dar lugar así, por acumulación a la Gran Industria (específica) GI, salvo modificación de planeamiento. En el caso de agrupación a partir de 5 parcelas, se redactará un estudio de detalle, excepción hecha, en tal supuesto, de que con cumplimiento de las restantes condiciones el retranqueo mínimo de la edificación resultante sea de 5 metros a linderos laterales y fondo de parcela y 10 a viario general de la urbanización, en que no será necesario el citado estudio. La ocupación máxima que será la correspondiente a la modalidad donde se sitúan las parcelas de origen, se computará en todos los supuestos sobre el conjunto de la parcela agrupada.
4. El estudio de detalle que se menciona en el apartado anterior, referido a la agrupación de hasta cinco parcelas, así como los supuestos en que se autorice la ordenación directa, podría configurarse en una sola parcela e, incluso, suprimir el concepto de alineación interior respetando para sus bordes exteriores comunes los criterios y tipología del plan especial y sus modalidades de retranqueo, ocupación máxima y edificabilidad.
5. Los Estudios de Detalle, que se señalan en los apartados anteriores, pueden actuar junto con aquellos otros que se exigen para tratamiento común de edificaciones adosadas, o para optar por subvariedades calificadoras, sin perjuicio de que, coincidiendo ambos supuestos, se haga uso conjunto de un solo Estudio de Detalle.

Artículo 18. Ordenación de las parcelas.

1. Las vías públicas y privadas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, pero no para carga y descarga ni para almacenamiento, aun cuando sólo fuera temporal. Al interior de las parcelas privadas, deberá realizarse el aparcamiento en las proporciones mínimas previstas en el artículo 20 de éstas normas y del artículo 11.3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento o normativa que lo sustituye y artículos 3.3.13.5 de la Adaptación del PGOU y, además, el estacionamiento de los vehículos propios de la actividad, el desarrollo de la carga y descarga y demás extremos señalados en la ordenanza específica. Estas cuestiones deberán razonarse y justificarse caso por caso, y, si procede, ser aprobadas sus condiciones en la licencia de obras, que deberá actuar como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, la cual podrá suspenderse si estas condiciones dejaran de cumplirse.
2. Los cerramientos se adaptarán a lo preceptuado en el artículo 3.2.78 de la Adaptación del PGOU. La altura que sobrepase de los 2,5 metros contados desde la rasante del terreno

resultado del desarrollo del planeamiento, podría efectuarse mediante seto vegetal o tela metálica. En ningún caso, podrá utilizarse en la misma o en su remate materiales susceptibles de causar daños a las personas o animales, tales como alambre de espino, restos de vidrio, y otros elementos cortantes, punzantes o eléctricos. En los linderos entre parcelas se podrá suprimir el elemento ciego de 0,5 metros.

Artículo 19. Condiciones de estética.

1. Las obras de nueva planta deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que lo rodea, su relación con la vía pública y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

Se procurará que los elementos representativos de los establecimientos industriales se dispongan en primer término de fachada a vía y/o espacio público. Se entiende por elementos representativos los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

2. Como determinación propia del presente planeamiento, se habrán de aplicar las condiciones estéticas que figuraban en el artículo 4.74 de las normas del PGOU previo a la Adaptación. Además, se tendrán en cuenta las prescripciones que figuran a continuación que tienen en cuenta, igualmente, las determinaciones de la Declaración Ambiental de de 27 de septiembre de 2006
3. Otras determinaciones.
 - a) Los materiales se utilizarán de modo que en su elección y disposición final se realice con respeto a su integración formal y ambiental en el entorno edificado y natural preexistente.
 - b) Las edificaciones con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma o similar calidad de diseño y acabado. En igual sentido, lo serán las fachadas traseras que sean visibles directamente desde las carreteras que bordean el suelo industrial. Esta determinación es de especial referencia a aquellas áreas o parcelas donde sus traseras dieran directamente a los viarios. En la concesión de la licencia deberían expresarse las condiciones especiales de tratamiento de estas fachadas traseras.
 - c) Las instalaciones auxiliares y complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desentone con la estética del conjunto. Las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tal como depósitos, torres de refrigeración, chimeneas, etc., responderán a un diseño adaptado al conjunto del establecimiento. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, si bien deberán quedar justificados en función de su adaptación al proceso productivo.
 - d) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de tal manera que los que no queden pavimentados o utilizados para carga y descarga y aparcamiento, muelles de carga y descarga, caseta de guarda o instalaciones de depósito de combustible al servicio de la instalación, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico. La concesión de la licencia podría ir acompañada, según las circunstancias de la industria, tipología, características estéticas, tratamiento de fachadas y traseras, de la condición de incluir un arbolado perimetral a razón de un árbol cada 50 m² de parcela no edificable o pantallas vegetales en los cierres.
 - e) En los supuestos en que se autoricen construcciones entre medianeras, la diferencia de altura entre edificios en el plano medianero, no podrá ser superior a 6 metros entre sus respectivas alturas de cornisa. Cuando alguno de los edificios precisa mayor altura deberá alcanzarse gradualmente dentro del plano trazado a 30 grados desde la linde medianera.

- f) El arbolado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio colindantes con vías públicas, se procurará la plantación de arbolado o vegetación independientemente del uso a que se destine la edificación.

4. La composición de las fachadas y formas de los edificios deberían contribuir de forma decisiva a caracterizar la calidad ambiental de éste área, teniendo en cuenta, además, las determinaciones de la normativa de la Adaptación del PGOU.

Artículo 20. Otras condiciones.

1. Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la NBE-CPI-96, o normativa específica que la sustituya, resolviendo en sí mismas las condiciones de seguridad contra el fuego y el riesgo que puedan inducir en las construcciones vecinas.
2. Los locales de trabajo y dependencias anejas cumplirán los requisitos de ventilación e iluminación establecidos por los IT.IC/81 (B.O.E. 16.7.81) y Normas Regionales de Diseño al respecto y normativa que la sustituya o complemente.
3. Las instalaciones justificarán el cumplimiento de la Normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como la prevención y seguridad durante la ejecución de las obras atendiendo a lo dispuesto en el R.D. 555/86 (B.O.E. 21.2.86), o normativa que la sustituya o complemente.
4. En función del tipo de construcción y de la actividad que alberga podría prohibirse la implantación de una industria, cuando sus riesgos propios o de terceros frente a los incendios no sean reducibles por los procedimientos normales de prevención o de extinción.
5. Los gastos de urbanización que afrontará el Plan Especial serán los señalados expresamente en el proyecto o proyectos de urbanización y que figuran en las determinaciones del artículo 18 apartados 3 y 6 de la Ley 6/98 de 13 de abril y 158 del TRLSA.
6. Los sótanos y semisótanos se adecuarán a las determinaciones derivadas de la Adaptación del plan general.
7. El nivel del pavimento de la planta baja, en el punto de acceso no supondrá un desnivel superior a 1,50 metros respecto a la rasante para personas, debiendo cumplirse las medidas relativas a la accesibilidad que establecen la necesidad de tener resuelto debidamente el acceso al edificio e instalaciones de personas minusválidas o incapacitadas. Las rampas, de existir, no supondrán pendientes superiores al 8 % para personas o al 16 % para vehículos.
8. El vuelo máximo permitido sobre las alineaciones exteriores o envolventes interiores establecidas no será superior a 1,00 metro, debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos en las ordenanzas cuando se sitúen a una altura inferior a los 5 metros. La superficie construida computará íntegramente en la edificabilidad.
9. Se prohíben las plantas abuhardilladas o en bajo-cubierta y los espacios habitables de altura libre inferior a 1,80 metros. Todo espacio cuya altura libre resulte superior a 2,00 metros será tenido en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.
10. La altura de la edificación en los locales con disposición y altura de techo en la tipología de piso y la posibilidad de entreplanta, se adecuará a lo dispuesto en estas normas y, con

carácter complementario, en la normativa ... de la Adaptación del plan general, siendo este vigente, si bien se determina que la altura libre mínima de pisos será de 3,10 metros.

11. Se tendrá en cuenta igualmente lo preceptuado en los artículos 3.3.12 y 3.3.13 del la Adaptación del Plan General.

Artículo 21. Condiciones de uso y aparcamientos.

1. El régimen de usos según el grado de idoneidad y regulación de los mismos, se adecua en su sistemática a lo que preceptúan los artículos 3.3.10. y 4.7.2. de ... la normativa de la Adaptación ... en los grados y modalidades a que se asimila cada una de las calificaciones del presente planeamiento.
2. Se considera uso principal o dominante el uso industrial, que se regiría por lo dispuesto en esta normativa para cada variedad, con especial referencia al grado al que se asimile, de no oponerse a lo anterior. Se autorizan, dadas las tipologías de la implantación industrial que se pretende, los usos en las modalidades y grados que figuran en los artículos de la Adaptación del Plan General señalados en el apartado anterior y según la asimilación efectuada por los diversos apartados de la presente normativa. Se incluyen los talleres de automóviles o similares, siempre que, en este último caso se justifique su compatibilidad con el resto de usos y no causen perjuicio a la circulación y al aparcamiento en la vía que les sirve de acceso. Su forma y características serán tales que habrán de permitir el aparcamiento en su interior, de al menos un vehículo cada 50 m². En todo caso, todas las actuaciones industriales que se instalen habrán de cumplir las condiciones medioambientales exigidas por la presente norma.
3. Se consideran usos complementarios aquellos que, por exigencias de la legislación urbanística u otra normativa, acompañan en una determinada proporción la función del uso dominante. Se conceptúan igualmente como tales los requeridos por el cumplimiento de estándares que figuran en el presente Plan Especial en desarrollo de lo preceptuado al efecto en el artículo 64 del TRLSA y normativa de desarrollo, y que se regirán por sus propias determinaciones, además de la presente normativa.
4. Usos compatibles, son aquellos que, sin que exista una explícita necesidad o conveniencia para su implantación, pueden, no obstante, convivir con los usos principales o dominantes. De todos modos, y salvo evaluación municipal en sentido contrario en el momento de su autorización, por razones coyunturales o de variación del mercado industrial, no podrán ocupar más del 10 por 100 del total de las parcelas industriales que, a su vez no superaría el 20 por 100 de cada una de las categorías o calificaciones teniendo en cuenta la diferenciación de los usos autorizables en cada una de las modalidades zonificadoras. Este uso sería excepcional, con necesidad de pronunciamiento previo por parte del Ayuntamiento en la modalidad de gran industria, mientras que en las de carácter de actividades urbanas productivas podría alcanzar proporciones superiores siempre dentro de las características de la calificación.

Con estos condicionantes territoriales se consideran autorizables los usos que a tal efecto señala el artículo 4.7.13 de las normas de la Adaptación del PGOU.

Respecto a la vivienda unifamiliar, se considera un uso prohibido, aunque, en principio, cabría integrar un sólo módulo para todo el ámbito y siempre que esté vinculado a la guarda y seguridad del mismo. Incluso, podrían ser más, vinculando una a cada una de las calificaciones y aquellas que se justifiquen, especialmente en la modalidad de gran industria. A salvo, aquellas viviendas preexistentes, que, en cuanto sean objeto de liberación o exclusión de la expropiación, no se considerarán, en ningún caso, en situación de fuera de ordenación.

5. Usos prohibidos. Son aquellos que por su incompatibilidad, con el uso dominante e incidencia medioambiental o por inadecuación de su ubicación en un espacio industrial o razones sectoriales son objeto de exclusión en un área industrial integrada característica de lo que se denomina polígono industria limpia.

Reunirían tal condición todos aquellos usos no citados o permitidos respecto a la totalidad de la actuación o referidos a situaciones o soluciones zonificadoras contrarias, como sería el caso del Grado 3 de la Adaptación, para otras calificaciones que la gran industria. Todo, sin perjuicio de que puedan ubicarse aquellos usos que sin estar expresamente citados, ni por esta normativa ni por el plan general al que se remite, puedan equipararse sin problemática alguna, por su naturaleza y circunstancias, a los usos admitidos o autorizables en el área.

6. Las condiciones de los aparcamientos para el uso industrial se regirá por lo dispuesto en el artículo 3.3.13 de las Normas de la Adaptación del PGOU, y para los otros usos, incluidos los equipamientos, se acogerán a sus propias determinaciones según el citado documento. En cuanto a las plazas para vehículos pesados se dispondrá de un mínimo de una utilizable por parcela, además de las exteriores. Resultado todo ello, de que el estándar que se fija para la totalidad de las parcelas, incluidas las de almacenaje, que sería de una plaza por cada 100 metros útiles y ese exceso, sobre la exigencia mínima del plan general respecto a los almacenajes, se utilizaría para vehículos pesados.

SECCION TERCERA. ZONA MIXTA.

Artículo 22. Área de preexistencias a mantener.

Estas áreas, que serán objeto de liberación de la expropiación se regirán en principio, por las determinaciones propias de la IPMI. No obstante, podrán sustituir las edificaciones existentes, que en ningún caso se consideran como fuera de ordenación, pudiendo realizarse obras de consolidación y ejecución de las mismas y ampliación hasta el 50 por 100 de su superficie o, incluso, más si lo posibilitase la normativa general. No podrán, en ningún caso, superar la altura máxima de las viviendas unifamiliares en tal calificación y, en su caso, por extensión, las características podrán ser las de las viviendas de núcleo rural, salvo que el edificio existente las supere, en cuyo caso, sería posible la conservación de tales circunstancias.

SECCIÓN CUARTA. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 23.- Concepto de sistemas de espacios libres y modalidades de integración espacial.

1. El área así configurada en su conjunto, se integra en la modalidad de zona verde regulada en el artículo 3.3.25 de la Adaptación del PGOU en su condición de espacio dotacional propio de un planeamiento especial. Cumple, esencialmente, por su ubicación y circunstancias, funciones de espacio libre, con mejora del medio ambiente urbano. Todo ello dentro de las determinaciones y circunstancias de los artículos 60, 62, 64, 66 y 67 del TRLSA y, con carácter supletorio o complementario, 13 y concordantes de la LS/76 y del Reglamento de Planeamiento y su anexo, en aquello que sea compatible con la legislación urbanística regional. Las áreas de suelo urbano no consolidado se regirán por las determinaciones específicas de la ficha específica
2. El destino preferente del área sería equivalente a la propia de la categoría de espacio libre del artículo 3.3.25 de la normativa de la Adaptación del PGOU.
3. La eventual modificación de estos espacios habría de acogerse a las determinaciones excepcionales expresadas en el artículo 101.3 del TRLSA. Ello sin perjuicio de la limitada precisión de límites que se derivase de la ejecución material de las obras y del mejor fin

de los espacios dotacionales, teniendo en cuenta los criterios expresados genéricamente en el artículo 70 del TRLSA. Estarían exentas de tal condición las zonas verdes derivadas de las ordenaciones de las Unidades de Ejecución propuestas por este Plan Parcial, cuya posición, que no su superficie, es indicativa y se concretará mediante el Estudio de Detalle que las ordene.

4. El conjunto de las áreas definidas como zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público serían de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Gijón en aplicación de lo preceptuado en los artículos 198 y 201.1 del TRLSA. Éste lo ostentaría como dominio público y le correspondería su mantenimiento.
5. En superficie, sólo se admitirán las construcciones a que hace referencia el apartado 3 y aquellos otros elementos complementarios de los servicios y de la urbanización, que por su carácter y circunstancias son susceptibles de integración en este ámbito.
6. El diseño se ha de realizar atendiendo a la integración de los espacios públicos en el área industrial y en el conjunto urbano, delimitando las diferencias de tratamiento territorial, itinerarios peatonales, arbolado, mobiliario urbano, etc., que contuvieran, teniendo en cuenta las peculiaridades propias de cada modalidad y su incidencia en un espacio industrial.
7. El proyecto de urbanización desarrollará la urbanización integral de un ámbito, definiendo las características de las infraestructuras, incluida la propia red de caminos o sendas peatonales que discurran en su ámbito, y con las eventuales precisiones que resulten del correspondiente proyecto de urbanización. En todo caso, el tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado, deberán adaptarse a las modalidades de conservación derivadas de su titularidad pública. Habrá de tenerse en cuenta igualmente la prescripción, introducida por la Declaración Ambiental de 27 de septiembre de 2006, de que en el diseño de las zonas verdes se garantizará el mantenimiento de las características edáficas del suelo y su capacidad biológica.

SECCION QUINTA.- EQUIPAMIENTOS.

Artículo 24. Servicios de interés público y social.

1. El módulo mínimo de reserva será el 5% de la superficie total ordenada, de conformidad y con las condiciones determinadas en el artículo 64 del TRLSA para los centros de servicios comunes. Ello sin perjuicio de que una superficie mayor ponderaría la superficie de zona verde, dado que la suma de las dos no puede ser inferior al 15 por 100.
La distribución y proporción de los equipamientos, es la que figura en el Plan Especial cumpliendo las determinaciones mínimas y modelo de distribución que determinan los artículos 64 y 66 del TRLSA.
2. La agrupación de equipamientos se efectuaría, por tanto, según las determinaciones genéricas señaladas por las circunstancias territoriales referidas referidas.
3. Al tratarse de equipamientos de nueva creación y de carácter genérico por aplicación del módulo del artículo 64 del TRLSA, se configuran como espacios objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Gijón, con carácter de uso y servicio público. Ello sin perjuicio de que, excepcionalmente, pueda ser trasladado, al menos en parte, a **Sogepsa**, como sociedad instrumental beneficiaria de la actuación, en los términos en que se acuerde, en esta eventualidad, vía convenio, entre el Ayuntamiento y **Sogepsa**, según posibilita el artículo 210 del TRLSA y disposiciones concordantes.
Esta última modalidad solo podría derivarse de la necesidad de posibilitar la viabilidad económica mínima de la operación, según circunstancias derivadas del justiprecio. En todo caso, dado su destino y función, y aún en esta última modalidad, no existiría

cómputo lucrativo teniendo en cuenta lo expresado por los artículos 3.1 c); 3.2.a), b) y c) y 6.2 del Real Decreto 1169/78, de 2 de Mayo y el artículo 13 del TRLSA.

4. En todo caso, y dentro del carácter de centro de servicios comunes que proclama el artículo 64 del TRLSA para las dotaciones vinculadas a los suelos industriales, no se reasigna un uso preferente, tal como posibilita el artículo 3.3.21, apartado 2 de las normas de la Adaptación del Plan General. Tendría por ello el carácter de reserva genérica, pudiendo destinarse al uso dotacional preferente que decida el Ayuntamiento, teniendo en cuenta las necesidades del área industrial y de su integración en el espacio inmediato y en el conjunto de la ciudad.
5. Las condiciones de edificación y el cómputo volumétrico serán las señaladas de modo genérico por el artículo 3.3.21 de las Normas de la Adaptación del Plan General.
6. Las áreas de suelo urbano, consolidado y no consolidado, se regirán, además, por lo dispuesto en el PGOU, en el primer caso, y por las condiciones de la ficha respectiva en el segundo.

SECCION SEXTA.- VIALES Y SERVICIOS.

Artículo 25. Viales.

1. Son viales públicos aquellos que están grafiados en los correspondientes planos estructurantes de la ordenación del área con las precisiones que resultan del proyecto de urbanización y de aquellos otros de tal naturaleza que surjan de los instrumentos de desarrollo planificadorio. Se adecuarán a las condiciones fijadas por el presente planeamiento y, en su defecto, por lo dispuesto en los artículos correspondientes de las normas del Plan General. También se tendrá en cuenta la prescripción de la Declaración Ambiental de 27 de septiembre de 2006 respecto a criterios de sostenibilidad, dando preferencia a los sistemas públicos de transporte sobre los privados.
2. En los suelos urbanos no consolidados, constituidos por las diferentes unidades de ejecución, solamente sería preciso el desarrollo de los viarios interiores que precise la ejecución de cada una de ellas, con especial referencia a la ficha específica, con las particularidades, de una parte, de los viarios incluidos en la unidad UE 206 A, B Y C y en algunas áreas de suelo consolidado respecto a su integración en el proceso de gestión general, que se señala en otros apartados de esta normativa y del conjunto del documento. No participarán en la ejecución de la urbanización del sector, salvo en aquello que se derive de la conexión de los servicios en los términos del artículo 60 del TRLSA y concordantes.
3. Serían viales privados aquellos que surjan en cada parcela o vinculado a una agrupación de industrias, con la particularidad de que, en este último caso, podría ser de titularidad mancomunada de todos o parte de sus titulares, como desarrollo de ordenación específica, cuando así se posibilite y que, por ello, no formen parte, necesariamente, de la red viaria pública.
4. En los planos figuran el trazado y características de la red viaria y su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalización de alineaciones y rasantes. También se integran los enlaces con el sistema general viario exterior a los efectos de lo dispuesto en los artículos 18.3 de la Ley 6/98 y disposiciones concordantes, y en su desarrollo 140 y concordantes del TRLSA, teniendo en cuenta, además, lo señalado al efecto por la Declaración Ambiental de 27 de septiembre de 2006. Ello sin perjuicio de las nuevas vías que, como se ha señalado, surgiesen del desarrollo de la ordenación, tanto en el sector, como en el área de las unidades de actuación y con las peculiaridades propias, en cuanto a su integración en la sistemática general, de los viarios y servicios de las unidades UE 206 A, B y C y los propios de otras unidades en cuanto a posibilidad de variación de trazado, caso

de ordenación conjunta, con especial referencia a la ficha específica, con la particularidad de que aquellas vías incluidas en las unidades UE 206 A, B y C. y en algunas áreas de suelo consolidado, incluso en este último caso un reajuste de lindero, se integren en el proceso de gestión general a los efectos que se señalan en otros apartados del articulado de esta normativa.

Artículo 26. Usos y características.

1. Se distinguen las áreas de circulación rodada, peatonal y los aparcamientos.
2. En cuanto a la situación de aparcamientos anejos a la red viaria, a que hace referencia genéricamente el artículo 7-c) del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y en su caso, normativa que lo sustituya, la misma aparece justificada en los correspondientes planos y documentación anexa del presente planeamiento.
3. En caso de calles sin salida, incluidos los viales privados, se dispondrá de una plataforma para maniobrar al final del vial, libre de estacionamientos.

Artículo 27. Características y trazado de la red de servicios

1. En los planos correspondientes y documentación integrada en el presente documento planificadorio figuran las características, determinaciones técnicas y trazado de las galerías, redes e instalación a la red viaria, suministro y abastecimiento de agua, sistema de protección contra incendios, saneamiento y pluviales, red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, semafórico, telefonía, telecomunicaciones y otros servicios que prevé el Plan. Se entiende que sus características son suficientes para absorber las nuevas demandas, como igualmente prescribe la Declaración Ambiental de 27 de septiembre de 2006.
2. La red de servicios se adecuará a lo dispuesto en la Adaptación del Plan General, artículo 5.3.1 de la normativa del suelo urbanizable. Los servicios que se prevén en el área garantizan la incorporación a las redes generales de modo que las sobrecargas que se puedan producir no perturben el buen funcionamiento de aquella.
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18. 3 y 6 de la Ley 6/98, y en su desarrollo, artículo 140 del TRLSA, y en las proporciones que resulten de la atribución de aprovechamiento, no solo son a cargo de la promoción del plan el costeamiento de la urbanización del plan sino, además, el contenido y ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores y, en este caso limitados al saneamiento y red de suministro de agua, pues los restantes enlaces corresponderían a las respectivas compañías suministradoras. En los enlaces atribuibles a la promoción, se incluirían las obras necesarias para su ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que se generan de conformidad con los requisitos y condiciones que se establecen en el documento de la Adaptación del Plan General, y cuyo detalle y alcance de los sistemas generales figura en el apartado correspondiente de carácter específico del presente Plan Especial. En ningún caso, podría repercutirse a la promoción por esta vía obras o instalaciones que beneficien un ámbito superior al plan especial y por la proporción que corresponda a ese exceso. En cuanto a los viales de las distintas unidades, se regirán por sus propias determinaciones, y los titulares del ámbito específico se harán cargo de los servicios interiores y de su conexión. De todos modos en cuanto a aquellos que transcurran por la UE 206 A, B y C, se ponderará la parte que se asigne al sector y los que sean particulares de la respectiva unidad.
4. El coste de la implantación de los servicios y de la urbanización estará a cargo del beneficiario de la expropiación, con las excepciones antes señaladas. Este coste se repercutirá y distribuirá en el precio de venta de los adquirentes de parcelas en los términos

que resulta de los artículos 159 del TRLSA y, con carácter supletorio, 122 de la LS 76, sin que puedan repercutirse los servicios propios del sector a las diferentes unidades, cuando no hagan uso de los mismos. Ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestan los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios, según reglamentación de aquellas.

B.- Unidades de Actuación.

B.1.- Unidades modificadas procedentes del PGOU.

- *CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y GESTION UNIDADES PREEXISTENTES EN LLOREDA. UE 206 A.*

El suelo urbano consolidado situado, básicamente, en enclaves interiores del ámbito, se regirá por las determinaciones del plan general.

Las unidades de ejecución UE 206 A, 206 B y 206 C, se acogerán a las circunstancias específicas fijadas por la ficha adjunta. En ellas se determina la aplicación del sistema de compensación y solo se pasaría al de expropiación, en los términos de los artículos 151 y 154 del TRLSA de no producirse la cesión de viario en el período máximo de ejecución del conjunto del plan especial determinado. En tal caso, cabría limitar la expropiación al ámbito del sistema viario, liberando el resto del espacio en los términos de los artículos 186, 187.5 del TRLSA y 37 de la Ley 6/98, si bien limitando la edificabilidad atribuible a la resultante de computar los gastos de urbanización vinculados a unidades según la siguiente descripción pormenorizada:

UE 206 A

- Nombre: Unidad de Ejecución UE A 206.
- Emplazamiento: Incluido en el ámbito del Plan Especial Lloreda A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría Industrial.
- Superficie de la unidad
 - Bruta: 20.692,00 m² (ámbito de reparto).
 - Neta: 15.163,00 m² (ámbito de ordenación).

Se respeta para el reparto de cargas y beneficios, el ámbito originario de la unidad según el todavía vigente PGOU/99 lo que se denomina superficie bruta. No obstante, para la ordenación la misma se limita al aprovechamiento del ámbito específico más la suma del que se le asigna como equivalente a la parte de la unidad originaria integrada en la parcela industrial vinculada a plan especial y el de actividad urbanística productiva. Aprovechamiento este último a ubicar en el espacio reordenable.

- Ordenación prevista:

Parcela industrial resultante	10.107 m ²
Espacios reordenables	5.056 m ²
<i>Superficie neta nueva unidad</i>	<i>15.163 m²</i>
- Además, se incorporan al ámbito del sector desde la unidad originaria.

Actividades urbanas productivas	613 m ²
Parcela industrial vinculable al Plan Especial	2.680 m ²
Viario, accesos y aparcamiento	2.236 m ²
<i>Total superficie bruta</i>	<i>20.692 m²</i>
- Aprovechamiento: el mismo sería resultado de calcular 1 m²/m² sobre parcela industrial resultante. Es decir, 7.591 m². A ello habrá de sumarse, a ubicar en espacio reordenable, el equivalente a las que asigna el plan a las "actividades urbanas

productivas y parcela industrial vinculada a plan especial”, que se excluye del ámbito originario de la unidad

- Ocupación máxima de parcela: 70 % o la que resulte específica en el espacio reordenable de la modalidad conjunta de las actividades urbanas productivas o parcela industrial vinculada a plan especial para agotar la edificabilidad asignada pudiendo alterar dicha cifra para dar cumplimiento a dicho requisito (edificabilidad) que será predominante.
- Sistema de Actuación: Compensación

La no cesión en la fase de ejecución por los titulares de suelo al conjunto del plan especial de suelo configurado de: “actividades urbanas productivas, viario, accesos y aparcamientos y parcela industrial vinculada al plan especial”, que estarían fuera de la nueva unidad, podría motivar, de acuerdo con los artículos 153 y 154 del TRLSA, la modificación al sistema de expropiación. Éste podría limitarse al sistema viario, área de actividades urbanas productivas y parcela industrial vinculada a plan especial, con liberación parcial del resto, con posibilidad de pago en parcelas de resultado de acuerdo con los artículos 37 de la Ley 6/98 y 187,5 del TRLSA. El aprovechamiento se atribuiría al beneficiario de la Expropiación.

- Normativa: Estudio de Detalle, el mismo debería fijar, entre otras determinaciones, el aprovechamiento a integrar en el espacio reordenable, dejando el que resultara no ocupado como espacio libre o dotacional público a ceder al Ayuntamiento.
- Subdivisión en unidades: No.
- Condiciones y Cesión: A esta unidad le correspondería participar en el coste de urbanización del viario incluido en la superficie originaria de la unidad en la misma proporción que figuraba en la delimitación de la unidad en el PGOU/99. Cesión obligatoria y gratuita y urbanización en la proporción que resulte del espacio libre desarrollo de estudio de detalle.
- Otras condiciones específicas: En cuanto a usos y demás circunstancias urbanísticas no citadas específicamente en esta ficha se estará a lo dispuesto en la normativa del plan especial y, en su caso, del plan general.

CONCLUSIONES:

Ámbito nuevo:.....	15.163,00.-m²
Aprovecham.parcela industrial resultante s/ámbito PGOU/99:1m ² /m ² =7.591,00.-m ^{2c}	
Aprovechamiento adicional: AUP 613 x 1,2 m ² /m ² =.....	735,60.-m ²
Aprovechamiento adicional: viario 2.236 x 1 m ² /m ² =.....	2.236,00.-m ²
Aprovechamiento Parcela industrial PE 2.680 x 1 m ² /m ² =.....	2.680,00.-m ²
SubTotal:.....	5.651,60.-m²
Total aprovechamiento de la unidad:.....	13.242,60.-m²
Edificabilidad neta sobre ámbito PGOU/99:.....	0,64.-m²/m²
Este ámbito originario, sería el ámbito de reparto de los aprovechamientos y se distribuiría proporcionalmente a la superficie de los terrenos, contando, tanto los que siguen formando parte del mismo, como aquellos otros que deberán ser objeto de cesión (viario, parcela PE y AUP = 5.529.-m ²)	
Edificabilidad bruta sobre ámbito Unidad P.Especial:.....	0,87.-m²/m²
<i>El régimen de cesiones de aprovechamiento se regirá por lo dispuesto en el PE y la normativa general.</i>	

- **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y GESTIÓN UNIDADES PREEXISTENTES EN LLOREDA. UE 206 B.**

El suelo urbano consolidado situado, básicamente, en enclaves interiores del ámbito, se regirá por las determinaciones del plan general.

Las unidades de ejecución UE 206 A, 206 B y 206 C, se acogerán a las circunstancias específicas fijadas por la ficha adjunta. En ellas se determina la aplicación del sistema de compensación y solo se pasaría al de expropiación, en los términos de los artículos 151 y 154 del TRLSA de no producirse la cesión de viario en el período máximo de ejecución del conjunto del plan especial determinado. En tal caso, cabría limitar la expropiación al ámbito del sistema viario, liberando el resto del espacio en los términos de los artículos 186, 187.5 del TRLSA y 37 de la Ley 6/98, si bien limitando la edificabilidad atribuible a la resultante de computar los gastos de urbanización vinculados a unidades según la siguiente descripción pormenorizada:

UE 206-B

- Nombre: Unidad de Ejecución UE 206-B.
- Emplazamiento: Incluido en el ámbito del Plan Especial Lloreda A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría Industrial.
- Superficie de la unidad
 - Bruta: 30.065,00 m² (ámbito de reparto).
 - Neta: 18.746,00 m² (ámbito de ordenación).

Se respeta para el reparto de cargas y beneficios, el ámbito originario de la unidad según el todavía vigente PGOU/99 lo que se denomina superficie bruta. No obstante, para la ordenación la misma se limita al aprovechamiento del ámbito específico más la suma del que se le asigna como equivalente a la parte de la unidad originaria integrada en la parcela industrial vinculada a plan especial y el de actividad urbanística productiva.

Aprovechamiento este último a ubicar en el espacio reordenable.

- Ordenación prevista:

Parcela industrial resultante	7.973 m ²
Espacios reordenables	9.040 m ²
Viario interior adscrito	1.733 m ²
<i>Superficie neta nueva unidad</i>	<i>18.746 m²</i>
- Además, se incorporan al ámbito del sector desde la unidad originaria.

Actividades urbanas productivas	639 m ²
Parcela industrial vinculable al Plan Especial	6.664 m ²
Viario, accesos y aparcamiento	4.016 m ²
<i>Total superficie bruta</i>	<i>30.065 m²</i>
- Aprovechamiento: el mismo sería resultado de calcular 1 m²/m² sobre parcela industrial resultante. Es decir, 7.973 m². A ello habrá de sumarse, a ubicar en espacio reordenable, el equivalente a las que asigna el plan a las "actividades urbanas productivas y parcela industrial y viarios vinculados al plan especial", que se excluye del ámbito originario de la unidad.
- Ocupación máxima de parcela: 70 % o la que resulte específica en el espacio reordenable de la modalidad conjunta de las actividades urbanas productivas o parcela industrial vinculada a plan especial para agotar la edificabilidad asignada pudiendo alterar dicha cifra para dar cumplimiento a dicho requisito (edificabilidad) que será predominante.
- Sistema de Actuación: Compensación

La no cesión en la fase de ejecución por los titulares de suelo al conjunto del plan especial de suelo configurado de: "actividades urbanas productivas, viario, accesos y aparcamientos y parcela industrial vinculada al plan especial", que estarían fuera de la nueva unidad, podría motivar de acuerdo con los artículos 153 y 154 del TRLSA la modificación al sistema de expropiación. Éste podría limitarse al sistema viario, área de actividades urbanas productivas y parcela industrial vinculada a plan especial, con liberación parcial del resto, con posibilidad de pago en parcelas de resultado de acuerdo con los artículos 37 de la Ley 6/98 y 187,5 del TRLSA. El aprovechamiento se atribuiría al beneficiario de la Expropiación.

- Normativa: Estudio de Detalle, el mismo debería fijar, entre otras determinaciones, el aprovechamiento a integrar en el espacio reordenable, dejando el que resultara no ocupado como espacio libre o dotacional público a ceder al Ayuntamiento.
- Subdivisión en unidades: No.
- Condiciones y Cesión: A esta unidad le correspondería participar en el coste de urbanización del viario incluido en la superficie originaria de la unidad en la misma proporción que figuraba en la delimitación de la unidad en el PGOU/99. Cesión obligatoria y gratuita y urbanización en la proporción que resulte del espacio libre desarrollo de estudio de detalle.
- Otras condiciones específicas: En cuanto a usos y demás circunstancias urbanísticas no citadas específicamente en esta ficha se estará a lo dispuesto en la normativa del plan especial y, en su caso, del plan general.

CONCLUSIONES:

Ámbito nuevo:.....	18.746.-m²
Aprovecham. parcela industrial resultante s/ámbito PGOU/99:1m ² /m ² =	
7.973.-m ^{2c}	
Aprovechamiento adicional: AUP 639 x 1,2 m ² /m ² =.....	766,80.-m ²
Aprovechamiento adicional: viario 4.016 x 1 m ² /m ² =.....	4.016.-m ²
Aprovechamiento Parcela industrial PE 6.664 x 1 m ² /m ² =.....	6.664.-m ²
SubTotal:.....	11.446,80.-m²

Total aprovechamiento de la unidad:..... **19.419,80.-m²**
 Edificabilidad neta sobre ámbito PGOU/99 (30.065 m²):..... **0,646.-m²/m²**

Este ámbito originario, sería el ámbito de reparto de los aprovechamientos y se distribuiría proporcionalmente a la superficie de los terrenos, contando, tanto los que siguen formando parte del mismo, como aquellos otros que deberán ser objeto de cesión (viario:4.016.-m², parcela PE: 6.664.-m² y AUP: 639.-m² = 13.691.-m²)

Edificabilidad bruta sobre ámbito Unidad P.Especial:..... **1,036.-m²/m²**
 El régimen de cesiones de aprovechamiento se regirá por lo dispuesto en el PE y la normativa general de aplicación.

- **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y GESTIÓN UNIDADES PREEXISTENTES EN LLOREDA. UE 206 C.**

El suelo urbano consolidado situado, básicamente, en enclaves interiores del ámbito, se regirá por las determinaciones del plan general.

Las unidades de ejecución UE 206 A, 206 B y 206 C, se acogerán a las circunstancias específicas fijadas por la ficha adjunta. En ellas se determina la aplicación del sistema de compensación y solo se pasaría al de expropiación, en los términos de los artículos 151 y 154 del TRLSA de no producirse la cesión de viario en el período máximo de ejecución del conjunto del plan especial determinado. En tal caso, cabría limitar la expropiación al ámbito del sistema viario, liberando el resto del espacio en los términos de los artículos 186, 187.5 del TRLSA y 37 de la Ley 6/98, si bien limitando la edificabilidad atribuible a la resultante de computar los gastos de urbanización vinculados a unidades según la siguiente descripción pormenorizada:

UE 206-C

- Nombre: Unidad de Ejecución UE 206-C.
- Emplazamiento: Incluido en el ámbito del Plan Especial Lloreda A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría Industrial.
- Superficie de la unidad
 - Bruta: 16.352,00 m² (ámbito de reparto).
 - Neta: 9.941,00 m² (ámbito de ordenación).

Se respeta para el reparto de cargas y beneficios, el ámbito originario de la unidad según el todavía vigente PGOU/99 lo que se denomina superficie bruta. No obstante, para la ordenación la misma se limita al aprovechamiento del ámbito específico más la suma del que se le asigna como equivalente a la parte de la unidad originaria integrada en la parcela industrial vinculada a plan especial y el de actividad urbanística productiva.

Aprovechamiento este último a ubicar en el espacio reordenable.

- Ordenación prevista:

Parcela industrial resultante	4.832 m ²
Espacios reordenables	5.109 m ²
<i>Superficie neta nueva unidad</i>	<i>9.941 m²</i>
- Además, se incorporan al ámbito del sector desde la unidad originaria.

Actividades urbanas productivas	0 m ²
Parcela industrial vinculable al Plan Especial	3.894 m ²
Viario, accesos y aparcamiento	2.517 m ²
<i>Total superficie bruta</i>	<i>16.352 m²</i>
- Aprovechamiento: el mismo sería resultado de calcular 1 m²/m² sobre parcela industrial resultante. Es decir, 4.848 m². A ello habrá de sumarse, a ubicar en espacio reordenable, el equivalente a las que asigna el plan a las "actividades urbanas productivas (0 m² en este caso) viario y parcela industrial vinculada al plan especial", que se excluye del ámbito originario de la unidad.
- Ocupación máxima de parcela: 70 % o la que resulte específica en el espacio reordenable de la modalidad conjunta de las actividades urbanas productivas o parcela industrial vinculada a plan especial para agotar la edificabilidad asignada pudiendo alterar dicha cifra para dar cumplimiento a dicho requisito (edificabilidad) que será predominante.
- Sistema de Actuación: Compensación

La no cesión en la fase de ejecución por los titulares de suelo al conjunto del plan especial de suelo configurado de: "actividades urbanas productivas, viario, accesos y aparcamientos y parcela industrial vinculada al plan especial", que estarían fuera de la nueva unidad, podría motivar de acuerdo con los artículos 153 y 154 del TRLSA la modificación al sistema de expropiación. Éste podría limitarse al sistema viario, área de actividades urbanas productivas y parcela industrial vinculada a plan especial, con liberación parcial del resto, con posibilidad de pago en parcelas de resultado de acuerdo con los artículos 37 de la Ley 6/98 y 187,5 del TRLSA. El aprovechamiento se atribuiría al beneficiario de la Expropiación.

- Normativa: Estudio de Detalle, el mismo debería fijar, entre otras determinaciones, el aprovechamiento a integrar en el espacio reordenable, dejando el que resultara no ocupado como espacio libre o dotacional público a ceder al Ayuntamiento.
- Subdivisión en unidades: No.
- Condiciones y Cesión: A esta unidad le correspondería participar en el coste de urbanización del viario incluido en la superficie originaria de la unidad en la misma proporción que figuraba en la delimitación de la unidad en el PGOU/99. Cesión obligatoria y gratuita y urbanización en la proporción que resulte del espacio libre desarrollo de estudio de detalle.
- Otras condiciones específicas: En cuanto a usos y demás circunstancias urbanísticas no citadas específicamente en esta ficha se estará a lo dispuesto en la normativa del plan especial y, en su caso, del plan general.

CONCLUSIONES:

Ámbito nuevo:.....	9.941.-m²
Aprovecham. parcela industrial resultante s/ámbito PGOU/99: $1\text{m}^2/\text{m}^2=4.832.-\text{m}^{2c}$	
Aprovechamiento adicional: AUP : $0.-\text{m}^2 \times 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2=$	0,0.-m ²
Aprovechamiento adicional: viario: $2.517 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2=$	2.517.-m ²
Aprovechamiento Parcela industrial PE: $3.894 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2=$	3.894.-m ²
SubTotal:.....	6.411.-m²

Total aprovechamiento de la unidad:.....	11.243.-m²
Edificabilidad neta sobre ámbito PGOU/99:.....	0,69.-m²/m²

Este ámbito originario, sería el ámbito de reparto de los aprovechamientos y se distribuiría proporcionalmente a la superficie de los terrenos, contando, tanto los que siguen formando parte del mismo, como aquellos otros que deberán ser objeto de cesión (viario:2.517.-m², parcela PE:3.894.-m² y AUP: 0.-m² = 6.411.-m²)

Edificabilidad bruta sobre ámbito Unidad P.Especial:.....	1.130.-m²/m²
---	---

El régimen de cesiones de aprovechamiento se registrará por lo dispuesto en el PE y la normativa general.

B.- Nuevas Unidades derivadas del planeamiento especial.

1. Las unidades de nueva creación que se incluyen en el Plan Parcial llevarán la notación LLO (abreviada de Lloreda) seguido del indicativo de la fase (A o B) y del ordinal correspondiente (1 al 8).

2. Las Unidades de Ejecución podrán tener adscrita una determinada carga de urbanización. Dicha carga de urbanización podrá ser interior y/o exterior.

-Urbanización interior: Aparece normalmente reflejada en la ficha individualizada en cada caso con las consideraciones particulares que correspondan, normalmente reconfigurables mediante el Estudio de Detalle necesario para su desarrollo.

-Urbanización exterior: No aparece reflejada en la ficha individualizada, pues figura en el detalle del Proyecto de Urbanización general correspondiente al área Industrial de Lloreda.

Como norma general, las Unidades de Ejecución podrán adquirir cargas de urbanización correspondiente al frente de sus parcelas en contacto con viario público del Plan, hasta completar las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización de referencia.

Existe la posibilidad de una cesión anticipada y gratuita del suelo necesario para dicha urbanización, siempre y cuando la misma se efectúe de forma y modo compatible con el plan de obra previsto en la urbanización principal. En ese caso los costes de urbanización se adscribirán a la obra principal de urbanización del Plan Especial.

En caso contrario, la urbanización pendiente de los frentes de parcela indicados, se efectuará por los integrantes de la Junta de Compensación de cada Unidad y serán incluidos en la autorización Municipal al Estudio de Detalle con las condiciones técnicas que el Ayuntamiento de Gijón estime oportunas para el cumplimiento y culminación y compatibilidad de la urbanización pendiente con la derivada de la aplicación del Proyecto de urbanización general

3. De conformidad con el acuerdo de la CUOTA de 30 de marzo de 2009, y en cuanto a lo que se refiere a las determinaciones relativas a la cesión anticipada del suelo necesario para la urbanización, es necesario señalar que la obtención de tal compromiso de cesión anticipada, si bien se puede contemplar a efectos de agilizar la gestión y ejecución, la misma se entiende como alternativa al cumplimiento del art. 340.f del Decreto 278/2009, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias para las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el plan general de ordenación.

La necesidad de ampliación o refuerzo de los sistemas exteriores al ámbito será valorada por la Administración Local, y en caso de estimarse la innecesariedad de la ejecución en el momento de desarrollar el PE que nos ocupa quedará su ejecución sujeta al desarrollo de las unidades delimitadas por el planeamiento”

LLO-A1

- Nombre: Unidad de Ejecución Lloreda A1.
- Emplazamiento: Integrado en el ámbito del Plan Especial Lloreda Zona A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría industrial.
- Superficie de la unidad: 30.307 m².
- Ordenación pormenorizada:
 - Zona verde asociada a viario (cesión obligatoria) 1.331 m².
 - Zona verde vinculada a la unidad:..... 1.699 m²
 - Viario, accesos y espacios.....3.995 m².
 - Parcela industrial 23.282 m².

Sólo es preceptiva, en cuanto a distribución espacial, la ubicación de la zona verde asociada a viario, pues el resto podría variarse si bien en una sola parcela y con ubicación preferente en las proximidades de la Avenida de Los Campones, sin que, en ningún caso, los metros cuadrados construidos no puedan superar los correspondientes a la superficie de la parcela industrial neta indicada, según el índice de edificabilidad de parcela neta configurado. La superficie de reserva de viario no es vinculante pudiendo destinarse a parcela industrial hasta un máximo del 40% de su reserva (es decir: 1.598.-m²) el resto de la reserva de viario que, en su caso, quede no satisfecha hasta la cifra de 3.995.-m², se destinará obligatoriamente a zonas verdes complementarias.

• Normativa:

Peculiaridades normativas:

- Ocupación máxima de parcela industrial80 %
- Índice de edificabilidad de parcela neta industrial.....1 m²/m².
- Sistema de ejecución y cesiones: Compensación y según Estudio de Detalle
- Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle, salvo que se siga el modelo de ordenación que figura como indicativo en el presente plan especial, en que sería posible la ordenación directa.
- División en subunidades: Si.
- Necesidad de evaluar las circunstancias de las preexistencias a fin de una posible incorporación a la ordenación resultante.

LLO- A.2

- Nombre: Unidad de Ejecución Lloreda A.2.
- Emplazamiento: Integrado en el ámbito del Plan Especial Lloreda Zona A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría industrial.
- Superficie de la unidad: 11.449 m².
- Ordenación pormenorizada:
 - Viario, accesos y espacios..... 1.328 m².
 - Viario de emplazamiento obligatorio515 m².
 - Parcela industrial9.606 m².

Es preceptiva la ubicación del denominado viario de emplazamiento obligatorio. El resto del viario solo sería de emplazamiento obligatorio si el área no se desarrolla de modo conjunto con las unidades LloA.4 y LloA.5. De efectuarse la gestión conjunta sería posible el desplazamiento de tales viarios, pero siempre que se garantice una conexión equivalente y suficiente del suelo del plan especial en el conjunto del suelo urbano y espacios perimetrales. En todo caso, esta variación no podría superar en el ámbito conjunto ordenado un aumento de los metros cuadrados edificables correspondientes a la suma de la superficie de las parcelas industriales de los ámbitos que se agrupan según el índice de edificabilidad de parcela neta configurada.

• Normativa:

Peculiaridades normativas:

- Ocupación máxima de parcela industrial80 %
- Índice de edificabilidad de parcela neta industrial1 m²/m².
- Sistema de ejecución y cesiones: Compensación y según Estudio de Detalle.
- Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle, salvo que se siga el modelo de ordenación que figura como indicativo en el presente plan especial, en que sería posible la ordenación directa, sin perjuicio de lo que

resulte de la eventual ordenación conjunta con las unidades LloA.4 y LloA.5

- División en unidades: Si¹.
- Posibilidad de tratamiento conjunto con las unidades LloA.4 y LloA.5, con las condiciones señaladas en la presente ficha: Si.
- Necesidad de evaluar las circunstancias de las preexistencias a fin de una posible incorporación a la ordenación resultante.

LLO - A.3

- Nombre: Unidad de Ejecución Lloreda A.3.
- Emplazamiento: Integrado en el ámbito del Plan Especial Lloreda Zona A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría industrial.
- Superficie de la unidad: 3.439 m².
- Ordenación pormenorizada:
 - Parcela industrial 3.439 m².

Posibilidad de incluir en su interior un trazado viario. En este supuesto sería posible conservar los metros cuadrados construibles correspondientes a la parcela industrial originaria, aunque debería respetarse la ocupación máxima de la nueva parcela industrial resultante.

- Normativa:

Peculiaridades normativas:

- Ocupación máxima de parcela industrial 80 %
- Índice de edificabilidad de parcela neta industrial 1 m²/m².
- Sistema de ejecución y cesiones: Compensación y según Estudio de Detalle.
- Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle, salvo que se siga el modelo de ordenación que figura en el presente plan especial, en que sería posible la ordenación directa. Modalidad ésta última que también podría hacerse extensiva a otras soluciones que previa consulta al Ayuntamiento, y dadas las peculiaridades del Área, pueden considerarse equivalentes a estos efectos.
- División en subunidades: No.

Necesidad de evaluar las circunstancias de las preexistencias a fin de una posible incorporación a la ordenación existente

LLO-A.4

- Nombre: Unidad de Ejecución Lloreda A. 4
- Emplazamiento: Integrado en el ámbito del Plan Especial Lloreda Zona A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría industrial.
- Superficie de la unidad: 12.078 m².
- Ordenación pormenorizada:
 - Viario, accesos y espacios 1.811 m².
 - Zona verde 2.047 m².
 - Parcela industrial 8.220 m².

La ordenación propuesta es, genéricamente, no vinculante en su distribución, pero si en el cálculo del aprovechamiento específico y en la integración cuantitativa de zona verde. Si sería preceptivo el trazado del viario si la unidad se ejecuta de modo independiente, respecto a las unidades Llo.A 2 y Llo.A5. De efectuarse la gestión conjunta sería posible el desplazamiento de tal viario, pero siempre que se garantice una conexión equivalente del resto del plan especial en el conjunto del suelo urbano y espacios perimetrales.

¹ En virtud de la situación parcial del recurso de reposición al Plan Especial.

En todo caso, esta variación no podría suponer en el ámbito conjunto ordenado un aumento de los metros cuadrados edificables correspondientes a la suma de las parcelas industriales del ámbito que se agrupa según el índice de edificabilidades de parcela neta configurada.

- Normativa:

Peculiaridades normativas:

- Ocupación máxima de parcela industrial80 %
- Índice de edificabilidad de parcela neta industrial1 m²/m².
- Sistema de ejecución y cesiones: Compensación y según Estudio de Detalle.
- Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle, salvo que se siga el modelo de ordenación que figura como indicativo en el presente plan especial, en que sería posible la ordenación directa, sin perjuicio de lo que resulte de la eventual ordenación conjunta con las Unidades de Ejecución LloA 2 y LloA 5.
- División en subunidades: No.

Posibilidad de tratamiento conjunto con las unidades LloA 2 y LloA 5, con las condiciones señaladas en la presente ficha.

Necesidad de evaluar las circunstancias de las preexistencias a fin de su posible incorporación a la ordenación resultante.

LLO-A.5

- Nombre: Unidad de Ejecución Lloreda A. 5.
- Emplazamiento: Integrado en el ámbito del Plan Especial Lloreda Zona A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría industrial.
- Superficie de la unidad: 8.759 m².
- Ordenación pormenorizada:
 - Viario, accesos y espacios.....1.340 m².
 - Parcela industrial7.419 m².

La ordenación propuesta es, genéricamente, no vinculante en su distribución, pero sí en el cálculo del aprovechamiento específico y con integración de zona verde. Si sería preceptivo el trazado del viario si la unidad se ejecuta de modo independiente, respecto a las unidades Llo.A 2 y Llo.A4. De efectuarse la gestión conjunta sería posible el desplazamiento de tal viario, pero siempre que se garantice una conexión equivalente del resto del plan especial en el conjunto del suelo urbano y espacios perimetrales.

En todo caso, esta variación no podría suponer en el ámbito conjunto ordenado un ámbito de los metros cuadrados edificables correspondientes a la suma de las parcelas industriales del ámbito que se agrupa según el índice de edificabilidades de parcela neta configurado.

- Normativa:

Peculiaridades normativas:

- Ocupación máxima de parcela industrial80 %
- Índice de edificabilidad de parcela neta industrial 1 m²/m².
- Sistema de ejecución y cesiones: Compensación y según Estudio de Detalle.
- Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle, salvo que se siga el modelo de ordenación que figura como indicativo en el presente plan especial, en que sería posible la ordenación directa, sin perjuicio de lo que resulte de la eventual ordenación conjunta con las Unidades de Ejecución LloA 2 y LloA 5.
- División en subunidades: No.

Posibilidad de tratamiento conjunto a las unidades LloA 2 y LloA 4, con las condiciones señaladas en la presente ficha.

Necesidad de evaluar las circunstancias de las preexistencias a fin de su posible incorporación a la ordenación resultante.

LLO-A.6

- Nombre: Unidad de Ejecución Lloreda A 6
- Emplazamiento: Integrado en el ámbito del Plan Especial Lloreda Zona A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría industrial.
- Superficie de la unidad: 11.381m².
- Ordenación pormenorizada:
 - Viario, accesos y espacios libres..... 1.589 m².
 - Parcela industrial 9.792 m².

La ordenación propuesta es, genéricamente, no vinculante en su distribución sí en el cálculo del aprovechamiento urbanístico y cuantificación de zona verde. En todo caso, los metros cuadrados edificables no podrían superar los correspondientes a la superficie de la parcela industrial antes indicada según el índice de edificabilidad de parcela neta configurada. De ahí que la incidencia de una parcela neta industrial inferior permita alcanzar la superficie edificable del modelo propuesto.

- Normativa:
 - Peculiaridades normativas:
 - Ocupación máxima de parcela industrial 80 %
 - Índice de edificabilidad de parcela neta industrial 1m²/m²
 - Sistema de ejecución y cesiones: Compensación y según Estudio de Detalle.
 - Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle, salvo que se siga el modelo de ordenación que figura en el presente plan especial, en cuyo caso sería posible la ordenación directa.
 - División en subunidades: No.

Necesidad de evaluar las circunstancias de las preexistencias a fin de su posible incorporación a la ordenación resultante.

LLO-A.7

- Nombre: Unidad de Ejecución Lloreda A. 7.
- Emplazamiento: Integrado en el ámbito del Plan Especial Lloreda Zona A.
- Clasificación del Suelo:
 - Urbano no consolidado 11.562 m²
 - Urbano consolidado 4.790 m²
- Superficie de la unidad: La superficie de la unidad propiamente dicha sería de 11.562 m², el resto, como suelo urbano consolidado y a los efectos de los artículos 113, 114 y 150 y siguientes del TRLSA están excluidos de la misma. Cabría en todo caso, para ajustar sus límites hacer uso de la normalización de fincas con las parcelas de la unidad. De ahí la referencia conjunta.
- Ordenación indicativa propuesta:
 - Ámbito de S.U.I..... 4.790 m².
 - Parcela industrial 11.562 m².

Posibilidad de incluir en su interior un trazado viario. En este supuesto sería posible conservar los metros cuadrados construibles correspondientes a la parcela industrial originaria, mientras que deberá respetarse la ocupación máxima de la nueva parcela industrial.

- Normativa:

Peculiaridades normativas:

- Área de S.U.I.: Se aplicaría la misma sistemática que el resto. Caso de incidencia en un supuesto de capacidad edificatoria agotada, se aplicaría el grado 4 de la adaptación del Plan General.
- Área de la Unidad:
 - Ocupación máxima de parcela industrial80 %
 - Índice de edificabilidad de parcela neta industrial..... 1m²/m²
- Sistema de ejecución: Compensación. No se extiende a la parcela situada en suelo urbano consolidado donde no es preciso desarrollar sistema alguno.
- Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle No se extiende a la parcela S.U.I., salvo normalización de fincas. Innecesariedad en el supuesto de que se sigue el modelo de ordenación que figura como indicativo en que sería posible la ordenación directa sin perjuicio de poder afrontar la normalización de fincas y el correspondiente proyecto de parcelación.

Necesidad de evaluar las circunstancias de las preexistencias incluidas propiamente a la unidad, a fin de su posible incorporación a la ordenación resultante. Posibilidad de realizar una normalización de fincas respecto a las incluidas en S.U.I.

LLO-A.8

- Nombre: Unidad de Ejecución Lloreda A. 8.
- Emplazamiento: Integrado en el ámbito del Plan Especial Lloreda Zona A.
- Clasificación del Suelo: Urbano no consolidado. Categoría Industrial.
 - Superficie de la unidad..... 14.094 m²
- Ordenación indicativa propuesta:
 - Viario, accesos y aparcamientos.....2.684 m².
 - Parcela industrial 10.655 m².
 - Zona verde/espacio libre..... 755 m².

La ordenación propuesta es genéricamente no vinculante en cuanto a su distribución y superficie exigida de viario, pero sí en el cálculo del aprovechamiento urbanístico. En todo caso, los metros cuadrados edificables no podrían superar los correspondientes a la superficie de la parcela industrial ante sindicada según el índice de edificabilidad de parcela neta configurada y la superficie destinada a viario que finalmente no fuese consumida se destinará a zonas verdes y/o espacios libres públicos de cesión obligatoria y urbanizada conjuntamente con los que la ficha pudiera determinar. De ahí que, igualmente, la incidencia de una parcela neta industrial inferior sí permita alcanzar la superficie edificable del modelo propuesto.

- Normativa:

Peculiaridades normativas:

- Ocupación máxima de parcela industrial80 %
- Índice de edificabilidad de parcela neta 1m²/m²
- Sistema de ejecución: Compensación.
-Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle. Salvo que se siga el modelo de ordenación que figura en el presente plan especial, en cuyo caso sería posible la ordenación directa.

Necesidad de evaluar las circunstancias de las preexistencias a fin de una posible incorporación a la ordenación resultante.