Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415524216562246 34** 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

CONTESTACIÓN A INFORME DE SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

AGOSTO 2026

EQUIPO REDACTOR

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, arquitectos urbanistas

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: **163415524216562246 34** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN 1
1. INTRODUCCIÓN 3
1.1 ANTECEDENTES 3
1.2 DESARROLLO Y FASES 3
2. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL INFORME MUNICIPAL DE 5/8/2026 5
2.1 CARÁCTER DEL INFORME MUNICIPAL 5
2.1.1 CUESTIONES GENERALES 5
2.1.2 MEMORIAS DE ORDENACIÓN Y DE INFORMACIÓN 5
2.1.3 SEGUNDO. CATÁLOGO URBANÍSTICO 7
2.1.4 TERCERO. NORMAS URBANÍSTICAS 9
2.1.5 CUARTO. DOCUMENTO DE GESTIÓN 12
2.1.6 QUINTO. RESUMEN EJECUTIVO. 13
2.1.7 SEXTO. ESTUDIO ECONÓMICO 13
2.1.8 SÉPTIMO. SEPARATA PARA COSTAS 14
2.1.9 OCTAVO. PLANOS 15

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552421656224634** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552421656224634** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

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

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la contestación al informe previo de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Gijón | Xixón sobre el documento par aprobación inicial entregado en julio de 2026 del **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APP-PE-NG NAVAL GIJÓN**, "Gijón Azul – Parque del Mar".

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 01/09/2026 con un certificado emitido por AC

Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto

Firmado por ***5487** MARIA DE LOS ANGELES VEGA (R: ****5029*) el día 01/09/2026 con un

Mª Ángeles Vega González, arquitecta

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415524216562246 34** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552421656224634** 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

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

El Plan Especial desarrolla la ordenación detallada del ámbito APP-PE-NG, clasificado como suelo urbano no consolidado por el Plan General de Ordenación de Gijón | Xixón, aprobado definitivamente por la CUOTA en sesión de 30 de enero de 2019 (BOPA 14 de febrero de 2019).

El promotor del Plan Especial es el Ayuntamiento de Gijón | Xixón, quien encargó su redacción al estudio de arquitectura y urbanismo Rueda y Vega Asociados SLP, tras adjudicación en concurso público, iniciándose los trabajos en agosto de 2025.

El Ayuntamiento de Gijón | Xixón inició los trámites para la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial conforme a los artículos 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental con el envío del Borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico. El órgano ambiental recibió la documentación completa el 29 de enero de 2026 y la sometió a consultas de Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

En el momento actual de tramitación se ha producido ya la resolución del trámite ambiental, con la recepción, con fecha 19/05/2026, del INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO. En él se señala la viabilidad del Plan Especial desde el punto de vista medioambiental, dándose fin a la tramitación simplificada.

1.2 DESARROLLO Y FASES

La actual fase en la tramitación del Plan Especial es la elaboración del documento para aprobación inicial incorporando, entre otros aspectos, los requerimientos del IAE y de los informes sectoriales recibidos durante las consultas efectuadas.

Una vez elaborado un primer documento completo, los STM emitieron un informe en el que se solicitaban cambios al existir discrepancias, errores y la necesidad de completar algunos aspectos. A continuación se responde punto por punto a dicho informe.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552421656224634 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Puede verificar este documento mediante el CSV: **16341552421656224634** 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: 163415524216562246 34 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

2. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL INFORME MUNICIPAL DE 5/8/2026

2.1 CARÁCTER DEL INFORME MUNICIPAL

Corresponde al informe emitido conjuntamente por el Servicio Técnico de Urbanismo y el Servicio Administrativo de Urbanismo sobre el documento entregado con fecha 28/6/2026.

En él se señalan discrepancias, errores y la necesidad de completar algunos aspectos. Este análisis se realiza tanto a través de comentarios de carácter general, como para aspectos concretos y puntuales de los distintos documentos del PE.

2.1.1 CUESTIONES GENERALES

Se resume a continuación los aspectos señalados, contestando de manera individualizada a cada uno de ellos.

1. La documentación que se aporta es en general completa y exhaustiva, pero precisa una mejor organización y jerarquización de todo su contenido. En aras a una claridad documental, tanto para revisión de las administraciones implicadas como para facilitar la participación ciudadana, se evitará la repetición de textos entre los diferentes documentos en los que se desglose el plan especial, de forma que si una cuestión está tratada en documento independizado se evite su inclusión con idéntico texto en otro general, incluyendo solamente la referencia al documento independiente que desarrolla ese aspecto.

   La relación de documentos es la preceptiva para un plan especial, si bien se revisan todos ellos evitando la repetición de cuestiones siempre que no sea necesaria su introducción para el seguimiento de un hilo argumental completo.

2. Debe existir una relación independiente donde se responda ordenadamente a los informes de las diferentes administraciones en el trámite ambiental.

   Se incluye una Memoria de Tramitación con el resultado del trámite ambiental. A esta memoria se irán añadiendo en sucesivas fases las alegaciones e informes sectoriales recibidos.

3. Se estima conveniente que los archivos ".PDF" se generen de manera que se visualice una página y no dos a dos.

   No hay inconveniente en atender la petición.

4. La citada revisión y eliminación de duplicidades deberá conllevar la revisión de erratas, tanto en textos como en tablas numéricas, que se unificarán, reflejando cada una en un único documento, el que proceda en cada caso. Se revisarán inexactitudes debidas al redondeo aritmético.

   Se corrigen las erratas detectadas, tanto por los servicios técnicos municipales como por el propio equipo redactor.

   LOCALIZACIÓN: Se han comprobado, entre otros, los cuadros de superficies y aprovechamiento de la Memoria de Ordenación (apdos. 1.4.3 y 1.5; PDF pp. 19-27) y del Resumen Ejecutivo (apdo. 2.2; PDF pp. 15-20).

5. Se detectan imágenes recreadas del resultado de la ordenación que podrían no ser ejecutables, en especial tras el análisis histórico documentado.

   Si bien son meramente indicativas, se eliminan los aspectos incoherentes detectados y se aportan nuevas imágenes ajustadas a la ordenación final.

   LOCALIZACIÓN: Memoria de Ordenación, apdo. 2.7 «Imágenes de la propuesta» y figuras de la ordenación; además, la Figura 10 se rotula expresamente como «Imagen indicativa no vinculante» (PDF p. 36).

2.1.2 MEMORIAS DE ORDENACIÓN Y DE INFORMACIÓN

1. Memoria de ordenación: es preciso revisar la previsión de aparcamiento exigible en la manzana correspondiente a (NG 2), pues del estudio histórico y catálogo propuesto se desprende la

imposibilidad de ubicar sótanos bajo las edificaciones a conservar, las cuales ocupan gran parte de la superficie (1.4.6).

Una vez completado el estudio histórico, se modifican las condiciones de aparcamiento en la manzana 3, no estableciendo mínimo obligatorio, sino únicamente la posibilidad de construcción en el caso de que no afecte a ningún elemento patrimonial ni a cualquier tipo de resto de interés que se encontrara en el subsuelo.

LOCALIZACIÓN: Memoria de Ordenación, apdo. 1.4.6 «Aparcamientos» (PDF p. 23) y apdo. 3.5.2 (PDF p. 74): para NG-2/El Dique no se fija mínimo obligatorio por el conflicto con restos históricos. Normas Urbanísticas, art. 4.1.5.1 (PDF p. 32): «NG-2: No es obligatoria la construcción de plazas de aparcamiento bajo rasante».

2. En lo que respecta a edificaciones fuera de ordenación, se evitarán contradicciones entre la diferente documentación. Si se señalan, se hará de forma clara en planos, y si es preciso el derribo, debe indicarse regulando la posibilidad de incluirlo en el proyecto de urbanización cuando proceda. (Apartado 1.4.10).

   Se elimina el listado de elementos concretos, recogiéndose las condiciones generales en el apartado 1.4.10 de la Memoria de Ordenación.

   LOCALIZACIÓN: Memoria de Ordenación, apdo. 1.4.10 «Derribo de edificaciones» (PDF p. 25), donde se remite el régimen de los elementos incompatibles a la legislación urbanística vigente y al PGO.

3. La ordenación propuesta en 2.1. y 2.2 no se traslada de forma eficaz a la normativa urbanística, como se indicará en el comentario correspondiente. En este punto cabe sugerir el empleo de la nomenclatura del estudio histórico para la manzana singular NG 2: EL DIQUE.

   Se designa como EL DIQUE la ordenanza NG 2. El otro aspecto se comenta en el punto correspondiente.

   LOCALIZACIÓN: Memoria de Ordenación, apdo. 2.2.1, epígrafe «El Dique: edificación singular» (PDF p. 44); Normas Urbanísticas, art. 4.1.1 (PDF p. 27), que denomina expresamente el grado «NG-2: El Dique».

4. Se advierten erratas de nomenclatura en cuanto a los espacios libres que se denominan (también en algunos puntos de las NNUU) ZV cuando se trata de EL (apartado 2.4). Hay también erratas en SG/SL (sistemas generales/locales creados).

   Se corrigen, unificando todas ellas en "Espacio libre" y se revisa en todo el documento la codificación como SG/SL y el código de cada pieza.

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, cap. 4.3 «Ordenanza de Espacios Libres Públicos» (PDF p. 36) y cuadros de dotaciones de la Memoria de Ordenación (PDF pp. 22-27), donde se utilizan las claves EL/ELS y SG/SL.

5. Se valorará incluir la nueva denominación de la calle Palafox (recientemente Calle Igor Medio por aprobación municipal de marzo del 2026) ya que en periodo de vigencia será la denominación oficial.

   Se modifica en todos los documentos.

   LOCALIZACIÓN: la denominación «calle Igor Medio» aparece, entre otros lugares, en Memoria de Ordenación 1.4.1 (PDF p. 18), Documento de Gestión 1.2.1 (PDF p. 10), Resumen Ejecutivo 1.2.1 (PDF p. 9) y Estudio Económico 1.2.1 (PDF p. 9).

6. Es correcto el apartado 4.1 sobre criterios para el desarrollo de la urbanización, y se trasladará a los planos de forma clara que se trata de propuestas y no imposiciones. También a la normativa, evitando imposición de soluciones constructivas concretas, aunque sí de objetivos a cumplir.

   Se señala donde corresponde el carácter indicativo de estas determinaciones.

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, art. 6.1.1 (PDF p. 47), donde las secciones tipo de urbanización se califican expresamente como de «carácter indicativo» salvo el ancho total entre alineaciones; la Memoria de Ordenación distingue igualmente propuestas y determinaciones en el cap. 4.

7. En cuanto a las medidas tendentes al análisis de contaminación de suelos (4.3.), debe resolverse la aparente discrepancia con la memoria informativa (0.3.4) que indica la no existencia de figuras de protección derivadas de la legislación sectorial relativa a esta cuestión. También la incongruencia de atender a esta cuestión en lo que respecta a la urbanización de espacios libres y viario y no a la edificación de parcelas privativas ni rehabilitación de edificaciones.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415524216562246 34 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Se introduce la comprobación de contaminación del suelo en el apartado 4.3 de la Memoria de Ordenación, extendiéndola tanto al espacio público como a las parcelas.

LOCALIZACIÓN: Memoria de Ordenación, apdo. 4.3 «Movimiento de tierras» (PDF p. 79): exige estudio geotécnico y, en su caso, estudio de contaminación de suelos «tanto para el espacio público como para las parcelas».

8. En el apartado 1.3 (7) debe hacerse referencia al Plan Director de Naturalización urbana de la ciudad de Gijón BOPA 13-08-2025.

   Se introduce la referencia al Plan Director de Naturalización Urbana de Gijón en el apartado 1.3 de la Memoria de Ordenación.

   LOCALIZACIÓN: Memoria de Ordenación, apdo. 1.3 «Objetivos de la planificación» (PDF p. 17): se incorpora expresamente el Plan Director de Naturalización Urbana de la ciudad de Gijón, BOPA 13-8-2025.

9. En el apartado 1.4.1 explicar por qué se pasa de 60.085m2 de la ficha a 60.447m2.

   Se explica que se incluye en el ámbito un pequeño espacio libre situado en la travesía del Mar, al mismo tiempo que se corrige un error en la superficie del mismo. La suma correcta es 60.424 m2.

   LOCALIZACIÓN: Memoria de Ordenación, apdo. 1.4.1 (PDF p. 18), y Resumen Ejecutivo, apdo. 1.2.1 (PDF p. 10): superficie total 60.424 m², resultante de sumar al ámbito PGO de 60.085 m² el jardín de la Travesía del Mar de 339 m² (incremento 0,56 %).

10. En el apartado 1.4.4 (1) la redacción expresa un incumplimiento de la Ficha urbanística respecto a los usos complementarios en volumen independiente.

    Se modifica en la memoria y en la tabla de usos de las normas urbanísticas.

    LOCALIZACIÓN: Memoria de Ordenación, apdo. 1.4.4 (PDF p. 20): los usos compatibles pueden localizarse en edificio exclusivo, mientras los complementarios se limitan a planta baja o primera del uso predominante. Normas Urbanísticas, apdos. 3.1.2.3-3.1.2.4 (PDF pp. 18-21).

2.1.3 SEGUNDO. CATÁLOGO URBANÍSTICO

Se elabora a partir del Informe Histórico Patrimonial de forma correcta en general, si bien se detectan varias cuestiones:

1. En la página 33, punto 3.1 Objeto se ha incluido como elemento de Interés la Nave Azul, que en el estudio histórico no se valora, por lo que debe revisarse este punto. En la memoria de ordenación se adelanta su situación fuera de ordenación, pero sin resolver. Se incluye también la casa de baños en esta lista, para la cual tampoco se ha indicado un especial interés. Para este edificio se valorará su inclusión en fichas como ambiental documental, si procediera.

   Se corrige este punto, eliminando la referencia al interés de la nave azul y la casa de baños que, efectivamente, se dejan sin ningún tipo de protección y podrán eliminarse.

   LOCALIZACIÓN: Catálogo, apdo. 3.1 (PDF p. 39) y apdo. 3.5.1 (PDF pp. 44-45): la Nave Azul, la Casa de Baños y la Cochera figuran como elementos sin interés patrimonial y se indica que no se establece protección para ellos.

2. Página 38, punto 3.5.1, no existe tal modificación de Catálogo 2019, si acaso se desarrolla o completa. Se revisará la redacción de este apartado.

   Efectivamente, se corrige la frase en el sentido de que el CU se desarrolla y completa.

   LOCALIZACIÓN: Catálogo, apdo. 3.5.1 (PDF p. 44): la propuesta se formula como desarrollo de la regulación del Catálogo; apdo. 5.1 (PDF p. 49): las nuevas fichas «completan las correspondientes» del Catálogo Urbanístico de Gijón/Xixón.

3. Las fichas en general recogen convenientemente el exhaustivo y completo informe histórico patrimonial, si bien se considera preciso matizarlas y estudiar posibles errores o carencias:

   a. Contendrán desglose de los siguientes aspectos que contienen las fichas del CU 2019 al que complementan: Determinaciones como altura permitida, criterios de intervención y obras preferentes, regulación de apertura y rasgados de huecos en plantas bajas. El régimen de intervención será normativo, estableciendo obligaciones y no posibilidades.

      Se completan con un apartado DETERMINACIONES DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO, que incluye los siguientes aspectos:

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552421656224634 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: **163415524216562246 34** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

- **Nivel de protección.**
- **Categoría de protección.**
- **Régimen aplicable.**
- **Objeto de protección.**
- **Volumen y altura máxima.**
- **Intervenciones permitidas.**
- **Condiciones específicas.**
- **Obras preferentes.**
- **Intervenciones prohibidas.**

Además, se incluyen y/ o completan los apartados de VALORACIÓN, que conforme a las características del elemento puede incluir valor histórico y tecnológico, valor ambiental y paisajístico, valor testimonial, identitario y de memoria colectiva.

LOCALIZACIÓN: Catálogo, fichas del cap. 5.2 (desde PDF p. 52).

b. Así, el apartado "elementos patrimoniales de interés", u otro, debe completarse con un régimen de intervención más concreto, indicando, en cada una de las fichas (pues en algunas no es del todo claro) que esos elementos han de conservarse, o no, de forma inequívoca. Sirva como ejemplo la ficha IN 21 7P, en la cual se utiliza la palabra "debería": es precisa la imposición, pues estamos ante un documento que regulará las intervenciones en el patrimonio edificado del ámbito.

Se completa el apartado con descripción exhaustiva de los elementos y condiciones para ellos.

LOCALIZACIÓN: Catálogo, todas las fichas (PDF pp. 53-84), con determinaciones individualizadas sobre elementos protegidos e intervenciones.

c. En la ficha IN 21 3P debe indicarse que el horno de reverbero cuenta con ficha particularizada.

Se realiza la mención, remitiendo a la ficha IN-22-I.

LOCALIZACIÓN: Catálogo, ficha IN-21.3-P (PDF p. 63): se indica que «El horno y sus elementos complementarios se regirán además por la ficha IN-22-I, de protección integral».

d. En las fichas IN 21 5A / IN 21 6A no se han incluido elementos de interés ni régimen de intervención, debe revisarse, cuando además se indica que lo que carezca de interés tiene nivel de protección Ambiental documental. Procede revisión.

Se corrige en este sentido el apartado DETERMINACIONES DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO y se completa conforme a lo señalado en el punto a).

LOCALIZACIÓN: Catálogo, fichas IN-21.5-A (PDF pp. 69-72) e IN-21.6-A (PDF pp. 73-76), que incorporan objeto de protección, condiciones específicas, obras preferentes e intervenciones prohibidas.

e. La ficha IN 21 8P parece contener un error, pues reproduce la 7P y menciona elementos de edificación, cuanto se trata de espacios libres. Debe elaborarse de nuevo atendiendo a su interés para redactar el futuro proyecto de urbanización pues los elementos que incluye formarán parte de los espacios libres de nueva creación.

Efectivamente es un error, se corrige.

LOCALIZACIÓN: Catálogo, ficha IN-21.8-P «Diques, muelles y grada» (PDF pp. 81-84), redactada específicamente para estos elementos.

f. En la ficha IN-22-I se referirá su ubicación en la IN-21-3P.

Se introduce la referencia, de igual modo que en la IN-21-3P.

LOCALIZACIÓN: Catálogo, ficha IN-21.3-P (PDF p. 63) remite el horno a IN-22-I; la ficha IN-22-I se desarrolla al final del catálogo (PDF pp. 87-90).

g. No se localizan en el documento referencias a la propuesta de eliminación del peto escalonado del taller de calderería y el módulo interior en la nave principal originaria (pág. 80) que en su caso se incluirán en la ficha correspondiente (IN-21-1P)

En la ficha se nombra como "frontón actual" y se recoge como obra preferente su eliminación en el apartado de "Determinaciones del catálogo urbanístico".

LOCALIZACIÓN: Catálogo, ficha IN-21.1-P (PDF p. 55), «Obras preferentes», recoge la recuperación de la fachada original mediante eliminación del frontón actual y otros añadidos recientes.

h. En la designada como IN-22-I, relativa al Conjunto de pila de lavado-bomba-horno, aparece en el encabezado Nivel 2 PROTECCIÓN PARCIAL, cuando debe ser INTEGRAL, como recoge correctamente más adelante en esa misma ficha.

Se corrige el error.

LOCALIZACIÓN: Catálogo, relación de elementos del apdo. 5.1 (PDF p. 49 y ficha IN-22-I (PDF pp. 87-90).

i. En este punto, conviene aclarar y en su caso unificar la nomenclatura "pila de lavado" y "horno": en el Estudio histórico se hace referencia únicamente como "horno" y en el artículo 86 del CU 2019 aparece "pila de lavado", puede originar confusión.

Sí existe una cierta confusión con los elementos que conforman el conjunto del horno de reverbero: horno, canal de humos y chimenea truncada.

La pila de lavado no se ha localizado en las instalaciones actuales y no se ha podido determinar su existencia ni la posible relación con el horno.

LOCALIZACIÓN: Catálogo, apdo. 2.2.2 «Elementos muebles» (PDF p. 28): «El Catálogo Urbanístico menciona también la "pila de lavado" que no ha sido identificada en el trabajo actual». La ficha IN-22-I (PDF pp. 88-90) describe materialmente el conjunto como horno, canal de humos y chimenea.

2.1.4 TERCERO. NORMAS URBANÍSTICAS

Se procede a señalar algunas cuestiones que es preciso matizar, indicando los artículos para su mejor localización.

1. El apartado 1.2.1 indica la documentación que contiene el Plan Especial conforme a lo establecido en el art. 111 del ROTU. Debe indicarse cuál es obligada según ese artículo, cuál es la incluida de más y cuál no se ha estimado necesaria. También en relación al artículo 113 específico para planes especiales de reforma interior.

   Se modifica conforme a lo requerido y se coordina con la memoria de ordenación (apartado 1.2.4), donde se desarrolla con mayor detalle.

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, art. 1.2.1 (PDF p. 13); Memoria de Ordenación, apdo. 1.2.4 (PDF pp. 14-16), donde se distingue el contenido exigido por el art. 111 ROTU, la documentación adicional y se justifica el cumplimiento del art. 113 ROTU.

2. En el desarrollo, apartado 2.2.1, se entiende que precederá el documento de gestión al proyecto de urbanización. La gestión, que en la ficha del PGO se establecía por compensación, se modifica debido a los cambios habidos en la propiedad de los terrenos. El documento o documentos establecerán de forma coherente estos cambios en el sistema de actuación.

   Se modifica el orden de los instrumentos.

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, art. 2.2.1 y art. 2.2.2 (PDF p. 15): se relacionan los instrumentos de desarrollo y se incorpora expresamente el Proyecto de Reparcelación antes del Proyecto de Urbanización.

3. Artículo 3.1.1 Se indica en las zonas de ordenanza la ZV entendiendo Zonas Verdes. Los planos no tienen zonas verdes sino espacios libres. Esta incongruencia, que aparece también en la memoria, debe corregirse. En este punto se reitera la sugerencia de denominar a la Ordenanza NG 2 como EL DIQUE. Habida cuenta que la toponimia histórica es también patrimonio cultural a proteger.

   Se nombra todo como "espacio libre".

   Se recoge la sugerencia de nombrar la NG-2 como "El Dique"

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552421656224634 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, art. 4.1.1 (PDF p. 27): «NG-2: El Dique». La Memoria de Ordenación emplea la misma denominación en el apdo. 2.2.1 (PDF p. 44).

4. Artículo 3.1.2.4, la tabla de usos debe revisarse en consonancia con la obligatoriedad de destinar un 80% a usos productivos relacionados con la "economía azul"

   Se modifica, añadiendo una nota a la tabla en los siguientes términos:

   *****Debiendo cumplirse el 80% mínimo de uso científico tecnológico de economía azul frente al 20% de uso científico tecnológico genérico a nivel de parcela o proyecto unitario que abarque varias parcelas conjuntamente.***

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, tabla del apdo. 3.1.2.4 (PDF p. 21), nota [2], que exige el 80 % mínimo de científico-tecnológico de economía azul frente al 20 % genérico a nivel de parcela o proyecto unitario de varias parcelas.

5. Artículo 4.1.2 Usos. En relación con la nota anterior, respecto al punto 3, si el cumplimiento del 80% de usos obliga en general para todo el ámbito no es posible en la ejecución del plan (licencias urbanísticas) garantizar el cumplimiento de esta exigencia, debe establecerse la imposición para cada parcela y proyecto, o proyecto que abarque varias parcelas (u otra regulación que garantice esta cuestión), y es necesario también regular los futuros cambios de uso, si se elimina parte del predominante debe justificarse que no baja el porcentaje por parcela o edificio, en cada solicitud de licencia.

   Se refiere la obligación del 80% de usos de economía azul a la parcela, pudiéndose extender a un grupo de parcelas o una manzana si el desarrollo es conjunto o está coordinado. Se ha redactado conforme a lo acordado.

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, art. 4.1.2.3 (PDF p. 27).

6. Artículo 4.1.3. parece regular la posibilidad de parcelación al establecer una parcela mínima, pero sólo establece superficie, no frente ni forma, parámetros fundamentales para garantizar su capacidad edificatoria. Además, vista la ordenación del plano (PO 03) no es fácil parcelar las manzanas con la ordenación mixta que se propone (edificación abierta y a la vez imposición de alineaciones) pues dificulta un loteo en el que las parcelas sean homogéneas en cuanto a tamaño y posibilidades edificatorias. Es preciso un análisis gráfico para regular la parcelación: Respecto a esta cuestión, el Plan Especial debe resolver la ordenación, con un análisis en la memoria y planos de ordenación más detallada, que eviten la necesidad, para ejecutar el plan (conceder licencias de demolición, parcelación o edificación) de redactar nuevos documentos como estudios de detalle o parcelaciones de iniciativa municipal.

   Se completa esta cuestión en el capítulo 4.1 para la ordenanza y, de forma indicativa, en el capítulo 2.3 de la memoria de ordenación y en el plano PO-8.

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, apdos. 4.1.3.1 y 4.1.3.2 (PDF p. 27): parcela mínima, frente mínimo y círculo inscribible. Memoria de Ordenación, cap. 2.3 (PDF desde p. 47) analiza gráficamente alternativas de parcelación de carácter indicativo. Se incorpora el plano PO-08.

7. Espacios libres de parcela. El establecimiento de espacios libres en los interiores de las parcelas privativas conlleva la necesidad de definir su régimen en cuanto a servidumbre de uso público o no, ya que comporta unas condicionales como el espesor del terreno para paso de instalaciones urbanas y la necesidad de regular la subedificación. Debe apuntarse el futuro mantenimiento de esas zonas.

   En el apartado 4.1.3.5 de las normas urbanísticas se establecen las condiciones de titularidad, servidumbres y tratamiento de forma detallada. Serán de titularidad privada, mantenimiento privado y servidumbres de paso y estancia.

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, apdo. 4.1.3.7 (PDF p. 29).

8. Cierres de parcela. Se considera adecuado no permitir el cierre de ninguna parcela privativa, en ninguna de las ordenanzas. Se regulará este punto manteniendo el apartado 4 y la segunda parte del 3.

   Se prohíben los cierres de parcela para todos los casos.

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, apdo. 4.1.3.6 (PDF p. 28): «No se permiten los cerramientos de parcela al espacio público, ni a linderos con otras parcelas».

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415524216562246 34** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*

9. 4.1.4.1. La edificabilidad que corresponde a la Ordenanza NG 2 (EL DIQUE) precisaría un análisis más detallado por parcelas futuras (que se analizarán cumplimentando lo indicado para 4.1.3) Y ello debido a que varias de esas parcelas están ya edificadas, por lo que la regulación proporcional puede crear imposibilidad de ejecución.

   En el artículo 4.1.4 se desarrollan los aspectos cuantitativos de la regulación mientras que en el artículo 2.3.2 de la memoria de ordenación y en el plano PO-08 se desarrolla una ordenación indicativa que justifica la viabilidad del planteamiento volumétrico de las normas.

   LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, apdos. 4.1.4.1-4.1.4.2 (PDF pp. 29-30), con edificabilidad y ocupación diferenciadas para NG-1/NG-2; Memoria de Ordenación, apdo. 2.3.2 (PDF pp. 51-54), con análisis de viabilidad volumétrica de la manzana del Dique.

10. Sobre 4.1.4.3 y siguientes y el Plano PO 03, se valora positivamente la ordenación que resulta, pero como se indicó antes, no alcanza a resolver, por si sola, la futura parcelación o edificación.

    Se completa el plano PO-03 con determinaciones más precisas, algunas de ellas de carácter indicativo, y se añade el plano PO-08, de parcelación y volúmenes indicativos.

    LOCALIZACIÓN: Memoria de Ordenación, cap. 2.3 (PDF desde p. 47), incorpora alternativas de parcelación y ordenación interior expresamente indicativas. Los planos PO-03 y PO-08 incluyen las determinaciones gráficas.

11. 4.1.4.11 Se establece obligación para el cumplimiento de las condiciones complementarias, que debería ser indicativas, como se señalará más adelante.

    En los distintos títulos de las normas se diferencian los aspectos vinculantes y los indicativos.

    LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, apdo. 4.1.4.11 (PDF p. 32), distingue condiciones vinculantes y meramente orientativas; art. 5.1.1 (PDF p. 37) establece que, en lo no regulado por normativa técnica o sectorial, las determinaciones del Título 5 tienen carácter de recomendaciones.

12. 4.1.5. Aparcamiento. Debe aclararse la referencia a manzanas (no se localizan en planos), y la regulación de plazas de movilidad reducida se referirá a la normativa de edificación ya que se trata de plazas en edificios y parcelas, no en espacio público.

    La referencia manzanas se encuentra en los planos, texto color azul en uno de los vértices.

13. 4.1.7, apartado 6: se estima necesario evaluar la necesidad de alterar la topografía de las parcelas, de forma que si no es imprescindible se evite permitirla. En caso de que permanezca, la redacción de este artículo se modificará para su mejor comprensión. Apartado 4: La limitación del acceso es preferible que no sea un valor concreto para no condicionar determinadas actividades.

    Se modifica el texto, de forma que se aclara cuáles son las limitaciones de pendientes y desnivel.

    LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, art. 4.1.7 (PDF pp. 33-34): se regula la topografía plana como regla general, pendiente máxima de 12º, separación al límite de parcela igual al doble de la diferencia de cota y elevación máxima de 2,50 m.

14. 4.2.3 Condiciones de edificación en equipamiento: es necesario regular la edificabilidad y ocupación, por remisión general a las condiciones del PGO para equipamientos (apartado 1)

    Se remite a las condiciones del PGO para equipamientos y se concretan edificabilidad y ocupación en los apartados 4.2.3.1 y 4.2.3.2 de las Normas Urbanísticas.

    LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, apdo. 4.2.3.1 y 4.2.3.2 (PDF p. 34).

15. 4.3.1 Se coordinará la nomenclatura de normativa y planos de forma más clara. Se valorará la necesidad de regular la indivisibilidad de parcelas destinadas a espacio libre.

    Se modifica la nomenclatura coordinándola en todos los documentos. Se señala de forma clara la indivisibilidad de las parcelas de espacio libre.

    LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, cap. 4.3 (PDF p. 36), unifica la denominación como «Espacios Libres Públicos»; art. 4.3.3 señala como indivisible cada parcela identificada como espacio libre.

16. Título 5, en relación con 4.1.4.11: se evitará la imposición de normas concretas de edificación y urbanización que puedan condicionar en exceso las futuras obras, se procurará regular objetivos que podrán cumplimentarse con las soluciones tecnológicas más adecuadas en cada momento.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552421656224634 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Se señala en la introducción del título 5 que las determinaciones del mismo tienen carácter de recomendaciones.

LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, art. 5.1.1 (PDF p. 37): las determinaciones del Título 5 tienen carácter de recomendaciones en todo lo no regulado por normativa técnica o sectorial.

17. La tabla de usos según ordenanza contempla industria no propia de la economía azul como uso complementario sin limitación de porcentaje.

Se modifica la tabla dejando clara la limitación de porcentaje.

LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, apdo. 3.1.2.4 (PDF pp. 20-21) y art. 4.1.2 (PDF p. 27): se incorpora la limitación 80/20 para el uso científico-tecnológico de economía azul/genérico.

18. El hospedaje es un uso complementario en la Ficha del Plan.

Se incluye el uso.

LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, tabla del apdo. 3.1.2.4 (PDF p. 21): aparece expresamente el uso terciario «Hospedaje» con su régimen de admisibilidad.

19. Revisar dicha tabla para coordinarla con la Ficha APP-PE-NG.

Se corrigen las determinaciones no coordinadas.

LOCALIZACIÓN: Normas Urbanísticas, apdos. 3.1.2.3 y 3.1.2.4 (PDF pp. 18-21) y art. 4.1.2 (PDF p. 27), donde se concentra la coordinación del régimen de usos con la ficha APP-PE-NG.

2.1.5 CUARTO. DOCUMENTO DE GESTIÓN

1. Punto 1.1.2 Modalidad de gestión, se considera que no solo es actuación sistemática sino también de reforma interior conforme al 183 del ROTU.

Se añade la puntualización.

LOCALIZACIÓN: Documento de Gestión, apdo. 1.1.2 (PDF p. 9): define expresamente el Plan Especial como actuación de urbanización de ejecución sistemática y como actuación de reforma interior conforme al art. 183 ROTU.

2. Punto 1.1.4 Sistema de Actuación; en el párrafo tercero se menciona que *"parte de los terrenos pertenecen a otras administraciones, y más adelante que el Ayuntamiento de Avilés empleará los mecanismos colaborativos previstos..."*Se entiende que se trata de un error que debe ser corregido.

Efectivamente es un error, se había cogido como referencia y no se borró correctamente al escribir el párrafo equivalente.

LOCALIZACIÓN: Documento de Gestión, apdo. 1.1.4 (PDF p. 9): el sistema se atribuye al Ayuntamiento de Gijón/Xixón y desaparece la referencia errónea.

3. Punto 1.3.3 Cesión del aprovechamiento lucrativo; debe ser revisado puesto que la justificación de la no cesión proviene de lo recogido en la propia ficha del Plan General (por las circunstancias de esos suelos y las preexistencias) conforme a lo dispuesto en la normativa. Mantener eso si, la previsión del último párrafo para el caso de llegar a una expropiación.

Se modifica conforme a la ficha del PGO.

LOCALIZACIÓN: Documento de Gestión, apdo. 1.3.3 (PDF p. 12): la asignación del 100 % del aprovechamiento a los propietarios se justifica expresamente por remisión a la ficha APP-PE-NG y sus circunstancias.

4. Punto 2.1.4 El primer párrafo sólo plantea el supuesto de todos los suelos sean del Ayuntamiento al haberlos obtenido; no obstante, el punto de partida que tenemos es el de un sistema de cooperación y suelos públicos (los del Ayuntamiento) y otros que a fecha de hoy siguen siendo de titularidad privada. Luego lo correcto es partir de esa situación, en la que se está proponiendo el sistema de cooperación, una vez que la mayor parte de los terrenos ya son municipales, siendo el Ayuntamiento quien acometa la urbanización con cargo a los propietarios del suelo, previa reparcelación de los terrenos.

Se modifica en el sentido de incluir cualquier circunstancia de propiedad y que sea por cooperación.

LOCALIZACIÓN: Documento de Gestión, apdo. 2.1.4 (PDF p. 13): parte de la coexistencia de suelos municipales y particulares, sistema de cooperación, urbanización por el Ayuntamiento con cargo a propietarios y previa reparcelación.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 163415524216562246 34 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

5. Punto 2.2. Plazos. En este apartado se reproducen los plazos previstos en el PGO vigente para el desarrollo de los ámbitos y que ya están superados, por lo que se considera que carece de sentido reproducirlos ahora, y si acaso, se puede incorporar una previsión de plazos para el desarrollo, que en todo caso si refleje lo dicho en el último párrafo de este apartado en cuanto a la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. Este mismo párrafo aparece en el documento de Normas Urbanísticas. Revisar si aparece en otros.

   Se establecen unos nuevos plazos a contar desde la aprobación del plan especial.

   LOCALIZACIÓN: Documento de Gestión, apdo. 2.2 «Plazos» (PDF p. 13): fija nuevos plazos ligados a la aprobación del Plan Especial y a la adquisición de la condición de solar.

6. Referido a la Conservación de la Urbanización, menciona el articulo 167 y siguientes del ROTU, tratándose de un error puesto que esta cuestión no aparece en esos artículos sino en el 196 del TROTU.

   Se modifica el artículo.

   LOCALIZACIÓN: Documento de Gestión, apdo. 2.4 (PDF p. 14): la conservación de la urbanización se remite al artículo 196 del TROTU.

2.1.6 QUINTO. RESUMEN EJECUTIVO.

1. Punto 1.2.1 Ámbito y Superficie. Deben revisarse, en este apartado y donde aparezca esta referencia, el porcentaje de superficie en consonancia con 1.2.17 y 1.2.22, apartado 6 punto 7b) del PGO 2019.

   Como en la memoria de ordenación, se sustituyen las tablas completas por las que han sido ya verificadas como correctas.

   LOCALIZACIÓN: Resumen Ejecutivo, apdo. 1.2.1 (PDF p. 10) y cuadros de características del apdo. 2.2.7 (PDF pp. 19-20), ya coordinados con la superficie total de 60.424 m².

2. Punto 2.2.2.2 Aprovechamiento Medio. Se indica *"Hay que señalar que esta superficie no coincide con la estimada en la ficha del PGO, que no corresponde con la realidad"*. En relación con la cuestión de la superficie, debe quedar claro que la que se recoge ahora en el documento y que no coincide con la de la ficha del PGO obedece a la incorporación de esos suelos exteriores y a un estudio de los suelos. Debería reproducirse el mismo texto que aparece en el Borrador del Plan.

   Se modifica en ese sentido, con la superficie ampliada correcta.

   LOCALIZACIÓN: Resumen Ejecutivo, apdo. 1.2.1 (PDF p. 10) explica el incremento de 60.085 a 60.424 m² por incorporación de 339 m² del jardín de la Travesía del Mar; apdo. 2.2.2 (PDF p. 16) calcula SAM y aprovechamiento medio 0,6744.

3. Punto 2.2.5 Sistema de Actuación. En el párrafo segundo, se considera conveniente incluir como motivación para cambiar el sistema de actuación a cooperación, la circunstancia referida a que el Ayuntamiento ha adquirido ya la mayor parte del suelo del ámbito.

   Se modifica este párrafo señalando el sistema de cooperación.

   LOCALIZACIÓN: Resumen Ejecutivo, apdo. 2.2.5 (PDF p. 18): se motiva el sistema de cooperación por la adquisición municipal de la mayoría de los terrenos y se describe su funcionamiento.

4. En general hay textos repetidos de otros documentos que podrían no estar, y de estar duplicados requiere hacer las mismas correcciones apuntadas para cada uno de ellos, por ello preferentemente se eliminarán duplicidades.

   Se analizan los textos que pudieran estar repetidos, manteniendo únicamente aquellos necesarios para el entendimiento independiente del documento.

2.1.7 SEXTO. ESTUDIO ECONÓMICO

1. El informe de CUOTA hace referencia a la documentación de estos análisis. Se atenderá a la exactitud de denominación y de finalidad de estos documentos y a la necesidad de cumplimentar el informe de CUOTA de 8 de mayo de 2026.

   El estudio incluye la documentación preceptiva, distinguiendo la descripción de las obras necesarias, la memoria de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552421656224634 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: 163415524216562246 34 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

LOCALIZACIÓN: Estudio Económico, presentación (PDF p. 7) e índice (PDF p. 5): el documento se estructura en «Estimación de costes de la actuación», «Memoria de viabilidad económica» y «Memoria de sostenibilidad económica».

2. La cuestión más relevante a valorar es el contenido del punto 1.4 referido a los COSTES DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS. Se entiende que a fecha de hoy el planteamiento debe ser el de cambiar el sistema a cooperación por las circunstancias ya expuestas, pero sin que se aborde ahora en este documento la adquisición de los terrenos que aún permanecen en manos privadas ni se recoja una estimación de valor, que genera una expectativa que no procede abordar en este documento.

   Se elimina el coste del suelo del estudio.

   LOCALIZACIÓN: Estudio Económico, apdo. 2.3.1-2.3.2 (PDF pp. 14-15): se señala que no se considera procedente imputar un coste de adquisición del suelo y dicho valor no se incorpora como coste de viabilidad.

3. Por otro lado, y como ya se ha dicho, se echa en falta, tras la motivación que proceda, la cuestión de la descontaminación de los suelos en el apartado de estimación de costes.

   Se incluyen los costes de posible descontaminación en el presupuesto.

   LOCALIZACIÓN: Estudio Económico, apdo. 1.3 (PDF p. 12) incluye análisis y posibles actuaciones de descontaminación; presupuesto de urbanización del apdo. 2.3.1 (PDF p. 14) individualiza «Descontaminación de suelos» por 405.000 € de PEM.

4. Punto 1.4.1 hay un párrafo que tiene el número 2 y que dice *"La estimación de los costes y gastos de urbanización pendientes se expone en el apartado !Error! No se encuentra el origen de la referencia, del presente estudio, cifrándose en 9.220.322,25 €"* Es precisa revisión

   Se ha roto la referencia cruzada de Word. En cualquier caso, se rehace completo el punto para evitar errores arrastrados de otras partes de la documentación.

   LOCALIZACIÓN: Estudio Económico, apdo. 2.3.1 (PDF p. 14): la referencia se formula ya directamente al propio apartado 2.3.1 y se corrige la cifra de costes de urbanización y gestión, sin el error de referencia cruzada indicado.

2.1.8 SÉPTIMO. SEPARATA PARA COSTAS

No están recogidas todas las observaciones realizadas al texto que se avanzó al Ayuntamiento para revisión en julio del 2026.

1. Es importante que todos los planos de información y ordenación lleven grafiadas las líneas correspondientes a esta Sectorial; así como, que en cada plano aparezca el siguiente texto recuadrado:

   > ***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*.

   Se recogen estas consideraciones.

   LOCALIZACIÓN: Separata de Costas, cap. 5 «Planos» (PDF pp. 53-57). Comprobación visual: los planos incluidos (por ejemplo PO-01, PDF p. 54, y PU-01, PDF p. 55) incorporan las líneas de afección de Costas y el recuadro de nota sobre la prevalencia del deslinde oficial.

2. Punto 1.4.2 TRÁMITE AMBIENTAL: Todo este apartado no está actualizado pues ya hay resolución ambiental y tampoco hay que dilucidar cual es la tramitación ambiental en este caso (si ordinaria o simplificada). BOPA 28.V.2026

   Se actualiza del mismo modo que en la memoria de ordenación, capítulo 1.6.

   LOCALIZACIÓN: Separata de Costas, apdo. 1.4.2 (PDF pp. 12-13): se indica que la fase ambiental está finalizada, con IAE de 19/05/2026 y publicación BOPA 28/05/2026.

3. Punto 1.4.3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL. El orden, conforme a normativa, es que el proyecto de reparcelación preceda al de urbanización.

   Se señalan en este orden.

   LOCALIZACIÓN: Separata de Costas, apdo. 1.4.3 (PDF p. 13): el orden expresado es Plan Especial - Proyecto de Reparcelación - Proyecto de Urbanización.

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

4. Punto 3.2.6 LA CONFIGURACIÓN ESPACIAL. Sigue hablando de borrador del Plan Especial cuando estamos con el documento para aprobación inicial (lo mismo ocurre en el 3.2.9).

   Se corrige el error.

5. Punto 2.3.2 debe hacerse referencia al art.86 del CAU.

   Se completa el punto con el artículo 86 del CAU.

   LOCALIZACIÓN: Separata de Costas, apdo. 2.3.2 (PDF pp. 31-32), que reproduce y aplica expresamente el artículo 86 del Catálogo Urbanístico al Astillero Naval Gijón.

6. Punto 3.1.1 revisar si las imágenes 16 y 22 reflejan las decisiones tomadas sobre la zona NG-2. EL DIQUE. Son susceptibles de reproducción y merece una imagen precisa de lo normado.

   Se han limitado las imágenes a aquellas que con toda certeza no van a llevar a error.

   LOCALIZACIÓN: Separata de Costas, Figura 16 (PDF p. 33) se identifica como «Imagen orientativa sobre vista aérea» y la Figura 22 (PDF p. 43) como «Esquema de ordenación detallada».

7. Punto 4.2.1 no recoge el uso posible de la lámina de agua para prototipos, experimentación, muestras o captación de agua.

   En vez de completar este punto, se introduce uno nuevo "4.2.6 usos previstos en el dique del astillero", donde se recogen estos aspectos.

   LOCALIZACIÓN: nuevo apdo. 4.2.6 (PDF p. 52) regula la lámina de agua para instalaciones provisionales, modulares y desmontables destinadas al ensayo tecnológico e investigación marítima.

8. Punto 4.2.3 a 5 no recoge la ordenación del Plan Especial en esas zonas. Se ve conveniente seguir la misma fórmula de redacción que en el 4.2.1 y 2.

   Se completan con el mismo esquema.

   LOCALIZACIÓN: Separata de Costas, apdos. 4.2.3 a 4.2.5 (PDF pp. 51-52), desarrollan de forma individualizada la servidumbre de protección, zona de influencia y servidumbre de acceso al mar, relacionándolas con la ordenación del Plan Especial.

9. Cuadro de la página 37 y las indicaciones sobre las dudas y discrepancias sobre superficies de dotaciones públicas respecto a las que figuran en la ficha, debe concluirse igual que se ha indicado en la observación hecha en este escrito al apartado 2.2.2.2 del resumen ejecutivo

   Se incluyen nuevas tablas coordinadas con el resto de documentación.

   LOCALIZACIÓN: apdo. 3.2.9 «Aproximación cuantitativa» (PDF pp. 45-48).

2.1.9 OCTAVO. PLANOS

1. En los planos PO-04.1 y PO-04.2 se completará el título con el adjetivo ORIENTATIVO.

   Se corrige, incorporando este concepto en los planos PO-06 y 08.

2. El plano PO 09 de catálogo (PO-10 en el documento modificado) tramará las parcelas o entorno completo que corresponda a la ficha IN 21 – 8P. Se coordinará con el plano resultante de la revisión de la ficha correspondiente (ver indicaciones en punto segundo).

   Se recogen las indicaciones.

3. De resultas de lo indicado para las NNUU, podrá ser necesario elaborar un plano de ordenación detallada con parcelario resultante y edificabilidad por parcela.

   Se incorpora el plano PO-08 con ese contenido.

4. PI-3 y PI-7 no se representa coordinada la información del entorno de protección de la Capilla de San Esteban. Se le da grafismo de protección integral y puede dar lugar a error en la información pública. En PI-7 la línea de servidumbre de protección de costas no es "aprobada" sino "posible", igual para el PI-6 que la identifica como "en tramitación". Se ve conveniente diferenciar el suelo de AOE-área de ordenación especifica que esta al Este y Oeste (zona portuaria). En la Delimitación de Espacios y usos portuarios DEUP se corresponden con zona AUX y zona P-C. Sin entrar en esa particularidad, si sería conveniente que se grafíe como AOE.

Puede verificar este documento mediante el CSV: 16341552421656224634 en https://sedeelectronica.gijon.es/csv

Los planos PI- 3 y 7 recogen las determinaciones del PGO y del CAU, no pudiendo ser modificados ya que son planos con vigencia legal y, por tanto, no interpretables por el PE.

5. Los planos del documento ambiental estratégico están fechados en enero de 2026. No se corresponde ni con fecha de borrador ni con la presente. Se valore si puede inducir a error.

   Se elimina la documentación del DAE ya que no hay modificaciones derivadas del IAE y ese documento formará parte del expediente, pero no del documento para aprobación inicial.

6. En el plano PI-4 estructura parcelaria falta la identificación de una franja de suelo al borde litoral:

   - parcela 07 364600 propiedad municipal.
   - parcela 08 364600 propiedad municipal.

   Ya que en el catastro figuran ambas parcelas unificadas, se realizó una consulta verbal con las técnicas municipales, decidiéndose el mantenimiento de una única parcela.

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

Puede verificar este documento mediante el CSV: **163415524216562246 34** en *https://sedeelectronica.gijon.es/csv*