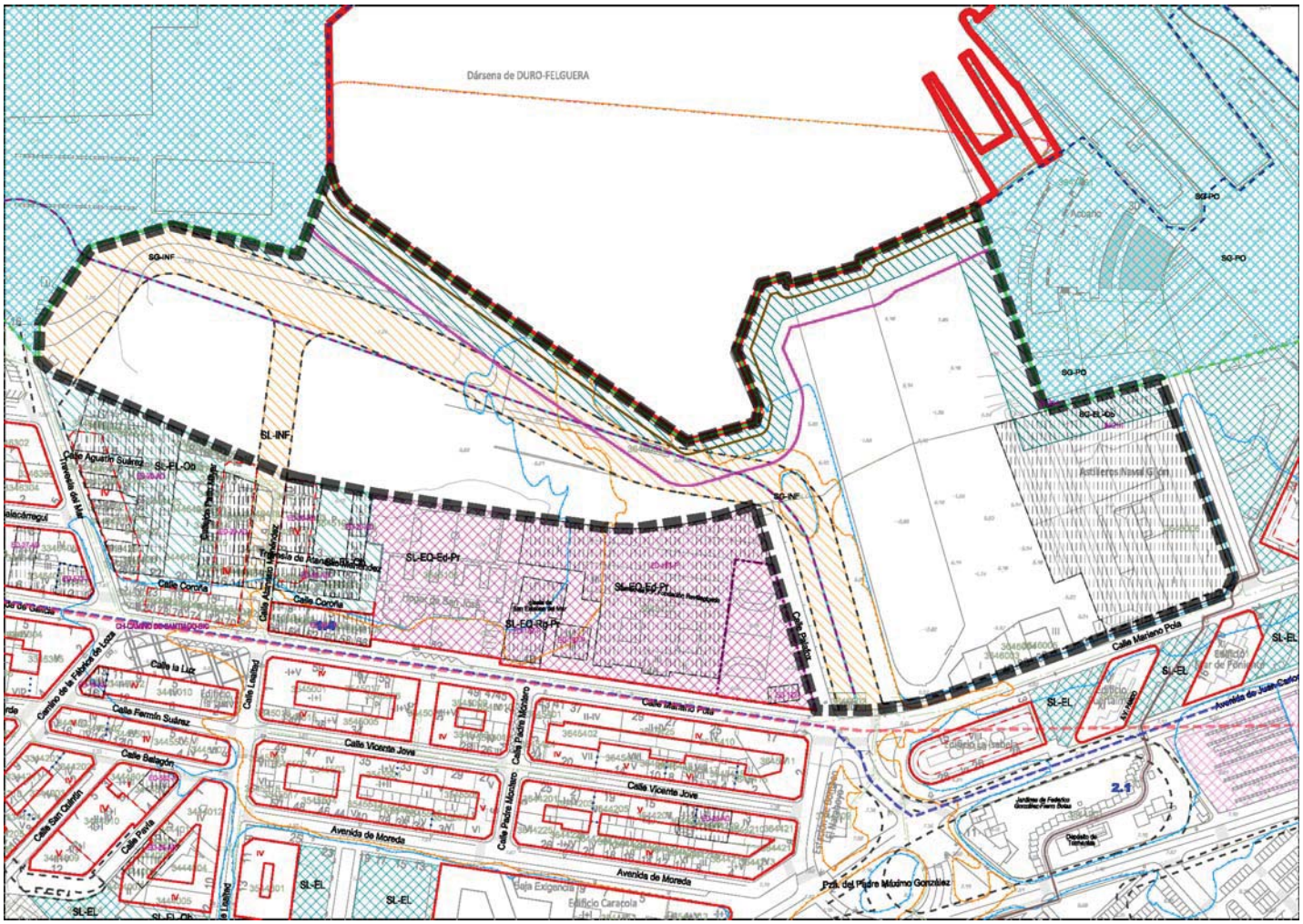
La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431371045071201510** en www.gijon.es/cev



Escala aproximada 1:2000

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN	APP-PE-NG

POLÍGONO/MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	PLANO
36460	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07	SC2-14-11-15, SC2-14-11-16

SUPERFICIES M2				
BRUTA DEL ÁMBITO M2	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES	SUPERFICIE NETA (Sup.Bruta-D.P.Ex)
60.085,00	20.107,00		7.360,00	52.725,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONDICIONES PARTICULARES

Se trata de transformar el espacio industrial una vez desalojado a otros usos y a otra imagen para convertirlo en el motor del cambio para el barrio de El Natahoyo, incluso, para toda la ciudad ante la inevitable tendencia de extender el centro urbano por la costa y hacia las nuevas estaciones.
Objetivos:
- Recuperar una parte significativa de la fachada marítima de la ciudad para el uso público.
- Introducir usos productivos vinculados a la industria azul, especialmente las industrias limpias y compatibles con el uso residencial y que precisen o se beneficien de estar próximas a la lámina de agua, todo ello en la línea definida en el Plan Estratégico Municipal.
- Dotar al barrio del inicio de una futura nueva conexión viaria considerada Sistema General por la importancia en la red viaria de la ciudad.
- Configurar un borde urbano mediante edificios singulares en las áreas al sur del nuevo viario.
- Mejorar y completar las comunicaciones existentes: concluir la calle Anastasio Menéndez con una sección mínima de 12 metros en congruencia con el esquema de los planos en los que se refleja el trazado orientativo.
- Garantizar la permeabilidad del frente edificado hacia los espacios libres a generar al sur en congruencia y continuidad con el APP-PERI-04.
- Organizar a lo largo del borde marítimo un espacio libre con carácter de Sistema General para el uso y disfrute de los ciudadanos y visitantes de Gijón que, necesariamente, conectará con el espacio libre actual entre el acuario y los edificios “barco”. El Plan Especial debe definir su delimitación gráfica exacta en función de la ordenación detallada que desarrolle, siguiendo el criterio de configurar un área a lo largo del borde marítimo, sin interrupción, conectada al actual espacio libre y garantizando la futura conexión con el espacio libre que genere la reforma de El Tallerón. El PGO delimita una franja a los meros efectos de criterio de diseño y definición de la superficie de los Sistemas Generales: 9.807,00 m2.
- En la zona este la reforma debe garantizar su integración con los edificios barco, acuario, etc., siempre dentro de los parámetros definidos en el Catálogo Urbanístico.
- Los elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico deben tener un tratamiento particularizado, considerando los posibles usos industriales.
- El Plan Especial debe considerar las indicaciones del área de prevención de Riesgos Marinos de El Natahoyo (ap-ds) que afecta a todo el ámbito.
- El régimen de usos que defina el Plan Especial, deberá destinar un mínimo del 80,00% a usos productivos vinculados a las actividades como la pesca, la acuicultura, el turismo, la navegación, la biotecnología marina, las energías renovables (Gijón azul/ Parque de Mar). Se permite que los usos compatibles se ubiquen tanto en edificio exclusivo como en los edificios de uso predominante. Los usos complementarios se permiten exclusivamente en plantas baja y primera de los edificios del uso predominante. Usos compatibles: dotacional, terciario de oficinas y servicios personales. Usos complementarios: terciarios hotelero, hostelero, recreativo, de espectáculos y comercial.
- Las ordenanzas que establezca el Plan Especial deberán tomar como base de inspiración en las del actual Parque Científico Tecnológico, sobre todo la Normativa Estética, exceptuando en todo caso las limitaciones de altura, adaptándolas a la ordenanza del PGO y a la legislación actual y, además, a los resultados del análisis de usos óptimos desde el punto de vista de la sostenibilidad económica, social y ambiental que el propio PERI deberá aportar.
- El PERI debe fijar la altura máxima de la edificación tomando como parámetros de referencia la relación con el entorno y la capacidad para la materialización del aprovechamiento.
- El nuevo viario, con el trazado orientativo que se grafía paralelo a la costa tendrá un ancho mínimo de 20,00 metros, salvo en el punto del giro al oeste donde se permitiría una disminución puntual sin que afecte a la calzada, siempre que se justifique la imposibilidad de alcanzar el ancho previsto, y debe respetar las conexiones señaladas en la documentación gráfica. Por su importancia en la red viaria de la ciudad adquiere el rango de Sistema General con una superficie de 10.300,00 m2, que podrá ser adaptada por el Plan Especial a la solución de ordenación resultante sin que ello suponga una modificación del PGO. El tramo se plantea como el inicio de una nueva conexión entre la Avenida Juan Carlos I y la Avenida Príncipe de Asturias –de unos 30,00 metros cada una- y que en el tramo de la APP-PE-NG es viario único en ambos sentidos.
- Según define el ROTU en su Artículo 316. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, “el planeamiento podrá atribuir a los propietarios de terrenos destinados a actuaciones de reforma interior o incluidos en polígonos o unidades de actuación con fines de mejora del medio urbano hasta el cien por cien del aprovechamiento medio”. Las actuaciones de la APP-PE-NG constituyen una reforma interior y, a la vez, una mejora sustancial del medio urbano a conseguir mediante la recuperación de una parte significativa de la fachada marítima de la ciudad para el uso público. Por lo expuesto y por la carga elevada de las cesiones para Sistemas Generales, la preexistencia de usos industriales con cargas adicionales a la urbanización, las limitaciones de los usos y el innegable interés público y social en el desarrollo del área, así como la inexistencia de aumento de la edificabilidad respecto al planeamiento vigente (0,90 m2/m2 sobre parcela neta del PGO´99 y 0,75 m2/m2 sobre superficie neta del ámbito en el PGO actual), será susceptible de apropiación el 100,00% del aprovechamiento lucrativo.
- El área de la APP-PE-NG nI se considera polígono industrial ni área industrial a efectos de los artículos 140 y 177 del ROTU. Se trata de la implantación de industrias limpias vinculadas al mar y, en todo caso, compatibles con los usos terciario y residencial, pues el ámbito se considera parte indispensable y elemento impulsor del proceso de regeneración y renovación del barrio de El Natahoyo.
- Las cesiones de Sistemas Generales de Espacio Libres sustituirán a los estándares del artículo 177 sobre Espacios Libres y Zonas verdes, sin perjuicio de la creación de éstos como resultado de la ordenación detallada que, en todo caso, debe garantizar la permeabilidad hacia la costa, por lo que los espacios exteriores a las alineaciones que fije el PERI, formarán parte del Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos. Dada la inexistencia de aumento del aprovechamiento respecto al PGO´99, no se fijan otras condiciones que las ya expresadas.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137104507120151O en www.gijon.es/cev

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN | **APP-PE-NG**

- Los datos de la Ficha sobre ocupación de suelo en planta baja referentes al uso industrial se consideran de superficie máxima e incluyen los espacios libres, zonas verdes y viario que puedan resultar, a mayores de lo grafiado en la misma Ficha.

OBSERVACIONES:
- El ámbito presenta afecciones por inundabilidad sujetas a las limitaciones de uso de los artículos 40, 41 y 42 del RD 1/2016, de 8 de enero y 9ter del RD 638/2016 de 9 de diciembre: Ver Anexo I. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO (NNUU del PGO).
- Si bien el ámbito ha sido excluido del Sistema General Portuario, está afectado por el Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbre de Protección de Costas, por lo que los usos y autorizaciones se acomodarán a lo estipulado en la Ley de Costas.
- El ámbito está afectado por riesgos derivados de la dinámica litoral, siendo de aplicación las determinaciones del Capítulo 2 del Título VI de las NNUU. Para mayor detalle deberá ser consultado el visor gráfico municipal.
- En el ámbito existen elementos que forman parte del Catálogo Urbanístico de Gijón, por lo que debe someterse a Informe de la Consejería competente en Patrimonio Cultural.
- El instrumento de desarrollo incluirá una justificación sobre la existencia de actividades realizadas en el ámbito que están incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. En el caso afirmativo, se incluirá la realización de un estudio de caracterización de suelos por empresa acreditada por ENAC para esta actividad y, en su caso, un estudio de riesgos. Los Proyectos de Urbanización y de Edificación deberán, en su caso, detallar y puntualizar los estudios del planeamiento de desarrollo.

DETERMINACIONES GENERALES						
CLASE DE SUELO	CATEGORIA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLAZOS
SUELO URBANO	(SUNC) URBANO NO CONSOLIDADO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PRIVADA	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	4 AÑOS

USOS		
PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIOS	COMPATIBLES
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	SEGÚN ORDENANZA	PCTG, P.TERCIARIO Y DOTACIONAL (P.B)

ORDENACIÓN					
USO PREDOMINANTE	OCUPACIÓN SUELO PLANTA BAJA - m2	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA (plantas sobre rasante)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE m2	COEFICIENTE EDIF. MAX. BRUTA m2/m2
RESIDENCIAL		PERI: EN BASE A 6 Y 8		0,00	1,00
%VIVIENDAS PROTEGIDAS					
DENSIDAD					
VIVIENDAS ESTIMADAS					
INDUSTRIAL / CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	33.725,00		SEGÚN PERI	40.000,00	
TERCIARIO					
DOTACIONAL PRIVADO					
VIARIO	11.360,00				
ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES	15.000,00				
DOTACIONAL PÚBLICO					
TOTAL	**60.085,00**			**40.000,00**	

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431371045071201510** en www.gijon.es/cev

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN	APP-PE-NG

GESTIÓN				
USO LUCRATIVO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	CESIÓN (MAX 10%)	APROVECHAMIENTO MEDIO
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	1,17			0,76
RESIDENCIAL COLECTIVA CIUDAD JARDÍN	1,29			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR ADOSADA	1,41			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR AISLADA	1,52			
RESIDENCIAL VP CONCERTADA	0,67			
RESIDENCIAL VP GENERAL	0,58			
RESIDENCIAL VP ESPECIAL	0,48			
PRODUCTIVO TERCIARIO OFICINAS Y HOTELES	0,98			
PRODUCTIVO TERCIARIO	1,47			
DOTACIONAL PRIVADO	1,47			
PRODUCTIVO INDUSTRIAL/CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	1,00	40.000,00	4.000,00	
TOTAL		**40.000,00**	**4.000,00**	

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431371045071201510** en www.gijon.es/cev