

Gijón

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN/XIXÓN

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

RESUMEN EJECUTIVO

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=16341552623470532040 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526234705320 40** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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

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

RESUMEN EJECUTIVO

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

AGOSTO 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526234705320 40** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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: **163415526234705320 40** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

ÍNDICE

0 PRESENTACIÓN 1

1 INTRODUCCIÓN 3

1.1 LOCALIZACIÓN Y SITUACIÓN 3

1.2 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL 3

1.2.1 ÁMBITO Y SUPERFICIE 3

1.3 OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL 4

2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA 5

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 5

2.1.1 LA INTEGRACIÓN EN LA CIUDAD 5

2.1.2 LA ESTRUCTURA INTERIOR 5

2.1.3 DIVERSIDAD URBANA 6

2.1.4 USOS LUCRATIVOS Y TIPOS EDIFICATORIOS 6

I TIPOLOGÍAS 7

II USOS Y ACTIVIDADES 8

2.1.5 DOTACIONES PÚBLICAS 8

I EQUIPAMIENTOS 8

II LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 8

III EL VIARIO Y LAS CONEXIONES EXTERIORES 9

2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL 9

2.2.1 ORDENANZAS 9

2.2.2 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO 9

I EDIFICABILIDAD MÁXIMA 9

II APROVECHAMIENTO MEDIO 10

2.2.3 SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS 10

2.2.4 APARCAMIENTOS 11

2.2.5 SISTEMA DE ACTUACIÓN 12

2.2.6 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 12

2.2.7 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS 13

I TOTAL DEL APP-PE-NG 13

II PARÁMETROS TOTALES 14

3 ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS 15

3.1 ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN 15

3.1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 15

3.1.2 ORDENACIÓN INTERIOR. 15

3.2 SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS 16

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526234705320 40** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

3.2.1 ALCANCE DE LA SUSPENSIÓN 16
3.2.2 PLAZOS SUSPENSIÓN 16
4 PLANO DEL RESUMEN EJECUTIVO 17

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552623470532040** 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 **RESUMEN EJECUTIVO** 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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526234705320 40** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552623470532040** 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: 163415526234705320 40 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

1 INTRODUCCIÓN

1.1 LOCALIZACIÓN Y SITUACIÓN

Los suelos objeto del Plan Especial se sitúan en un punto estratégico del noroeste de la ciudad de Gijón| Xixón, en la franja marítima y al oeste del antiguo núcleo de Cimadevilla, formando parte del puerto de Gijón| Xixón. Tras muchos años de abandono de la actividad de los astilleros Naval Gijón, se presenta la oportunidad de dotar a este espacio de una nueva vida, con usos que permitan entender la historia del oeste de la ciudad, en concreto del Barrio de El Natahoyo, con su relación con el mar, la navegación y la industria relacionada.

La actuación supone una apertura del barrio hacia el mar con un espacio atractivo que, además, permita mantener el carácter del mismo e integre elementos significativos de su historia.



Figura 1 : El ámbito de Plan Especial en su contexto territorial inmediato.

En este contexto, el Ayuntamiento de Gijón | Xixón ha iniciado los trámites urbanísticos del desarrollo del ámbito conforme a lo previsto en el PGO de Gijón | Xixón de 2019[1] , en suelos clasificados como urbano no consolidado e identificada como Área de Planeamiento Propuesto APP-PE-NG. Conforme a las determinaciones del PGO para el APP, el primer hito urbanístico para la creación del nuevo Parque del Mar será la tramitación y aprobación de un Plan Especial que establezca la ordenación detallada del ámbito.

1.2 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

1.2.1 ÁMBITO Y SUPERFICIE

Respecto al ámbito delimitado en el PGO, que incluye las parcelas 1 a 7 de la manzana 36460 y la calle Igor Medio, se añade un espacio libre-público situado en la travesía del Mar, que en el PGO quedaba exterior al APP-PE-NG. Su posición, en el extremo oeste del viario principal de la actuación, su titularidad pública y la vegetación que alberga, hacen que se considere conveniente incorporarlo a la actuación. Esta modificación del ámbito no precisa de Modificación del PGO ya que afecta a una superficie menor del 5% de la del ámbito, cumpliendo, por tanto, con los supuestos recogidos en el propio Plan General como en la legislación urbanística, a saber:

---

1 *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).*

Artículo 1.2.17 de las normas del PGO "Reajustes de ámbitos de actuación":
Los Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales podrán modificar los límites de las Unidades de Actuación delimitados, con el objeto de ajustarlos en su caso a circunstancias no contempladas en este Plan General (líneas de edificación existentes, características topográficas, límites reales de la propiedad, etc.), siempre que ello no altere su superficie en más de un 5%, debiendo en caso contrario proceder a su modificación.

Artículo 1.2.22. Fichas Urbanísticas (FU)
...
6. Las alteraciones del contenido de las Fichas Urbanísticas son conceptuadas como causa de modificación del PGO cuando afecten a los siguientes extremos:
...
e) Modificación, por aumento superior al 15% del porcentaje de ocupación de la edificación que, en su caso, fije la ficha.

El ámbito de Plan Especial tiene una superficie de **60.424 m²**, correspondiendo el incremento respecto a la superficie del ámbito delimitada en la ficha del PGO, 60.085 m², a la incorporación del jardín de la travesía del Mar, de 339 m²s, que supone un 0,56%.

1.3 OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Atendiendo estrictamente a su consideración como instrumento urbanístico, conforme al artículo 110.1-a) ROTU, el objeto genérico del Plan Especial es desarrollar y completar las determinaciones previstas por el Plan General de Ordenación para el ámbito. También, podrá modificar determinaciones de ordenación detallada ya establecidas por el PGO, siempre que las modificaciones se justifiquen adecuadamente en la memoria del plan.

Atendiendo estrictamente a su consideración como instrumento urbanístico, conforme al artículo 110 ROTU, el alcance del Plan Especial se centra en desarrollar, complementar y, en su caso, modificar las determinaciones de ordenación detallada previstas por el PGO para el ámbito, definiendo la ordenación detallada del sector del Astillero Naval Gijón mediante el establecimiento de las determinaciones del artículo 110 ROTU.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526234705320 40** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1.1 LA INTEGRACIÓN EN LA CIUDAD

Alineado con el objetivo de recuperar la fachada marítima de la ciudad para el uso público, la propuesta de ordenación plantea un gran **Parque Marítimo de carácter lineal**, siguiendo la línea de costa en la pieza oeste del ámbito, que se prolonga hacia la Playa de Poniente a través del paso peatonal propuesto sobre el dique de Naval Gijón. Integraría en su recorrido el Acuario Biopark hasta la Playa de Poniente, ya fuera del ámbito, cohesionando los diferentes elementos aislados que van apareciendo en esta pieza de ciudad y transformando, así, un borde históricamente de carácter productivo y cerrado en una secuencia urbana accesible, reconocible y abierta al mar.

Su objeto no es sólo recualificar paisajísticamente el frente marino, sino aportar un espacio de uso público mixto, al servicio tanto de los usuarios del Parque del Mar como para los vecinos del Natahoyo y, en general, de toda la ciudadanía de Gijón.

En relación con la actividad de Gijón Azul, este espacio se configura como área relacional destinada a fomentar el contacto informal y casual entre los distintos usuarios y perfiles vinculados a las actividades empresariales, académicas y de toda índole que se desarrollarán en el ámbito, contribuyendo a crear un ecosistema de innovación enriquecedor que trasciende a la actividad de cada empresa o institución.

Para el resto de la ciudad, se pretende aportar un elemento de calidad urbana que reequilibre la situación desfavorecida de las áreas residenciales del oeste gijonés, especialmente el Natahoyo, con respecto a las más orientales. Se apuesta por configurar un eje temático donde se vayan sucediendo actividades también vinculadas a la temática azul, donde ya está presente el Acuario y una serie de zonas recreativas y de esparcimiento en el entorno de los "edificios barco" de la Calle Mariano Pola.

2.1.2 LA ESTRUCTURA INTERIOR

Para atender la diversidad de usos pretendida y fomentar la idea de interacción, la propuesta aquí descrita ordena el ámbito en distintas piezas, conforme a lo indicado en los esquemas adjuntos, que se describen a continuación.

La configuración espacial se organiza a través de un viario urbano principal y una red continua de espacios libres que integra el dique del astillero. Este tejido envuelve la parcela dotacional del noreste, situada junto al acuario, y las tres manzanas destinadas al sector científico-tecnológico de la economía azul, una de las cuales alberga algunos elementos del patrimonio industrial.

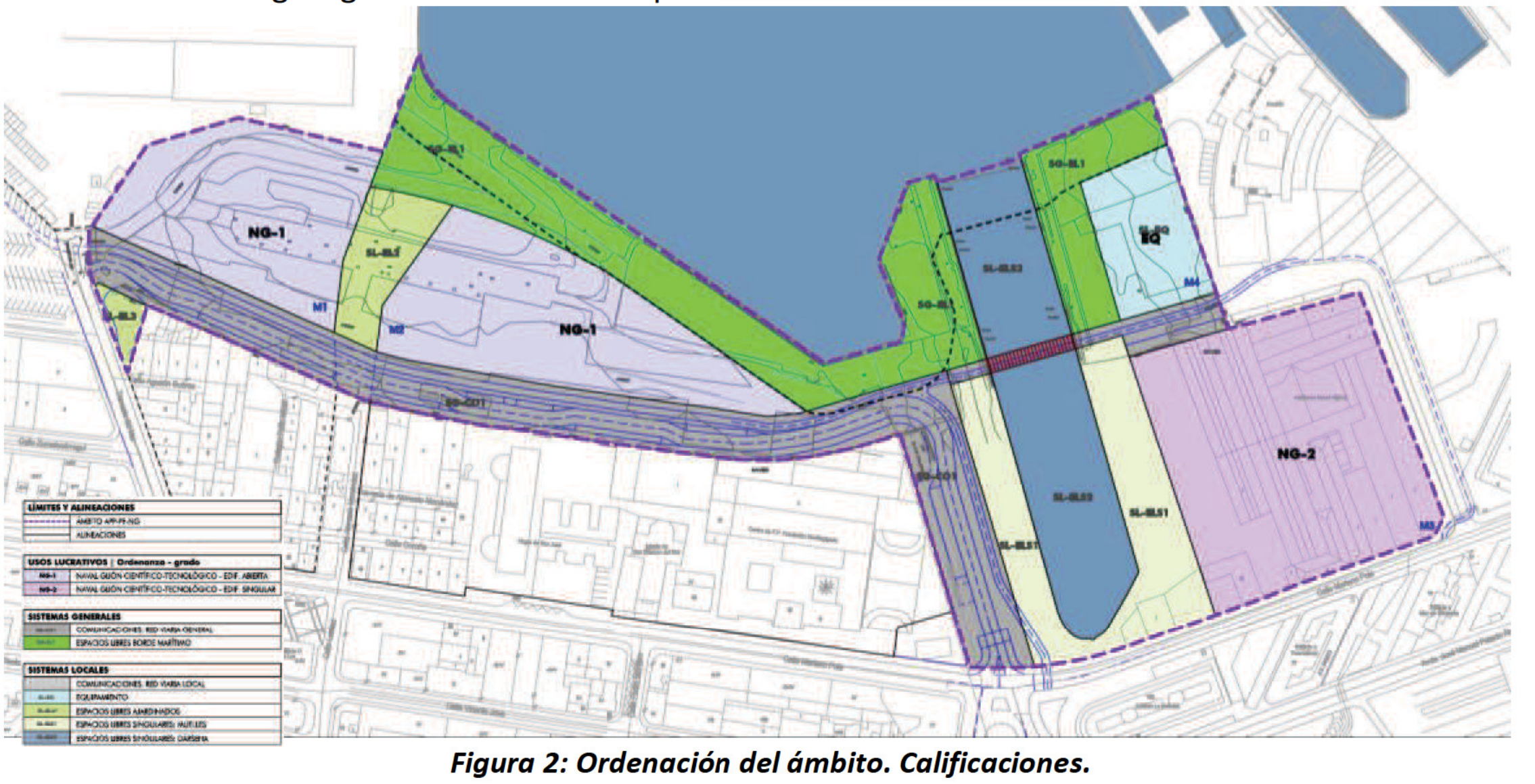


Figura 2: Ordenación del ámbito. Calificaciones.

Se representa la línea de servidumbre de protección de costas con línea negra de trazos.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552623470532040** 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: 16341552623470532040 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

2.1.3 DIVERSIDAD URBANA

La ordenación propuesta para el ámbito APP-PE-NG supera el modelo tradicional de zonificación monofuncional, propio de los antiguos polígonos industriales, para apostar por un distrito urbano de innovación de alta diversidad. La hibridación de usos no solo responde a las exigencias normativas del PGO de 2019, sino que se utiliza de forma estratégica para garantizar la vitalidad del espacio durante las veinticuatro horas del día, tejiendo relaciones formales y funcionales entre la actividad científico-tecnológica, el equipamiento público y la propia ciudadanía.

1) Primero, la diversidad urbana se materializa sobre el tejido a través de las siguientes tres estrategias de mixtura e integración:

   a. La flexibilidad tipológica y volumétrica dentro de las mismas manzanas lucrativas es el motor de la diversidad del campus, permitiendo un ecosistema empresarial variado donde conviven diferentes escalas de actividad. De esta forma, la alternancia de edificaciones en altura con piezas extensivas de una o dos plantas permite que los espacios de oficinas y laboratorios coexistan de forma directa con pequeñas zonas de prototipado y ensayos, cerrando el círculo de la innovación dentro de la misma manzana. Ejemplo de ello es la sinergia entre la producción limpia y la investigación (NG-1).

      Así mismo, se permiten como usos compatibles y/o complementarios los terciarios señalados en el PGO para el ámbito (gimnasios, restauración o espacios de ocio), se rompe la barrera del parque tecnológico exclusivo. Estas actividades actúan como un polo de atracción tanto para los trabajadores del complejo como para usuarios externos y vecinos sin vinculación directa con el sector marino. De esta forma se propone una atracción hacia el espacio objeto de la presente memoria mediante un sector terciario dinámico y atractivo

   b. La conservación de las edificaciones históricas catalogadas de Naval Gijón aporta una singularidad arquitectónica única. La integración de la nueva edificación dentro de estas áreas de movimiento respeta la memoria industrial del barrio de El Natahoyo, convirtiendo el patrimonio en el elemento central y más identitario del campus. Así como es la puesta en valor del patrimonio y la identidad, que queda reflejada en la NG-2.

2) La diversidad del ámbito se refuerza mediante la reserva estratégica de una parcela de equipamiento local situada en continuidad directa con el Acuario de Gijón. Esta localización no es casual, pues busca consolidar un frente dotacional público especializado en el borde litoral, facilitando las sinergias entre la investigación científica del Parque del Mar, la divulgación ambiental y los servicios.

3) Frente a la antigua condición opaca y cerrada de los astilleros, la ordenación propone una apertura radical de la ciudad hacia el mar. Las zonas verdes y los espacios libres públicos se concentran en los bordes marinos, actuando como un gran espacio libre urbano de libre acceso. Esta disposición garantiza que la zona se convierta en un espacio permeable donde la comunidad vecinal y el personal científico compartan las áreas de descanso, paseo y relación, asegurando una verdadera integración social de la actuación en el frente marítimo de Gijón.

2.1.4 USOS LUCRATIVOS Y TIPOS EDIFICATORIOS

El Plan Especial propone distribuir la edificabilidad lucrativa total del ámbito 40.000 m²c en dos ordenanzas zonales diferenciadas dentro de la calificación Productivo Naval Gijón (NG), diseñadas para responder a la diversidad tipológica y funcional que requiere el Parque del Mar.

- NG-1: Edificación abierta.
- NG-2: El Dique, edificación singular.

En ambas ordenanzas, al menos el **80 % de la edificabilidad** deberá destinarse a usos científico-tecnológicos vinculados a la economía azul, describiéndose a continuación sus características tipológicas y funcionales.

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

I TIPOLOGÍAS

A. EDIFICACIÓN ABIERTA

La ordenanza **NG-1** configura el núcleo de innovación y el ecosistema empresarial del ámbito. Se implanta en las manzanas **M1**, con una superficie de ordenación de **6.010 m²s**, y **M2**, con **7.054 m²s**.

La ordenación propone una edificación abierta, de volumetría flexible y modular, apta para la implantación de espacios de trabajo compartidos y la coexistencia de múltiples empresas en régimen multiusuario. La composición volumétrica combina edificios en altura con piezas de una o dos plantas situadas en el interior de las manzanas, destinadas preferentemente a actividades complementarias, ensayo tecnológico e, incluso, producción avanzada a pequeña escala de baja incidencia ambiental.

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

1. **Manzana M1**
   - Ocupación máxima: 3.906 m²s.
   - Edificabilidad neta: 1,7740 m²c/m²s.
   - Edificabilidad máxima: 10.661 m²c.
2. **Manzana M2**
   - Ocupación máxima: 4.585 m²s.
   - Edificabilidad neta: 1,7740 m²c/m²s.
   - Edificabilidad máxima: 12.514 m²c.

En ambas manzanas se fomenta de forma expresa la utilización de las plantas bajas para albergar usos complementarios (restauración, servicios personales, comercio, ocio, etc.) que dinamicen los espacios libres comunes y los espacios libres abiertos a los ciudadanos.

B. EL DIQUE

La ordenanza **NG-2** se aplica exclusivamente a la manzana **M3**, con una superficie de ordenación de **10.441 m²s**, correspondiente al ámbito históricamente ocupado por el Astillero Naval Gijón. Su finalidad es compatibilizar la conservación del patrimonio industrial con la implantación de nueva edificación de carácter tractor.

La ordenación delimita, dentro del ámbito catalogado en la ficha del CU de Gijón, los inmuebles que el Plan Especial cataloga de forma expresa, identificando los distintos elementos objeto de protección, establece las condiciones de intervención y restauración, y define las áreas de movimiento para los nuevos volúmenes edificatorios.

Las nuevas edificaciones responderán a una tipología de mayor escala, adecuada para albergar equipamientos científico-tecnológicos, proyectos empresariales estratégicos e iniciativas institucionales vinculadas, entre otros, a las energías renovables marinas, la innovación industrial y la formación especializada.

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

- Ocupación máxima: 7.831 m²s.
- Edificabilidad neta: 1,6114 m²c/m²s.
- Edificabilidad máxima: 16.825 m²c.

Se admiten igualmente usos terciarios y dotacionales complementarios integrados en el conjunto edificatorio, orientados a reforzar la actividad y favorecer la interacción entre los distintos usuarios del ámbito.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552623470532040** 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: 163415526234705320 40 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

II USOS Y ACTIVIDADES

A. USO CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO

Constituye el uso predominante del ámbito, distinguiendo para el mismo entre **científico-tecnológico genérico,** conforme al PGO, y **de economía azul**. Este último, conforme a lo establecido en el PGO-19, deberá ocupar, como mínimo, el **80 % de la edificabilidad lucrativa**.

Se incluyen dentro de este uso **científico-tecnológico de economía azul** las actividades de investigación, desarrollo, innovación, transferencia tecnológica, ensayo, demostración, formación, consultoría y prestación de servicios avanzados que, aun no estando expresamente enumeradas, estén directamente vinculadas al desarrollo de la economía azul, las ciencias marinas, las tecnologías oceánicas, la sostenibilidad del medio marino y la innovación en los sectores marítimo-marinos.

B. OTROS USOS

Como usos complementarios y/o compatibles los usos terciarios y dotacionales que se recogen en la ficha del PGO para el ámbito.

1. **Terciario**
   a. Comercial: Equipamientos comerciales de proximidad.
   b. Oficinas y Despachos profesionales.
   c. Recreativo: Salas de reunión, hostelería y espectáculos.
   d. Hotelero.
2. **Dotacional**
   a. Educativo.
   b. Sanitario sin hospitalización.
   c. Asistencial.
   d. Cultural.
   e. Deportivo.
   f. Administración pública.
   g. Servicios comunes zonas industriales (172.2-b.2º ROTU).
3. **Garaje aparcamiento**

Las condiciones de implantación se determinan en la normativa del presente Plan Especial.

2.1.5 DOTACIONES PÚBLICAS

I EQUIPAMIENTOS

En cumplimiento de las dotaciones locales exigidas y buscando una inserción urbana cohesionada, el Plan Especial califica y reserva una parcela singular destinada a equipamiento público. Esta reserva cuenta con una superficie total de 2.392 m²s. Este valor representa el 5,93% del ámbito, superando de forma holgada el mínimo del 5,00% fijado por el ROTU para este tipo de dotaciones computables.

La parcela se sitúa en una localización estratégica del sector, en continuidad directa con el Acuario de Gijón. Dicha posición favorece la creación de una fachada dotacional marítima cohesionada y especializada, facilitando las sinergias institucionales y la implantación de centros formativos vinculados a las disciplinas del mar, espacios de divulgación científica o sedes polivalentes de apoyo al propio Parque del Mar y a la ciudadanía de El Natahoyo.

II LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

La ordenación del ámbito de Gijón Azul incorpora criterios orientados a reforzar la calidad ambiental del entorno, con una propuesta que prioriza la infraestructura verde y azul e integra las preexistencias existentes y su relación con el contexto marítimo.

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

Así mismo, la configuración de los espacios públicos y las zonas verdes responde al objetivo de favorecer un entorno que impulse la innovación y la generación de nuevas oportunidades. Para ello, la ordenación define un conjunto de criterios que orientan tanto el diseño de los distintos espacios como su organización espacial y funcional.

En tal sentido la ordenación desarrolla una serie de claves tanto en relación con el diseño conceptual de cada uno de los espacios como con su configuración espacial y programática.

III EL VIARIO Y LAS CONEXIONES EXTERIORES

La localización y tamaño del ámbito, completamente integrado en la trama urbana, hacen que las conexiones exteriores sean puntuales y con unas condiciones muy claras en cuanto a su diseño.

En principio, no afectan a elementos exteriores excepto pequeños ajustes de pavimentación o de enganches a las redes de infraestructuras.

Los puntos principales de conexión con el entorno son:

- Travesía del Mar
- Calle Mariano Pola a través de la calle Igor Medio y de la calle Atanasio Menéndez
- Entorno del Acuario

Cada uno de estos puntos tiene unas características diferentes, planteando el Plan Especial soluciones acordes a ellas.

2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

2.2.1 ORDENANZAS

La ficha del PGO para el APP-PE-NG vincula las condiciones de ordenación a las Ordenanzas 6, edificación industrial, y 8, parque científico tecnológico.

La Ordenanza 8 de las Normas Urbanísticas del PGO, establece la edificabilidad neta sobre parcela de forma variable, premiando con una mayor edificabilidad las propuestas arquitectónicas de menor ocupación de parcela y mayor altura de edificación, conforme a lo recogido en el siguiente cuadro.

NÚMERO DE PLANTAS	OCUPACIÓN MAXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
UNA	45%	0,4 m^2c/m^2 x e
DOS	40%	0,5 m^2c/m^2 x e
TRES	35%	0,6 m^2c/m^2 x e

Los objetivos de la ordenación del Plan Especial persiguen un modelo de ocupación algo distinto del que se generaría con la aplicación directa de las condiciones del PGO, ya que se trata de un ámbito con una importante carga de espacios libres y viario, para el que, además, se busca un tejido compacto y sostenible en la parte ocupada, integrando la edificación con espacios libres de carácter urbano.

Con las anteriores justificaciones, siempre al amparo de los artículos 105 ROTU y 67.3 TROTU, el Plan Especial plantea una nueva Ordenanza NG, que va más allá de la Ordenanza 8 del PGO, solucionando las disfunciones señaladas y diversificando las distintas situaciones previstas en la ordenación, conforme a lo recogido en la siguiente tabla:

CÓDIGO	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	OCUPACIÓN	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD
NG-1	CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	ABIERTA	65%	4	1,7740
NG-2	CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	EL DIQUE	75%	4	1,6114

2.2.2 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

I EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La siguiente tabla, extraída del cuadro de características del apartado 1.5 de la presente Memoria, recoge la edificabilidad lucrativa prevista en la ordenación para los distintos grados previstos por el Plan Especial para la ordenanza NG.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415526234705320 40 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

	MANZANA		
	M1	M2	M3
ORDENANZA	NG-1	NG-1	NG-2
SUPERFICIE MANZANA m²s	6.010	7.054	10.441
SUPERFICIE SUELO / ORD. m²s	13.064		10.441
EDIF. NETA m2c/m2s	1,7740	1,7740	1,6114
EDIF. TOTAL / SUELO (m²c)	**10.661**	**12.514**	**16.825**
EDIF. TOTAL / SUELO (m²c)	6.010	7.054	10.441

La edificabilidad total resultante es de 40.000 m^2_c, que coincide con la edificabilidad máxima asignada al sector por la ficha APP-PE-NG del PGO, quedando así acreditado el ajuste de la ordenación del Plan Especial a dicha determinación.

II APROVECHAMIENTO MEDIO

Para el cálculo del aprovechamiento medio del APP-PE-NG se procede conforme al artículo 174.3 del ROTU:

1. Se suman las edificabilidades lucrativas de cada uno de los usos permitidos con edificabilidad asignada en el ámbito.
2. Al ser un único uso lucrativo el previsto en el Plan Especial, el coeficiente de homogeneización es 1.
3. La suma de edificabilidades lucrativas homogeneizadas se divide entre la superficie del ámbito, excluida la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas ya existentes.

El resultado se recoge en el siguiente cuadro:

ORDENANZA	USO PREDOMINANTE	EDIFICABILIDAD. TOTAL (m²c)	Coeficiente de homogeneización s/PGO	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (AH m²c UC)
NG-1	Científico-Tecnológico	23.175	1	23.175
NG-2	Científico-Tecnológico	16.825	1	16.825
TOTAL		**40.000**		**40.000**

Por otra parte, de los 60.424 m² de la superficie del sector se habrá de descontar la superficie de dotaciones públicas ya existentes. Presentan tal condición la calle Igor Medio y el área ajardinada de la travesía del Mar, con una superficie de 1.114 m².

Como se puede observar, la superficie total del ámbito no coincide con la recogida en la ficha del PGO, correspondiendo la diferencia con la inclusión del jardín situado en la Travesía del Mar. Se justifica la inclusión por la conveniencia de conservar de forma eficaz la vegetación existente, sin esperar al desarrollo futuro del PERI-04, y mejorar la conexión del viario de nueva creación con el entorno.

En consecuencia, la superficie computable a efectos de cálculo del aprovechamiento medio será:

$$S_{AM} = 60.424 - 1.114 = 59.310 \text{ m}^2$$

Con los anteriores datos, el cálculo del aprovechamiento medio se realiza conforme a la siguiente fórmula:

$$AM = AH / S_{AM} = 40.000 / 59.310 = 0{,}6744 \text{ m}^2\text{cuc} / \text{m}^2\text{s}$$

Resulta un aprovechamiento medio de 0,6744 m² construibles del uso característico por m² de suelo, inferior al máximo establecido por la ficha APP-PE-NG del PGO, quedando así justificado su cumplimiento.

2.2.3 SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Conforme a lo establecido en el PGO-19, el ámbito incluye una importante superficie destinada a Sistemas Generales interiores, que configuran las relaciones con el mar y las comunicaciones este – oeste. Así, em la propia ficha del PGO se establece que las cesiones de Sistemas Generales ya son muy altas, considerando cubiertas las dotaciones locales de zona verde.

> - Las cesiones de Sistemas Generales de Espacio Libres sustituirán a los estándares del artículo 177 sobre Espacios Libres y Zonas verdes, sin perjuicio de la creación de éstos como resultado de la ordenación detallada que, en todo caso, debe garantizar la permeabilidad hacia la costa, por lo que los espacios exteriores a las alineaciones que fije el PERI, formarán parte del Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos. Dada la inexistencia de aumento del aprovechamiento respecto al PGO'99, no se fijan otras condiciones que las ya expresadas.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552623470532040 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

Si bien el ROTU 2022 no establece para el suelo urbano no consolidado unos mínimos de sistema local, si bien indica textualmente que el plan *"podrá indicar que las previsiones para sistemas locales se ajusten a las señaladas para el suelo urbanizable"* cuando las características del ámbito sean similares. Así, tal como se recoge en la tabla siguiente, se reserva una superficie de 2.392 m²s para equipamientos (5,93% del ámbito) y 1.901 m²s de espacios libres a mayores del sistema general de espacios libres delimitado.

En el plano de ordenación PO-1 se recoge la ordenación detallada establecida por el presente Plan Especial, indicándose la localización de las distintas áreas de zonas verdes, equipamiento y viario.

La ordenación pormenorizada del ámbito contempla las siguientes dotaciones.

DOTACIONES PÚBLICAS

SISTEMAS LOCALES					ESTÁNDARES DOTACIONALES	MÍNIMO ROTU
ESPACIOS LIBRES (m²s)			**SUPERFICIE (m2s)**			
SL-EL2	Espacio libre A. Menéndez		1.562			
SL-EL3	Espacio libre Trav. del Mar		339			
TOTAL EL				**1.901**	**4,71%**	*cubierto con SG*
EQUIPAMIENTOS (m²s)						
EQ1	M4		2.392			
TOTAL				**2.392**	**5,93%**	*5,00%*
DOTACIONES NO COMPUTABLES (Servicios urbanos y viario)						
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN		*CT-UA1*	*500*			
		Total CT	*500*		0,00%	
VIARIO		*(sin pasarela)*	857		2,13%	
SL-ELS1	Espacio libre singular. Muelle		5.098			
SL-ELS2	Espacio libre singular. Dique		6.564			
TOTAL NO COMPUTABLE				**12.519**	2,13%	
TOTAL COMPUTABLE (EL + EQ)				**4.293**	**10,65%**	***15,00%***

TOTAL SISTEMAS LOCALES	**16.812** **41,70%**

SISTEMAS GENERALES					DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES	
INTERIORES	SG-CO1	Viario principal	9.770			
	SG-EL1	Borde marítimo	10.337			
TOTAL SISTEMAS GENERALES INTERIORES				**20.107**		
EXTERIORES			0			
TOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES				**0**		

TOTAL SISTEMAS GENERALES	**20.107**	**TOTAL D.P.E.**	**1.114**

** Los suelos para CTs no se señalan en la ordenación, pudiendo segregarse la superficie para su construcción en cualquiera de las zonas de ordenanza del ámbito.*

2.2.4 APARCAMIENTOS

En suelo urbano no consolidado el ROTU no establece un parámetro mínimo de plazas de aparcamiento, dejándose esta potestad al planeamiento que establezca la ordenación detallada, que deberá prever esta reserva "en función de los análisis contenidos en la Memoria Justificativa" (art. 96.2-a ROTU).

En todo caso, el PGO sí establece unos estándares mínimos en función de los usos. Para los previstos en el APP-PE-NG, las dotaciones mínimas son las siguientes:

1. Uso productivo industrial, categoría de servicios empresariales: 1 plaza por cada 100 m²c (art. 2.1.19-5 NNUU del PGO).
2. Uso terciario de oficinas: 2 plazas por cada 100 m²c (art. 2.1.25-7 NNUU del PGO).

No obstante, tal y como se explica en el apartado 1.4.4 de la memoria justificativa, al no recogerse el uso Científico-Tecnológico en la clasificación de usos del PGO, no es posible asignar directamente una de las ratios reflejadas.

En consecuencia, el Plan Especial ha analizado las necesidades de aparcamiento conforme a las variables más significativas, como es la localización en la ciudad, la existencia de una red de transporte público

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552623470532040 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: 163415526234705320 40 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

multimodal que cubre un importante porcentaje de la nueva demanda, la infraestructura ciclista y las distancias medias en la ciudad, que permiten el acceso peatonal a un amplio sector de la población.

Así, se establecen las siguientes condiciones para reservas de aparcamiento, que la ordenación del Plan Especial satisface en varios niveles:

1. En las manzanas NG-1 se les asigna una ratio de 1,5 plazas por cada 100 m²c, que deberán resolverse en el interior de la parcela, cumpliendo lo establecido en la Ordenanza 8 del PGO (art. 3.4.52 NNUU-PGO).
2. En la manzana NG-2, El Dique, por su singularidad no es posible establecer un mínimo obligatorio, ya que la construcción de sótanos entra en conflicto con los restos de cimentaciones históricas que, con alta probabilidad, quedarían afectadas.
3. Para las manzanas NG-1 y NG-2, se permite en el espacio libre la localización de 10 plazas por cada 1.000 m²c para servicio ocasional de la instalación.
4. En la parcela de equipamiento, EQ, se debe prever una reserva de 1,5 plazas por cada 100 m²c.
5. En el espacio público se contabilizan las 50 plazas que la ordenación recoge en el plano PO-05.

La capacidad de aparcamiento obligatorio en el ámbito se resume en la siguiente tabla.

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL PLAN ESPECIAL			
ZONA	**EDIFICABILIDAD. TOTAL (m²c)**	**CONDICIÓN DE ORDENANZA (plazas cada 100 m²c)**	**Nº PLAZAS TOTALES**
NG-1	23.175	1,5	463
NG-2	16.825	0	0
Subtotal parcelas	**40.000**		**463**
EQ	**3.947**	**1,50**	**59**
Espacio público			**50**
TOTAL			**572**

En resumen, el Plan Especial establece una reserva mínima de 572 plazas de aparcamiento, que supone una ratio de 1,43 plazas por cada 100 m²c de uso productivo científico tecnológico.

2.2.5 SISTEMA DE ACTUACIÓN

La ficha APP-PE-NG del PGO prescribe el sistema de actuación por compensación para el desarrollo del ámbito. En este sistema los propietarios aportarían el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecutaría las obras de urbanización con cargo a los mismos (art. 451 ROTU). Los propietarios mantendrían la titularidad de las parcelas resultantes, sin perjuicio de la posibilidad de pago en parcelas de sus cuotas de urbanización.

No obstante, las características singulares de la actuación y su valor estratégico para el conjunto de la ciudad, además de la adquisición por parte del ayuntamiento de la mayoría de los terrenos del ámbito, aconsejan extender el carácter público de la actuación por lo que 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 ROTU). Los propietarios mantendrían la titularidad de las parcelas resultantes, sin perjuicio de la posibilidad de pago en parcelas de sus cuotas de urbanización.

El alto porcentaje de propiedad municipal en el ámbito permite la intervención estratégica del consistorio en la gestión tanto de las adjudicaciones de suelo como el mantenimiento de las instalaciones comunes.

La modificación del sistema de actuación elegido en el Plan General de Ordenación está amparada por el artículo 154 TROTU.

2.2.6 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Dentro del ámbito del APP-PE-NG existen diversos elementos que forman parte del patrimonio cultural de la ciudad de Gijón. Se ha incluido en el PE un documento de información, análisis y propuesta de intervención sobre ellos, de acuerdo con lo establecido en el CU de Gijón y la legislación sectorial.

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

2.2.7 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

Los siguientes cuadros recogen las características cuantitativas básicas de la ordenación propuesta por el Plan Especial, tanto para el conjunto del ámbito como para cada una de las unidades de actuación delimitadas.

I TOTAL DEL APP-PE-NG

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APP-PE-NG NAVAL GIJÓN	APP-PE-NG
NOMBRE	GIJÓN AZUL | PARQUE DEL MAR

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA - TOTAL SECTOR

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

CALIFICACIÓN	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²s	OCUPACION	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²s	EDIF. NETA m2c/m2s	EDIF. TOTAL* (m²c)	COEF. DE PONDERACIÓN	APROV. (u.a.)
NG-1	M1	6.010	3.906		1,7740	10.661		
NG-1	M2	7.054	4.585		1,7740	12.514		
TOTAL NG-1				**13.064**		**23.175**	**1**	**23.175**
NG-2	M3	10.441	7.831		1,6114	16.825		
TOTAL NG-2				**10.441**		**16.825**	**1**	**16.825**
TOTAL LUCRATIVO				**23.505**		**40.000**		**40.000**

DOTACIONES PÚBLICAS

SISTEMAS LOCALES					ESTÁNDARES DOTACIONALES	MÍNIMO ROTU
ESPACIOS LIBRES (m²s)			**SUPERFICIE (m2s)**			
SL-EL2	Espacio libre A. Menéndez		1.562			
SL-EL3	Espacio libre Trav. del Mar		339			
TOTAL EL				**1.901**	**4,71%**	*cubierto con SG*
EQUIPAMIENTOS (m²s)						
EQ1	M4		2.392			
TOTAL				**2.392**	**5,93%**	*5,00%*
DOTACIONES NO COMPUTABLES (Servicios urbanos y viario)						
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN		*CT-UA1*	*500*			
		Total CT	*500*		0,00%	
VIARIO		*(sin pasarela)*	857		2,13%	
SL-ELS1	Espacio libre singular. Muelle		5.098			
SL-ELS2	Espacio libre singular. Dique		6.564			
TOTAL NO COMPUTABLE				**12.519**	2,13%	
TOTAL COMPUTABLE (EL + EQ)				**4.293**	**10,65%**	***15,00%***

TOTAL SISTEMAS LOCALES	**16.812**	**41,70%**

SISTEMAS GENERALES					DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES	
INTERIORES	SG-CO1	Viario principal	9.770			
	SG-EL1	Borde marítimo	10.337			
TOTAL SISTEMAS GENERALES INTERIORES				**20.107**		
EXTERIORES			0			
TOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES				**0**		

TOTAL SISTEMAS GENERALES	**20.107**	**TOTAL D.P.E.**	**1.114**

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415526234705320 40 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

II PARÁMETROS TOTALES

PARÁMETROS TOTALES				
	Superficie (m²s)	%	m² edif.	m²/m²
Total Lucrativo	23.505	38,90%		
Total Sistema Local	16.813	27,82%		
Total Sector Neto	**40.317**	66,72%	**40.000,00**	**0,992**
SSGG interiores	20.107			
SSGG exteriores	0			
Total SSGG	**20.107**			
TOTAL ACTUACIÓN	**60.424**			
Dotaciones públicas existentes **				
Calle Igor Medio	*775 m²*			
Jardín en Trav. del Mar	*339 m²*			
Total	***1.114 m²***			

			Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m²)
DOTACION PÚBL. EXIST.	**1.114**			
COMPUTABLE AP. MEDIO		**59.310**	**40.000**	**0,6744**

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526234705320 40** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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

3 ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 25.3 TRLS-2015, requiere que el Resumen Ejecutivo exprese, en primer lugar, la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución, y la duración de dicha suspensión.

3.1 ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Respecto al ámbito delimitado en el PGO, que incluye las parcelas 1 a 7 de la manzana 36460y la calle Igor Medio, se añade un espacio libre-público situado en la travesía del Mar, que en el PGO quedaba exterior al APP-PE-NG. Su posición, en el extremo oeste del viario principal de la actuación, su titularidad pública y la vegetación que alberga, hacen que se considere conveniente incorporarlo a la actuación.

Esta modificación del ámbito no precisa de Modificación del PGO ya que afecta a una superficie menor del 5% de la del ámbito, cumpliendo, por tanto, con los supuestos recogidos en el propio Plan General como en la legislación urbanística.

La superficie del ámbito del Plan Especial es de **60.424 m²**.

3.1.2 ORDENACIÓN INTERIOR.

Respecto a lo establecido en la ficha del PGO-19, se modifican los siguientes elementos:

1. El presente Plan Especial introduce una modificación sobre la Ordenación Estructural establecida por el Plan General de Gijón, si bien éste ya preveía dicho cambio. Se trata del viario de **SG-INF**, para el cual la ficha del APP-PE-NG señalaba que el trazado era indicativo y que podría alterarse sin constituir una modificación del PGO.

   La ficha preveía localizarlo entre las manzanas de uso científico- tecnológico y el mar, mientras que la ordenación del plan especial lo desplaza al borde sur del ámbito, entre las manzanas ya ocupadas por edificación residencial y la Fundación Revillagigedo y las nuevas manzanas de uso científico-tecnológico. En cualquier caso, se mantiene el ancho del mismo, única condición impuesta por el PGO.

2. Además, establece un ajuste de trazado del **SL-INF del PGO-19** y su conversión en un espacio libre, SL-EL2, de carácter estancial y peatonal.

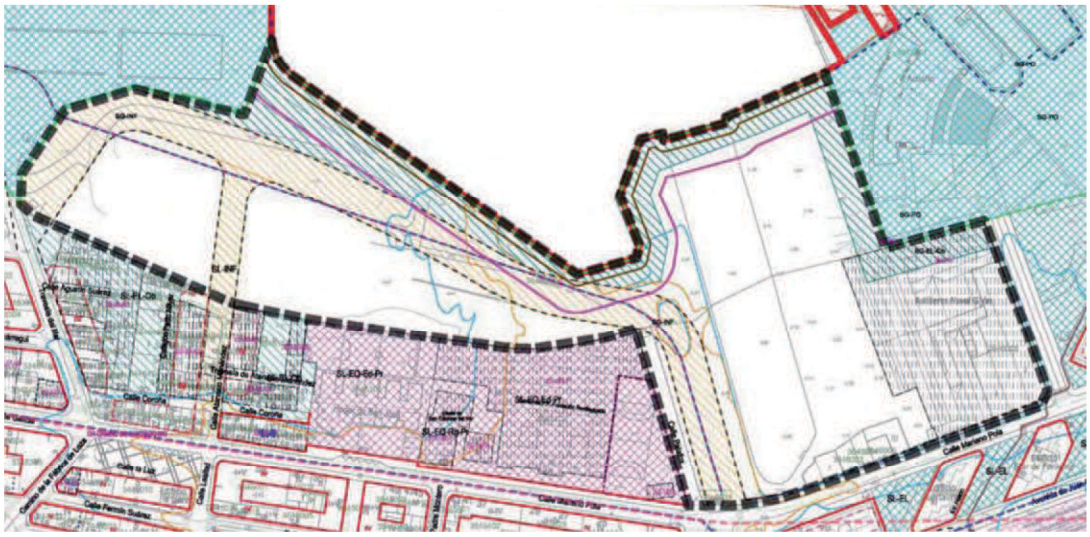


Figura 3: Trazado del SG-INF y SL-INF en el PGO-19.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552623470532040 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

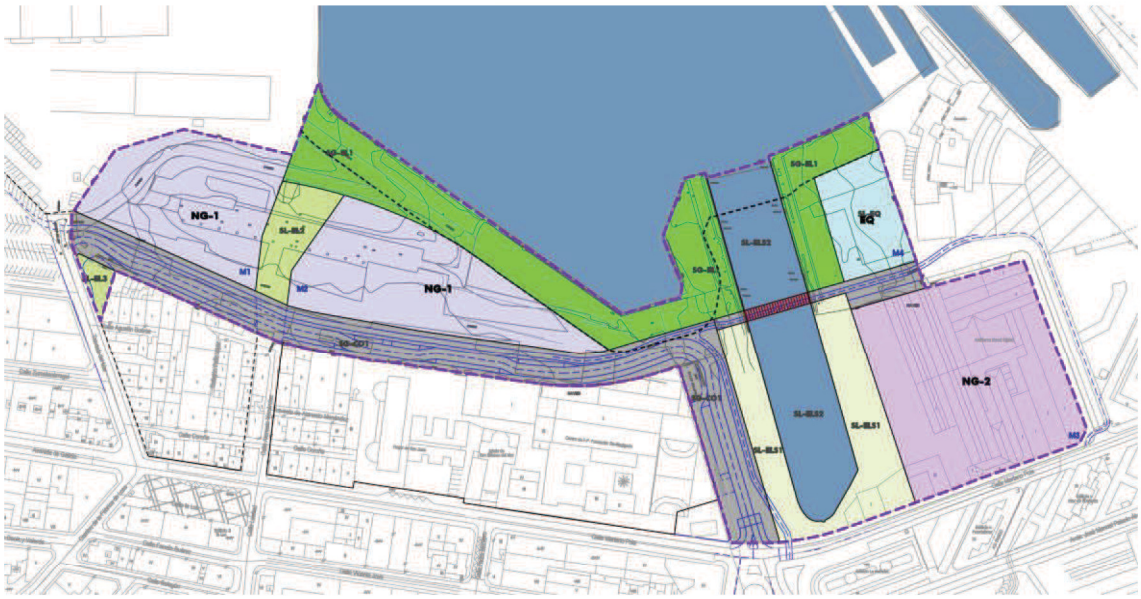


Figura 4: Nuevo trazado del SG-CO1 y localización del SL-EL2.
Se representa la línea de servidumbre de protección de costas con línea negra de trazos.

3.2 SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS

3.2.1 ALCANCE DE LA SUSPENSIÓN

Conforme al artículo 77.2 TROTU, la aprobación inicial del PE comporta la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Así, supone la suspensión de licencias en la totalidad del ámbito a excepción de:

1. Acondicionamiento provisional de espacios libres;
2. Actividades provisionales de iniciativa pública sin edificación permanente y limitadas en el tiempo;
3. Tareas de mantenimiento y ornato de las edificaciones existentes.

3.2.2 PLAZOS SUSPENSIÓN

El plazo de duración de la suspensión se establecerá en el acuerdo de aprobación inicial del PE, en concordancia con el artículo 142.2 ROTU.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526234705320 40** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

4 PLANO DEL RESUMEN EJECUTIVO

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552623470532040** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552623470532040** 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: 163415526234705320 40 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv



LÍMITE DEL APP-PE-NG

ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

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

Ayuntamiento de Gijón | Xixón

PE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN APP-PE-NG

GIJÓN AZUL | PARQUE DEL MAR

PLANO Nº

ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

RE

ESCALA:
1 : 1.000

N

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

Aprobación Inicial

AGOSTO 2026