EJERCICIO 2

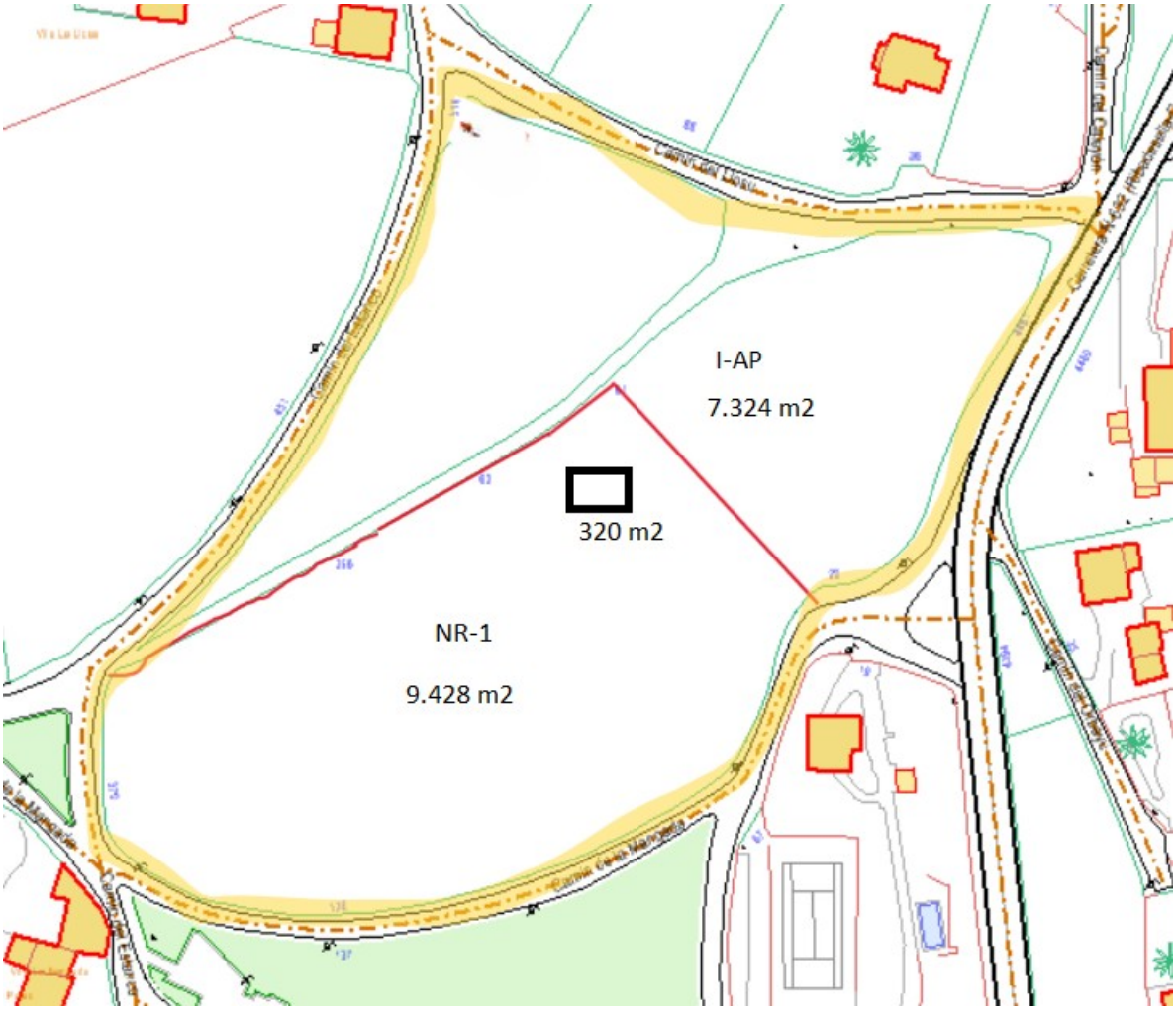
SUPUESTO PRÁCTICO 2

Se dispone de una parcela situada en SNU, afectada por dos calificaciones urbanísticas: parte en SNU-NR1 y parte en SNU-I-AP. En la zona ubicada en la calificación NR-1 existe una antigua vivienda edificada, cuya superficie computable a efectos urbanísticos es de 320 m^2. La parcela es prácticamente llana, se encuentra rodeada por un camino público, según se observa en el croquis adjunto y dispone de un antiguo camino privado en su interior ubicado en la parcela de SNU-I-AP.

Las superficies correspondientes a cada zona son:

Superficie NR-1	9.428 m^2
Superficie I-AP	7.324 m^2

Se adjunta croquis orientativo sin escala.



En función de los datos aportados y teniendo en cuenta la legislación vigente del PGO de Gijón, se deberá responder a las siguientes preguntas, motivando y justificando cada una de las respuestas:

1. Se solicita propuesta de **parcelación** de la totalidad de la finca justificando las diferentes posibilidades de la misma. Se realizará un **croquis** esquemático a mano alzada.
   Deberá indicarse la capacidad edificatoria de cada una de las parcelas resultantes de la parcelación.
   (10 PUNTOS)

2. Se pretende implantar un hotel en la zona calificada como núcleo rural tipo 1, con una superficie construida de 900 m^2 y dispone de 25 habitaciones. Estudiar la viabilidad de la implantación.
   (5 PUNTOS)

3. En el suelo no urbanizable de interés agro-periurbano se pretende la implantación de los siguientes usos. Analizar las posibilidades para su implantación:

   - Un merendero – restaurante de nueva construcción.
     (2 PUNTOS)
   - Un disco bar en una vivienda agraria existente.
     (2 PUNTOS)
   - Construcción de Llagar con organización de eventos.
     (2 PUNTOS)
   - Vivero para plantas aromáticas.
     (2 PUNTOS)
   - Taller artesanal de encuadernación.
     (2 PUNTOS)

4. Al otro lado del camino público existe un polígono industrial, en el que disponemos de una parcela independiente rodeada totalmente por el viario del polígono. El suelo en el que se ubica el polígono es suelo urbano, calificado como ordenanza 6. grado 2. La superficie de la parcela es de 2.570 m²

   - Analizar la posible parcelación máxima y describir las condiciones de las parcelas.
     (2,5 PUNTOS)
   - ¿Seria posible la realización de naves en forma de industria nido? En caso afirmativo, describir el procedimiento y condiciones urbanísticas.
     (2,5 PUNTOS)