

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 División	7
1.3. Promotores	8
1.4. Autor del documento	8
1.5. Datos de la Unidad de Ejecución	8
1.6. Características físicas de la finca	8
1.7. Estructura de la Propiedad	8
1.8. Determinaciones para la Unidad	9
1.9. Relación de propietarios afectados	10
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
2.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución UE.2-A DEL SUO.VM-17.....	12
2.2 Delimitación de la Unidad de Ejecución UE. 2-B DEL SUO.VM-17.....	14
2.3 Cuadro resumen de equilibrios entre las Unidades de Ejecución	15
2.4 Establecimiento de los sistemas de actuación en las UE. 2-A y UE.2-B.....	17
PLANOS	19
1. INFORMACION	21
1.1. Situación en el PGOU	21
1.2. Calificación en el P.P.O.....	23
1.3. Propiedades en la UE.2	25
2. PROYECTO.....	27
2.1 Calificación: División.....	27
2.2 Propiedades en la UE.2A y UE.2B.....	29
2.3 Asignación de cargas de urbanización.....	31

INDICE

MEMORIA

MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA**1.1. Objeto del Documento**

Este documento tiene un doble objeto:

- La división en dos de la Unidad de Ejecución UE.2 del Sector SUO.VM-17 "Camino del Higueral" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga para facilitar su gestión.
- El establecimiento del sistema de actuación de cooperación en una de las dos unidades resultantes.

1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la División

En la ejecución del P.P.O. del sector SUO.VM-17 se decidió delimitar dos Unidades de Ejecución en su interior, incluyendo en la UE.1 la mayor parte de los terrenos vacantes en el sector y en la UE.2, que se delimitó como discontinua, los ocupados por la edificación y con instalaciones funcionando.

A pesar del tiempo transcurrido desde que se aprobó el citado expediente de división las dificultades de gestión de una unidad discontinua con situaciones muy diferentes han hecho inviable la materialización de las determinaciones previstas en el mismo.

La reciente adquisición por nuevos titulares de los terrenos de la unidad situados en la parte norte de la misma y la necesidad de implantación de instalaciones nuevas en los mismos por estos nuevos propietarios acrecientan las diferencias entre las dos partes de la unidad de ejecución, ya que en la parte sur de la misma se ubican instalaciones en funcionamiento desde hace tiempo a las cuales es complicado implicar en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento de cesión y urbanización con el sistema establecido de compensación.

La puesta en carga de la zona norte de la Unidad con carácter inmediato permitirá:

- La nueva implantación en la zona de la mercantil copromotora del presente expediente de división, GUERRERO FOOD SERVICE, S.L., empresa con más de 50 años de andadura en la localidad, para satisfacer sus necesidades de crecimiento con el traslado y ampliación de sus actuales instalaciones lo que generará más puestos de trabajo adicionales a los 42 actuales.
- La regularización y ampliación de las actuales instalaciones de la mercantil NATURAL TROPIC S.L.
- La regularización de las instalaciones en precario de la empresa concesionaria de la recogida de residuos sólidos en el municipio situadas en la parcela antes propiedad de ALISEDA S.A.U. que ha sido adquirido recientemente por NATURAL TROPIC S.L.

La previsible reactivación de los sectores SUO.VM-13 y SUO.VM-18 se vería asimismo favorecida por la puesta en carga de la zona norte de la Unidad ya que determinados elementos de conexión con las infraestructuras de la ciudad discurrirán por el vial situado al norte de la Unidad, calle Juan Gris, cuya mejora y consolidación sería asumida por la misma.

Por otro lado, para asegurar que el resto de la unidad una vez dividida se ponga en marcha en un tiempo razonable se ha previsto el cambio del sistema de actuación en la misma del de compensación fijado al de cooperación, a la par que se compromete por los impulsores de la unidad de ejecución Norte la asunción de cargas de urbanización superiores a las que corresponden proporcionalmente y se asume por los mismos la preparación de la documentación necesaria para la ejecución de la unidad de ejecución Sur

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

MEMORIA

1.3. Promotores

Promueven este documento las mercantiles GUERRERO FOOD SERVICE, S.L. con domicilio en Calle del Mar, 62, 1ª planta. 29740 Torre del Mar y NATURAL TROPIC S.L. con domicilio en calle Juan Gris nº 20. 29.700 Vélez-Málaga.

1.4. Autor del documento

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

1.5. Datos de la Unidad de Ejecución

Se trata de una Unidad discontinua situada en el sector SUO.VM-17 del PGOU de Vélez-Málaga denominado Camino del Higueral cuya superficie es de 45.164 m2.

Se accede a la parte norte de la misma por el camino del Higueral y la calle Juan Gris que constituyen los linderos norte y este de la misma, siendo el lindero oeste un camino público que es continuación de las calle Francisco de Goya, y el sur la Unidad de Ejecución 1 del SUO.VM-17.

La parte sur de la unidad, situada al oeste del sector SUO.VM-17, tiene acceso por el camino público que es continuación de la calle Francisco de Goya siendo sus linderos norte y oeste dicho camino, el sur el S.G. de Áreas Libres SG.VM-22 y la U.E.1 del sector SUO.VM-17 y el este la citada UE.1.

1.6. Características físicas de la finca

La topografía de la finca es prácticamente llana y su grado de consolidación por la edificación es muy alto, tanto en la parte norte como en la sur.

1.7. 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:

Titular	Parcela	m2s	Porcentaje
Natural Tropic S.L.	A	2.070,00	4,58%
Natural Tropic S.L.	B	1.419,00	3,14%
Guerrero Food Service, S.L.,	C	5.713,00	12,65%
Natural Tropic S.L.	D	6.500,00	14,39%
Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L.	J	385,20	0,85%
Juan Carlos Atencia Román y Ángeles Marin Silva	K	2.746,00	6,08%
Azulejos y Pavimentos Diseño S.L.	L.1	2.300,00	5,09%
Azulejos y Pavimentos Diseño S.L.	L.2	1.786,00	3,95%
Juan Antonio Vigo Cobos	M	1.445,40	3,20%
Almisol S.L. y Talleres el Prado del Rey	N	1.495,40	3,31%
Alfonso Romera González	O	190,00	0,42%
Bricolaje López Gómez SL	P	410,00	0,91%
Rótulos Cunini S.L.	Q.1	300,00	0,66%
Ideas Andaluzas Originales SL.	Q.2	300,00	0,66%
Yokamotril S.L.	R	6.074,00	13,75%
Juan Jose Aragón Navarro	U	6.245,00	13,83%

MEMORIA

Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L.	V	1.667,00	3,69%
Camino público 1	X	134,00	0,30%
Camino público 2	Y	575,00	1,27%
Camino público 3	Z	1.546,00	3,42%
Camino público 4	AA	1.863,00	4,12%
TOTAL PROPIETARIOS DE LA UE		45.164,00	100,00%

1.8. Determinaciones para la UnidadCaracterísticas urbanísticas

Conforme a la división en unidades de ejecución del sector SUO.VM-17 esta Unidad tiene las siguientes características urbanísticas:

Calificación		Subzona	Superficie m2s	Edificabilidad m2t/m2s	Techo m2t
Parcelas	Industrial IND-3	1.1	15.000,00	1,1413	17.119,56
		7.1	6.756,00		7.710,65
		8.1	12.362,00		14.108,80
		Total	34.118,00		38.939,00
Sistemas	Áreas libres públicas	1.3	615,00	0,8622	38.939,00
		4.1	3.160,00		
		Total	3.775,00		
	Áreas libres privadas	6.1	122,00		
	Técnico	ST.4	33,00		
	Viario		7.116,00		
	Total Sistemas		11.046,00		
TOTAL UE.2 DEL SECTOR SUP.VM-17			45.164,00	0,8622	38.939,00

Aprovechamientos

En cuanto a los aprovechamientos, conforme a la división en unidades de ejecución del sector SUO.VM-17 esta Unidad tiene las siguientes características:

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprov. ua/m2s	Coefficiente ponderación	Edificab. m2t/m2s	Techo m2t
Objetivo	45.164,00	0,2312	0,2682	0,8622	38.939,00
Medio	45.164,00	0,1944		0,7248	32.736,32
Subjetivo	38.572,00	0,1750		0,6523	25.162,41
Administración	45.164,00	0,0231		0,0862	3.893,90
Excesos	45.164,00	0,0587		0,2188	9.882,69

El aprovechamiento que corresponde a las parcelas K, L.1 y Z (Camino público 3) se ha materializado en la Unidad de Ejecución 1 del SUO.VM-17 al aprobarse su proyecto de reparcelación en aplicación de lo dispuesto en el Expediente de División, razón por la que se ha utilizado como

MEMORIA

superficie para el cálculo de aprovechamientos la de la suma de la de las parcelas que han de hacerlo en el interior de la Unidad

Cargas

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

Obras de urbanización	Red viaria y aparcamientos	3.115,00 m2s x 90,00€/m2s	280.350,00 €
	Conexiones Juan Gris		46.527,68 €
	Área libre pública 4.1	3.160,00 m2s x 30,00 €/m2s	94.800,00 €
	Área libre pública 1.3	615,00 m2s x 90,00 €/m2s	55.350,00 €
	Suministro eléctrico	1.705,90 kw x 70,00 €/kw	119.413,00 €
	Vial de conexión	1.138,45 m2 x 90,00 €/m2s	102.460,50 €
	Ejecución material obras de urbanización		698.901,18 €
	19% Aumento de Contrata		132.791,22 €
	Suman		831.692,40 €
	21% IVA		174.655,40 €
Total Contrata obras de urbanización			1.006.347,81 €
Honorarios técnicos	División UE		1.580,74 €
	P. de Reparcelación		9.032,80 €
	Separata P. de Urbanización		29.478,37 €
	Estudio de SS		3.832,19 €
	Dirección principal obras		22.108,78 €
	Dirección auxiliar obras		22.108,78 €
	Coordinación SS		3.832,19 €
	Suman		91.973,85 €
	21% IVA		19.314,51 €
Total honorarios técnicos			111.288,36 €
Gestión, publicaciones, Notaria y Registro			50.000,00 €
CARGAS TOTALES PREVISIBLES			1.167.636,17 €

Otras obras necesarias

Existen otras obras, necesarias para el funcionamiento de la Unidad, cuya ejecución está a cargo de la UE.1 conforme al Expediente de División de la Unidad de Ejecución y el Proyecto de Urbanización aprobados. Estas obras, y su costo de ejecución material conforme a los proyectos aprobados, son las siguientes

Carga externa 1 (Sector)	20.760,02 €
Carga externa 2 (Sector)	136.734,82 €
Carga externa 4 (UE.1)	137.666,20 €
Carga externa 5 (UE.1)	82.148,46 €
Conexión pluviales (Sector)	367.807,36 €
Conexión abastecimiento (Sector)	29.900,54 €
Obras a cargo de la UE.1 necesarias	775.017,40 €

MEMORIA

En consecuencia para la autorización de edificaciones en la Unidad de Ejecución 2, por tanto, será necesario que estas obras hayan sido ejecutadas o estén garantizadas.

1.9. Relación de propietarios afectados

Los propietarios en el interior de la unidad son:

Natural Tropic S.L.	Calle Juan Gris nº 20, P.I. "La Pañoleta" 29700 Vélez-Málaga
Guerrero Food Service, S.L.,	C/ del Mar nº 62 1º 29740 Torre del Mar
Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L.	C/ Martínez nº 11 4º 29005 Málaga
Juan Carlos Atencia Román y Ángeles Marin Silva	Avda. Estadio Edif. Floridablanca P.1 2º E 29700 Vélez-Málaga
Azulejos y Pavimentos Diseño S.L.	Avenida de Andalucía nº 30 29710 Torre del Mar
Juan Antonio Vigo Cobos	C/ Prado del Rey s/n 29700 Vélez-Málaga
Almisol S.L.	Avda. de Torrox Urb. Los Olivos 5º B 29754 Còmpeta
Talleres el Prado del Rey	C/ Alberto Ruiz Garcia, 3 29700, Vélez-Málaga
Alfonso Romera González	C/ Prado del Rey s/n 29700 Vélez-Málaga
Bricolaje López Gómez S.L.	Polígono Industrial Prado del Rey, s/n 29700 Vélez-Málaga,
Rótulos Cunini S.L.	Camino el Higueral (ii), 11, 29700 Vélez-Málaga
Ideas Andaluzas Originales S.L.	Polígono Industrial Prado del Rey, s/n Apd correos 236 29700 Vélez-Málaga
Yokamotril S.L.	Avda. Rey Juan Carlos I, 49 29700 Vélez-Málaga
Juan Jose Aragón Navarro	C/ Nogal nº 32 29700 Vélez-Málaga

MEMORIA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**2.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución UE.2-A DEL SUO.VM-17**

Comprende los terrenos de la parte septentrional de la Unidad delimitada en el Expediente de división del sector aprobado.

Propiedades en la Unidad

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

Titular	Parcela	m2s	Porcentaje
Natural Tropic S.L.	A	2.070,00	10,43%
Natural Tropic S.L.	B	1.419,00	7,15%
Guerrero Food Service, S.L.,	C	5.713,00	28,78%
Natural Tropic S.L.	D	6.500,00	32,74%
Azulejos y Pavimentos Diseño S.L. (*)	L.1	2.300,00	11,59%
Juan Carlos Atencia Román y Ángeles Marin Silva (*)	K.1	1.141,04	5,75%
Camino público 1	X	134,00	0,67%
Camino público 2	Y	575,00	2,90%
TOTAL PROPIETARIOS DE LA UE.2A		19.852,04	100,00%

(*) Su aprovechamiento se materializa en la Unidad de Ejecución 1 del sector.

Características urbanísticas

Calificación		Subzona	Superficie m2s	Edificabilidad m2t/m2s	Techo m2t
Parcelas	Industrial IND-3	1.1	15.000,00	1,1413	17.119,56
Sistemas	Áreas libres públicas	1.3	615,00		
		4.1	3.160,00		
		Total	3.775,00		
	Viario		1.077,04		
	Total Sistemas		4.852,04		
TOTAL UE.2A			18.852,04	0,8624	17.119,56

Aprovechamientos

Los aprovechamientos de derecho a materializar en la unidad son los siguientes

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprov. ua/m2s	Coeficiente ponderación	Edificab. m2t/m2s	Techo m2t
Objetivo	19.852,04	0,2313	0,2682	0,8624	17.119,56
Medio	19.852,04	0,1944		0,7248	14.389,40
Subjetivo	16.411,00	0,1750		0,6523	10.705,70
Administración	19.852,04	0,0231		0,0862	1.711,96
Excesos	19.852,04	0,0635		0,2368	4.701,90

El aprovechamiento que corresponde a las parcelas K.1 y L.1 se ha materializado en la Unidad de Ejecución 1 del SUO.VM-17 al aprobarse su proyecto de reparcelación en aplicación de lo dispuesto en el Expediente de División, razón por la que se ha utilizado como superficie para el cálculo del aprovechamiento subjetivo la de la suma de la de las parcelas que han de hacerlo en el interior de la Unidad.

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

MEMORIA

Cargas

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

Obras de urbanización	Conexiones Juan Gris			46.527,68 €
	Área libre pública 4.1	3.160,00 m2s x	30,00 €/m2s	94.800,00 €
	Área libre pública 1.3	615 m2s x	90,00 €/m2s	55.350,00 €
	Suministro eléctrico	750 Kw x	70,00 €/kw	52.500,00 €
	Vial de conexión	1.138,45 m2 x	90,00 €/m2s	102.460,50 €
	Ejecución material obras de urbanización			351.638,18 €
	19% Aumento de Contrata			66.811,25 €
	Suman			418.449,43 €
	21% IVA			87.874,38 €
Total Contrata obras de urbanización				506.323,82 €
Honorarios técnicos	División UE			1.580,74 €
	P. Reparcelación UE.2A			3.970,41 €
	P. Reparcelación UE.2B			5.062,39 €
	Separata P.U. UE.2A			11.410,43 €
	Separata P.U. UE.2B			18.067,94 €
	Estudio de S.S. UE.2A			1.483,36 €
	Estudio de S.S. UE.2B			2.348,83 €
	Dirección principal obras			8.557,82 €
	Dirección auxiliar obras			8.557,82 €
	Coordinación SS			1.483,36 €
	Suman			62.523,10 €
	21% IVA			13.129,85 €
	Total honorarios técnicos			75.652,95 €
Gestión, publicaciones, Notaría y Registro				30.000,00 €
CARGAS TOTALES PREVISIBLES				611.976,77 €

Otras obras necesarias

Existen otras obras, necesarias para el funcionamiento de la Unidad, cuya ejecución está a cargo de la UE.1 conforme al Expediente de División de la Unidad de Ejecución y el Proyecto de Urbanización aprobados. Estas obras, y su costo de ejecución material conforme a los proyectos aprobados, son:

Carga externa 2 (Sector)	136.734,82 €
Carga externa 5 (UE.1)	82.148,46 €
Conexión pluviales (Sector)	367.807,36 €
Obras a cargo de la UE.1 necesarias	586.690,64 €

En consecuencia para la autorización de edificaciones en la Unidad de Ejecución 2, por tanto, será necesario que estas obras hayan sido ejecutadas o estén garantizadas

MEMORIA

2.2 Delimitación de la Unidad de Ejecución UE. 2-B DEL SUO.VM-17

Comprende los terrenos de la parte meridional de la Unidad delimitada en el Expediente de división del sector aprobado.

Propiedades en la Unidad

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

Titular	Parcela	m2s	porcentaje
Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L.	J	385,20	1,52%
Juan Carlos Atencia Román y Ángeles Marín Silva (*)	K.2	1.604,96	6,34%
Azulejos y Pavimentos Diseño S.L.	L.2	1.786,00	7,06%
Juan Antonio Vigo Cobos	M	1.445,40	5,71%
Almisol S.L. y Talleres Prado del Rey	N	1.495,40	5,91%
Alfonso Romera González	O	190,00	0,75%
Bricolaje López Gómez S.L.	P	410,00	1,62%
Rótulos Cunini S.L.	Q.1	300,00	1,19%
Ideas Andaluzas Originales S.L.	Q.2	300,00	1,19%
Yokamotril S.L.	R	2.554,00	24,00%
Juan Jose Aragón Navarro	U	6.245,00	24,67%
Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L.	V	1.667,00	6,59%
Camino público 3 (*)	Z	1.546,00	6,11%
Camino público 4	AA	1.863,00	7,36%
TOTAL PROPIETARIOS DE LA UE		25.311,96	100,00%

(*) Su aprovechamiento se materializa en la Unidad de Ejecución 1 del Sector.

Características urbanísticas

Calificación		Subzona	Superficie m2s	Edificabilidad m2t/m2s	Techo m2t
Parcelas	Industrial IND-3	7.1	6.756,00	1,1413	7.710,65
		8.1	12.362,00		14.108,80
		Total	19.118,00		21.819,44
Sistemas	Áreas libres privadas	6.1	122,00		
	Técnico	ST.4	33,00		
	Viario		6.038,96		
	Total Sistemas		6.193,96		
TOTAL UE.2B			25.311,96	0,8620	21.819,44

Aprovechamientos

Los aprovechamientos de derecho a materializar en la unidad son los siguientes:

Aprovechamiento	Superficie m2s	Aprov. ua/m2s	Coficiente ponderación	Edificab. m2t/m2s	Techo m2t
Objetivo	25.311,96	0,2316	0,2682	0,8620	21.819,44
Medio	25.311,96	0,1944		0,7248	18.318,68
Subjetivo	22.161,00	0,1750		0,6523	14.456,71
Administración	25.311,96	0,0231		0,0862	2.181,94
Excesos	25.311,96	0,0549		0,2047	5.180,79

El aprovechamiento que corresponde a las parcelas K.2, L.2 y Z (Camino público 3) se ha materializado en la Unidad de Ejecución 1 del SUO.VM-17 al aprobarse su proyecto de reparcelación

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

MEMORIA

en aplicación de lo dispuesto en el Expediente de División, razón por la que se ha utilizado como superficie para el cálculo del aprovechamiento subjetivo la de la suma de la de las parcelas que han de hacerlo en el interior de la Unidad.

Cargas.

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

Obras de urbanización	Red viaria y aparcamientos	3.115,00 m2s x 90,00 €/m2s	280.350,00 €
	Suministro eléctrico	955,90 m2s x 70,00 €/kw	66.913,00 €
	Ejecución material obras de urbanización		347.263,00 €
	19% Aumento de Contrata		65.979,97 €
	Suman		413.242,97 €
	21% IVA		86.781,02 €
	Total Contrata obras de urbanización		500.023,99 €
Honorarios técnicos	Dirección principal obras		13.550,96 €
	Dirección auxiliar obras		13.550,96 €
	Coordinación SS		2.348,83 €
	Suman		29.450,75 €
	21% IVA		6.184,66 €
	Total honorarios técnicos		35.635,40 €
Gestión, publicaciones, Notaria y Registro			20.000,00 €
CARGAS TOTALES PREVISIBLES			555.659,40 €

Otras obras necesarias

Existen otras obras, necesarias para el funcionamiento de la Unidad, cuya ejecución está a cargo de la UE.1 conforme al Expediente de División de la Unidad de Ejecución y el Proyecto de Urbanización aprobados. Estas obras, y su costo de ejecución material conforme a los proyectos aprobados, son las siguientes

Carga externa 1 (Sector)	20.760,02 €
Carga externa 4 (UE.1)	137.666,20 €
Conexión abastecimiento (Sector)	29.900,54 €
Obras a cargo de la UE.1 necesarias	188.326,76 €

En consecuencia para la autorización de edificaciones en la Unidad de Ejecución 2, por tanto, será necesario que estas obras hayan sido ejecutadas o estén garantizadas.

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 el equilibrio entre los aprovechamientos de 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 repercusión por m2t antes de urbanizar de 150 €/ua.

MEMORIA

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 m2t	AP. REAL		EXCESO/DEFECTO	
			m2t/m2s	m2t	m2t	PORC.
SECTOR	166.890,00	125.167,00	0,7500	125.167,00	0,00	
UE.1	121.726,00	91.294,00	0,7084	86.228,00	-5.066,00	-5,5491%
UE.2	45.164,00	33.873,00	0,8622	38.939,00	5.066,00	14,9559%
UE.2A	19.852,04	14.889,03	0,8624	17.119,56	2.230,53	14,9810%
UE.2B	25.311,96	18.983,97	0,8620	21.819,44	2.835,47	14,9362%

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

Si analizamos la composición de estos aprovechamientos se deduce que los derechos de los titulares de suelo, el de los titulares de los excesos de aprovechamiento (en principio la Administración) y el de la Administración como titular del aprovechamiento de cesión se pueden materializar en el interior de cada una de las unidades segregadas:

Aprovechamiento	UE2A	UE2B
Objetivo	17.119,56 m2t	21.819,44 m2t
Subjetivo	10.705,70 m2t	14.456,71 m2t
Excesos	4.701,90 m2t	5.180,79 m2t
Administración	1.711,96 m2t	2.181,94 m2t

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 división.

Para ello consideraremos las cargas de derecho que corresponde ejecutar en el conjunto de la UE.2 y por cada una de las dos unidades.

UE	AP. OBJETIVO		CARGAS		COMPENSACION	
	m2t	Porcentaje	De derecho	Adjudicadas	Importe	Porcentaje
UE.2A	17.119,56	43,9651%	513.351,97 €	611.976,77 €	98.624,80 €	19,2119%
UE.2B	21.819,44	56,0349%	654.284,20 €	555.659,40 €	-98.624,80 €	-15,0737%
UE.2	38.939,00	100,0000%	1.167.636,17 €	1.167.636,17 €	0,00 €	0,0000%

Luego existe una mayor asunción de cargas por la Unidad de Ejecución UE.2A que se asume por sus titulares para facilitar la ejecución de las determinaciones del Planeamiento.

MEMORIA

2.4 Establecimiento de los sistemas de actuación en las UE. 2-A y UE.2-BUnidad de ejecución UE.2-A

Dado que el 100% de los titulares de suelo que deben materializar sus aprovechamientos en la unidad están de acuerdo en suscribir Convenio de Gestión con la Administración para ejecutar la Unidad se mantiene el sistema de actuación antes previsto para la UE.2 de **Compensación** sujeto a los siguientes plazos de presentación de documentación desde la aprobación de la división de las unidades de ejecución

- Presentación de Convenio de Gestión y Proyecto de Reparcelación 15 días
- Presentación de Separata del Proyecto de Urbanización 1 mes

En cuanto a la materialización de las obras los plazos serán los siguientes desde la aprobación de la Separata

- Inicio de las obras de urbanización 1 mes
- Finalización de las obras 12 meses

Unidad de ejecución UE.2B

Dada la dificultad de constitución de una Junta de Compensación por las diferentes situaciones y expectativas de los titulares y ante la necesidad de materializar las determinaciones del Planeamiento en el plazo más breve posible para dotar de los servicios necesarios a las actividades implantadas y regularizar su situación urbanística se entiende como la mejor solución modificar el sistema de actuación previsto de compensación y sustituirlo por uno de iniciativa pública como es el de **Cooperación**, siendo los plazos establecidos para la presentación de la documentación, cuya redacción se asume por los titulares de la UE.2, los siguientes desde la aprobación de la división de las unidades de ejecución.

- Presentación de Proyecto de Reparcelación 1 mes
- Presentación de Separata del Proyecto de Urbanización 1 mes

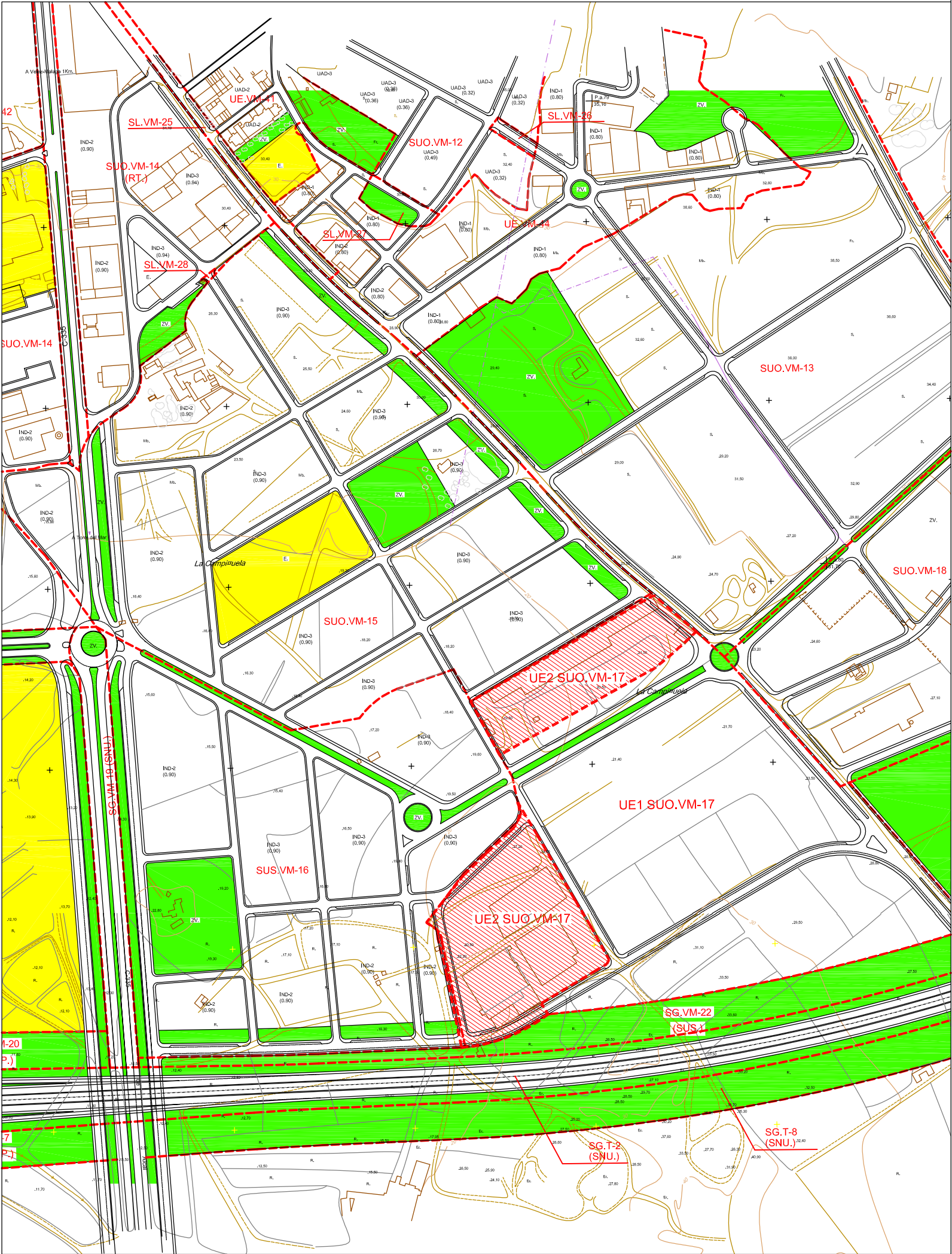
Vélez-Málaga a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO



MEMORIA

PLANOS

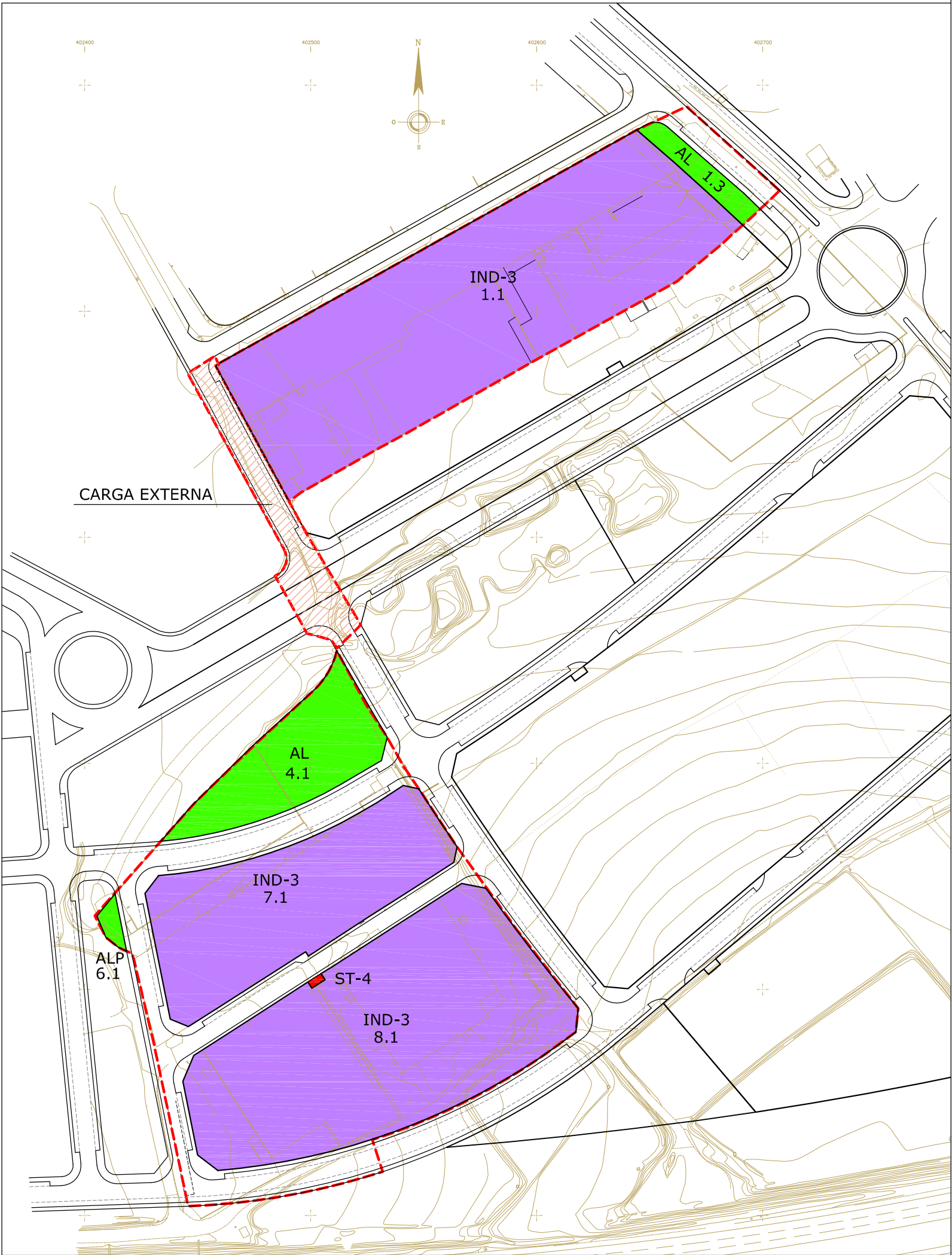


DIVISIÓN DE DE LA UE.2
DEL SECTOR SUO.VM-17
CAMINO DEL HIGUERAL EN VELEZ MALAGA

Nº DE ORDEN:	PLANO DE:	INFORMACIÓN SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.		
1.1				
EXPEDIENTE:	ESCALA:	ESCALA GRAFICA:	FECHA:	DIBUJO:
04/19	1:5.000	100 75 50 25 0 50 100 150 M.	MAYO-2.021	MASÚ GIL

ARQUITECTO:
ANTONIO GARVÍN SALAZAR

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS



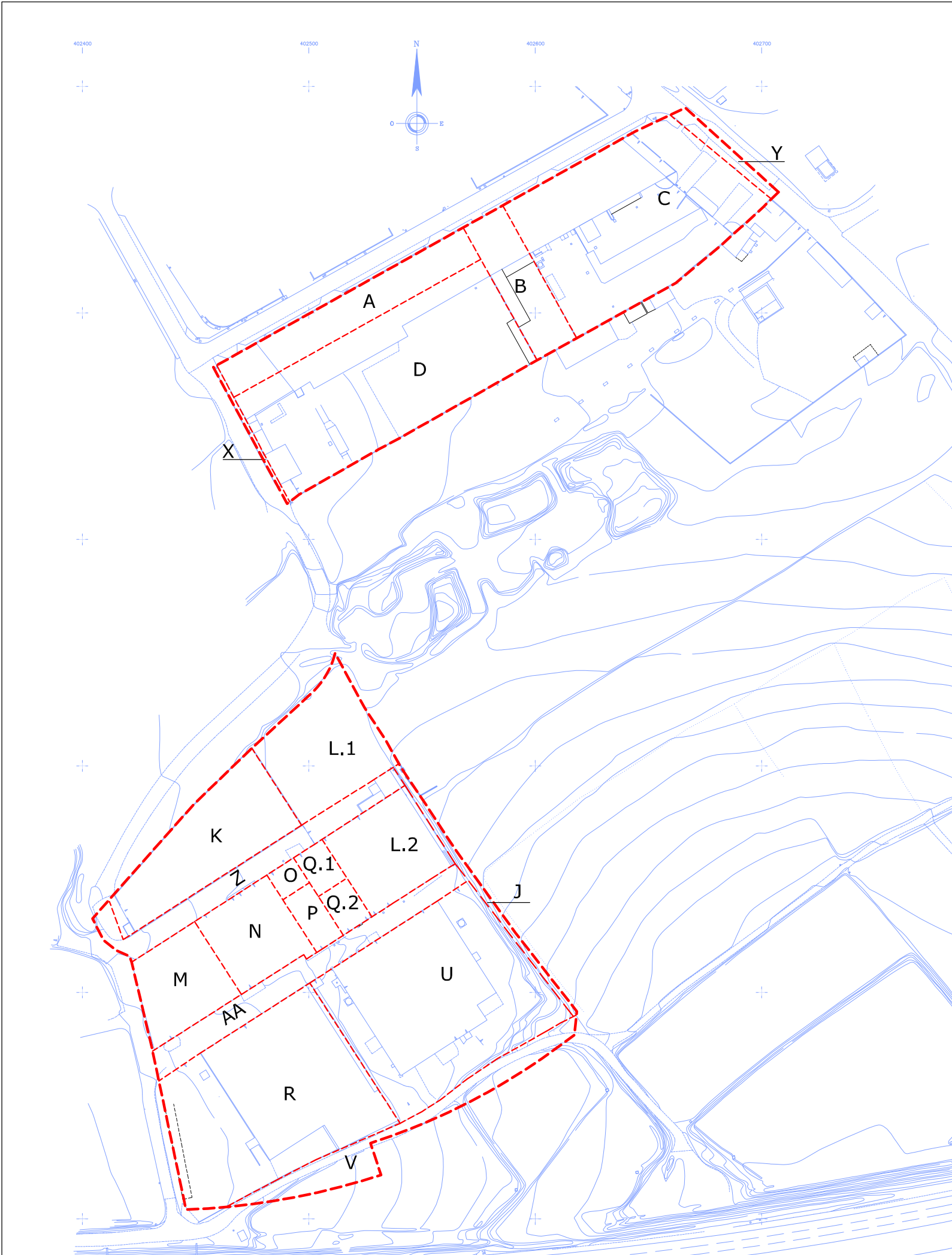
Calificación		Subzona	Superficie m2s	Edificab. m2t/m2s	Techo m2t
Parcelas	Industrial IND-3	1,1	15.000,00	1,14'13	17.119,56
		7,1	6.756,00		7.710,65
		8,1	12.362,00		14.108,80
		Total	34.118,00		38.939,00
Sistemas	Areas libres públicas	1.3	615,00		
		4.1	3.160,00		
		Total	3.775,00		
	Areas libres privadas	6.1	122,00		
	Técnico	ST.4	33,00		
	Viario		7.116,00		
	Total Sistemas		11.046,00		
TOTAL UE.2 DEL SECTOR SUO.VM-17			45.164,00	0,8622	38.939,00

DIVISIÓN DE DE LA UE.2
DEL SECTOR SUO.VM-17
CAMINO DEL HIGUERAL EN VELEZ MALAGA

Nº DE ORDEN:	PLANO DE:
1.2	INFORMACIÓN CALIFICACIÓN EN EL P.P.O.
EXPEDIENTE: 04/19	ESCALA: 1:2.000
ESCALA GRAFICA: 	
FECHA: MAYO-2.021	DIBUJO: MASÚ GIL

ARQUITECTO:
ANTONIO GARVÍN SALAZAR

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS



TITULARES EN LA UE2 DEL SUO.VM-17

Titular	Parcela	Aportación	
		m2s	Porcentaje
NATURAL TROPIC	A	2.070,00	4,58%
NATURAL TROPIC	B	1.419,00	3,14%
GUERRERO FOOD SERVICE, S.L	C	5.713,00	12,65%
NATURAL TROPIC	D	6.500,00	14,39%
SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS INMOBILIARIA SL	J	385,20	0,85%
JUAN CARLOS ATENCIA ROMÁN Y ANGELES MARIN SILVA (*)	K	2.746,00	6,08%
AZULEJOS Y PAVIMENTOS DISEÑO S.L. (*)	L.1	2.300,00	5,09%
AZULEJOS Y PAVIMENTOS DISEÑO S.L.	L.2	1.786,00	3,95%
JUAN ANTONIO VIGO COBOS	M	1.445,40	3,20%
ALMISOL SA Y TALLERES EL PRADO DEL REY	N	1.495,40	3,31%
ALFONSO ROMERA GONZALEZ	O	190,00	0,42%
BRICOLAGE LOPEZ GOMEZ S.L.	P	410,00	0,91%
ROTULOS CUNINI SL	Q.1	300,00	0,66%
IDEAS ANDALUZAS ORIGINALES SL	Q.2	300,00	0,66%
YOKAMOTRIL SL	R	6.074,00	13,45%
JUAN JOSE ARAGÓN NAVARRO	U	6.245,00	13,83%
SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS INMOBILIARIA SL	V	1.667,00	3,69%
CAMINO PÚBLICO 1	X	134,00	0,30%
CAMINO PÚBLICO 2	Y	575,00	1,27%
CAMINO PÚBLICO 3 (*)	Z	1.546,00	3,42%
CAMINO PÚBLICO 4	AA	1.863,00	4,12%
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		45.164,00	

(*) Materializa su aprovechamiento en la UE1

DIVISIÓN DE DE LA UE.2
DEL SECTOR SUO.VM-17
CAMINO DEL HIGUERAL EN VELEZ MALAGA

Nº DE ORDEN:

1.3

PLANO DE:

INFORMACIÓN
PROPIEDADES EN LA UE.2

EXPEDIENTE:
04/19

ESCALA:
1:2.000

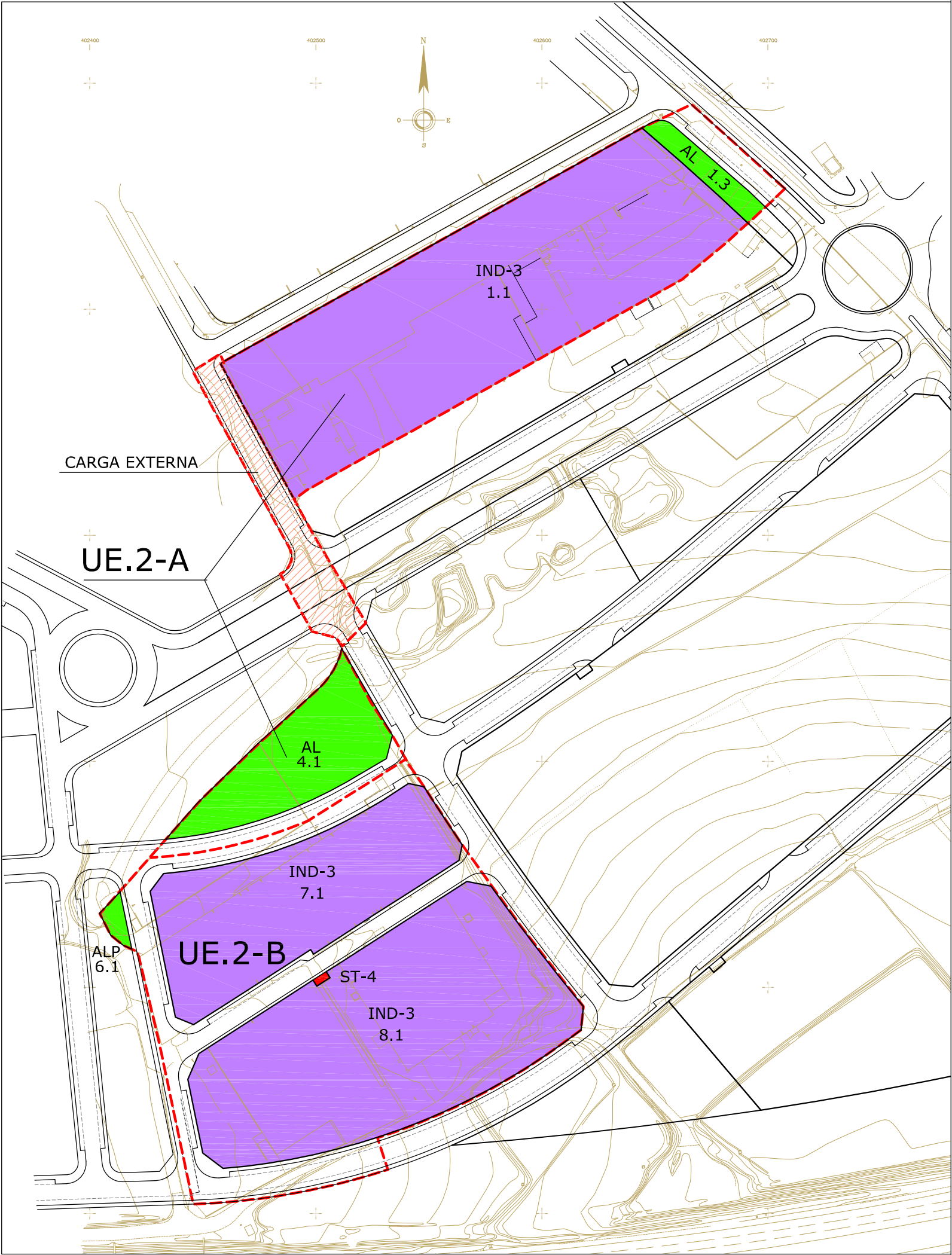
ESCALA GRAFICA:

FECHA:
MAYO-2.021

DIBUJO:
MASÚ GIL

ARQUITECTO:
ANTONIO GARVÍN SALAZAR

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS



CALIFICACION DEL SUELO UE.2A DEL SECTOR SUO.VM-17

Calificación		Subzona	Superficie m2s	Edificab. m2t/m2s	Techo m2t
Parcelas	Industrial IND-3	1.1	15.000,00	1,1413	17.119,56
Sistemas	Areas libres públicas	1.3	615,00		
		4.1	3.160,00		
		Total	3.775,00		
	Viario		1.077,04		
Total Sistemas			4.852,04		

TOTAL UE.2A DEL SECTOR SUO.VM-17			19.852,04	0,8624	17.119,56
----------------------------------	--	--	-----------	--------	-----------

CALIFICACION DEL SUELO UE.2B DEL SECTOR SUO.VM-17

Calificación		Subzona	Superficie m2s	Edificab. m2t/m2s	Techo m2t
Parcelas	Industrial IND-3	7.1	6.756,00	1,1413	7.710,65
		8.1	12.362,00		7.710,65
		Total	19.118,00		21.819,44
Sistemas	Areas libres privadas	6.1	122,00		
	Técnico	ST.4	33,00		
	Viario		6.038,96		
	Total Sistemas		6.193,96		

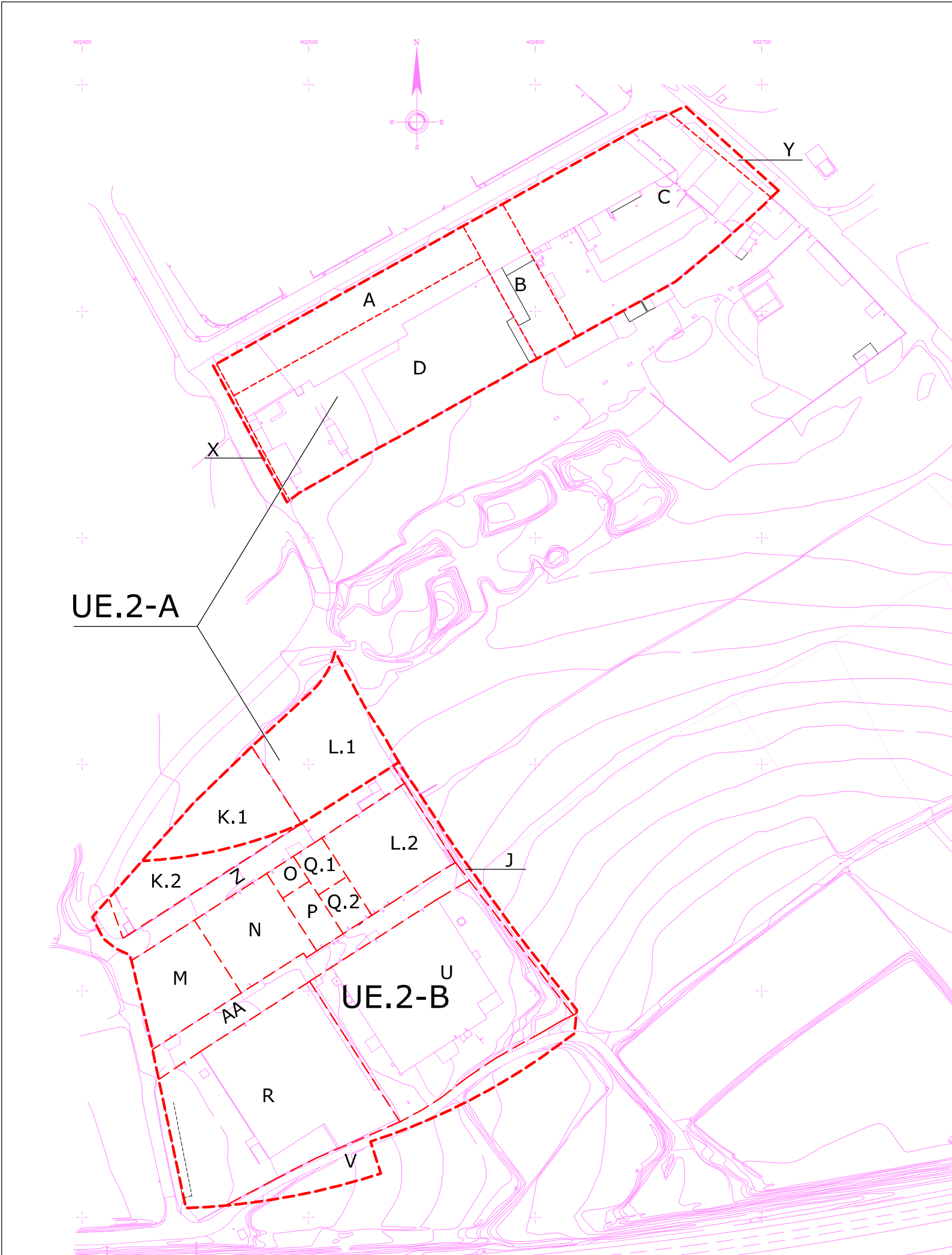
TOTAL UE.2B DEL SECTOR SUO.VM-17			25.311,96	0,8620	21.819,44
----------------------------------	--	--	-----------	--------	-----------

**DIVISIÓN DE DE LA UE.2
DEL SECTOR SUO.VM-17
CAMINO DEL HIGUERAL EN VELEZ MALAGA**

Nº DE ORDEN:	PLANO DE:				
2.1	PROYECTO CALIFICACIÓN : DIVISIÓN EN LA UE				
EXPEDIENTE:	ESCALA:	ESCALA GRAFICA:	FECHA:	DIBUJO:	
04/19	1:2.000	10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M.	MAYO-2.021	MASÚ GIL	

ARQUITECTO:
ANTONIO GARVÍN SALAZAR

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS



TITULARES EN LA UE2-A DEL SUO.VM-17

Titular	Parcela	Aportación	
		m2s	Porcentaje
NATURAL TROPIC	A	2.070,00	10,43%
NATURAL TROPIC	B	1.419,00	7,15%
GUERRERO FOOD SERVICE, S.L	C	5.713,00	28,78%
NATURAL TROPIC	D	6.500,00	32,74%
AZULEJOS Y PAVIMENTOS DISEÑO S.L.(*)	L.1	2.300,00	11,59%
JUAN CARLOS ATENCIA ROMÁN Y ANGELES MARIN SILVA (*)	K.1	1.141,04	5,75%
CAMINO PÚBLICO 1	X	134,00	0,67%
CAMINO PÚBLICO 2	Y	575,00	2,90%
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		19.852,04	100,00%

(*) Materializa su aprovechamiento en la UE1

TITULARES EN LA UE2-B DEL SUO.VM-17

Titular	Parcela	Aportación	
		m2s	Porcentaje
SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS INMOBILIARIA SL	J	385,20	1,52%
JUAN CARLOS ATENCIA ROMÁN Y ANGELES MARIN SILVA (*)	K.2	1.604,96	6,34%
AZULEJOS Y PAVIMENTOS DISEÑO S.L.	L.2	1.786,00	7,06%
JUAN ANTONIO VIGO COBOS	M	1.445,40	5,71%
ALMISOL SA Y TALLERES EL PRADO DEL REY	N	1.495,40	5,91%
ALFONSO ROMERA GONZALEZ	O	190,00	0,75%
BRICOLAGE LOPEZ GOMEZ S.L.	P	410,00	1,62%
ROTULOS CUNINI SL	Q.1	300,00	1,19%
IDEAS ANDALUZAS ORIGINALES SL	Q.2	300,00	1,19%
YOKAMOTRIL SL	R	6.074,00	24,00%
JUAN JOSE ARAGÓN NAVARRO	U	6.245,00	24,67%
SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS INMOBILIARIA SL	V	1.667,00	6,59%
CAMINO PÚBLICO 3 (*)	Z	1.546,00	6,11%
CAMINO PÚBLICO 4	AA	1.863,00	7,36%
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		25.311,96	100,00%

(*) Materializa su aprovechamiento en la UE1

DIVISIÓN DE LA UE.2
DEL SECTOR SUO.VM-17
CAMINO DEL HIGUERAL EN VELEZ MALAGA

Nº DE ORDEN:

2.2

PLANO DE:

PROYECTO
PROPIEDADES EN LA UE.2-A Y UE.2-B

EXPEDIENTE:
04/19

ESCALA:
1:2.000

ESCALA GRAFICA:

10

5

0

10

20

30

40

50

60

70

80

90

100

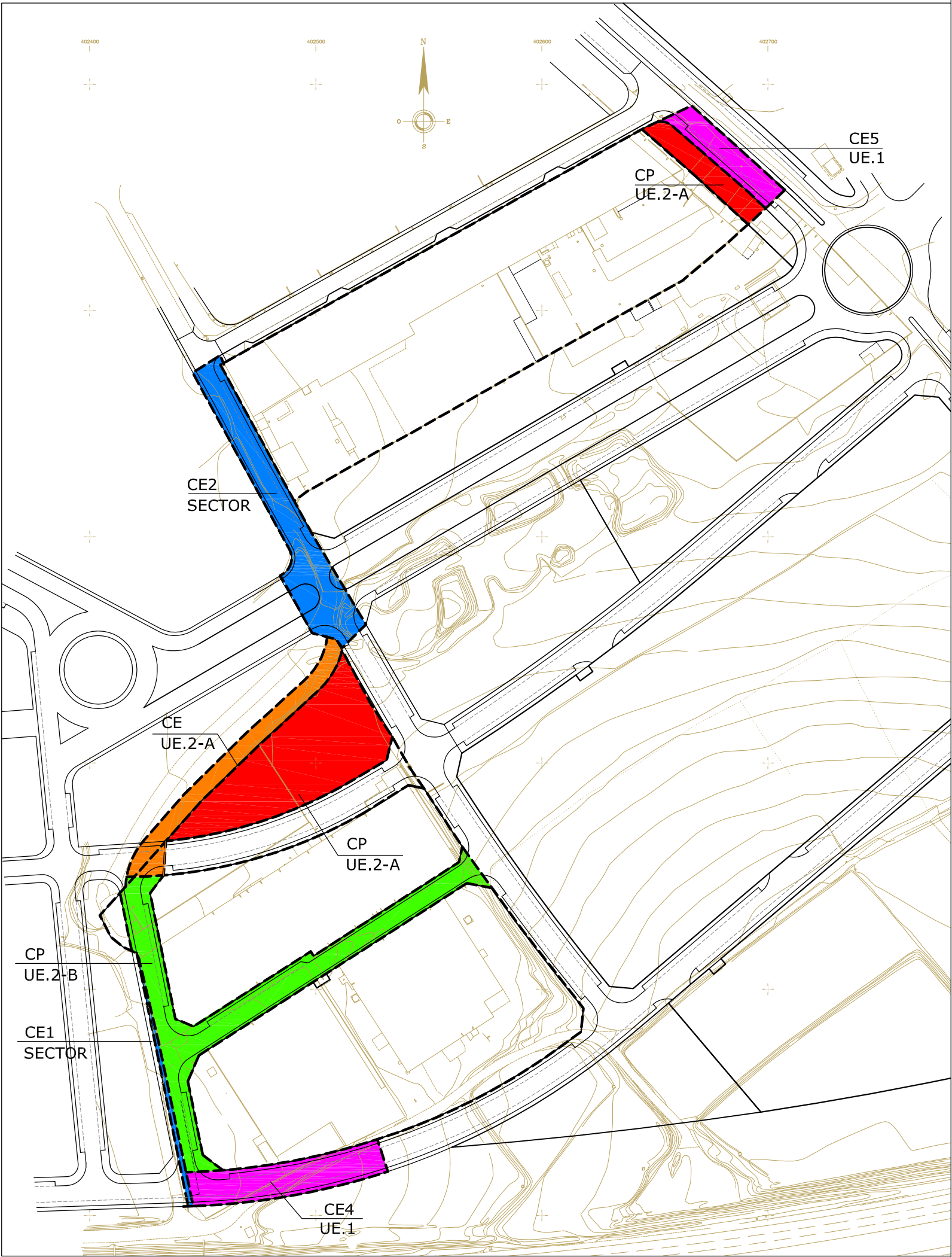
 M.

FECHA:
MAYO-2.021

DIBUJO:
MASÚ GIL

ARQUITECTO:
ANTONIO GARVÍN SALAZAR

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS



OBRAS NECESARIAS

	CARGAS PROPIAS DE LA UE.2-A
	CARGAS PROPIAS DE LA UE.2-B
	CARGAS EXTERNAS DEL SECTOR
	CARGAS EXTERNAS DE LA UE.1
	CARGA EXTERNA DE LA UE.2-A

DIVISIÓN DE DE LA UE.2
DEL SECTOR SUO.VM-17
CAMINO DEL HIGUERAL EN VELEZ MALAGA

Nº DE ORDEN:	PLANO DE:			
2.3	PROYECTO ASIGNACION DE CARGAS DE URBANIZACIÓN			
EXPEDIENTE: 04/19	ESCALA: 1:2.000	ESCALA GRAFICA: 	FECHA: MAYO-2.021	DIBUJO: MASÚ GIL

ARQUITECTO:
ANTONIO GARVÍN SALAZAR

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS