

INDICE

ÍNDICE

INDICE.....	1
MEMORIA.....	5
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	7
1.1. Objeto del Documento.....	7
1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación de la Delimitación.....	7
1.3. Promotores.....	7
1.4. Autores del documento.....	8
1.5. Datos de la Unidad de Ejecución.....	8
1.6. Características del sector SUO.L-1.....	8
1.8 Características urbanísticas de las unidades de ejecución.....	10
1.9 Aprovechamiento de las unidades de ejecución.....	11
1.10 Cargas de las unidades de ejecución.....	12
1.11 Estructura de la Propiedad en la UE.2 actual.....	13
1.12 Parcelas catastrales en la UE.2 actual.....	14
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	15
2.1 Nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 1 del sector SUO.L-1.....	15
2.2 Nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 2 del sector SUO.L-1.....	17
2.3 Cuadro resumen de equilibrios entre las Unidades de Ejecución.....	18
2.4 Estructura de la Propiedad en la nueva UE.2.....	19
2.5 Parcelas catastrales en la nueva UE.2.....	20
PLANOS.....	21
1. INFORMACION.....	23
1.1. Situación en el PGOU.....	23
1.2. Zonificación en el P.P.O.....	25
1.3. División en unidades en el P.P.O.....	27
1.4. Propiedades en la UE.2 actual.....	29
1.5. Parcelas catastrales en la UE.2 actual.....	31
2. PROYECTO.....	33
2.1 Nueva división en unidades de ejecución.....	33
2.2 Propiedades en la nueva UE.2.....	35
2.3 Parcelas catastrales en la nueva UE.2.....	37
2.4 Zonificación y parcelación en la nueva UE.2.....	39

INDICE

MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. Objeto del Documento

Este documento tiene por objeto la modificación de la delimitación de unidades de ejecución del sector SUO.L-1 "Chorreras bajas" practicada en su Plan Parcial de Ordenación para posibilitar el cumplimiento de las determinaciones del mismo y del P.G.O.U. de Vélez-Málaga en la Unidad de Ejecución UE.2.

1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación de la Delimitación

En la redacción del P.P.O. del sector SUO.L-1 se decidió delimitar dos Unidades de Ejecución en su interior, incluyendo en la UE.1 la parte septentrional de los terrenos y en la UE.2 la parte sureste de los mismos.

La Unidad de Ejecución 1 se ha consolidado por la edificación en su práctica totalidad sin que se haya redactado el instrumento de equidistribución que asegurara el efectivo reparto de aprovechamientos y cargas, de modo que los titulares de los terrenos destinados al área libre de juego y recreo AL/1 dentro de la citada UE.1 no pueden ya materializar su aprovechamiento en dicha unidad por lo que la citada zona verde no ha sido cedida.

Se da la circunstancia de que la Unidad de Ejecución 2 no se ha ejecutado, que en ella se ubica el resto de la zona libre AL/1 y que con una pequeña modificación de la delimitación de la misma, se puede conseguir:

- La puesta en carga de la Unidad de Ejecución 2
- La cesión y urbanización de la zona verde AL/1.
- La materialización de los aprovechamientos de sus titulares.

La necesidad y conveniencia de la operación propuesta viene en consecuencia avalada por las consideraciones antes expuestas

1.3. Promotores

Promueven este documento:

- **D^a María Estrella Rico del Corral** con DNI [REDACTED] M. 29.740 Torre Del Mar
- **D. José Antonio Atencia Rico**, con DNI [REDACTED] 29.740 Torre Del Mar, en su propio nombre y en representación de la mercantil **Málaga Luxury Homes 2015 S.L.** con CIF [REDACTED]
- **D^a Marta Atencia Rico**, con DNI [REDACTED] 29.740 Torre Del Mar
- **D. Francisco M. Rico Ramírez** con DNI [REDACTED] Cala del Moral.
- **D^a María Dolores Rico Ramírez** con DNI [REDACTED] Málaga
- **D^a Ana María Rico Ramírez** CON DNI [REDACTED] 29760 Mezquitilla. Málaga

Todos ellos son propietarios de la Unidad de Ejecución 2 del sector SUO.L-1 y representan al 100% de los terrenos incluidos en la misma y el 90,9186% de los derechos.

1.4. Autores del documento

Son autores de este documento la consultora Ejecución del Planeamiento S.L. y el arquitecto Antonio Garvín Salazar, colegiado nº 89 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

1.5. Datos de la Unidad de Ejecución

La Unidad está situada en la zona sureste del sector SUO.L-1 del PGOU de Vélez-Málaga denominado Chorreras Bajas y en su actual configuración tiene una superficie de 7.525,83 m2.

Se accede a la misma por el vial de entrada al sector desde la CN-340, practicado junto al arroyo Valbuena, que partiendo de la glorieta construida en dicha vía sirve también de acceso a las urbanizaciones Las Chorreras y Cerro y Mar.

Se trata de una zona con fuerte pendiente entre las plataformas casi llanas situadas al oeste del mismo y los terrenos en contacto con el acceso este antes citado.

Sus linderos son los siguientes:

- Al norte y al este el vial de acceso antes mencionado
- Al sur acequia que lo separa el Sistema General de Áreas Libres SG.L-4
- Al oeste conjunto inmobiliario construido en la Unidad de Ejecución 1 del sector

1.6. Características del sector SUO.L-1

Características urbanísticas

Conforme al P.P.O. aprobado el sector SUO.L-1 tiene las siguientes características urbanísticas:

Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Viviendas ud
Privado	Residencial	Unifamiliar aislada	UAS-3/1	2.290,00	0,3000	687,00	3
			UAS-3/2	2.041,00		612,30	1
			UAS-3/3	7.856,00		2.356,80	14
			UAS-3/4	2.356,87		707,06	2
			UAS-3/5	1.468,61		440,58	3
			TOTAL	16.012,48		4.803,74	23
	Residencial	Unifamiliar adosada	UAD-2/A	5.715,49	0,6900	3.943,69	31
			UAD-2/B	6.080,94		4.195,85	42
			UAD-2/C	2.316,54		1.598,41	8
			TOTAL	14.112,97		9.737,95	81
	Total residencial			30.125,45	0,4827	14.541,69	104
	Dotacional	Equip. comunitario	EP	7.256,50	0,1378	1.000,00	
Área libre privada		ALP/1-2	976,51	0,0000			
Total dotacional		8.233,01	0,1215	1.000,00			
Total parcelas de uso privado			38.358,46	0,4052	15.541,69	104	

MEMORIA

Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Viviendas ud	
Público	Áreas Libres	Jardines	AL/1	2.441,30				
		Juego y recreo	AL/2	3.542,00				
		Total áreas libres			5.983,30			
	Equipamiento de cesión (*)		E/SIPS-CO	3.593,00	1,0000	3.593,00		
	Viario	Motorizado			3.290,24			
		Peatonal			936,00			
		Total			4.226,24			
	Total sistemas de uso y dominio público				13.802,54	0,2603	3.593,00	
	TOTAL SECTOR SUO.L-1				52.161,00	0,2980	15.541,69	104

(*) La superficie construable del aprovechamiento de cesión no computa

Aprovechamientos

El aprovechamiento del sector SUO.L-1, utilizando los coeficientes establecidos en el Plan General para las tipologías residencial aislada de 1,50 y residencial adosada de 1,20 y de 0,75 para el uso de equipamiento privado calculado conforme al fijado en el P.P.O. de 0,50 frente al 1,00 establecido en el mismo para el residencial aislado, se calcula a continuación

CALIFICACIÓN	Techo m2t	Coeficiente Tipología	Aprov. ua
Unifamiliar aislada UAS-3	4.803,74	1,5000	7.205,62
Unifamiliar adosada UAD-2	9.737,95	1,2000	11.685,54
Total residencial	14.541,69		18.891,16
Equipamiento comunitario	1.000,00	0,7500	750,00
TOTAL SECTOR	15.541,69		19.641,16

En consecuencia los aprovechamientos objetivo, medio, subjetivo y de cesión, toda vez que el PGOU recoge el sector en el régimen transitorio constituyendo el mismo un área de reparto, son los siguientes

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprovechamiento	
		ua	ua/m2s
Objetivo	52.161,00	19.641,16	0,3765
Medio		19.641,16	0,3765
Subjetivo (90% AM)		17.677,04	0,3389
Administración		1.964,12	0,0377

MEMORIA

Cargas

Las cargas de implantación del sector se calculan en el cuadro siguiente

Obras urbanización	Red viaria	4.226,24 m2s x 120,00 €/m2s	507.148,80 €
	Áreas libres	5.983,30 m2s x 30,00 €/m2s	179.499,00 €
	Ejecución material obras de urbanización		686.647,80 €
	19% Aumento de Contrata		130.463,08 €
Total obras de urbanización			817.110,88 €
Otros gastos	Honorarios	10,00% 817.110,88 €	81.711,09 €
	Tasas y Otros	3,00% 817.110,88 €	24.513,33 €
	Notaria-Registro	0,75% 817.110,88 €	6.128,33 €
	Gastos financieros	1,00% 817.110,88 €	8.171,11 €
	Gerencia	3,00% 817.110,88 €	24.513,33 €
	Total otros gastos		
TOTAL COSTOS DE IMPLANTACIÓN			962.148,06 €
COSTO UNITARIO			49,62 €/ua

1.8 Características urbanísticas de las unidades de ejecución

En el P.P.O. del sector se estableció la división del sector en dos unidades de ejecución cuyas características urbanísticas se expresan a continuación

Unidad de ejecución UE.1

Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Viv. ud
Privado	Residencial	Unifamiliar aislada	UAS-3/1	2.290,000	0,3000	687,00	3
			UAS-3/2	2.041,000		612,30	1
			UAS-3/3	7.856,000		2.356,80	14
			UAS-3/4	2.356,870		707,061	2
			TOTAL	14.543,870		4.363,161	20
	Residencial	Unifamiliar adosada	UAD-2/A	5.715,490	0,6900	3.943,688	31
			UAD-2/B	6.080,940		4.195,849	42
			TOTAL	11.796,430		8.139,537	73
	Total residencial			26.340,300	0,4747	12.502,698	93
	Dotacional	Equip. comunitario	EP	7.256,500	0,1378	1.000,000	
		Área libre privada	ALP/1-2	976,510	0,0000		
Total dotacional			8.233,010	0,1215	1.000,000		
Total parcelas de uso privado				34.573,310	0,3906	13.502,698	93

MEMORIA

Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Viv. ud
Público	Áreas Libres	Jardines	AL/1	2.441,300			
		Juego y recreo	AL/2-1	1.110,140			
		Total áreas libres			3.551,440		
	Equipamiento de cesión (*)		E/SIPS-CO	3.593,000	1,0000	3.593,000	
	Viario			2.917,420			
	Total sistemas de uso y dominio público			10.061,860	0,3571	3.593,000	
TOTAL UE.1				44.635,170	0,3025	13.502,698	93

(*) La superficie construible del aprovechamiento de cesión no computa

Unidad de ejecución UE.2

Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Vivi. ud
Privado	Residencial	Unifamiliar aislada	UAS-3/5	1.468,61	0,3000	440,58	3
		Unifamiliar adosada	UAD-2/C	2.316,54	0,6900	1.598,41	8
		Total residencial			3.785,150	0,5387	2.038,996
Público	Áreas Libres	Juego y recreo	AL/2-2	2.431,860			
		Viario		1.308,820			
	Total sistemas de uso y dominio público			3.740,680			
TOTAL UE.2				7.525,830	0,2709	2.038,996	11

1.9 Aprovechamiento de las unidades de ejecución

El aprovechamiento de las unidades de ejecución delimitadas en el P.P.O. en el sector SUO.L-1, utilizando los coeficientes antes fijados para las tipologías residencial aislada de 1,50, residencial adosada de 1,20 y de 0,75 para el uso de equipamiento privado, se calcula a continuación:

Unidad de ejecución UE.1

CALIFICACIÓN	Techo m2t	Coeficiente Tipología	Aprov. ua
Unifamiliar aislada UAS-3	4.363,16	1,5000	6.544,74
Unifamiliar adosada UAD-2	8.139,54	1,2000	9.767,44
Total residencial	12.502,70		16.312,18
Equipamiento comunitario	1.000,00	0,7500	750,000
TOTAL UE.1	13.502,70		17.062,18

MEMORIA

En consecuencia el aprovechamiento objetivo, el medio, el subjetivo, el de cesión y los excesos o defectos de adjudicación son los siguientes

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprovechamiento	
		ua	ua/m2s
Objetivo	44.635,17	17.062,19	0,3823
Medio		16.807,31	0,3765
Subjetivo (90% AM)		15.126,58	0,3389
Administración		1.706,22	0,0382
Excesos/defectos		229,39	0,0051

Unidad de ejecución UE.2

CALIFICACIÓN	Techo m2t	Coefficiente Tipología	Aprov. ua
Unifamiliar aislada UAS-3	440,58	1,5000	660,875
Unifamiliar adosada UAD-2	1.598,41	1,2000	1.918,095
Total residencial	2.038,99		2.578,970
TOTAL UE.2	2.038,99		2.578,970

En consecuencia el aprovechamiento objetivo, el medio, el subjetivo, el de cesión y los excesos o defectos de adjudicación son los siguientes

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprovechamiento	
		ua	ua/m2s
Objetivo	7.525,83	2.578,97	0,3427
Medio		2.833,84	0,3765
Subjetivo (90% AM)		2.550,46	0,3389
Administración		257,90	0,0343
Excesos/defectos		- 229,39	- 0,0305

1.10 Cargas de las unidades de ejecución

Unidad de ejecución 1

Las cargas de implantación de la Unidad de Ejecución 1 se calculan en el cuadro siguiente

Obras urbanización	Red viaria	2.925,66 m2s x 120,00 €/m2s	351.079,20 €
	Áreas libres	3.551,44 m2s x 30,00 €/m2s	106.543,20 €
	Ejecución material obras de urbanización		457.622,40 €
	19% Aumento de Contrata		86.948,26 €
	Total obras de urbanización		544.570,66 €

MEMORIA

Otros gastos	Honorarios	10,00%	544.570,66 €	54.457,07 €
	Tasas y Otros	3,00%	544.570,66 €	16.337,12 €
	Notaria-Registro	0,75%	544.570,66 €	4.084,28 €
	Gastos financieros	1,00%	544.570,66 €	5.445,71 €
	Gerencia	3,00%	544.570,66 €	16.337,12 €
	Total otros gastos			
TOTAL COSTOS DE IMPLANTACIÓN				641.231,95 €
COSTO UNITARIO				38,14 €/ua

Unidad de ejecución 2

Las cargas de implantación de la Unidad de Ejecución 2 se calculan en el cuadro siguiente

Obras urbanización	Red viaria	1.300,58 m2s x 120,00 €/m2s	156.069,60 €	
	Áreas libres	2.431,86 m2s x 30,00 €/m2s	72.955,80 €	
	Ejecución material obras de urbanización		229.025,40 €	
	19% Aumento de Contrata		43.514,83 €	
	Total obras de urbanización		272.540,23 €	
Otros gastos	Honorarios	10,00%	272.540,23 €	27.254,02 €
	Tasas y Otros	3,00%	272.540,23 €	8.176,21 €
	Notaria-Registro	0,75%	272.540,23 €	2.044,05 €
	Gastos financieros	1,00%	272.540,23 €	2.725,40 €
	Gerencia	3,00%	272.540,23 €	8.176,21 €
	Total otros gastos			
TOTAL COSTOS DE IMPLANTACIÓN				320.916,12 €
COSTO UNITARIO				124,44 €/ua

1.11 Estructura de la Propiedad en la UE.2 actual

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

Parcela	Nº F.R.	Titular	Porcentaje propiedad	Superficie m2s	Porcentaje Derechos
A	28.773	D. Angel Martín Segovia	10,0000%	3.982,00	5,6522%
		Dª María Rivas Díaz	10,0000%		5,6522%
		D. Francisco M. Rico Ramírez	26,6660%		15,0723%
		Dª Maria Dolores Rico Ramírez	26,6666%		15,0726%
		Dª Ana Maria Rico Ramírez	26,6666%		15,0726%
B	3.511	Dª Maria Estrella Rico del Corral	100,0000%	2.430,00	34,4925%

MEMORIA

Parcela	Nº F.R.	Titular	Porcentaje propiedad	Superficie m2s	Porcentaje Derechos
D	3.512	Dª Maria Estrella Rico del Corral	100,0000%	164,00	2,3279%
E	26.617	Maria Estrella Rico del Corral	50,0000%	469,00	3,3286%
		Herederos de José M. Atencia Pérez	50,0000%		3,3286%
TOTAL TITULARES DE DERECHOS EN LA UE.2				7.045,00	100,0000%
C		Dominio Público		480,83	
TOTAL UE.2				7.525,83	

1.12 Parcelas catastrales en la UE.2 actual

En el interior de la Unidad aparecen las siguientes parcelas catastrales, cuya referencia catastral y superficie se expresan en el siguiente cuadro:

Parcela	Referencia catastral		Superficie m2s
1	7672101VF0677S0001DA	No completa	469,00
2	7672102VF0677S0001XA	No completa	2.032,00
3	7672103VF0677S0001IA	Completa	456,00
4	7672104VF0677S0001JA	Completa	532,00
5	7672105VF0677S0001EA	Completa	535,00
6	7672120VF0677S0001MA	Completa	1.827,00
7	7672121VF0677S0001OA	Completa	490,00
TOTAL PARCELAS CASTASTRADAS			6.341,00
8	No catastrada		704,00
TOTAL PARCELAS			7.045,00
9	Dominio Público		480,83
TOTAL UE.2			7.525,83

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 1 del sector SUO.L-1

Comprende los terrenos de la parte septentrional del Sector habiéndose excluido de la misma la totalidad de los terrenos destinados a área de juego y recreo AL/2 y la parte de la parcela UAD-2/A no incluida en la promoción materializada en la misma.

Características urbanísticas

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UE.1 MODIFICADA							
Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Viv. ud
Privado	Residencial	Unifamiliar aislada	UAS-3/1	2.290,000	0,3000	687,00	3
			UAS-3/2	2.041,000		612,30	1
			UAS-3/3	7.856,000		2.356,80	14
			UAS-3/4	2.356,870		707,061	2
			TOTAL	14.543,870		4.363,161	20
	Unifamiliar adosada	UAD-2/A	5.075,930	0,6900	3.502,391	28	
		UAD-2/B	6.080,940		4.195,849	42	
		TOTAL	11.156,870		7.698,240	70	
	Total residencial			25.700,740	0,4693	12.061,401	90
	Dotacional	Equip. comunitario	EP	7.256,500	0,1378	1.000,000	
		Área libre privada	ALP/1-2	976,510	0,0000		
Total dotacional		8.233,010	0,1215	1.000,000			
Total parcelas de uso privado			33.933,750	0,3849	13.061,401	90	
Público	Áreas Libres	Jardines	AL/1	2.441,300			
	Equipamiento de cesión (*)		E/SIPS-CO	3.593,000	1,0000	3.593,000	
	Viario			2.898,120			
	Total sistemas de uso y dominio público			8.932,420	0,4022	3.593,000	
TOTAL UE.1				42.866,170	0,3047	13.061,401	90

(*) La superficie construible del equipamiento de cesión no computa

MEMORIA

Aprovechamientos

Los aprovechamientos materializables en la unidad son los siguientes

CALIFICACIÓN	Techo m2t	Coeficiente Tipología	Aprov. ua
Unifamiliar aislada UAS-3	4.363,161	1,5000	6.544,742
Unifamiliar adosada UAD-2	7.698,240	1,2000	9.237,888
Total residencial	12.061,401		15.782,630
Equipamiento comunitario	1.000,000	0,7500	500,000
TOTAL UE.1	13.061,401		16.532,630

En consecuencia el aprovechamiento objetivo, el medio, el subjetivo, el de cesión y los excesos o defectos de adjudicación son los siguientes

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprovechamiento	
		ua	ua/m2s
Objetivo	42.866,17	16.532,63	0,3857
Medio		16.141,20	0,3765
Subjetivo (90% AM)		14.527,08	0,3389
Administración		1.653,26	0,0386
Excesos/defectos		352,29	0,0082

Cargas

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

Obras urbanización	Red viaria	2.898,12 m2s x 120,00 €/m2s	347.774,40 €
	Áreas libres	2.441,30 m2s x 30,00 €/m2s	73.239,00 €
	Ejecución material obras de urbanización		421.013,40 €
	19% Aumento de Contrata		79.992,55 €
	Total obras de urbanización		501.005,95 €
Otros gastos	Honorarios	10,00% 486.360,38 €	50.100,59 €
	Tasas y Otros	3,00% 486.360,38 €	15.030,18 €
	Notaria-Registro	0,75% 486.360,38 €	3.757,54 €
	Gastos financieros	1,00% 486.360,38 €	5.010,06 €
	Gerencia	3,00% 486.360,38 €	15.030,18 €
	Total otros gastos		86.328,97 €
TOTAL COSTOS DE IMPLANTACIÓN			589.934,50 €
COSTO UNITARIO			36,23 €7ua

88.928,

2.2 Nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 2 del sector SUO.L-1

Comprende los terrenos de la parte septentrional del Sector habiéndose excluido de la misma la totalidad de los terrenos destinados a área de juego y recreo AL/2 y la parte de la parcela UAD-2/A no incluida en la promoción materializada en la misma.

Características urbanísticas

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UE.2 MODIFICADA							
Dominio	Calificación		Parcela	Superficie m2	Edific. m2t/m2s	Techo m2t	Viv. ud
Privado	Residencial	Unifamiliar aislada	UAS-3/5	1.468,610	0,3000	440,583	3
		Unifamiliar adosada	UAD-2/C	2.956,100	0,6900	2.039,709	11
	Total residencial			4.424,710	0,5606	2.480,292	14
Público	Áreas Libres	Área juego y recreo	AL/2	3.542,000			
	Viario			1.328,120			
	Total sistemas de uso y dominio público			4.870,120			
TOTAL UE.2				9.294,830	0,2666	2.480,292	14

Aprovechamientos

Los aprovechamientos materializables en la unidad son los siguientes

CALIFICACIÓN	Techo m2t	Coficiente Tipología	Aprov. ua
Unifamiliar aislada UAS-3	440,583	1,5000	660,875
Unifamiliar adosada UAD-2	2.039,709	1,2000	2.447,650
TOTAL UE.1	2.480,292		3.108,525

En consecuencia el aprovechamiento objetivo, el medio, el subjetivo, el de cesión y los excesos o defectos de adjudicación son los siguientes

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprovechamiento	
		ua	ua/m2s
Objetivo	9.294,83	3.108,53	0,3344
Medio		3.499,96	0,3765
Subjetivo (90% AM)		3.149,96	0,3389
Administración		310,85	0,0334
Excesos/defectos		- 352,29	- 0,0379

En consecuencia se constata que existe un defecto de aprovechamiento que hace necesaria la apropiación por los propietarios de la totalidad de aprovechamiento objetivo para poder materializar sus derechos.

MEMORIA

Cargas

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

Obras urbanización	Red viaria	1.328,12 m2s x 120,00 €/m2s	159.374,40 €
	Áreas libres	3.542,00 m2s x 30,00 €/m2s	106.260,00 €
	Ejecución material obras de urbanización		265.634,40 €
	19% Aumento de Contrata		50.470,54 €
	Total obras de urbanización		316.104,94 €
Otros gastos	Honorarios	10,00% 329.694,50 €	31.610,49 €
	Tasas y Otros	3,00% 329.694,50 €	9.483,15 €
	Notaria-Registro	0,75% 329.694,50 €	2.370,79 €
	Gastos financieros	1,00% 329.694,50 €	3.161,05 €
	Gerencia	3,00% 329.694,50 €	9.483,15 €
	Total otros gastos		56.108,63 €
TOTAL COSTOS DE IMPLANTACIÓN			372.213,56 €
COSTO UNITARIO			119,74 €/ua

2.3 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 que se produce el equilibrio entre ambas unidades de ejecución al no ser las diferencias entre los aprovechamientos de las dos Unidades superiores al 15%.

Cuadro de equilibrios de aprovechamiento

En el siguiente cuadro se expresa la comparación entre los aprovechamientos de derecho y los materializables de las actuales unidades de ejecución delimitadas y las resultantes de la nueva división.

	SUPERFICIE m2s	AP. DERECHO		AP. OBJETIVO		EXCESO/DEFECTO	
		ua/m2s	ua	ua/m2s	ua	m2t	PORC.
SECTOR	52.161,000	0,3765	19.641,16	0,3765	19.641,16	0,00	0,0000%
UE.1	42.866,170	0,3765	16.141,20	0,3798	16.532,63	391,43	2,4250%
UE.2	9.294,830	0,3765	3.499,96	0,3344	3.108,53	- 391,43	-11,1839%

De su análisis se concluye que la diferencia entre los aprovechamientos de derecho y los materializables no supera en ningún caso el 15%.

Cuadro de equilibrios de cargas

A continuación se calculan las cargas de derecho que en función de su aprovechamiento corresponden a cada una de las unidades de ejecución delimitadas y las adjudicadas en este proyecto de modificación de la división

UE	AP.OBJETIVO m2t	CARGAS			DIFERENCIA
		DE DERECHO		ADJUDICADAS	
		Porcentaje.	Importe	Importe	
UE.1	16.282,630	83,9694%	807.909,62 €	589.934,50 €	-217.975,12 €
UE.2	3.108,525	16,0306%	154.238,44 €	372.213,56 €	217.975,12 €
TOTAL	19.391,155	100,0000%	962.148,06 €	962.148,06 €	0,00 €

Luego existe una mayor asunción de cargas por la Unidad de Ejecución UE.2 que se asume por sus titulares para posibilitar la ejecución de las determinaciones del Planeamiento, toda vez que los derechos de los propietarios de la UE.1 ya se encuentran en su mayor parte físicamente materializados con licencia municipal y el producto inmobiliario resultante ha sido adquirido por terceros lo que hace difícil su compensación.

2.4 Estructura de la Propiedad en la nueva UE.2

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

Parcela	Nº F.R.	Titular	Porcentaje propiedad	Superficie m2s	Porcentaje Derechos
A	28.773	D. Angel Martín Segovia	10,0000%	3.982,00	4,5178%
		Dª María Rivas Díaz	10,0000%		4,5178%
		D. Francisco M. Rico Ramírez	26,6660%		12,0472%
		Dª Maria Dolores Rico Ramírez	26,6666%		12,0475%
		Dª Ana Maria Rico Ramírez	26,6666%		12,0475%
B	3.511	Dª Maria Estrella Rico del Corral	100,0000%	2.600,00	29,4985%
D	3.512	Dª Maria Estrella Rico del Corral	100,0000%	164,00	1,8607%
E	26.617	Maria Estrella Rico del Corral	50,0000%	1.500,00	8,5092%
		Herederos de José M. Atencia Pérez	50,0000%		8,5092%
F	10.733	Málaga Luxury Homes 2015 SL	100,0000%	548,00	6,2174%
G	39.811	Málaga Luxury Homes 2015 SL	80,0000%	20,00	0,1815%
		D. Angel Martín Segovia	10,0000%		0,0227%
		Dª María Rivas Díaz	10,0000%		0,0227%
TOTAL TITULARES DE DERECHOS EN LA UE.2				8.814,00	100,0000%
C		Dominio Público		480,83	
TOTAL UE.2				9.294,83	

2.5 Parcelas catastrales en la nueva UE.2

En el interior de la Unidad aparecen las siguientes parcelas catastrales, cuya referencia catastral y superficie se expresan en el siguiente cuadro:

Parcela	Referencia catastral		Superficie
1	7672101VF0677S0001DA	Completa	1.409,00 m2s
2	7672102VF0677S0001XA	Completa	2.194,00 m2s
3	7672103VF0677S0001IA	Completa	456,00 m2s
4	7672104VF0677S0001JA	Completa	532,00 m2s
5	7672105VF0677S0001EA	Completa	535,00 m2s
6	7672120VF0677S0001MA	Completa	1.827,00 m2s
7	7672121VF0677S0001OA	Completa	490,00 m2s
8	7672122VF0677S0001KA	Completa	567,00 m2s
TOTAL PARCELAS CATASTRADAS			8.010,00 m2s
9	No catastrada		804,00 m2s
TOTAL PARCELAS			8.814,00 m2s
10	Dominio Público		480,83 m2s
TOTAL UE.2			9.294,83 m2s

2.6 Conclusión

Con la nueva delimitación en la Unidad de Ejecución 2 el aprovechamiento materializable en la unidad es de 3.108,53 u.a., algo inferior al aprovechamiento subjetivo que, por aplicación del 90% del A.M., es de 3.149,96 por lo que se concluye:

- Que para aproximarse a su aprovechamiento de derecho los titulares de terrenos en la Unidad deben apropiarse de la totalidad del aprovechamiento objetivo produciéndose, aún así, un defecto de aprovechamiento de 41,43 ua.
- Que por los titulares se renuncia a la compensación del citado defecto de aprovechamiento dada la complejidad que significaría ésta por el grado de consolidación por la edificación en la UE.1

Tanto en la delimitación contenida en el P.P.O. como en la nueva las cargas a asumir por la UE.2 son mucho mayores de las que les corresponderían por su aprovechamiento. En los cálculos anteriores se ha determinado esta diferencia en 217.975,12 €, renunciándose a la compensación del citado exceso de cargas dada la complejidad que significaría ésta por el grado de consolidación por la edificación en la UE.1:

Vélez-Málaga a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO

PLANOS

