

Gijón

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN/XIXÓN

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

ESTUDIO ECONÓMICO

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=16341552621543421472 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526215434214 72** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526215434214 72** 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

ESTUDIO ECONÓMICO:
VIABILIDAD ECONÓMICA
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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: **163415526215434214 72** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN 1
1. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS 3
1.1 INTRODUCCIÓN 3
1.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN 3
1.2.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS 3
1.2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE 3
1.2.3 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES 4
1.2.4 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES 4
1.2.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA 4
1.2.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO 5
1.2.7 RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES 5
1.2.8 RED DE SUMINISTRO DE GAS 5
1.2.9 PAVIMENTACIÓN 5
1.3 MEDIDAS AMBIENTALES 6
1.4 MEDIDAS DE MOVILIDAD 6
2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 7
2.1 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD 7
2.2 ESTIMACIÓN DEL VALOR FINAL DE LOS TERRENOS URBANIZADOS 7
2.3 ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA ACTUACIÓN 7
2.3.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN 7
2.3.2 VALORACIÓN GENERAL 8
2.4 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD 9
3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 11
3.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL 11
3.2 IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS 11
3.3 IMPACTO POR EL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS 11
3.3.1 METODOLOGÍA 11
3.3.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS POR EL ÁMBITO 12
3.3.3 ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES GENERADOS POR EL ÁMBITO 12
3.3.4 SOSTENIBILIDAD DE LA REPERCUSIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL 13
3.4 SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 13

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415526215434214 72 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552621543421472** 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

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **ESTUDIO ECONÓMICO 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 artículo 111.1 ROTU establece que el Plan Especial debe incluir un estudio económico y financiero, de carácter orientativo, conteniendo la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.

Por otra parte, el apartado 5º del artículo 22 del TRLS-2015 establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Así mismo, el artículo 22.4 del TRLS-2015 establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente estudio económico atiende conjuntamente los requisitos de los tres preceptos mencionados integrando en un único documento los aspectos económicos mencionados, distribuyéndolos en tres grandes capítulos:

1. Estimación de costes de la actuación
2. Memoria de viabilidad económica.
3. Memoria de sostenibilidad económica.

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: 163415526215434214 72 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552621543421472** 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: 163415526215434214 72 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

1. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS

1.1 INTRODUCCIÓN

Los siguientes apartados y los Planos de Urbanización, serie PU, incluidos en la documentación gráfica del PE, describen de forma indicativa las infraestructuras y obras de urbanización que deberán realizarse en ejecución de las previsiones del plan. Su definición precisa, técnica y económica, será establecida definitivamente por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle. Así pues, las soluciones aquí descritas han de entenderse como primeras aproximaciones, no resultando vinculantes para la redacción final del Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, esta primera aproximación a las obras necesarias ha permitido obtener una primera valoración de costes de ejecución, incluida en el presente estudio económico, que también debe tomarse como primera aproximación no vinculante para el Proyecto de Urbanización.

1.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN

1.2.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS

El movimiento de tierras previsto en el ámbito se limita, fundamentalmente, a la ejecución de las explanaciones necesarias para la implantación de los nuevos viales definidos por la ordenación.

Para la definición del trazado en alzado de los viales se han seguido los siguientes criterios:

- Mantener las cotas existentes en los puntos de conexión con la red viaria actual (travesía del Mar, calle Mariano Pola —tanto en el entorno de la plaza del Padre Máximo González como junto al Acuario de Gijón— y calle Atanasio Menéndez), así como en los viales existentes incluidos dentro del ámbito, en particular la calle Igor Medio.
- Adaptar, en la medida de lo posible, el perfil longitudinal de los nuevos viales a la topografía existente, minimizando el volumen de excavaciones y rellenos necesarios para la formación de la explanada.

Para la formación de los viales será necesaria la retirada de la tierra vegetal existente en el terreno. Ésta se empleará en la formación de los espacios libres del ámbito.

Para la formación de la explanada deberá realizarse el correspondiente estudio geotécnico, que permita caracterizar el terreno existente y la necesidad o no de mejorarla mediante alguna de las distintas soluciones establecidas en el PG-3 u otra normativa de referencia.

1.2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

La solución adoptada persigue aumentar la fiabilidad del servicio mediante una red mallada, minimizando la posibilidad de interrupciones del suministro y facilitando las operaciones de explotación, mantenimiento y sectorización de la red.

El abastecimiento del sector occidental del ámbito se resolverá mediante un nuevo ramal conectado a las conducciones existentes en la travesía del Mar (PEAD DN 100) y en la calle Mariano Pola (fundición dúctil DN 200). A partir de dichas conexiones, la red se desarrollará por ambos márgenes del vial principal mediante conducciones de fundición dúctil de diámetros nominales 100 y 150 mm, conectándose igualmente con la red existente en la calle Atanasio Menéndez, actualmente de fundición dúctil DN 100 y prevista su ampliación futura a DN 150.

Con objeto de completar el mallado de la red y mejorar las condiciones de explotación, se proyecta un segundo ramal que discurrirá por los espacios libres SL-EL2 y SG-EL1, reforzando el suministro del sector occidental.

El abastecimiento del sector oriental se resolverá mediante una conducción conectada tanto a la red existente de la calle Mariano Pola (FD DN 200) como a la conducción situada en el entorno del Acuario de Gijón (FD DN 100), garantizando igualmente el funcionamiento mallado de la instalación.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415526215434214 72 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

1.2.3 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Se propone una red de saneamiento para el ámbito de actuación que conecta a la red pública existente.

La solución propuesta diferencia el funcionamiento de los sectores occidental y oriental del ámbito, adaptándose a las infraestructuras actualmente disponibles y minimizando la longitud de las nuevas conducciones.

- En el sector occidental se proyecta un nuevo colector que conectará con el colector interceptor costero existente en la intersección de la travesía del Mar con la calle Zumalacárregui, constituyendo el punto principal de evacuación de las aguas residuales generadas en esta zona.
- Por su parte, el sector oriental resolverá el saneamiento mediante la prolongación del ramal existente en la calle Mariano Pola, en las inmediaciones del Acuario de Gijón, permitiendo la recogida de las aguas residuales procedentes de las manzanas M3 y M4.
- Asimismo, en el frente de la manzana M3 se proyecta un ramal unitario bajo la acera de la calle Mariano Pola que conectará directamente con la red existente, completando el funcionamiento hidráulico de la red interior.

1.2.4 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

Se propone una red de recogida de aguas pluviales separativa respecto a las aguas residuales para el ámbito de actuación que conecta a la red pública existente. De esta forma se garantiza la futura posibilidad de separar las aguas de escorrentía de las aguas residuales.

La red de drenaje interior diseñada deberá recoger el caudal generado dentro de las zonas edificables, así como el caudal procedente de los viales que no sea posible infiltrar en el terreno y los espacios ajardinados.

Para el diseño de esta red se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Recubrimiento mínimo de la red: 1 m
- Pendiente mínima de la red: 1%, admitiéndose de forma excepcional pendientes del 0,5 % en aquellos tramos donde las limitaciones geométricas así lo requieran
- Evacuación de la red.
- En el sector oriental del ámbito, la evacuación de las aguas pluviales se resolverá mediante dos colectores que confluirán en un único punto de vertido al mar.
- Las condiciones hidráulicas del sector occidental presentan una mayor complejidad debido a la configuración de las infraestructuras existentes y a la concentración de los caudales de escorrentía. Por este motivo, se prevé la ejecución de una instalación soterrada de tratamiento de aguas pluviales en el extremo oeste del SG-EL1. Acometerán dos colectores principales, desde la travesía del Mar y desde el dique.
- La evacuación final de las aguas tratadas se realizará mediante el alivio existente del DAT Natahoyo.
- El diámetro mínimo a emplear será de 315 mm.

Además, para el drenaje del viario y de los espacios ajardinados se propone el empleo de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS). En la banda de jardinería de los viales se ejecutará el “sistema Estocolmo”, que permite el drenaje de la escorrentía superficial además de un adecuado riego y mantenimiento de las plantaciones. Este sistema también se conectará a la red de pluviales, siempre que no sea posible conectar con los espacios libres existentes.

1.2.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Los Proyectos eléctricos de Media y Baja Tensión cumplirán la normativa vigente estatal y autonómica, así como las normas particulares y recomendaciones de la compañía suministradora.

Para el sector occidental se prevé un nuevo Centro de Transformación conectado a los centros existentes Móstoles y Pola 2.

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

El sector oriental se abastecerá desde la red existente en la calle Mariano Pola, en las inmediaciones del Acuario de Gijón.

Se prevé que los futuros consumidores dispongan de suministro en media tensión (20 kV), salvo los servicios generales de la urbanización, como el alumbrado público y otros servicios auxiliares, cuya alimentación se efectuará en baja tensión desde los centros de transformación previstos.

Las redes de baja tensión se ejecutarán mediante conducciones subterráneas que partirán de los correspondientes centros de transformación, adoptándose un sistema trifásico de tensiones alternas con neutro puesto a tierra.

La estimación de la demanda eléctrica se ha realizado de conformidad con los criterios establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, considerando una dotación de 100 W por metro cuadrado de superficie edificable. De acuerdo con dichos criterios, la potencia total prevista para el desarrollo asciende aproximadamente a 4.238 kW.

1.2.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Los criterios del sistema de iluminación adoptado se basarán en el Real Decreto 1890/2008 de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

La clasificación seleccionada de los viales se realizará según la ITC-EA-02, definiéndose la clase de alumbrado correspondiente.

En el viario principal se propone la disposición de 32 luminarias en disposición bilateral, distribuidas a lo largo del mismo. Los espacios libres y el viario local contarán con alumbrado público de carácter estancial, menor altura y adaptado a un nivel de iluminación adecuado para la situación singular junto al mar. El número estimado para estas zonas es de 30 unidades.

En todos los casos, se emplearán modelos de alta eficiencia energética.

El suministro de energía eléctrica se realizará a través de líneas de alimentación en baja tensión, mediante redes subterráneas.

1.2.7 RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

La ordenación prevé la implantación de una nueva red de telecomunicaciones soterrada que permita atender las necesidades de los futuros desarrollos edificatorios mediante su conexión con las infraestructuras actualmente existentes en el entorno.

La red se conectará a las canalizaciones existentes en la travesía del Mar y en la calle Mariano Pola, configurando una infraestructura continua que garantice el suministro de los distintos operadores de telecomunicaciones.

La canalización principal estará constituida por un prisma de hormigón formado por seis tubos de PVC de 110 mm de diámetro y un tritubo de polietileno de 40 mm, discurriendo preferentemente bajo las aceras y respetando las distancias reglamentarias respecto al resto de los servicios urbanos.

1.2.8 RED DE SUMINISTRO DE GAS

La red interior se realizará con tubos de polietileno de diámetro nominal 110 mm y discurrirá por un solo margen de las calles.

1.2.9 PAVIMENTACIÓN

Para las pavimentaciones de los viales, con carácter general se adoptarán los siguientes acabados:

- La pavimentación de las zonas destinadas al tránsito de vehículos se llevará a cabo con mezcla bituminosa en caliente.
- Las aceras se pavimentarán con hormigón HM-20 elaborado con árido rodado. El acabado se realizará mediante el empleo de un desactivante dejando el árido rodado visto en superficie.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415526215434214 72 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

- Las bandas de mobiliario urbano, aparcamiento y jardinería se ejecutarán mediante pavimentos de adoquín. El adoquín previsto es del tipo "air clean" o pavimento fotocatalítico de efecto descontaminante para reducir la polución, ya que neutralizan parte de los óxidos de nitrógeno y compuestos orgánicos volátiles procedentes del tráfico rodado. Además, reducen el calentamiento de la superficie pavimentada.

1.3 MEDIDAS AMBIENTALES

Se prevén una serie de actuaciones de carácter medioambiental:

1. Instalación de estaciones de recarga de vehículos eléctricos.
2. Instalación de aparcabicis.
3. Ejecución de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDS) para resolver parte de la recogida de pluviales.
4. El pavimento air clean está incluido en el capítulo de afirmado y pavimentación.
5. La revegetación de terrenos y espacios libres con especies autóctonas está incluida en el capítulo de jardinería y mobiliario.
6. Análisis de contaminación del suelo y, en su caso, actuaciones de descontaminación.

Quedan incluidas en las respectivas partidas de urbanización y ajardinamiento, individualizándose únicamente la correspondiente a descontaminación de suelos.

1.4 MEDIDAS DE MOVILIDAD

Con el fin de permitir definir la propuesta de financiación de los diferentes costes generados por el incremento de movilidad debido a la nueva actuación, requerido para el estudio de Movilidad Generada por el artículo 21.5 de la Ley 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible, del Principado de Asturias, se detallan las medidas en materia de movilidad necesarias.

En la modelización realizada para una situación futura con los viajes adicionales generados, se ha comprobado que los nuevos flujos relacionados con Gijón Azul son de tipología N-S y S-N, y no como los pasantes E-O y O-E de la avenida de José Manuel Palacio Álvarez y la calle Mariano Pola, que son los que se encuentran priorizados por la actual señalización semafórica. Así, se propone modificar las fases semafóricas para el adecuado funcionamiento del sistema.

Las actuaciones descritas relativas a la semaforización existente quedarían incluidas en los trabajos de mantenimiento y regulación del sistema de tráfico ya gestionado por el ayuntamiento, por lo que no es necesario habilitar una partida específica para medidas de movilidad adicionales.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552621543421472 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: 163415526215432142 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

2.1 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En consecuencia, la evaluación de la viabilidad se determinará analizando la actuación desde el punto de vista de la relación coste / beneficio previsible, valorando la proporcionalidad entre la inversión necesaria para su ejecución y la expectativa de venta del producto inmobiliario resultante. Para ello se establece la siguiente secuencia justificativa:

Estimación del valor de los terrenos una vez urbanizados, que corresponderá fundamentalmente con los gastos de urbanización necesarios para el desarrollo de la actuación.

La viabilidad quedará garantizada cuando el valor de los terrenos una vez urbanizados supere el coste de la inversión prevista; y lo haga en una cantidad suficiente como para generar una rentabilidad razonable en el período de amortización considerado. Los siguientes apartados desarrollan esta justificación para la propuesta de ordenación del Plan Especial.

2.2 ESTIMACIÓN DEL VALOR FINAL DE LOS TERRENOS URBANIZADOS

La estimación del valor final de los terrenos urbanizados se realiza aplicando a la edificabilidad total del ámbito el valor de repercusión de las parcelas urbanizadas.

El cálculo del valor de repercusión podría realizarse a partir de testigos de valores de venta de edificio terminado, conforme al epígrafe 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011). No obstante, en este caso es posible disponer de un valor de repercusión por analogía, correspondiente a los precios de adjudicación de parcelas en el PCT de Cabueñes y la valoración realizada para el Plan Especial APP-PCTG "La Pecuaria", que incorporaba en su estudio económico un valor de repercusión VRS = 426 €/m²c. Las últimas parcelas comercializadas en este ámbito daban un valor de repercusión de 439 €/m²c, valor que se utiliza como referencia para el PE-NG.

Así, se considera un **valor de repercusión VRS = 439 €/m²c**.

Aplicando el valor de repercusión VRS obtenido, a los 40.000 m² construibles del APP PCTG, se obtiene un valor total de los terrenos una vez urbanizados de **Vf = 17.560.000,00 €.**

2.3 ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA ACTUACIÓN

2.3.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN

Con carácter indicativo se ha realizado una primera aproximación del coste de las obras descritas, sin perjuicio de la valoración final que establezca el Proyecto de Urbanización, que se resume en el siguiente cuadro.

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

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%

Corresponderán también a la promoción los costes de elaboración de los instrumentos técnicos, así como otros gastos asociados a la gestión urbanística.

Dichos costes se estiman en un 15% del PEC de urbanización sin IVA:

15% de 9.265.340,00 €= 1.389.801,00 €

La inversión total estimada se obtiene de la suma de los dos conceptos anteriores.

- Urbanización: 9.265.340,00 €
- Gestión: 1.389.801,00 €
- **TOTAL: 10.655.141,00 €**

2.3.2 VALORACIÓN GENERAL

Los terrenos del APP-PE-NG están clasificados como Suelo Urbano No Consolidado en el vigente PGO, habiendo estado ocupados previamente por instalaciones de carácter industrial.

Ambas circunstancias motivan que la actuación deba considerarse como de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo parcialmente urbanizado. Y, por tanto, conforme al artículo 25 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre), su valoración debe realizarse conforme al método residual estático descrito en el artículo 22 del mismo reglamento, deduciendo del valor estimado de los terrenos urbanizados la inversión necesaria para urbanizarlos.

1. La estimación del valor de los terrenos una vez urbanizados se detalla en el apartado 2.2 del presente estudio, concluyéndose un valor final de **17.560.000,00 €.**
2. La estimación de los costes de urbanización y de gestión se expone en el apartado 2.3.1 del presente estudio, cifrándose en **10.655.141,00 €.**

Este valor tiene carácter exclusivamente valorativo a los efectos del presente estudio. Dado que la actuación se desarrollará mediante el sistema de cooperación y que, en esta fase del análisis, no se

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415526215432142 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

considera procedente imputar a la actuación un coste de adquisición del suelo, dicho valor no se incorpora como coste en la evaluación de su viabilidad económica.

2.4 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD

Deduciendo del valor final de los terrenos los costes de la actuación, deducimos el saldo total entre gastos e ingresos derivados de la actuación.

- Valor final: 17.560.000,00 €.
- Costes totales: 10.655.141,00 €.
- **SALDO TOTAL: 6.904.859,00 €**

Siendo el valor final de los terrenos superior a la inversión necesaria para urbanizarlos, queda acreditado lo requerido por el Art.22.5-c del TRLS-2015; esto es, la capacidad de la actuación de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, siempre dentro de los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415526215434214 72** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552621543421472** 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: 163415526215432142 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

El objeto del presente capítulo es dar cumplimiento al artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), que establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A partir de estos análisis económicos se ha de justificar que la propuesta urbanística cumple con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (artículo 48.3 LRJSP).

Conforme a lo anterior, para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal se valoran los siguientes aspectos:

1. Impacto por la implantación de las infraestructuras: ejecución de la actuación.
2. Impacto por el mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios: viabilidad económica del mantenimiento de la urbanización una vez recepcionada. Se determinará valorando la proporcionalidad entre los gastos corrientes que previsiblemente generará la actuación, y los ingresos corrientes que se derivarán de su entrada en carga y funcionamiento.
3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3.2 IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Tal y como ha quedado acreditado en la memoria de Viabilidad Económica, el valor del producto inmobiliario resultante supera el monto de la inversión total.

Tratándose de una actuación por sistema de cooperación, donde los propietarios aportan el suelo y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos (art. 238 ROTU), es importante tener en cuenta que, relacionando el saldo obtenido (6.904.859,00 €) con la inversión prevista (10.655.141,00 €), obtenemos una rentabilidad bruta total del 64,80 %. En el momento en que se valore el coste inicial del suelo esta rentabilidad bajará de forma significativa, pero siempre con un margen amplio de beneficio.

Considerando que el tiempo transcurrido entre la finalización de la inversión y la venta de la totalidad de las parcelas resultantes tarda unos 3 años, se deduce una rentabilidad media anual simple del 21,60 %.

La rentabilidad obtenida supera el precio oficial del dinero fijado en un 3,25% por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2023, tácitamente prorrogados a 2026. Por tanto, los ingresos permitirían cubrir la financiación de la inversión entre tanto se produce el retorno. Quedaría así justificada la viabilidad de la actuación también en términos de minimización de la carga financiera sobre los presupuestos municipales, aportando sostenibilidad económica y reduciendo el impacto sobre la hacienda local.

3.3 IMPACTO POR EL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS

3.3.1 METODOLOGÍA

Conforme a la metodología planteada en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la sostenibilidad económica del mantenimiento de los servicios públicos derivados de la entrada en funcionamiento de un nuevo ámbito se realiza conforme a la siguiente secuencia:

1. Estimación de los gastos corrientes generados por el ámbito de actuación.

2. Estimación de los ingresos corrientes derivados del funcionamiento del ámbito de actuación.
3. Cálculo del saldo entre ambos, justificándose la sostenibilidad económica del mantenimiento de servicios en el ámbito cuando éste sea positivo.

3.3.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS POR EL ÁMBITO

Consultados los servicios técnicos municipales, se han obtenido unas ratios de costes de mantenimiento de viario y espacios libres, así como de coste de la electricidad consumida por el alumbrado público viario. Aplicadas estas ratios a las superficies que prevé la ordenación detallada del sector, se pueden aproximar los costes anuales del mantenimiento en el ámbito.

	COSTE MANTENIMIENTO ANUAL	ORDENACIÓN PE	TOTAL €
Espacios libres (€/m2)	2,00	23.900	47.800,00 €
Viario y aparcamientos (€/m2)	0,51	10.627	5.419,77 €
Alumbrado viario (€/ud)	65,00	62	4.030,00 €
TOTAL			**57.249,77 €**

3.3.3 ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES GENERADOS POR EL ÁMBITO

Conforme a la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la estimación de los ingresos corrientes que previsiblemente generará el ámbito una vez urbanizado, se realiza haciendo una proyección para el nuevo sector de ingresos previsibles por los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
2. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
3. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
4. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
5. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

No obstante, se descarta la estimación de ingresos por IVTM, dada la dificultad de hacer una proyección razonable, donde además tampoco es factible extrapolar una ratio de €/habitante, tal y como propone la Guía Metodológica del Ministerio, ya que no se trata de un sector residencial.

Así mismo, se descarta la estimación de ingresos por ICIO y por IIVTNU, dado que no se repetirán con recurrencia anual. Por tanto, procede estimar únicamente los ingresos por IBI e IAE.

A. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Los ingresos previsibles por IBI se pueden estimar extrapolando las valoraciones catastrales de las parcelas y edificios del actual PCT de Cabueñes, con mayor ocupación, de características similares a las de las parcelas que resultarán en el nuevo PE-NG. A partir de los datos catastrales, se deducen los siguientes valores catastrales medios:

- Superficie de suelo: 94,85 €/m²
- Superficie construida: 356,32 €/m².

A partir de esos datos se realiza la siguiente proyección para la estimación del IBI.

	Valor catastral medio €/m²	Ordenación PE m2	Valor catastral estimado €	Tipo IBI Gijón	Cuota €
Suelo	94,85	23.505	2.229.416,07 €	0,45%	10.032,37 €
Construcción	356,32	40.000	14.252.637,11 €	0,45%	64.136,87 €
TOTAL					**74.169,24 €**

B. IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Para realizar una estimación de la expectativa de ingresos por IAE en el nuevo APP-PE-NG, se extrapolan los datos facilitados por el Ayuntamiento relativos al PCT de Cabueñes. En ese ámbito se recauda

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415526215432142 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

anualmente un total de 100.236,28 € por este concepto. Divididos por la superficie construida en el ámbito según catastro, que asciende a 49.903 m²c, obtenemos una ratio anual de 2,01 €/m²c.

Aplicada esta ratio a los 40.000 m² edificables del APP-PE-NG, obtenemos una previsión de 80.400,00 € de ingresos anuales por IAE en el futuro sector.

3.3.4 SOSTENIBILIDAD DE LA REPERCUSIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

Poniendo en relación los ingresos y gastos calculados en los apartados anteriores, se obtiene una aproximación al saldo anual resultante del balance entre ingresos y gastos previsibles de la actuación.

GASTOS MANTENIMIENTO ANUALES	INGRESOS CORRIENTES ANUALES			BALANCE ANUAL
	IBI	IAE	TOTAL	
57.431,78 €	74.169,24 €	80.400,00 €	**154.569,24**	**97.137,46 €**

Del cuadro anterior se deduce un saldo positivo anual de **97.137,46 €,** lo que justifica la capacidad del ámbito para generar los ingresos necesarios para costear el mantenimiento, quedando acreditada la ausencia de impacto económico relevante por este concepto sobre las cuentas municipales.

Queda también así justificado que la propuesta urbanística cumple con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (artículo 48.3 LRJSP).

3.4 SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Atendiendo a lo requerido por el artículo 22.4 del TRLS-2015, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos se justifica en este caso por el hecho de que la totalidad del suelo lucrativo ordenado por el presente Plan Especial se adscribe a los usos productivos con alto valor añadido.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552621543421472 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv