

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

DIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN C-6

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
PARCELACIÓN TRAYAMAR

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017



OFICIALMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE VÉLEZ-MÁLAGA



11343044072062773564

2017001608

Libro General de Entrada

Proyecto

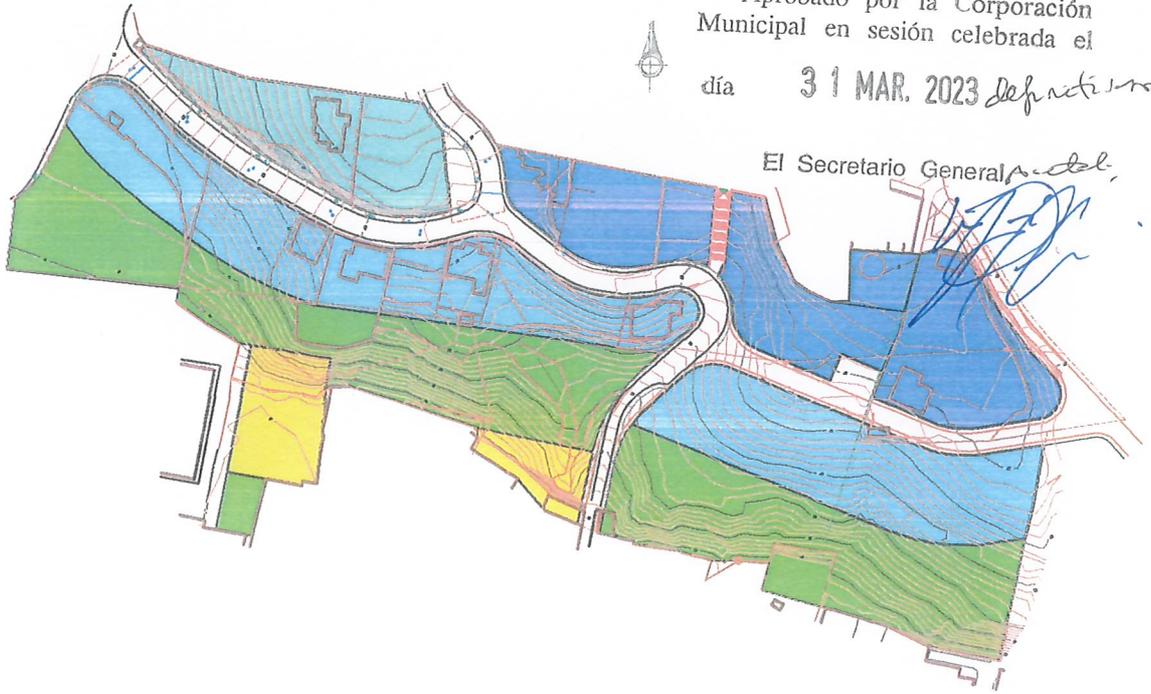
13-01-2017 13:06

13 FEB 2017
EL CONCEJAL - SECRETARIO

Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023 *definitivamente*

El Secretario General *pedal*



ARQUITECTO: ANTONIO GARVIN SALAZAR

PROMOTOR: COMISION GESTORA DE LA J.C.

ADJUNTO SE ENVIAN A LA COMISIÓN DE ASESORIA

UNIDAD DE ECONOMÍA Y EDUCACIÓN
PARTICIPACIÓN TRANSVERSAL
13 FEB 2015



APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

INICIALMENTE



[Handwritten signature]

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL SECRETARIO



Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2017 *definitivamente*

El Secretario General, *Acabado,*

[Handwritten signature]

INDICE

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA



13 FEB. 2017

EL CONCEJAL - SECRETARIO

INDICE	1
MEMORIA	5
1. MEMORIA EXPOSITIVA	7
1.1. Objeto de la Modificación.	7
1.2. Promotor de la Modificación.	7
1.3. Autor de la Modificación.	7
1.4. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación.	7
1.5. Cumplimiento de lo establecido en al artículo 36.2.a.1º de la L.O.U.A.	8
1.6. Cumplimiento de lo establecido en al artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.	9
1.7. Contenido de la Modificación.	10
1.8. Carácter de la Modificación.	10
2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA	12
2.1. Datos de la Unidad de Ejecución	12
2.2. Características físicas de la finca	12
2.3. Estructura de la propiedad	12
2.4. Determinaciones del PGOU	14
2.5. Determinaciones del Expediente de División de la U.E.	15
2.6. Determinaciones en el Expediente de Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la L.O.U.A.	17
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	18
3.1. Descripción de la Modificación.	18
3.2. Características urbanísticas de la UE. C-6	18
3.3. Aprovechamiento objetivo de la UE. C-6	18
3.4. Recálculo del Área de Reparto C-II	19
3.5. Delimitación de la Unidad de Ejecución UE. C-6.1	19
3.6. Delimitación de la Unidad de Ejecución UE. C-6.2	23
3.7. Cuadro resumen de equilibrios entre las Unidades de Ejecución	24
3.8. Compensación económica entre las Unidades de Ejecución	25
ANEJOS A LA MEMORIA	27
1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS:	29
2. VALOR DEL SOTERRAMIENTO DE LA LINEA DE MT Y CT:	30
3. VALORACION DEL APROVECHAMIENTO	31
NORMAS URBANISTICAS	33
1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS	35
1.1. Normativas aplicables y rangos de prioridad.	35
1.2. Terminología de conceptos.	35
2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	36
2.1. Calificación del Suelo.	36
2.2. Desarrollo del Planeamiento.	36
2.3. Ejecución del Planeamiento.	36

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023 definitivamente

El Secretario General, *[Firma]*

INDICE

3.	FICHAS DE PLANEAMIENTO.....	37
3.1.	Unidad de ejecución C-6.1.....	37
3.2.	Unidad de ejecución C-6.2.....	38
	VIABILIDAD TÉCNICA Y ECÓNOMICA.....	39
1.	COSTOS DE IMPLANTACION.....	41
1.1.	Unidad de ejecución C-6.1.....	41
1.2.	Unidad de ejecución C-6.2.....	42
2.	DETERMINACION DEL VALOR DE LOS TERRENOS.....	43
2.1.	Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo.....	43
2.2.	Valoración del Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo.....	43
2.3.	Valoración del Costo de implantación de los titulares de suelo.....	43
2.4.	Valor de los terrenos.....	43
3.	VIABILIDAD.....	44
3.1.	Viabilidad técnica.....	44
3.2.	Viabilidad económica.....	44
	PLANOS.....	45
1.	PLANOS DE INFORMACION.....	47
1.1.	Situación en el P.G.O.U.....	47
1.2.	Unidad de ejecución en el P.G.O.U.....	49
1.3.	Propiedades aportadas.....	51
2.	PLANOS DE PROYECTO: DIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	53
	RESUMEN EJECUTIVO.....	55
1.	CUESTIONES GENERALES.....	57
2.	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	58
3.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	59

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017



Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023 definitivamente

El Secretario General, *act. del;*

MEMORIA

INDICE

MEMORIA

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

MEMORIA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACIÓN EL

24 FEB. 2017

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL-SECRETARIO

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. Objeto de la Modificación.

El presente documento tiene por objeto la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga en la Unidad de Ejecución UE.C-6, para adecuar las determinaciones del mismo modificando la división de la Unidad de Ejecución aprobada en su día por el Ayuntamiento para facilitar su gestión.

1.2. Promotor de la Modificación.

Promueve este documento la Comisión Gestora de la futura Junta de ~~Compensación de la~~ Corporación Municipal en sesión celebrada el

1.3. Autor de la Modificación.

El autor de este documento es el arquitecto Antonio Garvín Salazar, colegiado nº 89 Gestor, Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

1.4. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación

El P.G.O.U. de Vélez-Málaga delimitó una Unidad de Ejecución, la UE.C-6, que incluye en su interior los terrenos pertenecientes a la histórica urbanización Trayamar y otros situados al sur de la misma entre esta y el núcleo de Caleta de Vélez.

Las dificultades de gestión de una unidad con terrenos en situación tan diferente aconsejó su división en dos, lo que se materializó en un expediente redactado por la Gerencia Municipal de Urbanismo y aprobado por la Corporación en el que se delimitaron dos unidades, la UE.C-6.1 formada por parte los terrenos de la urbanización histórica y parte de los terrenos situados al sur de la misma y la UE.C-6.2 formada por el resto de las fincas.

Dicha división, a los efectos de su ejecución, representa un problema por la inclusión en la UE.C-6.1 de terrenos exteriores a la urbanización preexistente, por lo que en este documento se modifica dicha división con el objeto de facilitar su ejecución, que está asegurada al haberse constituido una Comisión Gestora de la futura Junta de Compensación a la que se han adherido titulares que suponen el 89,12 % de los terrenos incluidas en la nueva Unidad delimitada. (la UE.C-6.1)

Realizada una nueva delimitación de las dos unidades de ejecución y aprobada ésta por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga el 4 de marzo de 2.014, esta aprobación fué recurrida ante la jurisdicción contenciosa administrativa que en sentencia de 30 de septiembre de 2.016

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

7

MEMORIA

anuló dicho acuerdo por entender que el documento aprobado contenía determinaciones que exceden de las atribuciones que un instrumento de gestión tiene asignadas.

En consecuencia la necesidad de la presente Innovación y su conveniencia viene avalada por las consideraciones y hechos antes expuestos.

1.5. Cumplimiento de lo establecido en el artículo 36.2.a.1º de la L.O.U.A.

Las mejoras que para el bienestar de la población supone la presente Innovación se desprenden de sus propios objetivos, haciendo posible el posterior desarrollo y ejecución de las determinaciones del Planeamiento y por tanto la implantación de actividades económicas que redundará en indudables beneficios tanto sociales como económicos para los habitantes del término municipal de Vélez-Málaga y en concreto del núcleo de Caleta de Vélez.

Los fines de la actividad pública urbanística regulados en el artículo 3 de la L.O.U.A. son los siguientes:

- a). Conseguir un desarrollo sostenible de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
- b). Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- c). Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
- d). Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- e). Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes de Andalucía, evitando la especulación del suelo.
- f). Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- g). Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

La Modificación pretendida facilita el mejor cumplimiento de la mayor parte de los fines antes expresados, toda vez que:

- o Se propicia un desarrollo sostenible del territorio al procurarse el adecuado desarrollo del mismo mejorando las condiciones de vida de la población.
- o Vincula el uso del suelo a la utilización racional de los recursos naturales, al no demandarse nuevas dotaciones que supongan merma de los mismos.
- o Garantiza la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos dotacionales y de servicio, con gestión directa del suelo, en su mayor parte, por sus usuarios finales evitando así la especulación.

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

24 FEB. 2017

INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA. DIVISIÓN DE LA UE.C-6 "PARCELACIÓN TRAYAMAR"



INICIALMENTE

MEMORIA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL-SECRETARIO

Garantiza, como cualquier actuación reglada, la adecuada distribución de beneficios y cargas y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la actividad urbanizadora conforme a las leyes.

1.6. Cumplimiento de lo establecido en al artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El citado artículo 40 dice textualmente:

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.
- b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- c) Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.
 - d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.
3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:
 - a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.
 - b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada

día 31 MAR. 2023

El Secretario General

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MÁLAGA

MEMORIA

- o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.
- c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.
 - d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.
4. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:
- a) Estudios de detalle.
 - b) Planes parciales y Planes especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.
 - c) Las revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en los apartados a) y b) anteriores.

Toda vez que la Innovación que nos ocupa no es una revisión ni total ni parcial del Planeamiento General, sino que se trata de una Modificación que no afecta a la ordenación estructural, no viene sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a lo establecido en los artículos 40.2.a) y 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Igualmente no viene sujeta a evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo a lo regulado en los artículos 40.3.a) y 40.3.b) de la citada Ley de G.I.C.A., al no tratarse de una modificación de la ordenación estructural, ni de la ordenación pormenorizada que posibilite la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental

1.7. Contenido de la Modificación.

La presente Innovación al P.G.O.U. de Vélez-Málaga consta de los siguientes documentos:

- o Memoria
- o Anejos a la Memoria
- o Normas urbanísticas
- o Memoria de sostenibilidad económica
- o Planos de Información y de Ordenación
- o Resumen ejecutivo

1.8. Carácter de la Modificación.

La presente Innovación al P.G.O.U. de Vélez-Málaga no viene sujeta a evaluación ambiental como se justifica en el apartado 2.6 precedente.

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

INNOVACIÓN DEL P.O.U. DE VÉLEZ MÁLAGA. DIVISIÓN DE LA UE.C-6 "PARCELACIÓN TRAYAMAR"



INICIALMENTE

MEMORIA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL SECRETARIO

Asimismo, al no afectar a la clasificación del suelo, ni a los sistemas generales, ni a los aprovechamientos, ha de considerarse una modificación no estructural, siendo competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Al no modificarse la zonificación, no afectándose en consecuencia la ordenación de las áreas libres y equipamientos, no requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023 definitivamente

El Secretario General, Accto.

MEMORIA**2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA****2.1. Datos de la Unidad de Ejecución**

La Unidad está situada en el litoral de Vélez-Málaga al norte del núcleo de población de Caleta de Vélez.

Se accede a la misma desde la calle Arroyo del Pinar por el oeste, estando también comunicada con el núcleo de Caleta por la calle Dubiles.

Su superficie es de 36.185 m², siendo sus linderos los siguientes:

- o Norte: Colegio Público Jenaro Rincón y urbanización Caleta del Mediterráneo.
- o Sur: Núcleo urbano de Caleta, Cooperativa Virgen del Mar y Conjunto Lantana.
- o Este: Límite del término municipal de Vélez-Málaga con el de Algarrobo.
- o Oeste: Calle Arroyo del Pinar.

2.2. Características físicas de la finca

La topografía de la finca es accidentada, con una parte, la de la urbanización Trayamar, situada a cota superior y un fuerte talud hacia el núcleo de Caleta.

En la parte superior de la unidad se encuentra ejecutada una vía de penetración que enlaza la calle Dubiles con la Arroyo del Pinar que presta servicio a una serie de parcelas procedentes de la antigua urbanización, algunas de ellas edificadas. La parte inferior se encuentra sin uso con vegetación residual.

Por el interior de la Unidad discurre una línea aérea de MT.

2.3. Estructura de la propiedad

En el interior de la unidad aparecen las siguientes fincas, cuya titularidad, superficie y porcentaje se expresan en el siguiente cuadro:

24 FEB. 2017

INNOVACIÓN DEL PSOU DE VÉLEZ MÁLAGA. DIVISIÓN DE LA UE.C-6 "PARCELACIÓN TRAYAMAR"

INICIALMENTE

MEMORIA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL COMPORTAMIENTO DEL SECRETARIO

PARCELA	TITULAR	m2	Porcentaje
ZC	Comunidad de propietarios de parcelación Trayamar	400,00	1,2029%
1	Juan Carlos Ruiz Abad y Martin J. Ballesta González	500,00	1,5036%
2	Manuel Martin Escolano	453,00	1,3623%
3 y 4	Juan Carlos Ruiz Abad	978,00	2,9411%
5 y 6	Martin J. Ballesta González	1.000,00	3,0073%
8	Miguel Ángel Guerrero Esteban	514,00	1,5457%
9	Manuel Álvarez Rodríguez	551,00	1,6570%
10	Manuel Rama González y Carmen Cubero Espejo	514,00	1,5457%
11	José Arjona Quiles	459,00	1,3803%
12	Gaditana de Obras y Restauraciones, S.L.	494,00	1,4856%
13	José Bustillo Carillo	470,00	1,4134%
14	Emilio González Villodres	488,00	1,4675%
15	Inocencio Gómez Pastor	468,28	1,4082%
16	Cristóbal Torres Gómez	488,80	1,4699%
17	Emilio González Villodres	511,77	1,5390%
18	Pedro Pablo Carmona Ruiz	493,39	1,4837%
19	Marco Antonio Peláez Núñez	487,00	1,4645%
20	Herederos de Cipriano Maldonado Jiménez	484,10	1,4558%
21	Hilario Mejías Navas	479,50	1,4420%
22	Miguel A. y Alfredo Mejías Navas	496,00	1,4916%
23	Miguel A. y Alfredo Mejías Navas	498,00	1,4976%
24.1	José Bustillo Carillo	527,00	1,5848%
24 a 28	José Ruiz Ramos	3.236,00	9,7315%
29	Purificación Ruiz González	1.534,85	4,6157%
30	Sociedad Azucarera Larios S.L.	4.652,60	13,9915%
31	Ángeles y Victoria Ruiz Marfil	5.111,10	15,3704%
32	Andrés Fuentes Gerayalde	4.080,75	12,2718%
33	Andrés Fuentes Gerayalde	2.882,80	8,6693%
TOTAL TITULARES		33.252,94	100,0000%
Red viaria cedida		2.932,06	
TOTAL ABSOLUTO		36.185,00	

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

13

MEMORIA

2.4. Determinaciones del PGOU

En el texto original del P.G.O.U. de Vélez-Málaga la ficha de características urbanísticas de la UE.C-6 es la siguiente:

Núcleo	CALETA DE VÉLEZ		Clasificación	SUELO URBANO	
Área	2	Tipo	1	Código	UE.C-6
Denominación	PARCELACION TRAYAMAR				
Superficie (m2)	36.185		Densidad (viv/ha)	35	
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.		Nº máx. de viviendas	126	
Iniciativa	PRIVADA		Índice edif. (m2t/m2s)	0,60	
Sistema	COMPENSACIÓN		Techo máximo (m2t)	21.711	
Etaa	1º CUATRIENIO		Ordenanza	UAS-1, UAS-3, UAD-2, MC-1	

Dotaciones mínimas		Aprovechamientos	
Zona libre pública (m2s)	10.655	Relativo Unidad de Ejecución	0,8526
Equipamiento (m2s)	-----	Tipo	0,5255
Deportivo (m2s)	-----	Derechos del propietario	87,31 %
Viario (m2s)	4.005	Derechos del Ayuntamiento	15,00 %
Equipamiento privado (m2s)	-----	Excesos de aprovechamiento	-2,31 %

Plazos de los particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PE	PU-POOU	BEJC	PR	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72

Plazos de los particulares	Las grafiadas en el plano "D" de Calificación y "F" de Alineaciones y rasantes
Condiciones de ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes
Otras condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

24 FEB. 2017

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA. DIVISIÓN DE LA UE.C-6 "PARCELACIÓN TRAYAMAR"



INICIALMENTE MEMORIA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

2.5. Determinaciones del Expediente de División de la U.E.

La Unidad de Ejecución delimitada en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga fue objeto de División en dos Unidades, la UE.C-6.1 y la UE.C-6.2 que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga el 23 de febrero de 2.001.

Resultado de esta División son las siguientes fichas de características urbanísticas de cada una de ellas:

Núcleo	CALETA DE VÉLEZ		Clasificación	SUELO URBANO	
Área	2	Tipo	5	Código	UE.C-6.1
Denominación	PARCELACION TRAYAMAR				
Superficie (m2)	16.213		Densidad (viv/ha)	día 20	
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.		Nº máx. de viviendas	27	
Iniciativa	PRIVADA		Índice edif. (m2t/m2s)	0,35	
Sistema	COMPENSACIÓN		Techo máximo (m2t)	5.675	
Etapas	1º CUATRIENIO		Ordenanza	UAS-1, UAS-3, UAD-2	

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada

31 MAR. 2023

El Secretario General, Ac...

Dotaciones mínimas		Aprovechamientos	
Zona libre pública (m2s)	-----	Relativo Unidad de Ejecución	0,631339
Equipamiento (m2s)	-----	Tipo	0,716770
Deportivo (m2s)	-----	Derechos del propietario	92,31 %
Viario (m2s)	-----	Derechos del Ayuntamiento	10,00 %
Equipamiento privado (m2s)	-----	Excesos de aprovechamiento	-2,31 %

Plazos de los particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PE	PU-POOU	BEJC	PR	Inicio	Fin
	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Plazos de los particulares	Las grafiadas en el plano "D" de Calificación y "F" de Alineaciones y rasantes
Condiciones de ejecución	Ejecutará el resto del vial principal del polígono UE.-6.1

Otras condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación
-------------------	--

MEMORIA

Núcleo	CALETA DE VÉLEZ		Clasificación	SUELO URBANO	
Área	2	Tipo	1	Código	UE.C-6.2
Denominación	PARCELACION TRAYAMAR II				
Superficie (m2)	19.972	Densidad (viv/ha)	39		
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.	Nº máx de viviendas	77		
Iniciativa	PRIVADA	Índice edif. (m2t/m2s)	0,50		
Sistema	COMPENSACIÓN	Techo máximo (m2t)	9.986		
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAS-1, UAD-2, MC-1		

Dotaciones mínimas		Aprovechamientos	
Zona libre pública (m2s)	10.655	Relativo Unidad de Ejecución	0,631339
Equipamiento (m2s)	640	Tipo	0,561986
Deportivo (m2s)	-----	Derechos del propietario	92,31 %
Viarío (m2s)	1.710	Derechos del Ayuntamiento	10,00 %
Equipamiento privado (m2s)	-----	Excesos de aprovechamiento	-2,31 %

Plazos de los particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PE	PU-POOU	BEJC	PR	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72

Plazos de los particulares	Las grafiadas en el plano "D" de Calificación y "F" de Alineaciones y rasantes
Condiciones de ejecución	El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigibles tanto por la Ley del Suelo como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.

Otras condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación
-------------------	--

24 FEB. 2017

INNOVACION DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA. DIVISION DE LA UE.C-6 "PARCELACION TRAYAMAR"

MEMORIA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

2.6. Determinaciones en el Expediente de Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la L.O.U.A.

En la documentación del Programa de Actuación del P.G.O.U. incluido en este expediente se expresan de forma pormenorizada las características urbanísticas de las dos unidades de ejecución delimitadas y sus aprovechamientos verificando el ajuste de los mismos a las previsiones del Plan para el Área de Reparto en el que se ubican ambas que, conforme a las prescripciones del P.G.O.U., es el Área de Reparto C-II del suelo urbano. En la misma se encuentran asimismo las Unidades de Ejecución UE.L-1 y UE.L-4 y los Sistemas Locales SL.L-1, SL.L-2, SL.C-1 y SL.C-4, siendo su aprovechamiento medio de 0,5255 ua/m2s.

En el cuadro siguiente, extraído de dicho documento, se expresa el cálculo de las superficies, techos edificables y aprovechamientos de las citadas unidades de ejecución en el Área de reparto.

UE	Superficie m2s	Edif. m2t/m2s	Techo m2t	Coeficientes				A.O. ua
				Localiz.	Uso	Tipolog.	Homog.	
UE.C-6.1	2.878,00	0,3500	1.007,30	1,0000	1,0000	1,7500	1,7500	1.762,78
	5.765,00	0,6000	3.459,00	0,9000	1,0000	1,7500	1,5750	5.447,93
	2.165,00	0,8500	1.840,25	1,0000	1,0000	1,2000	1,2000	2.208,30
	2.160,00	0,8500	1.836,00	1,0000	1,0000	1,2000	1,2000	2.203,20
	3.245,00							
	16.213,00	0,5022	8.142,55				1,4273	11.622,20
UE.C-6.2	1.290,00	2,7600	3.560,40	1,5000	1,0000	1,0000	1,5000	5.340,60
	3.140,00	0,6000	1.884,00	1,0000	1,0000	1,7500	1,7500	3.297,00
	2.537,00	0,8500	2.156,45	1,0000	1,0000	1,2000	1,2000	2.587,74
	13.005,00							
	19.972,00	0,3806	7.600,85				1,4769	11.225,34

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023 definitivamente

El Secretario General, *Accl.*



MEMORIA

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. Descripción de la Modificación.

La Modificación que se pretende consiste en la modificación de la división aprobada de la Unidad de Ejecución UE.C-6 excluyendo de la UE.C-6.1 los terrenos que no formaban parte de la primitiva parcelación Trayamar cuyo historial urbanístico es totalmente diferente lo que dificulta la gestión.

3.2. Características urbanísticas de la UE. C-6

Materializadas las determinaciones del PGOU sobre cartografía a escala adecuada, y consideradas las circunstancias particulares de la Unidad de Ejecución, las características urbanísticas resultantes en la unidad son las siguientes:

CALIFICACION	PARCELA	SUPERFICIE		EDIFICAB m2t/m2s	TECHO m2t	
		m2	Porcentaje			
RESIDENCIAL	MC-1	R.1	1.260,75	3,4842%	2,5877	3.262,40
	UAD-2	R.2	1.951,95	5,3944%	0,5000	975,98
		R.3	2.063,97	5,7039%	0,5000	1.031,99
		R.4	2.295,00	6,3424%	0,7000	1.606,50
		TOTAL	6.310,92	17,4407%	0,5727	3.614,46
	UAS-1	R.5	5.329,02	14,7272%	0,4684	2.496,03
		R.6	3.857,80	10,6613%	0,5500	2.121,79
		SUMAN	9.186,82	25,3885%	0,5027	4.617,82
	UAS-3	R.7	2.674,40	7,3909%	0,3500	936,04
	TOTAL			19.432,89	53,7043%	
SISTEMAS	RED VIARIA		6.097,11	16,8498%		
	EQUIPAMIENTO		640,00	1,7687%		
	AREAS LIBRES		10.655,00	29,4459%		
	TOTAL		16.752,11	46,2957%		
TOTAL UE.C-6			36.185,00	100,0000%	0,3435	12.430,72

3.3. Aprovechamiento objetivo de la UE. C-6

Con dicha materialización, con los coeficientes de uso y tipología establecidos en el PGOU y el de posición fijado en el Expediente de División de la Unidad definitivamente aprobado, el aprovechamiento resultante en la Unidad es el calculado a continuación:

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

MEMORIA
 APROBADO POR EL PLENO
 DE LA CORPORACION EL

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
 LOCAL EN SESION DE

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MALAGA
 SECRETARÍA GENERAL
 INICIALMENTE
 24 FEB. 2017

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MALAGA
 CONCEJAL SECRETARIO
 13 FEB. 2017

Calific.	Superficie m2s.	Edificab. m2t/m2s	Techo m2t	Coeficientes			Aprov. ua
				Uso	Localiza.	Tipología	
MC-1	1.260,75	2,5877	3.262,40	1,0000	1,5000	1,0000	4.893,60
UAD-2	6.310,92	0,5727	3.614,46	1,0000	1,0000	1,2000	4.337,35
UAS-1	9.186,82	0,5027	4.617,82	1,0000	0,9000	1,7500	7.644,38
UAS-3	2.674,40	0,3500	936,04	1,0000	1,0000	1,7500	1.638,07
TOTAL	19.432,89		12.430,72				18.513,40

En consecuencia el aprovechamiento unitario objetivo en la Unidad es: $18.513,40 \text{ ua} / 36.185,00 \text{ m}^2\text{S} = 0,5116 \text{ ua/m}^2\text{s}$ Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

3.4. Recálculo del Área de Reparto C-II

día 31 MAR. 2023 definitivo

Conforme a las prescripciones del P.G.O.U. la Unidad de Ejecución que ~~nos ocupa~~ ^{está} incluida en el Área de Reparto C-II del suelo urbano. En la misma se encuentran asimismo las Unidades de Ejecución UE.M-1 y UE.L-4 y los Sistemas Locales S.L.L-1, S.L.L-2, S.L.C-1 y S.L.C-4, siendo su aprovechamiento medio de 0,5255 ua/m²s. En el cuadro siguiente se expresa el cálculo de las superficies, techos edificables y aprovechamientos de la citada Área de reparto.

Secretario General, *[Firma]*

UE/SL	Superficie	Edificabilidad	Techo	Coeficiente	A.O.
UE. L-1	42.642,00	0,7500	31.981,50	1,0000	31.981,50
UE.L-4	41.566,00	0,3500	14.548,10	1,2665	18.424,42
UE.C-6	36.185,00	0,3435	12.430,72	1,4893	18.513,40
S.L.L-1	1.292,00				
S.L.L-2	6.020,00				
S.L.C-1	2.695,00				
S.L.C-4	750,00				
Total	131.150,00		59.948,27		68.919,32

Siendo su aprovechamiento medio en consecuencia de:

Aprovechamiento medio del A.R. = $68.919,32 / 131.350,00 = 0,5255 \text{ ua/m}^2\text{s}$

3.5. Delimitación de la Unidad de Ejecución UE. C-6.1

Comprende los terrenos más septentrionales y de mayor cota de la unidad, coincidentes con la parcelación histórica Trayamar, de los que se han excluido exclusivamente los espacios de la misma destinados a áreas libres en el Planeamiento.

Para validar este documento acceda a <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e inserte el código: 14616327104771202652. Este documento es un copia de la documentación original obrante en la Administración, mereciendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción regulatoria de los funcionarios habilitados.

MEMORIA

Características urbanísticas

CALIFICACION		PARCELA	SUPERFICIE		EDIFICAB m2t/m2s	TECHO m2t
			m2	Porcentaje		
RESIDENCIAL	UAD-2	R.2	1.951,95	13,0168%	0,5000	975,98
		R.3	2.063,97	13,7638%	0,5000	1.031,99
		TOTAL	4.015,92	26,7807%	0,5000	2.007,96
	UAS-1	R.5	5.329,02	35,5372%	0,4684	2.496,03
	UAS-3	R.7	2.674,40	17,8346%	0,3500	936,04
	TOTAL		12.019,34	80,1524%	0,4526	5.440,03
SISTEMAS	RED VIARIA		2.976,26	19,8476%		
TOTAL UE.C-61			14.995,60	100,0000%	0,3628	5.440,03

Aprovechamiento objetivo

Los aprovechamientos materializables en la unidad son los siguientes:

Calific.	Parcela	Superficie m2s	Edificab. m2t/m2s	Techo m2t	Coeficientes			Aprov. ua
					Uso	Localiz.	Tipología	
UAD-2	R.2	1.951,95	0,5000	975,98	1,0000	1,0000	1,2000	1.171,17
	R.3	2.063,97	0,5000	1.031,99				1.238,38
UAS-1	R.5	5.329,02	0,4684	2.496,03	1,0000	0,9000	1,7500	3.931,24
UAS-3	R.7	2.674,40	0,3500	936,04	1,0000	1,0000	1,7500	1.638,07
TOTAL		12.019,34	0,4526	5.440,03				7.978,87

El aprovechamiento objetivo unitario en consecuencia es

$$7.978,87 \text{ ua} / 14.995,60 = 0,5321 \text{ ua/m2s}$$

Titulares de derechos

Los titulares de derechos en la Unidad se relacionan en el cuadro adjunto, así como las superficies aportadas y el porcentaje de derechos que a éstas representan en la Unidad

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

24 FEB. 2017

13 FEB. 2017

INICIALMENTE

PARCELA	TITULAR	EL CONCEJAL SECRETARIO APORTACION C-6.1	
		m2	Porcentaje
1	Comunidad de propietarios de parcelación Trayamar	400,00	3,1700%
2	Juan Carlos Ruiz Abad y Martin J. Ballesta González	500,00	3,9625%
3 y 4	Manuel Martin Escolano	453,00	3,5900%
5 y 6	Juan Carlos Ruiz Abad	978,00	7,7506%
8	Martin J. Ballesta González	1.000,00	7,9250%
9	Miguel Ángel Guerrero Esteban	514,00	4,0734%
10	Herederos de Manuel Álvarez Rodríguez	551,00	4,3667%
11	Herederos de Manuel Álvarez Rodríguez	514,00	4,0734%
12	Manuel Rama González y Carmen Cubero Espejo	459,00	3,6376%
13	José Arjona Quiles	494,00	3,9149%
14	Gaditana de Obras y Restauraciones, S.L.	470,00	3,7247%
15	José Bustillo Carillo	488,00	3,8674%
16	Emilio González Villodres	468,28	3,7111%
17	Inocencio Gómez Pastor	402,00	3,1858%
18	Cristóbal Torres Gómez	507,89	4,0250%
19	Emilio González Villodres	446,80	3,5409%
20	Pedro Pablo Carmona Ruiz	504,96	4,0018%
21	Marco Antonio Peláez Núñez	444,29	3,5210%
22	Herederos de Cipriano Maldonado Jiménez	489,01	3,8754%
23	Hilario Mejías Navas	390,06	3,0912%
24.1	Miguel A. y Alfredo Mejías Navas	448,08	3,5510%
24 a 28	José Bustillo Carillo	368,71	2,9220%
TOTAL TITULARES		1.327,22	10,5182%
Red viaria cedida		12.618,30	100,0000%
TOTAL ABSOLUTO		2.377,30	
		14.995,60	

En resumen su superficie es de 14.995,60 m2, de los cuales 12.764,12 m2 corresponden a terrenos particulares y el resto a terrenos destinados a red viaria cedidos previamente.

Sobre el total de la UE.C-6 la Unidad representa el **41,4415 %** de los derechos, lo que significa que su aprovechamiento de derecho es el siguiente:

$$18.513,57 \text{ ua} \times 0,414415 = 7.672,30 \text{ ua}$$

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día **31 MAR. 2023**
definitivamente

El Secretario General



ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

MEMORIA

Cargas

Las cargas que a la Unidad de Ejecución corresponden son las siguientes:

OBRAS DE URBANIZACION		
Red viaria existente	2.616,26 x 20,00 €	52.325,20 €
Nueva red viaria interior	360,00 x 110,00 €	39.600,00 €
Nueva red viaria exterior	400,00 x 110,00 €	44.000,00 €
Línea eléctrica y transformador (según Anejo 2)		50.000,00 €
Presupuesto de ejecución material		185.925,20 €
19% Aumento de Contrata		35.325,79 €
Suman		221.250,99 €
21% IVA		46.462,71 €
Presupuesto de Contrata		267.713,70 €
HONORARIOS TECNICOS		
Levantamiento topográfico		520,00 €
Modificación de la delimitación		1.892,79 €
Bases y Estatutos Junta de Compensación		6.274,44 €
Proyecto de Reparcelación		6.274,44 €
Proyecto de Urbanización y E.S.S.		11.992,18 €
Dirección de obra y Coordinación S.S.		5.670,72 €
Suman		32.624,56 €
21% IVA		6.851,16 €
Total honorarios técnicos		39.475,72 €
GESTION		
Publicaciones		2.500,00 €
Notaria		4.000,00 €
Registro		3.000,00 €
Varios		1.000,00 €
Suman		10.500,00 €
21% IVA		2.205,00 €
Total gastos de gestión		12.705,00 €
TOTAL COSTOS		319.894,42 €
Repercusión por u.a.		40,09 €

Cargas asumidas por la C.6.1
 Soterrar la L.M.T.
 + CT

MEMORIA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE



13 FEB. 2017

3.6. Delimitación de la Unidad de Ejecución UE. C-6.2

Comprende los terrenos en contacto con el núcleo de Caleta al sur y la Costa de la UE. C-6.1

Características urbanísticas

CALIFICACION	PARCELA	SUPERFICIE		EDIFICAB m2/m2s	TECHO m2t	
		m2	Porcentaje			
RESIDENCIAL	MC-1	R.1	1.260,75	5,9499%	2,5877	3.262,40
	UAD-2	R.4	2.295,00	10,8309%	0,7000	1.606,50
	UAS-1	R.6	3.857,80	18,2063%	0,5500	2.121,79
	TOTAL		7.413,55	34,9871%	0,9430	6.990,69
SISTEMAS	RED VIARIA		2.480,85	11,7080%		
	EQUIPAMIENTO		640,00	3,0224%		
	AREAS LIBRES		10.655,00	50,2846%		
	TOTAL		13.775,85	65,0129%		
TOTAL UE.C-6.2		21.189,40	100,0000%	0,3299	6.990,69	

Aprovechamiento objetivo

Los aprovechamientos materializables en la unidad son los siguientes:

Calific.	Parcela	Superficie m2s	Edificab. m2t/m2s	Techo m2t	Coeficientes			Aprov. ua
					Uso	Localiz.	Tipología	
MC-1	R.1	1.260,75	2,5877	3.262,40	1,0000	1,5000	1,0000	4.893,60
UAD-2	R.4	2.295,00	0,7000	1.606,50	1,0000	1,0000	1,2000	1.927,80
UAS-1	R.6	3.857,80	0,5500	2.121,79	1,0000	1,0000	1,7500	3.713,13
TOTAL		7.413,55	0,9430	6.990,69				10.534,53

El aprovechamiento objetivo unitario en consecuencia es

$$10.534,53 \text{ ua} / 21.189,40 \text{ m}^2\text{s} = 0,4972 \text{ ua/m}^2\text{s}$$

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

31 MAR. 2023 definitivamente

Titulares de derechos

Los titulares de derechos en la Unidad, las superficies aportadas y sus derechos son:

PARCELA	TITULAR	APORTACION C-6.2	
		m2	Porcentaje
22	Hilario Mejías Navas	105,94	0,5172%
23	Miguel A. y Alfredo Mejías Navas	49,92	0,2437%
24.1	José Bustillo Carillo	158,29	0,7727%
24 a 28	José Ruiz Ramos	1.908,78	9,3179%
29	Purificación Ruiz González	1.534,85	7,4925%
30	Sociedad Azucarera Larios S.L.	4.652,60	22,7122%
31		5.111,10	24,9504%
32	Ángeles y Victoria Ruiz Marfil	4.080,75	19,9206%
33	Andrés Fuentes Gerayalde	2.882,80	14,0727%
TOTAL TITULARES		20.485,03	100,0000%
Red viaria cedida		704,37	
TOTAL ABSOLUTO		21.189,40	

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO
C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

MEMORIA

En resumen su superficie es de 21.189,40 m2, de los cuales 20.485,03 m2 corresponden a terrenos particulares y el resto a terrenos destinados a red viaria cedidos previamente.

Sobre el total de la UE.C-6 la Unidad representa el **58,5585 %** de los derechos, lo que significa que su aprovechamiento de derecho es el siguiente:

$$19.513,57 \text{ ua} \times 0,585585 = 10.841,27 \text{ ua}$$

Cargas

Las cargas que a la Unidad de Ejecución corresponden son las siguientes:

OBRAS DE URBANIZACION		
Red viaria existente	2.080,85 x 20,00	41.617,00 €
Áreas libres	10.655,00 x 10,00	106.550,00 €
Presupuesto de ejecución material		148.167,00 €
19% Aumento de Contrata		28.151,73 €
Suman		176.318,73 €
21% IVA		37.026,93 €
Presupuesto de Contrata		213.345,66 €
HONORARIOS TECNICOS		
Bases y Estatutos Junta de Compensación		3.520,66 €
Proyecto de Reparcelación		3.520,66 €
Proyecto de Urbanización y E.S.S.		9.566,77 €
Dirección de obra y Coordinación S.S.		4.519,09 €
Suman		21.117,18 €
21% IVA		4.434,61 €
Total honorarios técnicos		25.551,79 €
GESTION		
Publicaciones		2.500,00 €
Notaria		4.000,00 €
Registro		3.000,00 €
Varios		1.000,00 €
Suman		10.500,00 €
21% IVA		2.205,00 €
Total gastos de gestión		12.705,00 €
TOTAL COSTOS		251.602,45 €
Repercusión por u.a.		23,88 €

3.7. Cuadro resumen de equilibrios entre las Unidades de Ejecución

De lo antes expresado de forma pormenorizada se transcribe a continuación un resumen en el que se puede advertir el equilibrio entre los aprovechamientos y cargas adjudicados a las dos Unidades de Ejecución y las indemnizaciones a efectuar entre ellas por compensación de los excesos y defectos, utilizándose un valor unitario de la ua de 240 €/ua.

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

24 FEB. 2017

INNOVACIÓN DEL PCOU DE VELEZ-MÁLAGA. DIVISIÓN DE LA UE.C-6 "PARCELACIÓN TRAYAMAR"

MEMORIA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

La justificación de este valor de repercusión se encuentra en el Anejo 5 a este documento.

Cuadro de equilibrios de aprovechamiento

UE	AP.OBJETIVO ua	AP. DERECHO ua	DIF.APROVECHAMIENTO:		COMPENS.
			ua	Porcentaje	
UE.C-6.1	7.978,87	7.672,23	306,64	-3,9967%	73.593,43 €
UE.C-6.2	10.534,53	10.841,17	-306,64	-2,8285%	-73.593,43 €
UE.C-6	18.513,40	18.513,40	0,00	0,0000%	0,00 €

Luego existe un mayor aprovechamiento en la Unidad de Ejecución C-6.1 que se habrá de compensar en metálico con la aportación de esta Unidad a la U.E.C-6.2 de 73.593,43 €

Cuadro de equilibrios de cargas

UE	AP.OBJETIVO ua	CARGAS			COMPENS.
		DE DERECHO		ADJUDICADAS	
		Porcentaje	Importe	Importe	
UE.C-6.1	7.978,87	43,0978%	246.302,53 €	319.894,42 €	73.591,89 €
UE.C-6.2	10.534,53	56,9022%	325.194,34 €	251.602,45 €	-73.591,89 €
UE.C-6	18.513,40	100,0000%	571.496,87 €	571.496,87 €	0,00 €

Luego existe una mayor asunción de cargas por la Unidad de Ejecución C-6.1 que se compensa en metálico con la aportación a esta Unidad por la U.E.C-6.2 de 73.591,89 €.

3.8. Compensación económica entre las Unidades de Ejecución

En conclusión la Unidad de Ejecución C-6.2 aportará a la Unidad de Ejecución C-6.1 la cantidad reseñada a continuación, diferencia entre las cantidades anteriormente calculadas para compensar su defecto de adjudicación de aprovechamiento y su menor asunción de cargas de urbanización.

Aportación de la UE.C-6.1 por exceso de adjudicación	73.593,43 €
Aportación de la UE.C-6.2 por defecto de cargas	-73.591,89 €
Aportación neta de la UE.C-6.1	1,55 €

Vélez-Málaga diciembre de 2.016

EL ARQUITECTO

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023
definitivamente

El Secretario General

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

25

MEMORIA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
...
...
...

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017



INICIALMENTE

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017



EL CONCEJAL - SECRETARIO

Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023 definitivamente

El Secretario General, *accedido*,

ANEJOS A LA MEMORIA

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

27

ANEXOS A LA MEMORIA

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

ANEJOS A LA MEMORIA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL SECRETARIO

1.

RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS:

Propietario	Dirección
Mánuel Martin Escolano	Calle Antonio Ruiz Rivas, 32. 29.750 Algarrobo. Málaga
Juan Carlos Ruiz Abad	Avenida Sierra Nevada, 4. 29.751 Caleta de Vélez. Málaga
Martin J. Ballesta González	Pasaje Manuel Rincón, 18. 29.740 Torre del Mar. Málaga
Miguel Ángel Guerrero Esteban	Calle del Mar, 62 1º. 29.740 Torre del Mar. Málaga
Herederos Manuel Álvarez Rodríguez	Avenida de Andalucía, nº 139-141 "Hotel Paraiso". 29751 Caleta de Vélez.
Manuel Rama González y Carmen Cubero Espejo	Calle Málaga, 9. Málaga 18.313 Riofrío. Granada
José Arjona Quiles	Calle Santísima Trinidad, 1 29.313 Villanueva de Tapia. Málaga
Gaditana de Obras y Restauraciones, S.L.	Calle Casablanca nº 9. 29.620 Torremolinos. Málaga
José Bustillo Carillo	Avenida Juan Carlos I (Talleres Ford) 29.700 Vélez-Málaga. Málaga
Emilio González Villodres	Calle Tórtola, 27, 1º G. 18.014 Granada
Inocencio Gómez Pastor	Avenida Sierra Nevada, 20. 29751 Caleta de Vélez. Málaga
Cristóbal Torres Gómez	Calle Villalva, 9, 4º D 28.945 Fuenlabrada. Madrid
Pedro Pablo Carmona Ruiz	Avenida Sierra Nevada, 14. 29751 Caleta de Vélez. Málaga
Marco Antonio Peláez Núñez	Calle Juan Lisboa Zapata, local 10-C. 29.700 Vélez-Málaga. Málaga.
Herederos de Cipriano Maldonado Jiménez	Acera de la Marina, nº2 Edificio Alhambra 1º B 29740 Torre del Mar. Málaga
Hilario Mejias Navas	Avenida Sierra Nevada, 10. 29.751 Caleta de Vélez. Málaga
Miguel Ángel y Alfredo Mejías Navas	Avenida Sierra Nevada, 10. 29.751 Caleta de Vélez. Málaga
José Ruiz Ramos	Calle Arroyo del Pilar, 2. 29.751 Caleta de Vélez. Málaga
Ángeles Ruiz González	Urbanización Villas del Mediterráneo. 29.751 Caleta de Vélez. Málaga
Sociedad Azucarera Larios S.A.	C/ Alarcón Luján, 12. 29.005 Málaga
Ángeles y Victoria Ruiz Marfil	Avenida de Andalucía, 43 29751 Caleta de Vélez. Málaga
Andrés Fuentes Gerayalde	Calle Gredos, 16. 23.400 Úbeda. Jaén

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

31 MAR. 2023
definitivamente

El Secretario General



ANEJOS A LA MEMORIA

2. VALOR DEL SOTERRAMIENTO DE LA LINEA DE MT Y CT:

Desmontaje línea eléctrica	290,00 ml a 5,00 €	1.450,00 €
Canalización 2T 160	300,00 ml a 25,00 €	7.500,00 €
Arquetas A-1	5,00 ud a 150,00 €	750,00 €
Arquetas A-2	4,00 ud a 250,00 €	1.000,00 €
Línea eléctrica MT	300,00 ml a 15,00 €	4.500,00 €
Transformador 400 KVA	1,00 ud a 30.000,00 €	30.000,00 €
Desconexión	1,00 ud a 4.800,00 €	4.800,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL		50.000,00 €

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MALAGA
 24 FEB. 2017

13 FEB. 2017
 EL CONCEJAL-SECRETARIO

3. VALORACION DEL APROVECHAMIENTO

Cálculo del Valor en Venta del inmueble terminado

Inmueble	m2t	Precio	€/m2t
Avenida del Sol de Torre del Mar	102,00	112.000,00 €	1.098,04 €
Casco de Torre del Mar	110,00	138.000,00 €	1.254,55 €
Rotonda del Tomillar	102,00	117.000,00 €	1.147,06 €
Av. Andalucía de Caleta de Vélez	120,00	123.000,00 €	1.025,00 €
Valor en Venta unitario	434,00	490.000,00 €	1.129,03 €

Cálculo del beneficio del Promotor

Se estima en el 15% del Valor en Venta **73.935 €** por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

Cálculo de los pagos necesarios

Cálculo del costo de la edificación

P.e.m. de vivienda plurifamiliar entre medianeras		500,00 €
Beneficio Industrial y Gastos Generales	19,00%	95,00 €
Coste unitario de la edificación		595,00 €

Calculo de los gastos necesarios

Honorarios técnicos	13,00%	500,00 €	65,00 €
Seguro decenal	0,60%	595,00 €	3,57 €
Licencia y tasas	5,50%	500,00 €	27,50 €
Gastos financieros, fiscales y gestión	4,00%	691,07 €	27,64 €

Total gastos necesarios unitarios **123,71 €**

Total pagos necesarios unitarios 718,71 €

Calculo del valor unitario de repercusión

Valor en venta unitario del inmueble terminado	1.129,03 €
A deducir beneficio del Promotor	-169,35 €
A deducir pagos necesarios	-718,71 €
Valor unitario de repercusión	240,96 €

31 MAR. 2023
 El Secretario General



ANEJOS A LA MEMORIA

Parcela	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
Parcela 1	1.125,00	1.125,00	1.125,00
Parcela 2	1.125,00	1.125,00	1.125,00
Parcela 3	1.125,00	1.125,00	1.125,00
Parcela 4	1.125,00	1.125,00	1.125,00
Parcela 5	1.125,00	1.125,00	1.125,00
Parcela 6	1.125,00	1.125,00	1.125,00
Parcela 7	1.125,00	1.125,00	1.125,00
Parcela 8	1.125,00	1.125,00	1.125,00
Parcela 9	1.125,00	1.125,00	1.125,00
Parcela 10	1.125,00	1.125,00	1.125,00

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017



DEFINITIVAMENTE

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017



EL CONCEJAL - SECRETARIO

Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2017
definitivamente

El Secretario General, *A. del,*

NORMAS URBANISTICAS

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

33

NORMAS URBANISTICAS

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL



INICIALMENTE

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL - SECRETARIO

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1. Normativas aplicables y rangos de prioridad.

Aparte de la legislación de ámbito general establecida en la vigente Legislación Urbanística, en todo lo que se refiere al desarrollo urbanístico (planeamiento, ejecución, gestión, disciplina, etc.) del área objeto de esta Modificación de Elementos, será de aplicación la siguiente normativa:

- a) La incluida en el texto completo del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga (A).
- b) Las contenidas en el Anejo a la Normativa del Expediente de Adaptación a la LOUA del P.G.O.U. de Vélez-Málaga (B)
- c) Las contenidas en los apartados que figuran a continuación en el presente documento (C).

Para la determinación de los rangos de prioridad se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

1. (A) y (B) se tendrá en cuenta sólo para lo no regulado en (C).
2. Todo lo que está regulado en (C) será de aplicación prioritaria, con independencia de lo que, al respecto, se pudiera contener en (A) y (B).

1.2. Terminología de conceptos.

Los conceptos utilizados en las presentes Normas Urbanísticas se habrán de interpretar conforme a lo previsto y regulado en las del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.

Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023
definitivamente

El Secretario General, *Ac. del.*

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO
C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Calificación del Suelo.

En el presente Planeamiento se mantienen las calificaciones de suelo contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.

2.2. Desarrollo del Planeamiento.

En desarrollo de las determinaciones de la presente Innovación se podrán redactar **Estudios de Detalle** si se pretende alterar las condiciones de Ordenación establecidas en el presente documento.

2.3. Ejecución del Planeamiento.

En ejecución de las determinaciones de este planeamiento, dado que el Sistema de Actuación previsto en ambas unidades es el de Compensación, se procederá del siguiente modo:

Se habrá de constituir **Junta de Compensación** y redactar **Proyectos de Reparcelación y de Urbanización**.

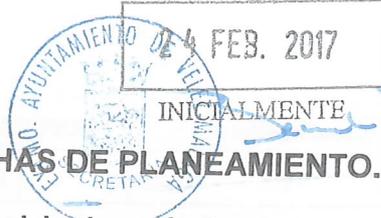
El Proyecto de Reparcelación servirán para hacer efectivas las cesiones para Sistemas a que viene obligado el Sector, así como para adjudicar aprovechamientos y cargas a los titulares de derechos en el mismo y a la Administración.

El Proyecto de Urbanización se habrá de redactar conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Urbanización del Plan General.

NORMAS URBANISTICAS

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE



3. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

3.1. Unidad de ejecución C-6.1

Núcleo	CALETA DE VÉLEZ		Clasificación	SUELO URBANO	
Área	2	Tipo	5	Código	UE.C-6.1
Denominación	PARCELACION TRAYAMAR				
Superficie (m2)	14.995,60		Densidad (viv/ha)	20	
Objeto	URB.-EQUID.		Nº máx de viviendas	30	
Iniciativa	PRIVADA		Índice edif. (m2t/m2s)	0,3628	
Sistema	COMPENSACIÓN		Techo máximo (m2t)	5.440,03	
Etapas	1º CUATRIENIO		Ordenanza	UAS-1, UAS-3, UAD-2	
Desarrollo	PU-PR		Uso	RESIDENCIAL	

Dotaciones mínimas		Aprovechamientos	
Zona libre pública (m2s)	-----	Relativo Unidad de Ejecución	1,4667
Equipamiento (m2s)	-----	Medio	0,5255
Deportivo (m2s)	-----	Derechos del propietario	92,31 %
Viario (m2s)	2.976,26	Derechos del Ayuntamiento	10,00 %
Equipamiento privado (m2s)	-----	Excesos de aprovechamiento	-2,31 %

Plazos de los particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PE	PU-POOU	BEJC	PR	Inicio	Fin
	-----	6	1	6	3	12

Plazos de los particulares	Las grafiadas en el plano "D" de Calificación y "F" de Alineaciones y rasantes
Condiciones de ejecución	Ejecutará el resto del vial principal del polígono UE.C-6.1 y su prolongación en el frente de sus parcelas como carga externa. Asumirá la ejecución de soterramiento de la línea de MT y CT

Otras condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación
-------------------	--

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

31 MAR. 2023
definitivamente

El Secretario General, *Act. del:*

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO
C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VÉLEZ-MÁLAGA

NORMAS URBANISTICAS

3.2. Unidad de ejecución C-6.2

Núcleo	CALETA DE VÉLEZ		Clasificación	SUELO URBANO	
Área	2	Tipo	1	Código	UE.C-6.2
Denominación	PARCELACION TRAYAMAR II				
Superficie (m2)	21.189,40		Densidad (viv/ha)	39	
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.		Nº máx de viviendas	77	
Iniciativa	PRIVADA		Índice edif. (m2t/m2s)	0,3299	
Sistema	COMPENSACIÓN		Techo máximo (m2t)	6.990,69	
Etapa	1º CUATRIENIO		Ordenanza	UAS-1, UAD-2, MC-1	
Desarrollo	ED-PU-PR		Uso	RESIDENCIAL	

Dotaciones mínimas		Aprovechamientos	
Zona libre pública (m2s)	10.655,00	Relativo Unidad de Ejecución	1,5069
Equipamiento (m2s)	640,00	Tipo	0,5255
Deportivo (m2s)	-----	Derechos del propietario	92,31 %
Viario (m2s)	2.480,85	Derechos del Ayuntamiento	10,00 %
Equipamiento privado (m2s)	-----	Excesos de aprovechamiento	-2,31 %

Plazos de los particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PE	PU-POOU	BEJC	PR	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72

Plazos de los particulares	Las grafiadas en el plano "D" de Calificación y "F" de Alineaciones y rasantes
Condiciones de ejecución	El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigibles tanto por la Ley del Suelo como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.
Otras condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación

Vélez-Málaga diciembre de 2.016

EL ARQUITECTO

Fdo. Antonio Garvín Salazar

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017



INICIALMENTE

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017



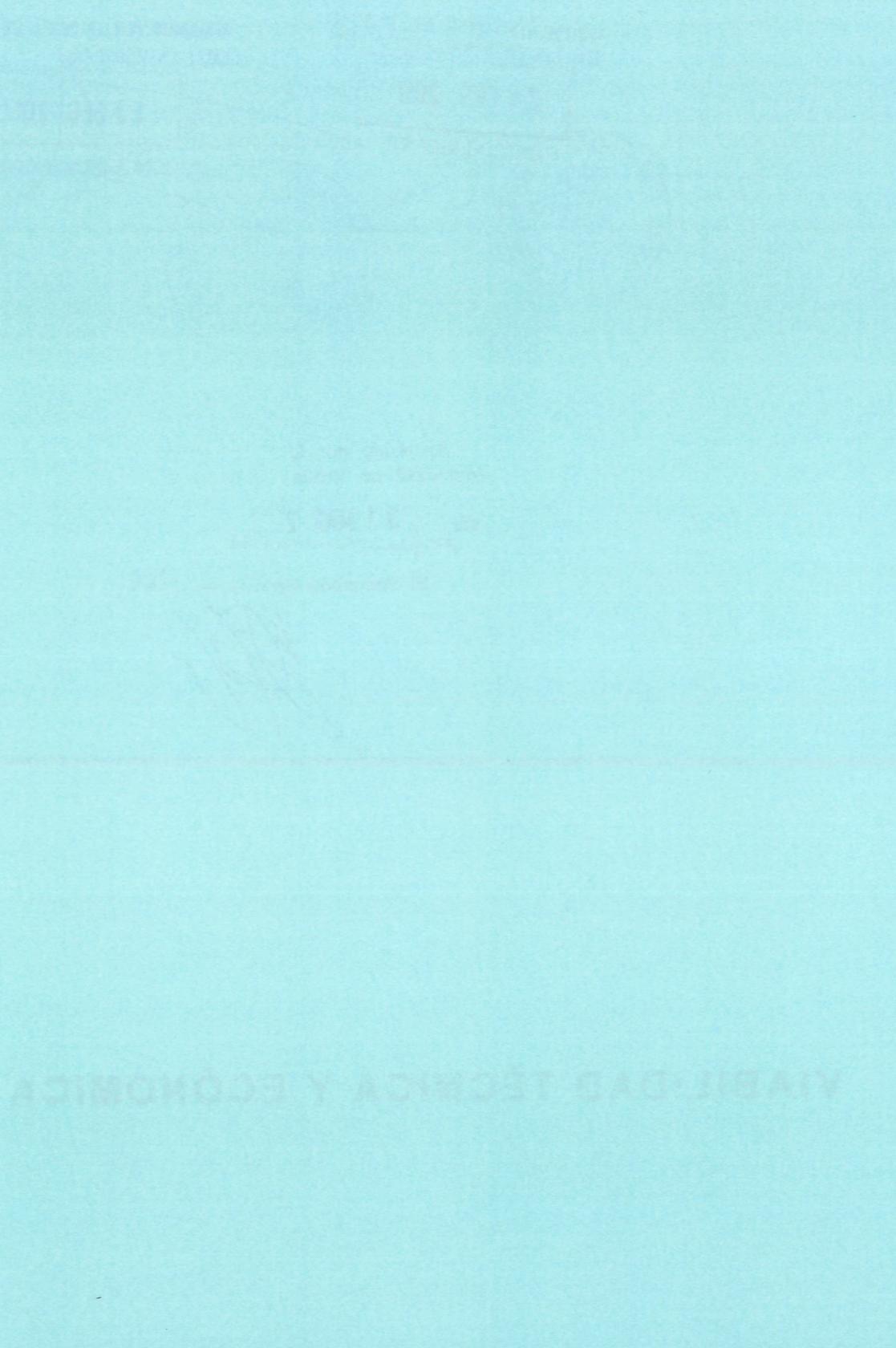
EL CONCEJAL SECRETARIO

Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2017
definitivamente

El Secretario General, *scd*,

VIABILIDAD TÉCNICA Y ECÓNOMICA



VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL - SECRETARIO



1. COSTOS DE IMPLANTACION.

1.1. Unidad de ejecución C-6.1

OBRAS DE URBANIZACION		
Red viaria existente	2.616,26 x 20,00 €	52.325,20 €
Nueva red viaria interior	360,00 x 110,00 €	39.600,00 €
Nueva red viaria exterior	400,00 x 110,00 €	44.000,00 €
Línea eléctrica y transformador (según Anejo 2)		50.000,00 €
Presupuesto de ejecución material		185.925,20 €
19% Aumento de Contrata		35.325,79 €
Suman		221.250,99 €
21% IVA		46.462,71 €
Presupuesto de Contrata		267.713,70 €
HONORARIOS TECNICOS		
Levantamiento topográfico		520,00 €
Modificación de la delimitación		1.892,79 €
Bases y Estatutos Junta de Compensación		6.274,44 €
Proyecto de Reparcelación		6.274,44 €
Proyecto de Urbanización y E.S.S.		11.992,18 €
Dirección de obra y Coordinación S.S.		5.670,72 €
Suman		32.624,56 €
21% IVA		6.851,16 €
Total honorarios técnicos		39.475,72 €
GESTION		
Publicaciones		2.500,00 €
Notaria		4.000,00 €
Registro		3.000,00 €
Varios		1.000,00 €
Suman		10.500,00 €
21% IVA		2.205,00 €
Total gastos de gestión		12.705,00 €
TOTAL COSTOS		319.894,42 €
Repercusión por u.a.		40,09 €

Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día **31 MAR. 2023**
definitivamente

El Secretario General, *Acilal*

VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

1.2. Unidad de ejecución C-6.2

OBRAS DE URBANIZACION		
Red viaria existente	2.080,85 x 20,00	41.617,00 €
Áreas libres	10.655,00 x 10,00	106.550,00 €
Presupuesto de ejecución material		148.167,00 €
19% Aumento de Contrata		28.151,73 €
Suman		176.318,73 €
21% IVA		37.026,93 €
Presupuesto de Contrata		213.345,66 €
HONORARIOS TECNICOS		
Bases y Estatutos Junta de Compensación		3.520,66 €
Proyecto de Reparcelación		3.520,66 €
Proyecto de Urbanización y E.S.S.		9.566,77 €
Dirección de obra y Coordinación S.S.		4.519,09 €
Suman		21.117,18 €
21% IVA		4.434,61 €
Total honorarios técnicos		25.551,79 €
GESTION		
Publicaciones		2.500,00 €
Notaria		4.000,00 €
Registro		3.000,00 €
Varios		1.000,00 €
Suman		10.500,00 €
21% IVA		2.205,00 €
Total gastos de gestión		12.705,00 €
TOTAL COSTOS		251.602,45 €
Repercusión por u.a.		23,88 €

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

DEFINITIVAMENTE

EL CONCEJAL SECRETARIO

2. DETERMINACION DEL VALOR DE LOS TERRENOS.

2.1. Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo.

El Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo en las dos unidades es el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de reparto y en consecuencia:

Aprovechamiento Subjetivo	UE.C-6.1	14.995,60 m2s x 0,5255 ua/m2s x 0,90 =	7.092,17 ua
	UE.C-6.2	21.189,40 m2s x 0,5255 ua/m2s x 0,90 =	10.021,53 ua

2.2. Valoración del Aprovechamiento Subjetivo de los titulares de suelo.

Utilizando un valor de repercusión por m2t del suelo urbanizado de 240 €/m2t para el uso y tipología característicos calculado en el Anejo 3 a la Memoria, lo que supone una repercusión por vivienda de 24.000 €, el valor del A.S. de los titulares es de:

Valor del aprovechamiento UE.C-6.1 = 7.092,17 ua x 240 €/ua = 1.702.120,40 €

Valor del aprovechamiento UE.C-6.2 = 10.021,53 ua x 240 €/ua = 2.405.166,18 €

2.3. Valoración del Costo de implantación de los titulares de suelo

Los titulares de suelo en las dos unidades, al no haber excesos de aprovechamiento, han de asumir las cargas de ejecución que se han calculado anteriormente que son las siguientes:

Costo de implantación de los titulares	UE.C-6.1	319.894,42 €	Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el día 31 MAR. 2023 definitivamente
	UE.C-6.2	251.602,45 €	

2.4. Valor de los terrenos.

En consecuencia, caso de cumplirse los deberes a que vienen sujetas las unidades de ejecución, el valor de los terrenos, diferencia entre el valor del aprovechamiento y los gastos a realizar para adquirir el derecho al mismo, es el siguiente:

Valor del aprovechamiento de los titulares de suelo	UE.C-6.1	1.702.120,40 €
	UE.C-6.2	2.405.166,18 €
Costo de implantación de los titulares	UE.C-6.1	319.894,42 €
	UE.C-6.2	251.602,45 €
Valor de los terrenos	UE.C-6.1	1.382.225,98 €
	UE.C-6.2	2.153.563,73 €

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

43

VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

3. VIABILIDAD.

3.1. Viabilidad técnica.

La posición relativa de ambas unidades de ejecución asegura la accesibilidad a las mismas desde el resto de la ciudad existente, mejorando notablemente con su ejecución las conexiones entre ambas.

Incluso es posible el acceso y dotación de servicios a ambas unidades de ejecución de modo independiente.

Es posible asimismo dotarlas del resto de servicios urbanísticos desde las infraestructuras municipales próximas mediante la asunción de determinadas cargas de conexión, fijadas en este planeamiento.

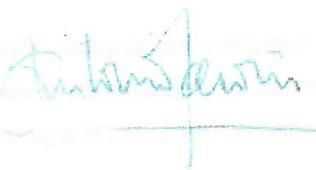
En consecuencia entendemos asegurada la viabilidad técnica de la implantación.

3.2. Viabilidad económica

En los apartados precedentes se han calculado los costos de implantación así como el valor de los terrenos, deduciéndose de estos cálculos la viabilidad de la operación por sí misma, así como la aportación que ambas unidades realizan a la Administración con el aprovechamiento de cesión obligatoria y la ejecución de obras que redundan en beneficio de la comunidad.

Vélez-Málaga diciembre de 2.016

EL ARQUITECTO



Fdo. Antonio Garvín Salazar

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

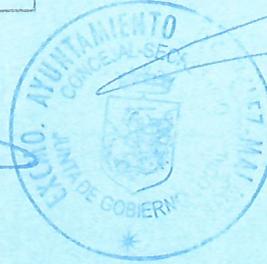
INICIALMENTE



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL - SECRETARIO



Aprobado por la Comisión
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2017
definitivamente

El Secretario General, *Acdd.*

PLANOS

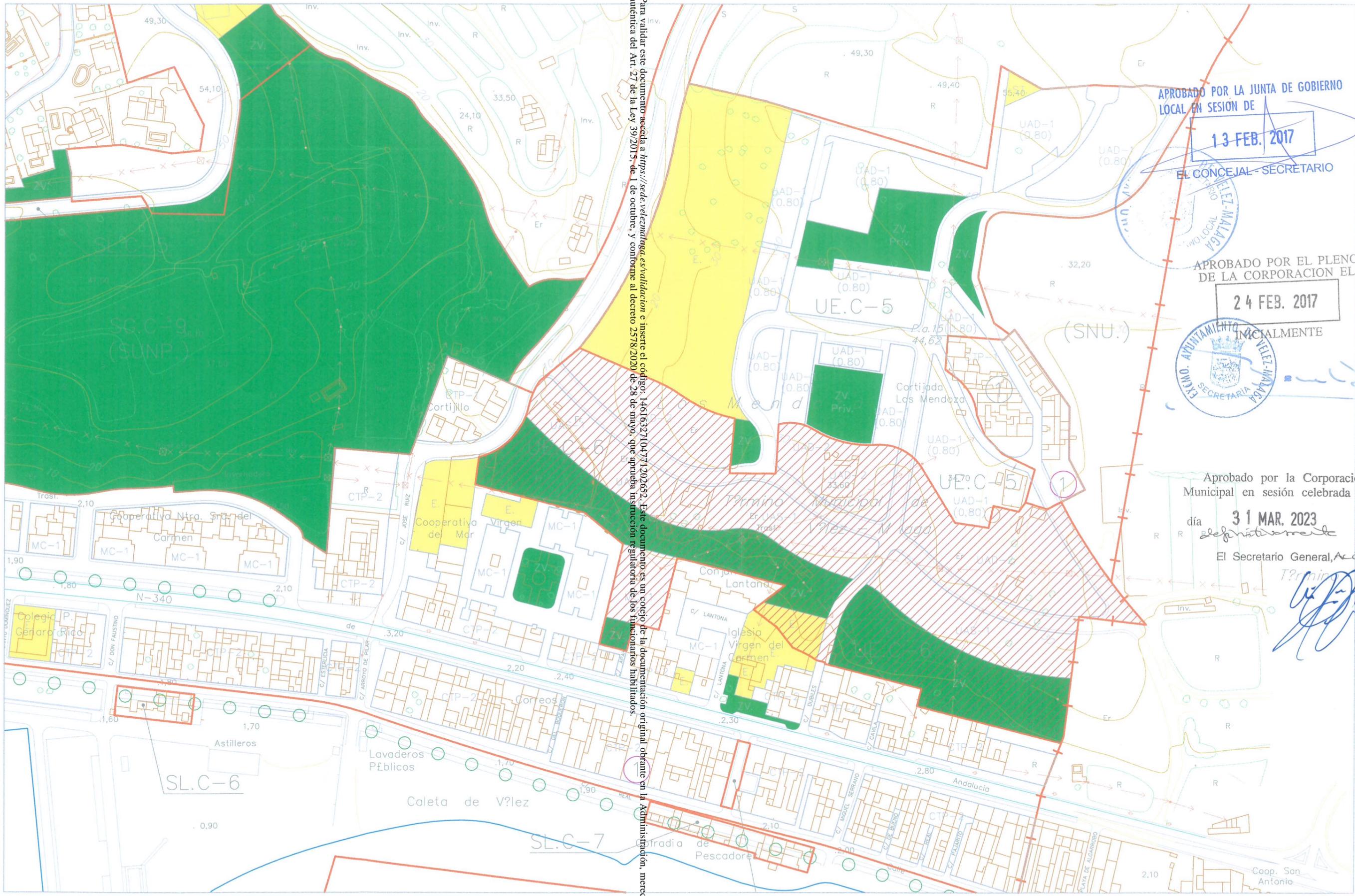
ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO
C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

Para validar este documento acceda a <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e inserte el código: 14616327104771202652. Este documento es un copia de la documentación original obrante en la Administración, mereciendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción regulatoria de los funcionarios habilitados.

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO
C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA



Para validar este documento acceda a <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e inserte el código: 1461632710471202652. Este documento es un copio de la documentación original obrante en la Administración, mereciendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba Instrucción reguladora de los funcionarios habilitados.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL-SECRETARIO



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017



Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023

El Secretario General, *Acuña*

PROMOTOR COMISION GESTORA J C UE C 6 1	ARQUITECTO ANTONIO GARVIN SALAZAR	INNOVACIÓN DEL LOGO DE VÉLEZ MÁLAGA DIVISIÓN DE LA U E C-6 "PARCELACIÓN TRAYAMAR"	FECHA 12/2016	Nº DE ORDEN 1.1	PLANO DE SITUACIÓN
			EXPEDIENTE 05/10		ESCALA GRAFICA 10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
					ESCALA 1:2000
					DIBUJADO MASU GI

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL - SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

DEFINITIVAMENTE

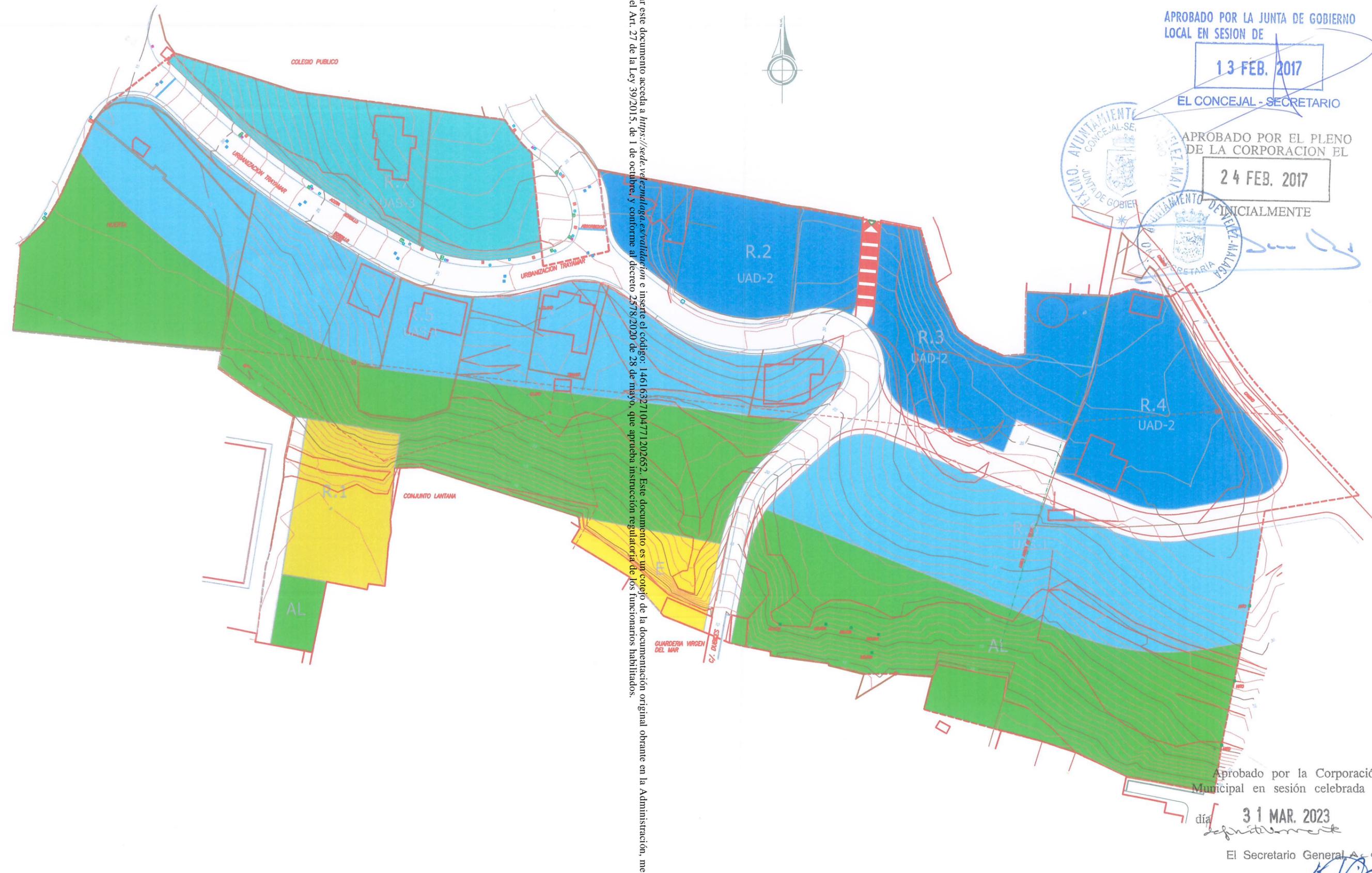


Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

31 MAR. 2023

definitivamente

El Secretario General



Para validar este documento acceda a <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e inserte el código: 146163271047711202652. Este documento es un cotejo de la documentación original obrante en la Administración, mereciendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción reguladora de los funcionarios habilitados.

PROMOTOR:
COMISION GESTORA J C UE C 6 1

ARQUITECTO:
ANTONIO GARVIN SALAZAR

INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA
DIVISIÓN DE LA U E C 6 "PARCELACIÓN TRAYAMAR"

FECHA:
12/2016
EXPEDIENTE:
05/10

Nº DE ORDEN:
1.2

PLANO DE:
UNIDAD DE EJECUCION EN EL PGOU
ESCALA GRAFICA:
10 0 10 20 30 40 M
ESCALA:
1:1000
DIBUJADO:
MASU GIL

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL - SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

INICIALMENTE

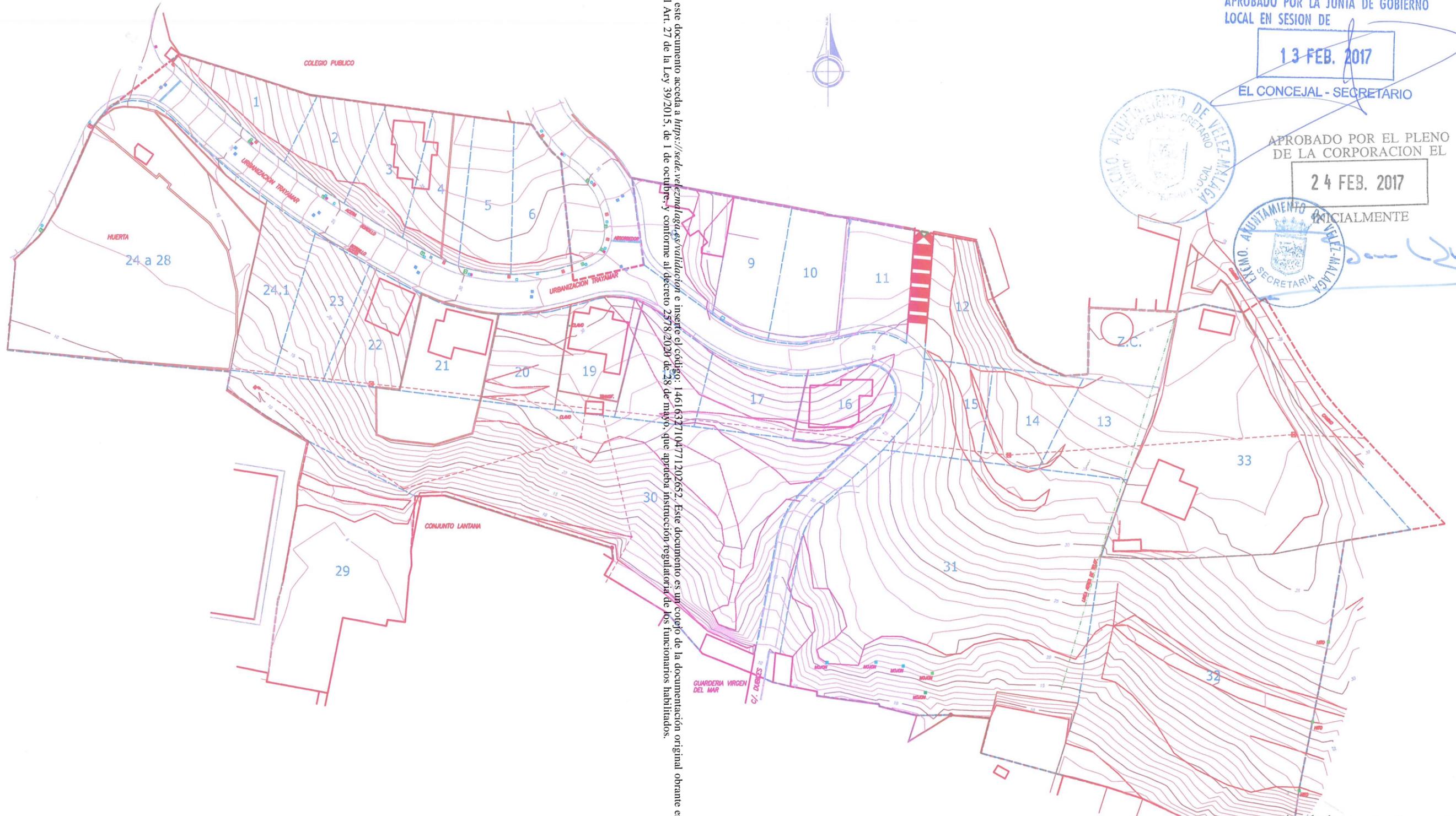


Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023

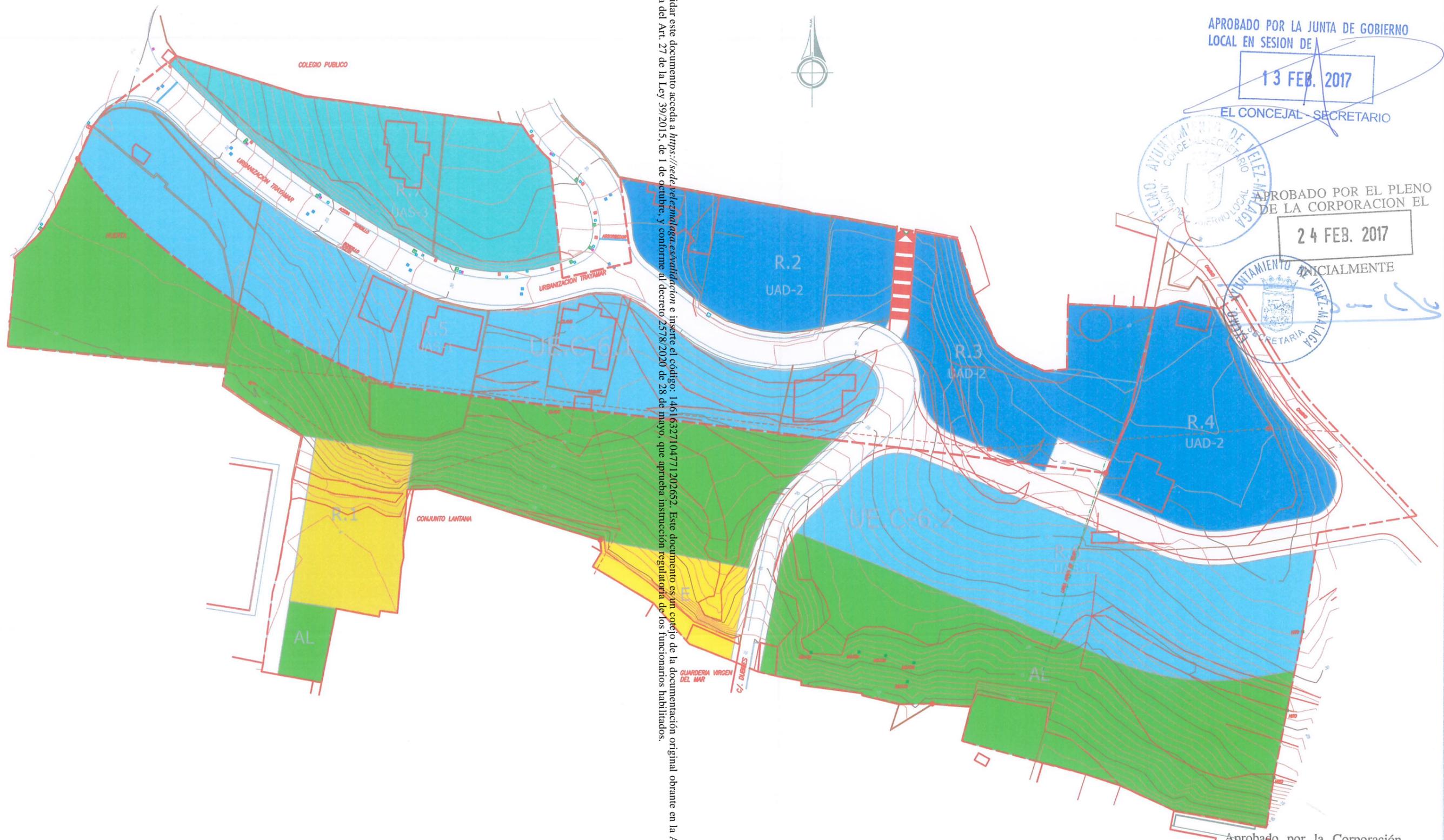
[Signature]

El Secretario General



Para validar este documento acceda a <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e inserte el código: 14616327104771202652. Este documento es un copia de la documentación original obrante en la Administración, mereciendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción reguladora de los funcionarios habilitados.

PROMOTOR COMISION GESTORA J C UE C 6 1	ARQUITECTO ANTONIO GARVIN SALAZAR	INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA DIVISIÓN DE LA U E C 6 "PARCELACIÓN TRAYAMAR"	FECHA 12 2016	Nº DE ORDEN 1.3	PLANO DE PROPIEDADES APORTADAS
			EXPEDIENTE 05/10		ESCALA GRAFICA 10 0 10 20 30 40 M
					ESCALA DIBUJADO 1 1 000
					MASÚ GIL



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

DEFINITIVAMENTE

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023

definitivamente

El Secretario General, *Acob.*

Para validar este documento acceda a <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e inserte el código: 14616327104771202652. Este documento es un código de la documentación original obrante en la Administración, mereciendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción reguladora de los funcionarios habilitados.

PROMOTOR COMISION GESTORA J C UE C 6 1	ARQUITECTO ANTONIO GARVIN SALAZAR	INNOVACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ MÁLAGA DIVISIÓN DE LA U E C 6 "PARCELACIÓN TRAYAMAR"	FECHA 12 2016	Nº DE ORDEN 2	PLANO DE DIVISION DE LA UNIDAD DE EJECUCION
			EXPEDIENTE 05/10		ESCALA GRAFICA 10 0 10 20 30 40 M ESCALA NUMERICA 1:1000
					DIBUJADO MASÚ GIL

Para validar este documento acceda a <https://sede.velesmalaga.es/validacion> e inserte el código: 14616327104771202652. Este documento es un cotejo de la documentación original obrante en la Administración, mereciendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción reguladora de los funcionarios habilitados.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

24 FEB. 2017

INICIALMENTE



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL SECRETARIO



Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día **31 MAR. 2023**
definitivamente

El Secretario General, *pacobal*,

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la presente Innovación lo constituye la Unidad de Ejecución C-6 del PGOU de Vélez-Málaga, que fue objeto de división en dos Unidades, la UE.C-6.1.a y la UE.C-6.2, en el núcleo de Caleta de Vélez.

Su superficie es de 36.185 m², siendo sus linderos los siguientes:

- o Norte: Colegio Público Jenaro Rincón y urbanización Caleta del Mediterráneo.
- o Sur: Núcleo urbano de Caleta, Cooperativa Virgen del Mar y Conjunto Lantana.
- o Este: Límite del término municipal de Vélez-Málaga con el de Algarrobo.
- o Oeste: Calle Arroyo del Pinar.

En la documentación gráfica del presente documento se refleja este ámbito de actuación.

24 FEB. 2017

INNOVACION DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA DIVISION DE LA UE.C-6 "PARCELACION TRAYAMAR"

RESUMEN EJECUTIVO

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

13 FEB. 2017

EL CONCEJAL - SECRETARIO

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la innovación del Planeamiento General de Vélez-Málaga para realizar la modificación del ámbito de las Unidades de Ejecución UE.C-6.1 y UE.C-6.2 excluyendo de la primera, y por tanto incluyendo en la segunda, los terrenos no pertenecientes a la primitiva Parcelación Trayamar.

Asimismo se ajustan las determinaciones del citado P.G.O.U. a las características físicas concretas al contarse con una cartografía más precisa que permite esta operación

El presente documento afecta a las determinaciones del PGOU de Vélez-Málaga sólo en su aspecto de gestión, no modificándose ni las determinaciones estructurales (al no clasificarse nuevos suelos, no alterarse los aprovechamientos y no afectarse a los sistemas generales previstos) ni las pormenorizadas en lo referente a calificación del suelo tanto de aprovechamiento lucrativo como dotacional.

Como resultado de este Planeamiento las unidades de ejecución quedan ordenadas del siguiente modo:

	UE.C-6.1	UE.C-6.2
Superficie de la UE	14.995,60 m2s	21.189,40 m2s
Techo edificable	5.440,03 m2t	6.990,69 m2t
Aprovechamiento objetivo	7.978,87 u.a.	10.534,53 u.a.
Uso	Residencial UAS-1/UAS-3/UAD-2	Residencial UAS-1/UAD-2/MC-1
SISTEMAS		
Espacios libres	----	10.655,00 m2s
Red viaria	2.976,26 m2s	2.480,85 m2s
Equipamiento	----	640,00 m2s

Aprobado por la Corporación
Municipal en sesión celebrada el

día 31 MAR. 2023

definitivamente

El Secretario General, A. del.



RESUMEN EJECUTIVO

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Vélez-Málaga para realizar la modificación del ámbito de las Unidades de Especial UE-C-1 y UE-C-2 sustituyendo de la primera y del tanto respectiva en la segunda las parcelas correspondientes a la parcela Parcelación Trayamar.

Parcela	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
Parcela 1	1.100,00	1.100,00	1.100,00
Parcela 2	2.200,00	2.200,00	2.200,00
Parcela 3	3.300,00	3.300,00	3.300,00
Parcela 4	4.400,00	4.400,00	4.400,00
Parcela 5	5.500,00	5.500,00	5.500,00
Parcela 6	6.600,00	6.600,00	6.600,00
Parcela 7	7.700,00	7.700,00	7.700,00
Parcela 8	8.800,00	8.800,00	8.800,00
Parcela 9	9.900,00	9.900,00	9.900,00
Parcela 10	11.000,00	11.000,00	11.000,00

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA