



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 10 de octubre de 2023



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 5 de diciembre de 2023

Delimitación de unidades de actuación en el ámbito la APP-PCTG
Area de Planeamiento Propuesto- Parque Científico Tecnológico La Pecuaria

Plan Especial (BOPA 7 julio 2022)



Indice

Memoria.....	3
Antecedentes.....	3
Delimitación de Unidades de actuación.....	5
Listado de planos.....	7



Octubre 2023

**ANA MARIA
FERNANDEZ
DOPAZO -**

Firmado digitalmente
por ANA MARIA
FERNANDEZ DOPAZO

LOPDGDD

LOPDGDD

La arquitecta municipal: Ana María Fernández Dopazo

Jefa del Servicio Técnico de Urbanismo

Memoria

Se elabora el presente documento de delimitación de Unidades de Actuación, en el ámbito de la APP-PCTG, por encargo de la Directora General de Urbanismo tras el escrito remitido por Impulsa relativo a:

- La necesidad de incorporar a la primera fase de actuación la parcela M1B, de 4.009,62 m² con una edificabilidad sobre rasante de 6.495,58 m² con objeto de mejorar la oferta de gestión de parcelas resultantes de la ordenación aprobada en el Plan Especial al poder poner en el mercado una tipología no incluida en la actual fase 1.1.
- Trasladar a una fase posterior de ejecución la parcela EQ1, por cuanto que, en la actualidad, no es de titularidad municipal, en tanto en cuanto se gestiona las circunstancias al respecto de la misma.

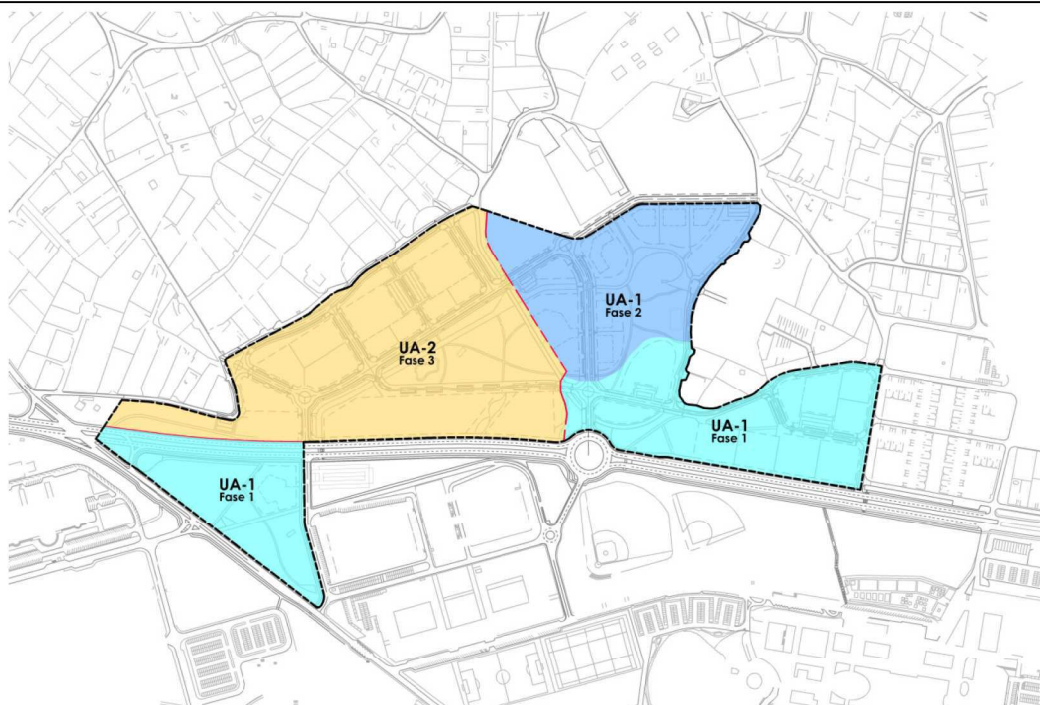
ANTECEDENTES

En el expediente 11927W/2021 se ha tramitado y aprobado el Plan Especial APP-PCTG, publicado en el BOPA el 7 de Julio de 2022, ordenando el ámbito completo de 218.314,26 m², con objeto de ampliar el Parque Científico Tecnológico de Gijón.

Se incorpora en el documento, y a efectos de su gestión, una división del ámbito en dos unidades de actuación: la **UA-1** y la **UA-2**.

La UA-1 con una superficie de 125.373,22 m², se divide a su vez en dos fases, para su ejecución: 1.1 de 77.305,17 m²; 1.2 de 48.068,05 m².

La UA-2 con una superficie total de 92.940,78 m², coincide con la Fase 3 de ejecución del Plan Especial, tal y como se recoge en la siguiente imagen:





La división se realizó de acuerdo en base a los siguientes motivos:

- Las dos unidades de actuación disponían del espacio suficiente para realizar las cesiones de suelo requeridas.
- Sus características geométricas y sus límites urbanísticos permitían distribuir de forma equitativa los beneficios y cargas derivados de la urbanización.
- Su forma y su situación en relación con las vías de acceso exterior y los sistemas de infraestructuras generales facilitaban que cada una pudiese ser ejecutada de forma independiente, sin que se produzca interferencia entre ellas.

En cuanto a los parámetros totales de las unidades de actuación, la diferencia entre sus aprovechamientos totales y los resultantes de la aplicación de los aprovechamientos medios sobre sus superficies eran superiores al 15% de estos últimos, no cumpliendo así el límite establecido en el artículo 208.3 del ROTU, que se justificó por la conveniencia de secuenciar su ejecución conforme la estructura de propiedad de los terrenos de distintas administraciones, además de equilibrar aprovechamientos y permitir el tratamiento unitario a importantes unidades de visibilidad y paisajismo en el entorno de La Laboral.

ÁMBITO	Aprovechamiento total m ² cuc (At)	Superficie Computable para AM (Sc)	AM x Sc (AM 0,3249)	Diferencia AT - (AMxSc)	%
UA-1	32.269	118.118	38.377	- 6.108	- 16%
UA-2	36.304	92.941	30.197	6.107	20%



DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Dadas las condiciones de titularidad actual y la necesidad de gestión de suelos municipales expuestas, se realiza la **delimitación de dos unidades de ejecución**, incluyendo en la Unidad de Ejecución 1, la parcela M1B de 8.075 m², anteriormente asignada a la Unidad de Ejecución 2.

Asimismo y dentro de la UA 1 se asigna, a la fase 2 la parcela EQ1, con el objeto de disponer de más tiempo para la gestión con sus actuales titulares.

Todo ello manteniendo las características fundamentales de la división de unidades:

- Que ambas unidades de actuación cuenten con el espacio necesario para cumplir con las cesiones de suelo exigidas.
- Que sus formas y límites urbanísticos posibilitem repartir de forma armónica los beneficios y cargas surgidas de la urbanización.
- Que su configuración y ubicación respecto a las vías de acceso exterior y sus sistemas de infraestructuras permitan que cada una pueda ser llevada a cabo de forma autónoma, sin interferencia entre ellas.

Además de respetar la ordenación del Plan Especial aprobada, y una vez que ha cambiado la circunstancia de la parcela de la Seguridad Social actualmente ya municipal, con la propuesta de delimitación de unidades UA 1 y UA 2, se da cumplimiento al límite establecido en el artículo 208.3 del ROTU, relativa a la diferencia entre su aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector sobre su superficie, inferior al 15% de este último, tal y como se recoge a continuación:

Con lo que, el ámbito de 218.314,26 m² se divide en dos unidades de Ejecución, del siguiente modo:

UA1: 133.448,72 m²

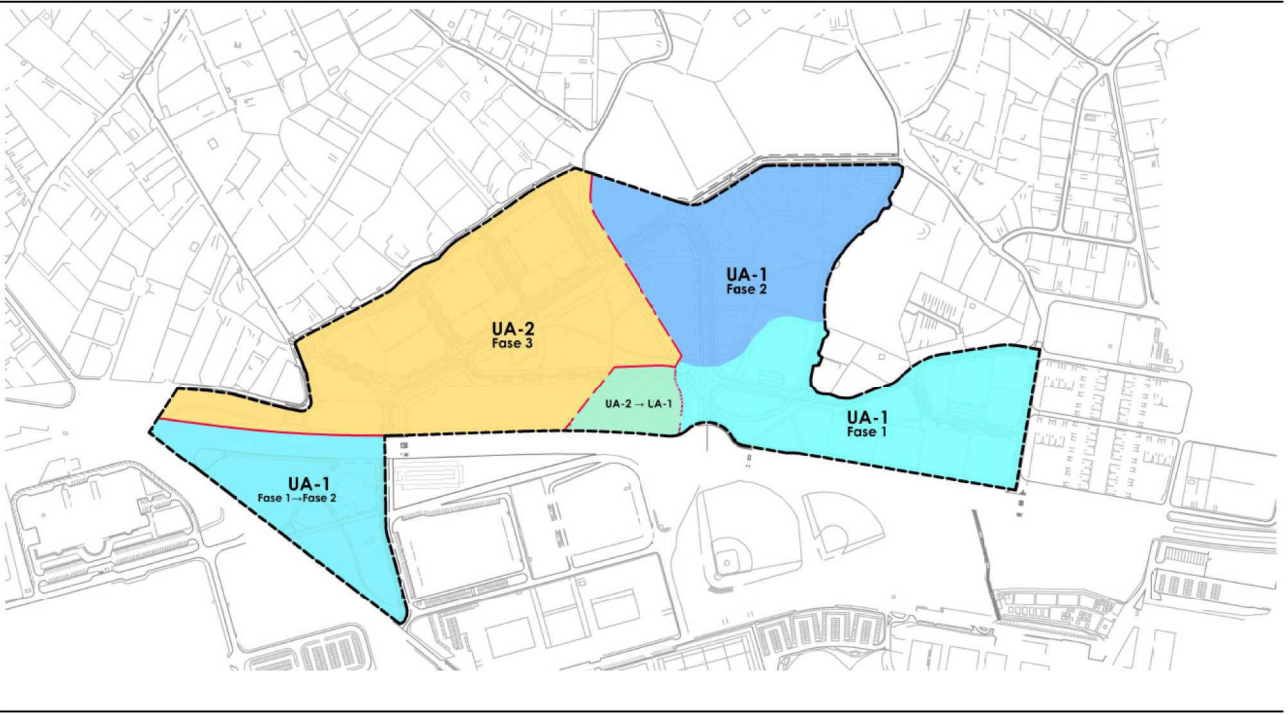
- **UA-1 Fase 1:** 55.417,1 m²
- **UA 1 Fase 2:** 78.031,62 m² (Fase discontinua)
 - **Oeste:** 29.963,57 m²
 - **Este:** 48.068,05 m²

UA2: 84.865,54 m²

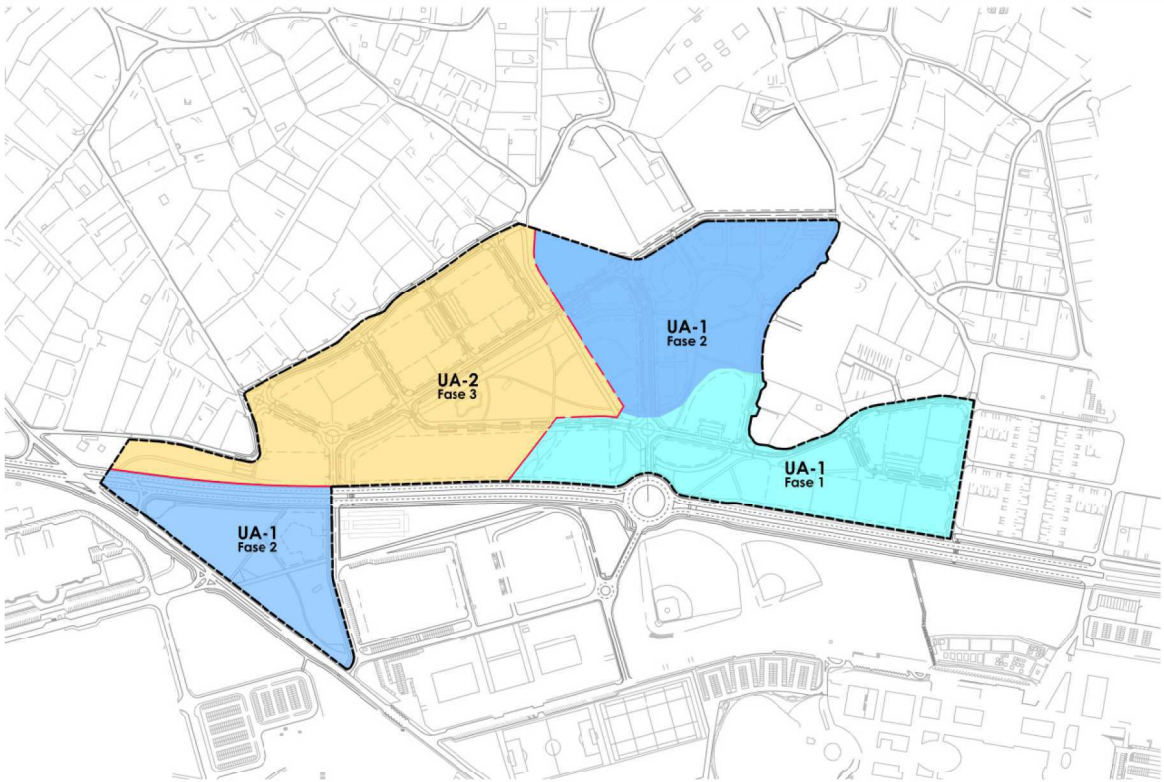
- **UA-2 Fase 3:** 84.865,54 m²

ÁMBITO	Aprovechamiento total m2 cuc (At)	Superficie Computable para AM (Sc)	AM x Sc (AM 0 0,3249)	Diferencia AT - (AMxSc)	%
UA-1	38765,37	126193,46	41000,26	-2235	-5
UA-2	29807,63	84865,54	27572,81	2235	8

Por lo que la delimitación de unidades de actuación incorporada al Plan Especial del APP-PCTG, conforme a lo expuesto, se modificaría según la imagen siguiente:



Quedando las **unidades de actuación y fases** del siguiente modo:



Listado de planos

1. Situación
2. Comparativa de delimitación de unidades y fases: 2022-2023
3. Delimitación de unidades y fases
4. Superposición: Unidades, fases y ordenación



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 10 de octubre de 2023



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 5 de diciembre de 2023