

Gijón

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN/XIXÓN

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

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA INFORME SECTORIAL DE COSTAS

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=16341552047174437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744437323** 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

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA INFORME SECTORIAL DE COSTAS

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: **163415520471744373 23** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN 1

1. INTRODUCCIÓN, OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL 3

1.1 INTRODUCCIÓN 3

1.2 OBJETIVOS 3

1.3 ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL 4

1.4 CONTENIDO, MARCO PROCEDIMIENTAL Y DESARROLLO PREVISIBLE 5

1.4.1 CONTENIDO DOCUMENTAL 5

1.4.2 TRÁMITE AMBIENTAL 6

1.4.3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL. 7

2. ENCUADRE LITORAL E INFORMACIÓN BÁSICA DEL ÁMBITO 9

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES 9

2.1.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO 9

2.1.2 SITUACIÓN 10

2.1.3 DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL 11

2.1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 14

I PARCELARIO 14

II PROPIEDAD DEL SUELO 14

2.2 CONTEXTO HISTÓRICO 14

2.3 LAS CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL 19

2.3.1 DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE EL ÁMBITO 19

I CLASIFICACIÓN DEL SUELO 19

II FICHAS DEL PGO 20

III DETERMINACIONES NORMATIVAS 25

2.3.2 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 25

I IN-21-I 25

II IN-22-I 26

2.4 AFECCIONES SECTORIALES CONCURRENTES 26

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN 27

3.1 CRITERIOS DE LA PLANIFICACIÓN 27

3.1.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL 27

3.1.2 LA INTEGRACIÓN EN LA CIUDAD 28

3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN 28

3.2.1 EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN 28

3.2.2 EL PARQUE MARÍTIMO 29

3.2.3 LA ESTRUCTURA VIARIA 29

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552047174437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

3.2.4 LOS USOS PROPUESTOS 31
3.2.5 TIPOLOGÍAS DE EDIFICIOS 33
3.2.6 LA CONFIGURACIÓN ESPACIAL 33
3.2.7 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE USOS 36
3.2.8 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN RELATIVAS A LOS ESPACIOS VINCULADOS AL BORDE MARÍTIMO 38
I ESPACIO LIBRE DE BORDE MARÍTIMO 38
II MANZANAS PRODUCTIVAS (ORDENANZA NG-1 Y NG-2) 38
III ESPACIO LIBRE ESPECIAL DEL MUELLE Y EL DIQUE 38
3.2.9 APROXIMACIÓN CUANTITATIVA 38
I ORDENACIÓN GENERAL 39
II ORDENACIÓN PORMENORIZADA 40

4. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEY 22/1988 DE COSTAS 43

4.1 DESLINDE VIGENTE 43

4.2 AFECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE SOBRE EL ÁMBITO 43

4.2.1 DPMT 44
4.2.2 SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO 45
4.2.3 SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN 45
4.2.4 ZONA DE INFLUENCIA 46
4.2.5 SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR 46
4.2.6 USOS PREVISTOS EN EL DIQUE DEL ASTILLERO 46

4.3 CONCLUSIONES 46

5. PLANOS 47

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 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 constituye la documentación específica remitida a la **DEMARCACIÓN DE COSTAS DE ASTURIAS** con carácter previo a la aprobación inicial del **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APP-PE-NG NAVAL GIJÓN**, "Gijón Azul – Parque del Mar" en cumplimiento de lo establecido en el artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el artículo 227.1 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Su finalidad es facilitar a la Demarcación la información necesaria para que pueda emitir el informe comprensivo de sugerencias y observaciones que le corresponde antes de que se produzca la aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

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

Firmado por ***5593** JESUS MARIA RUEDA (R: ****5029*) el día 13/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto

Firmado por ***5487** MARIA DE LOS ANGELES VEGA (R: ****5029*) el día 13/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Mª Ángeles Vega González, arquitecta

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552047174437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552047174437323** 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: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

1. INTRODUCCIÓN, OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

1.1 INTRODUCCIÓN

El ámbito del Plan Especial se localiza en el frente marítimo oeste de Gijón, en el entorno del antiguo astillero de Naval Gijón, 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 de 14 de febrero de 2019), y delimitado como Área de Planeamiento Propuesto APP-PE-NG. La totalidad del ámbito se encuentra dentro de la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre y está afectado parcialmente por las servidumbres de tránsito y de protección, circunstancias que determinan la obligación de recabar el informe de la Administración del Estado con carácter previo a la aprobación inicial, conforme al artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

1.2 OBJETIVOS

El Plan Especial tiene por objeto desarrollar y completar la ordenación detallada del ámbito APP-PE-NG conforme al artículo 110.1-a) del ROTU, en el marco establecido por el PGO de Gijón | Xixón de 2019. La ficha normativa del PGO vincula el destino del ámbito a la implantación de un campus de innovación relacionado con la economía azul, denominado Gijón Azul – Parque del Mar, apuesta estratégica del Ayuntamiento de Gijón | Xixón, impulsada también a través de Gijón Impulsa y con el respaldo de la Universidad de Oviedo. La economía azul representa ya el 15,6% del empleo en Gijón, con más de 15.700 personas trabajando en el sector en 2023 y una facturación superior a los 1.000 millones de euros, lo que justifica su consolidación como nuevo pilar del desarrollo municipal.

Alineada con este objetivo, la disponibilidad de nuevos terrenos al oeste de la ciudad, en el Natahoyo, como consecuencia del cese de la actividad de los astilleros de Naval Gijón y la adquisición por parte del Ayuntamiento de la parcela anteriormente propiedad de la Autoridad Portuaria, ha determinado la aparición de un espacio urbanístico idóneo para la implantación del Parque del Mar, recogido con ese destino en el PGO de 2019.

Entendido como espacio de actividad empresarial, de investigación y de docencia, el Parque del Mar debe convertirse en un centro de actividad público-privado que:

1. Integre espacios para I+D marino, Centros de Formación especializada, espacios de trabajo dirigidos a empresas especializadas en recursos marinos sostenibles.
2. Consolide el modelo abierto ya desarrollado en la Ampliación del Parque Tecnológico Margarita Salas como ejemplo de funcionalidad y diseño para espacios de innovación, planteando una oferta de espacios de trabajo de última generación, conforme a las nuevas necesidades de empresas y organizaciones.
3. Resuelva su integración urbana mediante:
    a. Un paseo marítimo que conecte con la Playa de Poniente, incorporando en su recorrido el Acuario y las nuevas dotaciones que habrán de generarse en el ámbito, destinadas a dar servicio también al conjunto del Natahoyo y del entorno urbano.
    b. Dé continuidad a su trama viaria con la ciudad, resolviendo el final del eje de la calle Carlos Marx en la confluencia con José Manuel Palacio, y la calle Peña hacia el este, relacionando su estructura con la prevista en el colindante PERI-04, etc.
4. Configure la pieza como un ámbito de cohesión y relación de los distintos usos y tejidos urbanos que la circundan, desde las zonas residenciales del Natahoyo al casco antiguo a través de la Playa de Poniente y el Puerto Deportivo.
5. Prevea recorridos internos y servicios complementarios (hostelería, coworking, gimnasios, etc.) a disposición tanto de los usuarios del campus como de los habitantes del entorno.

6. Integre en la ordenación los elementos de interés existentes en el ámbito y su entorno, tanto históricos y arquitectónicos como naturales:
   a. Interiores:
      i. Los edificios administrativos y las naves de Naval Gijón en las condiciones adecuadas a su calidad y estado de conservación.
      ii. Jardín de la Travesía del Mar, con vegetación muy desarrollada y de interés.
   b. Exteriores, entre otros:
      i. Chimenea situada en el borde del Acuario (exterior), que debe ser tenida en cuenta para el diseño de viario y espacios libres.
      ii. El conjunto de edificios de la Fundación Revillagigedo.
      iii. La Capilla de San Esteban.
7. Planifique el desarrollo del ámbito con criterios de sostenibilidad, vinculados con los objetivos de desarrollo sostenible contenidos en la nueva agenda urbana, principalmente en lo relativo a los conceptos de compacidad, optimización del ciclo hídrico, ahorro energético, emisiones contaminantes, residuos urbanos, movilidad y construcción sostenible.



Figura 1: Los terrenos del APP-PE-NG en el conjunto del litoral.

1.3 ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

El alcance del Plan Especial, en su condición de instrumento técnico-jurídico, es el establecimiento de la ordenación detallada del sector, conforme al artículo 110 ROTU, desarrollando, complementando y, en su caso, modificando las determinaciones de ordenación detallada establecidas para el ámbito por el PGO de Gijón | Xixón de 2019. Estas determinaciones de ordenación detallada se concretan en la siguiente relación:

1. Delimitación gráfica del perímetro de la actuación.
2. Señalamiento de alineaciones y rasantes.
3. Calificación urbanística de las parcelas, entendida como asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, intensidad de usos o edificabilidad, y tipología edificatoria; y características de la urbanización y edificación.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552047174437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

4. Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio del ámbito, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes, su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.
5. Ordenación detallada del Astillero Naval Gijón conforme a lo establecido en el Catálogo Urbanístico.
6. Reglamentación detallada de las condiciones de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, y plazos para la edificación.
7. Determinaciones en orden a la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, en el diseño y ejecución de los elementos de la urbanización, del mobiliario urbano y en la construcción; de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en su legislación específica.
8. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
9. Relación de los usos de suelo y construcciones e instalaciones que se califiquen expresamente fuera de ordenación.
10. Plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1.4 CONTENIDO, MARCO PROCEDIMIENTAL Y DESARROLLO PREVISIBLE

1.4.1 CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido del Plan Especial se desarrollará en la documentación prevista en el artículo 111 del ROTU, que incluirá:

1. Memoria, que comprende:
   a. Memoria informativa, recogiendo las referencias precisas para la definición de los objetivos y determinaciones del Plan Especial.
   b. Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, de sus objetivos y determinaciones, así como del cumplimiento de las exigencias aplicables del artículo 110 ROTU.
2. Resumen ejecutivo.
3. Planos de información y de ordenación a escala adecuada al objeto del mismo.
4. Normas urbanísticas.
5. 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. Determina la **viabilidad económica** de la actuación.
6. Informe o Memoria de **Sostenibilidad Económica** al que hacen referencia los epígrafes 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se ponderará el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
7. **Propuesta de gestión urbanística del ámbito**, relación de los bienes que deban pasar a patrimonio o dominio público y fórmulas de gestión de los proyectos de obras o urbanización y edificación. Se define el sistema de actuación, plan de etapas, con desglose presupuestario de las cuantías de inversión correspondientes a cada una de ellas.
8. **Memoria de Impacto Normativo**, recogiendo la valoración del planeamiento en lo relativo a:

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552047174437323 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: 16341552047174437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

a. Impacto respecto a la igualdad de género, atendiendo a lo requerido por la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; y otras leyes específicas de evaluación de impacto de género como la Ley Estatal 30/2003, de 13 de octubre.

b. Impacto en relación sobre la accesibilidad universal, valorando el cumplimiento de la ORDEN TMA/851/2021VIV /561/2010, Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.

c. Impacto sobre la infancia y la adolescencia, conforme a lo requerido en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y la Ley 1/1995, de 27 de enero, de protección del menor

9. **Catálogo urbanístico**, por estar incluido el Astillero Naval Gijón en el Catálogo Urbanístico de Gijón**:**

   a. Estudio histórico.

   b. Memoria de ordenación.

   c. Fichas de catálogo.

   d. Plano de catálogo.

10. **Estudios sectoriales complementarios:**

    a. Estudio de tráfico y movilidad.

    b. Estudio de impacto acústico, conforme a la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido y de los Reales decretos que lo desarrollan (RD 1513/2005 y RD. 1367/2007).

    c. Estudio de paisaje.

1.4.2 TRÁMITE AMBIENTAL

El Plan Especial, por tratarse de un instrumento de planificación comprendido entre los tipificados en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Se ha optado por la modalidad de evaluación estratégica simplificada por los siguientes motivos:

- Con 60.424 m² de superficie, el ámbito del Plan Especial representa apenas un 0,14% de las 4.385,85 ha del suelo urbano clasificado por el PGO de Gijón | Xixón. Se trata por tanto de una zona de reducida extensión a nivel municipal por lo que, si bien establece una ordenación del uso del suelo en su ámbito, estaría en el supuesto del apartado 2-b) del mencionado artículo 6 de la Ley 21/2013, correspondiéndole la modalidad simplificada de EAE.
- Abundando en la justificación de la aplicación al caso de la modalidad simplificada, debe señalarse que los términos generales de la propuesta de transformación de los suelos del APP-PE-NG ya ha sido validada desde el punto de vista ambiental en el marco de la EAE ordinaria del PGO de Gijón, cuya Declaración Ambiental Estratégica fue formulada con carácter favorable sin señalar cautelas específicas sobre el ámbito [1].

Así, el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial se desarrolla conforme a los **artículos 29 y siguientes** de la Ley 21/2013, conforme a las siguientes fases.

1. Inicio del procedimiento, con la remisión del Borrador de Plan y el Documento Ambiental Estratégico contenidos en el presente documento.
2. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, por parte del órgano ambiental.
3. Emisión del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental.
4. Publicidad del plan y del IAE, una vez aprobado definitivamente.

1 *Resolución de 14/12/2018, de la Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica de la revisión del PGO de Gijón | Xixón.*

El procedimiento se encuentra con la Fase 3 finalizada, habiéndose obtenido, con fecha 19/05/2026 - BOPA 28/05/2026, INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el que se señala que el Plan Especial no presenta problemas significativos desde el punto de vista medioambiental, siempre que se cumplan las determinaciones de dicho informe y de los informes sectoriales que se recaben.

1.4.3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL.

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

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

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

Dado el tamaño de la actuación, es previsible que pueda desarrollarse en una única fase, si bien en el desarrollo del trabajo se podrá dividir por cuestiones de propiedad o afecciones sectoriales.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552047174437323** 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

2. ENCUADRE LITORAL E INFORMACIÓN BÁSICA DEL ÁMBITO

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

2.1.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO

El ámbito de actuación se encuentra en el término municipal de Gijón | Xixón, ubicado en la zona central de la costa asturiana, sobre una rasa litoral en las estribaciones de la Cordillera Cantábrica. Forma parte de la vertiente hidrográfica cantábrica y se sitúa en su punto más alto (Peña de los Cuatro Jueces) a 662 msnm. El punto más alto de la zona urbana (Ceares) se sitúa a 59 msnm.

El concejo Gijón | Xixón, el más poblado de la región, se extiende sobre una superficie de 181,60 Km^2 y limita con los concejos de Carreño y Corvera al oeste, Llanera al suroeste, Siero al sur y Villaviciosa al este.

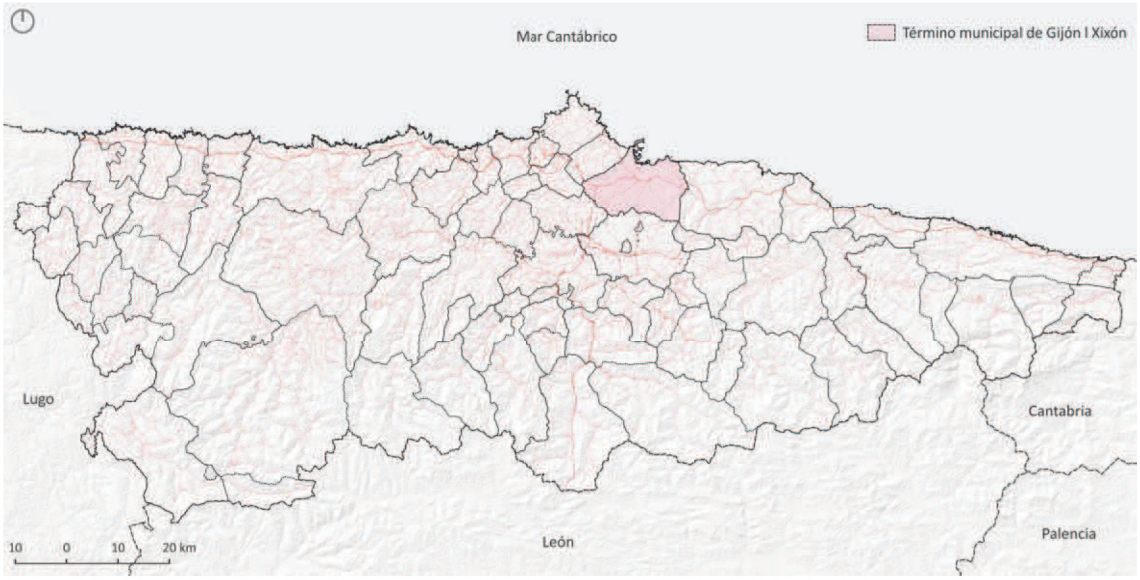


Figura 1 : Concejo de Gijón en el principado de Asturias.

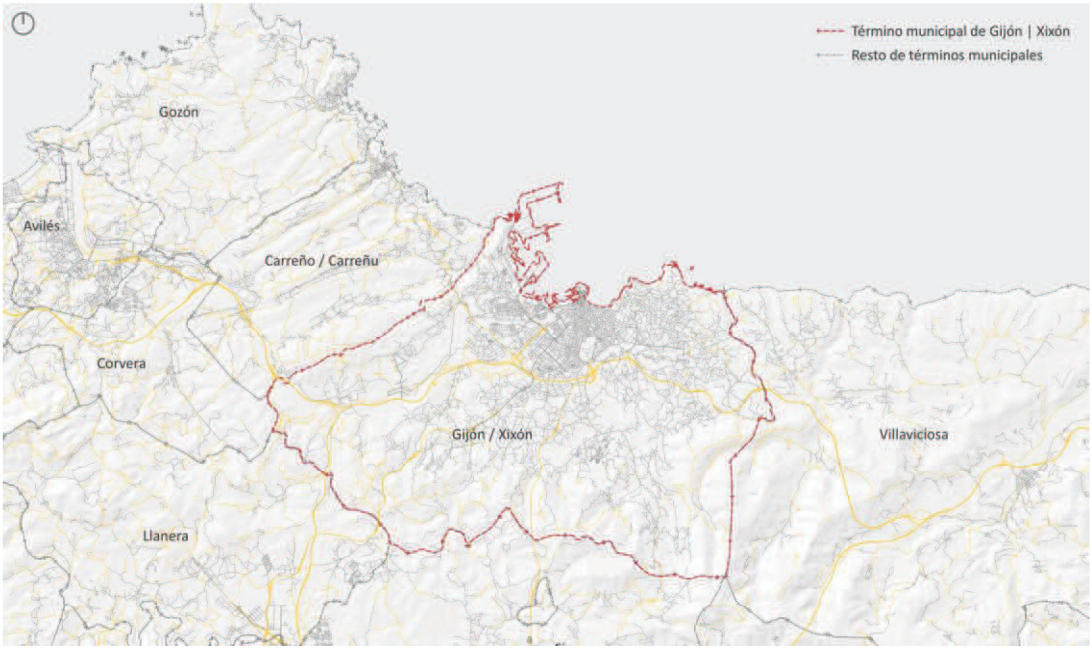


Figura 2 : Encuadre geográfico del concejo de Gijón | Xixón.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Gijón se sitúa a 27 km de Oviedo y 35 km de Avilés, formando parte de una gran área metropolitana que abarca veinte concejos del centro de la región, vertebrada con una densa red de carreteras, autopistas y ferrocarriles. Gijón, junto con las otras cuatro ciudades más importantes de la zona (Oviedo, Avilés, Langreo y Mieres) forma, además, el "ocho asturiano", así llamado por la forma geométrica resultante de unir dichas localidades con una línea imaginaria.

2.1.2 SITUACIÓN

El ámbito de actuación está situado al norte de la ciudad dentro de su franja marítima y al oeste del antiguo núcleo de Cimadevilla, formando parte del puerto de Gijón. En concreto, se encuentra entre el final de la Playa de Poniente, contiguo al Acuario de Gijón, y las instalaciones de "El Tallerón". Comprende unos terrenos ocupados anteriormente por instalaciones portuarias e industriales.

Se trata de un ámbito sensiblemente llano, siendo su cota más alta de 5,41 m sobre el nivel del mar, incluyendo la lámina de agua del dique del astillero.

Sus límites son: por el norte el Mar Cantábrico; por el oeste las instalaciones del puerto, en concreto "El Tallerón" y la travesía del Mar; por el sur la manzana con acceso desde la calle Mariano Pola y la continuación de esta calle; y por el este los "edificios barco" y el Acuario de Gijón.

En el borde sur se desarrolla la zona residencial del Natahoyo, con tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada.

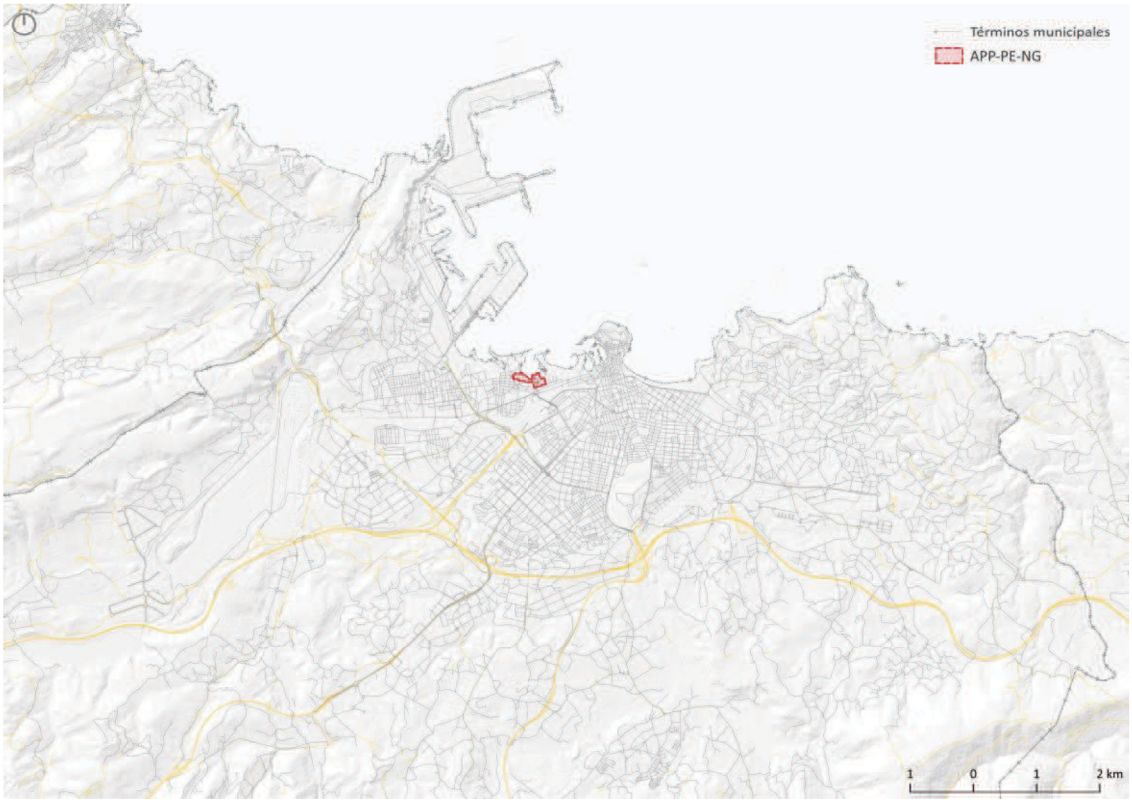


Figura 3 : Situación del APP-PE-NG, conforme al PGO 2019, en el término municipal.

El ámbito del APP-PE-NG queda clasificado como suelo urbano no consolidado por el PGO de Gijón | Xixón, aprobado por la CUOTA en sesión de 30 de enero de 2019 (BOPA 14 de febrero de 2019), y delimitado como Área de Planeamiento Propuesto APP dentro de esa categoría de suelo.

Respecto al ámbito delimitado en el PGO, de 60,085 has, y 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.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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.

Así, el ámbito de Plan Especial tiene una superficie de 60.424 m^2, correspondiendo el incremento respecto a la superficie del ámbito delimitada en la ficha del PGO, 60.085 m^2, a la incorporación del jardín de la travesía del Mar, de 339 m^2s.



Figura 4 : Situación del APP-PE-NG en el entorno.

2.1.3 DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL

El límite del sector queda conformado por una línea poligonal de la que se identifican los vértices más significativos mediante una numeración correlativa representada en el plano, correspondiéndose con las coordenadas ETRS89 – UTM Zona 30N, recogidas en la siguiente tabla:

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

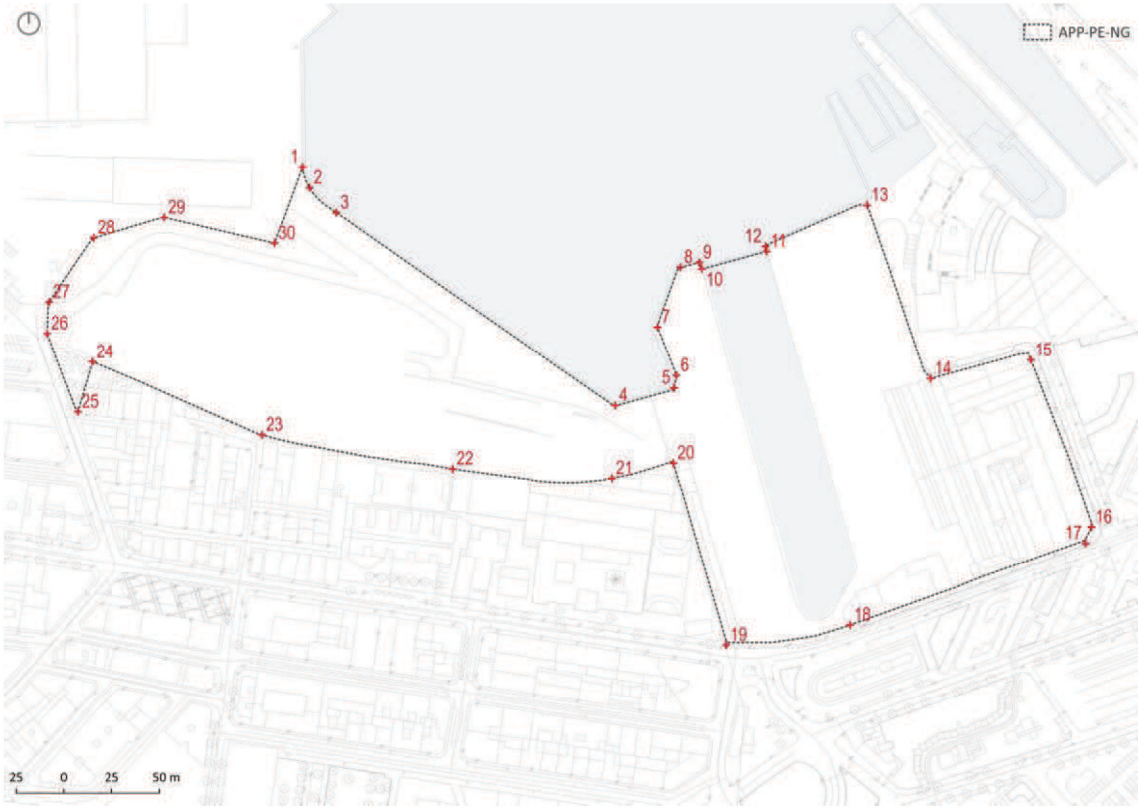


Figura 5 : Límites del ámbito y sus vértices. Elaboración propia

Nº	Coordenada Y	Coordenada X	Nº	Coordenada Y	Coordenada X
1	283383,735	4824533,137	16	283797,292	4824344,859
2	283387,377	4824522,447	17	283794,261	4824336,451
3	283401,451	4824509,415	18	283670,873	4824293,568
4	283547,979	4824408,227	19	283606,126	4824283,18
5	283578,872	4824417,421	20	283578,453	4824378,141
6	283580,108	4824424,009	21	283546,344	4824370,272
7	283570,149	4824449,566	22	283462,337	4824375,125
8	283582,069	4824480,766	23	283362,561	4824392,9
9	283592,06	4824483,265	24	283273,716	4824431,14
10	283593,348	4824479,997	25	283266,077	4824404,974
11	283627,261	4824489,137	26	283249,957	4824446,237
12	283626,666	4824491,611	27	283250,974	4824462,697
13	283679,907	4824513,302	28	283274,315	4824496,123
14	283713,115	4824422,329	29	283311,212	4824506,851
15	283765,63	4824432,099	30	283369,054	4824493,362

Figura 6 : Límite del ámbito conforme al PGO 2019: coordenadas.

El ámbito abarca una serie de terrenos anteriormente ocupados por instalaciones de carácter industrial, manteniéndose en su extremo oriental edificios de los astilleros de Naval Gijón. Está pavimentado con acabado de hormigón y no cuenta con vegetación, a excepción de una parcela pública arbolada situada en el extremo oeste y algunas zonas de las parcelas de menor tamaño con frente a la calle Mariano Pola. La parcela del astillero está vallada y con acceso restringido mientras que, en la actualidad, la parcela de propiedad municipal ha sido acondicionada de forma provisional, en tanto se desarrolla el ámbito, como paseo.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744373 23** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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



Figura 7 : Estado actual del ámbito del APP-PE-NG.

El emplazamiento del APP-PE NG se caracteriza por su carácter urbano, con una topografía sensiblemente plana, siendo sus cotas mínima y máxima sobre el nivel del mar 3,97 y 5,41 metros respectivamente.

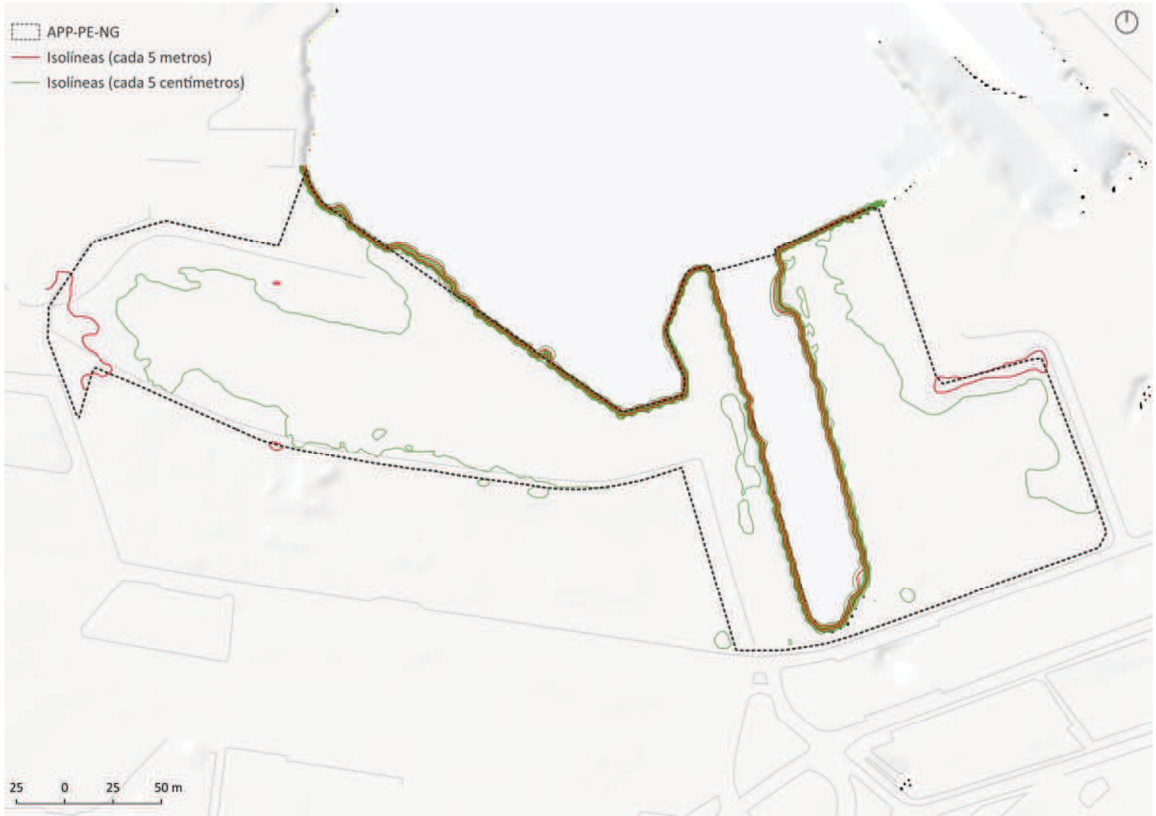


Figura 8 : Topografía del sector.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744437323 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: 163415520471744373323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

2.1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I PARCELARIO

El APP-PE-NG incluye un total de 7 parcelas, que corresponden con los terrenos del Ayuntamiento de Gijón y de propietarios particulares, incluyendo el astillero.



Figura 9: Actual estructura parcelaria del APP-PE-NG.

II PROPIEDAD DEL SUELO

La relación de parcelas y propietarios del ámbito delimitado en el PGO[2], conforme catastro, es la siguiente:

TITULAR	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE
Privado	36460	01-06	19.874 m²
Privado	36460	02	126 m²
Privado	36460	03	159 m²
Privado	36460	04	150 m²
Privado	36460	05	153 m²
Ayuntamiento de Gijón| Xixón [3]	36460	07	38.848 m²
Calle Igor Medio (municipal)			775 m²
			60.085 m²

2.2 CONTEXTO HISTÓRICO

El ámbito del APP-PE-NG forma parte de un proceso de transformación urbana iniciado en los años 80 con la construcción del puerto deportivo y la aprobación del Plan Rañada, que delimitaba una serie de ámbitos en el litoral oeste gijonés que posteriormente se fueron desarrollando. De este modo, Cimadevilla y el cerro de Santa Catalina, el puerto local, la playa y el área de Poniente, y la playa del Arbeyal son el

2 La delimitación del PE incluye, además, el jardín existente en la Travesía del Mar, describiéndose esta modificación de la delimitación del ámbito en la Memoria Justificativa y de Ordenación.

3 Incluye las parcelas anteriormente denominadas 07 y 08.

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

resultado del planeamiento especial, mientras que el actual barrio de Moreda fue el producto del denominado plan parcial del Sector Estaciones. Por todo ello, tanto desde el punto de vista del planeamiento como de las transformaciones experimentadas por el paisaje urbano, el ámbito de Naval Gijón completa un proceso de cambios que tiene largo recorrido y cuyas actuaciones han contribuido a la adecuación de antiguas instalaciones portuarias y productivas para su integración en la ciudad.

Este territorio se ha caracterizado históricamente por su vocación industrial y portuaria, favorecida por dos factores relacionados con su situación geográfica; por un lado, la ubicación del abrigo natural al oeste del promontorio sobre el que se asienta Cimavilla y que sirvió de puerto local hasta su traslado en 1962 al puerto de El Musel; y por otro lado, la mejora de las comunicaciones por carretera y ferrocarril de las instalaciones portuarias con el Valle del Nalón destinadas al transporte de carbón.

Es a mediados del siglo XIX cuando se construye el puerto de refugio de El Musel, consecuencia de la necesidad de transportar los productos de la incipiente industria de Asturias, basada fundamentalmente en la siderurgia y en la explotación de la hulla en las cuencas centrales de la región. Esta actividad industrial, a su vez, impulsaría el progreso del comercio, el crecimiento de los principales centros urbanos y la mejora de las vías de comunicación, tanto marítimas como por ferrocarril o carretera.

La difícil orografía de Asturias favorecía el desarrollo del transporte marítimo, más rápido y seguro que los terrestres, provocando un rápido desarrollo del puerto. En aquellos años, el puerto de Gijón únicamente contaba con un pequeño dique, claramente insuficiente para las demandas de la nueva situación económica. Se sucederían entonces varios proyectos de reforma y ampliación, completándose posteriormente con actividades complementarias, como talleres de reparación y construcción naval, con la instalación en 1888 en la playa del Natahoyo del primer astillero industrial gijonés, el dique seco de la sociedad Cifuentes, Stoldtz y Cía. donde hoy se ubica Naval Gijón.

Con estas condiciones, la ubicación de las primeras estaciones y el trazado de la carretera carbonera que culminaba en la Puerta de la Villa, convirtieron al oeste gijonés en un espacio privilegiado por sus condiciones topográficas y de accesibilidad territorial para el desarrollo de actividades productivas. Sobre estas bases económicas y de infraestructuras, las décadas posteriores atestiguaron el paulatino progreso de la conformación de un espacio en el que confluyen diversas funciones, como la industrial, la residencial o la del transporte. Durante el siglo XX, el área albergó diversos astilleros, como los del Cantábrico y Riera, que culminaron en la creación de Naval Gijón S.A. (NAGISA), activa hasta 2009. La etapa final de esta empresa estuvo marcada por conflictos laborales que dejaron una fuerte huella social y cultural.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*



Figura 10 : Plano de Gijón 1870 de Francisco Coello y Quesada.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744373 23** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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

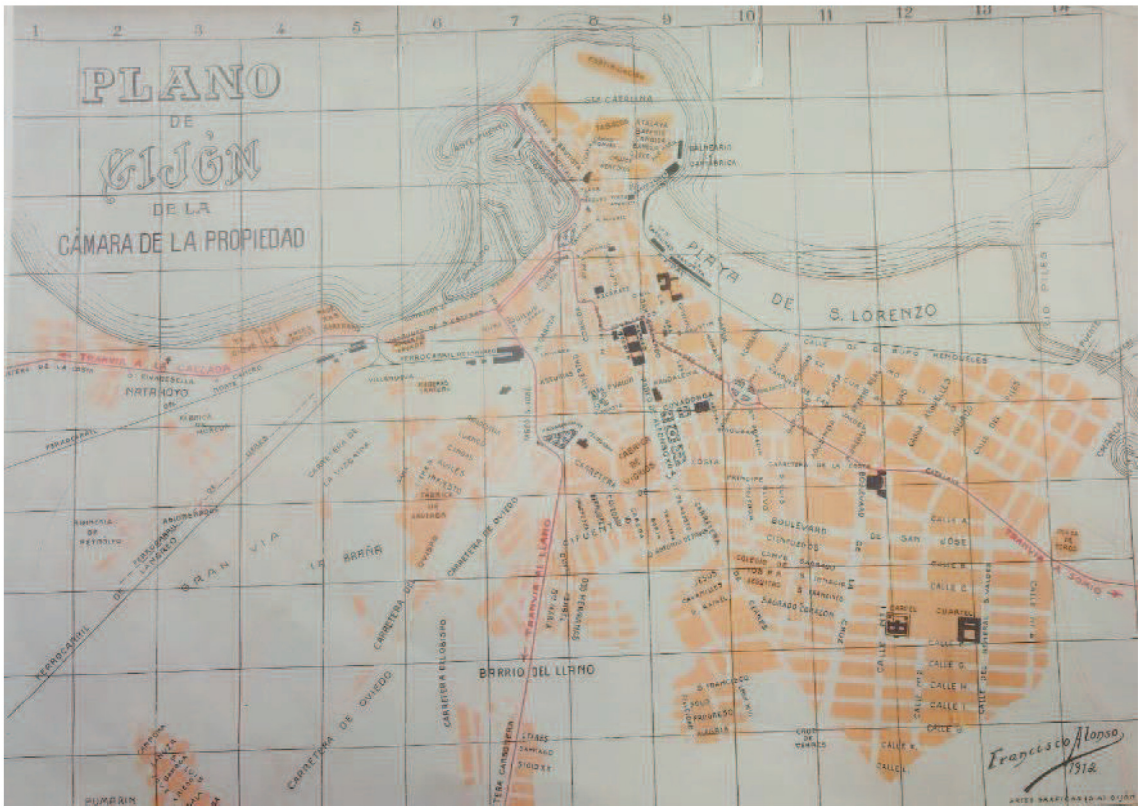


Figura 11 : Plano de Gijón 1912 de Francisco Alonso.

En la mitad del siglo XX el puerto alcanza su máxima extensión, con una gran actividad comercial internacional y de servicios a la producción industrial asturiana y del resto de España.



Figura 12 : Plano de ampliación y ordenación de la ciudad de Gijón. Mediados del siglo XX.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552047174437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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

Hoy en día, en el extremo occidental del ámbito, la actividad industrial permanece en el taller de Duro Felguera, conocido popularmente como el Tallerón, anteriormente dedicada a la calderería pesada especializada en la fabricación de recipientes a presión para la industria petroquímica y el sector nuclear, propiedad en la actualidad del grupo Indra en el contexto de la política de rearme europeo.

Así pues, a diferencia del resto de ámbitos de transformación del litoral oeste gijonés, el Plan Especial de Naval Gijón mantiene una estrecha vinculación con la histórica función industrial del barrio del Natahoyo. De este modo, entre la Playa de Poniente y el Arbeyal se encuentra un enclave marcadamente productivo, Astilleros Armón y Duro Felguera, junto a un baldío que es en el que se plantea la actuación de desarrollo prevista.

Desde 2009, el ámbito ha experimentado el derribo de algunas edificaciones auxiliares y los terrenos han albergado usos temporales, como la Semana Negra, al tiempo que se ha ido definiendo su futuro urbanístico. De manera previa al planeamiento, en el escenario de las ideas y proyectos de ciudad, se presentó el pasado agosto en la Feria Internacional de Muestras de Asturias el proyecto Gijón Azul, enfocado en la recuperación de terrenos de antiguos astilleros para actividades innovadoras relacionadas con la economía azul.

En los últimos meses se ha acondicionado de forma provisional, en tanto se desarrolla el plan especial, como zona estancial el frente marítimo.

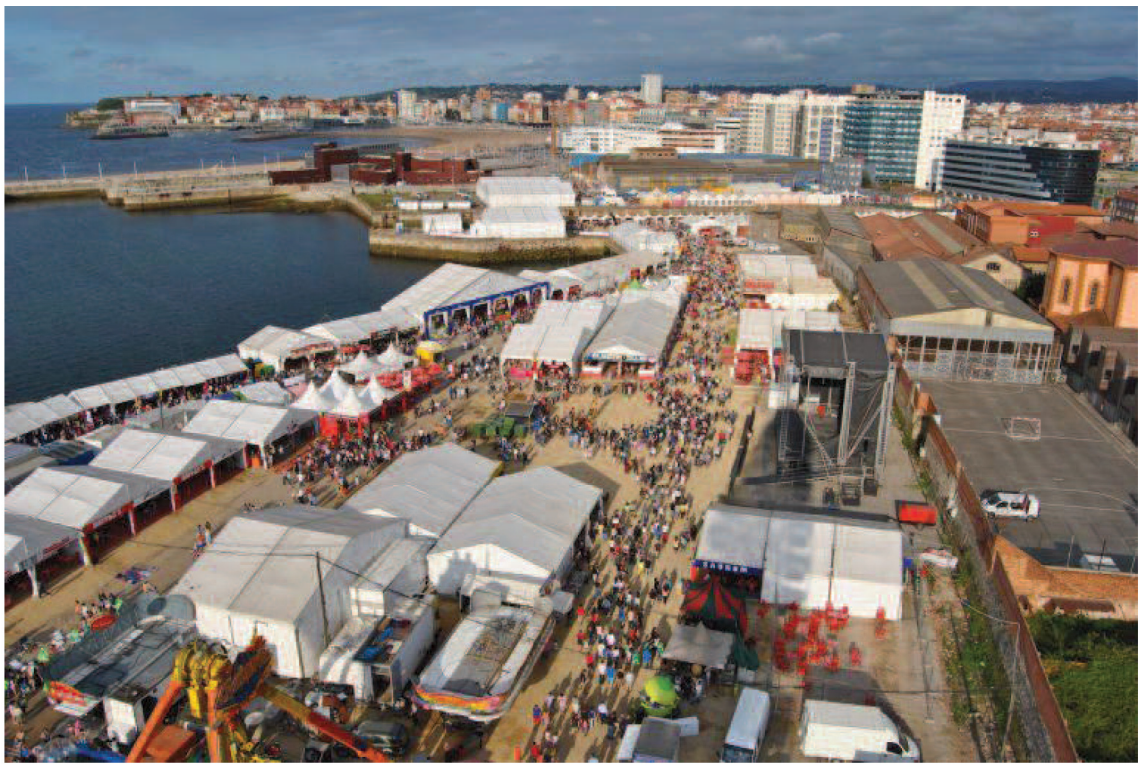


Figura 13 : Ámbito del Plan Especial durante la celebración de la Semana Negra

Como preexistencias relevantes para considerar en la ordenación del Plan Especial, deben destacarse las siguientes:

- La franja costera, con el Dominio Público Marítimo Terrestre y sus franjas de protección, así como las zonas de inundabilidad del Río Pilón.
- La calle Atanasio Menéndez, necesitada de encontrar un adecuado remate en la ordenación del APP-PE-NG, así como la ordenación de bloques y espacios libres previstos en la ordenación del PERI-04.
- Las dotaciones situadas junto al borde sur del ámbito: Fundación Hogar San José, Escuela Revillagigedo, Parroquia de San Esteban del Mar, Parroquia y Capilla de San Esteban del Mar.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744373 23** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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

- El edificio del antiguo astillero de Naval Gijón, incluido en el ámbito. Deben tenerse en cuenta sus condiciones de catalogación, que pueden aconsejar su recuperación para usos dotacionales, científico tecnológicos o terciarios.
- El dique del antiguo astillero.
- El Acuario Biopark, con posibilidad de ser ampliado en el ámbito, y la oportunidad de buscar sinergias entre este y las actividades de economía azul previstas.
- La proximidad de la Playa de Poniente, que determina la oportunidad de establecer un vínculo peatonal entre ambas piezas mediante un parque marítimo de carácter lineal.
- Las instalaciones del Tallerón, propiedad de Indra, que deberán tenerse en cuenta dado el carácter que se pretende dar al Parque del Mar de Gijón Azul.

2.3 LAS CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

2.3.1 DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE EL ÁMBITO

I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El vigente PGO de Gijón | Xixón de 2019 clasifica el ámbito de actuación como suelo urbano no consolidado, delimitándolo como Área de Planeamiento Propuesto APP-PE-NG y estableciendo una serie de condiciones en la correspondiente ficha normativa específica. Así mismo, define otras condiciones de ordenación detallada por remisión a la Ordenanza 6. Edificación Industrial (P-EI) y Ordenanza 8 de su normativa, Parque Científico Tecnológico.

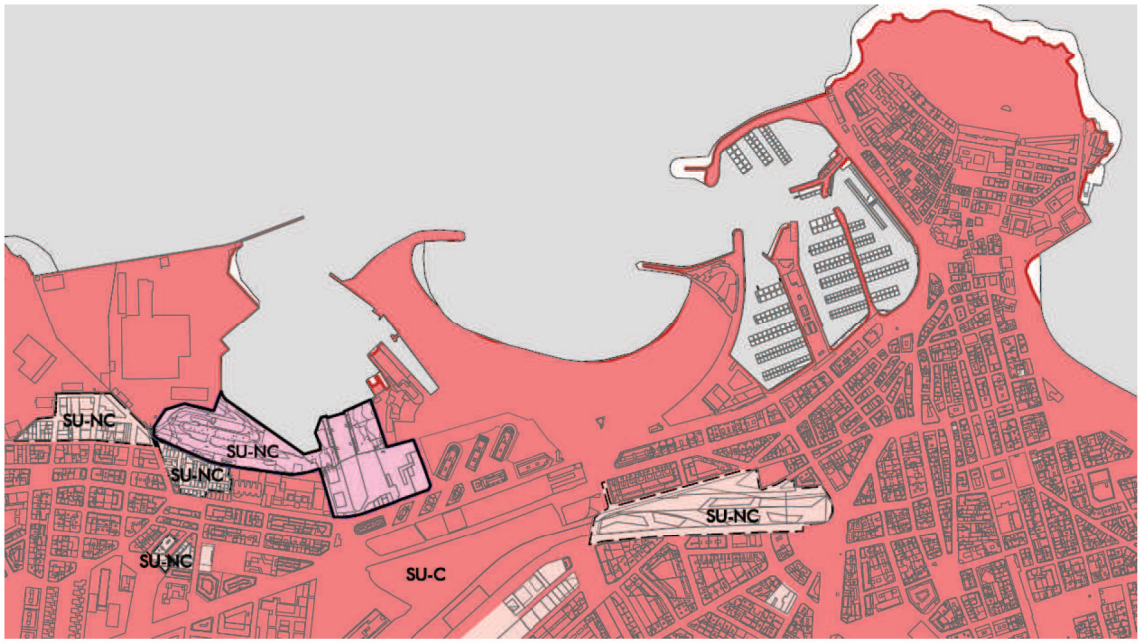


Figura 14 : Clasificación del suelo PGO 2019.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

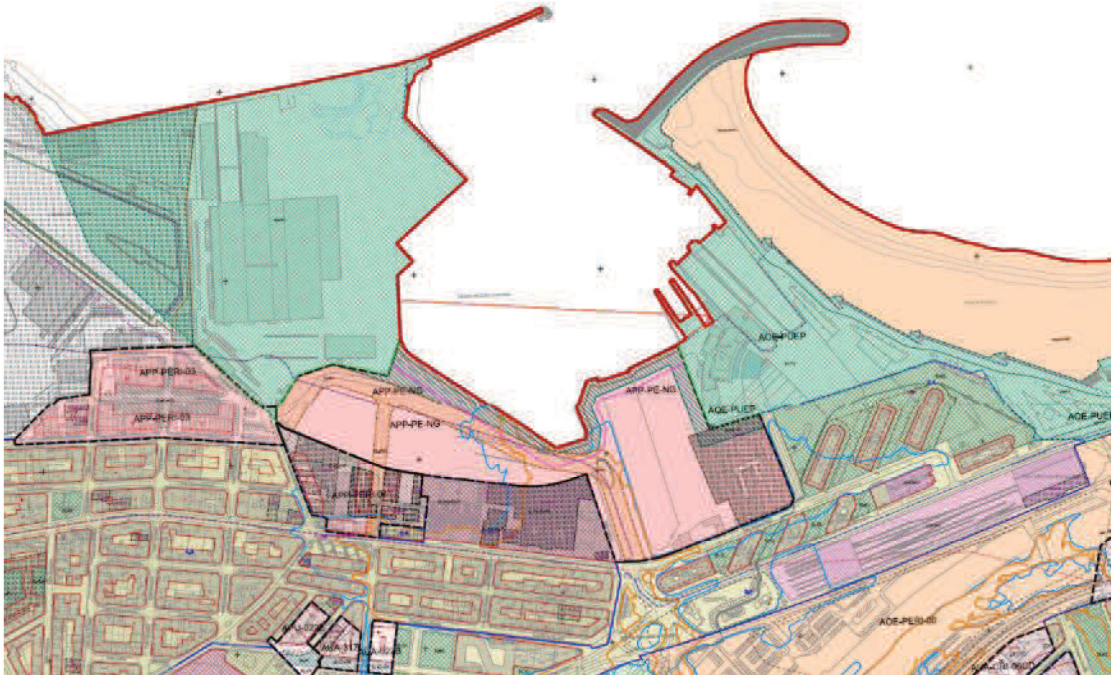


Figura 15 : Plano de ordenación PGO 2019.

II FICHAS DEL PGO

Se recogen a continuación las fichas de condiciones del ámbito incluidas en la normativa del vigente Plan General.

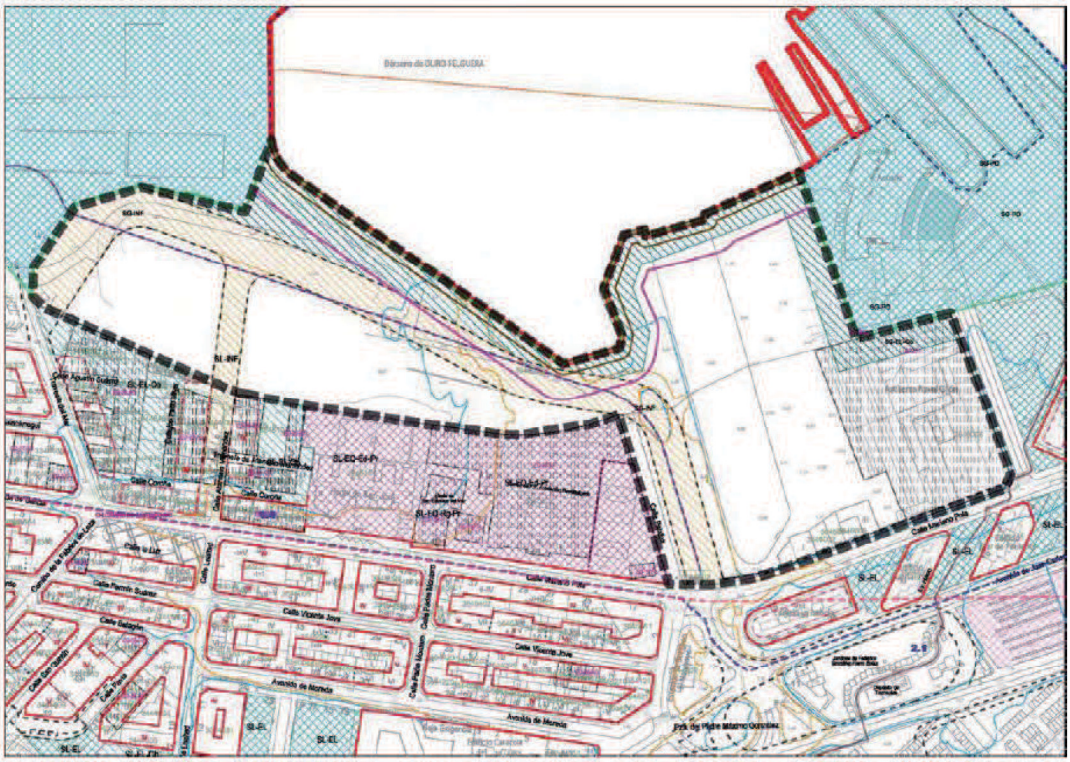
Ayuntamiento de Gijón – APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL– 29 de septiembre de 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744437323** 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: **163415520471744373 23** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA	SUELO URBANO: ÁREAS DE PLANEAMIENTO PROPUESTO -APP-
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN	APP-PE-NG



Escala aproximada 1:2000

http://www.asturias.es/bopa

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744373 23** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA — **SUELO URBANO: ÁREAS DE PLANEAMIENTO PROPUESTO -APP-**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN	APP-PE-NG

POLÍGONO/MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	PLANO
36460	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07	SC2-14-11-15, SC2-14-11-16

SUPERFICIES M2				
BRUTA DEL ÁMBITO M2	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES	SUPERFICIE NETA (Sup.Bruta-D.P.Ex)
60.085,00	20.107,00		7.360,00	52.725,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONDICIONES PARTICULARES

Se trata de transformar el espacio industrial una vez desalojado a otros usos y a otra imagen para convertirlo en el motor del cambio para el barrio de El Natahoyo, incluso, para toda la ciudad ante la inevitable tendencia de extender el centro urbano por la costa y hacia las nuevas estaciones.
Objetivos:
- Recuperar una parte significativa de la fachada marítima de la ciudad para el uso público.
- Introducir usos productivos vinculados a la industria azul, especialmente las industrias limpias y compatibles con el uso residencial y que precisen o se beneficien de estar próximas a la lámina de agua, todo ello en la línea definida en el Plan Estratégico Municipal.
- Dotar al barrio del inicio de una futura nueva conexión viaria considerada Sistema General por la importancia en la red viaria de la ciudad.
- Configurar un borde urbano mediante edificios singulares en las áreas al sur del nuevo viario.
- Mejorar y completar las comunicaciones existentes: concluir la calle Anastasio Menéndez con una sección mínima de 12 metros en congruencia con el esquema de los planos en los que se refleja el trazado orientativo.
- Garantizar la permeabilidad del frente edificado hacia los espacios libres a generar al sur en congruencia y continuidad con el APP-PERI-04.
- Organizar a lo largo del borde marítimo un espacio libre con carácter de Sistema General para el uso y disfrute de los ciudadanos y visitantes de Gijón que, necesariamente, conectará con el espacio libre actual entre el acuario y los edificios "barco". El Plan Especial debe definir su delimitación gráfica exacta en función de la ordenación detallada que desarrolle, siguiendo el criterio de configurar un área a lo largo del borde marítimo, sin interrupción, conectada al actual espacio libre y garantizando la futura conexión con el espacio libre que genere la reforma de El Tallerón. El PGO delimita una franja a los meros efectos de criterio de diseño y definición de la superficie de los Sistemas Generales: 9.807,00 m2.
- En la zona este la reforma debe garantizar su integración con los edificios barco, acuario, etc., siempre dentro de los parámetros definidos en el Catálogo Urbanístico.
- Los elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico deben tener un tratamiento particularizado, considerando los posibles usos industriales.
- El Plan Especial debe considerar las indicaciones del área de prevención de Riesgos Marinos de El Natahoyo (ap-ds) que afecta a todo el ámbito.
- El régimen de usos que defina el Plan Especial, deberá destinar un mínimo del 80,00% a usos productivos vinculados a las actividades como la pesca, la acuicultura, el turismo, la navegación, la biotecnología marina, las energías renovables (Gijón azul/ Parque de Mar). Se permite que los usos compatibles se ubiquen tanto en edificio exclusivo como en los edificios de uso predominante. Los usos complementarios se permiten exclusivamente en plantas baja y primera de los edificios del uso predominante. Usos compatibles: dotacional, terciario de oficinas y servicios personales. Usos complementarios: terciarios hotelero, hostelero, recreativo, de espectáculos y comercial.
- Las ordenanzas que establezca el Plan Especial deberán tomar como base de inspiración en las del actual Parque Científico Tecnológico, sobre todo la Normativa Estética, exceptuando en todo caso las limitaciones de altura, adaptándolas a la ordenanza del PGO y a la legislación actual y, además, a los resultados del análisis de usos óptimos desde el punto de vista de la sostenibilidad económica, social y ambiental que el propio PERI deberá aportar.
- El PERI debe fijar la altura máxima de la edificación tomando como parámetros de referencia la relación con el entorno y la capacidad para la materialización del aprovechamiento.
- El nuevo viario, con el trazado orientativo que se grafía paralelo a la costa tendrá un ancho mínimo de 20,00 metros, salvo en el punto del giro al oeste donde se permitiría una disminución puntual sin que afecte a la calzada, siempre que se justifique la imposibilidad de alcanzar el ancho previsto, y debe respetar las conexiones señaladas en la documentación gráfica. Por su importancia en la red viaria de la ciudad adquiere el rango de Sistema General con una superficie de 10.300,00 m2, que podrá ser adaptada por el Plan Especial a la solución de ordenación resultante sin que ello suponga una modificación del PGO. El tramo se plantea como el inicio de una nueva conexión entre la Avenida Juan Carlos I y la Avenida Príncipe de Asturias –de unos 30,00 metros cada una- y que en el tramo de la APP-PE-NG es viario único en ambos sentidos.
- Según define el ROTU en su Artículo 316. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, "el planeamiento podrá atribuir a los propietarios de terrenos destinados a actuaciones de reforma interior o incluidos en polígonos o unidades de actuación con fines de mejora del medio urbano hasta el cien por cien del aprovechamiento medio". Las actuaciones de la APP-PE-NG constituyen una reforma interior y, a la vez, una mejora sustancial del medio urbano a conseguir mediante la recuperación de una parte significativa de la fachada marítima de la ciudad para el uso público. Por lo expuesto y por la carga elevada de las cesiones para Sistemas Generales, la preexistencia de usos industriales con cargas adicionales a la urbanización, las limitaciones de los usos y el innegable interés público y social en el desarrollo del área, así como la inexistencia de aumento de la edificabilidad respecto al planeamiento vigente (0,90 m2/m2 sobre parcela neta del PGO´99 y 0,75 m2/m2 sobre superficie neta del ámbito en el PGO actual), será susceptible de apropiación el 100,00% del aprovechamiento lucrativo.
- El área de la APP-PE-NG ni se considera polígono industrial ni área industrial a efectos de los artículos 140 y 177 del ROTU. Se trata de la implantación de industrias limpias vinculadas al mar y, en todo caso, compatibles con los usos terciario y residencial, pues el ámbito se considera parte indispensable y elemento impulsor del proceso de regeneración y renovación del barrio de El Natahoyo.
- 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.

http://www.asturias.es/bopa

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

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA — **SUELO URBANO: ÁREAS DE PLANEAMIENTO PROPUESTO -APP-**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN	APP-PE-NG

- Los datos de la Ficha sobre ocupación de suelo en planta baja referentes al uso industrial se consideran de superficie máxima e incluyen los espacios libres, zonas verdes y viario que puedan resultar, a mayores de lo grafiado en la misma Ficha.

OBSERVACIONES:
- El ámbito presenta afecciones por inundabilidad sujetas a las limitaciones de uso de los artículos 40, 41 y 42 del RD 1/2016, de 8 de enero y 9ter del RD 638/2016 de 9 de diciembre: Ver Anexo I. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO (NNUU del PGO).
- Si bien el ámbito ha sido excluido del Sistema General Portuario, está afectado por el Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbre de Protección de Costas, por lo que los usos y autorizaciones se acomodarán a lo estipulado en la Ley de Costas.
- El ámbito está afectado por riesgos derivados de la dinámica litoral, siendo de aplicación las determinaciones del Capítulo 2 del Título VI de las NNUU. Para mayor detalle deberá ser consultado el visor gráfico municipal.
- En el ámbito existen elementos que forman parte del Catálogo Urbanístico de Gijón, por lo que debe someterse a Informe de la Consejería competente en Patrimonio Cultural.
- El instrumento de desarrollo incluirá una justificación sobre la existencia de actividades realizadas en el ámbito que están incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. En el caso afirmativo, se incluirá la realización de un estudio de caracterización de suelos por empresa acreditada por ENAC para esta actividad y, en su caso, un estudio de riesgos. Los Proyectos de Urbanización y de Edificación deberán, en su caso, detallar y puntualizar los estudios del planeamiento de desarrollo.

DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLAZOS
SUELO URBANO	(SUNC) URBANO NO CONSOLIDADO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PRIVADA	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	4 AÑOS

USOS

PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIOS	COMPATIBLES
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	SEGÚN ORDENANZA	PCTG, P.TERCIARIO Y DOTACIONAL (P.B)

ORDENACIÓN

USO PREDOMINANTE	OCUPACIÓN SUELO PLANTA BAJA - m2	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA (plantas sobre rasante)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE m2	COEFICIENTE EDIF. MAX. BRUTA m2/m2
RESIDENCIAL		PERI: EN BASE A 6 Y 8		0,00	1,00
%VIVIENDAS PROTEGIDAS					
DENSIDAD					
VIVIENDAS ESTIMADAS					
INDUSTRIAL / CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	33.725,00		SEGÚN PERI	40.000,00	
TERCIARIO					
DOTACIONAL PRIVADO					
VIARIO	11.360,00				
ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES	15.000,00				
DOTACIONAL PÚBLICO					
TOTAL	**60.085,00**			**40.000,00**	

http://www.asturias.es/bopa

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744373 23** 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: **163415520471744373 23** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA — **SUELO URBANO: ÁREAS DE PLANEAMIENTO PROPUESTO -APP-**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN — **APP-PE-NG**

GESTIÓN

USO LUCRATIVO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	CESIÓN (MAX 10%)	APROVECHAMIENTO MEDIO
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	1,17			0,76
RESIDENCIAL COLECTIVA CIUDAD JARDÍN	1,29			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR ADOSADA	1,41			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR AISLADA	1,52			
RESIDENCIAL VP CONCERTADA	0,67			
RESIDENCIAL VP GENERAL	0,58			
RESIDENCIAL VP ESPECIAL	0,48			
PRODUCTIVO TERCIARIO OFICINAS Y HOTELES	0,98			
PRODUCTIVO TERCIARIO	1,47			
DOTACIONAL PRIVADO	1,47			
PRODUCTIVO INDUSTRIAL/CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	1,00	40.000,00	4.000,00	
TOTAL		**40.000,00**	**4.000,00**	

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

III DETERMINACIONES NORMATIVAS

Entre las distintas determinaciones normativas del PGO que afectan al ámbito, cabe destacar las siguientes:

1. Los datos de la Ficha del PGO para el ámbito se resumen en:
   a. Superficie bruta de 60.085 m²;
   b. El PGO señala que existen 7.360 m² de dotaciones públicas, no identificándose las mismas ni por los datos del catastro ni por la realidad del ámbito.
2. En la ficha se define como uso predominante el **Productivo Industrial,** que incluye el uso **Productivo Científico-Tecnológico**, el **Dotacional** y el **Terciario**, remitiendo a la ordenanza la definición de los usos complementarios. Examinadas las subclases de usos productivos recogidas en el artículo 2.1.15 de las NNUU del PGO, se advierte que no se define el uso **"Productivo Científico-Tecnológico"** referido en la ficha. No obstante, parece razonable asimilarlo a la categoría de **Servicios Empresariales**, dentro de la subclase industrial, vistas las definiciones dadas a las distintas categorías en el artículo 2.1.16.
3. En cuanto a condiciones particulares de implantación, el punto 7 del artículo 2.1.16 **asimila las condiciones del uso Servicios Empresariales a las del Uso de Oficinas,** recogidas en el artículo 2.1.25.
4. En la ficha se señala que las Ordenanzas en el ámbito deberán inspirarse a las del PCTG, asignando para los usos lucrativos las **Ordenanzas "6 Edificación industrial"** y **"8 Parque científico tecnológico"**.
5. Se asigna un coeficiente de edificabilidad bruta de 1 m²/m², mientras que la edificabilidad neta de parcela de la ordenanza 6 se sitúa entre 0,50 y 1,20 m²/m², y para la ordenanza 8 es de 0,6 m²/m².
6. La ficha establece una reserva para sistemas generales interiores de 20.107 m²s, que supone un 33% de la superficie total. De éstos, se asigna a viario 10.300 m²s, y 9.807 m²s a espacios libres.

   Al ser este porcentaje tan alto, la ficha del PGO señala que el SG de espacios libres cubriría la dotación local establecida en el artículo 96 del ROTU.

2.3.2 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

El Catálogo Urbanístico de 2019 recoge la protección del Astillero Naval Gijón, situado en el ámbito, a través de dos fichas independientes: la IN-21-I, referida al conjunto de las instalaciones, y la IN-22-I, centrada en los elementos singulares del horno, la pila de lavado y la bomba.

I IN-21-I

La ficha IN-21-I recoge el conjunto de edificios del astillero, señalando la imposibilidad de individualizar el nivel de protección para cada uno de los elementos incluidos en el ámbito. Así, remite este detalle a la regulación del ***Plan Especial para el ámbito, que debe incluir los terrenos ocupados actualmente por el astillero y la parte de lámina de agua vinculada a su actividad***.

Además, las normas de protección del Catálogo Urbanístico dedican el artículo 86 expresamente a este elemento, en el que establecen las siguientes condiciones:

> *"1. Se procederá a la redacción de un Plan Especial para el ámbito del Astillero Naval Gijón. El ámbito del Plan Especial será establecido por el planeamiento urbanístico. En todo caso, el Plan Especial respetará los elementos protegidos señalados por este Catálogo.*
>
> *2. Los usos, intensidades y demás parámetros urbanísticos de desarrollo de este ámbito quedan fijados en el Plan General de Ordenación del concejo de Gijón.*
>
> *3. En el Plan Especial se determinará el nivel de protección y la forma de actuación para los diferentes elementos y edificios en él incluidos, para el conjunto de las edificaciones se fijará al menos el nivel de protección Ambiental Documental.*
>
> *4. Al dique, como elemento principal y definitorio de la instalación industrial, se le asigna un nivel de protección Parcial o Ambiental.*

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

5. Existen dos elementos para los cuales se fija un nivel de protección Integral:

a) Pila de lavado

b) Bomba

6. Los edificios y elementos a conservar, y el Plan Especial en su conjunto, habrán de contar con informe de la Consejería de Cultura, en atención al interés patrimonial de este conjunto industrial."

Por tanto, la ficha del CU es únicamente la base sobre la que se desarrolla la protección de cada uno de los edificios, conforme a lo expresado en el punto 3 del artículo 86 de la normativa del mismo, que permite expresamente la asignación del nivel de protección a cada uno conforme a su valoración.

La ficha **IN-21-I** (calle Mariano Pola 40D, distrito Oeste – El Natahoyo) asigna al conjunto un nivel de protección 1, Protección Integral, como bien incluido en el Catálogo Urbanístico a iniciativa municipal en aplicación de los criterios establecidos en la Ley 1/2001.

II IN-22-I

Por su parte, la ficha **IN-22-I** (calle Igor Medio s/n, mismo distrito) asigna igualmente un nivel de protección 1, Protección Integral, en aplicación de los mismos criterios de la Ley 1/2001, si bien en este caso la protección se ciñe a la **estructura y a los elementos propios del horno**. Corresponde también a una infraestructura industrial del siglo XX, identificada en el entorno del Camino de Santiago, y remite asimismo a la redacción de un Plan Especial de todo el ámbito del Astillero, conforme a los criterios y determinaciones de la normativa del Catálogo.

2.4 AFECCIONES SECTORIALES CONCURRENTES

Además de las afecciones derivadas de la legislación de Costas, que se desarrollan en detalle en este documento, el ámbito está sujeto a otras afecciones sectoriales que resultan relevantes para la comprensión global de la ordenación propuesta.

La parte occidental de la ciudad de Gijón se encuentra dentro de la **Zona de Servidumbre Aeronáutica** del Aeropuerto de Asturias, concretamente bajo la "Superficie de Aproximación Final de la maniobra ILS Y RWY 29". Esta afección establece limitaciones en la altura máxima de las edificaciones, incluyendo los elementos auxiliares sobre cubierta, lo que ha condicionado la altura máxima propuesta para los edificios del ámbito, fijada en cuatro plantas.

El **río Pilón**, entubado en la mayor parte del suelo urbano del ámbito, vierte al mar a través de dos emisarios de hormigón galvanizado de 2.000 mm de diámetro que discurren bajo el muelle oeste, generando una servidumbre que impide la ocupación con edificaciones de parte de los espacios libres del conjunto. La Confederación Hidrográfica del Cantábrico tiene elaborado un documento de diagnóstico y actuaciones de mejora de los cauces del municipio de Gijón, con tratamiento específico del río Pilón que, en la zona más próxima, contempla la retirada de lechos de hormigón y la restitución de condiciones naturales, si bien las actuaciones propuestas son exteriores al ámbito del Plan Especial.

Por otra parte, el **Camino de Santiago y la Vía de la Plata** discurren en tramos de carácter completamente urbano por el borde sur del ámbito, superponiéndose a las calles Rodríguez San Pedro y Mariano Pola. Esta circunstancia se ha tenido en cuenta en la configuración de los accesos y el viario propuesto.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552047174437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1 CRITERIOS DE LA PLANIFICACIÓN

3.1.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL

Tras un análisis del ámbito de intervención en fases anteriores, se propone una ordenación desde el concepto de "campus abierto o parque". Es decir, un modelo generador de interacción, donde la superficie construida esté más concentrada en edificios más masivos y ello permita amplios espacios de uso público. Un espacio de innovación permeable hacia otros usos complementarios, donde la circulación interior no esté hipotecada por la sobrepresencia del vehículo privado.

1. Integración con la ciudad como un continuo. El nuevo Parque del Mar debe entenderse como una extensión de la trama de la ciudad huyendo de la idea de recinto acotado, especialmente en el conjunto de espacios libres del frente marítimo, buscando sinergias y complementariedades estructurales.
2. Parcelario y reparto de edificabilidades que faciliten un catálogo adecuado de edificios, entre ellos contenedores multiusuario más masivos en superficie, que permitan responder a las nuevas demandas de espacios de trabajo.
3. Banco de pruebas en soluciones urbanas innovadoras, integrando innovación corporativa con innovación urbana. El espacio urbano no solo como recinto, sino también como fuente de externalidades y de experimentación. La propuesta explora opciones en 5 ámbitos:
   a. Movilidad sostenible: vehículo eléctrico, conducción autónoma, otras soluciones de movilidad.
   b. Datos y soluciones inteligentes: digitalización de servicios y uso de infraestructuras, soluciones basadas en IoT[4], infraestructuras digitales críticas, monitorización medioambiental.
   c. Energía: arquitectura bioclimática, eco-construcción, gestión energética de edificios, iluminación.
   d. Gestión de residuos: ahorro, reciclado, circularidad, sistemas de recogida.
   e. Diseño urbano y espacio público: urbanismo táctico, mobiliario urbano, arquitectura efímera, accesibilidad universal, arte urbano.

Para el desarrollo de todas las actuaciones de la futura urbanización será necesaria la coordinación con el Servicio de Obras Públicas municipal, para incorporar los habituales requisitos de éste relativos a las condiciones de urbanización, en particular en espacios de uso privado bajo rasante y público en superficie.



Figura 16: Imagen orientativa sobre vista aérea.

4 "Internet de las cosas"

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

3.1.2 LA INTEGRACIÓN EN LA CIUDAD

La localización del ámbito en un entorno completamente urbano, muy consolidado y que, en el barrio de Natahoyo, ha experimentado ya una profunda transformación, implica que la integración se debe realizar abriendo espacios al mar, hasta ahora completamente privatizados.

La actuación debe contribuir a la completa transformación de la zona, ya en marcha, potenciando nuevos usos productivos innovadores que, sin olvidar la vocación marítima de la zona, den valor añadido a la estratégica localización del oeste gijonés.



Figura 17: Integración en la ciudad.

3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.2.1 EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

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 considera 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:

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)

...

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

7. Las alteraciones que impliquen modificación de límites y, en consecuencia, aumentos o disminuciones de superficies se sujetarán, entre otros, a los siguientes requisitos:

....

b) La superficie de la modificación no podrá superar el 5% de la establecida en el PGO, salvo cuando tenga por objeto adaptar la delimitación al parcelario."



Figura 18: Terrenos del APP-PE-NG incluidos en el ámbito por el PE para zona verde.
(se señalan en línea amarilla las distintas protecciones de Ley de Costas dentro del ámbito)

3.2.2 EL PARQUE MARÍTIMO

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, y prolongándose hacia la Playa de Poniente a través del paso peatonal que se propone sobre el dique de Naval Gijón. Integraría en su recorrido el Acuario Biopark y culminaría en la Playa de Poniente, ya fuera del ámbito, cosiendo los diferentes elementos aislados que van apareciendo en esta pieza de ciudad. 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 trascienda 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.

3.2.3 LA ESTRUCTURA VIARIA

El PGO-19 plantea el viario principal, como Sistema General, uniendo los extremos del sub-ámbito oeste, desde la Plaza del Padre Máximo González y la Calle Igor Medio, ensanchando la traza de la misma, por todo el frente marino hasta el Tallerón, donde continúa hasta confluir con la Travesía del Mar.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

La alternativa propuesta a la ordenación del PGO plantea para este viario un trazado más integrador en términos de construcción de ciudad. Así, se elimina el tramo por el borde marítimo, donde impediría el planteamiento paisajístico y de recualificación ambiental pretendido con la propuesta de parque descrita anteriormente. Como alternativa, se desplaza este eje al borde sur del ámbito, por detrás de la Escuela Revillagigedo, constituyéndose en eje vertebrador y de transición entre el nuevo Parque del Mar y las manzanas situadas al sur, que incluyen los equipamientos privados y las viviendas del futuro PERI-04. Esta traza permitiría la continuidad del eje, prolongándose en la calle Peña, de tal manera que podría llegar a configurar un par de vías de sentido único, (Calle Peña sentido oeste y Avenida de Galicia / Mariano Pola sentido este), contribuyendo a ordenar el tráfico en el Natahoyo de forma más acorde con su carácter de tejido urbano denso. En definitiva, este nuevo trazado permite:

1. Dar servicio a los edificios de la pieza Oeste del nuevo Parque del Mar desde su fachada sur, liberando la fachada norte para abrirse al mar y al parque marítimo proyectado sin la interferencia de un viario que discurriera por el frente.
2. Dotar de una nueva fachada posterior a las dotaciones privadas existentes al sur, tales como la Escuela de Revillagigedo o la Fundación Hogar San José, así como a los espacios libres y edificios previstos en la ordenación del colindante PERI-04.
3. Resolver el final de la Calle Atanasio Menéndez, dándole continuidad a través del eje previsto.



Figura 19: Conexiones viarias principales con el entorno.

Además, esta estructura permite integrar el ámbito en el sistema de recorridos alternativos al tráfico rodado, conectando:

- Peatonalmente con el tejido residencial circundante y, de forma especial con el entorno del acuario, la playa de Poniente y el puerto deportivo.
- A través del carril bici previsto por el nuevo viario, la calle Igor Medio y la zona del Acuario con el resto de infraestructura ciclista existente en Gijón.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*



Figura 20: Conexiones ciclistas con el entorno.

3.2.4 LOS USOS PROPUESTOS

Por su localización, radicalmente urbana, el proyecto de parque tecnológico y de innovación Gijón Azul ofrece un gran potencial para su configuración como distrito urbano de innovación, modelo hacia el que ha evolucionado la figura de parque científico-tecnológico tras 40 años de rodaje. Este nuevo espacio de innovación debe desarrollar atributos y elementos distintivos suficientes para atraer empresas, entidades y personas del entorno local, regional, nacional e internacional vinculadas a la nueva economía del conocimiento, en un escenario de competencia, donde ya operan otros espacios que comparten esta misma ambición.

Se incluyen dentro de este uso **científico-tecnológico de economía azul** las actividades de investigación, desarrollo, innovación, transferencia tecnológica, experimentación, demostración, producción tecnológica avanzada y formación especializada vinculadas al mar y a su desarrollo económico, comprendiendo, entre otras, las siguientes:

1. **Investigación y desarrollo en ciencias marinas y oceánicas.** Investigación básica y aplicada en oceanografía, biología marina, ecología marina, geología marina, química marina, climatología, dinámica litoral y disciplinas afines.
2. **Biotecnología azul.** Investigación, desarrollo e innovación en biotecnología marina, genética, microbiología, cultivo celular, biomateriales, bioactivos, nutracéuticos, farmacología marina y aprovechamiento sostenible de recursos biológicos marinos.
3. **Tecnologías para la acuicultura y pesca sostenible.** Desarrollo de sistemas de producción acuícola, alimentación, genética, sanidad animal, monitorización, automatización, digitalización y tecnologías para la pesca sostenible y la valorización de productos pesqueros.
4. **Ingeniería naval y tecnologías marinas.** Diseño, desarrollo, ensayo y validación de embarcaciones, estructuras flotantes, plataformas marinas, sistemas offshore, materiales avanzados y soluciones de ingeniería marítima.
5. **Robótica, automatización y vehículos autónomos marinos.** Desarrollo de drones marinos, vehículos submarinos autónomos (AUV), vehículos operados remotamente (ROV), sistemas robotizados y tecnologías de inspección, mantenimiento y exploración.
6. **Tecnologías digitales aplicadas al medio marino.** Desarrollo de inteligencia artificial, gemelos digitales, internet de las cosas (IoT), big data, computación en la nube, ciberseguridad, modelización numérica y sistemas de apoyo a la decisión aplicados al ámbito marítimo.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552047174437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

7. **Observación y monitorización del medio marino.** Desarrollo y operación de redes de sensores, sistemas oceanográficos, estaciones de monitorización, teledetección, batimetría, cartografía marina y sistemas de información geográfica.
8. **Energías renovables marinas.** Investigación, desarrollo, fabricación de prototipos y ensayo de tecnologías de energía eólica marina, undimotriz, mareomotriz, corrientes marinas, energía térmica oceánica y otras fuentes renovables marinas.
9. **Economía circular y valorización de recursos marinos.** Actividades de investigación e innovación para la reutilización, reciclaje y valorización de residuos marinos, subproductos pesqueros y biomasa marina.
10. **Tecnologías ambientales y restauración de ecosistemas.** Desarrollo de soluciones para la protección del litoral, restauración de hábitats marinos, descontaminación, captura de carbono azul, adaptación al cambio climático y conservación de la biodiversidad.
11. **Tecnologías portuarias y logística inteligente.** Desarrollo de soluciones para puertos inteligentes, automatización portuaria, logística marítima, digitalización de cadenas de suministro, gestión del tráfico marítimo y movilidad marítima sostenible.
12. **Laboratorios científicos y tecnológicos.** Laboratorios de ensayo, calibración, certificación, análisis físico-químico, microbiológico, genético, ambiental, metrológico y de materiales relacionados con las actividades marinas.
13. **Centros de prototipado y demostración tecnológica.** Instalaciones destinadas al diseño, fabricación, experimentación, validación y demostración de prototipos y tecnologías vinculadas a la economía azul.
14. **Infraestructuras de ensayo y experimentación.** Bancos de ensayo, canales hidrodinámicos, tanques oceánicos, piscinas experimentales, instalaciones de simulación, viveros experimentales y otras infraestructuras científicas.
15. **Servicios científico-tecnológicos especializados.** Consultoría científica y tecnológica, transferencia de tecnología, protección y gestión de la propiedad industrial e intelectual, certificación, normalización y vigilancia tecnológica en el ámbito marino.
16. **Incubación y aceleración empresarial.** Espacios destinados a la creación, incubación, aceleración y escalado de empresas de base tecnológica relacionadas con la economía azul.
17. **Creación de contenidos digitales y divulgación científica.** Producción audiovisual, realidad virtual y aumentada, simulación, visualización de datos, museografía interactiva y comunicación científica vinculadas al medio marino.
18. **Actividades complementarias de apoyo a la I+D+i.** Oficinas técnicas, sedes de empresas tecnológicas, organismos de investigación, clústeres, asociaciones empresariales, plataformas tecnológicas y entidades de cooperación científica relacionadas con la economía azul.
19. **Centros de datos y servicios digitales.** Infraestructuras de procesamiento, almacenamiento y gestión de datos científicos, oceanográficos, ambientales y tecnológicos relacionados con la economía azul.
20. **Formación especializada y divulgación científico-tecnológica.** Formación reglada y no reglada, capacitación profesional, demostración tecnológica, transferencia de conocimiento y divulgación científica en materias relacionadas con la economía azul.

Asimismo, tendrán la consideración de "uso científico-tecnológico de economía azul" todas aquellas 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.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

3.2.5 TIPOLOGÍAS DE EDIFICIOS

El PE prevé que las manzanas actualmente desocupadas se construyan con edificación de volúmenes aislados, si bien se podrían construir "zócalos" de altura inferior que los comuniquen, cumpliendo unas determinadas condiciones de localización respecto a alineaciones y linderos, además de una altura máxima de cuatro plantas.

Para la manzana del astillero, el PE analiza y asigna el nivel de catalogación correspondiente a los elementos que presentan interés cultural, adoptando determinaciones concretas para ellos en cumplimiento de las condiciones de las fichas del PGO, de las del Catálogo y del artículo 86-3 de las normas del mismo.

- Se incluye para su conservación, con nivel de protección integral, el conjunto del horno, mencionado en las fichas del PGO y el CU.
- La propuesta de conservación e intervención en los edificios catalogados de Naval Gijón debe conformarse como emblema de la actuación, donde además del programa de usos importará la manera de configurar los espacios interiores, conectando espacios privativos, espacios compartidos y espacios claramente públicos.
- Se pondrán en valor los elementos construidos, ajustados a las nuevas demandas y donde, en la medida de lo posible, se ensayen los espacios del trabajo del futuro.
- Será fundamental la interacción, clave en todo espacio de innovación que, además de en el exterior, ocurra también en el interior de los edificios, siendo aquellos diseñados para funcionar como concentradores de interacción.
- Esta masividad ofrecerá igualmente capacidad para alojar también alguna implantación tractora, que además contribuya a rentabilizar la operación desde el inicio.
- En edificios multi-usuario, se aprecia como un valor que éstos puedan alojar otros usos complementarios (agrupación de restaurantes, tienda de conveniencia, gimnasios) que acompañan la jornada laboral, y que se prologan más allá de ellas. Importan porque son generadores de interacción.
- Generalmente, los servicios complementarios no habrán de estar segregados de los espacios del trabajo, en inmuebles separados.

3.2.6 LA CONFIGURACIÓN ESPACIAL

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 el esquema adjunto, que se describe a continuación.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744373 23** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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

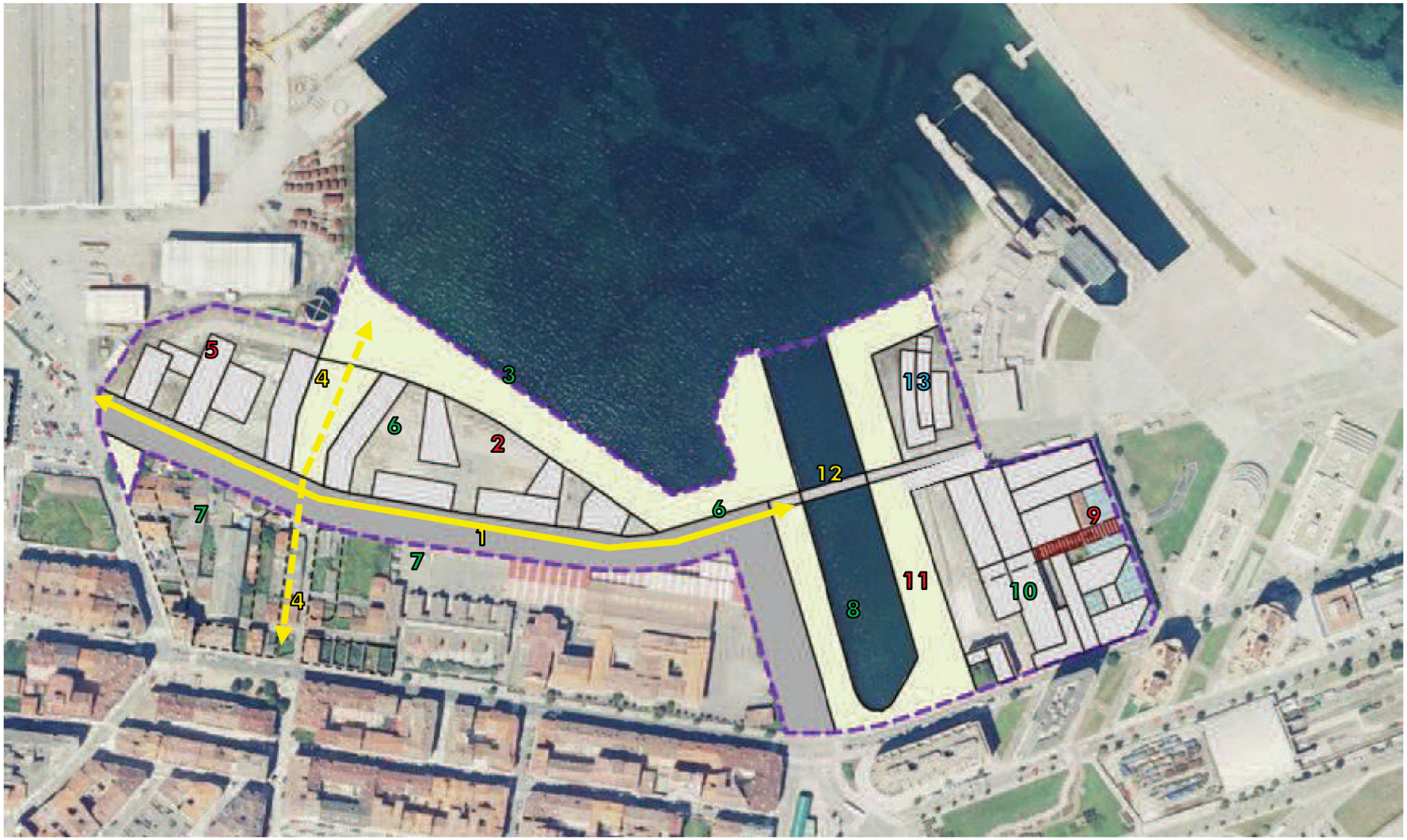


Figura 21: Configuración espacial. Elementos clave de la ordenación.
La volumetría representada es de carácter indicativo

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

Elementos clave de la ordenación

*La **conexión viaria principal (1)** se realiza contigua a la fachada norte de la manzana de la calle Mariano Pola, poniendo en valor las actuales traseras. De este modo, se alternan los jardines previstos en el desarrollo del PERI-4 **(7)**, abiertos a esta vía, con la reconfiguración de las fachadas posteriores de la Fundación Revillagigedo, ajardinado parcialmente ese frente y permitiendo accesos desde el nuevo vial y reconfigurando, por ejemplo, el polideportivo, que podría transformar su fachada con una cristalera transparente abierta al mar.*

***La pieza oeste (2)** se ordena como conjunto de edificios que se abren hacia el mar, extendiendo sus brazos de forma irregular, de tal manera que van generando una trama de espacios libres interiores, abiertos hacia el **Parque Marítimo (3)** y el horizonte marino con una conexión transversal principal **(4)** de carácter peatonal o mixto que resuelve elementos de relación con el entorno, tales como la salida de Atanasio Menéndez.*

***El extremo oeste (5)** es más cerrado, protegiendo las vistas y la actividad de los usos más "duros" de la parcela de "El Tallerón". Al tener esta parcela un muro de gran altura y cerrado visualmente, se propone completar esa manzana hasta el límite del ámbito con usos productivos, ordenando unos volúmenes de mayor altura y presencia urbana al nuevo vial transversal, edificación tipo nave en la parte posterior y una zona libre arbolada privada que podría tener algún tipo de servicio público si se considera oportuno.*

*Este entramado de espacios libres permite articular la relación entre los distintos edificios, creando **espacios de relación y encuentro (6), accesibles también por el vecindario del Natahoyo**. Sobre ellos se pretende apoyar una vida urbana híbrida y diversificada.*

*Bajo el lado oeste del **dique de Naval Gijón (8)** discurre el desagüe del río Pilón, por lo que existe una servidumbre que impide la ocupación con edificaciones de la misma, incorporándola a los espacios libres del conjunto. La margen este puede ser ocupada por pequeñas instalaciones, por ejemplo, para usos auxiliares de las actividades científicas.*

*La parcela emblemática de la actuación es la actualmente ocupada por las **antiguas instalaciones de Naval Gijón (9)**, incluidos en el Catálogo Urbanístico, que deberán ser analizadas en profundidad para llegar a una propuesta coherente de aprovechamiento de las mismas y puesta en valor. Como ideas iniciales al respecto, se planea su uso como edificios productivos tecnológicos polifuncionales **(10)** que configuren una plaza urbana con conexión directa a los "edificios barco" y la playa de Poniente y conexión interior hasta el dique. El muelle del dique se plantea como espacio libre con mayor variedad de usos que el parque marítimo y las áreas ajardinadas, proponiendo usos ocasionales científico-tecnológicos de economía azul que precisen de acceso directo a la lámina de agua o a dique seco **(11).***

*Al norte de esta pieza, apoyado en el **paso peatonal**, calificado como viario local, que se plantea **sobre el dique (12),** y dando continuidad al espacio público del frente marítimo hacia la Playa de Poniente; se propone un edificio susceptible de alojar usos de ampliación del Acuario, o algún otro tipo de dotación pública o de servicios **(13).***

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

3.2.7 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE USOS

Como primera aproximación a la ordenación, desarrollando los criterios enunciados en el apartado anterior, se valoraron en fases anteriores una serie de alternativas mediante un proceso de aproximaciones sucesivas. La opción seleccionada, que se desarrolla a continuación, es la vinculante para el Plan Especial.

Se agrupan los usos en una serie de calificaciones zonales, conforme a lo siguiente:

1. **Productivo Naval Gijón (NG).**
   a. **NG-1: Edificación abierta.** Piezas de edificación con volumetría variada, en las que se pueden compaginar algunos edificios en altura con otros más extensivos y espacios libres.
   b. **NG-2: El Dique.** Corresponde con la parcela actualmente ocupada por el astillero, con un conjunto de edificios incluidos en el Catálogo de Protección del PGO-19. Se define la ordenación dentro de la manzana señalando los elementos a mantener y sus condiciones, así como el área de movimiento de la nueva edificación.

   En ambos grados se permiten usos compatibles o complementarios en planta baja o en volúmenes singulares, que se definirán con mayor detalle en las Normas Zonales desarrolladas en el documento de normativa del presente Plan Especial.
2. **Equipamientos.** También en una localización singular dentro de la ordenación, se reserva una parcela, en continuidad con el Acuario, para satisfacer la dotación local de equipamientos.
3. **Espacios libres públicos.** Conforme a los criterios definidos, se concentran en los bordes marinos**.** Se distinguen tres:
   a. Borde marino;
   b. Plazas y jardines;
   c. Muelles del dique, que se abren a la implantación de mayor diversidad de usos.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

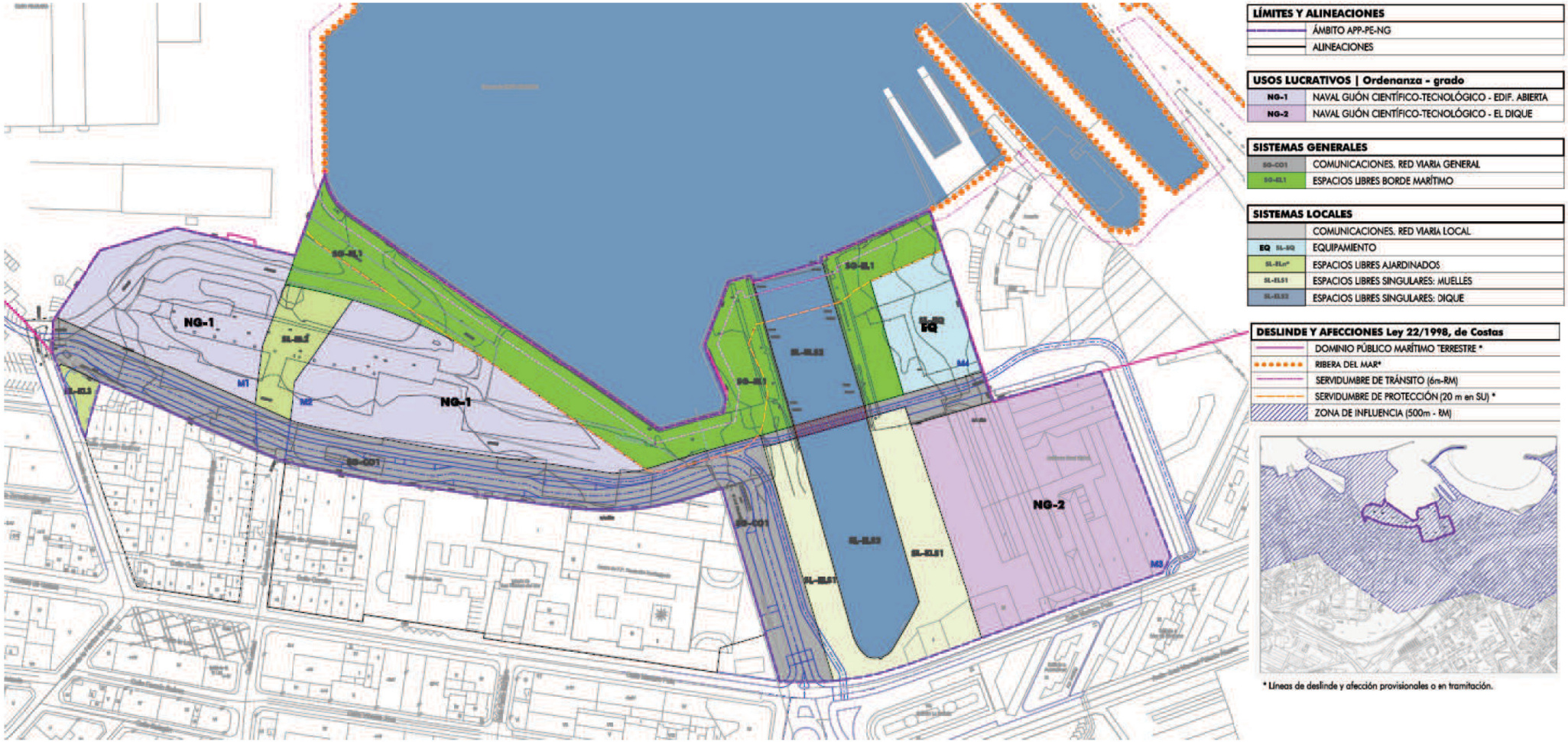


Figura 22: Esquema de ordenación detallada. Calificación del suelo

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

3.2.8 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN RELATIVAS A LOS ESPACIOS VINCULADOS AL BORDE MARÍTIMO

El Plan Especial establece una regulación específica para los ámbitos directamente relacionados con el frente litoral, garantizando una ordenación compatible con la protección y el uso público de la costa.

I ESPACIO LIBRE DE BORDE MARÍTIMO

El borde marítimo se califica como Espacio Libre Público (Sistema general), destinado prioritariamente a zonas verdes, espacios estanciales, itinerarios peatonales y áreas recreativas al aire libre, aplicándose el régimen previsto para los espacios libres públicos del PGO. Se configura como un espacio abierto y continuo que asegura la permeabilidad peatonal entre la ciudad y el mar, sin prever edificaciones lucrativas ni ocupaciones que limiten de forma permanente el uso público. Los usos compatibles quedan restringidos a los propios de los espacios libres, favoreciendo la función ambiental, paisajística y de estancia.

En lo relativo a las infraestructuras, cabe destacar el diseño de la red de saneamiento de aguas pluviales ya que, debido a la complejidad de los caudales de escorrentía y la configuración de las infraestructuras existentes, se prevé la ejecución de una instalación soterrada de tratamiento de aguas pluviales en el extremo oeste del SG-EL1. Allí 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.

II MANZANAS PRODUCTIVAS (ORDENANZA NG-1 Y NG-2)

Las parcelas lucrativas se destinan al uso predominante científico-tecnológico, con especialización en actividades vinculadas a la economía azul, admitiéndose únicamente los usos compatibles y complementarios expresamente regulados por la ordenanza. La ordenación limita la ocupación y la altura de la edificación, establece un máximo de cuatro plantas y fija criterios de implantación destinados a mantener la permeabilidad visual hacia el mar, especialmente mediante la fragmentación de volúmenes, la creación de espacios peatonales interiores y la continuidad de los espacios libres entre las edificaciones. Asimismo, se prohíben los cerramientos de las parcelas, reforzando el carácter abierto del conjunto y evitando barreras físicas entre la ciudad y el litoral. El tratamiento de los espacios libres privados incorpora criterios de ajardinamiento, integración paisajística y ocultación de aparcamientos, impidiendo además el almacenamiento al aire libre y cualquier ocupación permanente fuera de la edificabilidad autorizada.

III ESPACIO LIBRE ESPECIAL DEL MUELLE Y EL DIQUE

El muelle y el dique se ordenan como Espacio Libre singular, de uso y dominio público, si bien no computa a los efectos de dotaciones mínimas en el sector, ya cubiertas por el resto de elementos.

Además de los usos propios de los espacios libres, el Plan permite, de forma específica, la implantación de instalaciones provisionales, modulares y desmontables vinculadas a la investigación, experimentación y ensayo de tecnologías de economía azul. Estas instalaciones deberán mantener en todo momento el carácter abierto del espacio, no podrán impedir la libre circulación peatonal a lo largo de los cantiles del muelle y tendrán un carácter temporal y reversible, sin consolidar nueva edificación permanente sobre estos espacios.

Hay que señalar que la mayor parte de esta zona no pertenece al DPMT ni a su servidumbre de protección, ya que se trata del antiguo dique seco del astillero.

En esta zona, con las autorizaciones pertinentes, se plantea la posibilidad de captación de agua de mar para posibilitar los usos científicos y experimentales señalados en los párrafos anteriores.

3.2.9 APROXIMACIÓN CUANTITATIVA

Los siguientes cuadros recogen las características cuantitativas básicas de la ordenación propuesta por el Plan Especial.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

I ORDENACIÓN GENERAL

	PGO 19		APP-PE-NG	
	SUPERFICIE (m2s)	%	SUPERFICIE (m2s)	%
Total Sector Neto	**39.978,00**	66,54%	**40.317,00**	66,72%
Total SG-CO Interior	10.300,00	17,14%	9.770,00	16,17%
Total SG-EL Interior Borde Marítimo	9.807,00	16,32%	10.337,00	17,11%
Total Sector Bruto	**60.085,00**	**100,00%**	**60.424,00**	**100,00%**
Total SSGG exteriores	**0,00**		**0,00**	
TOTAL ACTUACIÓN (SECTOR + SSGG)	**60.085,00**		**60.424,00**	
DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES *	7.360,00		1.114,00	
TOTAL COMPUTABLE A. MEDIO | SECTOR NETO		**52.725,00**		**59.310,00**
EDIFICABILIDAD TOTAL m²c	**40.000**		**40.000**	

NOTA: En la superficie de la propuesta del PE se incorpora al ámbito el jardín de la Travesía del Mar.

** Frente a los 7.360 m² señalados en el PGO como dotaciones públicas existentes, únicamente se ha identificado la Calle Igor Medio, a la que se añade el jardín de la Travesía del Mar.*

Como se puede observar, se encuentran diferencias entre ambas tablas, que se resumen y justifican en los siguientes puntos:

1. **Ámbito del Plan Especial.**

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:

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)
...
7. Las alteraciones que impliquen modificación de límites y, en consecuencia, aumentos o disminuciones de superficies se sujetarán, entre otros, a los siguientes requisitos:
....
b) La superficie de la modificación no podrá superar el 5% de la establecida en el PGO, salvo cuando tenga por objeto adaptar la delimitación al parcelario."

La superficie afectada es de 339 m²s, que supone un 0,61% de incremento, quedando el ámbito de Plan Especial con una superficie de **60.424 m²**.

2. **Superficie de Sistemas Generales.**

La ficha del PGO propone una ordenación indicativa del viario y las zonas verdes de Sistema General, señalando que las superficies son aproximadas

- El nuevo viario, con el trazado orientativo que se grafía paralelo a la costa tendrá un ancho mínimo de 20,00 metros, salvo en el punto del giro al oeste donde se permitiría una disminución puntual sin que afecte a la calzada, siempre que se justifique la imposibilidad de alcanzar el ancho previsto, y debe respetar las conexiones señaladas en la documentación gráfica. Por su importancia en la red viaria de la ciudad adquiere el rango de Sistema General con una superficie de 10.300,00 m2, que podrá ser adaptada por el Plan Especial a la solución de ordenación resultante sin que ello suponga una modificación del PGO. El tramo se plantea como el inicio de una nueva conexión entre la Avenida Juan Carlos I y la Avenida Príncipe de Asturias –de unos 30,00 metros cada una- y que en el tramo de la APP-PE-NG es viario único en ambos sentidos.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

En la nueva ordenación se mantiene el ancho de 20 metros del viario, modificando su trazado de forma que, al ser más corto, disminuye la superficie total. Como se señala en el extracto de la ficha del APP-PE-NG, esto no supone modificación del PGO.

Por otra parte, la superficie de zona verde prevista en el PGO se incrementa en el Plan Especial. Además, en la ordenación pormenorizada se incluyen otros espacios libres, cuando el PGO 2019 eximía de esta reserva.

II ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Las siguientes tablas recogen un resumen de las determinaciones de ordenación pormenorizada que establece el Plan Especial.

A EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

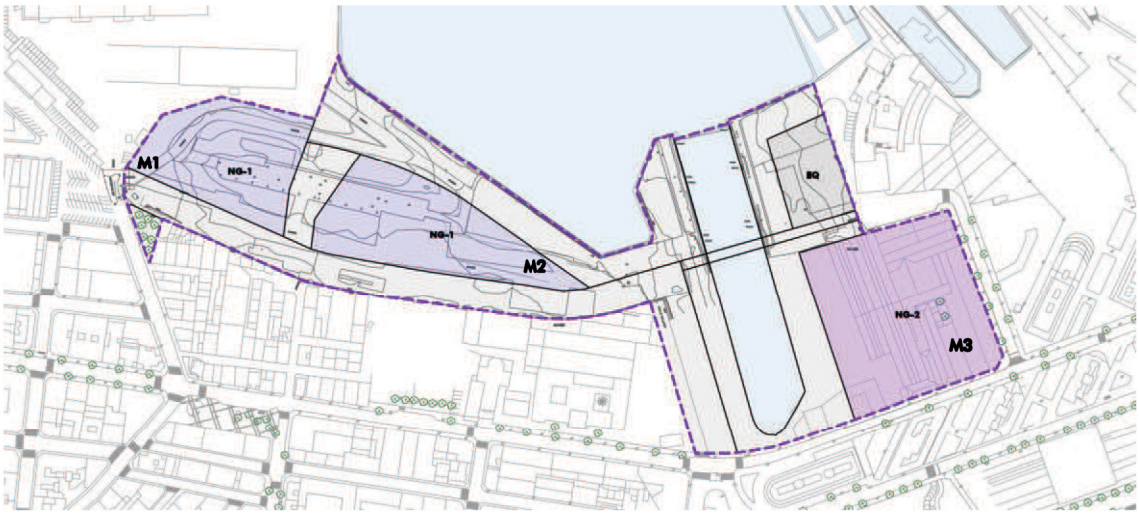


Figura 23: Ordenación pormenorizada. Manzanas lucrativas.

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		1,6114
EDIF. TOTAL / SUELO (m²c)	**10.661**	**12.514**	**16.825**

ORDENANZA	NG-1	NG-2	TOTAL
SUPERFICIE POR ORDENANZA m²s	13.064	10.441	**23.505**
EDIF. POR ORDENANZA m²c	23.175	16.825	**40.000**

Cumple con los parámetros de edificabilidad del PGO 2019.

B DOTACIONES LOCALES

La ordenación pormenorizada del ámbito contempla las siguientes dotaciones distintas del viario, tanto generales como locales.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

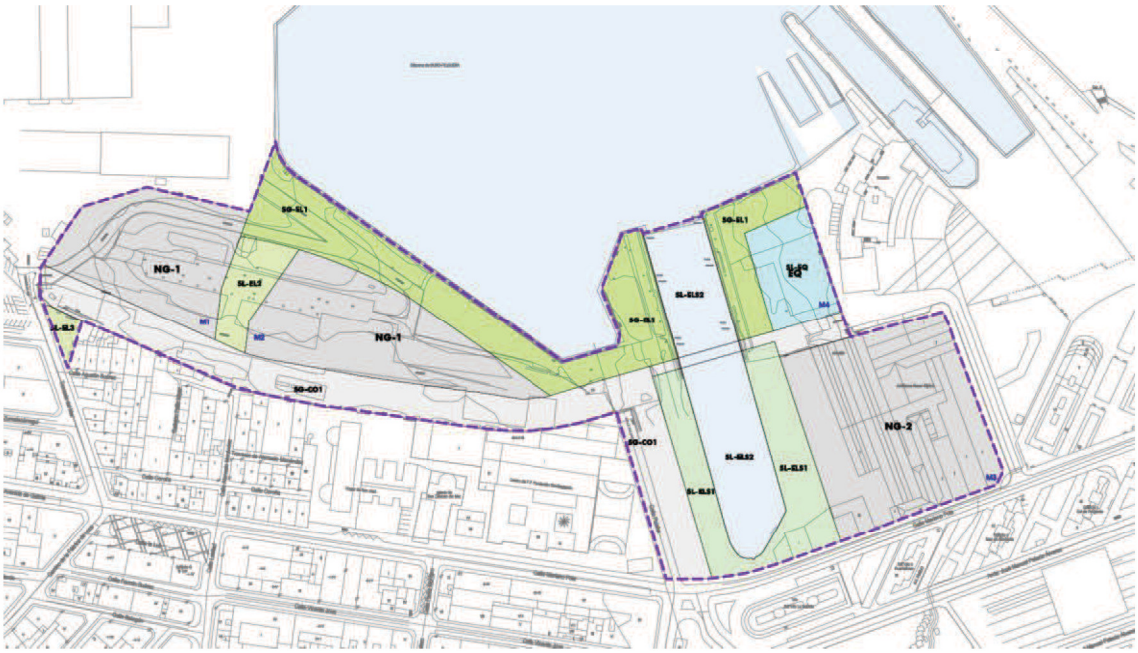


Figura 24: Ordenación pormenorizada. Dotaciones.

DOTACIONES PÚBLICAS

SISTEMAS GENERALES						
ESPACIOS LIBRES (m²s)			**SUPERFICIE (m2s)**			
SG-EL1	Borde marítimo		10.337			
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		6.565			
TOTAL NO COMPUTABLE				**12.520**	2,13%	
TOTAL COMPUTABLE (EL + EQ)				**4.293**	**10,65%**	***15,00%***

TOTAL SISTEMAS LOCALES	**16.813**	**41,70%**	

Conforme al artículo ROTU, las cesiones dotacionales de carácter local para ámbitos de uso industrial deberán ser como mínimo un 15% de la superficie total, suponiendo esto 6.047 m²s, superándose esta superficie.

Abundando en la justificación, el PGO 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.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

En cualquier caso, también se cumplen los mínimos de zona verde y espacios libres en la ordenación propuesta.

C RESUMEN DE SUPERFICIES

	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***			

*** Frente a los 7.360 m² señalados en el PGO como dotaciones públicas existentes, únicamente se ha identificado la Calle Igor Medio, a la que se añade el jardín de la Travesía del Mar, ambos pertenecientes a la red local.*

COMPUTABLE AP. MEDIO	Superficie (m²s)	Aprovechamiento (u.a.)	Aprov. Medio (u.a./m²)
	59.310	**40.000**	**0,6744**

La ficha del APP-PE-NG del PGO 2019 establece una edificabilidad total de 40.000 m^2c y un aprovechamiento medio máximo de 0,76 m^2/m^2, cumpliendo la propuesta del Plan Especial con estas determinaciones.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744437323** 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: 163415520471744437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

4. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEY 22/1988 DE COSTAS

4.1 DESLINDE VIGENTE

El deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa correspondiente al ámbito del Plan Especial se encuentra, según la información del visor oficial del Dominio Público Marítimo-Terrestre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en situación de límite del DPMT **PROVISIONAL O EN TRAMITACIÓN**, por lo que la línea incorporada a la documentación gráfica del Plan Especial tiene carácter estrictamente informativo y queda condicionada a la aprobación definitiva del correspondiente expediente de deslinde.

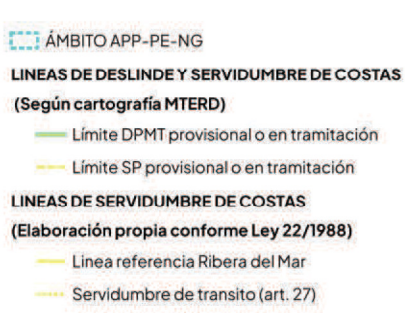
El documento establece que, en caso de desajuste o discrepancia entre la representación gráfica de las líneas de deslinde y de sus servidumbres en la planimetría del Plan Especial y la que resulte de la documentación oficial del expediente de deslinde en tramitación, prevalecerán en todo caso los datos y delimitaciones que se aprueben en dicho expediente y se recojan en sus planos oficiales frente a los reflejados en el presente planeamiento de desarrollo, procediéndose en su momento a la adaptación de este último.

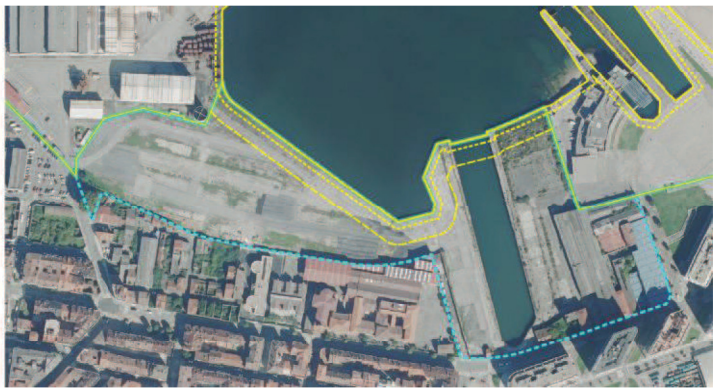
4.2 AFECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE SOBRE EL ÁMBITO

En la planimetría que acompaña a este documento, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 227.4.a) del Reglamento General de Costas, se representan las siguientes líneas:

1. Las reflejadas en la **cartografía del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico**:
   - Línea de Ribera del Mar (RM), no cartografiada en este tramo de costa coincidente con el ámbito.
   - Línea de deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) en tramitación
   - Línea límite de Servidumbre de Protección (SP), en tramitación.
2. Las de elaboración propia conforme a la Ley 22/1988, considerando la línea de Ribera del Mar coincidente con el DPMT en el ámbito, por su continuidad con la cartografiada en los extremos del frente:
   - Línea límite de la servidumbre de tránsito, a 6 metros medidos desde la Ribera del Mar.
   - Línea límite de protección en suelo urbano, a 20 metros medidos desde la Ribera del Mar.
   - Línea límite de la zona de influencia, a 500 metros medidos desde la Ribera del Mar.

Las dos figuras siguientes recogen, respectivamente, las líneas procedentes de la cartografía oficial del visor del MTERD y las de elaboración propia trazadas conforme a la Ley 22/1988. A partir de ellas, en los apartados siguientes se describen una a una las distintas franjas de afección que inciden sobre el ámbito con indicación de su régimen y de su incidencia sobre los terrenos ordenados.





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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

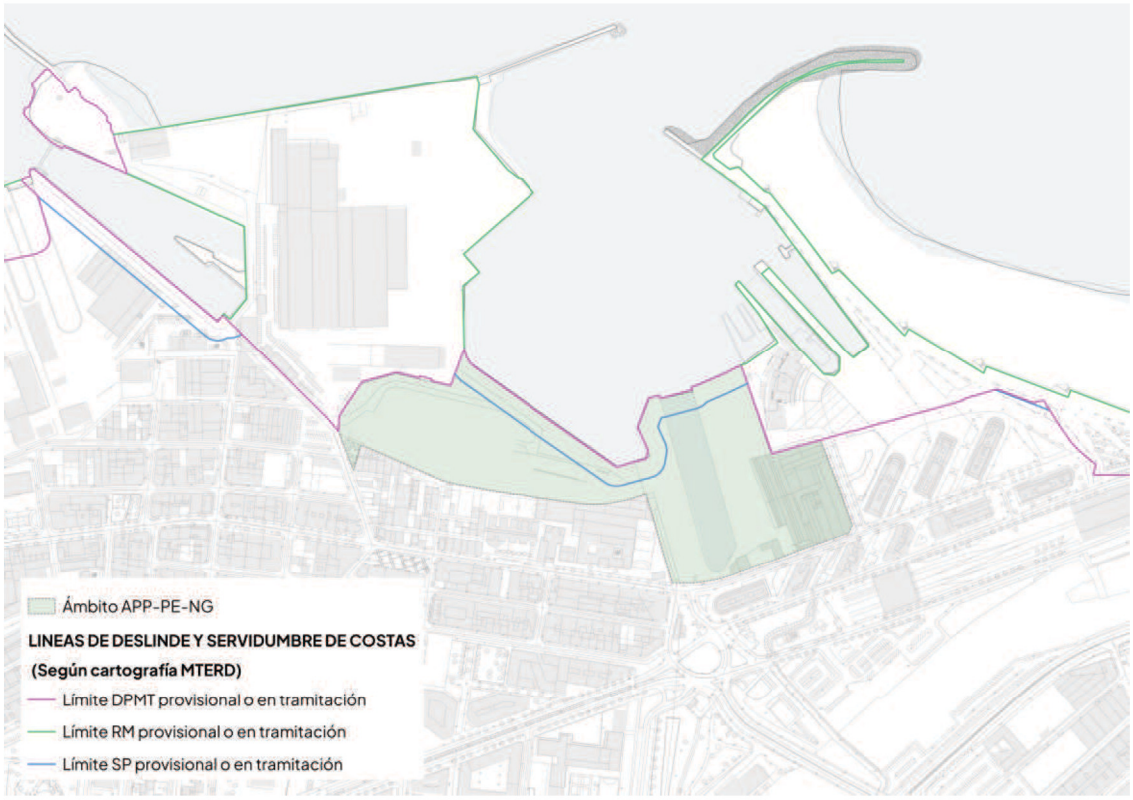


Figura 25: Deslinde DPMT y líneas de servidumbre s/ visor MTERD

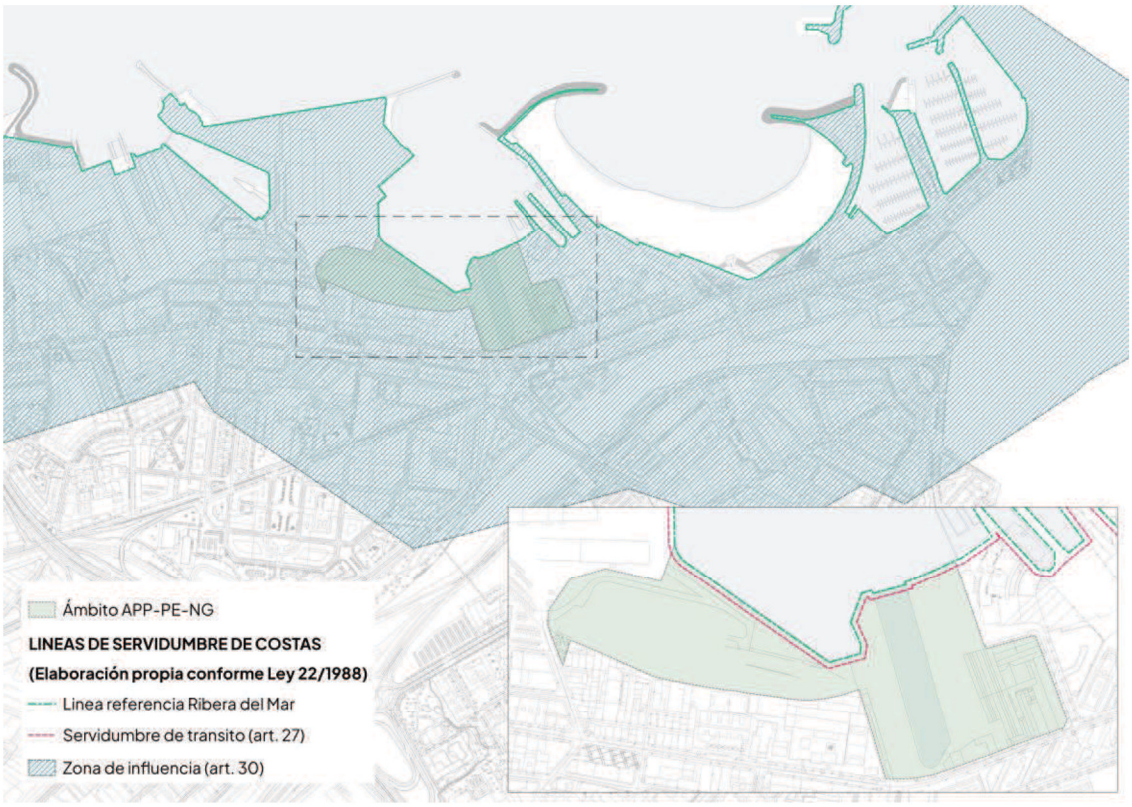


Figura 26: Líneas servidumbre de costas de elaboración propia

4.2.1 DPMT

El límite del dominio público marítimo-terrestre interseca el ámbito del PE, si bien coincide con el borde de la plataforma construida y, por tanto, con el límite del ámbito. En esta franja rige el carácter de bien

de dominio público de uso común, libre y gratuito para los usos propios de la naturaleza del medio (paseo, estancia, baño, navegación, varada, pesca, etc.), mientras que cualquier uso que requiera obras, instalaciones u ocupe de forma singular el DPMT queda sometido al correspondiente título habilitante (reserva, adscripción, autorización o concesión), conforme a los artículos 31 y siguientes de la Ley de Costas.

En consecuencia, el Plan Especial:

- No atribuye aprovechamientos urbanísticos al DPMT, ni admite en su interior edificaciones o construcciones permanentes ajenas a los usos legalmente permitidos.
- Destina los suelos de dominio público incluidos en el ámbito a espacios libres, itinerarios peatonales, elementos desmontables vinculados al uso del litoral u otras actuaciones compatibles con el carácter demanial, quedando cualquier ocupación singular condicionada a la obtención del título administrativo correspondiente y al cumplimiento de las prescripciones de la Ley de Costas y su Reglamento.

Prevé que, en caso de discrepancia entre la delimitación gráfica incorporada al Plan y la que resulte del deslinde definitivo, prevalezcan en todo caso los planos oficiales de deslinde, procediéndose a adaptar la ordenación en lo que afecte al DPMT.

4.2.2 SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

La servidumbre de tránsito se establece con carácter general en **seis metros**, medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, sobre los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre. Conforme al límite provisional representado en el visor oficial, esta franja discurre a lo largo del borde costero del ámbito y penetra parcialmente en su norte, sobre una banda contigua al DPMT.

La ordenación del Plan Especial reserva dicha franja libre de edificación y de cualquier obstáculo, de modo que quede permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento. Dado el carácter provisional del deslinde, el trazado y la anchura definitivos de esta servidumbre quedan supeditados a la aprobación del correspondiente expediente, prevaleciendo en todo caso los planos oficiales que de él resulten.

Esta franja afecta a los siguientes elementos de la ordenación:

- SG-EL1, Borde marítimo (Parque Marítimo). Éste se configura como espacio libre, que no admite en su interior edificaciones o construcciones permanentes ajenas a los usos legalmente permitidos.
- SL-ELS2, Dique. Afecta al tramo más exterior del mismo, siendo colindante a ambos lados con el SG-EL1. Los usos científico-tecnológicos permitidos en él quedarían limitados por los usos permitidos a ambos lados, necesarios para cualquier actividad en la lámina de agua.

4.2.3 SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

La servidumbre de protección recae, con carácter general, sobre una franja de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, según el artículo 23 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. No obstante, conforme a la disposición transitoria tercera de la citada Ley y a sus concordantes del Reglamento General de Costas, dicha anchura se reduce a **20 metros** en los terrenos que, a la entrada en vigor de la Ley en 1988, reunieran la condición de suelo urbano, como es el caso del ámbito de este Plan Especial. Su línea figura cartografiada con carácter provisional en el visor oficial del Ministerio.

Esta franja conlleva las limitaciones de uso reguladas en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Al igual que para la servidumbre de tránsito, esta franja afecta a los siguientes elementos de la ordenación:

- SG-EL1, Parque Marítimo. Éste se configura como espacio libre, que no admite en su interior edificaciones o construcciones permanentes ajenas a los usos legalmente permitidos.
- SL-ELS2, Dique. Afecta al tramo más exterior del mismo, siendo colindante a ambos lados con el SG-EL1. Los usos científico – tecnológicos permitido en él quedarían limitados por los usos permitidos a ambos lados, necesarios para cualquier actividad en la lámina de agua.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

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

4.2.4 ZONA DE INFLUENCIA

La totalidad del ámbito queda incluida dentro de la zona de influencia, de anchura mínima de **500 metros** desde el límite interior de la ribera del mar. Por tratarse de suelo urbano no consolidado, el ámbito queda al margen de la clasificación de suelo no urbanizable de costas que, en la franja de 500 metros, establecen las Directrices Subregionales de la Franja Costera de Asturias y el planeamiento territorial del litoral asturiano.

4.2.5 SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR

Según lo establecido en el artículo 28 de la Ley 22/1988, el planeamiento del litoral debe garantizar accesos públicos al mar suficientes, con separación máxima de 500 metros para los de tráfico rodado y de 200 metros para los peatonales, señalizados y abiertos al uso público.

La ordenación, con el espacio libre continuo a lo largo de todo el frente, garantiza las condiciones de acceso señaladas en el párrafo anterior.

4.2.6 USOS PREVISTOS EN EL DIQUE DEL ASTILLERO

Si bien se encuentra fuera del DPMT y de su zona de servidumbre de tránsito, y tal como se ha señalado en el artículo 3.2.8-III, cabe señalar que el Plan Especial regula la posibilidad de uso de la lámina de agua del dique del astillero para uso Científico Tecnológico de Economía Azul, permitiéndose la implantación de instalaciones de carácter provisional, modular y desmontable destinadas al ensayo tecnológico y la investigación marítima, siempre que no se altere la libre circulación peatonal por los cantiles del muelle y se garantice el carácter abierto del espacio.

4.3 CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se concluye que la ordenación propuesta por el Plan Especial resulta compatible con las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 876/2014, en relación con las afecciones que concurren sobre el ámbito.

La propuesta reconoce y respeta la delimitación del dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres que le afectan, incorporándolas a la ordenación y condicionando expresamente su desarrollo a la delimitación definitiva que resulte del expediente de deslinde actualmente en tramitación, prevaleciendo en todo caso la cartografía oficial que se apruebe.

Asimismo, la ordenación mantiene libre de edificaciones la servidumbre de tránsito, preserva el régimen jurídico del dominio público marítimo-terrestre y garantiza la continuidad de los espacios libres y de los recorridos peatonales vinculados al frente litoral, favoreciendo el uso público de la costa y la integración del ámbito con el sistema de espacios libres de la ciudad.

Los usos previstos por el Plan Especial —de carácter científico-tecnológico, dotacional, de espacios libres y servicios compatibles— se ajustan al régimen establecido por la legislación de costas, sin contemplarse la implantación de ninguno de los usos, instalaciones o actividades expresamente prohibidos en la servidumbre de protección por el artículo 25 de la Ley de Costas. En aquellos supuestos en que cualquier actuación pudiera afectar al dominio público marítimo-terrestre, su ejecución quedará condicionada a la obtención de los correspondientes títulos habilitantes y autorizaciones exigidos por la legislación sectorial.

En consecuencia, puede concluirse que la propuesta de ordenación es compatible con la normativa de costas, sin perjuicio de las determinaciones que, en su caso, establezca la Demarcación de Costas en el informe previsto en el artículo 117 de la Ley de Costas y de la adaptación que pudiera resultar necesaria una vez aprobado definitivamente el deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415520471744373 23** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

5. PLANOS

Se incorpora al presente documento una selección de planos significativos que afectan a los suelos regulados por la Ley de Costas,

sobre los que se superponen las afecciones derivadas de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de modo que pueda verificarse la compatibilidad de la ordenación propuesta con el régimen de cada una de las franjas. La representación recoge las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de la servidumbre de protección procedentes de la cartografía del MTERD, así como las líneas de servidumbre de tránsito y de zona de influencia de elaboración propia conforme a la citada Ley.

Se adjuntan los siguientes planos del Plan Especial.

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01	ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN	E: 1/1.000

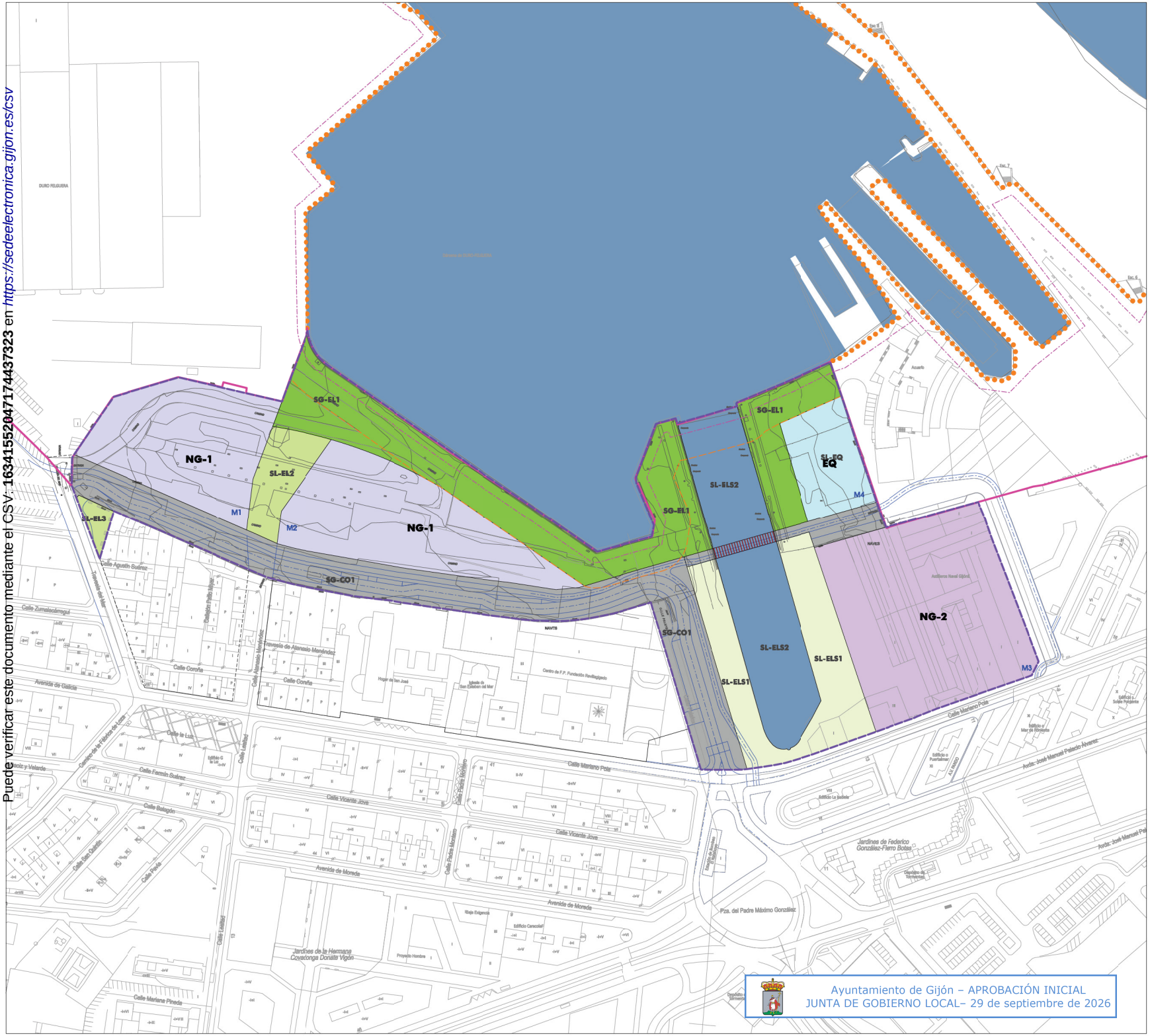
PLANOS DE URBANIZACIÓN

PU-01	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	E: 1/1.000
PU-02	RED DE SANEAMIENTO	E: 1/1.000
PU-03	RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO	E: 1/1.000

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552047174437323** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv



LÍMITES Y ALINEACIONES

	ÁMBITO APP-PE-NG
	ALINEACIONES

USOS LUCRATIVOS | Ordenanza - grado

NG-1	NAVAL GIJÓN CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO - EDIF. ABIERTA
NG-2	NAVAL GIJÓN CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO - EL DIQUE

SISTEMAS GENERALES

SG-CO1	COMUNICACIONES. RED VIARIA GENERAL
SG-EL1	ESPACIOS LIBRES BORDE MARÍTIMO

SISTEMAS LOCALES

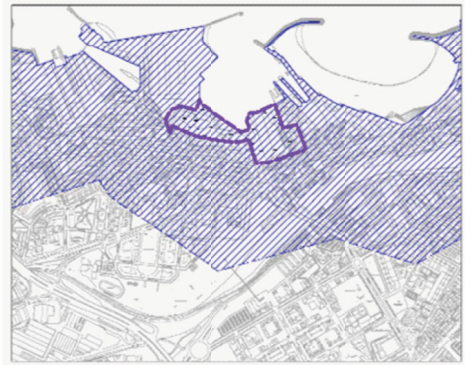
	COMUNICACIONES. RED VIARIA LOCAL
EQ SL-EQ	EQUIPAMIENTO
SL-ELn°	ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS
SL-ELS1	ESPACIOS LIBRES SINGULARES: MUELLES
SL-ELS2	ESPACIOS LIBRES SINGULARES: DIQUE

OTROS CÓDIGOS Y ELEMENTOS

	PASARELA SOBRE DIQUE
Mn°	CÓDIGO DE MANZANA

DESLINDE Y AFECCIONES Ley 22/1998, de Costas

	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE *
	RIBERA DEL MAR*
	SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6m-RM)
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20 m en SU) *
	ZONA DE INFLUENCIA (500m - RM)



* Líneas de deslinde y afección provisionales o en tramitación.

NOTA. La línea de delimitación del Dominio Marítimo - Terrestre representada en este plano, así como las derivadas geográficamente de ellas, intentan constituir meras transcripciones de los proyectos de deslinde. Estos últimos, en su estadio más reciente de tramitación,primarán, en todo caso, sobre aquellas.

Ayuntamiento de Gijón | Xixón

PE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN APP-PE-NG

GIJÓN AZUL | PARQUE DEL MAR

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO N°

ORDENACIÓN DETALLADA
CALIFICACIÓN

PO-01

ESCALA: 1 : 1.000

N

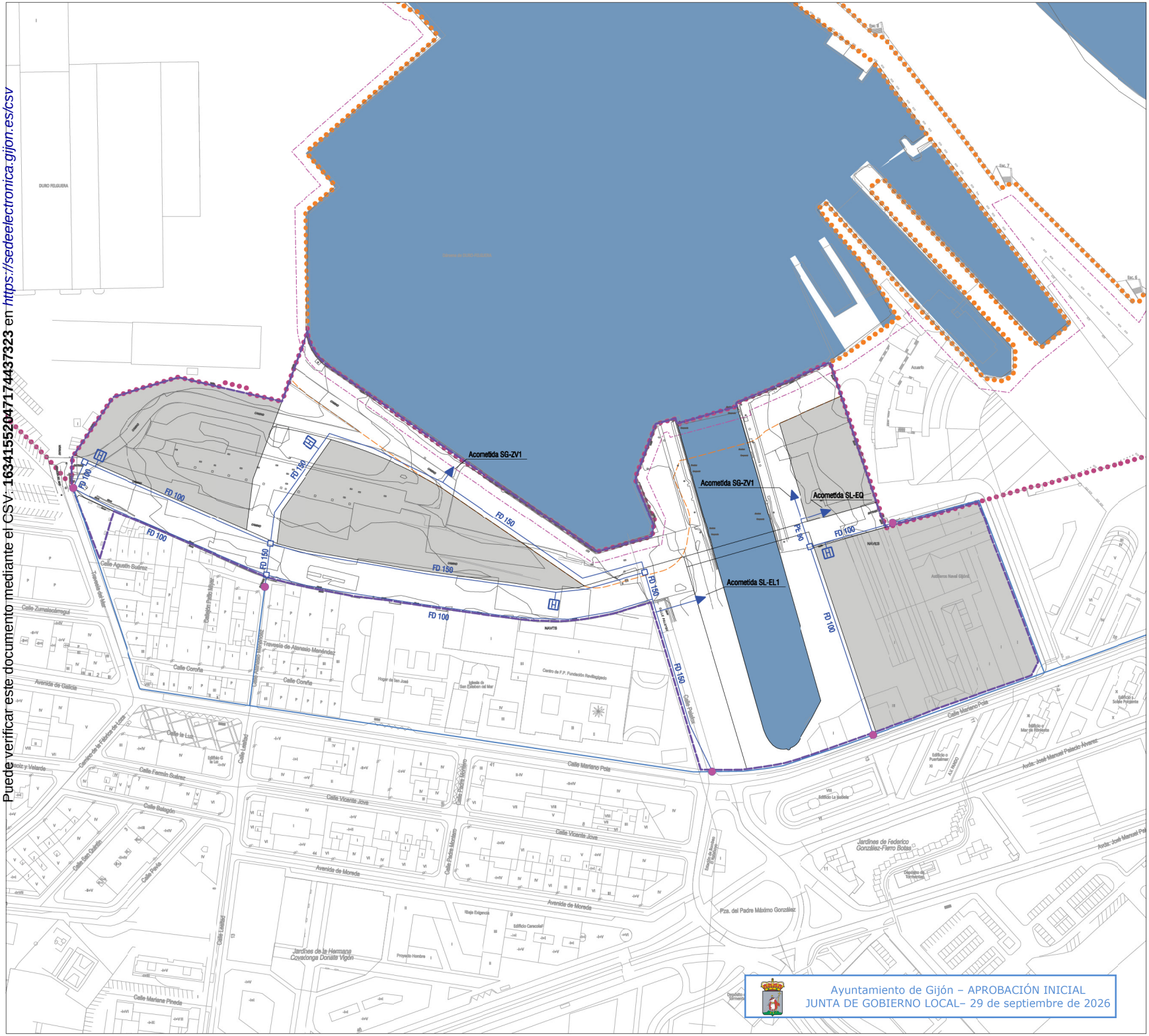
RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

Aprobación Inicial

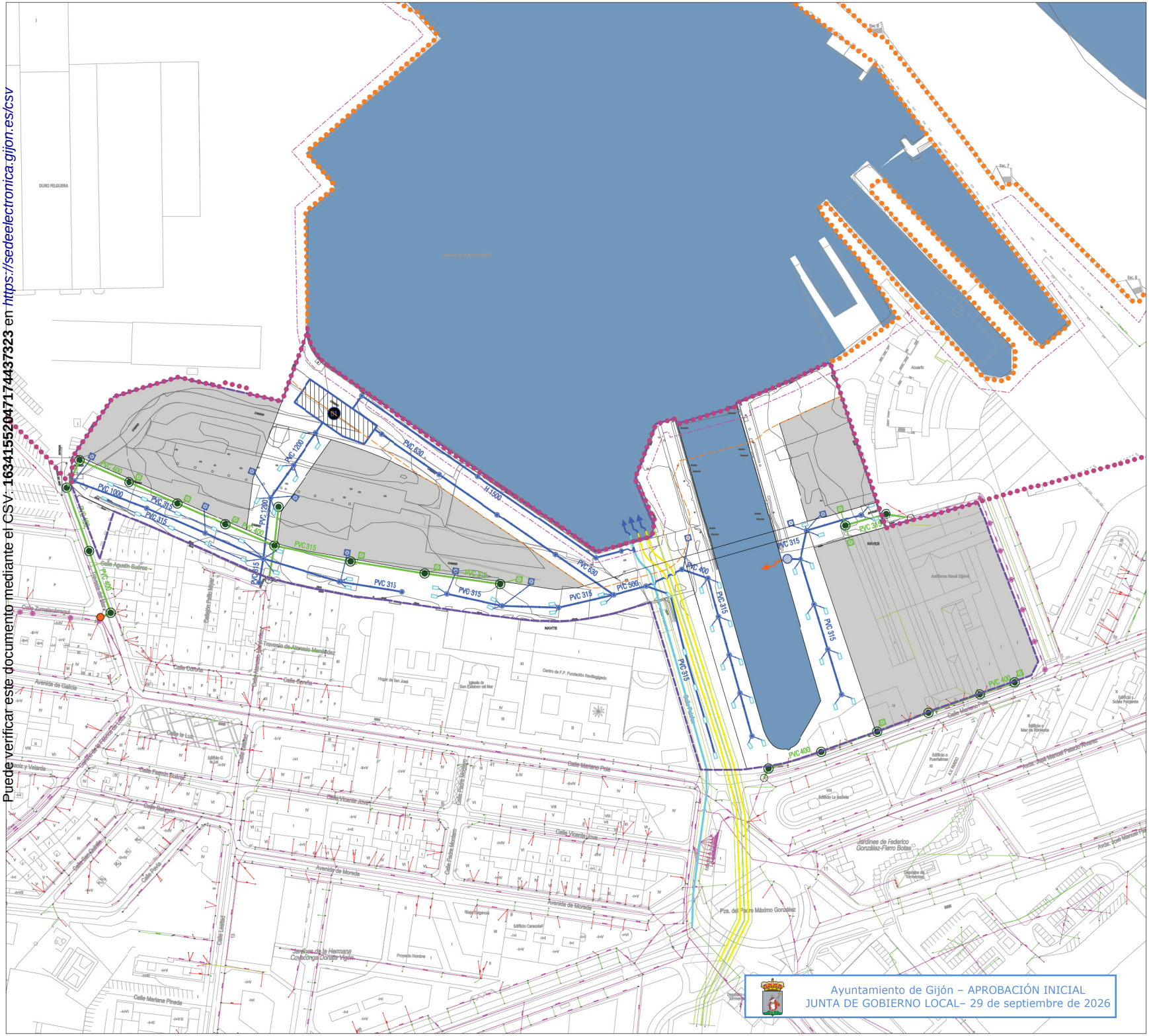
AGOSTO 2026

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552047174437323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv


Acometida SG-ZV1
Acometida SG-ZV1
Acometida SL-EQ
Acometida SL-EL1
FD 100
FD 150
FD 150
FD 100
FD 150
FD 100
FD 150
FD 100

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373323 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv



LÍMITES

	LÍMITE ÁMBITO APP-PE-NG

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

	RED DE FECALES/UNITARIA EXISTENTE
	POZO DE REGISTRO EXISTENTE
	POZO DE REGISTRO EXISTENTE
	PUNTO DE VERTIDO EXISTENTE
	DOBLE MARCO DE CANALIZACIÓN DEL RÍO PILÓN EXISTENTE
	ALIVIO (5x2.50) DAT NATAHOYO EXISTENTE (*)
	ACOMETIDA
	LÍNEA DE SUMIDERO
	SUMIDERO

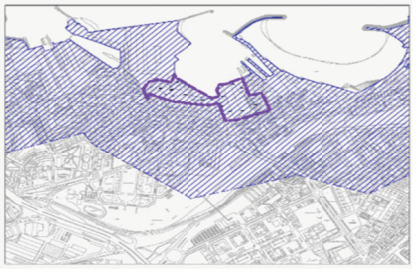
* El alivio del DAT del Natahoyo debe estar rehabilitado estructuralmente antes de las obras de urbanización

RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA

	CONEXIÓN CON RED EXISTENTE
	RED DE FECALES/UNITARIA
	RED DE PLUVIALES
	POZO DE REGISTRO FECALES
	POZO DE REGISTRO PLUVIALES
	SUMIDERO
	ACOMETIDA PLUVIALES
	ACOMETIDA FECALES
	TRATAMIENTO PLUVIALES
	PUNTO DE VERTIDO

DESLINDE Y AFECCIONES Ley 22/1998, de Costas

	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE *
	RIBERA DEL MAR*
	SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6m-RM)
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20 m en SU) *
	ZONA DE INFLUENCIA (500m - RM)



* Líneas de deslinde y afección provisionales o en tramitación.

NOTA. La línea de delimitación del Dominio Marítimo - Terrestre representada en este plano, así como las derivadas geográficamente de ellas, intentan constituir meras transcripciones de los proyectos de deslinde. Estos últimos, en su estadio más reciente de tramitación,primarán, en todo caso, sobre aquellas.

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

PLANOS DE URBANIZACIÓN

PLANO Nº

SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES **PU-02**

ESCALA: 1 : 1.000

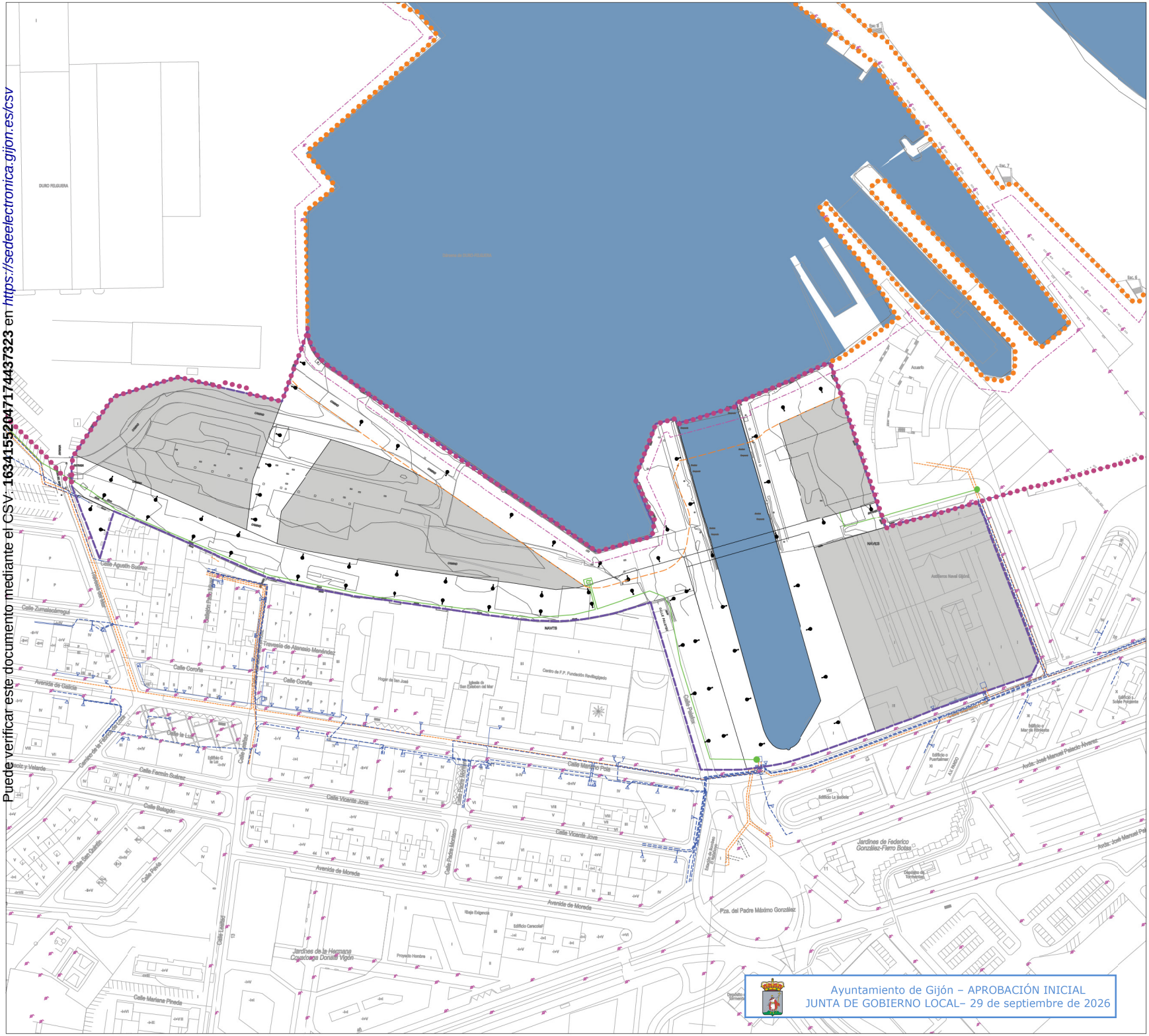
N

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

Aprobación Inicial

AGOSTO 2026

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415520471744373 23 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv



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

LÍMITES

	LÍMITE ÁMBITO APP-PE-NG

RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE

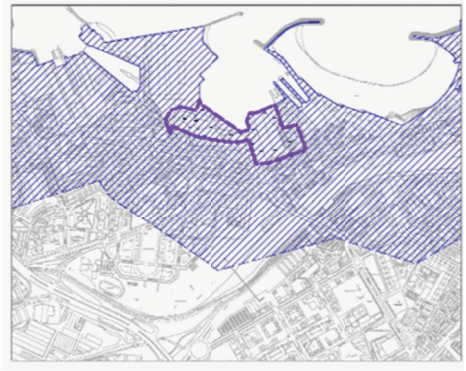
	CANALIZACIÓN DE ALTA TENSIÓN SUBTERRÁNEA
	CANALIZACIÓN DE BAJA TENSIÓN SUBTERRÁNEA
	CANALIZACIÓN DE BAJA TENSIÓN AÉREA
	ACOMETIDA
	ARQUETA
	ALUMBRADO FAROLA

RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO PROPUESTA

	CANALIZACIÓN DE RED ELÉCTRICA
	UBICACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO
	PUNTO DE CONEXIÓN

DESLINDE Y AFECCIONES Ley 22/1998, de Costas

	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE *
	RIBERA DEL MAR*
	SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6m-RM)
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20 m en SJ) *
	ZONA DE INFLUENCIA (500m - RM)



* Líneas de deslinde y afección provisionales o en tramitación.

NOTA. La línea de delimitación del Dominio Marítimo - Terrestre representada en este plano, así como las derivadas geográficamente de ellas, intentan constituir meras transcripciones de los proyectos de deslinde. Estos últimos, en su estadio más reciente de tramitación,primarán, en todo caso, sobre aquellas.

Gijón
Ayuntamiento de Gijón | Xixón
PE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN APP-PE-NG

GIJÓN AZUL | PARQUE DEL MAR

PLANOS DE URBANIZACIÓN

PLANO Nº

RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO **PU-03**

ESCALA: 1 : 1.000

N

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
arquitectura y urbanismo

Aprobación Inicial

AGOSTO 2026