



**PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION. ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14. (RT) “LA PAÑOLETA” AL PGOU DE VELEZ MALAGA**

Julio 2021

# **PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14. (RT) “LA PAÑOLETA” AL PGOU DE VELEZ MALAGA**

## **1. ANTECEDENTES. NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION.**

Se redacta el presente documento de Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución, como documento complementario de la Adaptación del Plan Parcial SUO VM-14 (RT), al PGOU de Vélez-Málaga, a fin de definir los ámbitos de ejecución del planeamiento necesarios para completar el proceso de transformación del suelo de dicho sector de suelo urbanizable.

El documento de Adaptación del Plan Parcial, define los parámetros de ordenación urbanística del sector conforme a las determinaciones de la Ficha del Sector que incorpora el PGOU , y que mantiene básicamente la Adaptación del PGOU , y entre sus determinaciones se define la necesidad de redefinir el ámbito de ejecución del planeamiento, y el sistema de ejecución previsto en el antiguo Plan Parcial, para ajustarlo a la realidad física de desarrollo actual del sector, en el que se distinguen dos situaciones muy diferentes , entre la Zona Oeste del antiguo Plan Parcial, situado al oeste de la Avda. de Juan Carlos I , que se puede denominar como Subsector Oeste, y la zona situada al este de esta Avenida conformando una segunda Zona o Subsector Este.

Se formula la iniciativa por los particulares de referencia con la colaboración y supervisión del Ayuntamiento de Vélez Málaga , que además respalda la iniciativa como titular de suelo dentro del citado ámbito , respaldándose así la iniciativa de formulación del documento por los titulares que representan más del 50% del suelo incluido en el Subsector Oeste.

El Subsector Este , se encuentra completamente consolidado por la edificación con tipologías industriales, y ha sido completamente urbanizado en el periodo de vigencia del Plan General, conforme a las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan Parcial , que se mantienen vigentes por el Régimen de

Transitoriedad definido en el PGOU. (esta previsto que la Revisión del PGOU en tramitación cambie su clasificación a suelo Urbano Consolidado).

Sin embargo la zona del Subsector Oeste, aunque se encuentra parcialmente consolidada por edificaciones; (algunas ya preexistentes en la fecha de aprobación del Plan Parcial del Sector 1984), y parcialmente urbanizada, no ha completado su desarrollo urbanístico completando los proceso de ejecución del planeamiento vigente, ni en lo relativo a gestión de suelo , ni en lo relativo a la ejecución de las obras de urbanización , conforme a la ordenación pormenorizada definida en el planeamiento.

Las tres parcelas que conforman el Subsector Oeste, conforman una manzana de grandes dimensiones con frente hacia el este a la citada Avda., de Juan Carlos I, que funciona como sistema general viario principal de la ciudad y presenta su fachada norte a la Avda. Villa de Madrid, y al oeste hacia una calle local , parcialmente urbanizada y pendiente de consolidación urbana, que discurre por la traza del antiguo ferrocarril. Hacia el sur la manzana presenta fachada a una calle local que enlaza perpendicularmente con la Avda. Juan Carlos I. Esta manzana está ocupada por distintas edificaciones e instalaciones: MercoVelez,, Talleres Bustillo, y otra edificación Industrial destinada a almacenaje y distribución alimentaria.

El planeamiento vigente establece el mantenimiento de las condiciones de ordenación pormenorizada del antiguo Plan Parcial, pero no considera que se haya terminado el proceso de gestión y ejecución del planeamiento , y por tanto no considera que los terrenos reúnan las condiciones del suelo urbano consolidado, o consideración de solares, y por tanto , las parcelas actuales, no han adquirido todos los derechos urbanísticos y están limitadas en su derecho a la edificación, hasta que no se culminen los procesos de gestión y reparcelación de los terrenos y de urbanización pendientes.

Para completar esos procesos, y adquirir los derechos de aprovechamiento y de edificación previstos por el planeamiento, que es lo que pretenden los titulares que formulan este documento, el Planeamiento General , (PGOU y Adaptación), establece la necesidad de formular "Expediente de Adaptación del Planeamiento del Sector", para adaptar las condiciones de ordenación del Plan Parcial original , a las nuevas determinaciones definidas en el PGOU, y en coherencia con las determinaciones de ese documento de Adaptación del Plan Parcial , se requiere la redefinición de los ámbitos de ejecución del planeamiento, redelimitando la Unidad de Ejecución definida por el antiguo Plan Parcial (todo el sector era una única UE), y definiendo una nueva Unidad de Ejecución sobre el ámbito territorial en el que no se ha completado el proceso de ejecución, el Subsector Oeste, excluyendo al mismo tiempo del proceso de ejecución , los ámbitos de suelo , en los que se ha completado la ejecución, el Subsector Este.

Su tramitación se realiza conforme a lo previsto en el Art. 106 de la LOUA

## **2. OBJETIVOS DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION.**

Así se plantea que este documento **segregue en dos Zonas o Subsectores los ámbitos de gestión y ejecución.**

Sobre el **Subsector situado al este de la Avda. Juan Carlos I**, de superficie 60.770 m<sup>2</sup> se mantiene la ordenación ya consolidada en sus trazados y secciones viarias y alineaciones, (que es coincidente con la ordenación prevista en el Plan Parcial), puesto que **ya está consolidado íntegramente por la edificación y la urbanización, se excluye de la delimitación de la Unidad de Ejecución.**

No existen procesos de transformación urbanística pendientes, salvo que quedaran por completar algunas cargas pendientes sobre los titulares de suelo que deberían completarse en ese ámbito, de forma diferenciada y con los procedimientos específicos a su particular situación.(Materialización jurídica de las cesiones de suelo público, liquidaciones de cuotas de urbanización mediante contribuciones especiales , o recepción de las obras de urbanización,).



FOTO AÉREA DEL SUBSECTOR OESTE EN 2.018

Sobre el **Subsector Oeste**, claramente identificado y con una superficie de 48.135 m<sup>2</sup>, se delimita **el nuevo ámbito de la Unidad de Ejecución**.

En este ámbito, se deberán **desarrollar los procesos de reparcelación, cesiones dotacionales y de aprovechamiento pendientes, (Proyecto de Reparcelación)**, y también **formularse un Proyecto de Urbanización nuevo y actualizado, que desarrolle las obras de urbanización e infraestructuras** necesarias para dar soporte a los nuevos o futuros usos industriales o terciarios previstos en el PGOU, y conforme a las determinaciones de trazado del viario expuestas anteriormente.

### **3. DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION. SISTEMA DE ACTUACION**

Como ya se ha expuesto es necesario diferenciar la situación diferenciada de los dos Subsectores existentes con gran diferencia en su proceso de consolidación.

El **Subsector Este** , esta totalmente consolidado en su parcelación, con un reparto muy fragmentado de la propiedad, existiendo 35 parcelas, todas ellas edificadas de tamaño medio, (entre mil y quinientos metros de superficie). **Este ámbito queda excluido de la Delimitación de la Unidad de Ejecución. Superficie 60.770 m<sup>2</sup>**

El **subsector Oeste** , presenta una menor uniformidad del tejido parcelario., existiendo parcelas de muy diferentes tamaños, algunas edificadas y otras no. Conforme a los datos del catastro, existen 7 parcelas, aunque algunas de ellas pertenecen a los mismos propietarios. **Este ámbito es el que se incluye en la Delimitación de la Unidad de Ejecución. Superficie 48.135 m<sup>2</sup>, y que se recoge en la documentación gráfica correspondiente.**

Los derechos de aprovechamiento y las cargas exigibles a los titulares de suelo de esta Unidad de Ejecución, serna los exigibles conforme a las determinaciones de desarrollo respecto a ejecución que establece la Ficha de Planeamiento del PGOU.

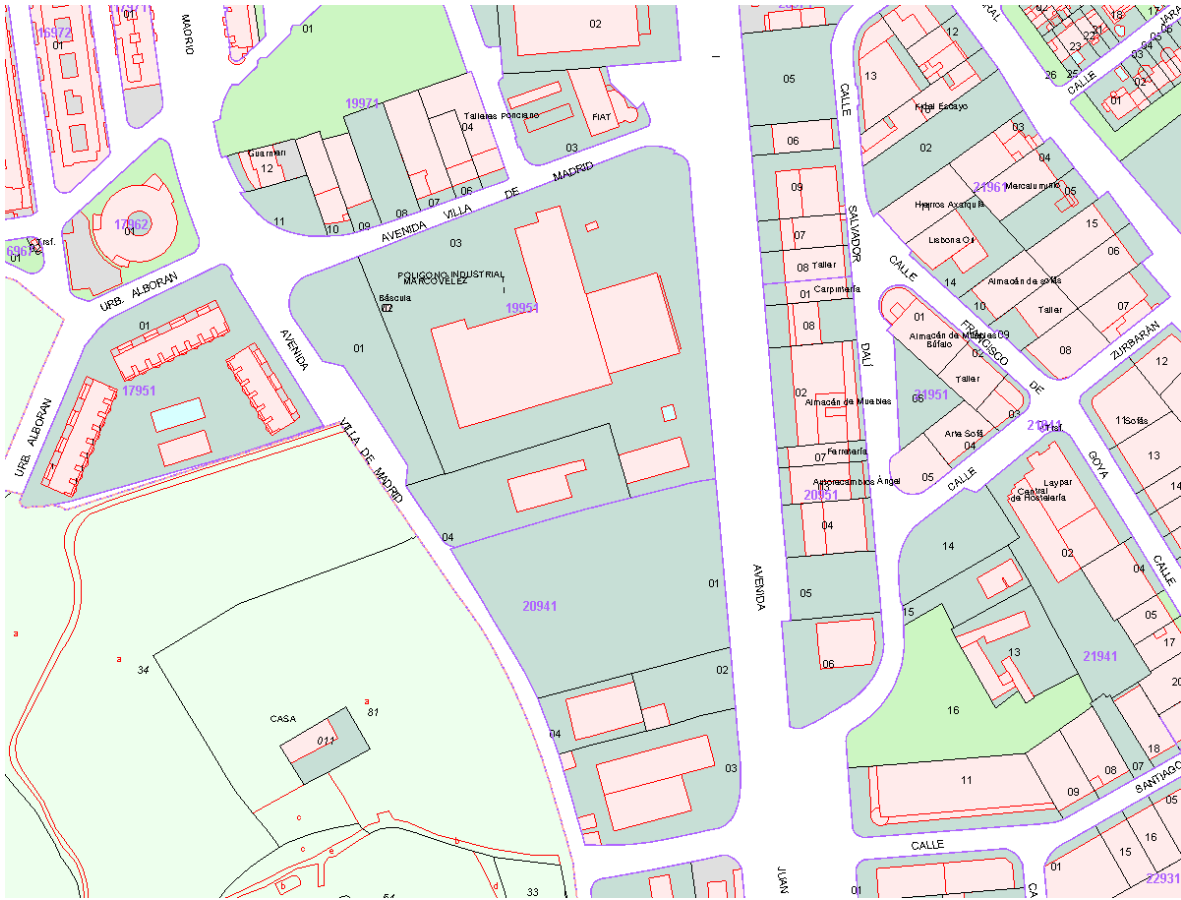
El Aprovechamiento Tipo coincide con el Aprovechamiento Medio del propio Sector. El propietario de suelo tiene derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico del sector. El 10% restante corresponde como cesión gratuita libre de cargas al Ayuntamiento.

Las cargas serán las correspondientes a las cesiones de suelo con destino a dotaciones, el viario publico más los suelos destinados a equipamiento público, (los exigibles conforme al Reglamento de Planeamiento para suelos industriales , que ya estableció y pormenorizó el Plan Parcial, y además la obligación de costear la construcción de las infraestructuras y la urbanización, en la proporción correspondiente a sus aprovechamientos.

El suelo del nuevo equipamiento definido sobre la parcela de Merco-Vélez , no tiene consideración de cesión obligatoria y si tiene por tanto régimen de suelo lucrativo , lo mismo que el resto de parcelas preexistentes parcialmente edificadas, y por tanto participa con el mismo régimen de derechos en el reparto de cargas y aprovechamientos.

La iniciativa será privada por el sistema de compensación. El Ayuntamiento participa como titular mayoritario de suelo. El sistema de compensación podrá si así se acuerda ser sustituido por Convenio de Propietario único, a fin de facilitar la gestión.

#### 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. UNIDAD DE EJECUCIÓN.



PLANO CATASTRAL CON LA DELIMITACION DE PARCELAS EN EL SUBSECTOR OESTE SUO VM-14 (RT)

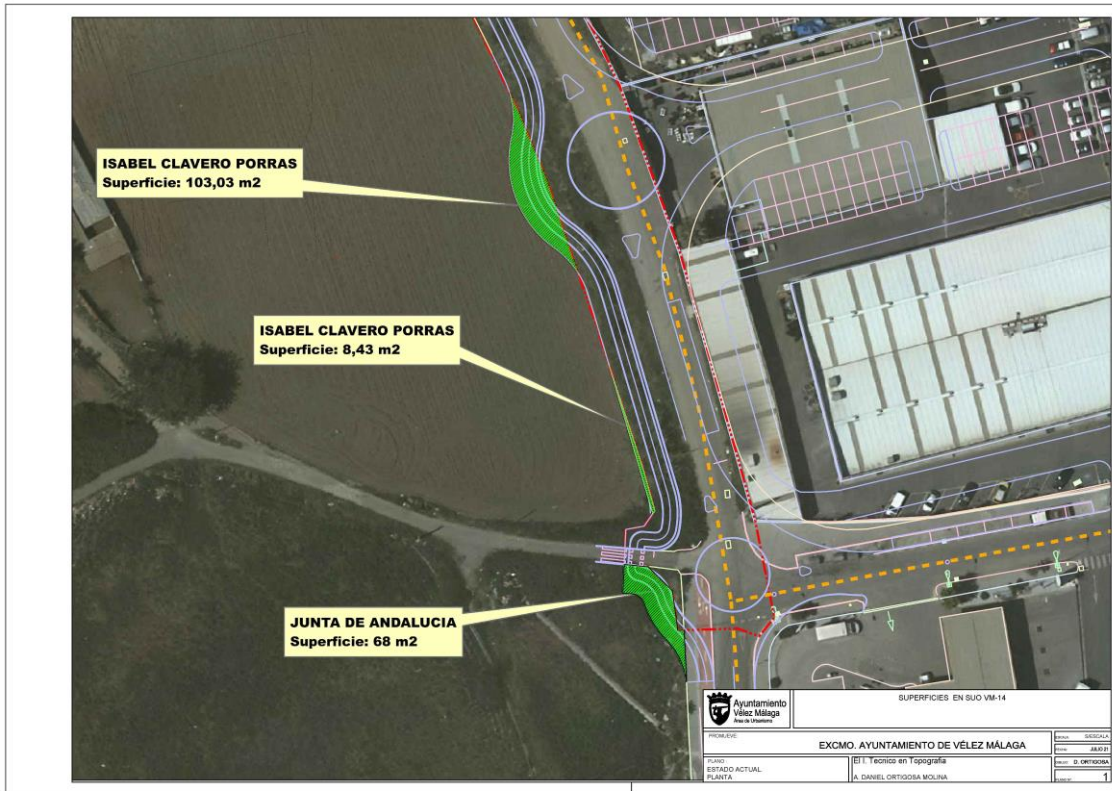
#### PROPIEDADES SUBSECTOR OESTE SUPERFICIES

Parcela	Superficie	Porcentaje	Construcción
P1 Talleres Bustillo	4.305 m2		1.706 m2c
P2 Talleres Bustillo	1.364 m2		57 m2c
P3 Talleres Bustillo	9.434 m2		
<b>Subtotal</b>	<b>15.103 m2</b>	<b>41,693%</b>	
P4 Bebidas Lozano	1.313 m2	3,624%	684 m2c
P7 Ayto. Merco Vélez	19.809 m2	54,683%	7.593 m2c
<b>TOTAL SUELO PRIVADO</b>	<b>36.225 M2</b>	<b>100,00%</b>	
P5 Ayto dotacional	3.523 m2		503 m2c
P6 Ayto. dotacional	3.080 m2		

**RESTO VIARIO PUBLICO 5.307 M2**

**TOTAL SUBSECTOR 48.135 M2**

**PROPIEDADES AFECTADAS EXTERNAS A LA UNIDAD DE EJECUCION**



Para la ejecución de las obras de urbanización del viario previstas en el documento de Adaptación del Plan Parcial al PGOU, es necesaria la afección de suelos externos, al ámbito del sector, que deberán obtenerse por el Ayuntamiento mediante cesiones anticipadas o expropiación.

<b>Junta de Andalucía</b>	
<b>Consejería de Hacienda y Financiación Europea</b>	<b>68 ,00 m2</b>
<b>Dña. Isabel Clavero Porrás.</b>	<b>111,46 m2</b>
<b>Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga.</b>	<b>Suelo del antiguo trazado ferroviario</b>



## **5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

El Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución que puedan desarrollarse mediante sistemas de gestión diferenciados, se debe formular y aprobar, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art.36 de la LOUA, Apartado 1, que establece que *“la modificación de las previsiones a las que se refiere el Artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el Art.106, para la delimitación de Unidades de ejecución”*. El contenido del Artículo 18 de la LOUA, deja claro que estas previsiones o determinaciones del planeamiento son las relativas a la fijación del sistema de actuación, así como la delimitación de las Unidades de Ejecución.

De acuerdo con el contenido de los Artículos 106 y 105 de la LOUA, el procedimiento para la modificación del sistema de actuación o el cambio de la delimitación de Unidades de Ejecución, se realizara por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados, por plazo común de 20 días y publicación en el BOP.

También en el Artículo 105 de la LOUA se establecen las características y requisitos que deben cumplir las Unidades de Ejecución en su delimitación.

*“La delimitación de unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribucion de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística”*

Aunque en la LOUA no se especifica esta condición, hay que hacer referencia al Artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, relativo a sectores de suelo urbanizable programado, en el que se especifica:

*“ No se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre si con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%”.*

En nuestro caso se comprueba que la diferencia entre al aprovechamiento que el planeamiento asigna a cada uno de los dos subsectores; Subsector Este excluido de la Unidad de Ejecución, y Subsector Oeste , incluido en la Unidad de Ejecución, respecto al aprovechamiento total asignado al Sector en su conjunto cumplen la condición de que no presentan diferencias superiores al 15%.

## 5.1. Justificación de las edificabilidades y aprovechamientos.

### Aprovechamiento general del sector.

SUPERFICIE TOTAL: 108.640 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s x 108.640 m<sup>2</sup> = 76.048 m<sup>2</sup>c  
APROVECHAMIENTO: 76.048 M<sup>2</sup>C X 1,00 UA/M<sup>2</sup>C = 76.048 UA

### APROVECHAMIENTO TIPO: 0,70 UA/M<sup>2</sup>S

### SUBSECTOR ESTE. (Excluido de la unidad de ejecución)

SUPERFICIE TOTAL: 60.770 m<sup>2</sup>

SUELO INDUSTRIAL I-2: 21.865 m<sup>2</sup> x 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 19.678 m<sup>2</sup>c  
SUELO INDUSTRIAL I-3 :18.832 m<sup>2</sup> x 0,94 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 17.702 m<sup>2</sup>c  
EDIFICABILIDAD TOTAL = 37.380 m<sup>2</sup>C

APROVECHAMIENTO TOTAL: 37.380 M<sup>2</sup>C X 1,00 UA/M<sup>2</sup>C = 37.380 UA

**COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR**  
**37.380 UA / 60.770 M<sup>2</sup> = 0,615 UA/M<sup>2</sup>S (DIFERENCIA 12,14%)**

### SUBSECTOR OESTE (Incluido en la unidad de ejecución)

SUPERFICIE TOTAL: 48.135 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s x 48.135 m<sup>2</sup> = 33.694 m<sup>2</sup>c

SUELO INDUSTRIAL P.1:	5.387 m <sup>2</sup> x 0,90 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s =	4.848. m <sup>2</sup> c
SUELO INDUSTRIAL P.2:	8.082 m <sup>2</sup> x 0,90 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s =	7.274 m <sup>2</sup> c
SUELO INDUSTRIAL P.3:	1.058 m <sup>2</sup> x 0,90 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s =	952 m <sup>2</sup> c
SUELO MERCO-VELEZ P.4:	19.044m <sup>2</sup> x 0,90 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s =	17.140 m <sup>2</sup> c
SUBTOTAL	33.571 m <sup>2</sup>	30.214 M <sup>2</sup> C

APROVECHAMIENTOTOTAL: 30.214 M<sup>2</sup>C X 1,00 UA/M<sup>2</sup>C = 30.214 UA

**COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR**  
**30.214 UA / 48.135 M<sup>2</sup> = 0,627 UA/M<sup>2</sup>S (DIFERENCIA 10,42%)**

La diferencia porcentual del Aprovechamiento Tipo final de los dos subsectores es de un 2% (0,615/0,627 = 1,019)

## 5.2. Conclusiones.

Se justifica que se cumplen las determinaciones de la legislación vigente para la Delimitación de Unidades de Ejecución, tanto en lo relativo a evitar las diferencias porcentuales de aprovechamiento, como en la necesidad de diferenciar la situación de consolidación de los dos ámbitos a fin de poder hacer real y efectiva la ejecución del planeamiento pendiente incluyendo solamente a los agentes o titulares privados que mantienen esas cargas pendientes y que requieren de su ejecución para materializar sus aprovechamientos, excluyendo al mismo tiempo de este proceso a los titulares de suelo que ya han cumplido sus cargas y materializado sus derechos.

Resulta imprescindible evitar la constitución de una Junta de Compensación conjunta para desarrollar la iniciativa sobre el conjunto del Sector, pues haría inviable la ejecución del planeamiento,.

El desarrollo de esta actuación requiere la formulación de Proyecto de Reparcelación, para la asignación de las nuevas parcelas y el reparto de cargas y beneficios, y la ejecución de las obras de urbanización mediante la formulación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que incorpore además de las obras internas del Subsector, las obras de urbanización y de conexiones externas necesarias para su funcionalidad.

Se adjunta cuadro resumen de los costes de urbanización previstos

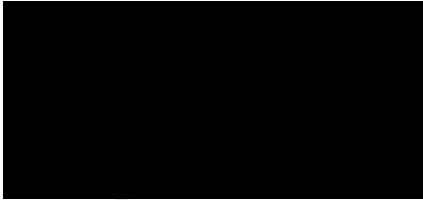
### ESTIMACION PREVIA DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR SUO-VM-14 (RT) "LA PAÑOLETA"

CONCEPTOS	SUPERFICIE M2	COSTE ESTIMADO Euros/M2	COSTE ESTIMADO	
			Euros	%
Viaro exterior	10,058.00	36.00	362,088.00	38%
Viaro interior y aparcamientos	7,992.00	41.00	327,672.00	35%
Saneamiento y Drenaje Urbanos	18,050.00	4.00	72,200.00	8%
Dotacion de Agua y Energia	18,050.00	5.00	90,250.00	10%
Acometidas exteriores	18,050.00	3.00	54,150.00	6%
Integracion Ambiental y otros	18,050.00	2.00	36,100.00	4%
SUMAS		<b>52.21</b>	<b>942,460.00</b>	100%

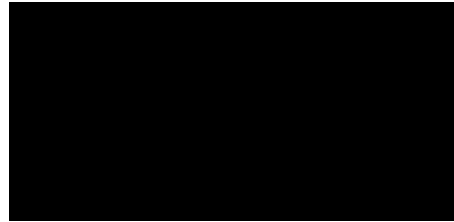
OBSERVACIONES: El coste de las obras de urbanización se ha realizado en base a las superficies de viario resultantes de la propuesta de modificación del Plan Parcial del Sector, aun pendiente de aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Velez-Málaga, aplicando unos precios unitarios deducidos de actuaciones similares en superficie y uso. No se dispone en el momento de confección de esta estimación, de los requerimientos concretos para las acometidas a las redes generales municipales de abastecimiento, saneamiento y energía, ni para la integración ambiental del sector. Por ello las cifras correspondientes son estimativas y basadas, como se ha dicho, en casos homologables. Enero de 2021

El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Vélez Málaga Julio de 2021



Fdo: Juan Carlos Muñoz zapatero



Fdo: Juan Cañadas Mercado

## Anexo.

### Listado de propietarios del suelo.

#### Propiedades incluidas en la Delimitación de la UE

Parcela 1 Talleres Bustillo  
Parcela 2 Talleres Bustillo  
Parcela 3 Talleres Bustillo

Parcela 4 Bebidas Lozano

Parcela 5 Ayuntamiento Vélez Málaga Merco Vélez  
Parcela 6 Ayuntamiento Vélez Málaga Merco Vélez  
Parcela 7 Ayuntamiento Vélez Málaga Merco Vélez

Ayuntamiento de Vélez Málaga  
Plaza de Carmelitas , Nº 12, 29700 Vélez Málaga  
Tfno.: 952 559 100

#### Propiedades externas a la Delimitación de la UE

Junta de Andalucía  
Consejería de Hacienda y Financiación Europea 68 ,00 m2  
Dirección General de Patrimonio  
C/ Antonio de Vizarrón s/n  
Edf. Torretriana. Isla de la Cartuja.  
(41092) Sevilla

Dña. Isabel Clavero Porras. 111,46 m2

Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga. Suelo del antiguo trazado ferroviario  
Plaza de las Carmelitas, S/N.  
(29700) Vélez-Málaga.

## DECLARACION RESPONSABLE

D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, con DNI, [REDACTED],  
[REDACTED]. Arquitecto Superior , colegiado N°  
2.849 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, como coautor de los documentos de  
Planeamiento:

ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14 (RT) AL PGOU DE VELEZ MALAGA

PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION. ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
SUO VM-14 (RT) AL PGOU DE VELEZ MALAGA

### Declara

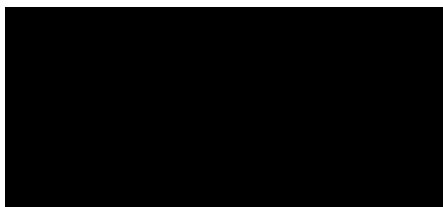
Que esta en posesión del Título Oficial de Arquitecto Superior por la ETSAM emitido con fecha  
de 1984

Que esta colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla , con el número de colegiado  
2.849.

Que cuenta con seguro de responsabilidad civil contratado con la sociedad ASEMAS con  
póliza vigente , por importe suficiente para la sujeción de las posibles responsabilidades  
profesionales de los trabajos de referencia.

Que no se encuentra incurso en ninguna situación o supuesto legal de inhabilitación para el  
ejercicio de su actividad profesional.

En Sevilla a 15 de Julio de 2019



Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

## DECLARACION RESPONSABLE

**D. Juan Maria Cañadas Mercado**, con DNI, [REDACTED]  
[REDACTED] con titulación académica de Ingeniero de Caminos, colegiado nº 4595 en el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, como coautor de los documentos de Planeamiento:

ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14 (RT) AL PGOU DE VELEZ MALAGA

PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION. ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUO VM-14 (RT) AL PGOU DE VELEZ MALAGA

### Declara

Que está en posesión del Título Oficial de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos emitido con fecha de 15 de Abril de 1975 por el Exmo. Sr Ministro de Educación y Ciencia.

Que esta colegiado en el Colegio Oficial correspondiente, con el número de colegiado 4.595.

Que cuenta con seguro de responsabilidad civil contratado con la sociedad CASER SEGUROS, S.A. con domicilio social en Madrid, avda. de Burgos nº 109 y CIF A28013050, con póliza vigente, por importe suficiente para la sujeción de las posibles responsabilidades profesionales de los trabajos de referencia.

Que no se encuentra incurso en ninguna situación o supuesto legal de inhabilitación para el ejercicio de su actividad profesional.

En Sevilla a 15 de Julio de 2019

