

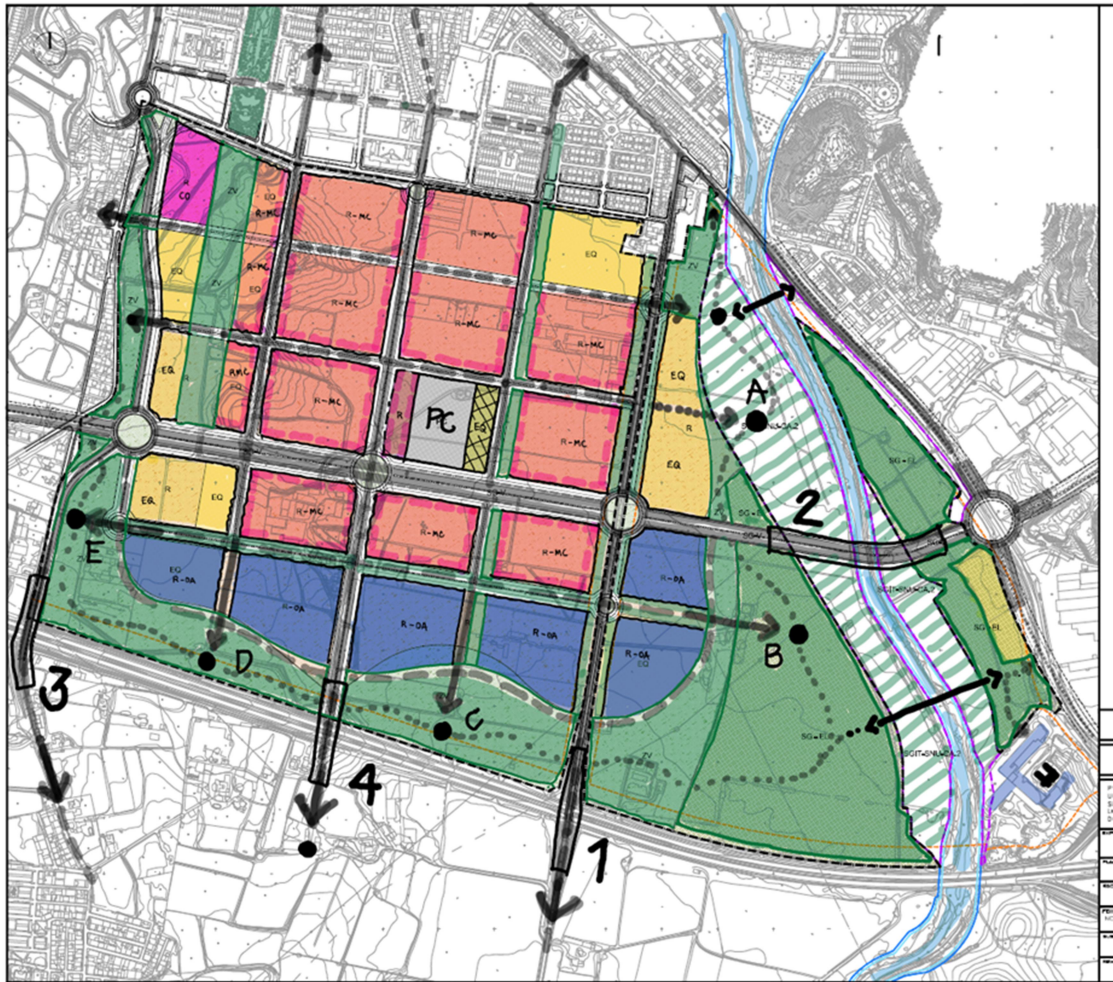
PROPUESTA DE DELIMITACION
ATU-NU "VEGA CAMPANILLAS"

PL 2024-69

Propuesta de Delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización que comprende los sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS-CA.17 "Vega Los Martínez" y SUS-CA.18 "Vega San Ginés" y parte del sistema general SG-CA.6 del PGOU de Málaga 2011.

Documento de Aprobación
JULIO 2026

IV. BASES PARA LA EJECUCIÓN



ÍNDICE.

IV.	BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ATU.	4
IV.1.	TIPO DE INICIATIVA DE PLANEAMIENTO.....	4
IV.2.	MODALIDAD DE GESTIÓN.	4
IV.3.	PLAZOS ESTIMADOS PARA LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.	4
IV.4.	ESTIMACIÓN DE COSTES Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN.	4
	IV.4.1.Costes de urbanización	4
	IV.4.2.Reparto de cargas	5

IV. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ATU.

IV.1. TIPO DE INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

La iniciativa para esta actuación será **privada**. Corresponde a los propietarios de terrenos del ámbito la presentación para su tramitación del instrumento de ordenación detallada.

IV. 2. MODALIDAD DE GESTIÓN.

La modalidad de gestión para esta actuación se opta por la **gestión pública indirecta**.

No obstante, si antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se alcanza acuerdo entre propietarios que representen más del 50% de la superficie total o de alguna o algunas de sus unidades de ejecución (incluida la superficie correspondiente a los propietarios exteriores que deban hacer efectivo sus derechos en dichos ámbitos), se podrá optar por la **gestión privada** para la ejecución del ámbito o ámbitos para los que se alcance dicho porcentaje.

El aprovechamiento objetivo que resulte de las determinaciones del instrumento de ordenación detallada, no deberá modificar el aprovechamiento medio del Plan General. En caso contrario, se debe valorar la incidencia que dicha modificación pudiera tener en los sectores que aún no hubieran alcanzado su aprobación definitiva para en su caso, tramitar la correspondiente modificación del Plan General.

IV.3. PLAZOS ESTIMADOS PARA LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

De acuerdo con las determinaciones recogidas en el artículo 25.7 de la LISTA y 45.2 del RG LISTA, el Plan Parcial deberá aprobarse inicialmente en el **plazo máximo de dos años**, a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo que apruebe la presente Propuesta de Delimitación

Para la aprobación definitiva del Plan Parcial se estima un **plazo máximo de tres años** más desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

Para la ejecución jurídica y material de la actuación completa se estima un **plazo máximo de 8 años** desde la aprobación definitiva del plan parcial.

IV.4 ESTIMACIÓN DE COSTES Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN.

IV.4.1 Costes de urbanización

Se estiman los siguientes gastos de urbanización:

GASTOS DE URBANIZACIÓN			
Coste de las obras de urbanización			
Conceptos	Uds.	Coste unitario	Coste total
Obras de urbanización interior			
Urbanización interior	1.075.433,10 m2s	40 €/m2s	43.017.324,00 €
Total			43.017.324,00 €
Conexiones a redes generales y refuerzo de estas			
SG-CA.6 (Viario)			21.974.008,90 €
Conexiones exterior viario			7.226.284,04 €
SGIT-CA.12 (AL)	240.999,00 m2s	20 €/m2s	4.819.980,00 €
Abastecimiento agua potable			17.252.812,50
Red de saneamiento			3.099.600,00
Red eléctrica			1.210.230,00
Total (*)			55.582.915,44 €
Total (Presupuesto de ejecución material)			98.600.239,44 €
GG+BI		19% x PEM	18.734.045,49 €
Coste obras de urbanización (presupuesto de contrata)		PEM + GG + BI	117.334.284,93 €
Otros gastos de urbanización			
Conceptos			Importe
Honorarios profesionales (PEM * 5%)		3,5%	3.451.008,38 €
Gastos de gestión del sistema		10%	12.078.529,33 €
Indemnizaciones			
Gastos de garantía de la ejecución de las obras		1,5%	887.771,91 €
Costes de realojo y retorno			
Costes de notaría y registro		0,5%	603.926,47 €
Otros gastos asumidos por Convenio o Concesión administrativa			
Total otros gastos (10% x PEM)			17.021.236,08 €
TOTAL gastos de urbanización (coste obras + otros gastos)			134.355.521,01 €

El coste asumido por la ejecución y refuerzo de los sistemas generales asciende a 55.582.915,44 €.

Dicho importe es inferior a la carga establecida por ese concepto en el PGOU que asciende a:

$$\text{Coste PEIB} = 1.854.791,12 \text{ UA} \times 30 \text{ €/UA} = 55.643.733,60 \text{ €}$$

En consecuencia, el sector deberá asumir la diferencia. No obstante, dado que está en tramitación el PEIS-4, se estará a lo que indique el documento que obtenga la aprobación definitiva.

IV.4.2 Reparto de cargas

Por lo que respecta al reparto de dichos costes entre agentes intervinientes y dado que se propone gestión pública indirecta se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

En todo caso, los **propietarios** participaran o no en dichos costes en función de su voluntad manifiesta en el marco del sistema de actuación o de la modalidad reparcelatoria por la que, en su caso, se opte.

A efectos de compensaciones entre propietarios y urbanizador (Junta de compensación, ayuntamiento de Málaga o agente urbanizador), corresponde al PPO concretar el coeficiente de canje ($Cc \% = CU / (CU + Vs)$).

En Málaga a la fecha de la firma electrónica

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
