



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431371045071201510 en www.gijon.es/cev

PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO LA PECUARIA

APP-PCTG

POLÍGONO/MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	PLANO
80309 / 82317 / 84330 / 85280 / 86298	01 a 41 / 01 a 27 / 10-parte / 01, 03-parte, 20, 27, 28, 29 / 01 y 02	SC2-14-14-17, SC2-14-15-17

SUPERFICIES M2

BRUTA DEL ÁMBITO M2	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES	SUPERFICIE NETA (Sup.Bruta-D.P.Ex)
218.314,00			7.255,00	211.059,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONDICIONES PARTICULARES

- Ampliación del Parque Científico Tecnológico de Gijón, consolidado como uno de los pilares del sistema productivo gijonés y asturiano y que ya se encuentra próximo a su agotamiento en superficie, razón por la que necesita incorporar nuevos terrenos. La política económica asumida por el PGO indica como más apropiado el crecimiento en torno a la actual "Milla del Conocimiento", lo que presumiblemente contribuiría a mantener los beneficiosos efectos de las economías de aglomeración, potenciada en mayor medida por contar ya con una marca (la citada "Milla del Conocimiento") y proximidad con la Universidad y otros equipamientos de rango metropolitano.
- Aprovechar la avenida de Pecuaría como eje principal con gran capacidad para canalizar tráfico, y con sus márgenes aún sin ocupar en gran medida.
- El Plan especial debe respetar el entorno de protección del BIC de La Laboral que afecta al área situada al sur de la avenida Pecuaría. Las propuestas en este ámbito de superposición, no podrán alterar el carácter arquitectónico ni paisajístico del área del BIC, ni perturbar la contemplación de los bienes objeto de protección, de acuerdo con el artículo 58 LPC.
- El espacio al Norte de la avenida debe tener consideración de "frente".
- La Rotonda de La Pecuaría será el punto principal de acceso.
- El viario deberá conectar con el propuesto por el PGO para la AUA-PECUARIA al norte del ámbito.
- El Plan Especial deberá incluir un estudio de aumento del tráfico y, entre otras cuestiones, valorar:
 - La capacidad de Rotonda de La Pecuaría para absorber el volumen previsto y su posible ampliación.
 - Posibles accesos alternativos.
 - Posible ampliación del viario proyectado al norte del ámbito al que deberán dar frente algunas de las parcelas resultantes.
 - La implantación de una glorieta en el cruce entre la Pecuaría y la N632.
- Los aparcamientos deberán emplazarse, preferentemente, en espacios interiores, sin incidencia visual desde el eje principal.
- Las condiciones constructivas serán las mismas que las del actual Parque Científico Tecnológico de Gijón.
- El régimen de usos que establezca el Plan Especial deberá tomar como base el del actual Parque Científico Tecnológico adaptándolo a la ordenanza del PGO y a la legislación actual.
- El Plan Especial deberá definir y justificar los usos compatibles y complementarios en función de las necesidades del propio Parque Científico Tecnológico.
- El Plan Especial evaluará la posibilidad de ubicar las zonas verdes y espacios libres públicos en el área este del ámbito con frente a la avenida de La Pecuaría.
- El Plan Especial estudiará la posibilidad de precisar, al menos, dos unidades/fases de actuación, que permitan la incorporación efectiva de los derechos que ostentan los terrenos actualmente propiedad de la Seguridad Social.
- En el 10,00% dotacional se incluirán los equipamientos propios del PCTG (Ordenanza 8).

DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLAZOS
SUELO URBANO	(SUNC) URBANO NO CONSOLIDADO	PLAN ESPECIAL	PÚBLICA	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	COOPERACIÓN	4 AÑOS

USOS

PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIOS	COMPATIBLES
PRODUCTIVO CIENTIFICO TECNOLÓGICO	SEGÚN ORDENANZA	SEGÚN ORDENANZA

PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO LA PECUARIA

APP-PCTG

ORDENACIÓN					
USO PREDOMINANTE	OCUPACIÓN SUELO PLANTA BAJA - m2	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA (plantas sobre rasante)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE m2	COEFICIENTE EDIF. MAX. BRUTA m2/m2
RESIDENCIAL		9 - S/N PE	S/N PE		0,30
%VIVIENDAS PROTEGIDAS					
DENSIDAD					
VIVIENDAS ESTIMADAS					
INDUSTRIAL / CIENTÍFICO TECNOLÓGICO				58.945,00	
TERCIARIO					
DOTACIONAL PRIVADO				6.550,00	
VIARIO					
ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES	32.750,00				
DOTACIONAL PÚBLICO					
TOTAL	32.750,00			65.495,00	

GESTIÓN				
USO LUCRATIVO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	CESIÓN (MAX 10%)	APROVECHAMIENTO MEDIO
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	1,17			0,32
RESIDENCIAL COLECTIVA CIUDAD JARDÍN	1,29			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR ADOSADA	1,41			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR AISLADA	1,52			
RESIDENCIAL VP CONCERTADA	0,67			
RESIDENCIAL VP GENERAL	0,58			
RESIDENCIAL VP ESPECIAL	0,48			
PRODUCTIVO TERCIARIO OFICINAS Y HOTELES	0,98			
PRODUCTIVO TERCIARIO	1,47			
DOTACIONAL PRIVADO	1,47	9.628,50	962,85	
PRODUCTIVO INDUSTRIAL/CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	1,00	58.945,00	5.894,50	
TOTAL		68.573,50	6.857,35	