

FECHA: 17 de Octubre de 2025

ARQUITECTOS:

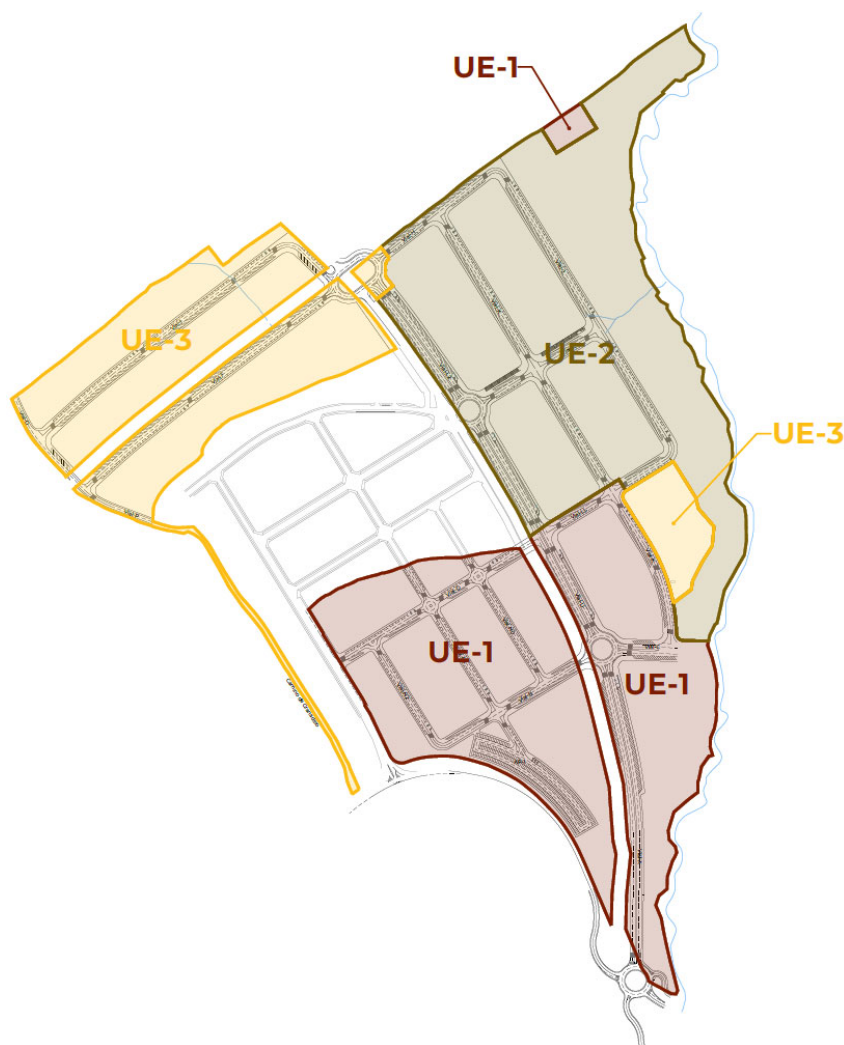
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL

ANTONIO ROMÁN JIMÉNEZ

PROMOTOR:



Excmo. Ayuntamiento de
Alhaurín el Grande



PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL" PGOU DE ALHAURÍN EL GRANDE



**PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DEL
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL"**
PGOU DE ALHAURÍN EL GRANDE

INDICE GENERAL

1.- ANTECEDENTES	5
2.- FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SURS-PE, SEGÚN PLAN PARCIAL Y APROVECHAMIENTOS (s/PGOU y PPO).....	6
2.1. Zonificación del PPO (AD).....	6
2.2. Aprovechamientos según PGOU y PPO	8
2.2.1. Aprovechamientos según PGOU	8
2.2.2. Aprovechamiento detallado según PPO	8
3.- PROCEDIMIENTO DE DELIMITACIÓN	9
4.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN	9
4.1.- Memoria Justificativa.....	10
4.2.- Cumplimiento exigencias art. 205 del R.G. de la LISTA.....	11
a) Para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.....	11
b) El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.....	15
c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica.....	16
d) La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o al número de viviendas previsto en cada una de ellas, si esta última garantiza mayor equilibrio.....	16
4.4.- Redes de Servicios independientes para cada Unidad de Ejecución.	17
4.4.1.- Red Viaria	17
4.4.2.- Saneamiento Fecales.....	17
4.4.3.- Saneamiento Pluviales.....	18
4.4.4.- Abastecimiento de Agua Potable	18
4.4.5.- Red Eléctrica de Media Tensión.....	19
4.4.6.- Red de Eléctrica de Baja Tensión	20
4.4.7.- Alumbrado Público	20
4.4.8.- Red de Telecomunicaciones.....	20
4.4.9.- Red de Gas	21
4.4.10.- Red de Riego.....	21
4.4.10.- Tratamiento de Áreas Libres.....	21
4.5.- Cargas de Urbanización del sector y por unidad de ejecución según hipótesis.	21
4.5.1.- Cargas de Urbanización del Sector	21
4.5.2.- Cargas de Urbanización por Unidad de Ejecución.....	23
4.6.- Fichas resumen de las Unidades de Ejecución:	26
a) Unidad de Ejecución UE-1	26
b) Unidad de Ejecución UE-2.....	27
c) Unidad de Ejecución UE-3	27
4.7.- Relación de Propietarios.	29



5.- ORDEN DE EJECUCIÓN, CALCULO DEL REPARTO DE APROVECHAMIENTO Y CARGAS ENTRE UNIDADES.	31
5.1.- Orden de ejecución de las Unidades de Ejecución.	31
5.2.- Ejecución de las Cargas Externas.....	31
5.3.- Determinación de los porcentajes de reparto	31
5.4.- Reparto de Cargas de Urbanización.....	31
5.5.- Reparto de Aprovechamientos	32
5.6.- Cálculos de los porcentajes de Aprovechamientos según P.G.O.U.....	32
5.7.- Valor de las Obras y Cargas de Urbanización por Unidades	32
5.8.- Compensaciones Interunidades	33



INDICE DE PLANOS

Plano P.01	Situación en el Término Municipal. E 1:10.000
Plano P.02	Situación en el P.G.O.U. E 1:5.000
Plano P.03	Ortofotografía. E 1:3.000
Plano P.04	Fotograma. S/E
Plano P.05.1	Estructura de la Propiedad. Plano General. E 1:3.000
Plano P.05.2	Estructura de la Propiedad. Unidades de Ejecución. E 1:3.000
Plano P.06.1	Propuesta de División Poligonal. UE-1. E 1:3.000
Plano P.06.2	Propuesta de División Poligonal. UE-2. E 1:3.000
Plano P.07	Red Viaria. E 1:3.000
Plano P.08	Red de Saneamiento. Fecales. E 1:3.000
Plano P.09	Red de Saneamiento. Pluviales. E 1:3.000
Plano P.10	Red de Abastecimiento de Agua Potable. E 1:3.000
Plano P.11.1	Conexión a la Red Eléctrica de Media Tensión. E 1:3.000
Plano P.11.2	Red Eléctrica de Media Tensión. E 1:3.000
Plano P.12	Red Eléctrica de Baja Tensión. E 1:3.000
Plano P.13	Alumbrado Público. E 1:3.000
Plano P.14	Red de Telecomunicaciones. E 1:3.000
Plano P.15	Red de Suministro de Gas. E 1:3.000
Plano P.16	Red de Riego. E 1:3.000
Plano P.17	Tratamiento de Zonas Libres. E 1:3.000



**PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DEL
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL"**
PGOU DE ALHAURÍN EL GRANDE**1.- ANTECEDENTES**

Trata el presente documento de la división en tres unidades de ejecución del ámbito del Sector de Planeamiento SUS-PE "Parque Empresarial", con su planeamiento de desarrollo pendiente de aprobación definitiva. Sin que desde entonces se hayan redactado los instrumentos del Proyecto de Urbanización o los de ejecución del planeamiento.

Su redacción, tramitación y aprobación, viene aconsejada de facilitar la gestión del desarrollo urbanístico del sector mediante su división en unidades de más fácil ejecución, pretendiéndose con ello agilizar los procesos administrativos, y, consecuentemente, el inicio de los trabajos de urbanización y edificación.

En los cuadros que se acompañan se han calculado el total de las obras de urbanización, según las determinaciones del Plan Parcial aprobado, actualizando el costo de las obras internas según los ratios usuales en la realidad y manteniendo el costo de las cargas externas. Las primeras serán ejecutadas por cada una de las tres juntas de compensación, cada una en su ámbito; las segundas corresponden con las propias dentro del ámbito; repartidas proporcionalmente entre ellas, en función del aprovechamiento urbanístico de cada una, así como de determinadas cargas que deberán ser ejecutadas para garantizar la independencia funcional de cada unidad.

En los proyectos de urbanización de cada unidad se asignarán a cada una de ellas las cargas externas para su buen funcionamiento hasta el monto total que le corresponda.

De la suma de todas las cargas se deducirán el importe total de las mismas que, como se ha dicho, se repartirán entre las unidades de ejecución en función del aprovechamiento de cada una de ellas.

El saldo definitivo se calculará cuando se ejecuten las obras de urbanización de la primera unidad en abordarlas, y se conozcan con exactitud el importe de las mismas.

Los saldos deudores y acreedores entre las unidades de ejecución se liquidarán antes de aprobar la tramitación administrativa del Proyecto de Reparcelación de las siguientes unidades, pues las mismas han de estar liquidadas antes del inicio de las obras de urbanización de las mismas.



2.- FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SURS-PE, SEGÚN PLAN PARCIAL Y APROVECHAMIENTOS (s/PGOU y PPO)

2.1. Zonificación del PPO (AD)

El Cuadro de Zonificación del P.P.O. es:

Uso	Parcela	Ordenanza	Superficie (m ² s)	Índice Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	%	Destino o Uso
Industrial	1.1	IND	19.390,55	1,2000	23.268,66	3,78	Privado
	1.4	IND	1.609,99	1,2000	1.931,99	0,31	Privado
	2.1	IND	15.993,02	1,2000	19.191,62	3,12	Privado
	2.2	IND	8.569,50	1,2000	10.283,40	1,67	Privado
	3.2	IND	22.575,79	1,2000	27.090,95	4,40	Privado
	4.1	IND	21.847,34	1,2000	26.216,81	4,26	Privado
	4.2	IND	22.273,47	1,2000	26.728,16	4,35	Privado
	4.3	IND	16.364,90	1,2000	19.637,88	3,19	Privado
	4.4	IND	16.992,62	1,2000	20.391,14	3,32	Privado
	4.7	IND	14.518,75	1,2000	17.422,50	2,83	Privado
	5.3	IND	11.730,32	1,2000	14.076,38	2,29	Privado
	5.5	IND	6.891,35	1,2000	8.269,62	1,34	Privado
	6.1	IND	10.753,92	1,2000	12.904,71	2,10	Privado
	6.2	IND	2.945,83	1,2000	3.535,00	0,57	Privado
	6.3	IND	402,41	1,2000	482,89	0,08	Privado
Total Industrial			192.859,76	1,2000	231.431,72	37,63	
Terciario	7.1	TER	5.493,70	1,2500	6.867,13	1,07	Privado
	7.2	TER	13.572,68	1,2500	16.965,85	2,65	Privado
	7.3	TER	10.683,91	1,2500	13.354,89	2,08	Privado
	7.4	TER	9.635,42	1,2500	12.044,28	1,88	Privado
	7.8	TER	15.370,63	1,2500	19.213,29	3,00	Privado
	8.1	TER	4.920,30	1,2500	6.150,38	0,96	Privado
Total Terciario			59.676,64	1,2500	74.595,80	11,64	
Total Lucrativo			252.536,40	1,2118	306.027,52	49,27	
Equipam. Público	5.7	EQ	13.733,37	S/ P.G.O.U.	-	2,68	Público
	8.2	EQ	6.857,66	S/ P.G.O.U.	-	1,34	Público
Total Equip. Público			20.591,03	-	-	4,02	
Zonas Libres Públicas	3.1*	Zona Verde	170,67	-	-	0,03	Público
	3.4	Zona Verde	9.791,16	-	-	1,91	Público
	5.4	Zona Verde	63.200,00	-	-	12,33	Público
	7.7*	Zona Verde	601,60	-	-	0,12	Público
	7.10	Zona Verde	8.632,39	-	-	1,68	Público
	8.3	Zona Verde	20.175,29	-	-	3,94	Público
Total Z. Libres Públicas			102.571,11	-	-	20,01	
T. Dotaciones Públicas			123.162,14	-	-	24,03	



*No computable **Acceso a E.D.A.R. por el Carril de mantenimiento de la Z.V. 5.4



2.2. Aprovechamientos según PGOU y PPO

De acuerdo con el reajuste dimensional del Sector, con las parcelas edificables resultantes y con los índices de edificabilidad neta aplicables según la Innovación, que son coherentes con las necesidades de implantación de dichos usos y para conseguir la mayor calidad urbana y ambiental que se pretende en el Parque Empresarial, resulta ahora la siguiente edificabilidad:

Uso	Superficie m ²	i/e m ² t/m ² s	Edificabilidad
Industrial	192.859,76	1,20	231.431,72
Terciario	59.676,64	1,25	74.595,80
	253.330,91		306.027,52

2.2.1. Aprovechamientos según PGOU

Según superficie real del Sector (512.571,97 m²s), aprovechamiento medio establecido en el PGOU (0,094429 ua/m²) y edificabilidad resultante (306.027,51 m²t) resulta:

Superficie (m ² s)	512.571,97,00
Índice de Edificabilidad bruto (m ² t/m ² s)	0,597
Edificabilidad(m ² t)	306.027,51
Aprovechamiento Medio Área de Reparto (UA/m ² s)	0,094429
Coeficiente de Ponderación	0,15816114
Aprovechamiento Objetivo (UA)	48.401,66
Aprovechamiento Subjetivo (UA)	43.561,49
Cesión municipal (UA)	4.840,17
Excesos /Defectos (UA).....	0

2.2.2. Aprovechamiento detallado según PPO

El Plan Parcial establece por referencia al Plan General la ponderación relativa de los usos detallados y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación que contiene.

El mismo define dos usos para el total de aprovechamientos lucrativos: industrial y terciario, diferenciados por su tipología edificatoria y por su índice de edificabilidad.

El uso terciario, en la modalidad tipológica, intensidad y extensión asumidas por este Plan Parcial, es la expresión de una estrategia de desarrollo económico para el municipio, que define la Innovación del PGOU, que aún no está funcionando en el mercado local. En el entorno municipal de esta actuación no se encuentra aún esta oferta. En principio puede suponerse a este uso un rendimiento económico mayor que el del uso industrial, pero la inexistencia de mercado previo para tal modalidad supone un riesgo mayor que el de la experimentada actividad industrial. En la imposibilidad de cuantificar valores en un mercado



sin precedentes, hemos de adoptar la equivalencia de valor entre ambos usos productivos, en cuanto que las mejores expectativas de rendimiento del uso terciario están atemperadas por su mayor incertidumbre en la comercialización inmobiliaria respecto al uso industrial. Asimismo, la incorporación de los usos compatibles en ambos usos homogeniza el aprovechamiento de todas las manzanas.

Queda pues establecido el mismo Coeficiente de Ponderación Relativa (CPr) entre ambos usos del modo siguiente:

Uso	Edificabilidad (m ² t)	CPr
Industrial	231.431,72	1,00
Terciario	74.595,80	1,00

3.- PROCEDIMIENTO DE DELIMITACIÓN

El procedimiento es común a los supuestos en que la delimitación no está incluida en los planes como en los de modificación de ámbitos ya fijados. Cabe el inicio del procedimiento, tanto de oficio por la Entidad Local o Urbanística Especial actuante, o, a instancia de los particulares interesados.

Las fases para la aprobación son las que siguen:

- Aprobación inicial.
- Información pública durante 15 días. Siendo preceptiva, además de la publicación en un diario y en el B.O.P., la notificación personal a todos los propietarios de terrenos afectados.
- Aprobación definitiva.

Si como consecuencia de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública se modifican los límites inicialmente señalados, no será necesaria nueva información pública, salvo que la superficie se altere -en aumento o disminución- en más de un 10 por 100; en cuyo caso habrá que dar audiencia a los afectados (art. 206.4 RG LISTA)

4.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN

El Reglamento General de la LISTA señala los documentos necesarios para la delimitación del sector en unidades de ejecución (art. 206.2), siendo:

- Memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para el cumplimiento y viabilidad de la distribución de beneficios y cargas.
- Relación de propietarios e interesados afectados.
- Plano parcelario de información.



- d) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación según el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.
- e) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación redelimitados y de los restantes recogidos en el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.

En adición, se incluyen los esquemas de infraestructuras incluidas en cada unidad de ejecución ajustados para garantizar la independencia funcional de cada una de estas por separado, los cuales se detallan más adelante.

4.1.- Memoria Justificativa.

La práctica administrativa, viene demostrando la necesidad de fraccionar los sectores de planeamiento en Unidades de Ejecución para agilizar la actuación urbanística. Factores complejos -sobre todo la proliferación de titulares- aconsejan reducir el número de éstos con la creación de unidades más pequeñas; siempre, naturalmente, que se asuman el total de las cargas previstas en el planeamiento superior.

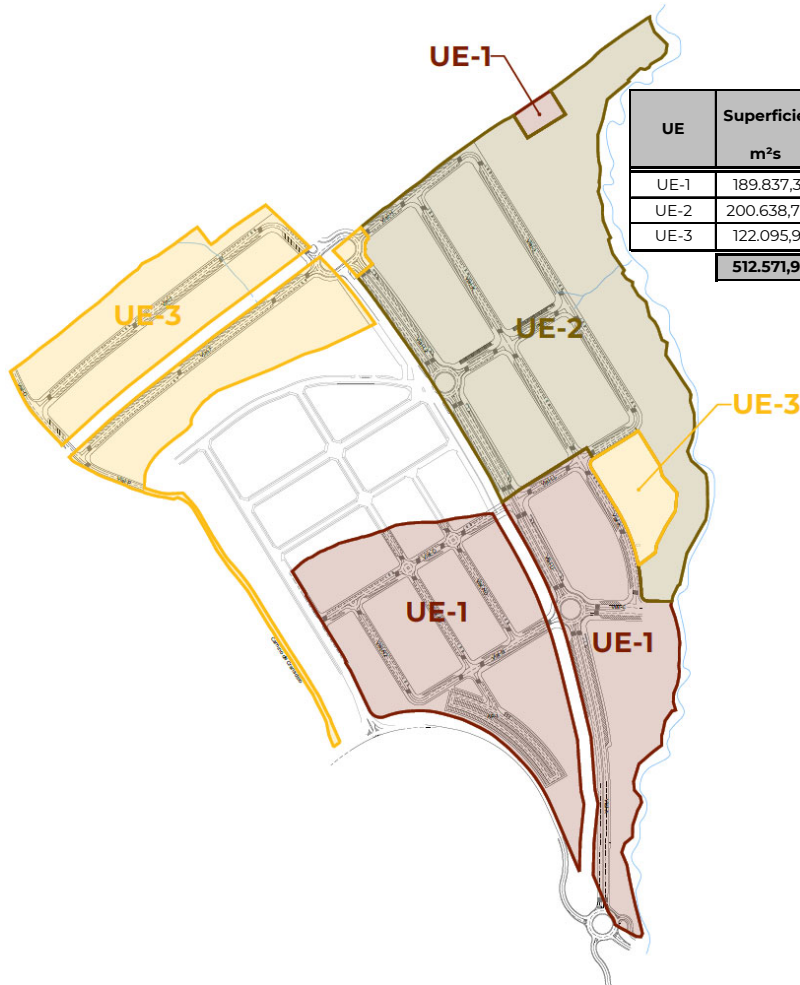
Por todo ello, y a fin de facilitar el desarrollo de la ejecución del planeamiento, resulta pertinente plantear la delimitación de tres unidades de ejecución dentro del ámbito del sector, encontrándose en la primera de ellas (UE-1) los espacios al sur más cercanos al municipio, en la segunda (UE-2) los espacios situados en el noreste y la tercera (UE-3) al noroeste del área industrial existente.

Con la ejecución de la UE-1 se pretende desarrollar las principales parcelas de uso terciario para satisfacer la demanda de nuevos comercios por parte de propietarios y del municipio, al igual que la mejora de la conexión del sector con la carretera A-404.

En la UE-2 y UE-3 se ubican el resto de parcelas de uso industrial, incluyendo la carga externa de viario para la conexión norte de la Carretera de Villafranco del Guadalhorce con el sector.

Tal propuesta, se adecua a las exigencias reguladas por la Ley del Suelo en relación con los requisitos exigibles a las unidades, manteniéndose el imperativo legal, en tanto que unidades resultantes de la división del Sector SURS-PE, y tienen la entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.





UE	Superficie m ² s	Índice Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	C.P. s/PGOU	Aprovech. s/PGOU
UE-1	189.837,35	0,5739	108.940,89	0,158161	17.230,21
UE-2	200.638,70	0,5748	115.320,00	0,158161	18.239,13
UE-3	122.095,92	0,6697	81.766,72	0,158161	12.932,32
512.571,97	0,5970	306.027,61	0,158161	48.401,66	

4.2.- Cumplimiento exigencias art. 205 del R.G. de la LISTA.

a) Para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.

Para el USO GLOBAL se utiliza el Aprovechamiento Medio del PGOU, es decir: 0,0944290 UA/m²s.

Resultando:

Índice AM Sector 0,0944290 UA/m²s

Índice Máximo (+15%) 0,108593 UA/m²s

Índice Mínimo (-15%) 0,080265 UA/m²s

15% AM Sector..... 0,014165 UA/m²s

Aprovechamiento Medio UE-1:	17.230,21 UA /	189.837,35 m ² s =	0,090763 UA/m ² s
Aprovechamiento Medio UE-2:	18.239,12 UA /	200.638,70 m ² s =	0,090905 UA/m ² s
Aprovechamiento Medio UE-3:	12.932,32 UA /	122.095,92 m ² s =	0,105919 UA/m ² s
	48.401,65 UA	512.571,97 m²s =	0,094429 UA/m²s



No existiendo diferencias superiores en más o menos del 15% del aprovechamiento medio del sector se cumplen las determinaciones de este apartado.

Para el USO DETALLADO se usarán los coeficientes de ponderación determinados por el Plan Parcial de Ordenación del sector; a saber:

Terciario 1,00
Industrial 1,00

Tanto el uso Industrial como el Comercial comparten el mismo coeficiente ya que en ambos se compatibiliza el otro uso hasta un 50%, lo que iguala su uso y valor. Esta consideración hace que el aprovechamiento del sector coincida con la superficie de techo edificable (306.027,52 uu.aa.).

El aprovechamiento medio real del sector es de 0,094429 uu.aa./m²s; resultando el de la UE-1 de 0,090763, el de la UE-2 de 0,090905 y el de la UE-3 de 0,105919, estando los tres dentro del límite de los índices máximos y mínimos del 15%, en más o en menos, del índice del sector. De igual manera, la diferencia entre el mayor y el menor de los aprovechamientos medios (0,0958 uu.aa./m²s) no excede el 15% del aprovechamiento medio del sector (0,5989 uu.aa./m²s).

Índice AM Sector 0,094429 uu.aa./m²s
Índice máximo 0,108593 uu.aa./m²s
Índice mínimo 0,080264 uu.aa./m²s
15% AM Sector 0,014164 uu.aa./m²s

No existiendo diferencias superiores en más o menos del 15% del aprovechamiento medio del sector se cumplen las determinaciones de este apartado.

De forma resumida, en el siguiente cuadro se exponen las unidades de aprovechamiento, tanto PGOU con USO GLOBAL, como PPO, con USO DETALLADO para cada Unidad de Ejecución y sus respectivos porcentajes de reparto.

UE	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t	Aprovechamiento	A. Medio
UE-1	189.837,27	108.940,89	17.230,22	0,090763
UE-2	200.638,78	115.320,00	18.239,14	0,090905
UE-3	122.095,92	81.766,62	12.932,30	0,105919
	512.571,97	306.027,51	48.401,66	0,094429

Estos aspectos se describen con detalle en las tablas siguientes.



UE.1.-SUR (Parte de la VEREDA DE ANTEQUERA)

ARCHIVO: 588.1b.-DP-(3.UE).c

USO	MANZANA	SUPERFICIE M2s	ORDENANZA	%	INDICE EDIF. M2t/M2s	EDIFICABILIDAD TOTAL M2t	APOVECHAMIENTO SEGUN PGOU	
							COEFICIENTE DE PONDERACION UA/m2s	APOVECHAMIENTO UUAA
USOS LUCRATIVOS								
INDUSTRIAL	6.1	10.753,92	IND		1,20	12.904,70	0,195139717	2.098,52
	6.2	2.945,83	IND		1,20	3.535,00	0,195139717	574,85
	6.3	402,41	IND		1,20	482,89	0,195139717	78,53
	4.7	14.518,75	IND		1,20	17.422,50	0,195139717	2.833,18
TOTAL INDUSTRIAL		28.620,91		15,08		34.345,09		5.585,08
TERCIARIO	7.1	5.493,70	TERC		1,25	6.867,13	0,195139717	1.072,04
	7.2	13.572,68	TERC		1,25	16.965,85	0,195139717	2.648,57
	7.3	10.683,91	TERC		1,25	13.354,89	0,195139717	2.084,86
	7.4	9.635,42	TERC		1,25	12.044,28	0,195139717	1.880,25
	7.8	15.370,63	TERC		1,25	19.213,29	0,195139717	2.999,42
	8.1	4.920,30	TERC		1,25	6.150,38	0,195139717	960,15
TOTAL TERCIARIO		59.676,64		31,44		74.595,80		11.645,28
TOTAL USOS LUCRATIVOS:		88.297,55		46,51	1,2338	108.940,89		17.230,36
USOS DE DOTACION								
EQUIPAMIENTO SOCIAL	8.2	6.857,66	SOCIAL					
TOTAL EQUIPAMIENTO:		6.857,66		3,61				
ZONAS LIBRES	7.7*	601,60	ZV					
	7.10	8.632,39	ZV					
	8.3	20.175,29	ZV					
TOTAL ZONAS LIBRES:		29.409,28		15,49				
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS:		36.266,94		19,10				
VIALES Y SISTEMAS TECNICOS								
SISTEMAS TECNICOS:	4.5	2.966,20	STI (P.LIMPIO)					
	4.6	87,86	STI (C.T.)					
	5.2**	2.800,63	STE (EDAR)					
	6.4	141,05	STI (C.T.)					
	7.5	1.088,53	STI (DEPOSITO)					
	7.6	67,63	STI (C.T.)					
	7.9	295,59	STI (C.T.)					
TOTAL SISTEMAS TECNICOS :		7.447,49		3,92				
VIALES:		57.825,29		30,46				
TOTAL VIALES Y SISTEMAS TECNICOS:		65.272,78						
TOTAL UE-1 SURS PE:		189.837,27		100,00		108.940,89	0,090764	17.230,36
A.MEDIO UE-1:		0,090764						
A.MEDIO SECTOR:		0,094429	UUAA/M2s					
MAXIMO (+15%)		0,108593	UUAA/M2s					
MINIMO (-15%)		0,080265	UUAA/M2s					



UE.2 NORESTE (Parte de la VEREDA DE ANTEQUERA)

ARCHIVO: 588.1b.-DP-(3.UE).c

USO	MANZANA	SUPERFICIE M2s	ORDENANZA	%	INDICE EDIF. M2t/M2s	EDIFICABILIDAD TOTAL M2t	APROVECHAMIENTO SEGUN PGOU	
							COEFICIENTE DE PONDERACION UA/m2s	APROVECHAMIENTO UUA
USOS LUCRATIVOS								
INDUSTRIAL	4.1	21.847,34	IND		1,20	26.216,81	0,18979323	4.146,48
	4.2	22.273,47	IND		1,20	26.728,16	0,18979323	4.227,35
	4.3	16.364,90	IND		1,20	19.637,88	0,18979323	3.105,95
	4.4	16.992,62	IND		1,20	20.391,14	0,18979323	3.225,08
	5.3	11.730,32	IND		1,20	14.076,38	0,18979323	2.226,34
	5.5	6.891,35	IND		1,20	8.269,62	0,18979323	1.307,93
TOTAL INDUSTRIAL:		96.100,00		47,90		115.320,00		18.239,13
TOTAL USOS LUCRATIVOS:		96.100,00		47,90	1,2000	115.320,00		18.239,13
USOS DE DOTACION								
ZONAS LIBRES	5.4	63.200,00	ZV					
TOTAL ZONAS LIBRES:		63.200,00		31,50				
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS:		63.200,00		31,50				
VIALES Y SISTEMAS TECNICOS								
SISTEMAS TECNICOS:	5.1	24,15	STI (C.T.)					
	5.6	77,11	STI (C.T.)					
TOTAL SISTEMAS TECNICOS :		101,26						
VIALES:		41.237,52						
TOTAL VIALES Y SISTEMAS TECNICOS:		41.338,78		20,60				
TOTAL UE-2 SURS PE:		200.638,78		100,00		115.320,00	0,090905	18.239,13
A.MEDIO UE-2:		0,090905						
A.MEDIO SECTOR:		0,094429	UUA/M2s					
MAXIMO (+15%)		0,108593	UUA/M2s					
MINIMO (-15%)		0,080265	UUA/M2s					



UE.3.-(VEREDA DEL SEXMO)

ARCHIVO: 588.1b.-DP-(3.UE).c

USO	MANZANA	SUPERFICIE M2s	ORDENANZA	%	INDICE EDIF. M2t/M2s	EDIFICABILIDAD TOTAL M2t	APOVECHAMIENTO SEGÚN PGOU	
							COEFICIENTE DE PONDERACION UA/m2s	APOVECHAMIENTO UUA
USOS LUCRATIVOS								
INDUSTRIAL	1.1	19.390,55	IND		1,20	23.268,66	0,18979419	3.680,21
	1.4	1.609,99	IND		1,20	1.931,99	0,18979419	305,57
	2.1	15.993,02	IND		1,20	19.191,62	0,18979419	3.035,38
	2.2	8.569,50	IND		1,20	10.283,40	0,18979419	1.626,44
	3.2	22.575,79	IND		1,20	27.090,95	0,18979419	4.284,75
TOTAL INDUSTRIAL:		68.138,85		55,81		81.766,62		12.932,32
TOTAL USOS LUCRATIVOS:		68.138,85		33,96	1,2000	81.766,62		12.932,32
USOS DE DOTACION								
EQUIPAMIENTO SOCIA	5.7	13.733,37	SOCIAL					
TOTAL EQUIPAMIENTO:		13.733,37		11,25				
ZONAS LIBRES	3.1*	170,67	ZV					
	3.4	9.791,16	ZV					
TOTAL ZONAS LIBRES:		9.961,83		8,16				
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS:		23.695,20		19,41				
VIALES Y SISTEMAS TECNICOS								
SISTEMAS TECNICOS:	1.2	56,72	STI (C.T.)					
	1.3	279,22	STI (EBAR)					
	3.3	643,96	STI (C.T.)					
TOTAL SISTEMAS TECNICOS :		979,90		0,80				
VIALES:		29.281,97		23,98				
OTAL VIALES Y SISTEMAS TECNICOS:		30.261,87		24,79				
TOTAL UE-3 SURS PE:				100,00		81.766,62	0,105919	12.932,32
TOTAL SECTOR SURS PE:						306.027,51	0,094429	48.401,81
A.MEDIO UE-3:								
A.MEDIO SECTOR:		0,094429	UUA/M2s					
MAXIMO (+15%)		0,108593	UUA/M2s					
MINIMO (-15%)		0,080265	UUA/M2s					

b) El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.

Los ámbitos de actuación tienen entidad suficiente para asumir beneficios y cargas derivados de las determinaciones del planeamiento correspondientes a cada uno de ellos. Siendo los índices brutos de edificabilidad del orden de los determinados por el P.G.O.U.

Los valores de los costes a continuación mostrados se detallan en el apartado 4.5 del presente documento. Los valores de las unidades de aprovechamiento se toman de las tablas del apartado anterior:

Coste urb. Sector	37.106.827,41 €
Coste urb. UE-1	18.010.587,36 €
Coste urb. UE-2	10.328.910,90 €
Coste urb. UE-3	8.768.020,14 €



% Coste urb. UE-1	48,5371 %
% uu.aa. UE-1	35,5984 %
Diferencia % UE-1	+12,9387 %
% Coste urb. UE-2	37,6829 %
% uu.aa. UE-2.....	27,8337 %
Diferencia % UE-2	-9,8492 %
% Coste urb. UE-3.....	26,7187 %
% uu.aa. UE-3.....	23,6329 %
Diferencia % UE-3.....	-3,8095 %

De esta manera se comprueba que no existen diferencias mayores al 15% entre los porcentajes de uu.aa. y de costes de urbanizaciones de cada unidad de ejecución respecto a los totales del sector.

La UE-1, en caso de ser la primera unidad de ejecución que se ejecute, tendrán que hacerse cargo de un total de 4.801.151,22 € en unidades de obras situadas en las otras unidades de ejecución. Cuando se ejecutan las mismas, antes de aprobar sus respectivos proyectos de reparcelación, tendrán que abonarle 3.654.706,76 € la UE-2 y 1.146.447,47 la UE-3.

c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica.

En éste apartado se atiende a la autonomía técnica y económica de la actuación.

Por autonomía técnica entendemos que el ámbito de operaciones a ejecutar, antes citadas, constituyen una unidad que de alguna manera responde al carácter de organicidad que preside la Ordenación Urbana. La unicidad de las unidades es palpable, constituyendo piezas autónomas y solidarias en la ordenación propuesta.

En el presente caso para la ejecución de la conexión con la depuradora, que ha de ejecutar la UE-1 y a la que se accede a través de la UE-2, ésta última deberá autorizar el paso de las conducciones necesarias, por el trazado del vial oportuno, o, caso de no permitirlo, la UE-1 redactará y tramitará POU, según determina el artículo 178 del Reglamento de la LISTA, para su ejecución y, en su caso, obtención de los terrenos.

d) La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o al número de viviendas previsto en cada una de ellas, si esta última garantiza mayor equilibrio.

La obligatoriedad y gratuidad de las cesiones se han generalizado en la legislación vigente, quedando estos estándares recogidos por el planeamiento. De ahí que en la fase de ejecución, en que las mismas se materializan, se preste especial atención al ámbito delimitado, a fin de que puedan soportar la entrega gratuita del suelo.

La superficie de Áreas Libres y Equipamientos ubicada en cada una de las unidades de ejecución en relación a su superficie total son las siguientes:



	Superficie U. Ejecución (m²s)	Áreas Libres (m²s)	Equipamientos (m²s)	Total Dotaciones Públicas (m²s)	Dotaciones / Superficie UE
UE-1	189.837,35	29.122,17	6.857,66	35.979,83	0,1895
UE-2	200.638,70	63.200,00	0,00	63.200,00	0,3150
UE-3	122.095,92	9.961,83	13.733,37	23.695,20	0,1941

Estos aspectos que se cumplimentan en la presente propuesta se comprueba mediante la observación de los planos P.06.1 y P.06.2 - Propuesta de División Poligonal. UE-1 y UE-2

El Equipamiento se incluye en la UE-1 (6.857,66 m²s) y en la UE-3 (13.733,35 m²s) que son las primeras en desarrollar y las ZLP entre las tres unidades; siendo mayoritaria en la UE-2 por situarse en la zona de afección del arroyo que la limita al Este.

4.4.- Redes de Servicios independientes para cada Unidad de Ejecución.

Para garantizar la independencia técnica entre unidades, a continuación se describen las redes internas y conexiones externas necesarias para la ejecución de forma independiente de cada Unidad de Ejecución:

4.4.1.- Red Viaria

En el supuesto en que la Unidad de Ejecución UE-1 se ejecute primero, para garantizar la plena funcionalidad de la misma, se deberá realizar los siguientes viales:

1. Los viales interiores incluidos dentro del límite de esta unidad.
2. Las conexiones exteriores o cargas externas siguientes:
 - Carga Externa 1. Mejora de conexión con la carretera A-404.
 - Carga Externa 2. Actuación puntual del vial B en vía pecuaria.
 - Carga Externa 3. Actuación puntual del vial D en vía pecuaria.

En la UE-2 se ejecutarán los viales interiores incluidos dentro de su límite.

En la UE-3 se ejecutarían los viales interiores incluidos dentro de su límite, junto con las cargas externas restantes:

- Carga Externa 4. Conexión norte del Sector con la Carretera de Villafranco del Guadalhorce.
- Carga Externa 5. Actuación puntual del vial P en vía pecuaria.

En el Plano P.07 se muestran los esquemas de la red viaria a ejecutar en cada unidad de ejecución.

4.4.2.- Saneamiento Fecales

Las redes de saneamiento a realizar en primer lugar, en la UE-1, son las siguientes:



1. Redes de saneamiento prevista en el interior de la Unidad de Ejecución, que tendrán su punto de vertido al colector general en el extremo noreste del sector al arroyo de la Vela, tras su tratamiento por la depuradora situada en la parcela 5.2, a ejecutar en esta fase.
2. Un colector junto al arroyo de la Vela, en la zona este del sector perteneciente a la UE-2, necesario para la conexión de la red de la UE-1 con la depuradora, consistente en un tramo de colector de 650m de longitud y 350mm de diámetro, que discurrirá por la parcela 5.4.
3. La parte de la EBAR necesaria

Las redes a ejecutar en la UE-2 y UE-3 son las siguientes:

1. Redes de saneamiento prevista en el interior de la Unidad de Ejecución.
2. La red de impulsión situada al norte del sector junto con el resto de la estación E.B.A.R. en la parcela 1.3.

En el plano P.08 se representa las redes de saneamiento de fecales a ejecutar en ambas Unidades de Ejecución.

4.4.3.- Saneamiento Pluviales

A continuación se describen las redes de aguas pluviales necesarias en la UE-1 (los puntos de vertido y el esquema de redes internas han sido extraídos de los planos del PPO):

1. Redes de saneamiento de aguas pluviales en el interior de esta Unidad. En el PPO se han previsto 2 vertidos directos al arroyo de la Vela. No obstante, tras analizar el esquema de red y para hacer que esta unidad funcione de forma independiente, será necesario prever un nuevo punto de vertido de aguas pluviales situado al sur de los dos existentes.

En la UE-2 y UE-3 se ejecutaran las siguientes redes:

1. Redes de saneamiento de aguas pluviales en el interior de esta Unidad, que incluye la conexión de la red de pluviales de la zona industrial existente.
2. La red de impulsión situada al norte del sector junto con la estación E.B.A.R. en la parcela 1.3.

En el Plano P.09 se muestran los esquemas de la red de pluviales a ejecutar en cada unidad de ejecución.

4.4.4.- Abastecimiento de Agua Potable

Según el artículo 137.1 del PGOU, la capacidad de almacenamiento de los depósitos que abastecen a urbanizaciones de nuevo desarrollo será como mínimo el correspondiente a un día de consumo más la reserva para incendio. En base a ello, la capacidad mínima de los depósitos que deben garantizar el suministro de agua potable a cada Unidad de Ejecución será de:

- Unidad de Ejecución UE-1:.....173,60 m³
- Unidad de Ejecución UE-2:.....183,79 m³
- Unidad de Ejecución UE-3:.....130,39 m³



Siguiendo las determinaciones establecidas en el PPO, se prevé un depósito de una capacidad mínima igual al consumo del sector en 1,5 días, lo que resulta en la elección de un depósito de 1.000 m³. Este se ejecutará en la UE-1 de manera íntegra.

La conexión a la red municipal se realiza en la canalización próxima a la rotonda de acceso sur al sector en la carretera A-404, a ejecutar en la UE-1. Se realizará otra conexión con la ejecución de la UE-2, en el norte del sector junto a la conexión viaria con la carretera de Villafranco del Guadalhorce.

Por último, en cada unidad de ejecución se ejecutarán las redes incluidas dentro de los límites de cada unidad.

En el plano P.10 se reflejan las redes de Abastecimiento de Agua Potable propuestas para cada unidad de ejecución.

4.4.5.- Red Eléctrica de Media Tensión

Según escrito de ENDESA de fecha 30 de marzo de 2011 (adjunto en el Anexo 7 del PPO), el punto de conexión en media tensión para el sector se realizará desde la subestación "Villafranco" y que será necesario ejecutar un tercer transformador 66/20 kV mínimo de 20 MVA de potencia y dos nuevas celdas de 20 kV en dicha subestación. Para ello, se prevé una canalización de conexión con el sector compuesta por un doble circuito de 20 KV. El total de energía solicitada a ENDESA fue de 17.163,43 kW, los cuales se reparten aproximadamente entre UE-1 y UE-2 en la siguiente proporción:

- Unidad de Ejecución UE-1: 6.108,46 kW.
- Unidad de Ejecución UE-2: 6.467,18 kW.
- Unidad de Ejecución UE-3: 4.587,78 kW.

La ejecución de la conexión en MT con la subestación se ejecutará con la UE-2 y UE-3, ya que para la UE-1 se prevé una conexión a la red existente del área industrial colindante.

A continuación se describen las redes de media tensión necesarias en la ejecución de la UE-1:

1. Canalización subterránea de media tensión para conexión de la UE-1 con la red existente del área industrial colindante. La longitud estimada de este tramo es de 68,00 m que multiplicada por el coste estimado de 203,91 euros/m circuito instalado, obtenemos el coste de total de 13.865,88 euros para este tramo.
2. Red de distribución de Media Tensión en el interior de esta Unidad de Ejecución y sus centros de transformación asociados.

A continuación se describen las redes de media tensión necesarias en la ejecución de la UE-2 y UE-3:

1. Conexión desde la subestación "Villafranco" formada por los siguientes tramos, cuyo estimado (suma de ambos) es de 1.045.000 euros.



- Canalización subterránea de media tensión para conexión del sector completo formada por 3 PE Ø200 mm + tetratubo Ø40 2x(3x240) mm² AI RM571 18/30 kV, desde subestación hasta la conexión norte de la carretera de Villafranco del Guadalhorce con el sector. La longitud estimada de este tramo es de 5.124,77 m que multiplicada por el coste estimado de 203,91 euros/m circuito instalado, obtenemos el coste de total de 1.045.000,00 euros para este tramo.

2. Red de distribución de Media Tensión en el interior de esta Unidad de Ejecución y sus centros de transformación asociados.

En el plano P.11.2 se reflejan las redes de Media Tensión propuestas para cada unidad de ejecución.

4.4.6.- Red de Eléctrica de Baja Tensión

En cada unidad de ejecución se desarrollaran las redes previstas dentro de sus límites correspondientes.

En el plano P.12 se reflejan las redes de Baja Tensión propuestas para cada unidad de ejecución.

4.4.7.- Alumbrado Público

En cada unidad de ejecución se ejecutarán las redes previstas dentro de sus límites.

En el plano P.13 se reflejan las redes de Alumbrado Público propuestas para cada unidad de ejecución.

4.4.8.- Red de Telecomunicaciones

El punto de conexión para la red de telecomunicaciones con la existente se ubica en la UE-2, lo que obliga a incluir parte de la red de esta unidad en la ejecución de la UE-1 para su desarrollo independiente.

A continuación se exponen las redes a ejecutar en la UE-1:

1. Redes de Telecomunicaciones situadas en el interior de la Unidad de Ejecución 1 y previstas en el PPO del sector.
2. Redes de gas situadas dentro de la UE-2, pero que, para garantizar la independencia funcional y punto de conexión de la UE-1. Se trata de un único tramo de una longitud aproximada de 230,27 m, que multiplicado por un precio estimado de 80,00 €/m se obtiene un coste de 18.421,60 euros.

Las red a ejecutar en la UE-2 y UE-3 es la siguiente:

1. Redes de Telecomunicaciones situadas en el interior de la Unidad de Ejecución 2 y previstas en el PPO del sector.



En el plano P.14 se representan las redes propuestas para cada Unidad de Ejecución.

4.4.9.- Red de Gas

La red de gas a desarrollar en la UE-1 es la siguiente:

1. Redes de Gas situadas en el interior de la Unidad de Ejecución 1 y previstas en el PPO del sector.
2. Una canalización desde la acometida a la red existente, para garantizar la independencia funcional y punto de conexión de la UE-1, a saber:
 - Conducción de 450 m de longitud y 110 mm de diámetro, que discurre por uno de los viales del área industrial colindante. Asumiendo un coste unitario de 70 euros/m, se obtiene un coste total de 31.500,00 euros, a incluir en esta hipótesis.

En la UE-2 y UE-3 se ejecutaran las siguientes redes

1. Redes de gas situadas en el interior de la Unidad de Ejecución 2 y previstas en el PPO del sector.

En el plano P.15 se representan las redes propuestas para cada Unidad de Ejecución.

4.4.10.- Red de Riego

En cada unidad de ejecución se ejecutarán las redes previstas dentro de sus límites.

En el plano P.16 se reflejan las redes de riego propuestas para cada unidad de ejecución.

4.4.10.- Tratamiento de Áreas Libres

En cada unidad de ejecución se desarrollarán las superficies de áreas libres correspondientes dentro de sus respectivos límites. Estas superficies se reparten entre ambas unidades de ejecución de la siguiente manera:

- Superficie en UE-1:.....29.122,17 m²s
- Superficie en UE-2:..... 63.200,00 m²s
- Superficie en UE-3:..... 9.961,83 m²s

En el plano P.17 se reflejan las superficies propuestas para cada unidad de ejecución.

4.5.- Cargas de Urbanización del sector y por unidad de ejecución según hipótesis.

4.5.1.- Cargas de Urbanización del Sector

A continuación, en el cuadro siguiente se muestra el total de las cargas de urbanización del Sector:



CARGAS SECTOR

ARCHIVO: 588.1b.-DP-(3.UE).b

OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR

CARGAS INTERNAS

CÁLCULO DE RATIOS POR m²s	IMPORTE TOTAL	RATIO	IMPORTE TOTAL
Superficie Viaria	128.344,78	145,00	18.609.993,10
Superficie de Áreas Libres	102.571,11	25,00	2.564.277,75
TOTAL			21.174.270,85

CAPÍTULO	RATIO	IMPORTE €
I Demoliciones y Movimientos de Tierra	5,00%	1.058.713,54
II Red Viaria, pavimentación y acerado.	30,00%	6.352.281,26
III Electrificación y alumbrado	14,89%	3.152.775,38
IV Abastecimiento de Agua	10,00%	2.117.427,09
V Saneamiento	18,00%	3.811.368,75
VI Otras Instalaciones: Telecomunicaciones, Gas, etc.	10,00%	2.117.427,09
VII Zonas verdes y espacios libres	12,11%	2.564.277,75
TOTAL CARGAS INTERNAS		21.174.270,85

CARGAS EXTERNAS

CAPÍTULO	SUPERFICIE m²s	RATIO	IMPORTE €
E.1.1 Carga Externa 1 (mejora de rotonda de la A-404)	2.501,23	180,00	450.221,40
E.1.2 Carga Externa 2	598,94	180,00	107.809,20
E.1.3 Carga Externa 3	464,70	180,00	83.646,00
E.1.4 Carga Externa 4 (Conexión norte con Carretera Villafranco)	3.024,40	180,00	544.392,00
E.1.5 Carga Externa 5	219,51	180,00	39.511,80
TOTAL CARGAS EXTERNAS VIARIAS:			1.225.580,40
E.2 E.D.A.R.			2.000.000,00
E.3 Depósito de Agua Potable			512.000,00
E.4 Conexión Media Tensión Subestación			1.045.000,00
E.5 Conexión Media Tensión Sur			13.865,88
E.6 Conexión de gas UE-I			31.500,00
TOTAL RESTO DE CARGAS EXTERNAS:			3.602.365,88
TOTAL CARGAS EXTERNAS			4.827.946,28
TOTAL P.E.M.			26.002.217,13
Gastos Generales	26.002.217,13	13,00	3.380.288,23
Beneficio Industrial	26.002.217,13	6,00	1.560.133,03
TOTAL OBRAS			30.942.638,38

HONORARIOS, NOTARÍA Y REGISTRO

CONCEPTO	%	IMPORTE
HONORARIOS	10,00	30.942.638,38
REGISTRO	0,75	232.069,79
TOTAL HONORARIOS, NOTARÍA Y REGISTRO		3.326.333,63



GASTOS FINANCIEROS Y VARIOS

GASTOS FINANCIEROS	1,00	30.942.638,38	309.426,38
EXPROPIACIONES SUELOS C. EXTERNAS	100,00	6.808,78	680.878,00

TOTAL GASTOS FINANCIEROS Y VARIOS : 990.304,38

INDEMNIZACIONES

PREVISION			1.200.000,00
-----------	--	--	--------------

TOTAL INDEMNIZACIONES : 1.200.000,00

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION SECTOR : 36.459.276,39

4.5.2.- Cargas de Urbanización por Unidad de Ejecución

Una vez determinadas las cargas totales del Sector, se procede al reparto de éstas por cada Unidad de Ejecución, atendiendo a los supuestos considerados en función de su ejecución en el tiempo. Se indica por tanto el coste de las obras necesarias en cada unidad y descritas en el punto anterior 4.4, justificando así su independencia técnica y coste.

UNIDAD DE EJECUCION UE-1.-SUR

ARCHIVO: 588.1b-DP-(3.UE).b

CARGAS INTERNAS

CÁLCULO DE RATIOS POR m²s	IMPORTE TOTAL m²s	RATIO	IMPORTE TOTAL €
Superficie Viaria	57.825,29	145,00	8.384.667,05
Superficie de Áreas Libres	29.409,28	25,00	735.232,00
TOTAL			9.119.899,05

CARGAS EXTERNAS

CAPÍTULO	SUPERFICIE m²s	RATIO	IMPORTE €
E.1.1 Carga Externa 1 (mejora de rotonda de la A-404)	2.501,23	180,00	450.221,40
E.1.2 Carga Externa 2	598,94	180,00	107.809,20
E.1.3 Carga Externa 3	464,70	180,00	83.646,00
TOTAL CARGAS EXTERNAS VIARIAS:			641.676,60
E.2 E.D.A.R.			2.000.000,00
E.3 Depósito de Agua Potable			512.000,00
E.5 Conexión Media Tensión Sur			13.865,88
E.6 Conexión de gas UE-1			31.500,00
TOTAL RESTO DE CARGAS EXTERNAS:			2.557.365,88
TOTAL CARGAS EXTERNAS			3.199.042,48

INFRAESTRUCTURAS INCLUIDAS EN UE-2 A EJECUTAR

Canalización de telecomunicaciones			18.421,60
------------------------------------	--	--	-----------

TOTAL INFRAESTRUCTURAS INCLUIDAS EN UE-2 18.421,60

TOTAL P.E.M. 12.337.363,13

Gastos Generales	12.337.363,13	13,00	1.603.857,21
Beneficio Industrial	12.337.363,13	6,00	740.241,79

TOTAL OBRAS 14.681.462,12



HONORARIOS, NOTARÍA Y REGISTRO

CONCEPTO	%		IMPORTE
HONORARIOS	10,00	14.681.462,12	1.468.146,21
REGISTRO	0,75	14.681.462,12	110.110,97
TOTAL HONORARIOS, NOTARÍA Y REGISTRO			1.578.257,18

GASTOS FINANCIEROS Y VARIOS

GASTOS FINANCIEROS	1,00	14.681.462,12	146.814,62
EXPROPIACIONES SUELOS C. EXTERNAS	100,00 €/m²s	3.564,87	356.487,00
TOTAL CARGAS :			503.301,62

INDEMNIZACIONES

PREVISION			600.000,00
TOTAL INDEMNIZACIONES :			600.000,00

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION UE-1.-SUR :			17.363.020,92
---	--	--	----------------------

UNIDAD DE EJECUCION UE-2.-NORESTE

ARCHIVO: 588.1b.-DP-(3.UE).b

CARGAS INTERNAS

CÁLCULO DE RATIOS POR m²s	IMPORTE TOTAL m²s	RATIO	IMPORTE TOTAL €
Superficie Vía	41.237,52	145,00	5.979.440,40
Superficie de Áreas Libres	63.200,00	25,00	1.580.000,00
TOTAL			7.559.440,40

CARGAS EXTERNAS

CAPÍTULO	SUPERFICIE m²s	RATIO	IMPORTE €
TOTAL CARGAS EXTERNAS VIARIAS:			0,00
			0,00
TOTAL RESTO DE CARGAS EXTERNAS:			0,00
TOTAL CARGAS EXTERNAS			0,00

A DEDUCIR INFRAESTRUCTURAS INCLUIDAS EN UE-2 EJECUTADAS EN EU-1

Canalización de telecomunicaciones			-18.421,60
TOTAL A DEDUCIR INFRAESTRUCTURAS INCLUIDAS EN UE-2 EJECUTADAS EN EU-1			-18.421,60
TOTAL P.E.M.			7.541.018,80
Gastos Generales	7.541.018,80	13,00	980.332,44
Beneficio Industrial	7.541.018,80	6,00	452.461,13
TOTAL OBRAS			8.973.812,37

HONORARIOS, NOTARÍA Y REGISTRO

CONCEPTO	%		IMPORTE
HONORARIOS	10,00	8.973.812,37	897.381,24
REGISTRO	0,75	8.973.812,37	67.303,59
TOTAL HONORARIOS, NOTARÍA Y REGISTRO			964.684,83

GASTOS FINANCIEROS Y VARIOS

GASTOS FINANCIEROS	1,00	8.973.812,37	89.738,12
EXPROPIACIONES SUELOS C. EXTERNAS			
TOTAL CARGAS :			89.738,12



INDEMNIZACIONES

PREVISION

300.000,00

TOTAL INDEMNIZACIONES : 300.000,00

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION UE-2.-NORESTE : 10.328.235,33

UNIDAD DE EJECUCION UE-3.-NOROESTE

ARCHIVO: 588.1b-DP-(3.UE).b

CARGAS INTERNAS

CÁLCULO DE RATIOS POR m²s	IMPORTE TOTAL m²s	RATIO	IMPORTE TOTAL €
Superficie Viaria	29.281,97	145,00	4.245.885,65
Superficie de Áreas Libres	9.961,83	25,00	249.045,75
TOTAL			4.494.931,40

CARGAS EXTERNAS

CAPÍTULO	SUPERFICIE m²s	RATIO	IMPORTE €
E.1.4 Carga Externa 4 (Conexión norte con Carretera Villafranco)	3.024,40	180,00	544.392,00
E.1.5 Carga Externa 5	219,51	180,00	39.511,80
	TOTAL CARGAS EXTERNAS VIARIAS:		583.903,80
E.4 Conexión Media Tensión			1.045.000,00
	TOTAL RESTO DE CARGAS EXTERNAS:		1.045.000,00
	TOTAL CARGAS EXTERNAS		1.628.903,80

A DEDUCIR INFRAESTRUCTURAS INCLUIDAS EN UE-2 EJECUTADAS EN EU-1

		TOTAL P.E.M.	6.123.835,20
Gastos Generales	6.123.835,20	13,00	796.098,58
Beneficio Industrial	6.123.835,20	6,00	367.430,11
	TOTAL OBRAS		7.287.363,89

HONORARIOS, NOTARÍA Y REGISTRO

CONCEPTO	%		IMPORTE
HONORARIOS	10,00	7.287.363,89	728.736,39
REGISTRO	0,75	7.287.363,89	54.655,23
	TOTAL HONORARIOS, NOTARÍA Y REGISTRO		783.391,62

GASTOS FINANCIEROS Y VARIOS

GASTOS FINANCIEROS	1,00	7.287.363,89	72.873,64
EXPROPIACIONES SUELOS C. EXTERNAS	100,00	3.243,91	324.391,00
	TOTAL CARGAS :		397.264,64

INDEMNIZACIONES

PREVISION

300.000,00

TOTAL INDEMNIZACIONES : 300.000,00

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION UE-3.-NOROESTE: 8.768.020,14

TOTAL CARGAS SECTOR DE PLANEAMIENTO: 36.459.276,39



Así pues, y de forma resumida, el reparto de cargas entre unidades de es el siguiente:

UNIDAD	OBRAS €	HONORARIOS €	GASTOS FINAN+VARIOS €	INDEMNIZACIONES €	TOTAL €
UE-1	14.681.462,12	1.578.257,18	503.301,62	600.000,00	17.363.020,92
TOTAL UE-1					17.363.020,92
UE-2	8.973.812,37	964.684,83	89.738,12	300.000,00	10.328.235,33
TOTAL UE-2					10.328.235,33
UE-3	7.287.363,89	783.391,62	397.264,64	300.000,00	8.768.020,14
TOTAL UE-3					8.768.020,14
TOTAL SECTOR:					36.459.276,39

4.6.- Fichas resumen de las Unidades de Ejecución:

a) Unidad de Ejecución UE-1

UE-1				ARCHIVO: 588.1b.-DP-(3.UE).c
USO	SUPERFICIE M2s	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO UUA	
INDUSTRIAL	28.620,91	1,2000	2.597,72	
TERCIARIO	59.676,64	1,2500	5.416,43	
TOTAL USOS LUCRATIVOS:	88.297,55	1,2338	8.014,15	
TOTAL ESPACIOS LIBRES:	29.409,28		2.669,27	
TOTAL EQUIPAMIENTOS:	6.857,66		622,42	
TOTAL VIALES Y STIs:	65.272,78		5.924,35	
TOTAL UE-1	189.837,27	1,2338	17.230,20	

Distribución aprovechamientos:

Propietarios de la Unidad:..... 15.507 ,18 uu.aa.
Excesos de aprovechamientos:0,00 uu.aa.
Aprovechamiento Municipal.....1.723,02 uu.aa.
Total..... 17.230,20 uu.aa.

La UE-1 debe ejecutar las cargas externas indicadas en el apartado anterior 4.5.2 según hipótesis consideradas.

Los saldos deudores y acreedores que se acompañan en el apartado siguiente, se liquidarán en el primero de los documentos de Reparcelación que se desarrolle.

Sistema de Actuación: Compensación.



b) Unidad de Ejecución UE-2

UE-2 ARCHIVO: 588.1b.-DP-(3.UE).c			
USO	SUPERFICIE M2s	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO UUAA
INDUSTRIAL	96.100,00	1,2000	8.736,00
TERCIARIO	0,00	1,2500	0,00
TOTAL USOS LUCRATIVOS:	96.100,00	1,2000	8.736,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES:	63.200,00		5.745,21
TOTAL EQUIPAMIENTOS:	0,00		
TOTAL VIALES Y STIs:	41.338,78		3.757,91
TOTAL UE-2	200.638,78	1,2000	18.239,13

Distribución aprovechamientos:

Propietarios de la Unidad: 163415,21 uu.aa.
 Excesos de aprovechamientos: 0,00 uu.aa.
 Aprovechamiento Municipal..... 1.839,13 uu.aa.
 Total..... 18.239,13 uu.aa.

La UE-2 debe ejecutar las cargas externas indicadas en el apartado anterior 4.5.2 según hipótesis consideradas.

Los saldos deudores y acreedores que se acompañan en el apartado siguiente, se liquidarán en el primero de los documentos de Reparcelación que se desarrolle.

Sistema de Actuación: Compensación.

c) Unidad de Ejecución UE-3

UE-3 ARCHIVO: 588.1b.-DP-(3.UE).c			
USO	SUPERFICIE M2s	EDIFICABILIDAD M2t	APROVECHAMIENTO UUAA
INDUSTRIAL	68.138,85	1,2000	7.217,22
TERCIARIO	0,00	1,2500	
TOTAL USOS LUCRATIVOS:	68.138,85	1,2000	7.217,22
TOTAL ESPACIOS LIBRES:	9.961,83		2.509,78
TOTAL EQUIPAMIENTOS:	13.733,37		
TOTAL VIALES Y STIs:	30.261,87		3.205,32
TOTAL UE-3	122.095,92	1,2000	12.932,32



Distribución aprovechamientos:

Propietarios de la Unidad:.....	11.639,09 uu.aa.
Excesos de aprovechamientos:	0,00 uu.aa.
Aprovechamiento Municipal.....	1.293,23 uu.aa.
Total.....	12.932,32 uu.aa.

La UE-3 debe ejecutar las cargas externas indicadas en el apartado anterior 4.5.2 según hipótesis consideradas.

Los saldos deudores y acreedores que se acompañan en el apartado siguiente, se liquidarán en el primero de los documentos de Reparcelación que se desarrolle.

Sistema de Actuación: Compensación.



4.7.- Relación de Propietarios.

UE-1-SUR (Parte de la VEREDA DE ANTEQUERA)					UE-2-NORESTE (Parte de la VEREDA DE ANTEQUERA)					UE-3-NOROESTE (VEREDA DEL SEXMO)				
FINCA Nº S/PPO	FINCA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%	FINCA Nº S/PPO	FINCA CATASTRAL Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%	FINCA Nº S/PPO	FINCA CATASTRAL Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%
3	29008A005001930000	EY BURGOS GUERRERO ANTONIA	2.677,00	1,4101	1	29008A005001960000	EP CARTER KEITH DAVID y VICTORIA	6.001,00	2,7993	44	29008A026001190000	EA GALLEGO GUERRERO ANTONIA	2.235,00	2,0625
4	29008A005001940000	EG FORDYCE DENIS HERBERT	107,00	0,0564	2	29008A005001950000	EQ CORTES BONILLA MIGUEL	4.099,00	1,9121	45	29008A027001050000	EL GOROA PLAZA FRANCISCO	10.180,00	9,3944
6	29008A005001920000	EB BURGOS GUERRERO ABEL	16,00	0,0084	3	29008A005001930000	EY BURGOS GUERRERO ANTONIA	1.363,00	0,6358	46	29008A027001030000	EQ LAUROLJVA SL	7.164,00	6,6111
20	29008A005002280000	ET GARCÍA GARCÍA VICENTE	4.054,00	2,1355	4	29008A005001940000	EG FORDYCE DENIS HERBERT	3.772,00	1,7596	47	29008A027001020000	EG RAMOS PLAZA FRANCISCO	4.146,00	3,8260
26	29008A005002290000	EF BONILLA PÉREZ FRANCISCO	1.615,00	0,8507	5	29008A005002140000	EZ ESCALONA MÁQUEZ MARÍA LUCÍA	9.430,00	4,3989	48	29008A027001010000	EY GARCÍA MEDINA JOSÉ	7.021,00	6,4791
27	29008A005002300000	EL BONILLA PÉREZ ANTONIO	2.126,00	1,1199	6	29008A005001920000	EB BURGOS GUERRERO ABEL	11.313,00	5,2773	49	29008A027001000000	EB RAMÍREZ GUILÉN JUAN	3.468,00	3,2004
28	29008A005002310000	ET AYUNTAMIENTO DE ALHAURIN EL GRANDE	12.639,00	6,6578	7	29008A005001910000	EA EN INVESTIGACIÓN	8.271,00	3,8582	50	29008A027000990000	EB ARAGÓN SÁNCHEZ JUAN	3.315,00	3,0592
29	29008A005002320000	EF FERNÁNDEZ MATERIALES CONSTRUCCIÓN SL	1.921,00	1,0119	8	29008A005002160000	EH BURGOS RUEDA ANTONIA	15.311,00	7,1423	51	29008A027000980000	EA ARAGÓN GAUANO JOSEFA	3.340,00	3,0822
30	29008A005002330000	EM FERNÁNDEZ MATERIALES CONSTRUCCIÓN SL	4.347,00	2,2898	9	29008A005002170000	EW BURGOS SERRANO ANTONIO	9.483,00	4,4236	52	29008A027000970000	EW GALIANO ARAGÓN JOSÉ	3.402,00	3,1394
31	29008A005002340000	EO FERNÁNDEZ MATERIALES CONSTRUCCIÓN SL	5.006,00	2,6370	10	29008A005002150000	EU WAITON JAYNE CLAIRE	6.455,00	3,0111	53	29008A027000960000	EH RUEDA PLAZA ANA Y ANTONIA (HNAS.)	14.969,00	13,8138
32	29008A005002350000	EK ALBARRACÍN GARCÍA JOSÉ	5.351,00	2,8187	11	29008A005003140000	EW NEWELL DAVID FRANK	6.676,00	3,1142	54	29008A027001060000	ET RUEDA LEDESMA MARÍA VICTORIA	2.523,00	2,3283
34	29008A007006240000	EG JASATMA SL	10,00	0,0053	12	29008A005002180000	EA GUERRERO RODRÍGUEZ ANTONIO	9.213,00	4,2977	55	29008A027001070000	EF BONILLA GARCÍA JOSÉ	9.593,00	8,8527
35	29008A007006250000	EQ SERRANO RUEDA SEBASTIÁN	192,00	0,1011	13	29008A005003080000	EZ RAMÍREZ RUEDA ANTONIO	6.520,00	3,0414	56	29008A027001810000	ER BONILLA GARCÍA JOSÉ	1.699,00	1,5679
36	29008A007006260000	EP PLAZA BURGOS ANTONIO	650,00	0,3424	14	29008A005003070000	ES RAMÍREZ RUEDA ANTONIO	4.869,00	2,2713	57	29008A027001080000	EM PEREA ZEA MARÍA	5.826,00	5,3764
37	29008A007006270000	EL FERNÁNDEZ BRAVO JOSEFA	1.037,00	0,5463	15	29008A005002190000	EB ARAGÓN RUEDA PEDRO (HROS.)	12.860,00	5,9989	58	29008A027001090000	EO CONSTRUCCIONES SANYCOR SL	3.721,00	3,4338
38	29008A007006280000	ET SÁNCHEZ GARCÍA JUAN (HROS.)	2.427,00	1,2785	16	29008A005002200000	EW ARAGÓN RUEDA PEDRO (HROS.)	6.256,00	2,9183	59	29008A027001100000	EF BENÍTEZ FARFÁN ANTONIO Y ALFONSO (HN)	3.695,00	3,4098
39	29008A007006290000	EQ FERNÁNDEZ CAÑETE TORRES CONCEPCIÓN	14.085,00	7,4195	17	29008A005002210000	EA RAMÍREZ RUEDA ANTONIO	8.543,00	3,9851	60	29008A027001110000	EM GARCÍA RUEDA SALVADOR	16.567,00	15,2884
40	29008A00700629300000	EP SÁNCHEZ GARCÍA JUAN (HROS.)	13.266,00	6,9881	18	29008A005002260000	EP MALDONADO MARTÍN MARÍA ROCIO Y DOLORES (HNAS.)	5.867,00	2,7368	C.4	29008A027090040000	ET AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE	969,00	0,8942
41	29008A007010130000	EH -	1.271,00	0,6695	19	29008A005002270000	EB ARAGÓN RUEDA PEDRO (HROS.)	5.378,00	2,5087	C.5	29008A027090070000	EO AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE	4.530,00	4,1804
42	29008A007006990000	EK SOLANO SÁNCHEZ JOSÉ MANUEL	1.096,00	0,5773	20	29008A005002280000	EB GARCÍA GARCÍA VICENTE	14.004,00	6,5326	TOTAL UE-3-SUROESTE : 108.363,00 100,00				
43	29008A007007000000	EK AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE	5.221,00	2,7502	21	29008A005002250000	EF MORENO CONEJO JOSÉ	2.190,00	1,0216					
61	29008A027001250000	EU RODRÍGUEZ SERRANO, FRANCISCA Y F. JAVIER (HNOS.)	5.449,00	2,8703	22	29008A005002240000	EF MORENO CONEJO JOSÉ	6.118,00	2,8539					
62	29008A027001240000	EZ ZEA BADÍA ANTONIO	11.833,00	6,2332	23	29008A005002230000	EF FERNÁNDEZ MORENO ISABEL-MORENO CONEJO JOSÉ	5.733,00	2,6743					
63	29008A027001230000	ES CORTÉS GARCÍA SALVADOR	3.759,00	1,9801	24	29008A005002220000	EF BONILLA PÉREZ ANTONIO	3.604,00	1,6812					
64	29008A027001220000	EE GALLEGO MORALES MANUEL-LÓPEZ BADÍA M. ROSA PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ANTOGONZA SL	3.472,00	1,8289	25	001501500UF45H00000	-	1.254,00	0,5850					
65	29008A027001210000	EJ PROMOCIONES LA ALQUERÍA Y MORENO SL	3.540,00	1,8647	26	29008A005002290000	EB BONILLA PÉREZ FRANCISCO	1.705,00	0,7953					
66	29008A027001200000	EI CORTÉS GARCÍA JOSÉ (HROS.)	3.482,00	1,8342	27	29008A005002300000	EB BONILLA PÉREZ ANTONIO	1.353,00	0,6311					
67	29008A027001260000	EH BADÍA TORRES ANTONIO	5.734,00	3,0205	28	29008A005002310000	ET AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE	308,00	0,1437					
68	29008A027001280000	EA GARCÍA GÓMEZ MARÍA	638,00	0,3361	33	29008A007006230000	EF FERNÁNDEZ PÉREZ ANTONIO-BRECIA TAMAYO	4.618,00	2,1542					
69	29008A027002230000	EH GALLEGO MANZANARES DOLORES (HROS.)	1.857,00	0,9782	34	29008A007006240000	EG JASATMA SL	5.944,00	2,7728					
70	29008A027002240000	EW GALLEGO MANZANARES DOLORES (HROS.)	2.134,00	1,1241	35	29008A007006250000	ET SERRANO RUEDA SEBASTIÁN	3.383,00	1,5781					



Cód. Validación: 82Q5WZAZ23FAMG0NRPDRADGGF
Verificación: <http://alimed.es/verificacion/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico

UE-1-SUR (Parte de la VEREDA DE ANTEQUERA)					UE-2-NORESTE (Parte de la VEREDA DE ANTEQUERA)					UE-3-NOROESTE (VEREDA DEL SEXMO)				
FINCA N° S/PPO	FINCA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%	FINCA N° S/PPO	FINCA CATASTRAL N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%	FINCA N° S/PPO	FINCA CATASTRAL N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2	%
71	29008A027001290000EB	GARCÍA GÓMEZ MARÍA	5.612,00	2,9562	36	29008A007006260000EP	PLAZA BURGOS ANTONIO	4.343,00	2,0259					
72	29008A027002220000EU	-	5.580,00	2,9393	37	29008A007006270000EL	FERNÁNDEZ BRAVO JOSEFA	3.015,00	1,4064					
73	29008A027001310000EA	PREFABRIADOS METÁLICOS TAHER SA	2.691,00	1,4175	38	29008A007006280000ET	MADRID ARAGÓN PEDRO	3.136,00	1,4629					
74	29008A027001180000EJ	ZE A GONZÁLEZ JUAN	11.083,00	5,8381	39	29008A007006920000EQ	FERNÁNDEZ CAÑETE TORRES CONCEPCIÓN	343,00	0,1600					
75	29008A027001320000EB	PREFABRIADOS METÁLICOS TAHER SA	2.665,00	1,4038	44	29008A026001190000EA	GALLEGO GUERRERO ANTONIA	8.754,00	4,0836					
76	29008A027001300000EW	PREFABRIADOS METÁLICOS TAHER SA	5.706,00	3,0057	C.1	29008A005090120000EJ	AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE	1.176,00	0,5486					
77	29008A027001330000EY	RUIZ GALLEGO DIEGO JESÚS	15.195,00	8,0042	C.3	29008A026090080000EE	AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE	1.395,00	0,6507					
78	29008A027001190000EE	BARRIONUEVO GALLEGO JOSÉ, ANTONIO, MANUEL Y M	7.156,00	3,7695	A.1	29008A007090030000EH	ARROYO DE LA VILLA	316,00	0,1474					
79	29008A027001410000ET	GARCÍA SERÓN ISABEL Y FRANCISCA (HNOS.)	5.414,00	2,8519	TOTAL UE-2-SURESTE : 214.372,00 100,00									
80	29008A027001430000EM	PLAZA LÓPEZ-JOSÉ (HROS.)	3.598,00	1,8953										
C.1	29008A005090120000EJ	AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE	2.232,00	1,1757										
C.2	29008A007090160000EF	AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE	777,00	0,4093										
C.6	Calle Río Grande	AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE	1.117,00	0,5884										
TOTAL UE-1-SUR : 189.838,00 100,00														
TOTAL SECTOR: 512.573,00														

CALCULOS DE LOS PORCENTAJES DE APROVECHAMIENTOS (según P.G.O.U.)

CONCEPTO	UNIDADES APROVECHAMIENTO
Aprovechamiento OBJETIVO	48.401,65
Aprovechamiento SUBJETIVO	43.561,49
Aprovechamiento MUNICIPAL	4.840,17
EXCESOS/DEFECTO de Aprovechamiento	0,00
APROVECHAMIENTO MEDIO PGOU:	0,094429

Cód. Validación: C2QSWZ2FJFAM4CNRPRDRADMGF
Verificación: https://alhairnelgrande.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 33



5.- ORDEN DE EJECUCIÓN, CALCULO DEL REPARTO DE APROVECHAMIENTO Y CARGAS ENTRE UNIDADES.

5.1.- Orden de ejecución de las Unidades de Ejecución.

La Unidad de Ejecución UE-1 es la primera a ejecutar, junto con el 100% de las cargas externas que necesite para garantizar su total independencia funcional, conforme a lo considerado en el presente documento.

5.2.- Ejecución de las Cargas Externas

Las mismas se realizarán mediante un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, según dispone el artículo 188.3 del R.G. de la LISTA. El proyecto contendrá el anexo de los suelos necesarios para iniciar la expropiación de ellos, según dispone el artículo 210.2 del R.G. de la LISTA, en el caso de no obtenerse la libre disposición de los mismos por parte de sus propietarios.

5.3.- Determinación de los porcentajes de reparto

El siguiente cuadro se indica los porcentajes de reparto de cada Unidad de Ejecución en función de sus unidades de aprovechamiento.

UNIDAD	APROVECHAMIENTO UA	%
UE-1	17.230,20	35,5984
UE-2	18.239,13	37,6829
UE-3	12.932,32	26,7188
SECTOR	48.401,66	100,0000

5.4.- Reparto de Cargas de Urbanización

El siguiente cuadro se indica la Carga Total por Unidad de Ejecución en función del porcentaje de reparto calculado anteriormente.

UNIDAD	%	IMPORTE euros
UE-1	35,5984	12.978.909
UE-2	37,6829	13.738.897
UE-3	26,7188	9.741.464
SECTOR	100,0000	36.459.270

5.5.- Reparto de Aprovechamientos

CONCEPTO	UE-1	UE-2	UE-3	SECTOR
SUPERFICIE	189.837,27	200.638,78	122.095,92	512.571,97
APROVECHAMIENTO REAL	17.230,20	18.239,13	12.932,32	48.401,65
INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	0,094429	0,094429	0,094429	0,094429
APROVECHAMIENTO TIPO	17.926,14	18.946,12	11.529,40	48.401,66
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	15.507,18	16.415,21	11.639,09	43.561,49
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	0,00	0,00	0,00	0,00
APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	1.723,02	1.823,91	1.293,23	4.840,17
TOTALES POR AMBITO	17.230,20	18.239,13	12.932,32	48.401,65

5.6.- Cálculos de los porcentajes de Aprovechamientos según P.G.O.U.

	UNIDADES APROVECHAMIENTO	%
APROVECHAMIENTO REAL	48.401,65	100,0000
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	43.561,49	90,0000
10% MUNICIPAL	4.840,17	10,0000
EXCESOS PATRIMONIALIZABLES	0,00	0,0000

5.7.- Valor de las Obras y Cargas de Urbanización por Unidades

A continuación, se indica la carga total correspondiente a cada unidad de ejecución por el total de las obras y cargas de urbanización a realizar en cada hipótesis considerada, tomando como premisa básica el garantizar su independencia funcional.

UNIDAD	OBRAS €	HONORARIOS €	GASTOS FINAN+VARIOS €	INDEMNIZACIONES €	TOTAL €
UE-1	14.681.462,12	1.578.257,18	503.301,62	600.000,00	17.363.020,92
				TOTAL UE-1	17.363.020,92
UE-2	8.973.812,37	964.684,83	89.738,12	300.000,00	10.328.235,33
				TOTAL UE-2	10.328.235,33
UE-3	7.287.363,89	783.391,62	397.264,64	300.000,00	8.768.020,14
				TOTAL UE-3	8.768.020,14
				TOTAL SECTOR:	36.459.276,39



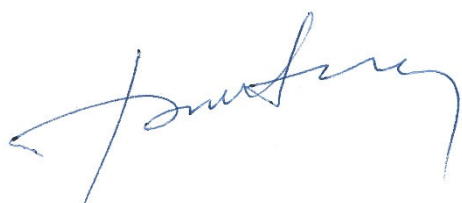
5.8.- Compensaciones Interunidades

UNIDAD	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
UE-1	CARGAS	12.978.909,04	0,00	-12.978.909,04
	OBRAS	0,00	17.363.020,92	17.363.020,92
SALDO ACREEDOR CON LA UE.2 :				4.384.111,88
UE-2	CARGAS	13.738.896,61	0,00	-13.738.896,61
	OBRAS	0,00	10.328.235,33	10.328.235,33
SALDO DEUDOR CON LA UE.1 :				-3.410.661,28
UE-2	CARGAS	9.741.481,14	0,00	-9.741.481,14
	OBRAS	0,00	8.768.020,14	8.768.020,14
SALDO DEUDOR CON LA UE.1 :				-973.461,00

En resumen y según lo anteriormente expuesto, la UE-1 tendrá un saldo acreedor con la UE-2 de 3.410.661,28 € y de 973.461,00 € con la UE-3

Una vez redactados los proyectos de urbanización de cargas internas y de cargas externas, se adecuará los saldos expuestos en el presente documento. La primera Unidad de Ejecución que lo desarrolle se hará cargo de todas las obras internas y externas que le sean necesarias, y el saldo resultante a su favor le será resarcido por las siguientes Unidades de Ejecución mediante su reconocimiento en el Proyecto de Reparcelación de la misma; siendo una carga que deberá resarcir y pagar antes de la emisión del Certificado de Firmeza Administrativa del mismo, siempre y cuando se haya ejecutado la primera de las unidades de ejecución.

Málaga, 17 de Octubre de 2025



Fdo. Tristán Martínez Auladell



Fdo. Antonio Román Jiménez

