

**GIJÓN | XIXÓN MILLA DEL
CONOCIMIENTO - MARGARITA SALAS**
PLAN ESPECIAL DEL APP - PCTG
PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO
LA PECUARIA

3

NORMATIVA URBANÍSTICA

ENERO 2022

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 14161225703046537561 en www.gijon.es/cev

**rue
v d
ega** RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

COMPAS
CONSULTORES

Gijón

The logo for the city of Gijón, featuring the word "Gijón" in a white, handwritten-style font on a red square background.

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN | XIXÓN

**GIJÓN MILLA DEL CONOCIMIENTO
MARGARITA SALAS
PLAN ESPECIAL APP-PCTG
"LA PECUARIA"**

NORMATIVA URBANÍSTICA

 **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**
www.ruedavega.com

 **paisaje transversal**
escuchar y transformar la ciudad

 **COMPÁS**
CONSULTORES

ENERO 2022

EQUIPO REDACTOR

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS

Jesús M^o Rueda Colinas, arquitecto

M^a Ángeles Vega González, arquitecta

Laura Reca González, arquitecta

PAISAJE TRANSVERSAL

Jorge Arévalo Martín, arquitecto

Pilar Díaz Martínez, arquitecta

Sonia Ortega García, licenciada en historia

Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta

Ángela Peralta Álvarez, arquitecta experta en urbanismo y género

Ícaro Obeso Muñiz, geógrafo

COMPAS CONSULTORES

Pablo Garcimartín García, ICCP

Natalia Bagán Aznar, ICCP

ARTESA ESTUDIOS AMBIENTALES

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental

Alberto Díez Martínez, biólogo

ASESOR JURÍDICO

Rodrigo Caballero Veganzones, abogado

AUDIOTEC, Ingeniería Acústica

Azucena de la Cruz Lecanda, técnica acústica medioambiental

TEMA INGENIERÍA, tráfico y movilidad

Bethsaida Chocho Cabrera, lic. en Ciencias Económicas

María Dolores Barrero Palomino, ICCP

Sergio Hernando Álvarez, ICCP

ÍNDICE

TÍTULO 0. PRESENTACIÓN	1
TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	3
CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN NORMATIVO	3
ARTÍCULO 1.1.1 OBJETO	3
ARTÍCULO 1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
ARTÍCULO 1.1.3 ALCANCE	3
ARTÍCULO 1.1.4 VIGENCIA	3
ARTÍCULO 1.1.5 EFECTOS	3
ARTÍCULO 1.1.6 MODIFICACIONES.....	3
CAPÍTULO 1.2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN	3
ARTÍCULO 1.2.1 CONTENIDO DOCUMENTAL	3
ARTÍCULO 1.2.2 NORMAS DE INTERPRETACIÓN	4
ARTÍCULO 1.2.3 CARÁCTER SUBSIDIARIO RESPECTO AL PGO.....	4
TÍTULO 2. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS	5
CAPÍTULO 2.1 ORDENANZAS Y USOS	5
ARTÍCULO 2.1.1 ZONAS DE ORDENANZA.....	5
ARTÍCULO 2.1.2 ADMISIBILIDAD DE USOS.....	5
ARTÍCULO 2.1.3 RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD	5
CAPÍTULO 2.2 USOS PREDOMINANTES	9
ARTÍCULO 2.2.1 DEFINICIÓN	9
ARTÍCULO 2.2.2 USO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	9
ARTÍCULO 2.2.3 USO DOTACIONAL PRIVADO.....	9
ARTÍCULO 2.2.4 CONDICIONES PARTICULARES	9
TÍTULO 3. ORDENANZAS ZONALES	11
CAPÍTULO 3.1 ORDENANZA PCT - PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	11
ARTÍCULO 3.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	11
ARTÍCULO 3.1.2 USOS	11
ARTÍCULO 3.1.3 CONDICIONES DE PARCELA.....	11
APARTADO 3.1.3.1 PARCELA MÍNIMA	11
APARTADO 3.1.3.2 DIVISIÓN HORIZONTAL Y COMPLEJO INMOBILIARIO	11
APARTADO 3.1.3.3 COMPOSICIÓN DE LA PARCELA	12
APARTADO 3.1.3.4 ESPACIO LIBRE DE PARCELA	12
APARTADO 3.1.3.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA	13
ARTÍCULO 3.1.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	13
APARTADO 3.1.4.1 EDIFICABILIDAD	13

APARTADO 3.1.4.2	OCUPACIÓN	13
APARTADO 3.1.4.3	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	13
APARTADO 3.1.4.4	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	14
APARTADO 3.1.4.5	ALTURAS	14
APARTADO 3.1.4.6	PLANTA BAJA	14
APARTADO 3.1.4.7	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	14
APARTADO 3.1.4.8	PATIOS INGLESES	15
APARTADO 3.1.4.9	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS	15
ARTÍCULO 3.1.5	PLAZAS DE APARCAMIENTO	15
APARTADO 3.1.5.1	ESTÁNDAR MÍNIMO	15
APARTADO 3.1.5.2	LOCALIZACIÓN	15
APARTADO 3.1.5.3	PLAZAS PARA USUARIOS DISCAPACITADOS	15
ARTÍCULO 3.1.6	CONDICIONES ESTÉTICAS	15
APARTADO 3.1.6.1	PROHIBICIONES	15
ARTÍCULO 3.1.7	OTRAS CONDICIONES	16
CAPÍTULO 3.2	ORDENANZA EQ - EQUIPAMIENTOS	16
ARTÍCULO 3.2.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	16
ARTÍCULO 3.2.2	USOS	16
ARTÍCULO 3.2.3	CONDICIONES DE PARCELA	17
ARTÍCULO 3.2.4	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	17
ARTÍCULO 3.2.5	OTRAS CONDICIONES	17
CAPÍTULO 3.3	ORDENANZA ZV - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	17
ARTÍCULO 3.3.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	17
ARTÍCULO 3.3.2	CONDICIONES DE APLICACIÓN	17
TÍTULO 4.	NORMAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN	19
CAPÍTULO 4.1	CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y BIENESTAR DEL EDIFICIO	19
ARTÍCULO 4.1.1	SUPERFICIES	19
ARTÍCULO 4.1.2	CONFORT VISUAL	20
APARTADO 4.1.2.1	ILUMINACIÓN NATURAL	20
APARTADO 4.1.2.2	VISTAS AL EXTERIOR.	21
APARTADO 4.1.2.3	CONTROL DEL DESLUMBRAMIENTO.	22
ARTÍCULO 4.1.3	ACCESIBILIDAD INTERIOR	22
APARTADO 4.1.3.1	OBJETO	22
APARTADO 4.1.3.2	ASCENSORES	22
APARTADO 4.1.3.3	OTROS ELEMENTOS	22
ARTÍCULO 4.1.4	CALIDAD DEL AIRE INTERIOR	23
ARTÍCULO 4.1.5	CONFORT TÉRMICO	23
ARTÍCULO 4.1.6	EFICIENCIA ACÚSTICA	23
APARTADO 4.1.6.1	CONDICIONES	23

APARTADO 4.1.6.2	NORMATIVA APLICABLE	23
APARTADO 4.1.6.3	MEJORAS	24
CAPÍTULO 4.2	CONDICIONES DE CALIDAD, EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD RELATIVAS AL AGUA	24
ARTÍCULO 4.2.1	CALIDAD DEL AGUA	24
ARTÍCULO 4.2.2	CONSUMO DE AGUA	24
APARTADO 4.2.2.1	AHORRO DE AGUA POTABLE	24
APARTADO 4.2.2.2	SISTEMAS DE AGUAS GRISES Y PLUVIALES	25
APARTADO 4.2.2.3	CONSUMOS DE AGUA SINGULARES	25
APARTADO 4.2.2.4	MONITORIZACIÓN DE LOS CONSUMOS DE AGUA	25
APARTADO 4.2.2.5	DETECCIÓN Y PREVENCIÓN DE FUGAS DE AGUA	25
CAPÍTULO 4.3	CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE DE LAS PARCELAS	25
ARTÍCULO 4.3.1	CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DE PARCELA	25
ARTÍCULO 4.3.2	AJARDINAMIENTO	25
APARTADO 4.3.2.1	MEJORA Y CONSERVACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES	25
APARTADO 4.3.2.2	USO DE PLANTAS PARA CREAR SOMBRAS	26
APARTADO 4.3.2.3	EFFECTO ISLA DE CALOR	26
APARTADO 4.3.2.4	CONDICIONES PARA EL RIEGO DE LAS ZONAS AJARDINADAS	26
ARTÍCULO 4.3.3	ILUMINACIÓN EXTERIOR	26
APARTADO 4.3.3.1	EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS LUMINARIAS	26
APARTADO 4.3.3.2	OTRAS CONDICIONES PARA LA ILUMINACIÓN ESPECIAL	27
APARTADO 4.3.3.3	CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	27
ARTÍCULO 4.3.4	CRITERIOS DE DISEÑO Y DOTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS A MOTOR	27
ARTÍCULO 4.3.5	CRITERIOS DE DISEÑO Y DOTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS DE BICICLETAS	27
APARTADO 4.3.5.1	CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS DE BICICLETAS	27
APARTADO 4.3.5.2	DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE BICICLETAS	28
APARTADO 4.3.5.3	CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS APARCAMIENTOS DE BICICLETAS	28
TÍTULO 5.	NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIÓN	29
CAPÍTULO 5.1	VIARIO	29
ARTÍCULO 5.1.1	DISEÑO	29
ARTÍCULO 5.1.2	ACCESOS A PARCELAS	29
ARTÍCULO 5.1.3	ACCESIBILIDAD	29
ARTÍCULO 5.1.4	OBRAS	29
ARTÍCULO 5.1.5	CARGA Y DESCARGA	29
ARTÍCULO 5.1.6	OTRAS CONDICIONES	30
CAPÍTULO 5.2	REDES DE SERVICIOS	30
ARTÍCULO 5.2.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA	30
ARTÍCULO 5.2.2	SANEAMIENTO	30
ARTÍCULO 5.2.3	EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES	30
ARTÍCULO 5.2.4	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	30

ARTÍCULO 5.2.5	ALUMBRADO PÚBLICO	30
ARTÍCULO 5.2.6	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	30
ARTÍCULO 5.2.7	REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS Y FIBRA ÓPTICA.....	30
TÍTULO 6.	NORMAS DE DESARROLLO	31
CAPÍTULO 6.1	GESTIÓN	31
ARTÍCULO 6.1.1	UNIDADES DE ACTUACIÓN	31
ARTÍCULO 6.1.2	SISTEMA DE ACTUACIÓN	31
CAPÍTULO 6.2	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	31
ARTÍCULO 6.2.1	ALCANCE	31
ARTÍCULO 6.2.2	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	31
ARTÍCULO 6.2.3	PROYECTO DE EXPROPIACIÓN	31
ARTÍCULO 6.2.4	DOCUMENTO DE EJECUCIÓN Y CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS FINCAS DE RESULTADO	31
CAPÍTULO 6.3	OTRAS DETERMINACIONES	32
ARTÍCULO 6.3.1	PLAZOS.....	32
ARTÍCULO 6.3.2	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	32
TÍTULO 7.	CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS	33
CAPÍTULO 7.1	CARÁCTER DE LAS CONDICIONES	33
ARTÍCULO 7.1.1	OBJETO Y ALCANCE	33
ARTÍCULO 7.1.2	CONTENIDO	33
ARTÍCULO 7.1.3	NORMATIVA DE REFERENCIA	33
CAPÍTULO 7.2	CONDICIONES PARA MINIMIZAR EL IMPACTO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS	33
ARTÍCULO 7.2.1	MATERIALES AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	33
ARTÍCULO 7.2.2	RUIDO Y VIBRACIÓN.....	34
ARTÍCULO 7.2.3	CALIDAD DEL AIRE	34
ARTÍCULO 7.2.4	GESTIÓN DE LAS ESCORRENTÍAS DE AGUA.....	34
ARTÍCULO 7.2.5	RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN	34
ARTÍCULO 7.2.6	MATERIALES PELIGROSOS	35
CAPÍTULO 7.3	CONDICIONES E IDONEIDAD DE LOS MATERIALES DE LOS EDIFICIOS	35
ARTÍCULO 7.3.1	CICLO DE VIDA DEL EDIFICIO.....	35
ARTÍCULO 7.3.2	MATERIAS PRIMAS.....	35
ARTÍCULO 7.3.3	USO DE MATERIALES DE PRODUCCIÓN LOCAL.....	36
ARTÍCULO 7.3.4	USO DE MATERIALES RECICLADOS.....	36
CAPÍTULO 7.4	CONDICIONES DE EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA	36
ARTÍCULO 7.4.1	DISEÑO PASIVO	36
ARTÍCULO 7.4.2	EFICIENCIA ENERGÉTICA	37
APARTADO 7.4.2.1	CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA	37
APARTADO 7.4.2.2	MONITORIZACIÓN ENERGÉTICA	37

TÍTULO 0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las **NORMAS URBANÍSTICAS** del **PLAN ESPECIAL DEL APP-PCTG “PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO LA PECUARIA”**, que incluye los contenidos del artículo 193.1-c y d del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).

El Plan Especial desarrolla la ordenación detallada del ámbito APP-PCTG “Parque Científico Tecnológico La Pecuaria”, clasificado como suelo urbano no consolidado por el Plan General de Ordenación de Gijón | Xixón, aprobado definitivamente por el pleno municipal en sesión de 30 de enero de 2019 (BOPA 14 de febrero de 2019).

La promoción del Plan Especial corresponde al **AYUNTAMIENTO DE GIJÓN | XIXÓN**, quien encargó su redacción al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP**, tras adjudicación en concurso público, iniciándose los trabajos el 14 de enero de 2021.

Firma el presente Plan Especial el arquitecto responsable de su redacción, en representación de RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP y del conjunto del equipo redactor.

Enero de 2022



Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN NORMATIVO

ARTÍCULO 1.1.1 OBJETO

La presente Normativa Urbanística recoge las determinaciones escritas del Plan Especial a las que se otorga carácter normativo, e incluye todas las determinaciones de ordenación detallada sobre regulación de usos y tipologías edificatorias permitidas.

ARTÍCULO 1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas coincide con el ámbito APP-PCTG de Suelo Urbano No Consolidado establecido por el Plan General de Ordenación de Gijón.

ARTÍCULO 1.1.3 ALCANCE

Las Normas Urbanísticas del Plan Especial definen la regulación pormenorizada de los usos y edificaciones permitidos en el ámbito conforme al carácter de instrumento de desarrollo del Plan General de Ordenación otorgado a los planes especiales por el artículo 191 del ROTU.

ARTÍCULO 1.1.4 VIGENCIA

La tramitación del Plan Especial para su aprobación se desarrollará conforme al artículo 250 ROTU, entrando en vigor tras la publicación en el BOPA del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las ordenanzas o normas urbanísticas en él contenida, conforme al artículo 285 ROTU. Como anexo al acuerdo de aprobación definitiva se publicarán una relación de los demás documentos que integren el Plan Especial.

Conforme al artículo 275 ROTU, su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

ARTÍCULO 1.1.5 EFECTOS

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos de Ejecutividad, Declaración de utilidad pública, Obligatoriedad y Declaración de fuera de ordenación en los términos recogidos en los artículos 103, 104, 105, 106 y 107 del TROTU.

ARTÍCULO 1.1.6 MODIFICACIONES

El Plan Especial podrá ser objeto de modificación en los términos previstos en el artículo 279 ROTU.

CAPÍTULO 1.2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO 1.2.1 CONTENIDO DOCUMENTAL

Conforme a lo establecido en el artículo 193 ROTU, el presente Plan Especial se compone de los siguientes documentos:

1. Documentación Informativa.
 - a. Memoria Informativa.
 - b. Planos de Información.
2. Memoria de Ordenación.
3. Normas Urbanísticas.
4. Documento de Gestión.
5. Estudio Económico.

6. Planos de Ordenación y Urbanización.
7. Estudios Complementarios.
 - a. Estudio de Paisaje.
 - b. Estudio de tráfico y movilidad.
 - c. Estudio acústico.

ARTÍCULO 1.2.2 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan Especial corresponden al Ayuntamiento de Gijón | Xixón a través de sus respectivos servicios técnicos, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.1.19 de las Normas Urbanísticas del PGO.

ARTÍCULO 1.2.3 CARÁCTER SUBSIDIARIO RESPECTO AL PGO

En todo lo no regulado en la presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación lo previsto en las del vigente Plan General de Ordenación de Gijón.

TÍTULO 2. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 2.1 ORDENANZAS Y USOS

ARTÍCULO 2.1.1 ZONAS DE ORDENANZA

A los efectos de regular de forma diferenciada para cada parcela los usos admitidos, el presente Plan Especial establece la calificación detallada de los suelos del ámbito estableciendo una serie de zonas de ordenanza, cuyo ámbito se define gráficamente en el plano de ordenación PO-1.

Para cada una de ellas se regulan las condiciones de edificación y uso a través de ordenanzas específicas.

1. Ordenanza PCT.
2. Ordenanza EQ.
3. Ordenanza ZV.

Las condiciones particulares de cada ordenanza se recogen en el TÍTULO 3 de la presente normativa.

ARTÍCULO 2.1.2 ADMISIBILIDAD DE USOS

A los efectos de regular el régimen de usos a través de las ordenanzas zonales, el Plan Especial diferencia para cada zona de ordenanza los siguientes tipos de usos:

1. Predominante: Aquel que podrá consumir el mayor porcentaje de edificabilidad de la parcela, pudiendo alcanzar el 100%.
2. Complementario o Asociado: Uso vinculado directamente al predominante, que contribuye a su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con aquél.
3. Compatible: Uso que complementa al predominante, aportando diversidad a la parcela, pero constituyendo una actividad funcional y jurídicamente independiente. Su edificabilidad no superará el 50% de la asignada a la parcela, salvo indicación expresa en la ordenanza zonal.
4. Prohibido: Uso no admitido.

ARTÍCULO 2.1.3 RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD

El siguiente cuadro recoge los usos admitidos en el sector, a partir de las definiciones de uso de la Normativa Urbanística del PGO de Gijón. Para cada zona de ordenanza se señala su régimen de compatibilidad, así como sus condiciones particulares de implantación, en su caso.

En el cuadro se señala el régimen aplicable con los siguientes códigos:

- P: Uso Predominante.
- A: Uso Complementario o Asociado.
- C: Uso Compatible. Todo uso permitido como Compatible lo será también como Complementario o Asociado.
- Sin código: Uso Prohibido.

USOS ADMITIDOS				ORDENANZAS PLAN ESPECIAL APP-PCTG							
CLASE BÁSICA	SUBCLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	PCT-1	PCT-2	PCT-3	PCT-4	PCT-5	EQ	Observaciones	
Productivo [P]	Industrial	Industria en general	Talleres artesanales - Tipo I		A	A				Series limitadas o procedimientos no seriados. Prototipos y experimentación.	
			Talleres artesanales - Tipo II			A				Series limitadas o procedimientos no seriados. Prototipos y experimentación.	
		Almacenaje	Tipo I	A	A	A	A	A	A		
		Servicios empresariales	Científico Tecnológico	P	P	P	P	C			
	Garaje-aparcamiento	Garaje- aparcamiento	Garaje privado en edificios de cualquier uso		A	A	A				
			Garaje de uso colectivo				C	C		En planta sótano	
			Aparcamiento público				C	C		En planta sótano	
	Terciario	Terciario	Hospedaje						C		
			Comercial	Equipamientos comerciales de proximidad	C			C	C		Sólo en planta baja
				Complejos comerciales					C		Con superficie construida mayor de 2.500 m ² y menor de 4.000 m ²
			Oficinas	Oficinas	A	A	A	A	A	A	
				Despachos profesionales	C	C		C	C		
			Recreativo	Salas de reunión							
				Hostelería	C			C	C	A	Sólo en planta baja
			Espectáculos						C		
	Servicios personales. Tipos I y II		C			C	C	C	Sólo en planta baja		
Dotacional [D]	Equipamientos	Educativo		C	C	C	C	C	P		
		Sanitario	Sin hospitalización				C	C	P		
		Asistencial							P		
		Cultural						C	P		
		Deportivo							P		
		Administración pública		C	C	C	C	C	P		
		Servicios comunes zonas industriales (172.2-b.2º ROTU)				C	C	P	P		
	Servicios urbanos	Infraestructuras básicas		A	A	A	A	A	A		
		Parques urbanos							C		
	Zonas verdes	Jardines		A	A	A	A	A	C		
		Zonas de juego					A	A	C		
	Espacios libres	Inst. deport. al aire libre							P		
		Inst. recreativas al aire libre							P		
		Inst. culturales al aire libre							P		

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 14161225703046537561 en www.gijón.es/cev

CAPÍTULO 2.2 USOS PREDOMINANTES

ARTÍCULO 2.2.1 DEFINICIÓN

Serán Usos Predominantes del ámbito aquellos para los que el PGO asigna específicamente una edificabilidad en la correspondiente ficha normativa. En el caso del APP-PCTG son los siguientes:

1. Uso Científico Tecnológico.
2. Uso Dotacional Privado.

ARTÍCULO 2.2.2 USO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO

Comprende actividades vinculadas a la producción de bienes y servicios con alto perfil tecnológico y/o innovador en sus productos, servicios, procesos y/o modelos de gestión. Se encuadra en la categoría “c) Servicios Empresariales” del Uso Productivo Industrial, definida en el artículo 2.1.15 de las Normas Urbanísticas del PGO de Gijón.

Con carácter ilustrativo, no limitativo, se aporta un listado de actividades encuadrables en la definición del uso Científico Tecnológico.

1. Servicios de informática: Servicios consistentes en la gestión de información mediante ordenadores; almacenamiento y proceso de datos; ofimática, programación y desarrollo de aplicaciones y sistemas; reparación de equipos; y otras análogas.
2. Actividades relacionadas con transmisión telemática de información, telefonía, tecnologías de telecomunicación e internet.
3. Actividades de Innovación: Operaciones científicas, tecnológicas, organizativas, financieras y comerciales encaminadas a la concepción e implementación de innovaciones en la producción de bienes y servicios.
4. Actividades de Investigación: Actividades sistemáticas y creadoras encaminadas a aumentar el conocimiento científico, técnico y social, y a la aplicación práctica de ese conocimiento.
5. Servicios relacionados con la creación artística, musical, audiovisual y otras análogas.
6. Servicios avanzados de apoyo industrial y consultoría científica, técnica y social.
7. Formación reglada y no reglada, relacionada con materias de componente científica y/o tecnológica.

ARTÍCULO 2.2.3 USO DOTACIONAL PRIVADO

Actividades de equipamiento implantadas en parcelas y edificios de titularidad privada, consistentes en la prestación de servicios básicos de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos (art. 10.1-b ROTU).

Conforme al art. 172.2-b.2º ROTU, siendo un uso productivo industrial el predominante del ámbito, el uso comprende también centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del parque.

ARTÍCULO 2.2.4 CONDICIONES PARTICULARES

1. Para el uso Científico Tecnológico serán de aplicación las condiciones del uso Terciario de Oficinas del artículo 2.1.25 de las Normas Urbanísticas del PGO de Gijón.
2. Para el uso Dotacional Privado serán de aplicación las condiciones del uso de equipamientos privados del artículo 2.1.31 de las Normas Urbanísticas del PGO de Gijón.

TÍTULO 3. ORDENANZAS ZONALES

CAPÍTULO 3.1 ORDENANZA PCT - PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO

ARTÍCULO 3.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza PCT afecta a las parcelas a las que el Plan Especial asigna aprovechamiento lucrativo. Se diferencian 5 grados, correspondientes a distintas tipologías de implantación:

1. PTC-1: Edificación compacta.
2. PCT-2: Edificación abierta.
3. PCT-3: Edificación extendida.
4. PCT-4: Centro empresarial.
5. PCT-5: Centro de servicios.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código de color definido para cada grado en el Plano de Ordenación PO-1 del presente Plan Especial.

ARTÍCULO 3.1.2 USOS

1. El uso predominante en la parcela será el definido como Uso Científico Tecnológico en el ARTÍCULO 2.2.1 de la presente normativa.
2. El régimen de usos compatibles y complementarios será el definido en el cuadro del ARTÍCULO 2.1.3 de la presente normativa.
3. En el grado PCT-5, los usos compatibles podrán consumir la edificabilidad total asignada a la parcela, siempre que ninguno de ellos consuma más del 50% de la misma.

ARTÍCULO 3.1.3 CONDICIONES DE PARCELA

Apartado 3.1.3.1 PARCELA MÍNIMA

Se establecen los siguientes tamaños mínimos de parcela.

1. PTC-1: 900 m².
2. PCT-2: 1.500 m².
3. PCT-3: 2.000 m².
4. PCT-4: 4.000 m².
5. PCT-5: No divisible.

Apartado 3.1.3.2 DIVISIÓN HORIZONTAL Y COMPLEJO INMOBILIARIO

Conforme al artículo 26 TRLS-2015, podrán constituirse fincas y edificios en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, manteniendo el régimen de organización unitaria e indivisibilidad de la finca. Se distinguirán elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponderá, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

Las divisiones horizontales y complejos inmobiliarios cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dentro de los distintos espacios privativos se podrán instalar usos y actividades distintos, siempre y cuando sean compatibles entre sí.
2. Los espacios libres de parcela corresponderán con los elementos comunes, no pudiendo dividirse físicamente con el objeto de adscribir partes a los titulares de los elementos privativos.

Apartado 3.1.3.3 COMPOSICIÓN DE LA PARCELA

1. En el grado PCT-4, Centro Empresarial, se observarán las siguientes condiciones de composición:
 - a. Se diferenciarán varios volúmenes a lo largo del frente a la Avenida Pecuaría, con el fin de permitir la permeabilidad visual entre el exterior y el interior del parque.
 - b. Entre los volúmenes edificados se intercalarán espacios libres de acceso público, a modo de espacios peatonales interiores, desde los cuales se preverán los accesos a los edificios y a los locales de servicios permitidos en la planta baja (hostelería, restauración, etc.).
 - c. Se procurará la interconexión de estos espacios interiores mediante recorridos a modo de calle peatonal, proporcionando unidad y calidad al conjunto del espacio de relación desplegado entorno a los edificios.
 - d. Los volúmenes se orientarán preferentemente buscando mayor desarrollo de fachada en orientación sureste, optimizando las condiciones de soleamiento y eficiencia climática, así como la relación visual hacia La Laboral.
 - e. Ocupando el espacio bajo rasante, se preverá un gran aparcamiento con acceso directo desde la Avenida de la Pecuaría. Su ámbito de servicio trascenderá al del Centro Empresarial, alcanzando al conjunto de usuarios del parque.
2. En el grado PCT-5, Centro de Servicios, se observarán las siguientes condiciones de composición:
 - a. El volumen edificado se ajustará a lo representado en el Plano de Ordenación PO-1, reservando como espacio libre privado de uso público la zona así señalada. Sobre ella se constituirá una servidumbre permanente de uso público.
 - b. Ocupando el espacio bajo rasante de la totalidad de la parcela, se dispondrá un aparcamiento bajo rasante, donde deberán resolverse las plazas exigidas por la presente normativa.

Apartado 3.1.3.4 ESPACIO LIBRE DE PARCELA

1. El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado por ningún tipo de edificación permanente que suponga un aumento de edificabilidad u ocupación por encima de los máximos asignados a la parcela.
2. Podrán disponerse plazas de aparcamiento en el espacio libre de parcela sólo en los grados 1 a 3, siempre en número no superior al exigido por la presente normativa en función de la edificabilidad de la parcela. Deberán disponerse preferentemente en zonas no visibles desde el exterior, procurando su ocultación con elementos de jardinería y arbolado.
3. En el espacio libre de parcela podrán realizarse operaciones de carga y descarga, pero nunca de almacenaje al aire libre.
4. El tratamiento del espacio libre de parcela será definido en el proyecto de edificación que se presente para licencia, al objeto de verificar el cumplimiento de las condiciones aplicables.
5. En los grados PCT-1 a PCT-3, la superficie mínima de verde por parcela será del 40% del espacio no ocupado por la edificación. Se plantará un árbol como mínimo por cada 200 m² construidos. La disposición será libre, pero se procurará que cumplan la misión de establecer un filtro visual entre la edificación y el resto.
6. En el ajardinamiento de los espacios libres de parcela deberá optarse por la utilización de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas locales, evitando las especies con necesidades adicionales de riego.
7. El ajardinamiento deberá plantearse además con criterios adicionales orientados a garantizar unas adecuadas **condiciones de confort climático y lumínico** en los espacios de trabajo, por medio tanto de la localización del arbolado como por la selección de especies de hoja caduca.

Apartado 3.1.3.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA

1. Quedan prohibidos los cerramientos exteriores de parcela. El espacio libre interior quedará en continuidad visual con el de las parcelas colindantes y el espacio público circundante.
2. La seguridad y control de acceso se resolverá en los edificios mediante los medios técnicos y tecnológicos disponibles.
3. La delimitación de propiedades se podrá materializar a través de mojones permanentes e introducidos totalmente en el terreno, acompañados de soluciones poco intrusivas, tales como elementos de jardinería, materiales específicos en el suelo (grava, arena, etc.) o elementos vegetales de bajo porte que no formen barrera visual alguna.

ARTÍCULO 3.1.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Apartado 3.1.4.1 EDIFICABILIDAD

Se definen diferentes coeficientes de edificabilidad máxima para cada grado de la ordenanza PCT:

1. PCT-1: 1,30 m²c / m²s.
2. PCT-2: 0,60 m²c / m²s.
3. PCT-3: 0,60 m²c / m²s.
4. PCT-4: 1,62 m²c / m²s.
5. PCT-5: 1,47 m²c / m²s.

A estos efectos, computarán como superficie edificada todas las superficies construidas sobre o bajo rasante del edificio, con las excepciones del apartado 5 del artículo 2.3.46 de la Normativa del PGO.

En los grados PCT-1 y 2, cuando se disponga aparcamiento en planta sótano agotando el porcentaje de ocupación máxima según el apartado siguiente, la superficie edificada computable podrá alcanzar la resultante de construir el número máximo de plantas permitido sobre el total de la superficie ocupada.

Apartado 3.1.4.2 OCUPACIÓN

Se define el porcentaje de ocupación máxima de parcela para cada grado de la ordenanza PCT:

1. PCT-1: 50 %.
2. PCT-2: 35 %.
3. PCT-3: 60 %.
4. PCT-4: 50 %.
5. PCT-5: 60 %.

Apartado 3.1.4.3 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Se establecen los siguientes retranqueos de edificación:
 - a. En el grado PCT-1, la fachada del edificio se dispondrá a 5 metros del frente a viario, configurando un frente continuo, no pudiendo retranquearse en dimensión mayor ni menor. En los linderos con parcelas colindantes, el retranqueo de 5 metros tendrá carácter de mínimo.
 - b. En los grados PCT-2 y PCT-3, se establece un retranqueo mínimo para la edificación de 5 metros a todos los linderos con las parcelas colindantes y con el espacio público circundante.
 - c. En los grados PCT-4 y PCT-5 no se establece ningún retranqueo mínimo obligatorio, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de ocupación y composición establecidas.
2. Se prohíben todo tipo de elementos y cuerpos volados sobre el espacio de retranqueo.
3. Se podrán adosar edificios de dos parcelas colindantes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. La solicitud de licencia se realizará sobre un proyecto arquitectónico unitario para los dos edificios, en el que se incorporará el tratamiento conjunto de los espacios libres de ambas propiedades.
- b. Las dos edificaciones deberán adosarse a lo largo de todo su fondo y tomar como alineación el retranqueo exacto de 5 m con respecto a la calle.
- c. El proyecto integrará los dos edificios en una unidad compositiva de formas, alturas, fondos y materiales.

Apartado 3.1.4.4 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Se define el número máximo de plantas para cada grado de la ordenanza PCT:

1. PCT-1: 3 plantas.
2. PCT-2:
 - 2 plantas si la ocupación en planta es mayor del 25%.
 - 3 plantas si la ocupación en planta es del 25% o menor.
3. PCT-3: 2 plantas.
4. PCT-4: 4 plantas.
5. PCT-5: 3 plantas.

Apartado 3.1.4.5 ALTURAS

1. La altura máxima de la edificación se establece según el número de plantas:
 - a. 1 planta: 4 metros.
 - b. 2 plantas: 8 metros.
 - c. 3 plantas: 12 metros.
2. La medición de la altura se efectuará desde la cota media del vial en el frente de la parcela hasta la cara inferior del último forjado del edificio.
3. La altura máxima del punto más desfavorable de una cubierta será de 14 m, pudiendo rebasarse con elementos técnicos del edificio o instalaciones de captación de energía solar.
4. La altura libre mínima interior será de 2,5 m.

Apartado 3.1.4.6 PLANTA BAJA

1. En grado PCT-1, la cota del espacio libre de parcela en el espacio de retranqueo al frente del viario estará a la misma cota que el acerado exterior. La planta baja del edificio no estará a una cota por encima de 50 centímetros de la anterior.
2. En el resto de grados la diferencia de cota de la planta baja con respecto a los viales será como máximo de + 1,50 m.

Apartado 3.1.4.7 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permite una planta de semisótano, y hasta un máximo de dos plantas sótano, conforme a las definiciones del artículo 2.3.52 de la Normativa Urbanística del PGO.

En las plantas sótano y semisótano no podrán alojarse usos que requieran una estancia de personas continuada superior a 30 minutos. Se excluyen de esta prohibición los siguientes usos:

1. Aquellos que exijan unas condiciones acústicas o lumínicas estrictamente controladas:
 - a. Salones de actos y salas de proyección.
 - b. Laboratorios con necesidad justificada de limitar la iluminación natural.
 - c. Espacios de demostración, estudios de grabación y similares.
 - d. Todos aquellos con necesidad justificada de aislamiento lumínico y/o acústico.

2. Espacios de uso ocasional:
 - a. Comedores.
 - b. Salas de reunión.
 - c. Espacios de uso colectivo sin estancia continuada.
3. Todos aquellos para los que en el proyecto presentado para licencia se justifique la necesidad de limitar la iluminación natural.

Apartado 3.1.4.8 PATIOS INGLESES

Las plantas de sótano podrán iluminarse con soluciones a modo de "patio inglés" siempre y cuando las luces rectas sean de 4 m en edificios de un sótano y de 8 m en caso de 2 sótanos.

Los patios ingleses no podrán situarse en los espacios de retranqueo y computarán como superficie ocupada.

Apartado 3.1.4.9 CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Los proyectos de edificación garantizarán el cumplimiento de las condiciones complementarias recogidas en el TÍTULO 4 de la presente normativa.

ARTÍCULO 3.1.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Apartado 3.1.5.1 ESTÁNDAR MÍNIMO

Se define el número mínimo de plazas de aparcamiento que deberá ser previsto en el interior de las parcelas privadas, para cada grado de la ordenanza PCT:

1. PCT-1: 0,5 plazas por cada 100 m²c.
2. PCT-2: 0,5 plazas por cada 100 m²c.
3. PCT-3: 0,5 plazas por cada 100 m²c.
4. PCT-4: 1,5 plazas por cada 100 m²c.
5. PCT-5: 1 plazas por cada 100 m²c.

En grados PCT-1, 2 y 3, en el espacio libre de parcela, no se autorizarán más plazas de aparcamiento sobre rasante que las indicadas.

Apartado 3.1.5.2 LOCALIZACIÓN

La localización de las plazas de aparcamiento se resolverá de la siguiente manera:

1. PCT-1: Espacio libre de parcela y/o planta sótano.
2. PCT-2: Espacio libre de parcela y/o planta sótano
3. PCT-3: Espacio libre de parcela y/o planta sótano.
4. PCT-4: Planta sótano.
5. PCT-5: Planta sótano.

Apartado 3.1.5.3 PLAZAS PARA USUARIOS DISCAPACITADOS

Se establece la obligación de prever, dentro de la reserva mínima de plazas de aparcamiento, un mínimo de 1 plaza por cada 40 para usuarios discapacitados, con las dimensiones mínimas y características establecidas en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

ARTÍCULO 3.1.6 CONDICIONES ESTÉTICAS

Apartado 3.1.6.1 PROHIBICIONES

1. Se prohíben los siguientes elementos:
 - a. En exterior: persianas, contraventanas y toldos

- b. Cubiertas con pendiente mayor de 30 grados
 - c. Edificios con tipología de nave industrial tradicional
 - d. Aleros (si se permiten marquesinas)
 - e. Elementos arquitectónicos de inspiración rural o clasicista.
 - f. Rejas como elemento de protección.
 - g. La teja y la pizarra como elementos de cubierta.
 - h. Los revestimientos cerámicos en fachada.
 - i. Luces de neón y en general, cualquier iluminación y o color que produzca impacto visual negativo.
2. Se permite la utilización de cualquier color, a poder ser no estridente, en masas inferiores al 20% de la fachada, a excepción del gris claro y o el blanco que podrán ser utilizados en cualquier proporción, incluso en la total.
 3. Se procurará la integración de los volúmenes construidos en el medio natural arbolado circundante.
 4. En la composición de las fachadas se procurará la prevalencia de huecos y superficies transparentes sobre las partes macizas u opacas.

ARTÍCULO 3.1.7 OTRAS CONDICIONES

1. Los proyectos incluirán las obras de edificación y las de tratamiento de la parcela.
2. El tratamiento del espacio libre de parcela se ajustará a lo previsto en el CAPÍTULO 4.3 de la presente normativa.
3. Las parcelas de menos de 2.000 m², tendrán un único acceso, el resto dos como máximo. Y, en cualquier caso, estos serán menores en anchura de 3,5 m.
4. Solo se admiten al exterior los rótulos de identificación de la empresa. Será uno por edificio y con una dimensión máxima de 2 x 2 m.
5. Queda prohibido alterar la topografía de la parcela en las proximidades de los límites de esta en una proporción mayor del doble de la distancia al linde, con respecto a lo que se sube o se baja el terreno. En cualquier caso, las lomas creadas artificialmente no sobrepasarán la altura de 3 m. y las excavaciones los dos sótanos que la normativa de alturas permite, y o una profundidad de 8 m. (dos plantas de cuatro m. medida que se toma en esta normativa como unidad de medida).
6. En aquellas parcelas donde se dé la preexistencia de arbolado, se procurará el mantenimiento de dichos árboles integrándolos en el tratamiento del espacio libre privado de la parcela.

CAPÍTULO 3.2 ORDENANZA EQ - EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 3.2.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza de Equipamientos afecta a las parcelas que integran el sistema local de equipamientos. Será de aplicación en las parcelas identificadas como tales en el Plano de Ordenación PO-1 del presente Plan Especial.

El destino concreto de cada pieza podrá ser definido por el ayuntamiento en función de las necesidades específicas detectadas en cada momento.

ARTÍCULO 3.2.2 USOS

El Uso de Equipamiento corresponde a las actividades implantadas en parcelas y edificios de titularidad pública o privada, consistentes en la prestación de servicios básicos de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos (art. 10.1-b ROTU).

Conforme al art. 172.2-b.2º ROTU, siendo un uso productivo industrial el predominante del ámbito, el uso comprende también centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del parque.

El régimen de usos compatibles y complementarios será el definido en el cuadro del ARTÍCULO 2.1.3 de la presente normativa.

ARTÍCULO 3.2.3 CONDICIONES DE PARCELA

Cada una de las parcelas identificadas como equipamiento en el plano de ordenación PO-1 será considerada indivisible a efectos de segregaciones.

ARTÍCULO 3.2.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. No se definen condiciones de edificabilidad ni ocupación máxima. Serán las requeridas por las condiciones específicas de la instalación.
2. Se establece un número máximo de plantas de 2 plantas y una altura máxima 8 metros a línea de cornisa.
3. La edificación se ajustará al área de movimiento definida para algunas parcelas en el Plano de Ordenación PO-1.

ARTÍCULO 3.2.5 OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las condiciones para el uso de equipamientos de los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de las Normas Urbanísticas del PGO de Gijón.

CAPÍTULO 3.3 ORDENANZA ZV - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ARTÍCULO 3.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza de Espacios Libres Públicos afecta a las parcelas que integran el sistema local de espacios libres y será de aplicación en los terrenos identificados como tales en el Plano de Ordenación PO-1 del presente Plan Especial.

ARTÍCULO 3.3.2 CONDICIONES DE APLICACIÓN

Las zonas verdes y espacios libres se ajustarán a lo requerido por los artículos 2.1.33 y 2.1.34 de las Normas Urbanísticas del PGO.

TÍTULO 4. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4.1 CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y BIENESTAR DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 4.1.1 SUPERFICIES

Dependiendo del uso específico del edificio se establecen las siguientes ratios de superficie útil por ocupante, que corresponden con las condiciones de la ETE DB-SI 3:

Uso previsto Zona, tipo de actividad	Ocupación (m ² /persona)
Administrativo	
Plantas o zonas de oficinas	10
Vestíbulos generales y zonas de uso público	2
Docente	
Conjunto de la planta o del edificio	10
Locales diferentes de aulas, como laboratorios, talleres, gimnasios, salas de dibujo, etc.	5
Aulas (excepto de escuelas infantiles)	1,5
Aulas de escuelas infantiles y salas de lectura de bibliotecas	2
Sanitario	
Salas de espera	2
Servicios ambulatorios y de diagnóstico	10
Comercial	
En establecimientos comerciales:	
áreas de ventas en plantas de sótano, baja y entreplanta	2
áreas de ventas en plantas diferentes de las anteriores	3
En zonas comunes de centros comerciales:	
mercados y galerías de alimentación	2
plantas de sótano, baja y entreplanta o en cualquier otra con acceso desde el espacio exterior	3
plantas diferentes de las anteriores	5
En áreas de venta en las que no sea previsible gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, etc.	5
Pública concurrencia	
Zonas destinadas a espectadores sentados:	
con asientos definidos en el proyecto	1pers/asiento
sin asientos definidos en el proyecto	0,5
Zonas de espectadores de pie	0,25
Zonas de público en discotecas	0,5
Zonas de público de pie, en bares, cafeterías, etc.	1
Zonas de público en gimnasios:	
con aparatos	5
sin aparatos	1,5
Piscinas públicas	
zonas de baño (superficie de los vasos de las piscinas)	2
zonas de estancia de público en piscinas descubiertas	4
vestuarios	3
Salones de uso múltiple en edificios para congresos, hoteles, etc.	1
Zonas de público en restaurantes de "comida rápida", (p. ej: hamburgueserías, pizzerías...)	1,2
Zonas de público sentado en bares, cafeterías, restaurantes, etc.	1,5
Salas de espera, salas de lectura en bibliotecas, zonas de uso público en museos, galerías de arte, ferias y exposiciones, etc.	2
Vestíbulos generales, zonas de uso público en plantas de sótano, baja y entreplanta	2
Vestíbulos, vestuarios, camerinos y otras dependencias similares y anejas a salas de espectáculos y de reunión	2

ARTÍCULO 4.1.2 **CONFORT VISUAL**

El diseño del edificio fomentará el confort visual y la iluminación natural en todas las zonas de actividad, persiguiendo optimizar tanto la salud y bienestar de los usuarios de estos espacios como para promover el ahorro y eficiencia energética.

Las condiciones de los siguientes apartados se establecen para todos aquellos usos que requieran una estancia de personas continuada superior a 30 minutos. Se excluyen aquellos que exijan unas condiciones acústicas o lumínicas estrictamente controladas, tales como salones de actos, comedores, estudios de grabación; y todos aquellos para los que en la documentación presentada para licencia se justifique la no necesidad de prever iluminación natural.

Apartado 4.1.2.1 ILUMINACIÓN NATURAL

La regulación sobre características de la iluminación natural que se desarrollan a continuación es de aplicación en aquellas zonas del edificio con una ocupación continuada de más de 30 minutos, excluyéndose aquellas que exijan unas condiciones acústicas o lumínicas estrictamente controladas.

Así, requieren iluminación natural:

1. Oficinas.
2. Salas de reuniones.
3. Espacios de ocio.
4. Espacios de ejercicio, gimnasios.
5. Zonas de laboratorio, salvo si el tipo de actividad concreta que se realice requiera unas condiciones ambientales controladas.
6. Zonas de cocina y de catering.
7. Zonas comunes generales.
8. En general, cualquier zona donde se deban realizar trabajos que requieran estancia continuada de un trabajador.

La iluminación natural se diseñará de acuerdo con las siguientes guías:

- Guía técnica para el aprovechamiento de luz natural en la iluminación de los edificios. IDAE 2005
- Lighting Guide 10 "Daylighting and window design. CIBSE. 1999

A. CONDICIONES DE LA ILUMINACIÓN NATURAL A TRAVÉS DE LOS PARAMENTOS VERTICALES.

Se establecen los siguientes valores para la iluminación natural mínima en espacios de trabajo.¹

Distancia desde la ventana hasta el puesto de trabajo (D)	Tamaño de la ventana o la abertura (% de la superficie del cerramiento)
7 m o menos	20 %
8 - 11 m	25 %
11 - 14 m	30 %
14 m o más	35 %

Todos los puestos de trabajo, o el 95 % de la superficie útil, de las zonas de trabajo deberán estar a una distancia menor a la establecida en la tabla (D) de una ventana o una abertura permanente que proporcione unas vistas adecuadas al exterior.

B. CRITERIOS DE UNIFORMIDAD DE LA ILUMINACIÓN NATURAL

También es importante la uniformidad de la iluminación natural, siendo una opción la existencia de una vista del cielo. Así, se considera que las zonas del plano de trabajo presentan una vista del cielo cuando reciben luz directa del mismo, es decir, cuando el cielo puede verse desde la altura del plano de trabajo.

¹ Valores Manual Técnico de BREEAM ES Nueva Construcción, © Fundación Instituto Tecnológico de Galicia 2015.

La línea sin cielo divide las zonas del plano de trabajo que reciben luz directa del cielo de las que no. Así, se dan los siguientes valores mínimos²:

1. Una ratio de uniformidad de, al menos, 0,3. Aquellos espacios con cubiertas de vidrio como, por ejemplo, los patios, deben cumplir una ratio de uniformidad de, al menos, 0,7
2. Al menos el 80 % de la estancia cuenta con una vista del cielo desde la altura del plano de trabajo (0,7 m en espacios ocupados).
3. Se ha cumplido el criterio de fondo de la estancia $L/w + L/HW < 2/(1-R_b)$, donde L = fondo de la estancia, w = ancho de la estancia, Hw = altura de la parte superior de la ventana desde el nivel del suelo, R_b = reflectancia media de las superficies en la parte posterior de la estancia.

C. VALORES MÍNIMOS Y MEDIOS EXIGIDOS PARA LA ILUMINANCIA POR LUZ NATURAL.³

	Superficie	Iluminancia media por luz natural (promedio del conjunto del espacio)	Iluminancia mínima por luz natural en el punto peor iluminado
Edificios no residenciales: espacios ocupados (salvo indicación contraria a continuación)	≥ 80 %	Como mínimo, 300 lux durante el 50% del tiempo todo el año entre las 9h y las 17h	Como mínimo, 60 lux durante el 80% del tiempo todo el año entre las 9h y las 17h
Comercios: zonas de ventas	≥ 35 %	Al menos el 35 % del espacio cuenta con 300 lux durante el 50% del tiempo todo el año entre las 9h y las 17h	

D. REFLECTANCIA PARA FONDOS DE ESTANCIAS Y ALTURAS DE VENTANA MÁXIMOS.⁴

Proporciona, en metros, los fondos máximos para diferentes anchos y alturas de la parte superior de la ventana de estancias iluminadas lateralmente.

Reflectancia (R _b)	0,4		0,5		0,6	
	Ancho de la estancia (m)	Altura de la parte superior de la ventana (m)	Ancho de la estancia (m)	Altura de la parte superior de la ventana (m)	Ancho de la estancia (m)	Altura de la parte superior de la ventana (m)
2,5	3,0	10,0	3,0	10,0	3,0	10,0
3,0	4,5	6,7	5,4	8,0	6,8	10,0
3,5	5,0	7,7	6,0	9,2	7,5	11,5
	5,4	8,6	6,5	10,4	8,1	13,0

Apartado 4.1.2.2 VISTAS AL EXTERIOR.

Se considera de gran importancia para la salud y el bienestar de los usuarios del edificio la existencia de “vistas al exterior” desde los lugares en los que se desarrolla la actividad cotidiana, considerando ésta el espacio donde se permanece un tiempo superior a 30 minutos de forma continuada.

Son “vistas al exterior” aquellas que se proporcionan a través de una ventana exterior orientada hacia un paisaje u otros edificios y situada al nivel de los ojos de una persona sentada, entre 1,2 y 1,3 m, en las zonas del edificio donde se desarrolle actividad. También se considerará “vista al exterior” aquella que se dé hacia un patio interior o una zona abierta con cubierta siempre que la distancia desde la abertura hasta la pared opuesta de dicho patio sea, como mínimo, de 10 metros. Esta distancia es la mínima necesaria para el reenfoque de la vista. Es preferible la vista hacia espacios abiertos con vista de paisaje que aquella que sólo permite ver el cielo.

Serán obligatorias para las siguientes áreas del edificio:

1. Áreas de trabajo u oficinas para los usuarios del edificio.
2. Zonas donde vayan a llevarse a cabo trabajos a corta distancia o donde se utilizarán ayudas visuales.
3. Donde sea previsible pasar largos periodos de tiempo.

Quedarían excluidos de los espacios anteriores cualquier otro espacio donde la exclusión o limitación de la luz natural sea un criterio funcional.

² Valores Manual Técnico de BREEAM ES Nueva Construcción, © Fundación Instituto Tecnológico de Galicia 2015.

³ Valores Manual Técnico de BREEAM ES Nueva Construcción, © Fundación Instituto Tecnológico de Galicia 2015.

⁴ Valores Manual Técnico de BREEAM ES Nueva Construcción, © Fundación Instituto Tecnológico de Galicia 2015.

Las claraboyas, ventanas altas y patios ingleses no se consideran “vistas al exterior”.

Apartado 4.1.2.3 CONTROL DEL DESLUMBRAMIENTO.

Se deben introducir elementos o acciones para el control del deslumbramiento en aquellas zonas del edificio donde podría resultar problemático para los usuarios.

Los sistemas de corrección del deslumbramiento pueden ser pasivos o activos:

- Elementos fijos de la edificación como puedan ser aleros de mayor dimensión, parasoles fijos, estructuras de lamas, o un diseño bioclimático que proporcione un apantallamiento frente a los elevados niveles de radiación solar del verano y los escasos niveles del invierno;
- Elementos activos: persianas, parasoles móviles, etc., ya sea controlados automáticamente o por los usuarios.

En cualquier caso, se deberá garantizar la entrada de luz natural en las estancias en situación de cielo nublado o cuando el sol no incida directamente en la fachada para evitar mayor consumo energético.

ARTÍCULO 4.1.3 ACCESIBILIDAD INTERIOR

Apartado 4.1.3.1 OBJETO

Se regulan las características de los elementos de transporte interior del edificio, como pueden ser ascensores, escaleras mecánicas o pasillos rodantes.

Para la elección del elemento concreto se deberá haber tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Análisis de la demanda y de los patrones de uso del transporte del edificio, determinando el número y el tamaño óptimo de los mismos.
- En lo relativo al consumo de energía, se deben estudiar al menos dos soluciones técnicas, valorando las ventajas e inconvenientes de cada una, y justificando la elección.

Apartado 4.1.3.2 ASCENSORES

Para los ascensores, de entre las características de eficiencia energética siguientes, se tendrán en cuenta las siguientes características, que favorecen el mayor ahorro energético:

1. Tengan “**modo de espera**” en los períodos de baja demanda. Así, la potencia del controlador del ascensor y de otros equipos operativos se apaga cuando el ascensor permanece inactivo durante un período de tiempo configurado. Se apagarán la iluminación de la cabina, las pantallas de usuario y los ventiladores.

La cabina y las pantallas utilizan una iluminación energéticamente eficiente, es decir, una eficacia media de las lámparas de todas las luminarias de > 55 lúmenes/vatios de circuito, mientras que los botones luminosos se apagan cuando el ascensor permanece inactivo durante un período de tiempo configurado.

2. El ascensor utiliza un grupo tractor con un control de la velocidad variable, la potencia variable y la frecuencia variable (VVVF).
3. El ascensor cuenta con una unidad de regeneración para que cualquier energía generada por un ascensor de tracción (cuando suba con una carga inferior a la ratio de contrapeso o baje con una carga superior a la ratio de contrapeso) o por un ascensor hidráulico (cuando baje) regrese de nuevo al suministro eléctrico o se emplee en cualquier otro lugar del edificio.
4. Para los ascensores se ha obtenido el certificado de categoría de eficiencia según VDI 4707.

Apartado 4.1.3.3 OTROS ELEMENTOS

Deberán cumplir una de las opciones siguientes:

1. Están equipados con un dispositivo detector de la carga que sincroniza la potencia del motor con la demanda de los pasajeros a través de un mecanismo de velocidad variable.
2. Están equipados con un dispositivo detector de pasajeros para su funcionamiento automatizado, de tal forma que permanezcan en el modo de espera cuando no exista demanda de los pasajeros.

ARTÍCULO 4.1.4 CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Los proyectos de edificación deberán contar con un plan de prevención y control de la calidad del aire interior (PPCAI) con determinación de los niveles máximos admisibles de CO₂, debiendo darse las condiciones formales y constructivas adecuadas para la existencia de ventilación cruzada en el edificio. Esta ventilación natural podrá completarse con un sistema mecánico, si bien planteándose éste de forma complementaria.

Antes de su puesta en funcionamiento se debe hacer una revisión de los niveles de concentración de formaldehído, compuestos volátiles para, en el caso de estar por encima de los valores establecidos por la OMS, se proceda a tomar las medidas que consigan esa reducción.

El análisis y la medición de los contaminantes anteriormente indicados se realiza de conformidad con los estándares establecidos en:

- UNE-ISO 16000-4: 2006. Aire de interiores. Parte 4: Determinación de formaldehído. Método de muestreo difusivo.
- UNE-ISO 16000-6: 2006. Aire de interiores. Parte 6: Determinación de compuestos orgánicos volátiles en aire de interiores y cámaras de ensayo mediante muestreo difusivo con adsorbente Tenax TA, desorción térmica y cromatografía de gases empleado MS/FID
- UNE-EN ISO 16017-2: 2004. Aire de interiores, ambiente y ocupacional. Muestreo y análisis de compuestos orgánicos volátiles por tubo adsorbente/desorción térmica/cromatografía de gases capilar. Parte 2: Muestreo por difusión
- UNE 77260-3: 2004. Aire de interiores. Parte 3: Determinación de formaldehído y otros compuestos carbonílicos. Método de muestreo activo.

ARTÍCULO 4.1.5 CONFORT TÉRMICO

El proyecto garantizará la consecución de los niveles adecuados de confort térmico, así como la selección de los dispositivos de control necesarios para mantener un entorno térmicamente confortable para los ocupantes del edificio, que deberán ajustarse a la norma UNE-EN ISO 7730:2006, sin que exista ninguna zona cuyos niveles puedan producir una insatisfacción local.

ARTÍCULO 4.1.6 EFICIENCIA ACÚSTICA

Apartado 4.1.6.1 CONDICIONES

El proyecto garantizará que el edificio cumple con los estándares de aislamiento acústico adecuados para su uso. Así, tanto en la fase de diseño como en la fase de construcción, se deben tener en cuenta los siguientes factores:

- Las fuentes de ruido externas con repercusión en el emplazamiento seleccionado.
- La distribución del emplazamiento y la zonificación del edificio para lograr una buena acústica.
- Los requisitos acústicos de aquellos usuarios con necesidades auditivas y de comunicación especiales.
- El tratamiento acústico de las distintas zonas y fachadas.

Apartado 4.1.6.2 NORMATIVA APLICABLE

El proyecto garantizará el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de ruido; a saber:

- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 99/1985, de 17 de octubre, por el que se aprueban las Normas sobre condiciones técnicas de proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones
- Ordenanza sobre protección contra la contaminación acústica de Xijón

Apartado 4.1.6.3 MEJORAS

Para optimizar la eficiencia acústica adecuada, se recomienda mejorar los estándares de exigencia en los siguientes puntos:

- Aislamiento acústico a ruido aéreo
- Aislamiento acústico a ruido de impacto
- Aislamiento a ruido exterior
- Tiempo de reverberación

CAPÍTULO 4.2 CONDICIONES DE CALIDAD, EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD RELATIVAS AL AGUA

ARTÍCULO 4.2.1 CALIDAD DEL AGUA

Los sistemas de agua del edificio se diseñarán de acuerdo con Norma UNE 100030 IN: 200520 para minimizar el riesgo de contaminación microbiana.

En aquellas zonas ocupadas de forma continua se dispondrá de un sistema de agua potable que incluya:

- Grifos de agua potable para bebida fuera de las zonas de lavabos.
- Enfriadores de agua en punto fijo, directamente conectados a la red de agua potable.
- En el caso de existir cocinas para el personal, grifo de agua potable.

ARTÍCULO 4.2.2 CONSUMO DE AGUA

Apartado 4.2.2.1 AHORRO DE AGUA POTABLE

El proyecto optimizará la demanda de agua potable previendo la instalación de aparatos sanitarios más eficientes y, sólo después, compensar la demanda final de agua no potable con la instalación de sistemas de aguas grises o pluviales. Para conseguirlo será necesario incluir una serie de elementos en las instalaciones de agua potable:

- Economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
- Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros y mecanismos de doble sistema de descarga.

Además, se desarrollará un sistema de reciclado de agua, al que deberán conectarse las cisternas, descrito en el apartado correspondiente a “aguas grises y pluviales”.

Apartado 4.2.2.2 SISTEMAS DE AGUAS GRISES Y PLUVIALES

El proyecto preverá un sistema de reciclado de agua que se utilizará para cubrir, al menos parcialmente, la demanda de agua no potable en el edificio y, de este modo, reducir el consumo de agua potable para uso que no necesitan ese nivel de calidad. Este sistema contempla:

- La recogida y el reciclado de agua no potable de los aparatos sanitarios existentes, es decir, grifos, duchas, bañeras y lavavajillas o lavadoras o cualquier otro que genere un vertido de agua que pueda ser reutilizada.
- La recogida y el almacenamiento de aguas pluviales.

La prioridad en cuanto a los usos de estas aguas se centra, principalmente, en los inodoros y el sistema de riego de la parcela.

Apartado 4.2.2.3 CONSUMOS DE AGUA SINGULARES

En caso de existir elementos singulares consumidores de agua en las zonas comunes como fuentes, piscinas, jacuzzis, duchas comunitarias, etc., estos deberán estar conectados a una red de recogida y depuración de aguas grises de modo que sea reaprovechable, al menos, el 80% del agua consumida por estos elementos.

Apartado 4.2.2.4 MONITORIZACIÓN DE LOS CONSUMOS DE AGUA

Se deberá instalar un contador inteligente de agua en la red de suministro principal del edificio, conectado a un Sistema de Gestión del Edificio (SGE)

Las instalaciones o las zonas del edificio en donde se produzca el consumo de agua deben disponer, así mismo, de contadores inteligentes divisionarios o equipos de medición de agua integrados en dichas zonas o instalaciones y conectados también al SGE.

Apartado 4.2.2.5 DETECCIÓN Y PREVENCIÓN DE FUGAS DE AGUA

Se deberá incluir la instalación de sistemas de detección y prevención de fugas de agua capaz de detectar cualquier fuga importante en la red de suministro principal del edificio, así como entre el edificio y el contador de la empresa suministradora de agua en los límites del emplazamiento, para minimizar las pérdidas.

El sistema de detección de fugas debe:

- Ser un sistema audible cuando esté activado o que avise al responsable de mantenimiento
- Activarse cuando el flujo de agua pase a través de los puntos de control con un caudal por encima del máximo preestablecido durante un período de tiempo predeterminado.
- Ser capaz de identificar distintos tipos de caudales a lo largo de períodos de tiempo preestablecidos, distinguiendo entre continuos o discontinuos.
- Ser programable para adaptarse a los criterios de consumo de agua del edificio.

CAPÍTULO 4.3 CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE DE LAS PARCELAS

ARTÍCULO 4.3.1 CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

El espacio libre de parcela se organizará respondiendo a criterios de funcionalidad, confort para el usuario, protección de la vegetación y el estado natural del suelo y eficiencia energética.

El proyecto del edificio deberá incluir también un plano de urbanización, en el que se situarán todos los elementos que se van a incluir en la parcela, áreas ajardinadas con las características de la vegetación y el tratamiento del suelo, caminos y paseos peatonales, áreas de circulación rodada, aparcamientos de vehículos a motor y de bicicletas, iluminación y señalización, etc.

ARTÍCULO 4.3.2 AJARDINAMIENTO**Apartado 4.3.2.1 MEJORA Y CONSERVACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES**

Se recomienda ajardinar una superficie por encima del 40% mínimo establecido en la normativa del Plan General de Gijón | Xixón.

En caso de existir árboles aislados se contabilizará una superficie de 3 m² por árbol como área ajardinada.

Se deberán elegir especies autóctonas o adaptadas, estando prohibido el uso de ninguna especie plantada incluida en el listado de especies invasoras del Ministerio para la Transición Ecológica.

Se priorizará la incorporación de plantas cuyas necesidades hídricas quedan cubiertas únicamente con agua de lluvia durante todas las estaciones del año.

Apartado 4.3.2.2 USO DE PLANTAS PARA CREAR SOMBRAS

Se recomienda el uso de plantas que creen sombra sobre las fachadas del edificio para reducir los efectos de la radiación sobre las mismas, de forma que colabore a los objetivos de confort térmico y lumínico señalados en apartados anteriores.

Se deben utilizar árboles de hoja caduca, que se adaptan a las necesidades de sombra o soleamiento a lo largo del año y que así contribuyan a reducir la demanda de refrigeración en verano sin que afecte el soleamiento en invierno, incrementando el enfriamiento evaporativo.

Se incluirá un estudio de sombreado que justifique la superficie sombreada en las fachadas este, sur y oeste, considerándose unos valores óptimos de sombreado entre el 20 % y el 60 % de la fachada.

Apartado 4.3.2.3 EFECTO ISLA DE CALOR

El objetivo es disminuir el efecto de isla de calor en áreas urbanas mediante la utilización de espacios vegetados, cubiertas o fachadas verdes y la instalación de elementos de sombreado y protección solar de las superficies de acumulación. Las superficies de parcela o cubierta deberán cumplir con las siguientes características:

- Superficies ajardinadas con un espesor de tierra vegetal de al menos 5 cm.
- Superficies con un pavimento permeable. En caso de tratarse de pavimento de rejilla abierta permeable, deberá ser tal que garantice un 50 % de su superficie cubierta por tierra.
- Superficies con un acabado de color claro.
- Superficies sombreadas que eviten la isla de calor.

Apartado 4.3.2.4 CONDICIONES PARA EL RIEGO DE LAS ZONAS AJARDINADAS

Como condición de partida, se debe minimizar las necesidades de riego de las zonas ajardinadas, debiendo ser, únicamente, complementario del agua de lluvia.

En cualquier caso, para los sistemas de riego para las zonas ajardinadas se recomienda cumplan con las siguientes condiciones:

- El sistema de riego será subterráneo por goteo, incorporando sensores de humedad del suelo.
- Deberá estar zonificado para permitir un riego ajustado a los diferentes grupos de plantas.
- Deberá contar con una estación pluviométrica para evitar el riego automático de las plantas y las zonas verdes durante períodos de precipitaciones.
- El origen del agua será de un sistema de aguas pluviales o de aguas grises, con una capacidad de almacenamiento adecuada a la extensión de las zonas a servir.

ARTÍCULO 4.3.3 ILUMINACIÓN EXTERIOR

Apartado 4.3.3.1 EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS LUMINARIAS

El objetivo es el establecimiento del consumo mínimo de la iluminación exterior del edificio con unos niveles adecuados al uso que se desarrolle. Para ello, lo primero es la elección de luminarias energéticamente eficientes.

1. Las luminarias externas deberán cumplir las condiciones de la siguiente tabla.

	Luminarias comunes: eficacia luminosa mínima de la lámpara en lúmenes/vatio		Luminarias LED con lámpara integrada: eficacia luminosa mínima de la lámpara en lúmenes/vatio	
Edificio, vías y caminos de acceso	50	60	40	50
Aparcamientos, carreteras asociadas y zonas de iluminación por proyección	70	80	55	60
Señalética, anuncios luminosos, iluminación vertical	60	50	50	50

2. Deberán contar con temporizador o sensor de luz natural para evitar su funcionamiento durante las horas en que existe luz natural.
3. Conforme a lo establecido en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (REEA), la calificación energética mínima será A.
4. Se evitarán las lámparas con un índice de reproducción cromática bajo ya que requieren más potencia luminosa para iluminar un objeto con el mismo nivel de claridad que un emisor con un índice de reproducción cromática superior como, por ejemplo, algunas lámparas de vapor de sodio que emiten una luz entre las regiones amarilla y roja del espectro visible.

Apartado 4.3.3.2 OTRAS CONDICIONES PARA LA ILUMINACIÓN ESPECIAL

La iluminación decorativa y por proyección que se utilice de forma continuada deberá cumplir los mismos parámetros de eficiencia energética que el alumbrado general de la parcela. Se eximen de esta condición la iluminación temporal que corresponda a actos o eventos puntuales.

La iluminación con luz de monocromática como, por ejemplo, neón o un LED de color, no podrá utilizar más energía que un emisor de luz blanca equivalente con un filtro de color, por ejemplo, una lámpara fluorescente con un tubo del mismo color.

Apartado 4.3.3.3 CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

El alumbrado exterior debe cumplir las condiciones de la normativa vigente, considerando que el ámbito se encuentra en una **zona de luminosidad media** conforme a la clasificación que realiza el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior en función de su protección contra la contaminación luminosa, según el tipo de actividad a desarrollar en cada una de las zonas.

ARTÍCULO 4.3.4 CRITERIOS DE DISEÑO Y DOTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS A MOTOR

Los aparcamientos de vehículos a motor deberán cumplir las condiciones establecidas en el Plan General de Gijón | Xixón, además de las condiciones de las zonas de ordenanza señaladas en la presente normativa.

Como Condiciones de Sostenibilidad adicionales se establece un mínimo de DOS (2) plazas de aparcamiento con carga para vehículos eléctricos, independientemente del número de plazas de aparcamiento a excepción del caso en que exista una única plaza de aparcamiento en cuyo caso ésta deberá contar con esta dotación.

ARTÍCULO 4.3.5 CRITERIOS DE DISEÑO Y DOTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS DE BICICLETAS

Apartado 4.3.5.1 CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS DE BICICLETAS

Los aparcamientos de bicicletas deben estar ubicados preferentemente junto a los accesos o en el interior del edificio. La distancia máxima a la entrada del edificio será de 100 m, equivalente a un minuto a pie. Además, deberán ser visibles desde el edificio y de fácil acceso desde los carriles bici o viarios compartidos exteriores de acceso al edificio.

En el plano de urbanización de la parcela se incluirán también la relación entre los distintos recorridos, vehículos motorizados, bicicletas y peatones. Se reducirá al mínimo el número de cruces, que deberán estar señalizados de modo que se facilite una movilidad segura para los usuarios.

Apartado 4.3.5.2 DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE BICICLETAS

La dotación recomendada de plazas de aparcamiento de bicicletas se establece como mínimo en los valores de la siguiente tabla:

Espacios de oficinas o administrativos	1 plaza por cada 20 ocupantes.
Espacios de equipamiento público	1 plaza por cada 20 ocupantes.
Espacios de uso docente	1 plaza por cada 20 ocupantes.
Espacios comerciales	1 plaza por cada 200 m ² útiles de espacio público sin considerar cocinas, aseos, almacenes u otros espacios privados.
Espacios hoteleros o de alojamiento	1 plaza por cada 50 camas.
Espacios de servicios de restauración	1 plaza por cada 200 m ² útiles de espacio público sin considerar cocinas, aseos, almacenes u otros espacios privados.
Espacios deportivos	1 plaza por cada 500 m ² útiles de uso deportivo sin considerar vestuarios, espacios privados, almacenes, etc.

Se establecerá siempre un mínimo de 4 plazas de aparcamiento de bicicletas por edificio, independientemente de que el número requerido sea inferior.

Apartado 4.3.5.3 CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS APARCAMIENTOS DE BICICLETAS.5

1. El espacio de aparcamiento deberá estar convenientemente iluminado y estar integrado en un entorno arquitectónico seguro.
2. Para evitar riesgos en las maniobras de acceso al aparcamiento se reservará una franja de 0,5 metros de ancho entre el espacio ocupado por las bicicletas aparcadas y cualquier vial de circulación, tanto peatonal como de vehículos. Si el vial peatonal tiene un ancho superior a los 2 metros, la franja de seguridad mencionada puede desestimarse
3. Los soportes de las bicicletas deberán estar a una distancia mínima de 1 metro cuando permitan el aparcamiento a los dos lados y a 0,80 m cuando solo se pueda aparcar una bicicleta, para permitir un acceso cómodo.
4. La distancia mínima a una pared será de 0,30 m para sistemas de aparcamiento a una sola cara o de 0,90 m para sistemas que permitan el aparcamiento a las dos caras.
5. El sistema de aparcamiento de las bicicletas deberá estar anclado a una estructura permanente y permitir el anclaje de la bicicleta en dos puntos: al menos una rueda y cuadro.
6. La elección del material, diseño, anclaje y ubicación deben ser adecuados para prevenir robos o actos vandálicos.

TÍTULO 5. NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 5.1 VIARIO

ARTÍCULO 5.1.1 DISEÑO

El proyecto de urbanización concretará el diseño de viario recogido en el Plano de Ordenación PO-3.1 del presente Plan Especial, desarrollando las secciones tipo que con carácter indicativo se detallan en el plano PO-3.2, que son vinculantes sólo en lo referente al ancho total entre alineaciones.

ARTÍCULO 5.1.2 ACCESOS A PARCELAS.

1. El ancho de cada acceso a parcela no será mayor de 3,5 metros.
2. El propietario de cada parcela queda obligado a la restitución o reposición de los elementos de urbanización que hayan de alterarse para la construcción de los pertinentes accesos.
3. Cuando las condiciones del terreno obliguen a disponer rampas de acceso a las parcelas, su pendiente será inferior al 6% y no invadirá la acera pública. Antes de su entronque con la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con una longitud no inferior a 5 metros hacia el interior de la parcela, contados a partir del lindero frontal de la vía pública.

ARTÍCULO 5.1.3 ACCESIBILIDAD.

En el diseño de los distintos espacios, itinerarios y elementos del espacio público se observarán las prescripciones de la Orden VIV/561/2010, sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, reflejadas en el Plano de Ordenación PO-4. En concreto:

1. Los itinerarios peatonales accesibles previstos en el espacio público tendrán un ancho mínimo de 3 metros, superior al ancho mínimo de 1,80 m previsto en el artículo 5.2-b de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.
2. Las pendientes máximas de los itinerarios no superan en ningún caso el máximo del 6% establecido en el artículo 5.2-h de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.
3. Los pasos de peatones se prevén con un ancho de 5 metros, superior al mínimo de 3,5 metros establecido por el artículo 42-a) del reglamento de Accesibilidad (Decreto 135/2018).

ARTÍCULO 5.1.4 OBRAS.

1. Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o para la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. El propietario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de estas actuaciones.
2. Cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales, que se ocasione como consecuencia de las obras citadas, deberá quedar subsanado de forma inmediata por el propietario de la parcela.
3. El Ayuntamiento podrá fijar los avales que considere oportunos para garantizar la reparación de los desperfectos que pudieran ocasionarse en las vías públicas por obras o actividades desarrolladas en el interior de las parcelas.

ARTÍCULO 5.1.5 CARGA Y DESCARGA.

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas a tal efecto; bien en situación al aire libre, en el espacio interior de retranqueo de la edificación, o dentro de la edificación.

ARTÍCULO 5.1.6 OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las condiciones recogidas en la Sección 2ª del Título II, capítulo 2, de las Normas Urbanísticas del PGO.

CAPÍTULO 5.2 REDES DE SERVICIOS**ARTÍCULO 5.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Serán de aplicación las condiciones del artículo 2.2.15 de la Normativa Urbanística del PGO y demás normativa técnica de aplicación.

ARTÍCULO 5.2.2 SANEAMIENTO

Serán de aplicación los artículos 2.2.16 y 2.2.18 de la Normativa Urbanística del PGO y demás normativa técnica de aplicación.

ARTÍCULO 5.2.3 EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

Serán de aplicación los artículos 2.2.16 y 2.2.17 de la Normativa Urbanística del PGO y demás normativa técnica de aplicación.

ARTÍCULO 5.2.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Serán de aplicación los artículos 2.2.21, 2.2.22 y 2.2.24 de la Normativa Urbanística del PGO y demás normativa técnica de aplicación.

ARTÍCULO 5.2.5 ALUMBRADO PÚBLICO

Será de aplicación el artículo 2.2.23 de la Normativa Urbanística del PGO y demás normativa técnica de aplicación.

ARTÍCULO 5.2.6 RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

Será de aplicación el artículo 2.2.27 de la Normativa Urbanística del PGO y demás normativa técnica de aplicación.

ARTÍCULO 5.2.7 REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS Y FIBRA ÓPTICA

Serán de aplicación los artículos 2.2.28, 2.2.29 y 2.2.30 de la Normativa Urbanística del PGO y demás normativa técnica de aplicación.

TÍTULO 6. NORMAS DE DESARROLLO

CAPÍTULO 6.1 GESTIÓN

ARTÍCULO 6.1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN

Conforme al artículo 355.1 ROTU, a los efectos de legitimar la actuación urbanizadora, el Plan Especial delimita dos unidades en el ámbito, para la ejecución de las previsiones del plan mediante actuaciones sistemáticas. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación PO-6.

1. UA-1. Se trata de una unidad discontinua que incluye dos piezas:
 - a. Terrenos del ámbito al Este del Camino de las Gardenias, comprendidos entre éste camino, la Avenida de la Pecuaria y el límite nororiental del ámbito.
 - b. El triángulo perteneciente al sector, solapado con el ámbito de protección del BIC de La Laboral, situado al sur de la Avenida de la Pecuaria; entre ésta avenida, la del Jardín Botánico y el INTRA.
2. UA-2: Incluye el resto de terrenos de la parte oeste del ámbito, entre el Camino de las Gardenias, la Avenida de la Pecuaria y la zona residencial de Somió.

ARTÍCULO 6.1.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Conforme al artículo 365.2-b ROTU, el Plan Especial establece para las dos unidades de actuación delimitadas el sistema de actuación por EXPROPIACIÓN.

Así mismo, conforme a lo previsto en el artículo 496 ROTU, el procedimiento de expropiación será el de TASACIÓN CONJUNTA.

CAPÍTULO 6.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 6.2.1 ALCANCE

Los siguientes artículos recogen los instrumentos técnicos que deberán redactarse para el desarrollo del Plan Especial y la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora.

Su alcance podrá afectar al conjunto del APP-PCTG o procederse mediante instrumentos independientes para cada Unidad de Actuación, conforme al criterio municipal en el inicio de las actividades de gestión.

ARTÍCULO 6.2.2 PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se ajustará a lo requerido por el artículo 381 ROTU. Se redactará para proyectar técnicamente todos los elementos de la urbanización de manera integral y se redactarán con precisión suficiente para poder ser interpretados y ejecutados por técnicos competentes distintos a su redactor.

ARTÍCULO 6.2.3 PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

En coherencia con el sistema de actuación por expropiación y el procedimiento de tasación conjunta establecido, se redactará y aprobará un Proyecto de Expropiación conforme a los artículos 500 y 501 ROTU, con el fin de habilitar la obtención de los terrenos.

ARTÍCULO 6.2.4 DOCUMENTO DE EJECUCIÓN Y CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Una vez que el Ayuntamiento haya obtenido los terrenos que constituyen cada una de las unidades en que se divide el ámbito a efectos de su gestión, procederá a aprobar el **Documento de Ejecución del Plan Especial** y la **Certificación Administrativa** para la inscripción de las fincas de resultado, de cada una de las Unidades de Actuación, en la que conste la descripción de las parcelas de origen y las de resultado conforme a la ordenación establecida por el Plan Especial.

La **Certificación Administrativa** para la inscripción de las fincas de resultado será título inscribible, conforme a lo previsto en el artículo 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.

CAPÍTULO 6.3 OTRAS DETERMINACIONES

ARTÍCULO 6.3.1 PLAZOS

Se establecen los siguientes plazos máximos para el desarrollo de la actuación urbanizadora:

1. Aprobación definitiva del Plan Especial: 4 años desde la entrada en vigor del PGO (s/ ficha del APP-PCTG).
2. Finalización de la urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del PGO. (art. 342.1-b ROTU).
3. Ejecución de la edificación: No se definen plazos.

No obstante, al tratarse de un ámbito de iniciativa pública del Ayuntamiento de Gijón, los plazos para el desarrollo urbanístico de la totalidad del ámbito habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación vigente en cada momento en materia estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

ARTÍCULO 6.3.2 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Conforme al artículo 387.3-b) ROTU, el presente Plan Especial atribuye el deber de conservación y mantenimiento de la urbanización a los propietarios de las parcelas lucrativas y/o edificios incluidos en el ámbito.

La atribución de este deber se establece de forma total y por tiempo indefinido, sin perjuicio de la potestad del Ayuntamiento de equilibrar el balance entre los beneficios que a la colectividad genera la utilización de la urbanización y los gastos que asumen los propietarios por la gestión y conservación.

El cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento se efectuará mediante una **Entidad Urbanística de Conservación**, que habrá de constituirse integrando a los propietarios y administraciones afectadas.

TÍTULO 7. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO 7.1 CARÁCTER DE LAS CONDICIONES

ARTÍCULO 7.1.1 OBJETO Y ALCANCE

Con el objeto de servir de referencia para optimizar las condiciones de sostenibilidad de las edificaciones que se implantarán en el PCT, el presente título de la normativa recoge una serie de condiciones de idoneidad para los nuevos edificios y construcciones, elaborado a partir de los más reconocidos manuales de certificación de sostenibilidad ambiental (LEED, BREEAM, VERDE, etc).

Si bien las condiciones no se establecen con carácter vinculante, representan criterios indicativos de referencia que se debería procurar observar en el proyecto y ejecución de las nuevas construcciones.

ARTÍCULO 7.1.2 CONTENIDO

El contenido de las determinaciones consiste en la definición de las condiciones físicas mínimas, adicionales a las establecidas en el Plan General de Gijón | Xixón, a la legislación sectorial de aplicación y a la propia Normativa Urbanística del Plan Especial.

De acuerdo con los distintos aspectos que regulan, las condiciones se clasifican en 6:

1. Condiciones para minimizar el impacto durante la construcción.
2. Condiciones e idoneidad de los materiales de los edificios.
3. Condiciones de eficiencia y sostenibilidad energética.
4. Condiciones de higiene, salud y bienestar.
5. Condiciones de eficiencia y sostenibilidad del ciclo del agua.
6. Condiciones de tratamiento del espacio libre de parcela.

ARTÍCULO 7.1.3 NORMATIVA DE REFERENCIA

En las normas UNE 15643 se define el marco general para la evaluación de la sostenibilidad de los edificios.

- UNE-EN 15643-2 se define el marco para la evaluación del comportamiento ambiental.
- UNE-EN 15643-3 el del comportamiento social.
- UNE-EN 15643-4 el del comportamiento económico.

CAPÍTULO 7.2 CONDICIONES PARA MINIMIZAR EL IMPACTO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 7.2.1 MATERIALES AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN

La regulación de los materiales auxiliares de obra pretende la minimización del impacto ecológico de la actividad, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:

- A. Se dispondrá de un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) con una certificación expedida por un tercero de conformidad con la norma UNE-EN ISO 1400110 u otro estándar equivalente.
- B. Reducción de la distancia de transporte desde origen, así como de los residuos originados, con el correspondiente registro de la actividad.

6 Fuentes: Manual Técnico de BREEAM ES Nueva Construcción, © Fundación Instituto Tecnológico de Galicia 2015. Manual VERDE Edificios 2020 - Guía de evaluación - Green Building Council España (GBCe)

- C. Toda la madera de obra utilizada en el proyecto debe ser madera con certificación de aprovechamiento y comercialización ajustadas a la legalidad. Además, se tendrá preferencia por el encofrado de madera inicialmente reciclada.

ARTÍCULO 7.2.2 RUIDO Y VIBRACIÓN

El objetivo es minimizar el impacto del ruido y la vibración en el entorno. Se cumplirán las siguientes condiciones:

- A. Planificación de las actividades más ruidosas en los horarios que causen menos perturbaciones al entorno.
- B. Empleo de barreras y deflectores durante las actividades de impacto y voladura.
- C. Empleo de pantallas acústicas y otros dispositivos de control del ruido.
- D. Reducción al mínimo del transporte a través de las áreas residenciales del entorno.

ARTÍCULO 7.2.3 CALIDAD DEL AIRE

El objetivo es prevenir el polvo y otra contaminación del aire en el emplazamiento y en el entorno.

- A. Reducción al mínimo del polvo generado por los materiales mediante equipos de control, almacenes o cubiertas protectoras, o incluso elevando de los niveles de humedad.
- B. Reducción al mínimo del polvo generado por el movimiento de los vehículos.
- C. Prohibición de quema de materiales en obra.

ARTÍCULO 7.2.4 GESTIÓN DE LAS ESCORRENTÍAS DE AGUA

Se pretende evitar la contaminación del agua como consecuencia de las actividades de la construcción del edificio. Para ello será obligatorio adoptar las medidas precisas, entre las que se encontrarían:

- A. Disponer de un plano de drenaje del terreno y puntos de entrada de agua para destacar las zonas de riesgo.
- B. Modificación del plan de obra en caso de lluvia extrema o fuertes vientos.
- C. Contorneado y reducción al mínimo de la longitud y la inclinación de las pendientes.
- D. Desvío de las escorrentías de agua limpia existentes para evitar la mezcla con las aguas sucias de la obra.
- E. Empleo de mantillo para la estabilización de las zonas expuestas y recuperación de la vegetación, así como protección de pendientes o canales escarpados, por ejemplo, con esterilla de yute.
- F. Prohibición de las balsas de sedimentación, barreras para sedimentos o sistemas de tratamiento del agua.
- G. Implantación de los sistemas de drenaje adecuados para minimizar y controlar las infiltraciones.

ARTÍCULO 7.2.5 RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN

El objetivo de estas medidas es reducir los residuos de construcción enviados a vertedero, bien mediante el uso de sistemas constructivos como los prefabricados o mediante procesos de obra controlados que faciliten la separación y clasificación de los residuos para su posterior reutilización o reciclado.

El proyecto de edificación deberá incluir un Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción, conforme a la normativa vigente. Incluida en la planificación de la obra existirá un Plan de Gestión de Residuos que desarrolle el estudio previo realizado.

El Estudio de Gestión de los Residuos de la Construcción deberá justificar:

- La elección de los materiales empleados para minimizar la generación de residuos, comparando posibles alternativas.
- Se garantizará la reutilización o reciclado de al menos un 50 % de los residuos generados.

ARTÍCULO 7.2.6 MATERIALES PELIGROSOS

Se implantarán las medidas precisas para evitar cualquier vertido de material peligroso que contamine los cursos de agua próximos. Entre ellas se destacan:

- A. Implantación de un sistema de contención secundario apropiado en los tanques de almacenamiento de combustible y en el almacenamiento temporal de otros líquidos como, por ejemplo, los aceites de lubricación o los fluidos hidráulicos.
- B. Empleo de superficies impermeables en aquellas zonas de repostaje de combustible y de traslado de otros fluidos.
- C. Existencia en obra de equipos portátiles de contención y limpieza de vertidos para su uso en caso de emergencia.

CAPÍTULO 7.3 CONDICIONES E IDONEIDAD DE LOS MATERIALES DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 7.3.1 CICLO DE VIDA DEL EDIFICIO

El proyecto analizará el ciclo de vida del edificio para calcular los impactos que genera el mismo durante todas las etapas de su existencia, desde la extracción de las materias primas necesarias para su fabricación, hasta su desaparición, con particular atención a la durabilidad y reciclabilidad de los materiales elegidos.

El análisis estudiará las tres fases del ciclo de vida del edificio, en las que cada uno de los impactos generados son diferentes:

1. Construcción
 - a. Suministro de materias primas
 - b. Transporte
 - c. Fabricación
 - d. Transporte
 - e. Proceso de construcción
2. Uso
 - a. Mantenimiento
 - b. Reparación
 - c. Sustitución
 - d. Rehabilitación
 - e. Uso de energía en servicio
 - f. Uso de agua en servicio
3. Deconstrucción
 - a. Transporte
 - b. Tratamiento de residuos
 - c. Vertido

Todas las decisiones que se tomen deberán ir en la línea de minimizar los residuos de la construcción, promoviendo el uso de materiales que puedan recuperarse al final de su uso en el ciclo de vida del edificio

ARTÍCULO 7.3.2 MATERIAS PRIMAS

Los materiales elegidos para la construcción del edificio deberán cumplir unos estándares sociales y ambientales mínimos en lo relativo a origen y producción, entre los que se encuentran la protección de

los bosques, el respeto al entorno en la extracción de piedra natural y evitar, por ejemplo, la explotación infantil.

Así, los proyectos deberán contener un documento de procedencia de las materias primas empleadas que avale la sostenibilidad de las mismas. En el proyecto se deberá incluir la indicación explícita de que deberán contar con este documento para su aceptación en obra.

Documentos aceptados para justificar la procedencia sostenible de las materias primas:

- Global Reporting Initiative (GRII Sustainable Report. En caso de aportarse dos materiales diferentes con este tipo de certificado, se podrá solicitar un criterio de innovación.
- Autodeclaración del fabricante incluyendo: lugar de extracción de las materias primas empleadas en su producto, y procedimientos medioambientales responsables durante la extracción y el procesado.
- Documento de política de empresa en la que se incluyan los requisitos exigibles a los distribuidores de materias primas que cumplan con los derechos básicos de trabajadores, incluido el trabajo infantil y el respeto ambiental por espacios protegidos o de alto valor ecológico.

ARTÍCULO 7.3.3 USO DE MATERIALES DE PRODUCCIÓN LOCAL

Se primará el uso de materiales de producción local por dos motivos fundamentales:

- Conlleva una mejora de la economía local;
- Reduce los impactos debidos al transporte.

Se consideran materiales de producción local aquellos cuya planta de producción se encuentra a menos de 400 km de la actuación, si bien se recomienda el uso de materiales situados a menos de 200 km.

ARTÍCULO 7.3.4 USO DE MATERIALES RECICLADOS

Se primará el uso de materiales que provengan de productores con niveles más altos de reciclados en sus productos para reducir el agotamiento de materias primas y los impactos asociados a su extracción.

Se deberá incluir la documentación que justifique este extremo, ya sea mediante un certificado de la empresa productora o de otra entidad con capacidad para ello, por ejemplo, de Administraciones con competencias en medio ambiente.

El certificado deberá distinguir entre postconsumo y preconsumo, según marca la ISO 14021, para los materiales aportados:

- Reciclado postconsumo: Material generado por el usuario final del producto que ya no se puede utilizar para su fin previsto. Incluye devoluciones de materiales de la cadena de distribución.
- Reciclado preconsumo: Material rescatado de los residuos generados durante un proceso de fabricación.
- Upcycling: Proceso de convertir unos materiales en otros nuevos con más potencial de reutilización y más reciclabilidad, o una mayor calidad del material. o un mayor valor a lo largo del tiempo.

CAPÍTULO 7.4 CONDICIONES DE EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

ARTÍCULO 7.4.1 DISEÑO PASIVO

El diseño del edificio responderá a una concepción bioclimática de la construcción, cumpliendo toda la normativa vigente al respecto, priorizando las estrategias pasivas para el acondicionamiento del mismo, de forma que se asegura a la vez un alto confort térmico, la prevención de posibles patologías constructivas y el ahorro máximo de energía.

ARTÍCULO 7.4.2 EFICIENCIA ENERGÉTICA

El diseño del edificio prestará especial atención a los aspectos relevantes para evaluar la eficiencia energética, que son:

- La demanda energética operativa del edificio.
- El consumo de energía primaria del edificio.
- El total de las emisiones de CO2 resultantes.

Los criterios a introducir en el diseño del edificio y que influyen en el resultado final de la evaluación energética se refieren tanto al propio edificio como a las instalaciones renovable y de baja emisión.

Para el edificio, núcleo y envolvente, se deberán asumir las especificaciones de acondicionamiento energéticamente más eficientes que sean permisibles en virtud de la normativa sobre edificios.

Las instalaciones renovables y de baja emisión de carbono o de cero carbono (BOC) pueden utilizarse para mejorar la eficiencia energética del edificio evaluado. Las tecnologías BOC pueden instalarse en el emplazamiento o en sus cercanías, siempre que exista un acuerdo de conexión privada, o fuera del emplazamiento a través de renovables externas acreditadas.

Apartado 7.4.2.1 CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA

Este criterio ambiental se establece en función de la reducción de consumo de energía primaria no renovable (hasta su consumo cero) y el porcentaje de reducción del consumo de energía primaria total para cubrir las demandas en calefacción, refrigeración, ACS, ventilación, control de la humedad y en su caso iluminación, sobre el valor límite fijado por el CTE DB-HE.

El valor de referencia será el valor límite de la energía primaria no renovable y energía primaria total fijado por el CTE DB-HE, aprobado por RD 732/2019, para una intensidad de carga interna de 9 W /m² en la zona climática en la que se encuentra el edificio.

Apartado 7.4.2.2 MONITORIZACIÓN ENERGÉTICA

La monitorización de los consumos de energía del edificio contribuye a la optimización de los mismos a lo largo del tiempo.

Esta monitorización se realizará a través de un Sistema de Gestión Energética de Edificios (SGEE) o de varios contadores auxiliares inteligentes de energía accesibles individualmente de los siguientes elementos:

- Calefacción.
- Agua caliente sanitaria.
- Humidificación.
- Refrigeración.
- Sistema de ventilación.
- Iluminación.
- Baja potencia.
- Otros sistemas con un consumo importante de energía.

Cuando un edificio se componga de una o varias unidades grandes (es decir, con una superficie > 200 m²), es preciso especificar un número suficiente de contadores auxiliares inteligentes que permita la monitorización de las zonas de funciones relevantes dentro de cada una, además de la realización de una medición de la unidad en su conjunto.