

**GIJÓN | XIXÓN MILLA DEL  
CONOCIMIENTO - MARGARITA SALAS**  
PLAN ESPECIAL DEL APP - PCTG  
PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO  
LA PECUARIA

4

**DOCUMENTO DE GESTIÓN**

ENERO 2022

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 14161226762222312346 en [www.gijon.es/cev](http://www.gijon.es/cev)

**rue  
v d  
ega** RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)

**paisaje transversal**  
escuchar y transformar la ciudad

**COMPAS**  
CONSULTORES

**Gijón**



gijón

**AYUNTAMIENTO DE GIJÓN | XIXÓN**

**GIJÓN MILLA DEL CONOCIMIENTO  
MARGARITA SALAS  
PLAN ESPECIAL APP-PCTG  
"LA PECUARIA"**

DOCUMENTO DE GESTIÓN

 **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**  
www.ruedavega.com

 **paisaje transversal**  
escuchar y transformar la ciudad

 **COMPÁS**  
CONSULTORES

ENERO 2022

---

## EQUIPO REDACTOR

---

### **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS**

Jesús M<sup>o</sup> Rueda Colinas, arquitecto

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecta

Laura Reca González, arquitecta

---

### **PAISAJE TRANSVERSAL**

Jorge Arévalo Martín, arquitecto

Pilar Díaz Martínez, arquitecta

Sonia Ortega García, licenciada en historia

Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta

Ícaro Obeso Muñiz, geógrafo

---

### **COMPAS CONSULTORES**

Pablo Garcimartín García, ICCP

Natalia Bagán Aznar, ICCP

---

### **ARTESA ESTUDIOS AMBIENTALES**

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental

Alberto Díez Martínez, biólogo

---

### **ASESOR JURÍDICO**

Rodrigo Caballero Veganzones, abogado

---

### **AUDIOTEC, Ingeniería Acústica**

Azucena de la Cruz Lecanda, técnica acústica medioambiental

---

### **TEMA INGENIERÍA, tráfico y movilidad**

Bethsaida Chocho Cabrera, lic. en Ciencias Económicas

María Dolores Barrero Palomino, ICCP

Sergio Hernando Álvarez, ICCP

---

## ÍNDICE

<b>0.</b>	<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>GESTIÓN</b>	<b>3</b>
1.1.1	OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN.....	3
1.1.2	MODALIDAD DE GESTIÓN.....	3
1.1.3	UNIDADES DE ACTUACIÓN .....	3
1.1.4	SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	4
1.1.5	SUJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	4
<b>1.2</b>	<b>BIENES Y DERECHOS AFECTADOS</b>	<b>4</b>
1.2.1	LEGITIMACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN .....	4
1.2.2	TERRENOS INTERIORES AL ÁMBITO .....	4
1.2.3	TERRENOS AFECTADOS POR ACTUACIONES EXTERIORES.....	6
<b>1.3</b>	<b>TERRENOS DE TITULARIDAD PÚBLICA</b>	<b>7</b>
1.3.1	TERRENOS DOTACIONALES .....	7
1.3.2	APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO .....	7
1.3.3	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO .....	7
<b>2.</b>	<b>DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b>	<b>9</b>
2.1.1	ALCANCE .....	9
2.1.2	PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....	9
2.1.3	PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.....	9
2.1.4	DOCUMENTO DE EJECUCIÓN Y CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS FINCAS DE RESULTADO.....	9
<b>2.2</b>	<b>PLAZOS</b>	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>PLAN DE ETAPAS</b>	<b>10</b>
2.3.1	FASES .....	10
2.3.2	COSTES DE EJECUCIÓN .....	11
2.3.3	PLAZOS DE EJECUCIÓN .....	11
<b>2.4</b>	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>11</b>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **141612676222312346** en [www.gjjon.es/cev](http://www.gjjon.es/cev)



## 0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **DOCUMENTO DE GESTIÓN** del **PLAN ESPECIAL DEL APP-PCTG “PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO LA PECUARIA”**, que incluye las determinaciones que habilitan la gestión de la actuación urbanizadora, conforme al artículo 354 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).

El Plan Especial desarrolla la ordenación detallada del ámbito APP-PCTG “Parque Científico Tecnológico La Pecuaria”, clasificado como suelo urbano no consolidado por el Plan General de Ordenación de Gijón | Xixón, aprobado definitivamente por el pleno municipal en sesión de 30 de enero de 2019 (BOPA 14 de febrero de 2019).

La promoción del Plan Especial corresponde al **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 el 14 de enero de 2021.

Firma el presente Plan Especial el arquitecto responsable de su redacción, en representación de **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP** y del conjunto del equipo redactor.

Enero de 2022



Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto



## 1. RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN

### 1.1 GESTIÓN

#### 1.1.1 OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN

La gestión del Plan Especial comprenderá las actividades de ejecución que concluyan con la urbanización y conversión en solares de los terrenos incluidos en el APP-PCTG la Pecuaria; a saber:

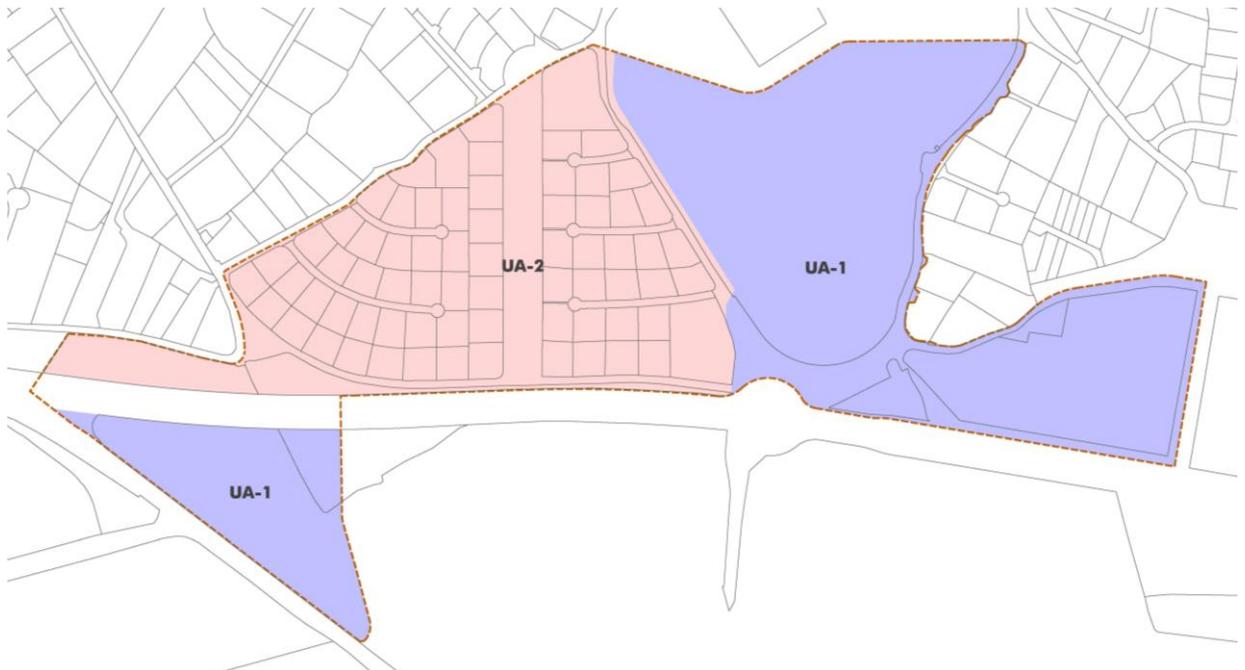
1. La obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas, así como aquellos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento como Administración urbanística actuante.
2. El costeamiento y, en su caso, ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito y, cuando proceda, el refuerzo de éstos.
3. El costeamiento y ejecución de la urbanización de manera que se garantice la conversión en solares de los terrenos.
4. La edificación de los solares y a la rehabilitación de los edificios sometidos a algún régimen de protección en los plazos que se establezcan.

#### 1.1.2 MODALIDAD DE GESTIÓN

El Plan Especial establece la modalidad de gestión por ACTUACIÓN SISTEMÁTICA para el desarrollo del ámbito, en correspondencia con su condición de suelo urbano no consolidado; conforme al artículo 352 ROTU.

#### 1.1.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN

Conforme al artículo 355.1 ROTU, a los efectos de legitimar la actuación urbanizadora, el Plan Especial delimita dos unidades en el ámbito, para la ejecución de las previsiones del plan mediante actuaciones sistemáticas. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación PO-6 y en la siguiente figura.



**Figura 1 : Unidades de actuación delimitadas.**

1. UA-1. Se trata de una unidad discontinua que incluye dos piezas:

- a. Terrenos del ámbito al Este del Camino de las Gardenias, comprendidos entre éste camino, la Avenida de la Pecuaria y el límite nororiental del ámbito.
  - b. El triángulo perteneciente al sector, solapado con el ámbito de protección del BIC de La Laboral, situado al sur de la Avenida de la Pecuaria; entre ésta avenida, la del Jardín Botánico y el INTRA.
2. UA-2: Incluye el resto de terrenos de la parte oeste del ámbito, entre el Camino de las Gardenias, la Avenida de la Pecuaria y la zona residencial de Somió.

En el epígrafe 1.4.9 de la Memoria de Ordenación del Plan Especial, se justifica que la delimitación cumple los requisitos exigidos por el artículo 357 ROTU.

#### **1.1.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN**

La gestión urbanística del ámbito será liderada por el Ayuntamiento de Gijón, quien ostentará la doble condición de Administración Urbanística Actuante y promotora de la actuación.

Teniendo en cuenta que parte de la propiedad de los terrenos incluidos en el área pertenece a otras Administraciones; de conformidad con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en aplicación de los principios de cooperación, colaboración y coordinación que han de regir las relaciones entre Administraciones Públicas en ella establecidos, el Ayuntamiento de Gijón empleará preferentemente para su adquisición los mecanismos colaborativos previstos tanto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas como en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana Real aprobado por Decreto Legislativo 7/2015.

No obstante, conforme al artículo 365.2-b ROTU, el Plan Especial establece para las dos unidades de actuación delimitadas el sistema de actuación por EXPROPIACIÓN, al ser éste el sistema de actuación que permitiría una gestión urbanística más ágil y simplificada, y que además sería totalmente compatible con la aplicación de los mecanismos colaborativos anteriormente referidos; y ello sin perjuicio de la posibilidad prevista en los artículos 186 TROTU y 462 ROTU, relativo a la liberación de expropiaciones.

Así mismo, conforme a lo previsto en el artículo 496 ROTU, el procedimiento de expropiación será el de TASACIÓN CONJUNTA.

La justificación de la elección del sistema y de su variación respecto al inicialmente previsto por el PGO (cooperación) se recoge en el epígrafe 1.4.10 de la Memoria de Ordenación.

#### **1.1.5 SUJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Conforme al artículo 461 ROTU, el sujeto de la gestión urbanística será el Ayuntamiento de Gijón, asumiendo la gestión directa del sistema de expropiación.

### **1.2 BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

#### **1.2.1 LEGITIMACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN**

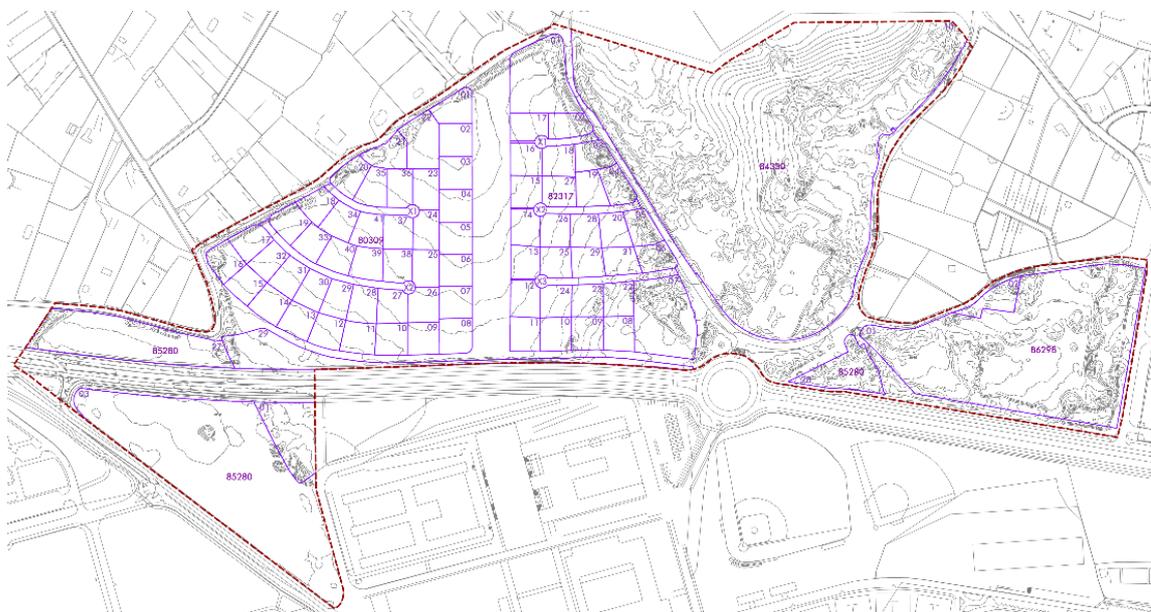
El presente Plan Especial establece para su desarrollo el sistema de actuación por expropiación. Conforme al artículo 287.1 ROTU, ello implica la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, de acuerdo con la normativa aplicable.

A tal efecto, conforme a lo requerido por el artículo 460 ROTU, los siguientes epígrafes recogen el listado de bienes y derechos afectados por las actuaciones necesarias, tanto interiores al ámbito del APP-PCTG como exteriores.

#### **1.2.2 TERRENOS INTERIORES AL ÁMBITO**

Se adjunta relación de parcelas y propietarios conforme a catastro.

TITULAR	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE s/CATASTRO	OBSERVACIONES
Ayuntamiento de Gijón   Xixón	86298	01	22.733 m <sup>2</sup>	
Ayuntamiento de Gijón   Xixón	84330	10	56.651 m <sup>2</sup>	Parcialmente incluida
Ayuntamiento de Gijón   Xixón	85280	01	2.658 m <sup>2</sup>	Parcialmente incluida
Ayuntamiento de Gijón   Xixón	85280	29	3.887 m <sup>2</sup>	
Ayuntamiento de Gijón   Xixón	85280	28	2.062 m <sup>2</sup>	Pendiente de formalizar cesión Ppdo. al Ayto.
Tesorería de la Seguridad Social	80309 y 82317	todas	81.010 m <sup>2</sup>	La superficie incluye viarios interiores
Principado de Asturias	85280	27	5.802 m <sup>2</sup>	
Universidad de Oviedo	85280	03	19.156 m <sup>2</sup>	
Terrenos demaniales Ayuntamiento de Gijón   Xixón.	–		24.355 m <sup>2</sup>	Viarios de Av. Pecuaria, Camino de las Gardenias y otros.
<b>TOTAL</b>			<b>218.314 m<sup>2</sup>.</b>	



**Figura 2: Estructura parcelaria del ámbito. Plano catastral.**

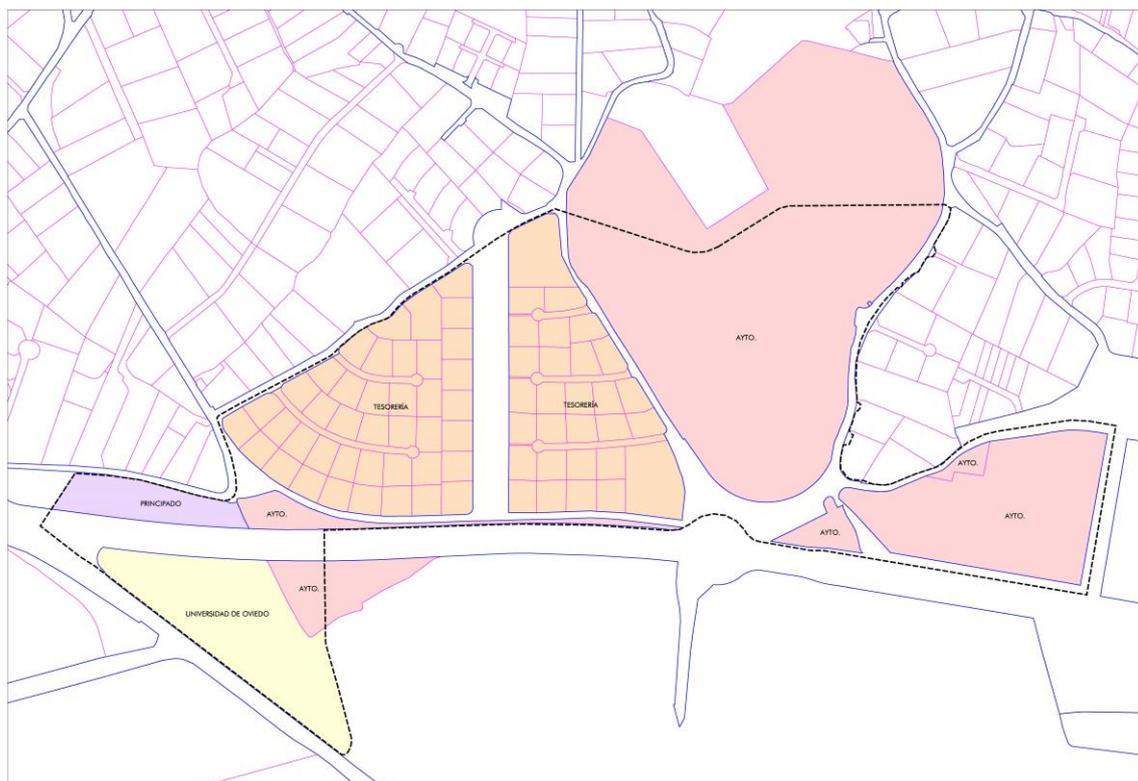


Figura 3: Titularidades.

### 1.2.3 TERRENOS AFECTADOS POR ACTUACIONES EXTERIORES

En la siguiente tabla se recogen de forma pormenorizada los suelos afectados por las actuaciones exteriores descritas en el apartado 2.5 de la Memoria de Ordenación.

ACTUACIÓN / TITULAR	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE
Camino de Cinamomos / Bien demanial del Ayuntamiento de Gijón   Xixón	-	-	2.088 m <sup>2</sup>
Camino de las Peonías / Bien demanial del Ayuntamiento de Gijón   Xixón	-	-	1.260 m <sup>2</sup>
Camino de los Claveles / Bien demanial del Ayuntamiento de Gijón   Xixón	-	-	1.629 m <sup>2</sup>
Nuevo viario en el norte del ámbito / Ayuntamiento de Gijón   Xixón	84330	10	3.120 m <sup>2</sup>
Nueva rotonda / Principado de Asturias	75281	06	1.755 m <sup>2</sup>
Nueva rotonda / Bien demanial del Ayuntamiento de Gijón   Xixón	75281	07	540 m <sup>2</sup>
Nueva rotonda / Bien demanial del Ayuntamiento de Gijón   Xixón	-	-	5.890 m <sup>2</sup>
Playa de aparcamiento / Ayuntamiento de Gijón   Xixón	85280	01	3.150 m <sup>2</sup>
Playa de aparcamiento / Principado de Asturias	85280	03	3.635 m <sup>2</sup>
Itinerario peatonal / Principado de Asturias (paso peatonal en el frente del Cementerio de Somió)	85280	03	271 m <sup>2</sup>
Itinerario peatonal / Ayuntamiento de Gijón   Xixón (subida peatonal desde Av. Pecuaria a Cementerio de Somió)	-	-	364 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>16.917 m<sup>2</sup></b>

### 1.3 TERRENOS DE TITULARIDAD PÚBLICA

#### 1.3.1 TERRENOS DOTACIONALES

En desarrollo del sector, el Ayuntamiento de Gijón recibirá, debidamente urbanizados, los terrenos calificados en el Plan Especial como sistemas locales de dotaciones públicas. Dichos terrenos se indican gráficamente en el plano de ordenación PO-1 y suman las siguientes superficies.

SISTEMA	SUPERFICIE	% s/ SUP. TOTAL (218.314 m <sup>2</sup> )
Zonas verdes	76.583,89	35,08 %
Equipamientos	11.003,81	5,04 %
<b>TOTAL ZV+EQ</b>	<b>87.587,60</b>	<b>40,12 %</b>
Servicios urbanos (CTs)	456,39	0,21%
Viarío	58.951,30	26,93 %
<b>TOTAL SISTEMAS LOCALES</b>	<b>146.492,86 m<sup>2</sup></b>	<b>67,25 %</b>

#### 1.3.2 APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Tal y como se indica en el epígrafe 1.2.2 del presente documento, el Ayuntamiento de Gijón es titular en el ámbito de una superficie de 33.259 m<sup>2</sup> de terrenos de uso y dominio público, recibidos a título de cesión gratuita o procedentes de terrenos demaniales correspondientes a caminos históricos de la zona.

Esta superficie es inferior a los 146.492,86 m<sup>2</sup> de terrenos de dominio y uso público que, conforme a lo reflejado en el cuadro del epígrafe anterior, resultan de la ordenación del Plan Especial. En consecuencia, conforme al artículo 363 ROTU, las superficies demaniales iniciales se entenderán sustituidas por las correspondientes a los sistemas locales resultantes de la ordenación.

#### 1.3.3 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

En correspondencia con lo establecido el artículo 316-a ROTU, el PGO recoge en la ficha del APP-PCTG el deber de los propietarios de ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento parcelas urbanizadas con capacidad para alojar el diez por ciento del aprovechamiento medio del ámbito, concretado en 6.857 m<sup>2</sup> construibles. Tratándose de una actuación de iniciativa municipal por expropiación, en la que el propio Ayuntamiento interviene como sujeto actuante y urbanizador, no procede la aplicación de este deber.

No obstante, la obligación de cesión del 10% podrá ser tenida en cuenta a la hora de valorar los terrenos por el método residual estático, en el procedimiento de tasación conjunta que se realizará en ejecución de la expropiación.



## 2. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

### 2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

#### 2.1.1 ALCANCE

Los siguientes epígrafes recogen los instrumentos técnicos que deberán redactarse para el desarrollo del Plan Especial y la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora.

Su alcance podrá afectar al conjunto del APP-PCTG o procederse mediante instrumentos independientes para cada Unidad de Actuación, conforme al criterio municipal en el inicio de las actividades de gestión.

#### 2.1.2 PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se redactará para proyectar técnicamente todos los elementos de la urbanización de manera integral y se redactarán con precisión suficiente para poder ser interpretados y ejecutados por técnicos competentes distintos a su redactor.

Se ajustará a lo requerido por el artículo 381 ROTU.

#### 2.1.3 PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

En coherencia con el sistema de actuación por expropiación y el procedimiento de tasación conjunta establecido, para el caso de que resultase necesario, se redactará y aprobará un Proyecto de Expropiación conforme a los artículos 500 y 501 ROTU, con el fin de habilitar la obtención de los terrenos.

#### 2.1.4 DOCUMENTO DE EJECUCIÓN Y CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Una vez que el Ayuntamiento haya obtenido los terrenos que constituyen cada una de las unidades en que se divide el ámbito a efectos de su gestión, procederá a aprobar el **Documento de Ejecución del Plan Especial** y la **Certificación Administrativa** para la inscripción de las fincas de resultado, de cada una de las Unidades de Actuación, en la que conste la descripción de las parcelas de origen y las de resultado conforme a la ordenación establecida por el Plan Especial.

La **Certificación Administrativa** para la inscripción de las fincas de resultado será título inscribible, conforme a lo previsto en el artículo 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.

### 2.2 PLAZOS

Se establecen los siguientes plazos de desarrollo:

1. Aprobación definitiva del Plan Especial: 4 años desde la entrada en vigor PGO (s/ ficha del APP-PCTG).
2. Finalización de la urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del PGO. (art. 342.1-b ROTU).
3. Ejecución de la edificación: No se definen plazos.

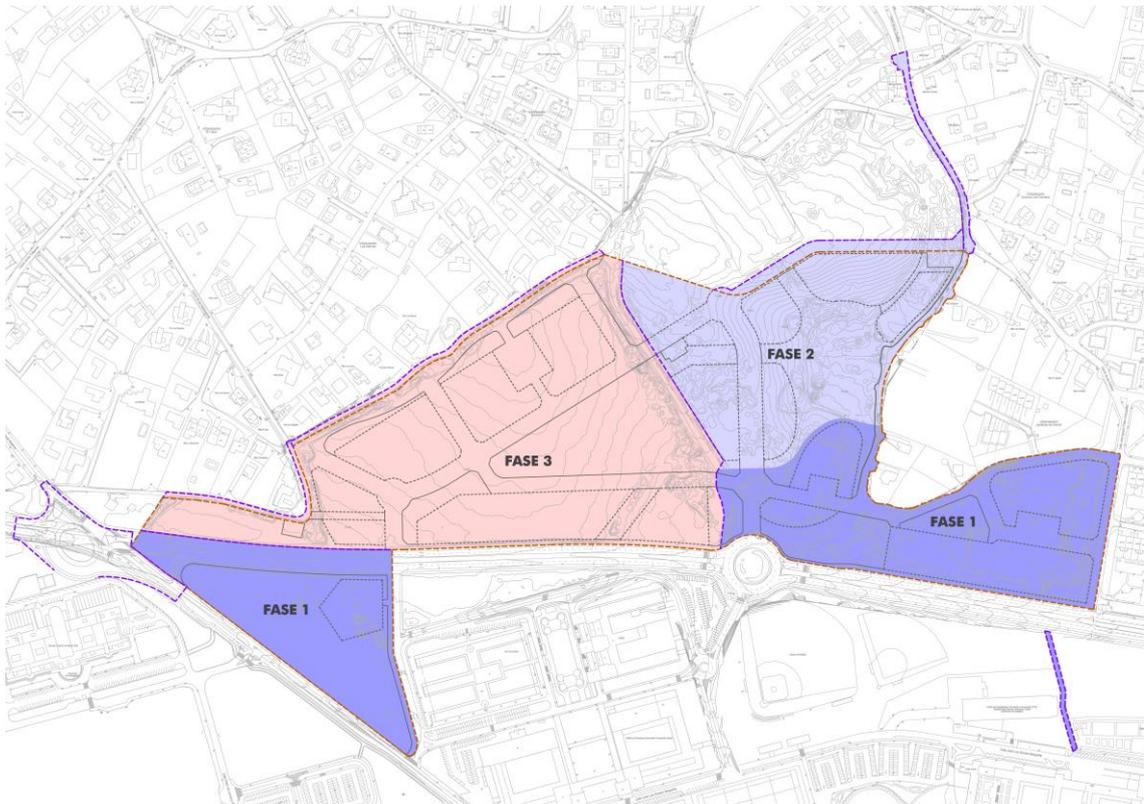
No obstante, al tratarse de un ámbito de iniciativa pública del Ayuntamiento de Gijón, los plazos para el desarrollo urbanístico de la totalidad del ámbito habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación vigente en cada momento en materia estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

## 2.3 PLAN DE ETAPAS

### 2.3.1 FASES

El Plan Especial establece las siguientes fases de ejecución, indicadas gráficamente en el plano de Gestión PO-6.

1. Fase 1: Terrenos pertenecientes a la UA-1 y actuaciones exteriores conectadas, distribuidos en varias piezas:
  - a. Terrenos situados al este del eje central de acceso, delimitados al norte por el Camino de las Amapolas y su prolongación.
  - b. Triángulo situado al sur de la Avenida Pecuaría, solapado con el ámbito de Protección del BIC de la Laboral.
  - c. Acceso peatonal desde la Avenida Pecuaría hacia el Cementerio de Somió.
2. Fase 2: Parte norte de la UA-1 y actuaciones exteriores conectadas:
  - a. Viario perimetral norte, de la AUA-R-PEC-01.
  - b. Acondicionamiento del Camino de los Claveles hasta acceso a residencia.
3. Fase 3: Totalidad de la UA-2, con el acondicionamiento del Camino de Cinamomos.



**Figura 4: Fases de ejecución.**

Las superficies incluidas en cada fase son las siguientes:

1. FASE 1: 77.305,17 m<sup>2</sup>.
  - a. Este: 47.341,86 m<sup>2</sup>.
  - b. Oeste: 29.963,57 m<sup>2</sup>.
2. FASE 2: 48.068,05 m<sup>2</sup>
3. FASE 3: 92.940,78 m<sup>2</sup>.

### 2.3.2 **COSTES DE EJECUCIÓN**

El siguiente cuadro recoge una estimación de costes de urbanización de las 3 fases, sin perjuicio de la valoración más precisa que en su momento efectúe el proyecto de urbanización.

	UA 1.1 - FASE 1	UA 1.2 - FASE 2	UA 2 - FASE 3
01. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	50.327,36 €	61.521,87 €	39.249,74 €
02. MOVIMIENTO DE TIERRAS	148.687,59 €	169.439,98 €	329.946,37 €
03. AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN	681.982,80 €	625.448,25 €	1.151.558,93 €
04. RED DE AGUA POTABLE	403.691,31 €	127.096,30 €	206.392,64 €
05. RED DE AGUAS RESIDUALES	155.019,36 €	169.667,02 €	205.390,97 €
06. RED DE AGUAS PLUVIALES	277.200,80 €	350.311,08 €	54.321,66 €
07. SISTEMA DE DRENAJE	65.605,25 €	45.811,55 €	179.357,33 €
08. REDES ELÉCTRICAS	214.624,46 €	273.596,80 €	373.948,59 €
09. ALUMBRADO PÚBLICO	126.835,18 €	181.456,82 €	292.319,30 €
10. RED DE GAS	60.082,81 €	61.638,52 €	58.219,99 €
11. RED DE TELECOMUNICACIONES	73.279,98 €	59.446,99 €	96.325,75 €
12. RED DE SEMAFORIZACIÓN	34.339,05 €		32.172,09 €
13. SEÑALIZACIÓN	14.396,29 €	13.302,94 €	28.561,07 €
14. JARDINERÍA VIARIA	27.316,00 €	18.689,15 €	52.474,62 €
15. MOBILIARIO URBANO VIARIO	39.572,96 €	22.514,22 €	49.479,29 €
16. ZONAS VERDES	502.780,97 €	439.872,55 €	768.279,54 €
17. ACTUACIONES EXTERIORES	213.736,77 €	17.260,80 €	
18. GESTIÓN DE RESIDUOS	45.216,94 €	40.882,83 €	18.373,42 €
19. SEGURIDAD Y SALUD	36.898,14 €	31.725,44 €	50.999,55 €
<b>TOTAL PEM</b>	<b>3.171.594,02 €</b>	<b>2.709.683,11 €</b>	<b>3.987.370,85 €</b>
GASTOS GENERALES (13%)	412.307,22 €	352.258,80 €	518.358,21 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	190.295,64 €	162.580,99 €	239.242,25 €
<b>PEC</b>	<b>3.774.196,88 €</b>	<b>3.224.522,90 €</b>	<b>4.744.971,31 €</b>
IVA (21%)	792.581,34 €	677.149,81 €	996.443,97 €
<b>TOTAL IVA INCLUIDO</b>	<b>4.566.778,23 €</b>	<b>3.901.672,71 €</b>	<b>5.741.415,28 €</b>

La Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan Especial justifica la adecuación de las fases planteadas en relación con las capacidades financieras anuales del Ayuntamiento.

### 2.3.3 **PLAZOS DE EJECUCIÓN**

Los plazos estimados para la ejecución de las obras, computados a partir del inicio de obras de cada fase, son los siguientes:

- Fase 1: UA-1.1: 8 meses.
- Fase 2: UA-1.2: 8 meses.
- Fase 3: UA-2: 10 meses.

## 2.4 **CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

El artículo 387 ROTU establece que la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes, incumbe a la Administración urbanística actuante, si bien establece en su apartado 3 una serie de excepciones a esta regla general; se recoge la posibilidad de que, en determinados casos, el planeamiento que establece la ordenación detallada del ámbito (en este caso, el Plan Especial) asigne estas obligaciones de conservación y mantenimiento a los propietarios. En virtud de la regla 1ª del apartado 3-b del citado artículo, este planeamiento puede asignar a los propietarios esta obligación en "polígonos o zonas industriales, así como

*aquellos ámbitos destinados al uso comercial y de servicios”, tipificación en la que cabe encuadrar al APP-PCTG de La Pecuaria.*

Conforme a lo anterior, el artículo 6.3.2 de la normativa del presente Plan Especial, atribuye el deber de conservación y mantenimiento de la urbanización a los propietarios de las parcelas lucrativas y/o edificios incluidos en el ámbito.

La atribución de este deber se establece de forma total y por tiempo indefinido, sin perjuicio de la potestad del Ayuntamiento de equilibrar el balance entre los beneficios que a la colectividad genera la utilización de la urbanización y los gastos que asumen los propietarios por la gestión y conservación.

El cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento se efectuará mediante una **Entidad Urbanística de Conservación**, que habrá de constituirse integrando a los propietarios y administraciones afectadas.