

Gijón

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN/XIXÓN

GIJÓN AZUL
PARQUE DEL MAR
PERI APP-PE-NG NAVAL GIJÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

AGOSTO 2026

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV=16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061 00** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN | XIXÓN

GIJÓN AZUL | PARQUE DEL MAR

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APP-PE-NG NAVAL GIJÓN DEL PGO DE GIJÓN | XIXÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

AGOSTO 2026

EQUIPO REDACTOR

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, arquitectos urbanistas

Ícaro Obeso Muñiz, geógrafo

COMPAS CONSULTORES, ingeniería y medioambiente

AUDIOTEC, ingeniería acústica

TOOL ALFA, tráfico y movilidad

POZU ESPINOS, patrimonio histórico

Rodrigo Caballero Veganzones, asesor jurídico

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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 DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN 5
CAPÍTULO 2.1 GESTIÓN 5
ARTÍCULO 2.1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN 5
ARTÍCULO 2.1.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN 5
CAPÍTULO 2.2 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL. 5
ARTÍCULO 2.2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO 5
ARTÍCULO 2.2.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN 5
ARTÍCULO 2.2.3 PROYECTO DE URBANIZACIÓN 5
CAPÍTULO 2.3 OTRAS DETERMINACIONES 6
ARTÍCULO 2.3.1 PLAZOS 6
ARTÍCULO 2.3.2 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN 6
TÍTULO 3. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS 7
CAPÍTULO 3.1 USOS Y ZONIFICACIÓN 7
ARTÍCULO 3.1.1 ZONAS DE ORDENANZA 7
ARTÍCULO 3.1.2 REGULACIÓN Y COMPATIBILIDADES ENTRE LOS DISTINTOS USOS 7
APARTADO 3.1.2.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS 7
APARTADO 3.1.2.2 ADMISIBILIDAD DE USOS E INTERRELACIÓN 8
APARTADO 3.1.2.3 LOCALIZACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS 8
APARTADO 3.1.2.4 RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD EN CADA ZONA DE ORDENANZA 9
CAPÍTULO 3.2 USOS PREDOMINANTES 13
ARTÍCULO 3.2.1 DEFINICIÓN 13
ARTÍCULO 3.2.2 USO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO 13

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Apartado 3.2.2.1 Clasificación 13

Apartado 3.2.2.2 Definiciones de las actividades relacionadas con la economía azul 14

Apartado 3.2.2.3 Condiciones particulares 15

TÍTULO 4. ORDENANZAS ZONALES 17

CAPÍTULO 4.1 ORDENANZA NG –NAVAL GIJÓN: CIENTÍFICO TECNOLÓGICO AZUL 17

ARTÍCULO 4.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 17

ARTÍCULO 4.1.2 USOS 17

ARTÍCULO 4.1.3 CONDICIONES DE PARCELA 17

Apartado 4.1.3.1 Parcela mínima 17

Apartado 4.1.3.2 Forma de la parcela 17

Apartado 4.1.3.3 División horizontal y complejo inmobiliario 17

Apartado 4.1.3.4 Composición de la parcela 18

Apartado 4.1.3.5 Espacio libre de parcela 18

Apartado 4.1.3.6 Cerramientos de parcela 18

Apartado 4.1.3.7 Régimen de los espacios libres de parcela 19

ARTÍCULO 4.1.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 19

Apartado 4.1.4.1 Edificabilidad 19

Apartado 4.1.4.2 Ocupación 20

Apartado 4.1.4.3 Posición de la edificación 20

Apartado 4.1.4.4 Separaciones mínimas entre edificios 21

Apartado 4.1.4.5 Separaciones a límites de la manzana y parcela 21

Apartado 4.1.4.6 Número máximo de plantas 21

Apartado 4.1.4.7 Alturas 21

Apartado 4.1.4.8 Planta baja 22

Apartado 4.1.4.9 Sótanos y semisótanos 22

Apartado 4.1.4.10 Patios ingleses 22

Apartado 4.1.4.11 Condiciones Complementarias 22

ARTÍCULO 4.1.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO 22

Apartado 4.1.5.1 Estándares 22

Apartado 4.1.5.2 Localización 23

Apartado 4.1.5.3 Plazas para usuarios con movilidad reducida 23

ARTÍCULO 4.1.6 CONDICIONES ESTÉTICAS 23

ARTÍCULO 4.1.7 OTRAS CONDICIONES 23

CAPÍTULO 4.2 ORDENANZA EQ - EQUIPAMIENTOS 24

ARTÍCULO 4.2.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 24

ARTÍCULO 4.2.2 USOS 24

ARTÍCULO 4.2.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 24

Apartado 4.2.3.1 Edificabilidad 24

Apartado 4.2.3.2 Ocupación 24

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061 00 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Apartado 4.2.3.3	Posición de la edificación	24
Apartado 4.2.3.4	Número máximo de plantas	24
Apartado 4.2.3.5	Alturas	24
Apartado 4.2.3.6	Planta baja	25
Apartado 4.2.3.7	Sótanos y semisótanos	25
Apartado 4.2.3.8	Patios ingleses	25
ARTÍCULO 4.2.4	**PLAZAS DE APARCAMIENTO**	**25**
Apartado 4.2.4.1	Estándares	25
Apartado 4.2.4.2	Localización	25
Apartado 4.2.4.3	Plazas para usuarios con movilidad reducida	25
ARTÍCULO 4.2.5	**OTRAS CONDICIONES**	**26**
CAPÍTULO 4.3	**ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**	**26**
ARTÍCULO 4.3.1	**DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**	**26**
ARTÍCULO 4.3.2	**USOS**	**26**
Apartado 4.3.2.1	Espacios libres | ELnº	26
Apartado 4.3.2.2	Espacios libres singulares | ELSnº	26
ARTÍCULO 4.3.3	**CONDICIONES DE PARCELA**	**26**
ARTÍCULO 4.3.4	**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y OTRAS**	**26**
TÍTULO 5.	**NORMAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN**	**27**
CAPÍTULO 5.1	**INTRODUCCIÓN**	**27**
ARTÍCULO 5.1.1	**REGULACIÓN**	**27**
CAPÍTULO 5.2	**CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y BIENESTAR DEL EDIFICIO**	**27**
ARTÍCULO 5.2.1	**SUPERFICIES**	**27**
ARTÍCULO 5.2.2	**CONFORT VISUAL**	**28**
Apartado 5.2.2.1	Iluminación natural	28
Apartado 5.2.2.2	Vistas al exterior.	29
Apartado 5.2.2.3	Control del deslumbramiento.	30
ARTÍCULO 5.2.3	**ACCESIBILIDAD INTERIOR**	**30**
Apartado 5.2.3.1	Objeto	30
Apartado 5.2.3.2	Ascensores	30
Apartado 5.2.3.3	Otros elementos	31
ARTÍCULO 5.2.4	**CALIDAD DEL AIRE INTERIOR**	**31**
ARTÍCULO 5.2.5	**CONFORT TÉRMICO**	**31**
ARTÍCULO 5.2.6	**EFICIENCIA ACÚSTICA**	**31**
Apartado 5.2.6.1	Condiciones	31
Apartado 5.2.6.2	Normativa aplicable	31
Apartado 5.2.6.3	Mejoras	32
CAPÍTULO 5.3	**CONDICIONES DE CALIDAD, EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD RELATIVAS AL AGUA**	**32**
ARTÍCULO 5.3.1	**CALIDAD DEL AGUA**	**32**

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061O0** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

ARTÍCULO 5.3.2 CONSUMO DE AGUA 32

Apartado 5.3.2.1 Ahorro de agua potable 32

Apartado 5.3.2.2 Sistemas de aguas grises y pluviales 33

Apartado 5.3.2.3 Consumos de agua singulares 33

Apartado 5.3.2.4 Monitorización de los consumos de agua 33

Apartado 5.3.2.5 Detección y prevención de fugas de agua 33

CAPÍTULO 5.4 CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE DE LAS PARCELAS 33

ARTÍCULO 5.4.1 CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DE PARCELA. 33

ARTÍCULO 5.4.2 AJARDINAMIENTO 34

Apartado 5.4.2.1 Mejora y conservación de las características naturales 34

Apartado 5.4.2.2 Uso de plantas para crear sombras 34

Apartado 5.4.2.3 Efecto isla de calor 34

Apartado 5.4.2.4 Condiciones para el riego de las zonas ajardinadas 34

ARTÍCULO 5.4.3 ILUMINACIÓN EXTERIOR 35

Apartado 5.4.3.1 Eficiencia energética de las luminarias 35

Apartado 5.4.3.2 Otras condiciones para la iluminación especial 35

Apartado 5.4.3.3 Contaminación lumínica 35

ARTÍCULO 5.4.4 CRITERIOS DE DISEÑO Y DOTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS A MOTOR 35

ARTÍCULO 5.4.5 CRITERIOS DE DISEÑO Y DOTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS DE BICICLETAS 36

Apartado 5.4.5.1 Criterios de localización de los aparcamientos de bicicletas 36

Apartado 5.4.5.2 Dotación de plazas de aparcamientos de bicicletas 36

Apartado 5.4.5.3 Condiciones de calidad de los aparcamientos de bicicletas. 36

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIÓN 37

CAPÍTULO 6.1 VIARIO 37

ARTÍCULO 6.1.1 DISEÑO Y MATERIALES 37

Apartado 6.1.1.1 CONDICIONES DE DISEÑO 37

Apartado 6.1.1.2 CONDICIONES DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS 37

ARTÍCULO 6.1.2 ACCESOS A PARCELAS 37

ARTÍCULO 6.1.3 ACCESIBILIDAD 37

ARTÍCULO 6.1.4 OBRAS 38

ARTÍCULO 6.1.5 CARGA Y DESCARGA 38

ARTÍCULO 6.1.6 OTRAS CONDICIONES 38

CAPÍTULO 6.2 REDES DE SERVICIOS 38

ARTÍCULO 6.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA 38

ARTÍCULO 6.2.2 SANEAMIENTO 38

ARTÍCULO 6.2.3 EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES 38

ARTÍCULO 6.2.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA 38

ARTÍCULO 6.2.5 ALUMBRADO PÚBLICO 38

ARTÍCULO 6.2.6 RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS 39

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061O0** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

ARTÍCULO 6.2.7 REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS Y FIBRA ÓPTICA 39

TÍTULO 7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN 41

CAPÍTULO 7.1 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO 41

ARTÍCULO 7.1.1 REGULACIÓN 41

CAPÍTULO 7.2 CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 41

ARTÍCULO 7.2.1 PRESCRIPCIONES DERIVADAS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 41

APARTADO 7.2.1.1 PRESCRIPCIONES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 41

APARTADO 7.2.1.2 PRESCRIPCIONES DE LA FASE DE CONSULTAS DE LA EAE 41

ARTÍCULO 7.2.2 CONDICIONES SECTORIALES 41

APARTADO 7.2.2.1 RESIDUOS 41

APARTADO 7.2.2.2 ABASTECIMIENTO 41

APARTADO 7.2.2.3 SANEAMIENTO 42

APARTADO 7.2.2.4 AFECCIONES HIDROLÓGICAS 42

APARTADO 7.2.2.5 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN 43

TÍTULO 8. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS 45

CAPÍTULO 8.1 CARÁCTER DE LAS CONDICIONES 45

ARTÍCULO 8.1.1 OBJETO Y ALCANCE 45

ARTÍCULO 8.1.2 CONTENIDO 45

ARTÍCULO 8.1.3 NORMATIVA DE REFERENCIA 45

CAPÍTULO 8.2 CONDICIONES PARA MINIMIZAR EL IMPACTO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS 45

ARTÍCULO 8.2.1 MATERIALES AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN 45

ARTÍCULO 8.2.2 RUIDO Y VIBRACIÓN 46

ARTÍCULO 8.2.3 CALIDAD DEL AIRE 46

ARTÍCULO 8.2.4 GESTIÓN DE LAS ESCORRENTÍAS DE AGUA 46

ARTÍCULO 8.2.5 RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN 46

ARTÍCULO 8.2.6 MATERIALES PELIGROSOS 47

CAPÍTULO 8.3 CONDICIONES E IDONEIDAD DE LOS MATERIALES DE LOS EDIFICIOS 47

ARTÍCULO 8.3.1 CICLO DE VIDA DEL EDIFICIO 47

ARTÍCULO 8.3.2 MATERIAS PRIMAS 47

ARTÍCULO 8.3.3 USO DE MATERIALES DE PRODUCCIÓN LOCAL 48

ARTÍCULO 8.3.4 USO DE MATERIALES RECICLADOS 48

CAPÍTULO 8.4 CONDICIONES DE EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA 48

ARTÍCULO 8.4.1 DISEÑO PASIVO 48

ARTÍCULO 8.4.2 EFICIENCIA ENERGÉTICA 48

APARTADO 8.4.2.1 CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA 49

APARTADO 8.4.2.2 MONITORIZACIÓN ENERGÉTICA 49

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061O0** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

TÍTULO 0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **NORMATIVA URBANÍSTICA** del **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APP-PE-NG NAVAL GIJÓN**, "Gijón Azul – Parque del Mar", que incluye los contenidos del artículo 193.1-c y d del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, 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-PE-NG, clasificado como suelo urbano no consolidado por el Plan General de Ordenación de Gijón | Xixón, aprobado definitivamente por la CUOTA en sesión de 30 de enero de 2019 (BOPA 14 de febrero de 2019).

El promotor del Plan Especial es el **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 en agosto de 2025.

Firman el presente documento los arquitectos responsables de su redacción, en representación de RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.

Agosto de 2026

Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto

Mª Ángeles Vega González, arquitecta

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061O0** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061 00** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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-PE-NG 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 110 del ROTU.

En lo no regulado por éstas, se estará a lo establecido por el PGO de Gijón | Xixón vigente quedando en el caso de aprobación de nuevo planeamiento general sustituidas automáticamente por las nuevas condiciones.

ARTÍCULO 1.1.4 VIGENCIA

La tramitación del Plan Especial para su aprobación se desarrollará conforme al artículo 150 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. Como anexo al acuerdo de aprobación definitiva se publicarán una relación de los demás documentos que integren el Plan Especial.

Conforme al artículo 98 TROTU, 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 163 ROTU.

CAPÍTULO 1.2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO 1.2.1 CONTENIDO DOCUMENTAL

Conforme a lo establecido en el artículo 111 ROTU, el presente Plan Especial se compone de los siguientes documentos, distinguiendo aquellos expresamente señalados en dicho artículo y los incluidos en el Plan Especial por legislaciones sectoriales o por las características específicas de la actuación. Estos últimos se destacan en negrita.*1*

1. Documentación Informativa.
    a. Memoria Informativa.

1 En el artículo 1.2.4 de la Memoria de Ordenación se describen y justifican los contenidos de los distintos documentos del Plan Especial en relación del cumplimiento de los artículos 111 y 113 del ROTU.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061O0** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

   b. Planos de Información.

2. Memoria justificativa y de ordenación.
3. Normas Urbanísticas.
4. **Documento de Gestión.**
5. Estudio Económico y financiero, viabilidad y sostenibilidad económica.
6. Planos de Ordenación y Urbanización.
7. **Estudios Complementarios.**
   a. **Estudio de tráfico y movilidad.**
   b. **Estudio de paisaje.**
   c. **Estudio de impacto acústico, conforme a la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido y de los Reales decretos que lo desarrollan (RD 1513/2005 y RD. 1367/2007).**
   d. **Estudio histórico del ámbito del astillero**, por existir en el ámbito elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico de Gijón.

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.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

TÍTULO 2. NORMAS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 2.1 GESTIÓN

ARTÍCULO 2.1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN

Dada la superficie y características del ámbito, se establece una única Unidad de Actuación, que abarca la totalidad de los suelos incluidos en el Plan Especial.

ARTÍCULO 2.1.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para el desarrollo del PE se establece el sistema de actuación por COOPERACIÓN. En este sistema los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos (art. 238 a 242 ROTU). Los propietarios mantendrían la titularidad de las parcelas resultantes, sin perjuicio de la posibilidad de pago en parcelas de sus cuotas de urbanización.

CAPÍTULO 2.2 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

ARTÍCULO 2.2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Conforme a lo indicado en la ficha APP-PE-NG del PGOU, el desarrollo de la actuación requiere la aprobación de los siguientes instrumentos:

1. Plan Especial, conforme a lo establecido en los artículos 110 y siguientes del ROTU. En este caso, conforme al artículo 110.1-a), el Plan Especial desarrolla y completa las determinaciones del PGO.
2. Documento de gestión, conforme a lo establecido para el sistema de cooperación.
3. Proyecto de Urbanización, que tiene como objeto definir las obras para la ejecución material de la urbanización del ámbito, cumpliendo las condiciones establecidas tanto en el PGO como en el Plan Especial.

Finalmente, ser procedería a la redacción de los proyectos de ejecución de las edificaciones, así como de su construcción dentro de la regulación establecida en el Plan Especial.

ARTÍCULO 2.2.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En coherencia con el sistema de actuación por cooperación, se redactará y aprobará un Proyecto de Reparcelación conforme a los artículos 247 y siguientes del ROTU.

En caso de acordarse la innecesaridad de la reparcelación, por renunciar a ella los propietarios de los terrenos afectados (art. 240 ROTU), con el objeto de permitir las actuaciones descritas en el art. 240 ROTU, el Ayuntamiento procederá a aprobar un **Documento de Ejecución del Plan Especial** y una **Certificación Administrativa** para la inscripción de las fincas de resultado, 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.

ARTÍCULO 2.2.3 PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se redactará un Proyecto de Urbanización completo comprensivo de las obras necesarias para el desarrollo de la totalidad de la Unidad de Actuación delimitada, sin perjuicio de la posibilidad de establecer fases de desarrollo. Proyectará 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.

El Proyecto de Urbanización incluirá la ejecución de los sistemas generales interiores y de todas las actuaciones exteriores de conexión con las redes de infraestructuras exteriores. No obstante, mediante

proyectos específicos de obras ordinarias, podrá establecerse la definición técnica de elementos de infraestructuras que puedan ejecutarse de manera anticipada a la urbanización completa del sector, tales como pasarelas de conexión peatonal, accesos desde los viarios del entorno, etc.

CAPÍTULO 2.3 OTRAS DETERMINACIONES

ARTÍCULO 2.3.1 PLAZOS

El PE establece los siguientes plazos para el desarrollo del ámbito de ordenación:

1. Los deberes de cesión, equidistribución y urbanización deberán haberse cumplido en un plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del PE.
2. Los deberes de edificación deberán materializarse en un plazo de 6 años desde que las parcelas adquieran la condición de solar.

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

ARTÍCULO 2.3.2 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La distribución de responsabilidades y competencias para la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como sobre la propia conservación de la urbanización, correrá a cargo del ayuntamiento.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061O0** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

TÍTULO 3. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 3.1 USOS Y ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 3.1.1 ZONAS DE ORDENANZA

A los efectos de asignar a cada manzana el uso predominante y regular de forma detallada el resto de usos admitidos, el presente Plan Especial establece la calificación detallada de los suelos del ámbito estableciendo una serie de zonas de ordenanza, que se definen gráficamente en el plano de ordenación PO-01.

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

Ordenanza NG-nº.

Ordenanza EQ.

Ordenanza de espacios libres.

Así, se establece una única ordenanza para usos lucrativos, denominada **NG-nº**, correspondiendo las ordenanzas **EQ** y de **"espacios libres"** a dotaciones públicas.

Las condiciones particulares de cada ordenanza se recogen en el TÍTULO 4 de la presente normativa.

ARTÍCULO 3.1.2 REGULACIÓN Y COMPATIBILIDADES ENTRE LOS DISTINTOS USOS

A partir de la clasificación de usos establecida en el PGO de Gijón | Xixón se estructura un sistema de admisibilidad, localización y régimen de compatibilidad aplicable a las distintas zonas de ordenanza.

Apartado 3.1.2.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Conforme a lo establecido en el PGO de Gijón | Xixón se clasifican los distintos usos con arreglo a los siguientes criterios, remitiéndose a la normativa del mismo las correspondientes definiciones:

1. **Propiedad:**
   a. Públicos
   b. Privados.
2. **Utilización:**
   a. Colectivos.
   b. Comunales.
   c. Privados.
3. **Permanencia:**
   a. Usos permanentes.
   b. Usos provisionales.
4. **Clases Básicas:**
   a. Residencial (R).
   b. Productivo (P).
   c. Dotacional (D).
5. **Interrelación:**
   a. Permitidos
   b. Predominante.
   c. Complementarios.
   d. Compatibles.
   e. Prohibidos.

6. **Gestión:**
   a. Predominante.
   b. Complementario.
7. **Grado de ocupación:**
   a. Principal
   b. Secundarios

Apartado 3.1.2.2 ADMISIBILIDAD DE USOS E INTERRELACIÓN

A los efectos de regular el régimen de usos a través de las ordenanzas zonales y su consideración en el aprovechamiento, la posición e intensidad, el Plan Especial diferencia para cada zona de ordenanza los siguientes tipos de usos:

1. **Permitidos:**
   a. Predominante o característico: que será aquel de entre los permitidos que cuente con mayor edificabilidad, pudiendo alcanzar el 100%.
   b. 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.
   c. Complementario o Asociado: Uso vinculado directamente al predominante, que pueda ser necesario para el desarrollo del uso predominante o que se establezcan para garantizar una adecuada diversidad de usos.

      Todo uso compatible se entiende también que puede ser complementario o asociado.
2. **Prohibido:** Uso no admitido.

Apartado 3.1.2.3 LOCALIZACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS

La localización de los usos compatibles y complementarios queda regulada por la ficha del APP-PE-NG y las normas urbanísticas del PGO de Gijón | Xixón, sin perjuicio de las mayores limitaciones recogidas en la tabla del Apartado 3.1.2.4.

1. **Compatibilidad dentro de una misma clase de usos, artículo 2.1.9 de las normas del PGO:**
   a. Usos productivos. Los servicios empresariales son compatibles con la subclase industrial y el almacenaje.
   b. Uso Dotacional, clase Equipamientos, todas las categorías se consideran compatibles entre sí.
2. **Compatibilidad de usos en un mismo edificio, artículo 2.1.10 de las normas del PGO:**
   a. Las infraestructuras básicas de servicios urbanos se consideran compatibles con toda clase de usos, en las condiciones reguladas en la normativa sectorial correspondiente.
   b. El uso de garaje-aparcamiento habrá de ser considerado como un uso complementario y/o compatible tanto del uso principal como de cualquier otro uso secundario del edificio.
3. **Compatibilidad de usos regulada por la ficha del APP-PE-NG, que establece lo siguiente:**
   a. Usos complementarios:
      i. Terciario hotelero, hostelero, recreativo, espectáculos y comercial.

      Se permiten únicamente en planta baja y 1ª de la edificación que albergue el uso predominante.
   b. Usos compatibles:
      i. Dotacional.
      ii. Terciario oficinas y servicios personales.

      Se permiten en cualquier posición de la edificación y edificio exclusivo.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Apartado 3.1.2.4 RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD EN CADA ZONA DE ORDENANZA

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 | Xixón. 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.
- C: Uso Compatible. Todo uso permitido como Compatible lo será también como Complementario o Asociado.
- A: Uso Complementario o Asociado.
- X: Uso Prohibido.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

USOS ADMITIDOS s/ clasificación PGO				ORDENANZAS PLAN ESPECIAL APP-PE-NG				
SUBCLASE	**CATEGORÍA**	**SUBCATEGORÍA**		**NG-1**	**NG-2**	**EQ**	**Espacio libre grado 1**	**Espacio libre grado 2**
Industrial	Industria en general	Talleres artesanales - Tipo I *		C [1]	C [1]	A ***	X	X
		Talleres artesanales - Tipo II *		C [1]	C [1]	A ***	X	X
	Almacenaje	Tipo I		C [1]	C [1]	A ***	X	X
	Servicios empresariales	Científico Tecnológico	Genérico	P **	P **	A ***	X	X
			Economía Azul	P **	P **	A ***	X	C [4] [5]
Garaje-aparcamiento	Garaje privado en edificios de cualquier uso			A [1] [6]	A [6]	A [1] [6]	A [1]	X
	Garaje de uso colectivo			A [1] [6]	A [6]	A [1] [6]	X	X
	Aparcamiento público			A [1] [6]	X	A [1] [6]	C [1] [6]	C [6]
Terciario	Hospedaje			A [2] [3]	X	X	X	X
	Comercial	Equipamientos comerciales de proximidad		A [2] [3]	A [2] [3]	X	C [6]	C [6]
		Complejos comerciales		X	X	X	X	X
	Oficinas	Oficinas		C [4] [5]	C [4]	C [5]	X	X
		Despachos profesionales		C [4] [5]	C [4]	X	X	X
	Recreativo	Salas de reunión		A [2] [3]	A [2] [3]	A [2] [3]	X	X
		Hostelería		A [2] [3]	A [2] [3]	A [2]	A [6]	A [6]
		Espectáculos		A [2]	A [2]	A [2] [3]	A [6]	A [6]
	Servicios personales. Tipos I y II			C [4] [5]	C [4] [5]	C [5]	X	X
Equipamientos	Educativo			C [4] [5]	C [4] [5]	P	X	C [6]
	Sanitario	Sin hospitalización		C [4] [5]	C [4] [5]	P	X	X
	Asistencial			X	X	P	X	X
	Cultural			C [3]	C [3]	P	C [6]	C [6]
	Deportivo			C [2] [3] [4] [5] [6]	C [2] [3] [4] [5] [6]	P	C [6]	X
	Administración pública			C [4] [5] [6]	C [4] [5] [6]	P	X	X
	Servicios comunes zonas industriales			C [4] **	C [4] **	P	X	X
Servicios urbanos	Infraestructuras básicas			C****	C****	C****	C****	C****
Zonas verdes y espacios libres	Jardines			A [6]	A [6]	A [6]	P	P
	Zonas de juego			A [6]	A [6]	A [6]	P	P
	Inst. deportivas al aire libre			A [6]	A [6]	A [6]	P	P
	Inst. recreativas al aire libre			A [6]	A [6]	A [6]	P	P
	Inst. culturales al aire libre			A [6]	A [6]	A [6]	P	P

CONDICIONES ESPECÍFICAS

[1] Planta sótano y baja

[2] Planta baja

[3] Planta primera

[4] Edificio exclusivo

[5] En edificio de usos predominante

[6] Espacio libre o elementos ligeros

* Series limitadas o procedimientos no seriados. Prototipos y experimentación.

** Debiendo cumplirse el 80% mínimo de uso científico tecrológico de economía azul frente al 20% de uso científico tecnológico genérico a nivel de parcela o proyecto unitario que abarque varias parcelas corjuntamente.

*** Siempre asociado a la actividad del equipamiento

**** En localización y condiciones necesarias para su funcionamiento

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061O0 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

CAPÍTULO 3.2 USOS PREDOMINANTES

ARTÍCULO 3.2.1 DEFINICIÓN

Serán Usos Predominantes lucrativos del ámbito aquellos para los que el PGO asigna específicamente una edificabilidad en la correspondiente ficha normativa. En el caso del APP-PE-NG es:

1. Uso Científico Tecnológico:
   a. Genérico.
   b. Economía Azul.

Además, se establecen los siguientes usos predominantes no lucrativos a efectos de interrelación.

1. Uso Dotacional Equipamiento.
2. Uso Dotacional Espacios Libres:
   a. Espacios libres borde marítimo.
   b. Espacios libres ajardinados.
   c. Espacios libres singulares.

En el siguiente artículo se desarrolla el uso científico tecnológico, remitiéndose los usos de equipamiento y espacios libres a la normativa del PGO de Gijón | Xixón.

ARTÍCULO 3.2.2 USO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO

Apartado 3.2.2.1 CLASIFICACIÓN

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 | Xixón.

Como subcategorías de éste, se definen el Uso Científico Tecnológico Genérico, y el de Economía Azul, que desarrolla las actividades científico-tecnológicas vinculadas al mar, la costa, los recursos acuáticos y las tecnologías marinas.

Así, para su asignación a las distintas ordenanzas, se distinguen:

- **Uso Científico Tecnológico Genérico.**
- **Uso Científico Tecnológico de Economía Azul.**

Se agrupan en las siguientes categorías:

1. Innovación y desarrollo tecnológico: Operaciones científicas, tecnológicas, organizativas, financieras y comerciales encaminadas a la concepción e implementación de innovaciones en la producción de bienes y servicios.
2. Investigación: Actividades sistemáticas y creadoras encaminadas a aumentar el conocimiento científico, técnico y social, y a la aplicación práctica de ese conocimiento.
3. Informática y tecnologías digitales: 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.
4. Telecomunicaciones y sistemas de información.
5. Servicios avanzados de apoyo industrial y consultoría científica, técnica y social.
6. Formación reglada y no reglada, relacionada con materias de componente científica y/o tecnológica, transferencia del conocimiento y emprendimiento.
7. Comunicación, divulgación y cultura científico-tecnológica.

8. Infraestructuras científico-tecnológicas de ensayo y experimentación.
9. Servicios relacionados con la creación artística, musical, audiovisual y otras análogas.

Apartado 3.2.2.2 DEFINICIONES DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA ECONOMÍA AZUL

El uso científico-tecnológico vinculado a la economía azul comprende las actividades de investigación, desarrollo e innovación, transferencia tecnológica, experimentación, ensayo y demostración, así como las de formación, consultoría y prestación de servicios avanzados, relacionadas directamente con las ciencias marinas, las tecnologías oceánicas, la sostenibilidad y protección del medio marino y la innovación aplicada a los sectores marítimos y marinos.

A continuación, se incluye, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, una relación de actividades comprendidas en este uso, que se entenderá extensiva a cualesquiera otras de naturaleza análoga, aunque no figuren expresamente enumeradas.

A. **INNOVACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO.**

Centros de I+D+i; incubadoras y aceleradoras de empresas; centros de prototipado; demostradores tecnológicos; desarrollo de nuevos productos y procesos; biotecnología azul; tecnologías para acuicultura; energías marinas; economía circular; robótica marina; fabricación avanzada de prototipos.

B. **INVESTIGACIÓN.**

Oceanografía; biología marina; ciencias del mar; geología marina; química marina; investigación ambiental; restauración de ecosistemas; cambio climático; laboratorios científicos; infraestructuras de experimentación; bancos de ensayo; estaciones científicas; observatorios marinos.

C. **INFORMÁTICA Y TECNOLOGÍAS DIGITALES.**

Formación reglada y no reglada; formación profesional; másteres; doctorados; capacitación técnica; escuelas de especialización; formación continua; transferencia de conocimiento; programas de emprendimiento tecnológico

D. **TELECOMUNICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN.**

Sistemas de telecomunicaciones marítimas; transmisión telemática de datos; redes de sensores; comunicaciones satelitales; comunicaciones submarinas; telefonía; infraestructuras digitales; monitorización remota; servicios de conectividad e internet

E. **SERVICIOS AVANZADOS DE APOYO INDUSTRIAL Y CONSULTORÍA CIENTÍFICA, TÉCNICA Y SOCIAL.**

Consultoría científica y tecnológica; ingeniería; certificación; laboratorios de ensayo; metrología; normalización; vigilancia tecnológica; transferencia de tecnología; propiedad industrial; oficinas técnicas; asesoramiento ambiental; consultoría económica y empresarial; servicios jurídicos especializados; gestión de proyectos de I+D+i.

F. **FORMACIÓN, TRANSFERENCIA DEL CONOCIMIENTO Y EMPRENDIMIENTO.**

Formación reglada y no reglada; formación profesional; másteres; doctorados; capacitación técnica; escuelas de especialización; formación continua; transferencia de conocimiento; programas de emprendimiento tecnológico.

G. **COMUNICACIÓN, DIVULGACIÓN Y CULTURA CIENTÍFICO-TECNOLÓGICA.**

Creación artística vinculada al mar; actividades audiovisuales; exposiciones; patrimonio marítimo; creación musical; diseño; actividades culturales relacionadas con la economía azul; centros culturales especializados.

H. **INFRAESTRUCTURAS CIENTÍFICO-TECNOLÓGICAS DE ENSAYO Y EXPERIMENTACIÓN.**

Canales de ensayo; tanques oceánicos; viveros experimentales; instalaciones piloto; laboratorios compartidos; infraestructuras singulares de investigación; plataformas de ensayo; espacios de experimentación tecnológica.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061O0 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Apartado 3.2.2.3 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 | Xixón.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061O0 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

TÍTULO 4. ORDENANZAS ZONALES

CAPÍTULO 4.1 ORDENANZA NG –NAVAL GIJÓN: CIENTÍFICO TECNOLÓGICO AZUL

ARTÍCULO 4.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza NG afecta a las parcelas a las que el Plan Especial asigna aprovechamiento lucrativo. Se diferencian 2 grados, correspondientes a distintas tipologías de implantación:

1. **NG-1: Edificación abierta.**
2. **NG-2: El Dique.**

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código correspondiente, tanto en texto como de color, definido para cada grado en el Plano de Ordenación PO-01 del presente Plan Especial.

ARTÍCULO 4.1.2 USOS

1. El uso predominante en la parcela será el definido como USO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO en el ARTÍCULO 3.2.2 de la presente normativa.
2. El régimen de usos compatibles y complementarios será el definido en el cuadro del Apartado 3.1.2.4Apartado 3.1.2.3 de la presente normativa.
3. Conforme a lo establecido en la ficha del APP-PE-NG del PGO19, la implantación del uso CIENTÍFICO TECNOLÓGICO GENÉRICO se limita a un 20% de edificabilidad, estableciéndose dicha limitación a nivel de parcela o proyecto unitario que abarque varias parcelas conjuntamente.

ARTÍCULO 4.1.3 CONDICIONES DE PARCELA

Apartado 4.1.3.1 PARCELA MÍNIMA

Se establecen los siguientes tamaños mínimos de parcela.

1. NG-1:
   - Manzana 1: 1.500 m².
   - Manzana 2: 1.000 m².
2. NG-2:
   - Manzana 3: 1.500 m².

Apartado 4.1.3.2 FORMA DE LA PARCELA

Se establecen los siguientes parámetros de forma de parcela.

1. Frente mínimo a viario:
   - NG-1: 25 metros.
   - NG-2: 30 metros.
2. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a:
   - NG-1: 20 metros.
   - NG-2: 20 metros.

Apartado 4.1.3.3 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.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061O0 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Las divisiones horizontales y complejos inmobiliarios cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dentro de los 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 4.1.3.4 Composición de la parcela

1. En el grado NG-1, se observarán las siguientes condiciones de composición:
   a. Se diferenciarán varios volúmenes a lo largo del frente a la calle de nueva apertura, con el fin de permitir la permeabilidad visual entre la zona residencial y el mar.
   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.
   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.
2. En el grado NG-2, se observarán las siguientes condiciones de composición:
   a. Queda condicionado por la organización de los edificios del astillero que se conserven.
   b. Se establecerán recorridos abiertos entre la zona de la playa de Poniente y el muelle del dique aprovechando la disposición de los edificios a conservar.

Apartado 4.1.3.5 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 ni por casetas u otros elementos de instalaciones.
2. Podrán disponerse plazas de aparcamiento en el espacio libre de parcela, conforme al número establecido en el ARTÍCULO 4.1.5 de la presente normativa. 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 se ajustará a lo previsto en el CAPÍTULO 5.4 de la presente normativa.
5. En el grado NG-1, la superficie mínima ajardinada por parcela será del 40% del espacio no ocupado por la edificación, que incluirá vegetación arbustiva y allí donde sea posible arbolado. 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 4.1.3.6 Cerramientos de parcela

1. El espacio libre interior quedará en continuidad visual con el de las parcelas colindantes y el espacio público circundante.
2. No se permiten los cerramientos de parcela al espacio público, ni a linderos con otras parcelas.

3. La seguridad y control de acceso se resolverá en los edificios mediante los medios técnicos y tecnológicos disponibles.
4. 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.

Apartado 4.1.3.7 RÉGIMEN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

1. Los espacios libres de parcela tendrán carácter privado, sin perjuicio de que sobre parte de ellos pueda establecerse una servidumbre de uso público destinada a garantizar la continuidad peatonal, la permeabilidad urbana o el acceso a los edificios.
2. Las localizaciones de estas servidumbres quedan establecidas en el plano de ordenación PO-03 de forma esquemática, con su trazado o su área de movimiento, debiendo cumplir en su ejecución las siguientes condiciones:
   a. Cuando se trate de recorrido longitudinal, su ancho mínimo será el señalado en el plano PO-03 o, en ausencia de representación, de 6 metros.
   b. Para los pasos bajo edificios, 6 metros.
   c. Área estancial: tendrá una superficie mínima de 250 m^2, debiéndose poder inscribir en ella un círculo de 16 metros de diámetro. Se podrá componer sobre dos parcelas contiguas.
3. La existencia de una servidumbre de uso público no alterará la titularidad privada del suelo ni supondrá la cesión del dominio.
4. En estos espacios con servidumbre de uso público podrán autorizarse, bajo rasante, sótanos, aparcamientos, instalaciones u otros elementos vinculados a la edificación, siempre que:
   a. Se garantice el mantenimiento de las condiciones de uso y accesibilidad de la superficie.
   b. La urbanización superficial pueda ejecutarse y conservarse en las condiciones previstas por el planeamiento.
   c. Las estructuras e instalaciones no impidan la implantación o reposición del arbolado, pavimentos, mobiliario urbano y restantes elementos de urbanización.
5. Los espacios libres, con independencia de la existencia o no de servidumbre de uso público, podrán albergar las infraestructuras y redes urbanas necesarias para el funcionamiento del ámbito, debiendo garantizarse en todo momento el acceso para su inspección, conservación, reparación o sustitución. La implantación de dichas infraestructuras deberá coordinarse con las edificaciones subterráneas existentes o previstas.
6. En todos los casos, el mantenimiento, conservación, limpieza, jardinería, pavimentación, alumbrado, mobiliario y demás elementos de urbanización de los espacios libres corresponderán a los propietarios de las parcelas, quienes deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad e imagen urbana.
7. Las actuaciones de mantenimiento, reparación o renovación de las infraestructuras urbanas que discurran por estos espacios deberán ejecutarse de forma que se minimicen las afecciones sobre el uso peatonal y sobre las actividades implantadas, siendo obligación del titular de la infraestructura la reposición de los pavimentos, jardinería y restantes elementos afectados.

ARTÍCULO 4.1.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Apartado 4.1.4.1 EDIFICABILIDAD

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

1. NG-1: 1,7740 m^2c / m^2s.
2. NG-2: 1,6114 m^2c / m^2s.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

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.

Apartado 4.1.4.2 Ocupación

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

1. Sobre rasante:
   - NG-1: 65 %.
   - NG-2: 75 %.
2. Bajo rasante:
   - NG-1: 100 %.
   - NG-2: 100% de la superficie ocupada por los edificios, siempre que no afecte a restos históricos de interés, en cuyo caso se prohíben los sótanos.

   En todos los casos se deberá poder cumplir con las condiciones de ajardinamiento del Apartado 4.1.3.7 de las presentes normas.

Apartado 4.1.4.3 Posición de la edificación

Las condiciones de alineación de la edificación se establecen para cada frente de manzana y se representan gráficamente en el Plano de Ordenación PO-03. Dichas condiciones determinan la posición que deberán adoptar las unidades de volumen respecto de la alineación exterior de la manzana.

En función del grado de vinculación de la posición edificatoria, las alineaciones podrán ser de los siguientes tipos:

1. **Alineación fija u obligatoria.** La edificación deberá situarse sobre la alineación definida y ocupar la totalidad del tramo señalado en los planos de ordenación. Esta alineación tendrá carácter vinculante y deberá respetarse íntegramente.
2. **Alineación flexible o deslizante.** La edificación deberá disponerse sobre la alineación definida, si bien podrá variar su posición y longitud dentro de los límites establecidos en la correspondiente ordenanza y en los planos de ordenación. La alineación tendrá carácter vinculante como referencia de implantación de la edificación, admitiéndose flexibilidad en su ocupación.

   La longitud máxima de cada edificio a lo largo de la alineación será:

   - Viario estructurante SG-CO1: 36 metros.
   - Frente al borde marítimo: 24 metros

   Los espacios vacíos entre edificaciones se señalan, asimismo, en los planos de ordenación, con las mismas condiciones de flexibilidad y con la dimensión mínima a aplicar.
3. **Alineación libre.** No se establece una alineación vinculante para la implantación de la edificación. No obstante, los volúmenes edificados deberán mantener una relación de paralelismo o perpendicularidad respecto al frente de la vía pública que delimita la manzana, salvo que la correspondiente ordenanza disponga otra cosa.

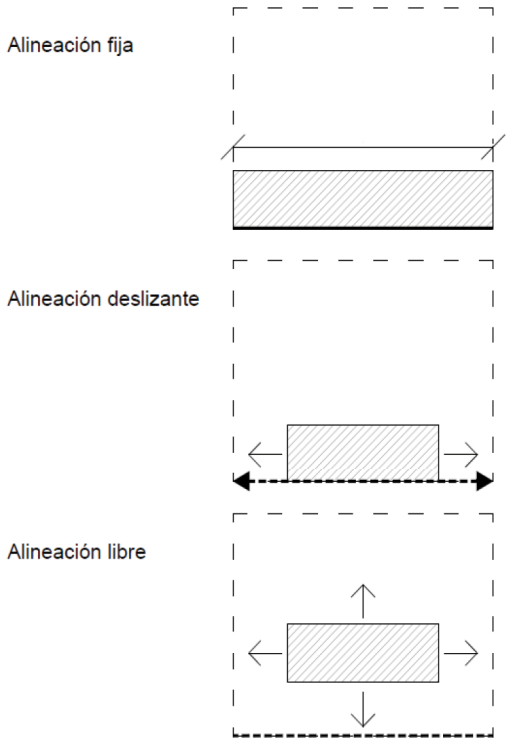


Figura 1: Tipos de alineación regulados.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061O0 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Apartado 4.1.4.4 SEPARACIONES MÍNIMAS ENTRE EDIFICIOS

Las separaciones mínimas son las distancias que se habrán de respetar entre edificaciones. Se establece la distancia en planta entre los dos edificios, medida perpendicularmente y en su punto más desfavorable, será **h/2**, siendo h la altura en metros a cornisa del edificio más alto de los dos enfrentados.

Apartado 4.1.4.5 SEPARACIONES A LÍMITES DE LA MANZANA Y PARCELA

En los casos de alineaciones fija y flexible, la línea de fachada del edificio coincidirá con la alineación exterior de manzana.

En los casos de alineación libre, no se establece separación mínima a la alineación exterior de manzana.

En lo relativo a linderos de parcela, en el plano PO-03 se fija para los que constituyen límite de la manzana con otra. Para los límites entre parcelas de la misma manzana se establece una separación mínima de h/4 al lindero de parcela, siendo h la altura en metros de la cornisa del edificio. Se podrán adosar edificios de dos parcelas colindantes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. 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.
2. El proyecto integrará los dos edificios en una unidad compositiva de formas, alturas, fondos y materiales.
3. Las dos edificaciones deberán adosarse a lo largo de todo su fondo.
4. Deberán cumplirse el resto de condiciones de la normativa.

Se prohíben todo tipo de elementos y cuerpos volados sobre el espacio de retranqueo.

Apartado 4.1.4.6 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

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

1. NG-1: 4 plantas.
2. NG-2: 4 plantas.

Apartado 4.1.4.7 ALTURAS

1. La altura máxima de la edificación se establece según el número de plantas:
   a. Para nuevas edificaciones:
      i. 1 planta: 4 metros, a excepción de los volúmenes destinados a usos de prototipaje o producción, que tendrán como máximo 7 metros, que deberá justificar esa necesidad.
      ii. 2 plantas: 8 metros.
      iii. 3 plantas: 12 metros.
      iv. 4 plantas: 16 metros.
   b. Para edificios del astillero a conservar:
      i. La existente medida a cornisa. Cuando las condiciones de protección señaladas en la correspondiente ficha de catálogo lo permitan, se podrá dividir la altura total en varias plantas siempre que se conserve el volumen exterior.
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 18 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.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061 00 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061 00** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Apartado 4.1.4.8 PLANTA BAJA

La cota del espacio libre de parcela en el espacio de retranqueo al frente del viario estará a la misma cota que el viario o espacio libre exterior. La planta baja del edificio no tendrá su suelo a una cota por encima de 50 centímetros del viario o el espacio libre exterior.

Apartado 4.1.4.9 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 4.1.4.10 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 4.1.4.11 CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Los proyectos de edificación garantizarán el cumplimiento de las condiciones complementarias recogidas en el TÍTULO 5 de la presente normativa, distinguiéndose las de carácter vinculante y las meramente orientativas.

ARTÍCULO 4.1.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Apartado 4.1.5.1 ESTÁNDARES

Se define el número de plazas de aparcamiento de vehículos que deberá ser previsto en el interior de las parcelas privadas:

1. Bajo rasante:
   - NG-1: 1,5 plazas por cada 100 m²c.
   - NG-2: No es obligatoria la construcción de plazas de aparcamiento bajo rasante.
2. En espacio libre de parcela:
   - Mínimo: no se fija.
   - Máximo: 10 plazas por cada 1.000 m² de parcela.

Se reservará 1 plaza de aparcamiento de bicicletas por cada 100 m² construidos.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061 00** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Apartado 4.1.5.2 LOCALIZACIÓN

La localización de las plazas de aparcamiento se resolverá en espacio libre de parcela, con las limitaciones del apartado anterior, y/o plantas sótano.

Apartado 4.1.5.3 PLAZAS PARA USUARIOS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Se establece la obligación de prever, dentro de la reserva mínima de plazas de aparcamiento, un mínimo de 1 plaza por cada 50 para usuarios con movilidad reducida hasta llegar a las primeras 200 plazas, y 1 plaza accesible adicional por cada 100 plazas más o fracción con las dimensiones mínimas y características establecidas en el CTE (DB-SUA), sección SUA 9, artículo 1.2.3.

ARTÍCULO 4.1.6 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se prohíben los siguientes elementos:
   a. En el exterior persianas enrollables, contraventanas y toldos.
   b. Cubiertas con pendiente mayor de 30 grados.
   c. Edificios con tipología de nave industrial tradicional.
   d. Aleros (sí 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 la vegetación de parcela.
4. En la composición de las fachadas se procurará la prevalencia de huecos y superficies transparentes sobre las partes macizas u opacas.
5. Se permitirá la protección solar mediante celosías, brise-soleil o persianas tipo veneciana de exterior.
6. Los usos complementarios en planta baja deberán tener al mismo diseño de fachada y acabados que el conjunto del edificio, conformando una pieza única y coherente.

ARTÍCULO 4.1.7 OTRAS CONDICIONES

1. Los proyectos incluirán las obras de edificación y las de tratamiento de la parcela.
2. Los accesos de vehículos a los garajes de las parcelas se realizarán únicamente desde los espacios calificados como viario, estando prohibidos desde los espacios libres. Para las actividades complementarias localizadas en las plantas bajas se permitirá el acceso de vehículos de servicio desde espacio libre en las condiciones de tiempo y horarios que regule el ayuntamiento.
3. 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.
4. Como norma general, se debe mantener la topografía plana de la parcela, admitiéndose únicamente elevaciones de carácter paisajístico o para accesos a los edificios, debidamente justificadas. y que cumplan las siguientes condiciones:
   a. Deberán proyectarse de forma compatible con la urbanización y las parcelas colindantes.
   b. La pendiente máxima será de 12º.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

c. Las modificaciones de la cota del terreno deberán mantener una separación mínima respecto de los límites de la parcela equivalente al doble de la diferencia de cota introducida respecto del terreno original.

d. Las elevaciones artificiales no podrán superar 2,50 m de altura.

e. La medición de altura de la edificación se realizará en las condiciones del Apartado 4.1.4.7, aun cuando se sitúe en un punto más alto de la parcela.

CAPÍTULO 4.2 ORDENANZA EQ - EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 4.2.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza de Equipamientos afecta a la parcela que integra el sistema local de equipamientos. Será de aplicación en la parcela identificada como tal en el Plano de Ordenación PO-01 del presente Plan Especial.

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

ARTÍCULO 4.2.2 USOS

El Uso de Equipamiento corresponde a las actividades implantadas en parcelas y edificios de titularidad pública, 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. 4 ROTU).

El régimen de usos compatibles y complementarios será el definido en el cuadro del Apartado 3.1.2.4 de la presente normativa.

ARTÍCULO 4.2.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Apartado 4.2.3.1 EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad máxima para la ordenanza EQ será 2,00 m²/m² sobre parcela neta, de conformidad con las condiciones establecidas para los edificios exclusivos destinados a equipamientos públicos por el Plan General de Ordenación de Gijón | Xixón.

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.

Apartado 4.2.3.2 OCUPACIÓN

El porcentaje de ocupación máxima de parcela para para la ordenanza EQ será: 60 %.

Apartado 4.2.3.3 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La posición de la edificación en la parcela será libre, debiendo respetar los retranqueos representados gráficamente en el Plano de Ordenación PO-03, siendo 3 metros para tres de sus límites y para el cuarto coincidente con la huella de la grada del astillero representada en el plano PO-10.

Apartado 4.2.3.4 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Se establece un número máximo de plantas de 4 plantas.

Apartado 4.2.3.5 ALTURAS

1. La altura máxima de la edificación se establece según el número de plantas:

   a. 1 planta: 4 metros, a excepción de los volúmenes destinados a usos singulares, que tendrán como máximo 7 metros, debiendo ser justificada esa necesidad.

   b. 2 plantas: 8 metros.

   c. 3 plantas: 12 metros.

   d. 4 plantas: 16 metros.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

2. La medición de la altura se efectuará desde la cota media del vial o espacio libre 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 18 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 4.2.3.6 PLANTA BAJA

La cota del espacio libre de parcela en el espacio de retranqueo al frente del viario estará a la misma cota que el viario o espacio libre exterior. La planta baja del edificio no estará a una cota por encima de 50 centímetros de la anterior.

Apartado 4.2.3.7 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. Espacios de demostración, estudios de grabación y similares.
   c. 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.

Apartado 4.2.3.8 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.

ARTÍCULO 4.2.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Apartado 4.2.4.1 ESTÁNDARES

En la manzana EQ se deberá reservar un mínimo de 1,5 plaza por cada 100 m²c.

Sobre rasante se permite un máximo de 10 plazas por cada 1.000 m² de parcela, siendo de aplicación también para parcelas de superficie inferior.

Se reservará 1 plaza de aparcamiento de bicicletas por cada 100 m² construidos.

Apartado 4.2.4.2 LOCALIZACIÓN

La localización de las plazas de aparcamiento se resolverá en espacio libre de parcela, con las limitaciones del apartado anterior y/o plantas sótano.

Apartado 4.2.4.3 PLAZAS PARA USUARIOS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Se establece la obligación de prever, dentro de la reserva mínima de plazas de aparcamiento, un mínimo de 1 plaza por cada 50 para usuarios con movilidad reducida hasta llegar a las primeras 200 plazas, y 1 plaza accesible adicional por cada 100 plazas más o fracción con las dimensiones mínimas y características establecidas en el CTE (DB-SUA), sección SUA 9, artículo 1.2.3.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

ARTÍCULO 4.2.5 OTRAS CONDICIONES

Las condiciones estéticas serán las recogidas en el ARTÍCULO 4.1.6 de la presente normativa, iguales que para la ordenanza NG.

En lo no regulado por la presente normativa, 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 | Xixón.

El proyecto de edificación garantizará el cumplimiento de las condiciones complementarias recogidas en el TÍTULO 5 de la presente normativa, en el que se distinguen las de carácter vinculante y las orientativas.

CAPÍTULO 4.3 ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ARTÍCULO 4.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza de Espacios Libres Públicos afecta a las parcelas que integran tanto el sistema general como el local de espacios libres, y será de aplicación en los terrenos identificados como tales en el Plano de Ordenación PO-01 del presente Plan Especial.

En consonancia con la nomenclatura del PGO, que no establece una nomenclatura específica para los espacios libres, se asignan los siguientes códigos.

Se distinguen:

- **EL** (código de elemento). Espacio libre Borde Marítimo y espacios libres ajardinados.
- **ELS** (código de elemento). Espacios libres singulares: dique y muelles.

ARTÍCULO 4.3.2 USOS

El régimen de usos compatibles y complementarios será el resumido en el cuadro del Apartado 3.1.2.3 de la presente normativa con las siguientes particularidades.

Apartado 4.3.2.1 ESPACIOS LIBRES | ELnº

Los suelos incluidos en este grado de la Ordenanza quedan regulados conforme a lo establecido en el Artículo 2.1.34 de las NNUU del PGO de Gijón | Xixón.

Apartado 4.3.2.2 ESPACIOS LIBRES SINGULARES | ELSnº

Además de los usos compatibles permitidos en el ROTU y el Artículo 2.1.34 de las NNUU del PGO de Gijón | Xixón para los espacios libres, por su singularidad se amplía la autorización al uso Científico Tecnológico de Economía Azul, permitiéndose la implantación de instalaciones de carácter provisional, modular y desmontable destinadas al ensayo tecnológico y la investigación marítima, siempre que no se altere la libre circulación peatonal por los cantiles del muelle y se garantice el carácter abierto del espacio.

ARTÍCULO 4.3.3 CONDICIONES DE PARCELA

Cada una de las parcelas identificadas como espacio libre en el plano de ordenación PO-01 será considerada indivisible a efectos de segregaciones.

ARTÍCULO 4.3.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y OTRAS

En lo no regulado por la presente normativa, serán de aplicación las condiciones de los artículos 2.1.33 y 2.1.31 de las Normas Urbanísticas del PGO de Gijón | Xixón.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061 00** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

TÍTULO 5. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5.1 INTRODUCCIÓN

ARTÍCULO 5.1.1 REGULACIÓN

En todo lo no regulado por normativa técnica o sectorial, las determinaciones del presente título tienen carácter de recomendaciones.

CAPÍTULO 5.2 CONDICIONES DE HIGIENE, SALUD Y BIENESTAR DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 5.2.1 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 5.2.2 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 5.2.2.1 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 requeran 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.*2*

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 %

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

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061 00 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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. 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 mínimos*3*:

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-Rb), 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, Rb = reflectancia media de las superficies en la parte posterior de la estancia.

C. VALORES MÍNIMOS Y MEDIOS EXIGIDOS PARA LA ILUMINANCIA POR LUZ NATURAL.*4*

	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. *5*

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

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

Apartado 5.2.2.2 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.

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

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

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.

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

Apartado 5.2.2.3 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 5.2.3 ACCESIBILIDAD INTERIOR

Apartado 5.2.3.1 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 5.2.3.2 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.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061 00 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

4. Para los ascensores se ha obtenido el certificado de categoría de eficiencia según VDI 4707.

Apartado 5.2.3.3 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 5.2.4 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 formaldehido. 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 5.2.5 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 5.2.6 EFICIENCIA ACÚSTICA

Apartado 5.2.6.1 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 5.2.6.2 NORMATIVA APLICABLE

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

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL- 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061 00 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

- 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.
- Ley del Principado de Asturias 1/2023, de 15 de marzo, de Calidad Ambiental
- Ordenanza sobre protección contra la contaminación acústica de Xijon

Apartado 5.2.6.3 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 5.3 CONDICIONES DE CALIDAD, EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD RELATIVAS AL AGUA

ARTÍCULO 5.3.1 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 5.3.2 CONSUMO DE AGUA

Apartado 5.3.2.1 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.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061O0 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

- 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 5.3.2.2 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 5.3.2.3 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 5.3.2.4 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 5.3.2.5 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 5.4 CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE DE LAS PARCELAS

ARTÍCULO 5.4.1 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 5.4.2 AJARDINAMIENTO

Apartado 5.4.2.1 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 5.4.2.2 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 aparados 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 5.4.2.3 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 5.4.2.4 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.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061O0 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

ARTÍCULO 5.4.3 ILUMINACIÓN EXTERIOR

Apartado 5.4.3.1 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 5.4.3.2 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 5.4.3.3 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 5.4.4 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 PGO de Gijón | Xixón | 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.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061 00 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061O0** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

ARTÍCULO 5.4.5 CRITERIOS DE DISEÑO Y DOTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS DE BICICLETAS

Apartado 5.4.5.1 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 5.4.5.2 DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE BICICLETAS

Sin perjuicio de los mínimos establecidos en las presentes normas, se recomienda una dotación de plazas de aparcamiento de bicicletas conforme a 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 debería reservar siempre un mínimo de 4 plazas de aparcamiento de bicicletas por edificio, independientemente de que el número recomendado sea inferior.

Apartado 5.4.5.3 CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS APARCAMIENTOS DE BICICLETAS.[6]

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.

6 *Manual VERDE Edificios 2020 - Guía de evaluación - Green Building Council España (GBCe)*

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061 00 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 6.1 VIARIO

ARTÍCULO 6.1.1 DISEÑO Y MATERIALES

Apartado 6.1.1.1 CONDICIONES DE DISEÑO

El proyecto de urbanización concretará el diseño de viario recogido en el Plano de Ordenación PO-04.1 del presente Plan Especial, desarrollando las secciones tipo que con carácter indicativo se detallan en el plano PO-04.2, que son vinculantes sólo en lo referente al ancho total entre alineaciones.

La urbanización del ámbito deberá dar una solución de pavimentación diferenciada en función de los distintos usos previstos, con el objetivo de garantizar unas adecuadas condiciones de funcionalidad, durabilidad, accesibilidad universal e integración urbana.

Asimismo, deberá incorporar criterios de sostenibilidad mediante el empleo de soluciones permeables y materiales que contribuyen a la mejora del comportamiento ambiental del espacio público.

Apartado 6.1.1.2 CONDICIONES DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS

1. Calzadas de calles con tráfico segregado: Serán de mezcla bituminosa en caliente.
2. Aparcamientos: Se pavimentarán mediante losas de hormigón para firmes, incorporando piezas vegetadas de hormigón y césped que favorezcan la infiltración de las aguas pluviales hacia las bandas de jardinería y los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) previstos en la urbanización.
3. Aceras y espacios de coexistencia: se ejecutarán mediante pavimento continuo de hormigón HM-20 elaborado con árido rodado. El acabado superficial se realizará mediante la aplicación de desactivante, dejando el árido visto.
4. Bandas destinadas a mobiliario urbano, jardinería y drenaje sostenible: se resolverán mediante pavimento de adoquín colocado con junta abierta de aproximadamente un centímetro, permitiendo una cierta permeabilidad superficial y favoreciendo tanto la infiltración de las aguas pluviales como el desarrollo de vegetación herbácea entre las juntas.
5. Características de los adoquines: Serán adoquines fotocatalíticos de efecto descontaminante o de prestaciones equivalentes relativas a la reducción de concentración de óxidos de nitrógeno y compuestos orgánicos volátiles y a la disminución calentamiento superficial.
6. La separación entre las zonas destinadas al tráfico rodado y los itinerarios peatonales se resolverá, con carácter general, mediante bordillo de piedra de granito, en continuidad con las soluciones habitualmente empleadas en el viario urbano del municipio.

ARTÍCULO 6.1.2 ACCESOS A PARCELAS

1. El ancho de cada acceso a parcela no será mayor de 6 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 sea necesario disponer rampas de acceso a las parcelas, su pendiente será inferior al 5% 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 6.1.3 ACCESIBILIDAD

En el diseño de los distintos espacios, itinerarios y elementos del espacio público se observarán las prescripciones de la Orden TMA/851/2021, sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, reflejadas en los planos de ordenación 4.4, 5 y 6. 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 TMA/851/2021, 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-f y g de la Orden TMA/851/2021, de 1 de febrero.
3. Los pasos de peatones se prevén con un ancho de 5 metros.

ARTÍCULO 6.1.4 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 6.1.5 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 6.1.6 OTRAS CONDICIONES

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

CAPÍTULO 6.2 REDES DE SERVICIOS

ARTÍCULO 6.2.1 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 6.2.2 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 6.2.3 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 6.2.4 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 6.2.5 ALUMBRADO PÚBLICO

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

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

ARTÍCULO 6.2.6 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 6.2.7 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.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061O0** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061 00 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

TÍTULO 7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 7.1 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 7.1.1 REGULACIÓN

Las condiciones de protección de los elementos protegidos incluidos en el ámbito quedan reguladas en la Normativa del Catálogo Urbanístico de Gijón | Xixón y en lo establecido de forma individual en las Fichas del Catálogo del presente Plan Especial, que una vez aprobado el plan especial quedarán incorporadas al Catálogo Urbanístico de Gijón | Xixón.

CAPÍTULO 7.2 CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 7.2.1 PRESCRIPCIONES DERIVADAS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Apartado 7.2.1.1 PRESCRIPCIONES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Las prescripciones que establece el Estudio Ambiental Estratégico para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el PE tendrán eficacia normativa vinculante para los instrumentos de planeamiento y proyecto que lo desarrollen.

Apartado 7.2.1.2 PRESCRIPCIONES DE LA FASE DE CONSULTAS DE LA EAE

Las prescripciones derivadas de los informes emitidos por distintos organismos sectoriales en la Fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica se incorporan a las Normas Urbanísticas del PE en los términos recogidos en el capítulo siguiente.

ARTÍCULO 7.2.2 CONDICIONES SECTORIALES

Apartado 7.2.2.1 RESIDUOS

En el momento de acometer labores de demolición de edificaciones y/o instalaciones preexistentes en la zona de actuación, en cuanto a los RCD se estará a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En el caso de que se generen excedentes de tierras, procedentes de los trabajos de adecuación de la zona, y estos sean utilizados para otra obra, se estará a lo que se disponga en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas general de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.

Apartado 7.2.2.2 ABASTECIMIENTO

De conformidad con el informe de la Empresa Municipal de Aguas de Gijón (EMASA) y la legislación sanitaria vigente, el desarrollo de las redes de distribución de agua potable se sujetará obligatoriamente a las siguientes condiciones:

Por un lado, el agua de consumo humano cumplirá estrictamente el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero. Cualquier actuación sobre la red de distribución con una longitud superior a 1.000 metros o remodelación de depósitos requerirá informe sanitario vinculante previo. Asimismo, la aprobación inicial del Plan Especial exigirá la aportación del certificado de suficiencia de recurso hídrico emitido por EMASA.

Luego, la red interior de distribución deberá ser mallada, discurrir exclusivamente por viario público municipal y ejecutarse en fundición dúctil con un diámetro interior mínimo de 100 mm, así como los hidrantes contra incendios, que se acometerán sobre tuberías de este mismo diámetro útil mínimo.

Asimismo, los puntos de entronque con la red general se realizarán en las arquetas de conexión que determine EMASA. Si la red del ámbito funciona como un sector aislado, se exigirá la instalación de caudalímetros de control compatibles y conectados con el sistema SCADA de EMASA.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Y, queda prohibida la permanencia de cualquier conducción preexistente de fibrocemento en el ámbito, debiendo ser retirada en su totalidad y entregada a un gestor de residuos autorizado antes de la recepción de la urbanización.

Apartado 7.2.2.3 SANEAMIENTO

De conformidad con el informe de la Empresa Municipal de Aguas de Gijón (EMASA) y las exigencias derivadas del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el diseño y ejecución de la red de alcantarillado del ámbito se ajustará obligatoriamente a las siguientes condiciones vinculantes:

Primero, toda la red interior del ámbito (tanto pública como privada dentro de las parcelas) será estrictamente separativa, disponiendo cada parcela de doble arqueta de acometida (fecales y pluviales). Las aguas fecales verterán al interceptor costero general y las pluviales se evacuarán al mar. El trazado de la red deberá prever la existencia del cauce soterrado del río Pilón, dividiendo la red física en dos sectores independientes si la geometría hidráulica así lo requiere.

Asimismo, el Plan Especial garantizará las reservas de suelo y la compatibilidad de usos necesarias para la implantación de las infraestructuras previstas en el Plan Integral de Gestión del Sistema de Saneamiento (PIGSS) de la cuenca oeste. Esto incluye la reserva de espacio en el oeste del ámbito para ejecutar un nuevo Depósito de Asimilación de Tiempo de lluvia (DAT) que unifique y regule las tres incorporaciones directas existentes (Mariano Pola y Zumalacárregui), así como la obligatoria rehabilitación estructural previa de la canalización de alivio bajo la calle Igor Medio.

Será obligatorio el diseño de técnicas SUDS dentro de las parcelas para minimizar y laminar los caudales de lluvia, dimensionándolos según el Manual Técnico de Diseño de SUDS de Gijón. Las aguas pluviales deberán someterse a un tratamiento previo al vertido mediante equipos de decantación de sólidos y eliminación de grasas (hidrociclones), debiendo grafiarse y reservarse la superficie necesaria para dichos equipos en el documento de aprobación inicial.

De igual forma, los colectores discurrirán exclusivamente por viario público municipal, ejecutándose con un diámetro mínimo de DN 315 mm en PVC teja SN4, con un recubrimiento mínimo de 1 metro y una pendiente longitudinal mínima del 1,0% (admitiéndose excepcionalmente el 0,5% en tramos de pluviales). Las acometidas y sumideros se situarán a una profundidad de entre 0,7 y 0,8 metros con arquetas registrables.

Por último, todos los elementos reguladores y de tratamiento de aguas (DATs, hidrociclones, etc.) deberán estar dotados de acometida eléctrica, suministro de agua y de un sistema de sensórica y monitorización remota compatible y directamente conectado a los sistemas de control de EMASA.

Apartado 7.2.2.4 AFECCIONES HIDROLÓGICAS

De acuerdo con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, el desarrollo de las determinaciones del presente Plan Especial quedará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

En primer lugar, al tratarse de suelo urbano consolidado integrado en la red municipal gestionada por la Empresa Municipal de Aguas de Gijón (EMASA) y el Consorcio de Aguas de Asturias (CADASA), el suministro de agua potable se realizará mediante los recursos disponibles de la red de distribución local. Del mismo modo, la evacuación de las aguas residuales del ámbito se resolverá obligatoriamente mediante su incorporación al sistema público de saneamiento municipal para su posterior tratamiento en la Estación Depuradora de Aguas Residuales de La Reguerona.

Luego, el sector se encuentra puntualmente recorrido en su extremo sur por el arroyo de La Pedreda o Tremañes (río Pilón), el cual discurre actualmente de forma soterrada y en cobertura. La nueva ordenación del Plan Especial prohíbe la implantación de nuevas edificaciones sobre dicho curso de agua, debiendo respetarse escrupulosamente su Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre de paso.

Este tramo del arroyo queda integrado en el Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI ES018-AST-57-1). Al verse afectado, particularmente las zonas destinadas a edificación compacta NA-1 y usos terciarios NA-3, por las manchas de inundación correspondientes a los periodos de retorno de 100 y 500 años, y situándose los terrenos fuera de la zona de policía del dominio público hidráulico, se aplicará lo siguiente:

- De conformidad con el artículo 14 bis.5 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, según la redacción introducida por el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, la propuesta de usos que se plantee en las zonas inundables requerirá la previa autorización de la administración competente, debiendo quedar sujeta a las limitaciones de uso establecidas en el citado reglamento.
- Con el fin de mitigar dicho riesgo, los proyectos de urbanización y edificación deberán ejecutar las medidas correctoras previstas en el Documento Ambiental Estratégico (DAE), consistentes en la sobreelevación del terreno entre el dique y la calle Igor Medio para evitar la afección por crecidas extraordinarias para los periodos de retorno analizados (T=100 y T=500 años), coordinando dichas actuaciones con las medidas de renaturalización del tramo bajo del arroyo Tremañes a su paso por el parque de Moreda contempladas por el Organismo de Cuenca.

Apartado 7.2.2.5 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Se observarán las medidas en materia de protección de la vegetación, encaminadas a la eliminación de especies exóticas invasoras y a la prevención de eventos de recolonización por parte de estas especies, que incorpora el Estudio Ambiental Estratégico del PE.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520111161061 00** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552011116106100** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061O0 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

TÍTULO 8. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO 8.1 CARÁCTER DE LAS CONDICIONES

ARTÍCULO 8.1.1 OBJETO Y ALCANCE

Con el objeto de servir de referencia para optimizar las condiciones de sostenibilidad de las edificaciones que se implantarán en el ámbito, 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 8.1.2 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[7]:

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 8.1.3 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 8.2 CONDICIONES PARA MINIMIZAR EL IMPACTO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 8.2.1 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.

---

7 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 8.2.2 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 8.2.3 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 8.2.4 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 8.2.5 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.

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

ARTÍCULO 8.2.6 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 8.3 CONDICIONES E IDONEIDAD DE LOS MATERIALES DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 8.3.1 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 8.3.2 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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552011116106100 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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 (GRIl 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 8.3.3 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 memos de 200 km.

ARTÍCULO 8.3.4 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 8.4 CONDICIONES DE EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

ARTÍCULO 8.4.1 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 8.4.2 EFICIENCIA ENERGÉTICA

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

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061 00 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

- 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 (B0C) pueden utilizarse para mejorar la eficiencia energética del edificio evaluado. Las tecnologías B0C 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 8.4.2.1 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 /m^2 en la zona climática en la que se encuentra el edificio.

Apartado 8.4.2.2 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.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520111161061O0 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv