Número de resolución:
PA/6221/2026/4577
Fecha 16 de septiembre de 2026

Expte. CONP/2026/8119.

RESOLUCION por la que se ordena al encargo a la empresa pública TECNOLOGÍAS Y SERVICIOS AGRARIOS, S. A., S. M. E., M. P. (TRAGSATEC), consistente en la prestación del servicio técnico para la formalización de un marco de colaboración entre el Principado de Asturias, a través de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos y el ayuntamiento de Gijón/Xixón para la producción de suelo residencial, y se autoriza y dispone el gasto necesario para su financiación.

RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística de la Dirección General de Urbanismo ha propuesto el encargo a la empresa pública TECNOLOGÍAS Y SERVICIOS AGRARIOS, S. A., S. M. E., M. P. (TRAGSATEC), consistente en la prestación del servicio técnico para la formalización de un marco de colaboración entre el Principado de Asturias, a través de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos y el ayuntamiento de Gijón/Xixón para la producción de suelo residencial.

SEGUNDO.- El presupuesto del encargo es de CIENTO CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TRES CÉNTIMOS DE EURO (150.948,03 €), con cargo a la aplicación presupuestaria 13.03.433B.227006 y la siguiente distribución de anualidades:

ANUALIDAD	IMPORTE
2026	49.981,64 €

2027	100.966,39 €
TOTAL	**150.948,03€**

TERCERO.- El artículo 6 del Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma, establece que a la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos le corresponden, entre otras, las competencias en materia de urbanismo. Conforme a la estructura orgánica básica de la Consejería, establecida por el Decreto 75/2023, de 18 de agosto, estas funciones serán desarrolladas por la Dirección General de Urbanismo.

En particular, dentro del desarrollo de las referidas atribuciones, le corresponde la coordinación e impulso de planes, programas y proyectos de naturaleza urbanística formulados en el Principado de Asturias.

CUARTO.- Dicha asistencia técnica objeto del encargo consiste en el desarrollo de los trabajos precisos para la formalización de un marco de colaboración entre el Principado de Asturias, a través de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, y el Ayuntamiento de Gijón/Xixón para la producción de suelo residencial que posibilite la ampliación del parque de vivienda pública y protegida mediante el desarrollo y ejecución de cuatro actuaciones de transformación urbanística previstas en el plan general vigente en Gijón/Xixón, y se concreta en la realización de las siguientes actividades:

· Elaboración del protocolo general de actuación a suscribir por ambas administraciones y la redacción de los convenios específicos relativos a las actuaciones AUA-CRI-05 Estaciones Centrales, APP-NGW-06 Nuevo Gijón Oeste “La Torre”, APP-PERI-03 Natahoyo 3 y APP-PERI-04 Natahoyo.

Este encargo no incluye la redacción de instrumentos urbanísticos reglados, sin perjuicio de los estudios y propuestas de carácter urbanístico necesarios para la formalización del marco de colaboración interadministrativo objeto del mismo.

QUINTO.- La Dirección General de Urbanismo no dispone ni de los medios personales ni materiales suficientes para la realización de las prestaciones objeto de esta asistencia ni del apoyo técnico para la ejecución de las actuaciones.

La elaboración de la documentación necesaria requiere la intervención de personal especializado en derecho administrativo, estrategias de desarrollo urbano, gestión urbanística, análisis de viabilidad económica y mecanismos de financiación. Asimismo, exige una dedicación continuada durante el plazo de ejecución del encargo, así como la participación en reuniones técnicas y de coordinación con otras administraciones públicas, representantes vecinales y titulares afectados.

El Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística no dispone de medios propios suficientes para asumir estas tareas sin menoscabo del ejercicio de las funciones ordinarias que tiene encomendadas. Además, la naturaleza técnica y multidisciplinar de los trabajos aconseja acudir a un equipo especializado con experiencia específica en la materia. Con el objeto de asegurar la máxima eficacia en el desarrollo de estas actuaciones, resulta conveniente encargar los trabajos a TRAGSATEC, medio propio personificado de la Administración General del Estado y de las administraciones públicas que cumple los requisitos legalmente establecidos y dispone de profesionales especializados y experiencia en trabajos de asistencia técnica relacionados con la planificación territorial, urbanística y administrativa.

La elección de TRAGSATEC como medio propio resulta la alternativa más eficiente desde el punto de vista económico por varios motivos. En primer lugar, las tarifas aprobadas oficialmente para la entidad se calculan bajo el principio de moderación de costes, de tal modo que las aprobadas para 2026 se mantienen un 8,82% por debajo de los precios de mercado del año 2025; dato procedente de análisis realizado por el propio grupo en el que se comparan las tarifas con precios de adjudicación de licitaciones tomando en consideración las indicaciones de cálculo propuestas por la Intervención General de la Administración del Estado en el “Informe de conclusiones y recomendaciones del servicio de evaluación de la moderación de costes en las Tarifas de TRAGSA". En segundo, debemos mencionar la no sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido de las prestaciones realizadas en su condición de medio propio instrumental, lo que indudablemente reduce los costes. Además, hemos de tener en cuenta que su condición de medio propio nos permite contar con un equipo multidisciplinar integrado por profesionales especializados en las materias de forma inmediata, siendo el factor tiempo muy relevante en términos de eficiencia.

Por último, y dadas las características del encargo consistente en servicios de asistencia técnica para la formalización de un marco de colaboración interadministrativo, se considera conveniente contar con un medio propio para evitar cualquier posible conflicto de intereses.

El servicio técnico que se pretende encargar no responde a la necesidad de suplir la carencia de medios personales para hacer frente a necesidades permanentes de personal, relacionadas con el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas la Administración del Principado de

Asturias. En ningún caso se ejercerán por el servicio técnico potestades públicas o de salvaguardia de los intereses generales de las Administraciones Públicas; no recibirá directamente órdenes e instrucciones de trabajo, que deberán ser impartidas por el responsable técnico del proyecto desinado al efecto; y no se emplearán equipos o material de la Administración para tales fines.

SEXTO.- Consta en el expediente un presupuesto del encargo, un Pliego de Prescripciones Técnicas de los trabajos objeto del encargo, elaborado por el Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística, y un Informe propuesta del referido Servicio en el que se especifica, entre otras cuestiones, la necesidad administrativa a satisfacer y definición del objeto del encargo, la Justificación de ausencia de medios personales y/o materiales, la justificación del recurso al encargo como vía para la satisfacción de la necesidad administrativa, sobre la empresa pública TRAGSATEC y su condición de medio propio y su idoneidad para el objeto del encargo que se propone, la valoración económica, y el plazo de ejecución del encargo.

SÉPTIMO.- En cuanto al plazo de ejecución del encargo, de acuerdo con lo previsto en el informe del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística es de TREINTA Y UNA (31) SEMANAS.

OCTAVO.- Consta en el expediente, entre otra, la siguiente documentación:

- Documento de justificación de que la Empresa Tecnologías y Servicios Agrarios S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSATEC), tiene la consideración de medio propio personificado, según la disposición adicional vigesimocuarta de la Ley 9/2017, de la Administración General del Estado, de las Comunidades Autónomas, etc.
- Declaración responsable de TRAGSATEC de que más del 80% de las actividades realizadas por TRAGSATEC desde 2022 hasta 2024, ambos inclusive, corresponden a cometidos confiados por los poderes adjudicadores de los que son medios propios personificados y servicios técnicos.
- Declaración responsable de TRAGSATEC de que del importe total de ejecución la contratación de prestaciones parciales con terceros no superará en ningún caso el porcentaje establecido.
- Declaración responsable de TRAGSATEC de la disposición de medios para realizar el encargo.
- Certificado de Inscripción en el ROLECE de TRAGSATEC.

NOVENO.- Por Resolución de 9 de septiembre de 2026 se inició el expediente del encargo de referencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 8/1991 del Principado de Asturias, de 30 de julio, de Organización de la Administración, los Consejeros ejercen la titularidad de las Consejerías que integran la Administración del Principado de Asturias, correspondiéndoles ejercer las competencias que conforme la estructura orgánica y funcional de aquélla les fuere atribuidas por razón de la materia, salvo las expresamente reservadas al Presidente o al Consejo de Gobierno. El Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma, dispone en su artículo 4 que corresponden a la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, entre otras, las competencias relativas Al urbanismo.

SEGUNDO.- El artículo 32.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP) establece en relación a los encargos de los poderes adjudicadores a medios propios personificados que "Los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público", disponiendo además que el encargo que cumpla dichos requisitos no tendrá la consideración de contrato".

TERCERO.- Por su parte, el artículo 86 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que no tiene carácter básico, preceptúa que la consideración de medio propio y servicio técnico se da cuando se acredite que, además de disponer de medios suficientes e idóneos para realizar prestaciones en el sector de actividad que se corresponda con su objeto social, de acuerdo con su norma o acuerdo de creación, se dé, entre otras circunstancias, cuando sea una opción más eficiente que la contratación pública y resulta sostenible y eficaz, aplicando criterios de rentabilidad económica.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional vigésimo cuarta de la LCSP, la Empresa de Transformación Agraria S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA), y su filial Tecnologías y Servicios Agrarios, S.A., S.M.E., M.P (TRAGSATEC) tienen por función entre otras, la

prestación de servicios esenciales en materia de desarrollo rural, conservación del medio ambiente, adaptación y mantenimiento de aplicaciones informáticas, control sanitario animal, atención a emergencias, y otros ámbitos conexos, con arreglo a lo establecido en esta disposición.

En concreto, en su apartado 4 se establece que se podrán encargar cualquier tipo de asistencias y servicios técnicos en los ámbitos de actuación señalados en el apartado anterior, o mediante la adaptación y aplicación de la experiencia y conocimientos desarrollados en dichos ámbitos a otros sectores de la actividad administrativa.

Por otra parte, y de acuerdo con el apartado 2 de esa disposición, TRAGSA y su filial TRAGSATEC, tendrán la consideración de medios propios personificados y servicios técnicos, entre otras, de la Administración General del Estado y de las Comunidades Autónomas.

QUINTO.- El artículo 32.6 de la LCSP señala que los encargos que realicen las entidades del sector público a un ente que, de acuerdo con los apartados segundo, tercero o cuarto de este artículo, pueda ser calificado como medio propio personificado del primero o primeros, **no tendrán la consideración jurídica de contrato**, debiendo únicamente cumplir las siguientes normas:

a) El medio propio personificado deberá haber publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente su condición de tal; respecto de qué poderes adjudicadores la ostenta; y los sectores de actividad en los que, estando comprendidos en su objeto social, sería apto para ejecutar las prestaciones que vayan a ser objeto de encargo.

b) El encargo deberá ser objeto de formalización en un documento que será publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente en los supuestos previstos del artículo 63.6. El documento de formalización establecerá el plazo de duración del encargo.

c) Los órganos de las entidades del sector público estatal que tengan la condición de poder adjudicador en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.3 de esta Ley, necesitarán autorización del Consejo de Ministros cuando el importe del gasto que se derive del encargo, sea igual o superior a doce millones de euros.

SEXTO.- La cláusula octava del Convenio de Colaboración en Materia de Actuaciones de su Competencia de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias con el Medio Propio Instrumental TRAGSA, de 1 de junio de 1998 señala que *las actuaciones obligatorias que le sean encargadas por la Administración del Principado de Asturias a TRAGSA o a su filiales estarán definidas, según los casos, en proyectos, memorias y otros documentos técnicos y valorados en su correspondiente presupuesto, conforme al sistema de tarifas*. Asimismo, dicho artículo establece que, antes de formular el encargo, la Administración aprobará formalmente dichos

documentos y realizará los preceptivos trámites técnicos, jurídicos, presupuestarios y de control y aprobación del gasto.

SÉPTIMO.- El apartado séptimo de la disposición vigésima cuarta de la LCSP, ya citada, precisa que el importe de las obras, trabajos, proyectos, estudios y suministros realizados por TRAGSA y por su filial TRAGSATEC se determinará aplicando a las unidades directamente ejecutadas por el medio propio las tarifas correspondientes y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares. Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización y su aplicación a las unidades producidas servirá de justificante de la inversión o de los servicios realizados directamente por el medio propio. La elaboración y aprobación de las tarifas se realizará por las Administraciones de las que el grupo es medio propio personificado, con arreglo al procedimiento establecido reglamentariamente.

En el Presupuesto para la realización de los trabajos objeto del presente encargo se han utilizado las tarifas 2026 aplicables a las actuaciones a realizar por TRAGSA y TRAGSATEC para aquellas entidades respecto de las cuales tenga la consideración de medio propio. En este sentido, en el Boletín Oficial del Estado de 28 de abril de 2026 se publica la Resolución de 24 de abril de 2026, de la Subsecretaría de Hacienda, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión para la determinación de tarifas de Tragsa, por el que se aprueban las tarifas 2026 aplicables a las actuaciones a realizar por Tragsa Y Tragsatec para aquellas entidades respecto de las cuales tenga la consideración de medio propio personificado y servicio técnico en los términos previstos en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y se revisan los coeficientes para la actualización de los precios simples en actuaciones no sujetas a impuestos.

OCTAVO.- De conformidad con lo establecido en la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifica la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, no se encuentran sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) los servicios prestados en virtud de encomienda de gestión por los entes, organismos y entidades del sector público que ostenten, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración Publica.

NOVENO.- De conformidad con el artículo 41 del Texto Refundido del Régimen Económico y Presupuestario, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 2/1998, de 25 de junio (en adelante TRREPPA), y el artículo 7.1 de la Ley del Principado de Asturias 5/2025, de 31 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2026, corresponde al titular de cada Consejería la autorización de gastos por importe no superior a setecientos

cincuenta mil euros y la disposición de los gastos dentro de los límites de las consignaciones incluidas en la sección del presupuesto correspondiente.

Vistos los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que resultan de aplicación,

RESUELVO

PRIMERO.- Ordenar la ejecución del encargo a la empresa pública TECNOLOGÍAS Y SERVICIOS AGRARIOS, S. A., S. M. E., M. P. (TRAGSATEC), consistente en la prestación del servicio técnico para la formalización de un marco de colaboración entre el Principado de Asturias, a través de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos y el ayuntamiento de Gijón/Xixón para la producción de suelo residencial, (detallados en el antecedente de hecho cuarto y en el pliego de prescripciones técnicas), con un plazo de ejecución de 31 semanas a contar desde el día siguiente a la notificación del encargo, de acuerdo a lo previsto en el pliego de prescripciones técnicas.

SEGUNDO.- Autorizar y disponer un gasto a favor de la empresa TECNOLOGÍAS Y SERVICIOS AGRARIOS, S. A., S. M. E., M. P. (TRAGSATEC) con CIF A79365821, por un importe de CIENTO CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TRES CÉNTIMOS DE EURO (150.948,03 €), con cargo a la aplicación presupuestaria 13.03.433B.227006 y la siguiente distribución de anualidades:

ANUALIDAD	IMPORTE
2026	49.981,64 €
2027	100.966,39 €
TOTAL	**150.948,03€**

TERCERO.- Aprobar el pliego de prescripciones técnicas para el desarrollo del encargo, así como el presupuesto del mismo, que figuran anexo a esta Resolución.

CUARTO.- Designar como responsable a la persona que ostente la Jefatura del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

QUINTO.- Señalar que la aprobación de la presente Resolución y su notificación al medio propio, constituye el documento de formalización del encargo.

Contra este acto podrá interponerse potestativamente el recurso especial en materia de contratación al que se refiere el artículo 44 de la LCSP, ante el Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales en el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES a contar a partir del día siguiente a aquel en que se haya publicado en el perfil de contratante.

El escrito de interposición podrá presentarse en los lugares que establece el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; asimismo, podrá presentarse en el registro del órgano de contratación o en el del órgano competente para la resolución del recurso. Los escritos presentados en registros distintos de los dos citados específicamente en el párrafo anterior, deberán comunicarse al Tribunal de manera inmediata y de la forma más rápida posible. En caso contrario, por aplicación del artículo 18 del Real Decreto 814/2015, no quedará interrumpido el plazo de presentación del recurso.

En caso de no optar por esta vía, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el plazo de DOS (2) MESES contados desde la recepción de su notificación, sin perjuicio de cualquier otro recurso que estimen procedente interponer en defensa de sus intereses.

Documento firmado electrónicamente por
OVIDIO ZAPICO GONZALEZ
El Consejero de Ordenación de Territorio,
Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos
Principado de Asturias a 16 de septiembre de
2026 13:22:20

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL ENCARGO A MEDIO PROPIO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA FORMALIZACIÓN DE UN MARCO DE COLABORACIÓN ENTRE EL PRINCIPADO DE ASTURIAS, A TRAVÉS DE LA CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS CIUDADANOS, Y EL AYUNTAMIENTO DE GIJÓN/XIXÓN PARA LA PRODUCCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 11

2. OBJETO DEL ENCARGO 12

3. MARCO NORMATIVO 13

4. ÁMBITO DE APLICACIÓN 14

5. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR 14

5.1 Naturaleza del encargo 14

5.2 Objetivos del encargo 14

5.2.1 Objetivo general 14

5.2.2 Objetivos específicos 14

5.3 Determinaciones y fases 16

5.3.1 Fase 0: Programación 16

5.3.2 Fase 1: Protocolo General de Actuación 17

5.3.3 Fase 2: Convenios específicos 17

6. DOCUMENTACIÓN DE PARTIDA 18

7. PLAZO DE DURACIÓN DEL ENCARGO Y PLAZOS PARCIALES 18

8. PRESUPUESTO DEL ENCARGO 19

8.1 Presupuesto de ejecución 19

8.2 Aplicación presupuestaria 19

8.3 Distribución del gasto plurianual 19

9. PRÓRROGAS 20

10. MODIFICACIONES 20

11. FORMA DE PAGO DEL PRECIO Y PERIODICIDAD 20

12. DOTACIÓN DE MEDIOS MÍNIMOS NECESARIOS 21

13. SUBCONTRATACIÓN 21

14. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ENCARGO 21

15. PERFECCIÓN DEL ENCARGO 22

16. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ENCARGO 22

17. TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO 22

18. RESPONSABLE DEL ENCARGO 22

ANTECEDENTES

El 27 de septiembre de 2024 la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos adjudicó el contrato de *asistencia técnica para la redacción de informe técnico de análisis del mercado de suelo y vivienda en Gijón y las opciones de intervención desde la actividad urbanística* a favor de la Fundación Universidad de Oviedo (Resolución PA/6221/2024/4501).

El resultado de este contrato es un documento de análisis, diagnóstico y propuestas en el que se definía un índice de vulnerabilidad urbana a partir de cuarenta indicadores desagregados a nivel de sección censal y se cotejaba con las actuaciones de transformación urbanística previstas en el plan general vigente y con el inventario municipal de suelo. Se detectaban así las áreas más vulnerables, en las que se considera preferente la intervención pública, y las posibles actuaciones a acometer. El documento incorpora, también, un apartado de propuesta con medidas de carácter general y otras específicas, en el que se recogen posibles actuaciones edificatorias y de transformación urbanística por distritos.

Analizado el documento y, en especial, las propuestas concretas en materia de actuaciones de transformación urbanística, desde la Dirección General de Urbanismo se elabora una propuesta de intervención en la ciudad que constituye el punto de partida del marco de colaboración cuya formulación interesa este encargo. Esta propuesta parte de tres premisas. En

primer lugar, el reparto competencial vigente, que otorga al Ayuntamiento el liderazgo en la definición del modelo territorial y urbano. Por ello, se opta por elegir actuaciones previstas en el plan general en vigor en detrimento de la declaración de actuaciones urbanísticas concertadas *ex novo* que pudieren generar distorsiones con dicho modelo.

En segundo, el modelo de ciudad propio. En las últimas décadas hemos visto la aparición de procesos de segregación espacial en múltiples ciudades en las que se han ido desarrollando áreas urbanas monofuncionales y surgiendo barrios que concentran determinados perfiles de renta mientras otros resultan expulsados. Nuestro modelo busca evitar la emergencia de esos procesos en aras de una ciudad equilibrada, cohesionada, justa, segura, sostenible y con vida urbana. Y consideramos que la clave para ello es la mezcla: mezcla de usos (residenciales, actividades económicas, comercio de proximidad), mezcla de tipos de viviendas (libres y protegidas), mezcla de regímenes de tenencia (propiedad y alquiler), mezcla de perfiles sociales y cercanía a dotaciones, servicios y espacios de ocio. Por ello, se propone actuar en tres áreas de la ciudad (Oeste, Centro y Sur) mediante actuaciones con objetivos diversos que van desde la regeneración urbana al remate de la ciudad consolidada, pasando por la ampliación del parque público residencial.

Por último, la tercer premisa parte del convencimiento de que las Administraciones debemos actuar allí donde existen problemáticas añadidas que dificultan la ejecución por parte de la iniciativa privada. Por ello, se eligen actuaciones que, transcurridos siete años y medio desde la aprobación del plan general, aún no se han iniciado.

Las actuaciones elegidas conforme a estas premisas son:

- AUA-CRI-05 Estaciones Centrales, en el barrio de Laviada (Distrito Centro).
- APP-NGW-06 Nuevo Gijón Oeste “La Torre”, en el barrio de Santa Bárbara (Distrito Sur).
- APP-PERI-03 Natahoyo 3 y APP-PERI-04 Natahoyo 4, en el barrio de El Natahoyo (Distrito Oeste).

OBJETO DEL ENCARGO

El objeto de este encargo a medio propio consiste en el servicio de asistencia técnica para la formalización de un marco de colaboración entre el Principado de Asturias, a través de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, y el Ayuntamiento de Gijón/Xixón para la producción de suelo residencial que posibilite la ampliación del parque de vivienda pública y protegida mediante el desarrollo y ejecución de cuatro actuaciones de transformación urbanística previstas en el plan general vigente en Gijón/Xixón.

Dada la naturaleza necesariamente consensuada del resultado de los trabajos, la Dirección General de Urbanismo se encargará de la necesaria coordinación entre las Administraciones implicadas para la correcta definición de los documentos a redactar.

MARCO NORMATIVO

Se recogen a continuación, y sin ánimo de exhaustividad, las disposiciones normativas que se consideran más relevantes por su influencia específica sobre el ámbito de trabajo:

- Estatales:
  - Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP).
  - Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS).
  - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).
- Autonómicas:
  - Acuerdo de 19 de septiembre de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban las instrucciones para la tramitación de convenios de colaboración en el ámbito de la Administración del Principado de Asturias.
  - Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU).
  - Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).
- Municipales:
  - Revisión del plan general de ordenación de Gijón aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 30 de enero de 2019 (PGOGi19).
  - Modificación del Catálogo Urbanístico de Gijón aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 30 de enero de 2019 (CAUGi19).

ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito del encargo será el delimitado en el PGOGi19 para las cuatro actuaciones de transformación urbanística citadas:

- AUA-CRI-05 Estaciones Centrales, en el barrio de Laviada.
- APP-NGW-06 Nuevo Gijón Oeste "La Torre", en el barrio de Santa Bárbara.
- APP-PERI-03 Natahoyo 3 y APP-PERI-04 Natahoyo 4, en el barrio de El Natahoyo.

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

Naturaleza del encargo

Los documentos resultantes del encargo serán de carácter jurídico-administrativo y tendrán la naturaleza de acuerdos de voluntades entre las dos administraciones implicadas. Así, el encargo se materializará en un **protocolo general de actuación** a suscribir por las dos administraciones que sentará las bases a desarrollar mediante **convenios específicos** para cada actuación.

Este encargo no incluye la redacción de instrumentos urbanísticos reglados, sin perjuicio de los estudios y propuestas de carácter urbanístico necesarios para la formalización del marco de colaboración interadministrativo objeto del mismo.

Objetivos del encargo

Objetivo general

El objetivo principal es la producción de suelo residencial que posibilite la ampliación del parque de vivienda pública y protegida mediante el desarrollo y ejecución de cuatro actuaciones de transformación urbanística situadas en tres barrios de la ciudad.

Objetivos específicos

Además del objetivo general, se plantean otros objetivos de naturaleza urbanística. El primero de ellos, de carácter transversal, se relaciona con el modelo de ciudad compleja por el que se aboga y que hace de la mezcla su *leitmotiv*. La ordenación de las distintas piezas urbanas deberá tener en cuenta esta premisa y analizar cuál es la mezcla de usos, tipos de vivienda y regímenes de tenencia adecuada en cada caso.

Por otra, la propuesta aborda la intervención en tres barrios de la ciudad con problemáticas distintas y propósitos específicos:

BARRIO	ÁMBITO	OBJETIVOS
Distrito Centro: Laviada – El Polígono	AUA-CRI-05	Incremento del parque de vivienda pública Estabilización del mercado
Distrito Sur: Santa Bárbara	APP-NGW-06	Remate de la ciudad consolidada Mejora dotacional en barrios aledaños Recuperación del patrimonio
Distrito Oeste: El Natahoyo	APP-PERI-03 APP-PERI-04	Regeneración urbana Estabilización del mercado

La de **Laviada** es una actuación pura de producción de vivienda con un doble propósito: incrementar el parque público de vivienda y aumentar el número de viviendas sujetas a algún tipo de protección en el mercado que puedan funcionar como mecanismo estabilizador en un área con tensión alcista de precios tanto por su localización central como por la colindancia con el llamado "plan de vías". La AUA-CRI-05 prevista en el plan general es una actuación de iniciativa pública a desarrollar mediante estudio de detalle con capacidad estimada para 262 viviendas. El propio plan contempla la construcción de vivienda protegida y el suelo es de titularidad municipal, por lo que su ejecución únicamente requeriría la aprobación de los instrumentos de desarrollo y gestión. A este respecto, cabe mencionar que el 8 de julio de 2026, el Ayuntamiento de Gijón/Xixón licitó el *"Servicio de redacción de documentos urbanísticos del Estudio de Detalle y posterior Proyecto de Reparcelación del ámbito AUA-CRI-05"* con un plazo de ejecución de trece (13) meses. Conforme a los pliegos que rigen esta licitación, se estima que el estudio de detalle se apruebe definitivamente en junio de 2027 y el proyecto de reparcelación en octubre de 2027.

La intervención en **Santa Bárbara** corresponde a una actuación de crecimiento y remate de la ciudad consolidada. El plan general plantea ocho unidades de actuación en esta zona, que se erige así en una de las principales áreas de crecimiento de borde de la ciudad. En un espacio donde los límites de lo construido se desdibujan, el desarrollo de estas actuaciones supondrá el cierre de los barrios de Perchera y Santa Bárbara hacia la autopista. Si bien buena parte de ellas están en desarrollo, no sucede así con el ámbito APP-NGW-06. Con capacidad estimada para 435 viviendas, la ejecución de esta actuación no solo remataría la ciudad hacia la autopista, sino que también podría contribuir a paliar ciertos déficits dotacionales existentes en el Poblado de

Santa Bárbara y recuperar el Palacio del Marqués de Tremañes, un palacio tradicional asturiano del siglo XVIII considerado una pieza relevante de nuestro patrimonio tal y como prueba su catalogación con nivel de protección integral (ED-202-I), y que bien podría acoger usos dotacionales para los vecinos de estos barrios.

Por último, la intervención prevista en **El Natahoyo** también se encuentra en un barrio inmerso en un proceso de gentrificación que, previsiblemente, se agudizará con la ejecución del ámbito conocido como Naval Azul (APP-PE-NG), llamado a ser un nuevo polo de actividad y también un potencial agente gentrificador. Este tipo de actuaciones son imprescindibles para las ciudades, pero normalmente conllevan procesos de elitización que pueden terminar expulsando del barrio a sus vecinos. Por ello, es importante apoyarlos con actuaciones de vivienda pública y protegida que ayuden a controlar los precios del entorno. El plan general prevé dos actuaciones residenciales colindantes con los terrenos de Naval Azul, las unidades APP-PERI-03 y APP-PERI-04, con capacidad estimada para unas 350 viviendas. Se trata de dos actuaciones de regeneración urbana que revisten una importante complejidad. La 03 plantea el cambio de uso de la pieza urbana, reemplazando las antiguas naves industriales por un espacio residencial en continuidad con el caserío existente al sur de la calle Peña. La 04 propone recuperar un tejido degradado con múltiples inmuebles en situación de abandono y conectar Mariano Pola con el nuevo frente costero, por lo que habrá de tenerse en cuenta la ordenación definitiva al ámbito APP-PE-NG, cuyo plan especial se encuentra en tramitación. Además, estos ámbitos incluyen varios elementos catalogados con nivel de protección ambiental documental (ED-20-AD, ED-22-AD, ED23-AD) cuya memoria habrá de preservarse en los términos de la normativa vigente, lo que podrá contribuir a conservar la memoria del lugar y reforzar la identidad del barrio. La complejidad añadida en este caso deriva de la atomización de la propiedad y de la gestión de los realojos, cuestión siempre delicada y que deberá consensuarse y negociarse con propietarios y vecinos, lo que refuerza la convicción de estar ante actuaciones que deben liderar las administraciones.

Determinaciones y fases

Los trabajos a realizar se estructuran en tres fases:

- Fase 0: Programación
- Fase 1: Protocolo General de Actuación
- Fase 2: Convenios específicos

Fase 0: Programación

Al inicio del encargo se consensuarán la metodología y la programación de los trabajos.

Fase 1: Protocolo General de Actuación

Los protocolos generales de actuación son acuerdos de intenciones en los que las partes, en este caso el Ayuntamiento de Gijón/Xixón y el Principado de Asturias a través de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, manifiestan la voluntad de trabajar por un objetivo común y fijan las bases de la colaboración para la consecución de dicho objetivo.

La asistencia técnica elaborará el documento definitivo del Protocolo General de Actuación (PGA) a partir del borrador redactado desde la dirección general y del resultado de las reuniones mantenidas entre las partes, así como realizará cuantas labores técnicas se deriven de dichas reuniones o su preparación, en especial en lo relativo al análisis de las actuaciones previstas en el planeamiento vigente, incluidas infografías de resultado y los posibles mecanismos de financiación para su desarrollo y ejecución.

Fase 2: Convenios específicos

Se elaborará un convenio específico para el desarrollo y ejecución de cada una de las intervenciones en los términos dispuestos en la legislación vigente y el PGA que se suscriba.

Los convenios contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- Identificación y capacidad jurídica de las partes.
- Competencia en que se fundamenta la actuación de las partes.
- Objeto del convenio.
- Ámbito de actuación.
- Instrumentos de desarrollo (planeamiento, gestión y ejecución) y mecanismos de obtención del suelo.
- Condiciones de la ordenación urbanística y definición del mix de usos, tipos de vivienda y regímenes de tenencia.
- Actuaciones, aportaciones y compromisos económicos y de otro tipo a cargo de las partes.
- Titularidad de los productos inmobiliarios resultantes.
- Consecuencias en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes.
- Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio.
- Régimen de modificación del convenio.

- Plazo de vigencia del convenio y cronograma de ejecución.

La elaboración de dichos convenios requerirá, al menos, las siguientes tareas:

- Actividades informativas y deliberativas con colectivos vecinales de las zonas y titulares afectados.
- Análisis de la distribución de la propiedad y, en su caso, del alcance de los derechos de realojamiento y retorno contemplados en la normativa estatal.
- Ordenación de su ámbito:
  - Determinación de parámetros urbanísticos (edificabilidad, usos, aprovechamiento, densidad, reservas, etc.).
  - Calificación y localización de cesiones.
  - Establecimiento del mix definitivo de usos, tipos de vivienda y regímenes de tenencia.
  - Análisis económico.
  - En caso de modificación de la ordenación prevista en el plan general, elaboración de infografías de resultado.

DOCUMENTACIÓN DE PARTIDA

Como documentos de partida, la Dirección General de Urbanismo aportará la siguiente documentación:

- Informe técnico de análisis del mercado de suelo y vivienda en Gijón y las opciones de intervención urbanística, FUO-Indurot (agosto 2025).
- Fichas urbanísticas de los ámbitos y de los elementos catalogados.
- Titulares catastrales de las fincas incluidas en las actuaciones que constituyen el ámbito de aplicación.
- Borrador del PGA.

PLAZO DE DURACIÓN DEL ENCARGO Y PLAZOS PARCIALES

El plazo de duración del encargo será de TREINTA Y UNA (31) SEMANAS a contar desde su notificación.

El plazo total se distribuye en las tres fases descritas en el apartado 5.3 conforme a lo recogido en el cuadro siguiente:

FASE	PLAZO
Fase 0	1 semanas desde la notificación del encargo.
Fase 1	11 semanas desde la notificación del encargo.
Fase 2	31 semanas desde la notificación del encargo.
TOTAL	31 semanas desde la notificación del encargo.

PRESUPUESTO DEL ENCARGO

Presupuesto de ejecución

El presente encargo tiene un presupuesto de CIENTO CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TRES CÉNTIMOS DE EURO (150.948,03 €), tal y como se detalla en el presupuesto remitido por TRAGSATEC, elaborado a partir de las tarifas TRAGSATEC 2025-2027, aprobadas Resolución de 24 de abril de 2025, de la Subsecretaría de Hacienda y Función Pública y no está sujeto a la aplicación del Impuesto de Valor Añadido (IVA) en virtud de consulta vinculante realizada a la Dirección General de Tributos.

Aplicación presupuestaria

Aplicación presupuestaria 13.03.433B.227006

En el capítulo 2 del programa presupuestario correspondiente a la dirección general de Urbanismo existe crédito adecuado y suficiente para atender las obligaciones que se deriven para la Administración.

Distribución del gasto plurianual

El encargo se desarrollará durante los ejercicios 2026 y 2027 según el calendario previsto en el apartado 7, dando lugar a la siguiente distribución del presupuesto por anualidades:

ANUALIDAD	IMPORTE
2026	49.981,64 €

2027	100.966,39 €
TOTAL	**150.948,03€**

PRÓRROGAS

El encargo podrá ser objeto de prórroga cuando sea necesario por circunstancias sobrevenidas e imprevisibles en el momento de realizar el encargo o por causa de las determinaciones acordadas por las partes en su ejecución.

MODIFICACIONES

El encargo podrá ser objeto de modificación cuando sea necesario por circunstancias sobrevenidas e imprevisibles en el momento de realizar el encargo o por causa de las determinaciones acordadas por las partes en su ejecución.

FORMA DE PAGO DEL PRECIO Y PERIODICIDAD

El abono del precio se realizará contra facturas debidamente conformadas por la Dirección General de Urbanismo, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo Vivienda y Derechos Ciudadanos conforme a la siguiente programación:

- Fase 1:
  - 49.981,64 € a la aceptación de los trabajos para la suscripción del PGA.
- Fase 2:
  - 100.966,39 € a la aceptación de los trabajos para la firma de los convenios.

La presentación de las facturas se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 151/2014, de 29 de diciembre, por el que se establecen exclusiones a la obligación de facturación electrónica (BOPA 31 de diciembre de 2014):

- Facturas en formato electrónico: se presentarán a través del Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas (FACe), al que se accede mediante la dirección web https://face.gob.es/es
- En dichas facturas deberán constar los siguientes códigos DIR:

TIPO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
Órgano gestor	A03045152	Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos
Unidad tramitadora	A03045338	Dirección General de Urbanismo
Oficina contable	A03045337	Intervención General del Principado de Asturias

DOTACIÓN DE MEDIOS MÍNIMOS NECESARIOS

TRAGSATEC pondrá a disposición de este encargo los recursos humanos y materiales suficientes para desarrollar correctamente los trabajos programados en los plazos de ejecución, aparte de asegurar que se puede disponer de los medios suficientes para la buena ejecución de los mismos.

En concreto, TRAGSATEC dispondrá de, al menos:

- Licenciado o graduado en Derecho experto en derecho administrativo.
- Titulado superior universitario experto en ordenación y gestión urbanística con experiencia reconocida en la materia.

SUBCONTRATACIÓN

TRAGSATEC podrá subcontratar en los límites establecidos por ley para el correcto desarrollo de los trabajos encomendados en este encargo.

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ENCARGO

En el plazo de un mes a partir de la finalización del encargo, por el Responsable Técnico del mismo se procederá a elaborar un informe de cumplimiento completo y satisfactorio del mismo, que servirá para su recepción y liquidación.

PERFECCIÓN DEL ENCARGO

La Resolución de encargo dictada por la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos es de ejecución obligatoria para TRAGSATEC en los términos descritos en el presente Pliego y demás normas aplicables.

CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ENCARGO

El presente encargo se podrá extinguir, además de por el cumplimiento de su periodo de vigencia, de forma anticipada y, sin perjuicio de la continuidad de aquellas actuaciones que se encontrarán en ejecución en el momento de la resolución, mediante resolución de la administración promotora, por las siguientes causas:

- Mutuo acuerdo.
- Si se produjese alguna circunstancia que hiciese imposible o innecesaria la realización de los trabajos encargados.
- Por incumplimiento de las condiciones establecidas en el encargo.
- Por razones de interés público.

TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO

El medio propio TRAGSATEC cumplirá las obligaciones que en materia de transparencia e información pública se regulan en la Ley 8/2018, de 14 de septiembre, de transparencia, buen gobierno y grupos de interés, del Principado de Asturias, y en la Ley estatal 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia.

RESPONSABLE DEL ENCARGO

Actuará como responsable del contrato la persona que ostente la Jefatura del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística de la Dirección General de Urbanismo o la persona que se designe al efecto.