

Gijón

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN/XIXÓN

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

DOCUMENTO DE GESTIÓN

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=16341551740325753606 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415517403257536O6** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415517403257536O6** 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

DOCUMENTO DE GESTIÓN

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

AGOSTO 2026

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415517403257536O6** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN 1
1. RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN 3
1.1 GESTIÓN 3
1.1.1 OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN 3
1.1.2 MODALIDAD DE GESTIÓN 3
1.1.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN 3
1.1.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN 3
1.1.5 SUJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA 4
1.2 BIENES Y DERECHOS AFECTADOS 4
1.2.1 TERRENOS INTERIORES AL ÁMBITO 4
1.3 TERRENOS DE TITULARIDAD PÚBLICA 6
1.3.1 TERRENOS DOTACIONALES 6
1.3.2 APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO 6
1.3.3 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 6
2. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN 7
2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO 7
2.1.1 ALCANCE 7
2.1.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN 7
2.1.3 PROYECTO DE URBANIZACIÓN 7
2.1.4 DOCUMENTO DE EJECUCIÓN Y CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS FINCAS RESULTANTES 7
2.2 PLAZOS 7
2.3 PLAN DE ETAPAS 8
2.3.1 ETAPAS Y FASES 8
2.3.2 COSTES DE EJECUCIÓN 8
2.3.3 PLAZOS DE EJECUCIÓN 8
2.4 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN 8

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415517403257536O6** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341551740325753606** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **DOCUMENTO DE GESTIÓN** del **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APP-PE-NG NAVAL GIJÓN**, "Gijón Azul – Parque del Mar", presentado en cumplimiento de la Fase 2 del contrato para la redacción de dicho instrumento.

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: **163415517403257536O6** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341551740325753606** 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: 163415517403257536O6 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

1. RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN

1.1 GESTIÓN

1.1.1 OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN

La gestión del Plan Especial comprenderá las actividades de ejecución que concluyan con la urbanización y conversión en solares de los terrenos incluidos en APP-PE-NG NAVAL GIJÓN, "Gijón Azul – Parque del Mar"; a saber:

1. La obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas, así como aquellos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento como Administración urbanística actuante.
2. El costeamiento y, en su caso, ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito y, cuando proceda, el refuerzo de éstos.
3. El costeamiento y ejecución de la urbanización de manera que se garantice la conversión en solares de los terrenos.
4. La edificación de los solares y la rehabilitación de los edificios sometidos a algún régimen de protección en los plazos que se establezcan.

1.1.2 MODALIDAD DE GESTIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 183 del ROTU, a efectos de su ordenación y gestión, el Plan Especial constituye:

- Una actuación de urbanización de ejecución sistemática, que tiene por objeto transformar el espacio urbano preexistente conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento mediante operaciones de compleción o renovación de la urbanización, incluyendo, en su caso, la demolición total o parcial de las edificaciones existentes.
- Una actuación de reforma interior, que tiene por objeto la reforma o renovación de un ámbito de suelo urbano.

1.1.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN

Conforme al artículo 96.1-a ROTU, la ordenación detallada del APP-PE-NG delimita una única Unidad de Actuación, representada en el plano de ordenación PO-07, que abarca la totalidad del ámbito.

El desglose de superficies se detalla en la siguiente tabla:

TOTAL UNIDAD DE ACTUACIÓN				**60.424**
SG EXTERIORES			**TOTAL**	**0**
SG INTERIORES	SG-CO1	Viario principal	9.770,00	
	SG-EL1	Borde marítimo	10.337,00	
			TOTAL	**20.107**
TOTAL COMPUTABLE UA				**40.317**

1.1.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN

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

La gestión urbanística del ámbito será liderada por el Ayuntamiento de Gijón | Xixón, quien ostentará la doble condición de Administración Urbanística Actuante y promotora de la actuación.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341551740325753606 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

1.1.5 SUJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Conforme al artículo 239 ROTU, el sujeto de la gestión urbanística será el Ayuntamiento de Gijón | Xixón, si bien para su desarrollo podrá utilizar las formas de gestión directa o indirecta previstas en el apartado 2 de dicho artículo:

1. Mediante gestión directa:
   a. Desarrollar la actividad de ejecución del planeamiento directamente, actuando sin órgano diferenciado.
   b. A través de entidad de derecho público.
   c. A través de una sociedad mercantil de capital íntegramente público, que se cree exclusivamente con tal finalidad.
2. Mediante gestión indirecta:
   a. Encomendar, en régimen de libre concurrencia, la gestión de la unidad de actuación a una sociedad mercantil de capital mixto exclusivamente con tal finalidad, conforme a lo establecido 13 del TROTU.
   b. Encomendar la gestión de la unidad de actuación a un promotor-urbanizador seleccionado mediante procedimiento concurrencial análogo al establecido para el suelo urbanizable prioritario.

1.2 BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

1.2.1 TERRENOS INTERIORES AL ÁMBITO

Se adjunta relación de parcelas y propietarios conforme a catastro.

La relación de parcelas y propietarios del ámbito delimitado en el PGO, conforme catastro, es la siguiente:

TITULAR	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE
Privado	36460	01-06	19.874 m^2
Privado	36460	02	126 m^2
Privado	36460	03	159 m^2
Privado	36460	04	150 m^2
Privado	36460	05	153 m^2
Ayuntamiento de Gijón| Xixón	36460	07	38.848 m^2
Calle Igor Medio (municipal)			775 m^2
Espacio libre Travesía del Mar (municipal)			339 m^2
			60.424 m^2

Figura 1: Terrenos del APP-PE-NG incluidos en el ámbito

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

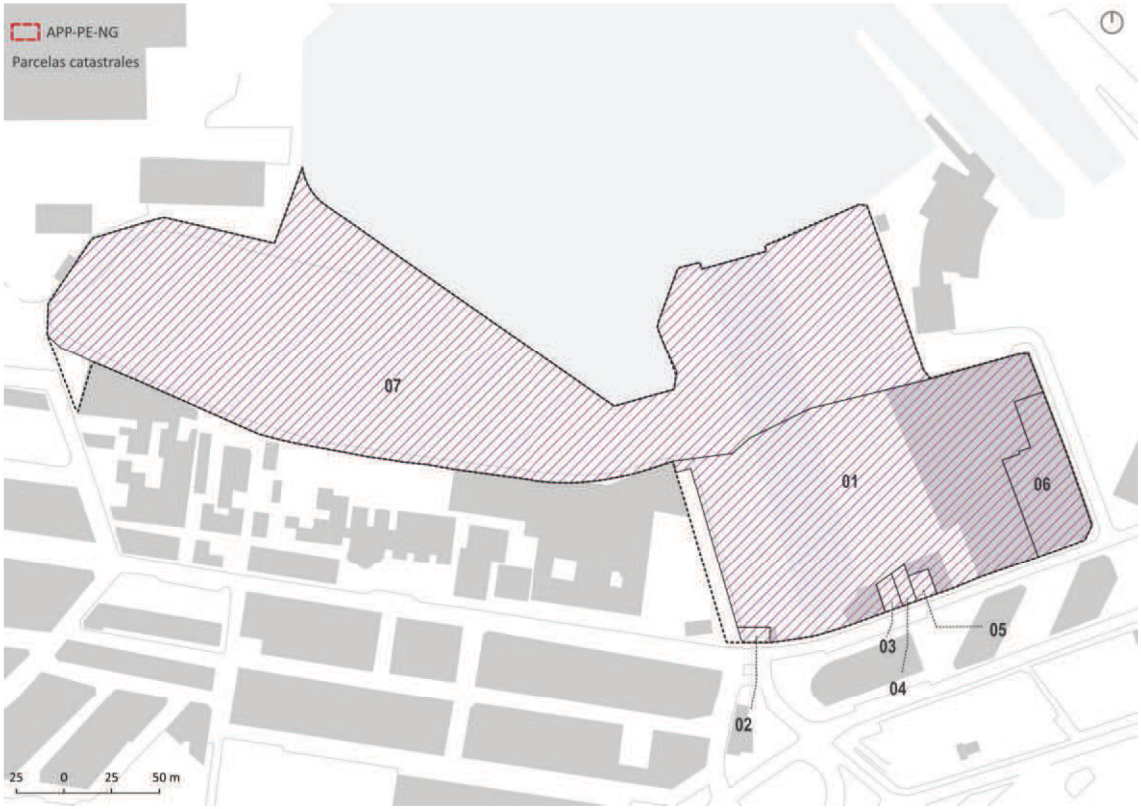


Figura 2: Estructura parcelaria del ámbito. Plano catastral.

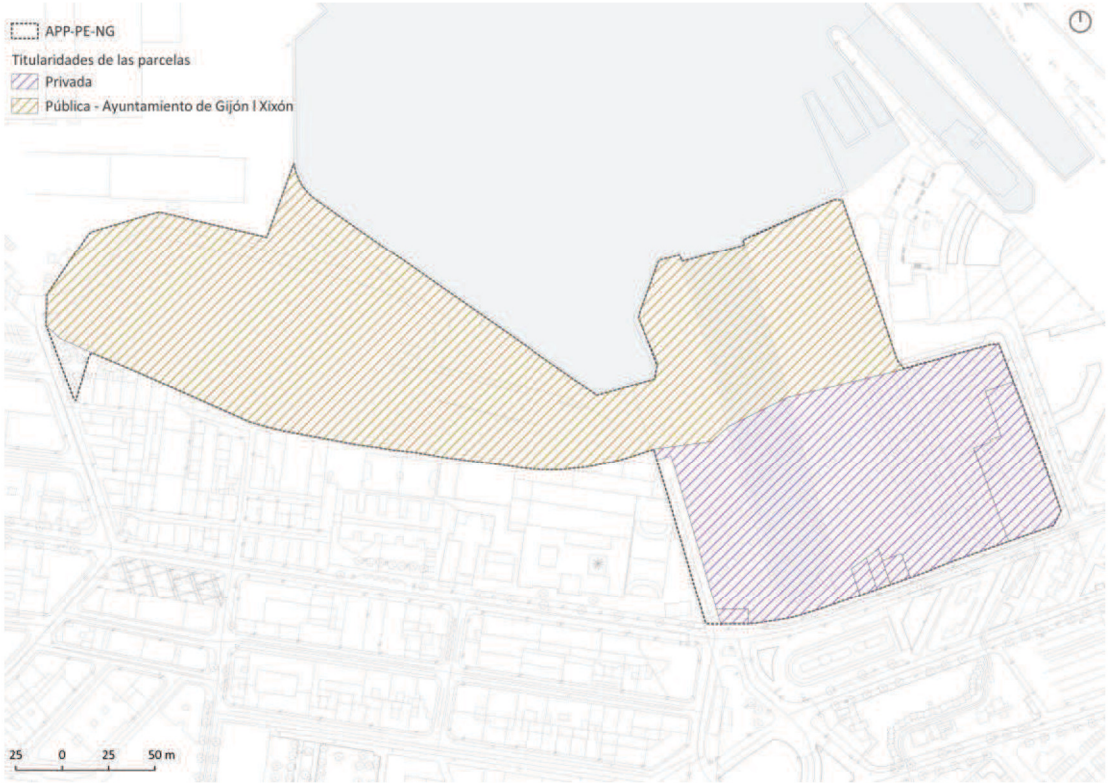


Figura 3: Titularidades.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415517403257536O6** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

1.3 TERRENOS DE TITULARIDAD PÚBLICA

1.3.1 TERRENOS DOTACIONALES

En desarrollo del sector, el Ayuntamiento de Gijón | Xixón recibirá, debidamente urbanizados, los terrenos calificados en el Plan Especial como sistemas locales de dotaciones públicas. Dichos terrenos se indican gráficamente en el plano de ordenación PO-1 y suman las siguientes superficies.

SISTEMAS LOCALES		SUPERFICIE (m2s)
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)		1.901
EQUIPAMIENTOS (m²s)		2.392
TOTAL ZV+EQ		**4.293**
VIARIO	*(sin pasarela)*	857
ESPACIOS LIBRES SINGULARES	*Muelle y dique*	11.662
TOTAL SISTEMAS LOCALES		**16.812**

Las superficies de sistemas generales serán:

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE (m2s)
ESPACIO LIBRE BORDE MARÍTIMO	10.337
VIARIO PRINCIPAL	9.770
TOTAL SISTEMAS GENERALES	**20.107**

1.3.2 APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Tal y como se indica en el epígrafe 1.2.1 del presente documento, el Ayuntamiento de Gijón | Xixón es titular en el ámbito de una superficie de 1.114 m² de terrenos de uso y dominio público, calle Igor Medio y jardín en Travesía de Mar.

Esta superficie es inferior a la superficie de terrenos de dominio y uso público que, conforme a lo reflejado en el cuadro del epígrafe anterior, resultan de la ordenación del Plan Especial. En consecuencia, conforme al artículo 363 ROTU, las superficies demaniales iniciales se entenderán sustituidas por las correspondientes a los sistemas locales resultantes de la ordenación.

1.3.3 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Conforme a lo establecido en la ficha del APP-PE-NG se asigna a los propietarios el 100% del aprovechamiento lucrativo; justificándolo por la mejora que supone la recuperación de una parte importante de la fachada marítima de la ciudad, así como por la elevada carga de cesiones de sistemas generales, las cargas adicionales de urbanización por la preexistencia de usos industriales y otras circunstancias.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341551740325753606** 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: 163415517403257536O6 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

2. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

2.1.1 ALCANCE

Los siguientes epígrafes recogen los instrumentos técnicos que deberán redactarse para el desarrollo del Plan Especial y la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora. Su alcance podrá afectar al conjunto del APP-PE-NG o procederse mediante instrumentos independientes para las posibles fases de la actuación, conforme al criterio municipal en el inicio de las actividades de gestión.

2.1.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En coherencia con el sistema de actuación por cooperación, se redactará y aprobará un Proyecto de Reparcelación conforme a los artículos 250 y siguientes del ROTU. Dicho proyecto identificará las fincas de origen, sus titulares y derechos afectados; establecerá su correspondencia con las fincas de resultado; determinará las adjudicaciones y cesiones que procedan; y contendrá las restantes determinaciones jurídicas, económicas y gráficas exigibles conforme a la legislación urbanística.

2.1.3 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 y de los sistemas generales incluidos, junto con las actuaciones exteriores de conexión con las redes de infraestructuras exteriores, sin perjuicio de la posibilidad de establecer fases de desarrollo. Proyectará técnicamente de manera integral todos los elementos constructivos y se redactarán con precisión suficiente para poder ser interpretados y ejecutados por técnicos competentes distintos a su redactor.

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.

2.1.4 DOCUMENTO DE EJECUCIÓN Y CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS FINCAS RESULTANTES

En el momento actual, los suelos incluidos en el ámbito pertenecen al Ayuntamiento de Gijón | Xixón y a particulares, estableciéndose el sistema de cooperación para su desarrollo, una vez que la mayor parte de los terrenos ya son municipales. Así, será el Ayuntamiento quien acometerá la urbanización con cargo a los propietarios del suelo, previa reparcelación de los terrenos.

Siendo el sistema de gestión propuesto el de cooperación, la transformación de las parcelas brutas en parcelas netas y su inscripción registral se llevará a cabo previa reparcelación, conforme a lo prevenido al respecto en los artículos 238 y siguientes del Decreto 63/2022 de 21 de octubre (Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo). Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, se procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reorganización de las fincas resultante de aquel. A tal efecto, se expedirá por la Administración actuante la correspondiente certificación administrativa acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2.2 PLAZOS

Se establecen los siguientes plazos de desarrollo:

1. Aprobación definitiva del Plan Especial: 2 años desde la fecha de aprobación inicial del mismo.
2. Finalización de la urbanización: 2 años desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
3. Deberes de edificación: 6 años desde que las parcelas adquieran la condición de solar.

Estos plazos se establecen sin perjuicio de la adaptación a lo establecido en la legislación vigente en cada momento en materia estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, al tratarse de un ámbito cuyo desarrollo es de iniciativa pública del Ayuntamiento de Gijón | Xixón.

2.3 PLAN DE ETAPAS

2.3.1 ETAPAS Y FASES

La ordenación detallada del APP-PE-NG establece una única etapa de ejecución, coincidente con la unidad de actuación única delimitada gráficamente en el plano de gestión PO-07.

El Proyecto de Urbanización que defina técnicamente las obras para el desarrollo del ámbito, podrá establecer fases de ejecución, con el objeto de adecuar la ejecución a la secuencia temporal más conveniente desde el punto de vista de la inversión, comercialización y disponibilidades de suelo.

2.3.2 COSTES DE EJECUCIÓN

El siguiente cuadro recoge una estimación de costes de urbanización, sin perjuicio de la valoración más precisa que en su momento efectúe el proyecto de urbanización.

PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN NAVAL GIJÓN				
CAPÍTULOS	PEM	PEC	PEC+IVA	%
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	280.000,00 €	333.200,00 €	403.172,00 €	3,60%
MOVIMIENTO DE TIERRAS	466.000,00 €	554.540,00 €	670.993,40 €	5,99%
AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN	705.000,00 €	838.950,00 €	1.015.129,50 €	9,05%
REDES DE SERVICIOS	4.024.000,00 €	4.788.560,00 €	5.794.157,60 €	51,68%
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	*286.000,00 €*	*340.340,00 €*	*411.811,40 €*	*3,67%*
RED DE AGUAS RESIDUALES	*153.000,00 €*	*182.070,00 €*	*220.304,70 €*	*1,97%*
RED DE AGUAS PLUVIALES Y DRENAJE	*460.000,00 €*	*547.400,00 €*	*662.354,00 €*	*5,91%*
TRATAMIENTO AGUAS PLUVIALES	*2.400.000,00 €*	*2.856.000,00 €*	*3.455.760,00 €*	*30,82%*
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	*500.000,00 €*	*595.000,00 €*	*719.950,00 €*	*6,42%*
REDES ELÉCTRICAS	*153.000,00 €*	*182.070,00 €*	*220.304,70 €*	*1,97%*
RED DE TELECOMUNICACIONES	*42.000,00 €*	*49.980,00 €*	*60.475,80 €*	*0,54%*
RED DE GAS	*30.000,00 €*	*35.700,00 €*	*43.197,00 €*	*0,39%*
SEÑALIZACIÓN Y REGULACIÓN DE TRÁFICO	39.000,00 €	46.410,00 €	56.156,10 €	0,50%
JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO. VIALES	102.000,00 €	121.380,00 €	146.869,80 €	1,31%
ESPACIOS LIBRES	630.000,00 €	749.700,00 €	907.137,00 €	8,09%
PASARELA CICLOPEATONAL	400.000,00 €	476.000,00 €	575.960,00 €	5,14%
DESCONTAMINACIÓN DE SUELOS	405.000,00 €	481.950,00 €	583.159,50 €	5,20%
VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS	*255.000,00 €*	*303.450,00 €*	*367.174,50 €*	*3,28%*
PARCELAS LUCRATIVAS	*150.000,00 €*	*178.500,00 €*	*215.985,00 €*	*1,93%*
GESTIÓN DE RESIDUOS	220.000,00 €	261.800,00 €	316.778,00 €	2,83%
SEGURIDAD Y SALUD	110.000,00 €	130.900,00 €	158.389,00 €	1,41%
TOTAL	7.786.000,00 €	9.265.340,00 €	11.211.061,40 €	100,00%

La adecuación de las fases planteadas en relación con las capacidades financieras anuales del Ayuntamiento se planteará en el propio proyecto de urbanización.

2.3.3 PLAZOS DE EJECUCIÓN

Para la ejecución de las obras de la etapa completa, se estima un total de 12 meses desde el inicio de las obras.

2.4 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El artículo 196 del TROTU establece que la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes, incumbe a la Administración urbanística actuante.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415517403257536O6 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv