I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• ANUNCIOS

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

APROBACIÓN definitiva del expediente SGDU-G 18/2008 de la modificación puntual del Plan Especial del Área Residencial de Roces, en el Concejo de Gijón.

De conformidad con los artículos 91 y 101 y concordantes del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril y artículos 279 y siguientes del Reglamento, aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en Permanente en sesión de fecha 5 de agosto de 2009, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente la modificación puntual de planeamiento del Plan Especial del Área Residencial de Roces que propone para los lotes 1 y 12 una reconfiguración volumétrica sin aumento de aprovechamiento, dando lugar a una nueva tipología edificatoria denominada edificación singular en altura (ESA), produciendo un aumento de altura y variación de volumen, conservando las alineaciones y la edificabilidad.

Deberá de darse cumplimiento a la corrección del Cuadro de Lotes y Edificabilidades para su adecuación a las características previstas para los lotes 1 y 12 en cuanto a superficies y usos y deberá, igualmente, corregirse la Certificación Administrativa de las parcelas resultantes en el caso de los lotes 1 y 12 (residenciales), y 102/V1 (viario).

Se deberá adoptar una configuración tal que no reduzca la mínima distancia que podría llegar a existir entre alineaciones de edificios del documento urbanístico originario (Plan Especial de Roces, aprobado definitivamente en diciembre de 2005), además tampoco deberá alterarse la distancia que se podría materializar incluidos los vuelos singulares admisibles sobre la franja de acuerdo y/o el espacio libre privado o público circundante y/o exterior al lote.

Segundo.—Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Gijón, a SOGEPSA como promotora de la notificación y a los alegantes.

Contra este acuerdo los particulares interesados podrán interponer Recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias. No obstante, en el plazo de un mes podrá interponerse el recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, de conformidad con lo establecido en el art. 107 y siguientes de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por el Ley 4/99, de 13 de enero.

Las Administraciones Públicas legitimadas podrán interponer recurso contencioso-administrativo frente a esta resolución en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo contencioso - administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias. Dentro de dicho plazo, podrá requerir previamente a esta Consejería para que anule o revoque esta resolución, requerimiento que se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, no es contestado.

Cuando hubiera precedido el requerimiento, el plazo de dos meses para la formulación del recurso contencioso - administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

Todo ello, de conformidad con lo que disponen los artículos 44 y 46.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción contencioso - administrativa.

Oviedo, a 13 de agosto de 2009.—El Secretario de la Cuota.—20.211.

Anexo

ARTÍCULOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ROCES (GIJÓN)

Artículo 12.—*Zonas de Ordenanza.*

1. El Plan Especial regula a través de la definición de las zonas de ordenanza, los usos y los parámetros de la ordenación y de la actuación que corresponderían al ámbito derivado de la actuación concertada, con las precisiones de límites que contiene el presente planeamiento. Estaría limitado, en la reserva de suelo, a los ámbitos integrados en suelo urbanizable y que constituyen, por tanto, el sector propiamente dicho.

2. El plan en su modalidad propia de ordenación integral que posibilitan los artículos 8, 57.1 y 67.2 del TRLSA, incluye en su ordenación, espacios a los que configura de suelo urbano consolidado, urbanizable, sin perjuicio de las peculiarida-

des de las áreas liberadas a los efectos del artículo 186 del TRLSA, y de núcleo rural, es decir, la modalidad residencial del suelo no urbanizable.

3. Esta división en zonas se establece, además, a partir de la diferenciación del espacio susceptible de aprovechamiento urbanístico con destino a uso residencial y los complementarios compatibles con el mismo de aquellos otros que permitan usos públicos y, en su caso, las dotaciones y las correspondientes infraestructuras.

Las determinaciones al efecto serían las siguientes:

A. Espacio edificado, básicamente residencial.

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

a) Suelo urbano.

- Vivienda unifamiliar en suelo urbano VUSU.

b) Suelo urbanizable.

—Edificación Abierta EA, a su vez, dividida en las siguientes subvariedades, todas ellas destinadas a vivienda colectiva:

- EA15VPA, Bloque abierto lineal o en L, de viviendas de protección Autonómica o precio general y fondo de crujía de 15 m.
- EA25VPA, Bloque abierto lineal, de viviendas de protección Autonómica o precio general y fondo de crujía de 25 m.
- EA15VPC, Bloque abierto lineal o en L, de viviendas de precio Concertado y fondo de crujía de 15 m.
- EA25VPC, Bloque abierto lineal, de viviendas de precio Concertado y fondo de crujía de 25 m.
- EA15VPP, Bloque abierto lineal o en L, de viviendas de Promoción Pública y fondo de crujía de 15 m.
- EA 15 VL, Bloque lineal con directriz recta o en L, de 15 cm. de crujía destinados a vivienda en régimen de promoción libre.
- EA15VLs, Bloque abierto lineal o en U, de viviendas de Promoción Libre y fondo de crujía de 15 m. en edificación singular, (s).
- EA 25 VL, Bloque abierto lineal de viviendas de promoción libre y fondo de crujía de 25 metros.
- ESA, Edificación Singular en Altura de viviendas de promoción libre y fondo máximo de 15 metros, como edificación destinada a vivienda colectiva y con área de reconfiguración volumétrica, que, dentro del volumen máximo asignado, permite una edificación específica cuyas determinaciones figuran recogidas en el artículo 14.

—Vivienda unifamiliar (VU) en las siguientes modalidades incluidas en la periferia de los núcleos o suelos urbanos;

- Vivienda unifamiliar tipo A VUA.
- Vivienda unifamiliar tipo B VUB.
- Vivienda unifamiliar tipo C VUC.
- Vivienda unifamiliar de realojo preferente VUR.
- Vivienda unifamiliar con volumen agotado VUVA.

c) Núcleo rural:

- Núcleo rural de Granda (NRG).

B. Espacio edificado de actividades.

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

C. Espacios públicos o de interés social.

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

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

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

D. Sistema viario.

- VA. Viario estructurante y red viaria.

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

- RI. Área de reserva para infraestructuras.

Para posibilitar el trazado de sistema viario o de otros elementos asociados al funcionamiento de las infraestructuras, tales como estaciones de bombeo, gas, etc. La relativa a la carretera AS-246 no forma parte propiamente de la red del plan especial, aunque este integrada en el mismo. La existente en el área AUP-2 será objeto de cesión obligatoria y gratuita como derivada de su gestión.

- AS-1. Afección de suelo AS-1.

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

E. Espacios especiales.

- FA. Franja de Acuerdo (técnicamente considerada parcialmente como espacio libre de uso y/o servidumbre pública a diferencia del resto del espacio privado del lote).En este espacio podrán existir jardines o espacios privativos asociados a los lotes edificables, tales como accesos peatonales o rodados a los edificios, etc."

Artículo 14.—*Modalidades de edificación abierta.*

1.—Tipología.

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

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

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

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

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

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

- Regulación del derecho de sub-edificación.

A estos lotes ESA 1 y 12 les es anejo, en vinculación ob rem, un derecho de subedificación en los términos del art. 16.2 del Reglamento Hipotecario, y como situación del subsuelo a los efectos de los artículos 8.2 y 17.4 del D.L. 2/2008 de 20 de junio, de tal forma que su propietario podrá hacer suyo lo construido bajo rasante en las superficies situadas exclusivamente bajo espacios ZV del Plan Especial.

Régimen jurídico.

Por la parte del terreno de destino público en superficie, podrán discurrir las conducciones de los servicios/suministros públicos municipales. Todos los aspectos relativos a la conservación y mantenimiento de la instalación bajo rasante (garajes y trasteros) corresponderán al titular del mismo debiendo preverse en la solución constructiva cualquier efecto negativo para la estanqueidad y protección total del recinto inferior sin afectar a la urbanización en superficie ni a las edificaciones perimetrales. La determinación de esos límites y características tendrán la consideración de cualidad des-

criptiva en relación con el otorgamiento de la oportuna declaración de obra nueva del predio, que en virtud del aprovechamiento privativo en subsuelo (configurado por el derecho real de subedificación) se construya en el subsuelo de los terrenos afectados.

Al derecho real de subedificación le serán inherentes las siguientes características:

1ª.—Exclusión de la presunción legal iuris tantum contenida en el art. 350 del Código Civil en lo que respecta al subsuelo afectado por el derecho real de subedificación, precisamente por estar constituido y destinado a pertenecer, como aprovechamiento privativo, al titular dominical de la parcela con la referida vinculación.

2ª.—El predio que en virtud del aprovechamiento privativo atribuido a su titular se edifique en ese subsuelo se configura como materialización del derecho real de subedificación en una o varias plantas y como anejo al edificio o edificios que se construyan en las parcelas antes descritas como lotes edificatorios n.º: 1 y 12.

3ª.—La relación jurídica entre lo construido en el subsuelo en el que se materialice el aprovechamiento privativo, y el resto del subsuelo y superficie del terreno afectados, tendrá la consideración análoga de servidumbre de apoyo mutuo, siendo a la vez predios sirvientes y dominante uno de otro. A estos efectos, la relación de cargas estructurales que ambos están mutuamente obligados a soportar y ser apoyo así como el resto de determinaciones al efecto, serán las que se contenga en las previsiones y cálculo de estructuras incluidas en el Proyecto básico y de ejecución objeto de la concesión de la preceptiva licencia.

Esta relación jurídica se regulará, por analogía y en cuanto le sea de aplicación, por las normas del Código Civil relativas a la medianería, con expresa exclusión de todas aquellas contenidas en el citado cuerpo legal y que hacen referencia a facultades a favor del propietario del predio sirviente o del dominante para introducir vigas, abrir huecos o cualquier obra análoga, excepción hecha de las que se contemplan en el Proyecto de ejecución referido, y a no ser que medie consentimiento expreso y de manera fehaciente por los afectados. No obstante la analogía referida, tal relación jurídica no será considerada como carga (servidumbre) sino como cualidad intrínseca y propia de este aprovechamiento privativo en la forma de derecho real de subedificación.

- EA15VL.- Bloque lineal con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda en régimen de promoción libre. Se corresponden con los Lotes n.º: 10, 11,13,14 y 22
- EA25VPC.- Bloques lineales con directriz recta de 25 metros de crujía destinados a vivienda protegida concertada. Se corresponden con los Lotes n.º: 6, 9, 15 y 20.
- EA15VPC.- Bloques lineales con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda protegida Concertada VPC. Se corresponden con los Lotes n.º: 2, 5, 21, 24.
- EA15VPA.- Bloques lineales con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda protegida de precio general VPA. Se corresponden con los Lotes n.º: 3,4,7,8,16,17,18,19,23,25,26,27,28,29,31,32,33, 34,36,37,38,39,40,41, 42,44,45,46,47,48,49,51,52, y 53.
- EA25VPA.- Bloques lineales con directriz recta de 25 metros de crujía destinados a vivienda protegida de precio general VPA. Se corresponden con los Lotes n.º: 30, 35, 43 y 50).
- EA15VPP.- Bloques lineales con directriz recta o en L de 15 metros de crujía destinados a vivienda protegida de régimen especial, con promoción pública, VPP. Se corresponden con los Lotes n.º: 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61.

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

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

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

2.—Condiciones de parcelación.

Cada una de las parcelas edificables o lotes, delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan especial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente y susceptible como máximo de una división al 50% (dos subparcelas) manteniendo inalterables los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela de origen del Plan Especial. En aquellos supuestos de EA 15 VPC, EA15 VPA, EA 15 VL, EA VPC 25,

EA VPA 25,ESA, lotes 1, 2, 3, 6, 9,11,12, 13, 15, 17, 18, 22, 23, 30, 35, 40, 43, 50.

3.—Condiciones de posición y ocupación en planta.

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

En todas las variantes tipológicas las fachadas de las plantas baja y alzadas (en altura) se ajustarán a las alineaciones grafiadas en los planos a excepción de la tipología de Edificación Singular en Altura (ESA) que tendrá dichas alineaciones como límite máximo de la edificación y no

Tendrán la obligación de ajustarse literalmente a ellas.

Aparte de la sujeción a las alineaciones en los términos expresados en la planta baja, como los soportales obligatorios, en su caso, etc., no se establecen condiciones específicas de ocupación en planta. Existe una ocupación preferente aunque no vinculante en el plano 0501PE15 del Plan Especial.

No será de aplicación la normativa de fondo mínimo establecida por el plan general. En aquellos casos de carácter excepcional y/o producto de un error material en los que se demostrase técnicamente imposible alojar la edificabilidad computable a cada lote en el presente caso normativo será admisible su reconfiguración espacial mediante Estudio de Detalle con cargo al espacio formado por las franjas de acuerdo y con el mayor respeto posible a la geometría del Plan Especial. (ver Artículo 18 - Franjas de acuerdo).

4.—Definición en planta baja.

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación EA25VPC y EA25VPA, la planta baja se definirá con alineación independientemente en cada bloque, aplicándose los criterios contenidos en el articulado del PGOU en la disposición y uso de soportales, para el resto de las condiciones de ocupación en planta baja, portales, zonas comerciales, etc., se estará a lo indicado por los planos de ordenación del Plan Especial. En aquellos supuestos de EA 15, lotes 2, 3, 11, 13, 17, 18, 22 y 23 donde no se prevé ni uso comercial ni residencial se podrá ocupar su construcción sin generar aprovechamiento para locales propios y exclusivos al servicio de la comunidad de vecinos.

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación EA15VPA, EA15VPC y EA 15 VL, la planta baja se definirá en cada bloque aplicándose los criterios contenidos en el articulado del PGOU en la disposición y uso de las mismas, no existiendo en este caso posibilidad de disponer soportales, para el resto de las condiciones de ocupación en planta baja, portales, zonas comerciales, etc., se estará a lo indicado por los planos de ordenación del Plan Especial. En aquellos supuestos de EA-15, bloques 2, 3, 11, 13, 17, 18, 22 y 23, donde no se prevé ni uso comercial ni residencial se podrá ocupar hasta el 50 por 100 de la planta baja sin computar su aprovechamiento, siempre que se destine para locales propios de la comunidad de vecinos y el servicio exclusivo de los mismos.

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

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

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

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

5.—Alturas.

El número de plantas será el indicado en cada caso en el plano de ordenación específica.

Los bloques tendrán la altura de cornisa máxima que determina el PGOU de Gijón en función de las máximas alturas admisibles en el Plan Especial.

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

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

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

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

PLAN ESPECIAL ROCES - GIJON

LOTE	Superficie lote	Supef.Const en planta	Nº Plantas	Uso Planta Baja	Superf. P. Baja Comercial	Superf. P. Baja Residencial	Superf. P. Alta Residencial	Pl. Atico/bc Residencial	Totales Residencial	Superf. Total Construida	Nº Indicativo Viviendas	Tipologia Viviendas
1	4.188	2.970	(1)	COMERCIAL	2.610		19.080	2.376	21.456	24.066	238,00	VL
2	2.051	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.147	839	3.986	4.436	44,00	VPC
3	932	576	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.728	462	2.190	2.355	24,00	VPA
4	932	576	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.728	462	2.190	2.355	24,00	VPA
5	2.051	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.147	839	3.986	4.436	44,00	VPC
6	2.611	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.459	10.574	12.178	118,00	VPC
7	2.052	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	615		3.147	839	3.986	4.601	45,00	VPA
8	2.052	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	615		3.147	839	3.986	4.601	45,00	VPA
9	2.611	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.458	10.573	12.177	118,00	VPC
10	2.052	1.049	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.147	839	3.986	4.436	45,00	VL
11	1.048	657	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.971	526	2.497	2.662	28,00	VL
12	4.174	2.970	(1)	COMERCIAL	2.610		19.080	2.376	21.456	24.066	238,00	VL
13	1.283	827	B+III+BC	COMERCIAL	165		2.481	662	3.143	3.308	35,00	VL
14	2.541	1.215	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.645	972	4.617	5.067	51,00	VL
15	3.359	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.458	10.573	12.177	118,00	VPC
16	2.527	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPA
17	968	601	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.803	481	2.284	2.449	25,00	VPC
18	968	601	B+III+BC	COMERCIAL	165		1.803	481	2.284	2.449	25,00	VPC
19	2.527	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPA
20	3.310	1.823	B+V+BC	COMERCIAL	1.604		9.115	1.459	10.574	12.178	118,00	VPC
21	2.512	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPC
22	1.167	743	B+III+BC	COMERCIAL	165		2.229	594	2.823	2.989	32,00	VL
23	1.146	743	B+III+BC	COMERCIAL	165		2.229	594	2.823	2.989	32,00	VPA
24	2.504	1.216	B+III+BC	COMERCIAL	450		3.648	973	4.621	5.071	51,00	VPC
25	3.522	1.575	B+III+BC	RESIDENCIAL		787	4.725	1.260	6.772	6.771	75,00	VPA
26	2.489	1.213	B+IV+BC	RESIDENCIAL		606	3.639	970	5.215	5.215	58,00	VPA
27	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
28	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
29	2.511	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
30	3.677	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		911	7.292	1.458	9.661	9.660	107,00	VPA
31	2.483	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
32	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
33	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
34	2.483	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
35	3.627	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		911	7.292	1.458	9.661	9.660	107,00	VPA
36	2.477	1.216	B+IV+BC	RESIDENCIAL		608	3.648	973	5.229	5.229	58,00	VPA
37	1.283	826	B+IV+BC	RESIDENCIAL		413	2.478	661	3.552	3.552	39,00	VPA
38	2.236	690	B+IV+BC	RESIDENCIAL		345	2.070	552	2.967	2.967	33,00	VPA
39	2.901	1.018	B+III+BC	RESIDENCIAL		509	3.054	814	4.377	4.377	50,00	VPA
40	3.482	1.868	B+III+BC	RESIDENCIAL		934	5.604	1.494	8.032	8.032	89,00	VPA
41	1.048	657	B+IV+BC	RESIDENCIAL		328	1.971	526	2.825	2.825	31,00	VPA
42	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		524	3.147	839	4.510	4.510	50,00	VPA
43	2.611	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		912	7.292	1.458	9.662	9.662	107,00	VPA
44	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		525	3.147	839	4.511	4.511	50,00	VPA
45	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		330	1.977	527	2.834	2.834	31,00	VPA
46	733	434	B+IV+BC	RESIDENCIAL		217	1.302	347	1.866	1.866	21,00	VPA
47	733	434	B+IV+BC	RESIDENCIAL		217	1.302	347	1.866	1.866	21,00	VPA
48	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		329	1.977	527	2.833	2.833	31,00	VPA
49	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		524	3.147	839	4.510	4.510	50,00	VPA
50	2.611	1.823	B+V+BC	RESIDENCIAL		911	7.292	1.458	9.661	9.661	107,00	VPA
51	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		524	3.147	839	4.510	4.510	50,00	VPA
52	1.910	1.049	B+IV+BC	RESIDENCIAL		525	3.147	839	4.511	4.511	50,00	VPA
53	3.871	1.753	B+III+BC	RESIDENCIAL		877	5.259	1.402	7.538	7.539	84,00	VPA
54	2.119	1.145	B+IV+BC	RESIDENCIAL		573	4.580	916	6.069	6.069	67,00	VPP
55	2.119	1.145	B+IV+BC	RESIDENCIAL		573	4.580	916	6.069	6.069	67,00	VPP
56	1.987	1.085	B+IV+BC	RESIDENCIAL		543	4.340	868	5.751	5.751	64,00	VPP
57	1.987	1.085	B+IV+BC	RESIDENCIAL		543	4.340	868	5.751	5.751	64,00	VPP
58	1.036	650	B+IV+BC	RESIDENCIAL		325	2.600	520	3.445	3.445	39,00	VPP
59	1.036	650	B+IV+BC	RESIDENCIAL		325	2.600	520	3.445	3.445	39,00	VPP
60	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		330	2.636	527	3.493	3.493	40,00	VPP
61	1.048	659	B+IV+BC	RESIDENCIAL		330	2.636	527	3.493	3.493	40,00	VPP
TOTAL	**125.502**	**69.449**			**17.786**	**19.785**	**257.641**	**55.559**	**332.985**	**350.771**	**3.700,00**	

(1) .- Numero de alturas según Plano

(2) .- C/R Comercial / Residencial indistintamente

LOTE	Superficie lote	Supef.Const en planta			Superf. P. Baja Comercial	Superf. P. Baja Residencial	Superf. P. Alta Residencial	Pl. Atico/bc Residencial	Totales Residencial	Superf. Total Construida	Nº Indicativo Viviendas	
VL	16.453	10.431			6.615	0	51.633	8.345	59.978	66.594	667,00	
VPC	22.945	13.024			8.546	0	53.656	10.420	64.076	72.622	712,00	
VPA	73.724	38.916			2.625	16.243	124.040	31.132	171.415	174.039	1.901,00	
VPP	12.380	7.078			0	3.542	28.312	5.662	37.516	37.516	420,00	

Cuando se especifiquen superficies edificables para usos residenciales y no residenciales dentro de la columna correspondiente a la superficie edificable máxima, hay que interpretar que dichos valores constituyen máximos para sus respectivos destinos, a excepción de la tipología ESA, en la que podrá transferirse edificabilidad entre los distintos usos, siempre que la edificabilidad transferida sea inferior al 5% de la edificabilidad del lote, y sin que en ningún caso se supere la edificabilidad máxima total. En cuanto al número máximo de viviendas, se trata de una determinación indicativa, ya que el cálculo planificatorio se habría de realizar por el módulo 100, aún cuando las reservas dotacionales cubran una hipótesis más alta. De todos modos, cada bloque podría llegar al máximo que le corresponda por su superficie edificable total incluso superior a la máxima que figura en este documento, siempre que se cumpla la proporción requerida de estándares hasta el momento de la concesión de la licencia urbanística y a determinar por el Ayuntamiento. Habría que tener en cuenta para computar los estándares las preexistencias de las áreas objeto de liberación de la expropiación y de las viviendas susceptibles de surgir en las áreas regidas por las calificaciones de VUA, VUB y VUC. Esta posibilidad sólo podrá determinarse hasta el momento de la enajenación del lote, o, excepcionalmente, previo igualmente control municipal, en la fase de concesión de licencia.

Es de indicar que, respecto al cómputo de superficie edificable de los portales, el plan tiene un fondo numérico global, diferenciado a tales efectos, a fin de no distorsionar el cómputo edificable residencial correspondiente a cada edificio. En el caso entendido de que cualquier exceso de la citada superficie para el uso pretendido no se podrá transferir a ningún

otro destino. En este sentido, se fija un máximo por parte de este fondo, de 40 m^2, no computables por portal, cualquier exceso sobre esta cifra sería deducible del correspondiente a cada proyecto de edificación.

El tratamiento de las plantas de sótano y semisótano se remite a la normativa del PGOU que esté vigente en el momento de la autorización, salvo para la tipología ESA en lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento que, dadas las condicione formales de las parcelas y la especial dificultad en su cumplimiento, podrán reducirse a la siguiente fórmula, (quedando para esta tipología sin valor normativo la fórmula expresada en el PGOU): N.º plazas = 1plaza/vivienda + 1plaza/100m^2 de locales.

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

7.—Vuelos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

para el caso de la Dotación DPX (Equipamiento Privado), tal y como aparecía en el artículo 29.4 de la Normativa del Plan Especial a la alineación principal del lote 12 (sin vuelos).

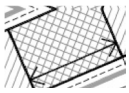
La situación será diferente para el lote 1 y para el lote 12, así se mantendrá siempre la distancia máxima entre alineaciones DMA (distancia bruta, sin vuelos) originaria, es decir de 16 metros para el lote 1 y de 15 metros para el lote 12, y se restringe a 14 metros la máxima distancia neta, vuelos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

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

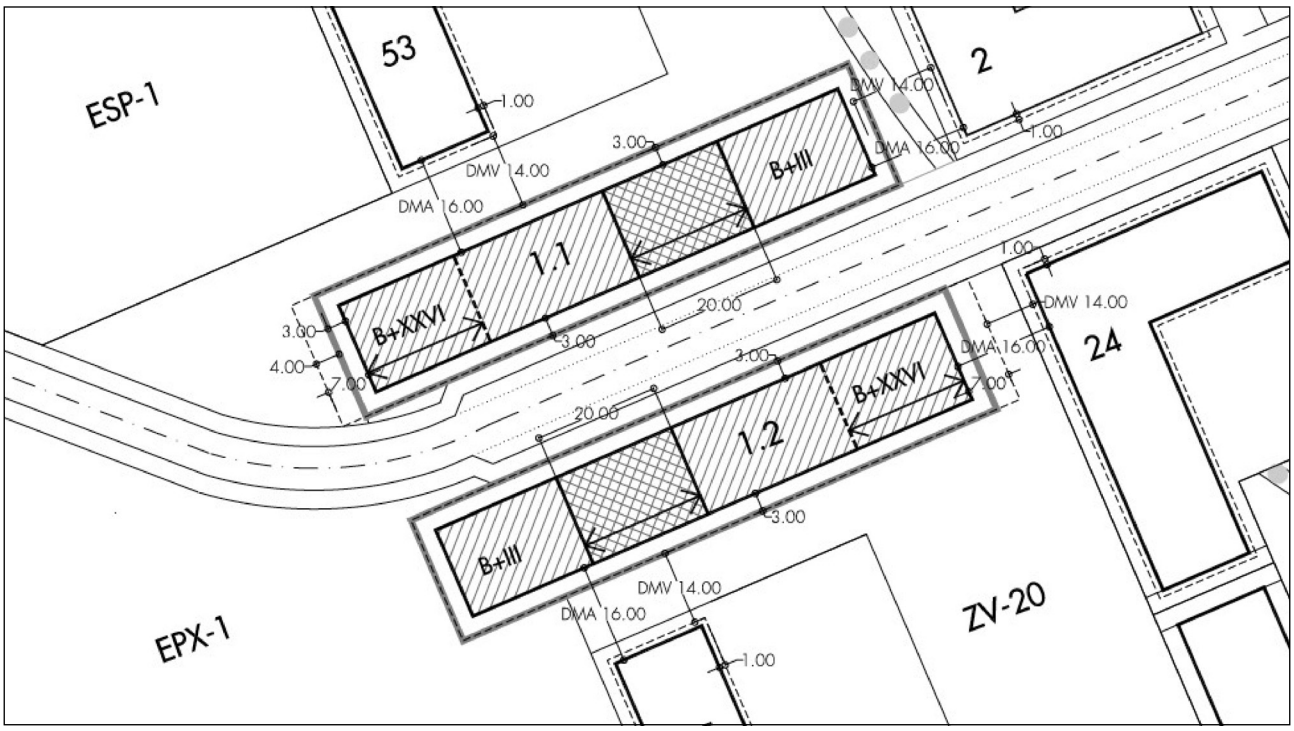
ESQUEMA LOTE 1

DMA: Distancia Mínima entre alineaciones.

DVA: Distancia minima entre vuelos máximos, según tipologías.



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

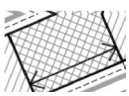


Nota: Las cotas en las dimensiones DMV y DMA son mínimas, por lo que los distintos vuelos, especialmente en tipología, dada su singularidad, deberán ajustarse a las dimensiones indicadas en función de las parcelas y/o tipologías edificatorias circundantes en cada caso.

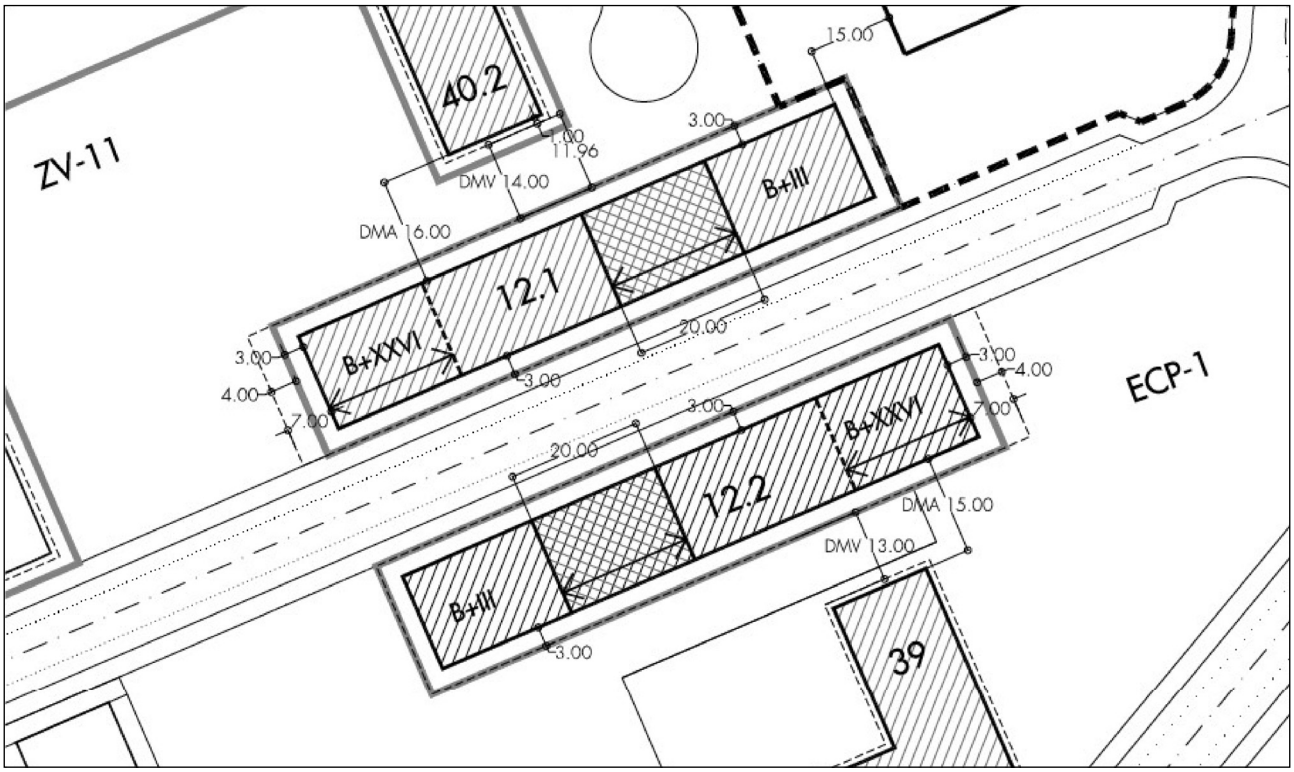
ESQUEMA LOTE 12

DMA: Distancia Mínima entre alineaciones

DVA: Distancia minima entre vuelos máximos, según tipologías.



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



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

8.—Áticos/Bajo Cubierta.

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

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

a) A azotea, que no podrá acristalarse ni cubrirse.

b) A cubierta, con una inclinación máxima de 45 grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre el que se sitúe.

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

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

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

Artículo 15.—*Otras condiciones volumétricas.*

1.—Soportales.

En las plantas bajas de los bloques EA25 y donde se señala en los planos, los proyectos de edificación preverán soportales sujetos a servidumbre permanente de uso público y abiertos hacia la calle, que satisfarán las determinaciones contenidas en el articulado del PGOU y, además, las siguientes condiciones específicas para los soportales en los lotes 6, 9, 15 y 20:

- En cada bloque, los soportales tendrán una profundidad de 3,0 metros medidos desde la alineación exterior de fachada en planta baja a la de la superficie cerrada y estará libre de obstáculos en toda su dimensión espacial.
- Los vanos serán dintelados y el dintel será horizontal y continuo a lo largo de toda la longitud de cada bloque. Su intradós se elevará un mínimo de 3 metros sobre la rasante de la acera, medidos en el punto donde éste tenga cota más alta.
- Tanto los pilares de los soportales, como los dinteles se revestirán con los materiales de las fachadas. El mismo tratamiento se llevará a cabo en los testeros de los bloques.

2.—Tratamiento de la cubierta.

Las cubiertas contarán con una superficie accesible desde elementos comunes que quedará disponible para la instalación de equipos vinculados a las instalaciones generales del edificio tales como colectores y acumuladores solares térmicos, etc.

Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse, además del uso residencial, en aquellos supuestos donde sea posible, los espacios destinados a instalaciones generales y trasteros en los términos expresados en el articulado del PGOU, para el caso de edificaciones con cubierta plana, suponiendo la existencia de unos planos inclinados virtuales de características geométricas análogas a los faldones de cubierta. Deberá cuidarse que estos volúmenes, en su caso, no arrojen sombras sobre los espacios de posible ubicación de paneles solares.

Además en la tipología ESA, podrán disponerse en cubierta espacios de uso comunitario, tales como salas polivalentes, gimnasios, spa, solarium, etc.

Artículo 16.—*Condiciones formales.*

1.—Las cubiertas podrán ser planas y los elementos que se sitúen sobre la última planta respetarán las limitaciones establecidas por las normas urbanísticas del PGOU. La superficie exterior del acabado final de cubierta será, preferentemente, de colores en tonos claros.

Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que sitúen los petos fuera del plano general de la fachada.

Los proyectos de los edificios que incluyan instalación de energías renovables contemplarán expresamente la mejor integración arquitectónica posible de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.

2.—Las fachadas exteriores de los bloques pertenecientes a la variante EA-15 y EA-25 se realizarán con un máximo de tres colores incluida la carpintería, en gamas cálidas y preferentemente en acabados mates, salvo que se empleen técnicas constructivas con aislamiento exterior, en cuyo caso se admitirá la utilización de acabados continuos de textura y tonalidad similar. No se admitirá el ladrillo vitrificado de acabado reflectante.

En el resto de las fachadas, se prohíbe el uso de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que o presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

El acabado de los elementos que conformen los soportales, en caso de preverse en los proyectos de la edificación en situaciones distintas de las contempladas por el apartado que los regula, tendrá características similares al del resto de las fachadas en que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista, salvo que ésta hubiera sido específicamente diseñada para ello.

Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación igual a las fachadas longitudinales, debiendo practicarse en sus paramentos huecos o vanos que afecten al menos al 10 por ciento de su superficie.

En la tipología ESA, en cuanto a condiciones estéticas de las fachadas, no se verán afectadas por las previamente descritas, al tratarse de edificaciones singulares a las que se les quiere dotar de un carácter de "puerta" con importante planteamiento formal en el Plan Especial Roces Residencial. A este respecto es relevante subrayar que debido precisamente e dicha singularidad y para depurar el diseño de las fachadas de éstas edificaciones, se permitirá, en las viviendas de estas edificaciones, la substitución de la dotación de tendedero por la instalación de un sistema tecnológico adecuado al correcto secado de la ropa (secadora, armario secador, etc.) tal y como recoge el Real Decreto D 39/98 en su artículo 2.2.1.D.

3.—En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón. Las losas vistas de balcones exentos no tendrán cantos superiores a 20 centímetros, a excepción de la tipología ESA, sin limitación a este respecto.

4.—Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplarán su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos tras la adecuación pertinente de su uso. Este cierre se realizará, aún a título provisional, mediante elementos correctamente terminados que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color acorde con el resto de la fachada.

Artículo 19.—*Usos permitidos y prohibidos.*

1.—Plantas sótano y semisótano.

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

2.—Planta baja.

Se destinará, alternativamente, al uso residencial o comercial, excluidas las grandes superficies, según se determine en el plano de zonificación en cada caso y en las condiciones de esta normativa. Igualmente se permite el uso hotelero en régimen específico, así como el uso dotacional de equipamiento, trasteros, y/o garajes, sujetas en este caso a las mismas condiciones que las situadas en planta piso, según la delimitación que figuran en los planos de ordenación y con las limitaciones señaladas en la presente normativa. Todo ello con las referencias que, en su caso, se hacen a las determinaciones generales de las normas urbanísticas del PGOU.

El Ayuntamiento podría determinar la reserva de un local de planta baja o sótano de hasta 25 m^2 cada uno, en un máximo de 4 lotes de la modalidad EA-25 para la utilización y el mantenimiento de equipos de servicio urbano sin generar alteraciones a la ocupación y/o aprovechamiento asignado al lote. Dichos espacios estarían contiguos a la vía pública y tendrían libre acceso a su interior para las personas encargadas de su servicio.

En todas las viviendas de VPP, y además en los bloques 25, 39, 40, 53, 60, 61 el uso residencial en planta baja sería preferente. En este supuesto el espacio libre privado podría vincularse a las viviendas de planta baja sin limitación superficial a través del correspondiente proyecto de edificación.

En los supuestos de ubicación residencial alternativa en planta baja, que afecta a los bloques 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52, la superficie edificable en planta baja podrá trasladarse a las plantas superiores, siempre dentro de la edificabilidad y alturas máximas fijadas en la ficha del lote.

3.—Plantas en altura.

Vivienda libre o sujeta, en su caso, según igualmente determinación planificatoria, a los regímenes de protección que se indican a continuación, o a los que en su caso, se consideren equivalentes en el supuesto de variación de las categorías contempladas por la legislación específica de protección de la vivienda.

En este sentido, los bloques EA15VPC se destinan en su integridad a la modalidad de viviendas protegidas concertadas y los bloques de EA15VPA y EA25VPA a vivienda protegida de precio general, con el correspondiente porcentaje de vivienda protegida de régimen especial con promoción pública o EA15VPP.

Los usos compatibles serán lo que permita el PGOU y, en su caso, los diversos regímenes de viviendas sujetas a algún nivel de protección.

Los usos compatibles serán lo que permita el PGOU y, en su caso, también los diversos regímenes de viviendas sujetas a algún nivel de protección. Salvo en la tipología ESA, en la que estará permitido el uso terciario en las plantas 1ª a 3ª como usos compatibles del PGOU en igual rango de cómputo que el uso residencial, esto es 1 m^2/m^2, al igual que en la última planta y cubierta de la edificación tal y como se viene realizando en numerosas edificaciones en altura en otros lugares de Europa.

Artículo 24.—*Concepto y modalidades de integración espacial de las zonas verdes y espacios libres.*

1. El área así configurada en su conjunto se integra en la modalidad de zona verde pública, incluyendo además espacios libres públicos y parque deportivo regulado en la normativa del PGOU, con las peculiaridades propias de la presente normativa. Todo ello como consecuencia del régimen urbanístico propio de los artículos 62, 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.

2. El área se diferencia en dos modalidades denominadas:

   • ZV Jardines, zonas verdes y de juegos.

   • EL Espacios verdes de uso y dominio público.

   La modalidad de EL, tendría el carácter de parque público con probable plantación de arbolado, zona de libre descanso, esparcimiento deportivo extensivo y sendas peatonales, etc.

   La modalidad de ZV, tendría el carácter de jardines públicos y áreas de juego y convivirá espacialmente con áreas de VPA (Jardines privativos) a las que complementará ambientalmente. Igualmente, formaría parte de este ámbito el itinerario de circunvalación de estructura peatonal y/o ciclable con tratamiento pavimentado o equivalente.

3. La eventual modificación de estos espacios, que se hace extensivo igualmente a los espacios libres, dadas sus circunstancias, habría de acogerse a las determinaciones excepcionales expresadas en los artículos 101.3 del TRLSA y, con carácter supletorio, 50 de la LS/76, sin perjuicio de la intercambiabilidad entre los usos y funciones anteriormente citadas y de la limitada precisión de límites que se derivan de la ejecución de la obra y del mejor fin de los espacios dotacionales.

4. El área engloba una superficie de sistemas de espacios libres y zonas verdes que podría ser desglosado, en principio, teóricamente, en sistema general y local a los efectos de los artículos 18 de la Ley 6/98 y 66 del TRLSA, dada la inclusión o adscripción de espacios que pueden ser conceptuados, en alguna medida, de sistema general. Actuarán a los efectos del aprovechamiento medio (artículo 62.d) del TRLSA, como sistema local, en el correspondiente ámbito de asentamiento. Espacio que al considerarse únicamente el ámbito del sector no incide, en modo alguno, en la problemática de la comparación intersectorial. Sin que la aplicación específica pueda considerarse, en modo alguno, una carga desproporcionada con relación a los aprovechamientos útiles lucrativos que sirven de base para fijar la valoración a efectos expropiatorios, dada la ejecución por el sistema de expropiación y a los efectos de los artículos 198 y 201 del TRLSA.

La diferencia en uno y otro supuesto y de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 18 de la Ley 6/98 y 140 y 158 del TRLSA, podría excluir o limitar los costes de urbanización de los sistemas generales, si bien aquí, dado que se trata de una gestión a efectuar por sociedad urbanística, tal determinación sería resultado de lo que se acuerda al efecto en el correspondiente Convenio, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 13, 210 y ss del TRLSA, y que, de hecho, funciona como un sistema local para su adquisición y vinculación del sector.

5. El conjunto del área, como zona verde y espacio libre de uso y dominio público, será de cesión gratuita y obligatoria el Ayuntamiento de Gijón en aplicación de lo preceptuado en los artículos 198 y 202.1 del TRLSA. El Ayuntamiento lo ostentaría como dominio público y le correspondería su mantenimiento.

6. En superficie sólo se admitirán los usos y construcciones que respectivamente para la ZV y parques y jardines y los espacios libres posibilite el PGOU.

7. El diseño se analizará atendiendo a la integración de los espacios públicos en el área y en el conjunto urbano, delimitando áreas de paso, de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc., teniendo en cuenta las peculiaridades propias de cada modalidad.

El proyecto 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, con la peculiaridad propia de las áreas peatonales urbanizadas que incluye 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.

8. Con el fin de aprovechar adecuadamente el sótano y su proyección en el subsuelo para uso de aparcamiento, garaje y complementarios, las edificaciones de los lotes 1 y 12, con posibilidad de titularidad diferenciada a los efectos del artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, artículos 8.2 y 17.4 del D.L. 2/2008 de 20 de junio y capítulo V Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio, podrán ocupar más superficie en la planta sótano que en las plantas sobre rasante. Se produce así bajo rasante unos espacios sobre los que habrán, en superficie, espacios públicos, concretamente ZV, y con configuración del derecho de subedificación como proyección vertical de los espacios bajo rasante situados en parcela de propiedad privada.

   El cálculo de los techos de estos recintos estará realizado como si estuviera previsto el tránsito de vehículos pesados, concretamente el coche de bomberos y estos techos estarán convenientemente impermeabilizados así como solucionados los detalles constructivos que garanticen la total estanqueidad de la solución aportada, que será de ejecución y coste privado. La costra de suelo público por la que, eventualmente, transcurrirán los servicios necesarios tendrá un espesor mínimo de 0,80 metros; el forjado del techo del garaje en dicha zona tendrá una capacidad portante no inferior a los 2.000 KP/m^2. El uso y mantenimiento de los espacios obtenidos o existentes en superficie será público destinado a ZV, tengan o no sótanos privados bajo los mismos. Si la ejecución del sótano se efectuase con la urbanización de superficie acabada, el titular de la explotación deberá reponer todos los elementos con igual nivel de calidades, etc. a los existentes.

   Se establece un ámbito indicativo del espacio bajo rasante, así como una envolvente máxima que se puede alcanzar con el mismo a determinar en la comercialización del lote edificatorio o, en su caso, en el Proyecto de Urbanización, que puede ser diferenciado del específico de los edificios.