

**DOCUMENTO TECNICO DE DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DE GESTION DEL PERI 1 EL PALMAR( VEJER DE LA FRONTERA ) Y DE PROPUESTAS, BASES Y CRITERIOS PARA SU REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

**ESTUDIO ECONOMICO DE COSTES Y ALTERNATIVAS DE GESTION Y EJECUCIÓN.**

**FOTO PERI PALMAR**

**Marzo 2015.**

**Autoría: URBAKAS SUR, S.L.**

**Redactores: Francisco Alba Sánchez, Abogado Urbanista.**

**José Antonio Albarrán Bailén, Arquitecto.**

**Colaboradores: Ingeniería ,Vias y Obras, S.L.**

**Ernesto Moreno Alba, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.**

**Daniel Pérez Macías, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.**

**Manuel Rodríguez Piñero, Delineante Ayto. Vejer de la Fra.**

**Jacobo Galvín Sánchez , Topógrafo SAM Diputación Cádiz.**

## INDICE

<b>I.</b>	<b>INTRODUCCION</b>	Página 7.
<b>II.</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LA EJECUCIÓN Y EL DESARROLLO URBANISTICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PERI 1 EL PALMAR DE VEJER DE LA FRONTERA: SU GESTIÓN.</b>	
	<b>Punto de Partida.</b>	Página 8.
	<b>Razones de un fracaso en la gestión del PERI:</b>	
1.	<b>Desactualización de los datos de partida y de las circunstancias existentes al momento de idear la entonces “más asumible “ ordenación del PERI y el sistema de gestión que debería hacerla posible</b>	Página 12.
2.	<b>Inadecuada puesta en marcha desde la administración municipal de una Estrategia de Información, Comunicación y de Participación Social en la confección del proceso y el sistema de gestión del PERI.</b>	Página 15.
3.	<b>Optar por una fórmula de gestión y un modelo de urbanización que obvia tanto la realidad económica, social, registral y la idiosincrasia del propietario local.</b>	Página 15.
4.	<b>Inasumibles Cargas y Costes Económicos por parte de los vecinos para la Ejecución del PERI consecuencia del sistema de gestión y modelo de urbanización por el que se optó.</b>	Página 15.
5.	<b>Inadecuada elección del sistema de gestión y ejecución.</b>	Página 15.
6.	<b>Escasa implicación y participación del Ayuntamiento a la hora de liderar el proceso y en la asunción de compromisos para participar de los costes de urbanización y gestión del PERI.</b>	Página 18.
7.	<b>Ausencia en la zona de algún Proyecto emblemático y de referencia que sirva de acicate y estimule el inicio de la gestión y ejecución del PERI.</b>	Página 18.
8.	<b>Proponer como única fórmula posible para solucionar la cuestión de las conexiones exteriores del PERI, un mecanismo ineludible de esfuerzos compartidos con las otras dos zonas urbanizables de El Palmar y a descomunales actuaciones públicas.</b>	Página 19.
9.	<b>Ausencia de Propuestas y Fórmulas concretas de financiación de costes y cargas que faciliten su asunción y sufragio por todos los intervinientes en el proceso.</b>	Página 19.
10.	<b>Otros Errores en la adopción de fórmulas y decisiones y de criterios de gestión y compensatorios que repercutieron negativamente en la aceptación social de la propuesta de gestión y en su ejecución.</b>	Página 19.

### **III. MEDIDAS Y PROPUESTAS CONCRETAS PARA POSIBILITAR LA DEFINITIVA E INMEDIATA EJECUCIÓN DEL PERI:**

1. **Cambiar el Sistema Gestión y Ejecución establecido y priorizado hasta ahora de Transferencias de Aprovechamientos por el Sistema de Delimitación de Unidad-e de Ejecución y Gestión por Cooperación. Ventajas.** Página 20.
2. **Medidas para la Reducción de Costes y Cargas repercutibles en los Propietarios en relación con lo establecidos en la Ordenanza de Gestión y Búsqueda de fórmulas concretas de financiación de costes y cargas que faciliten su asunción y sufragio por todos los intervinientes en el proceso.**
  1. **Reducción Gastos Gestión previstos en Ordenanzas en más de un 70%: la gestión del PERI será impulsada y coordinada desde el propio Ayuntamiento.** Página 23.
  2. **Modificación del Proyecto de Urbanización en tramitación actualmente para Reducción de los Gastos de Urbanización Interior y Exterior previstos en Ordenanzas y Proyecto Urbanización en más de un 30% en relación con el incluido en el Estudio Económico de las Ordenanzas de Gestión.** Página24.
  3. **Sobre las Conexiones Exteriores: se proponen soluciones alternativas a las inicialmente previstas, de las que algunas serán autónomas definitivas o provisionales para el PERI. Se calcula una reducción en más de un 70% de las previsiones de las que partían las Ordenanzas en su Estudio Económico de Cargas y Costes.** Página 24.
  4. **Ahorro por exclusión de los Gastos por Compra parcelas destinadas a usos públicos cuantificados en 7 millones y medio de Euros en el Estudio de Cargas y Costes Urbanísticos las Ordenanzas de Gestión.** Página 28.
  5. **Reducción Valor Venta- Compra de Excesos Unidades de Aprovechamientos y de Aprovechamientos 10% Municipales por Propietarios al 50%.** Página 29.
  6. **Participación económica municipal, con las compensaciones económicas por las ventas a los propietarios de los aprovechamientos lucrativos que pudieran corresponder al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera dentro del PERI y de la Zona de El Palmar, en la Financiación de la Urbanización, Gestión y/o Conexiones Exteriores del PERI y de la Zona.** Página 31.
  7. **Reducción en más de un 60% los Gastos y Costes Asociados por la formulación y ejecución del planeamiento previstos en las Ordenanzas de 2010 .** Página 36.
  8. **Propuestas e Intervención Municipal para alcanzar fórmulas comunes y generales de financiación de Costes de manera asequibles para los vecinos.** Página 37.

3. **Asunción de Bases y Criterios de Gestión y Reparcelación que contribuyen a facilitar y posibilitar el desarrollo del PERI incorporables en el Proyecto de Reparcelación y demás instrumentos de gestión y planeamiento:**
  1. **Todos los ya relacionados que abaratan su gestión y las cargas y costes que han de soportar los propietarios.** Página 39.
  2. **El Proyecto Reparcelatoriodebe priorizar ante todo el recurso compensatorio de la parcela de reemplazo. Premisas y Medidas.** .....Página 39
  3. **Respeto a la integridad de toda vivienda o negocio preexistente a la aprobación definitiva del PERI.** Página 50.
  4. **Compromiso Municipal de disponibilidad del conjunto de aprovechamientos municipales en el PERI para su adquisición por propietarios para facilitar la gestión.** Página 56.
  5. **Criterio de Interpretación amplia y flexible de las nuevas determinaciones urbanísticas que pueden desprenderse de las modificaciones introducidas en el PERI en Abril de 2010.** Página 58.
  6. **Adjudicación al Ayuntamiento de la Parcela de Equipamiento Privado donde se localizan Asociación Vecinal, Colegio, Oficinas Sociales, etc ... para ubicación de otros equipamientos complementarios.** Página62.
  7. **Ajustes, redelimitaciones y reorientaciones de alineaciones y trazas fijadas por el PERI , adecuadas a la realidad topográfica y últimas mediciones.** Página 62.
  8. **Abordar una estrategia y una vía de solución de regularización registral y catastral, en el marco del Proyecto de Reparcelación o en el del propio PERI o de la mano del nuevo PGOU, para titulares de aquellas participaciones indivisarias de fincas localizadas en el PERI.** Página 63.
  9. **Suscripción de Convenios y Acuerdos de Gestión con Propietarios Mayoritarios, incluida la Parcela Comunal, y en especial con los titulares de parcelas destinadas mayoritariamente a dotaciones, equipamientos y usos públicos y hoteleros.** Página 65.
4. **Coordinación de la Gestión del PERI con las del Sector Turístico de Malcucaña y el del SAU 5, a los efectos de compartir gastos de conexiones exteriores comunes.** Página 68.
5. **Establecimiento de soluciones autónomas de carácter definitivo o provisional para resolver el problema de las conexiones exteriores que no se hayan ejecutado aún, y coordinación, disposición y participación económica municipal para resolver las conexiones exteriores, para el caso de que los demás sectores de suelo urbanizable no simultaneen su desarrollo y ejecución con la del PERI.** Página 69.

6. **La prioridad de lograr un Consenso Social para la Ejecución del PERI: Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social, Acuerdo de Concertación Social con las Asociaciones y Colectivos de la Zona, Análisis y Reunión personalizada .Página 69**
  7. **Conformación y/o Contratación de Equipo Técnico Multidisciplinar de Gestión y Ejecución ; Apertura de Oficina de Atención para información a propietarios y gestión del PERI. Página 73.**
- IV. ESTUDIO ECONOMICO DE COSTES DE LA PROPUESTA Y ALTERNATIVAS DE GESTIÓN , EJECUCIÓN Y URBANIZACIÓN DEL PERI 1 EL PALMAR: CUADRO COMPARATIVO CON ESTUDIO CARGAS ORDENANZAS.**
1. **Anexo de Determinaciones Económicas de las Cargas Urbanísticas del PERI El Palmar, incorporado en las Ordenanzas de Regularización de 2010. Página75.**
  2. **Esquema Estudio Económico Propuesta NuevaPágina 76.**
  3. **DESGLOSE COSTES ESTUDIO ECONOMICO PROPUESTA. Página 78.**
- V. LA HOJA DE RUTA A SEGUIR: PROGRAMACIÓN PROPUESTA DE GESTION Y EJECUCIÓN DEL PERI 1- EL PALMAR. Página 81.**
- VI. ANEXOS:**
1. **Informe Técnico de Valoración Unidades de Aprovechamiento PERI 1 El Palmar.**
  2. **Cuadro Económico Comparativo Costes Urbanización PERI 1 El Palmar.**
  3. **Desglose Costes Urbanización con Cambios Técnicos Propuestos.**
- VII. PLANOS:**
1. **Ortofoto Zona El Palmar con Sectores Urbanizables.**
  2. **Plano de Fincas Registrales de Aportación.**
  3. **Plano de Parcelas Resultantes Edificables posibles en eventual Reparcelación.**

## **INTRODUCCIÓN: OBJETO DEL TRABAJO**

Sin duda, en estos últimos años se ha demostrado que, para la Corporación Municipal, el desarrollo y la mejora de la Zona de El Palmar, ha resultado ser una de sus prioridades. Muchas han sido las gestiones y actuaciones impulsadas y promovidas desde la acción de gobierno municipal para mejorar y atender los problemas de los palmareño-as y del incipiente turismo ,al que atrae el encanto natural de este espacio litoral. Y en esa misma línea, uno de los retos en los que nos consta se ha estado trabajando, desde diferentes aspectos y ámbitos, no es otro que el de posibilitar y propiciar las condiciones más favorables, tanto para el desarrollo urbanístico ordenado y sostenible de todas las zonas urbanizables o urbanas de El Palmar, como para la consecuente dotación de infraestructuras y normalización de los servicios básicos que demandan los vecinos y empresarios que sobre esos espacios conviven.

De entre esos suelos a desarrollar, corresponde por pura coherencia con nuestro encargo, hacer una reseña especial, al que constituye el objeto de este Documento, el “**Sector de Suelo Urbano No Consolidado PERI 1 El Palmar**”, cuya preparación de su gestión y ejecución han centrado parte importante de esos esfuerzos, especialmente después de los fallidos intentos anteriores en este sentido , que más que aportar soluciones reales y prácticas **para alcanzar un desarrollo urbanístico tan necesario como demandado del PERI,**, propiciaron una inquietante incertidumbre en la consecución efectiva de ese objetivo, y un enorme desasosiego y rechazo en la inmensa mayoría de los vecinos, que, en especial, valoraron muy negativamente la **última Propuesta de Gestión del PERI planteada en la legislatura pasada, considerándola INASUMIBLE E INJUSTA.** El resultado de esa estrategia anterior y errónea naufraga en una realidad incontestable, cuyas causas analizaremos pormenorizadamente en este Documento, el hecho de que todavía en 2015, aún no se ha iniciado el desarrollo urbanístico de un Sector de Suelo, privilegiado, clasificado como Urbano desde hace más de 20 años, con un Plan Especial de Ordenación aprobado definitivamente hace una década, y con un Sistema de Gestión ya definido , respaldado en una Ordenanza de Gestión, Urbanización y Edificación plenamente vigente hace años, pero que se ha mostrado como inaplicable en la práctica y en el contexto actual, cuyas posibilidades y proposiciones para el común de los vecinos se alcanzan como irrealizables e inasumibles, y que resultó rechazada frontalmente de forma mayoritaria desde sus inicios: estos hechos, a nuestra consideración, no pueden dejar de sintetizarse y denominarse de otra forma, que no sea la de, “**UN ROTUNDO FRACASO DE LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN**”, que ha hecho a la actual Corporación Municipal, y más en concreto, a su Equipo de Gobierno, tal como había anunciado, reconsiderar en un primer momento , y más tarde concluir , que no solo era necesaria, sino posible, **INTENTAR ALCANZAR OTRA FORMA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PERI, MAS REAL , MAS ASEQUIBLE, MAS EQUITATIVA, MAS SOCIAL Y DESDE LUEGO, MAS CONTANDO CON LA GENTE, EN RELACION CON LA QUE SE CONTEMPLABA EN LAS ORDENANZAS DE 2010 COMO PRIORITARIA.**

Durante los últimos años se ha venido trabajando en esta línea, recopilando y actualizando datos, estudiando encajes de propiedades y parcelas, y analizando la viabilidad de otra forma de gestionar el PERI, y entre estos trabajos podemos relacionar los siguientes: un nuevo levantamiento topográfico de construcciones existentes, fincas y cerramientos; actualización de datos desfasados; información sobre la estructura propietaria; comprobación títulos de propiedad y catastrales; cálculo aprovechamientos de cada parcela aportada; reuniones con los vecinos afectados; nueva tasación a la baja del valor de la Unidad de Aprovechamiento; publicación en BOP de la Modificación del PERI; etc...

Y finalmente la Contratación de una Asistencia Técnica, en este caso nosotros, que propusiera y redactara, con base a la documentación e información disponible, actualizada y obrante en las dependencias municipales, un Documento de Trabajo que ofreciera un Análisis objetivo e imparcial de por qué no ha funcionado el sistema de gestión elegido e iniciado, sobre qué decisiones distintas se podrían adoptar y corregir para acometer la definitiva e inmediata gestión y ejecución del PERI, y finalmente, sobre qué medidas concretas deberían plantearse y acometerse para llevar a la práctica esas decisiones. Y ese precisamente es el **objeto y el objetivo del presente Documento denominado “ Diagnóstico de Problemática de la Gestión del PERI, de Propuestas, Bases y Criterios para su Reparcelación y Urbanización “**, al que se adjunta un **Estudio Económico de Costes y Alternativas de Gestión y Ejecución.**

Un Documento, esencialmente técnico, este que introducimos, el cual, aún partiendo desde ya, de reconocer una realidad innegable cual es la enorme problemática preexistente que el desarrollo del PERI presenta por numerosas razones, pretende proponer y esbozar **UNA ESTRATEGIA NUEVA DE GESTION DEL PERI 1 EL PALMARQUE PONEMOS SOBRE LA MESA, PARA QUE TODOS LOS AGENTES IMPLICADOS EN ESTE AMBITO PUEDAN PENSARLA, Y ASÍ DECIDIR JUNTOS SOBRE LA DEFINITIVA TRANSFORMACIÓN Y EL DESARROLLO URBANÍSTICO, INMEDIATO Y ASUMIBLE, DEL PERI, SIEMPRE BAJO EL PRISMA DE DOS IDEAS IRRENUNCIABLES: UNA, “POSIBILITAR” SU GESTION EN EL CONTEXTO ACTUAL, DESDE LA PERSPECTIVA DE LA ADMINISTRACION Y DE LA DEL CONJUNTO DE LOS VECINOS; DOS, “FACILITAR” CUANTO ANTES SU PROCESO TRANSFORMADOR PARA DIGNIFICAR EL ESPACIO Y LA CALIDAD DE VIDA DE QUIENES OCUPAN ESTE.**

## **DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL QUE PRESENTA LA EJECUCIÓN Y EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PERI 1 EL PALMAR DE VEJER DE LA FRONTERA: SU GESTIÓN.**

### **PUNTO DE PARTIDA**

El Plan de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado PERI 1 El Palmar, en su concepción en el Planeamiento General en Vejer de la Frontera, se configura como una delimitación territorial de un ámbito espacial concreto de 420.615 metros cuadrados, según este mismo Instrumento de Planeamiento, considerados como suelo urbano hoy día, según la LOUA y según las Vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera así como según el Documento de Adaptación Parcial de las mismas a la LOUA 7/ 2002 , caracterizado como no consolidado, y configurando una única Área de Reparto.

**El PERI se aprueba definitivamente el 15 de Febrero de 2006 , y tras cumplimentar el Acuerdo de la COPTUA, se procede a aprobar el Texto Refundido de Cumplimiento con fecha de 18 de Diciembre de 2006, aprobándose puntualmente una Modificación del mismo de forma definitiva en Abril de 2010.**

Para su Urbanización se procedió por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera a **aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del PERI 1 El Palmar, suscrito por la Asistencia Técnica “ Territorio y Ciudad “, con fecha de 15 de octubre de 2010, constando publicación del acuerdo en BOP de Cádiz de 29 de noviembre de 2010 , sometándose posteriormente a Información Pública, y sin que hasta la fecha conste aprobación definitiva del mismo.**

Para su gestión y ejecución, **se aprobaron de forma definitiva por el Pleno de la Corporación Municipal de 28 de diciembre de 2010, unas Ordenanzas de Reguladoras del Proceso de Ejecución Urbanística, Edificación y Regularización en el ámbito del PERI 1- El Palmar que incluían un Anexo I de Determinación Económica de las Cargas Urbanísticas del PERI 1 El Palmar** en cuestión. Estas, junto con el Acuerdo de Aprobación Definitiva y el Anexo I de Cargas, resultaron publicados en BOP de Cádiz de 15 de abril de 2011. Pese a que expresamente en el artículo 6 de estas Ordenanzas, se dejaba constancia de que la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva determinaba por si mismo el inicio de los procesos de gestión urbanística en dicho ámbito, hasta la fecha no tenemos constancia que se haya adoptado siquiera el acuerdo de iniciación de la actividad de urbanización y ejecución, y han sido sistemáticamente incumplidos todos los plazos y todas las previsiones que, a estos efectos, estas establecían para poner en marcha el proceso, contándose casi con los dedos de la mano las solicitudes, de cualquier tipo que posibilitaban las Ordenanzas, que han sido presentadas ante el Ayuntamiento por los vecinos, y cuyo número o porcentaje determinaban la posibilidad de recurrir al Sistema de Delimitación de

Unidades de Ejecución en detrimento del sistema de transferencias de aprovechamientos que en todo momento priorizaban las mismas.

**La ficha de las Normas Subsidiarias( Texto Refundido ) sobre el PERI 1 El Palmar, resulta ser la siguiente:**

**Ámbito: 422.938 m2.**

**Condiciones Desarrollo: - Sistema Actuación: Cooperación**  
**-Iniciativa: Pública**  
**- Instrumentos: Plan Especial Saneamiento, Plan Especial Reforma Interior y Proyecto Urbanización. Órgano de Gestión.**

**Condiciones Ordenación: - Superficie Construida: 63.441 m2t.**  
**-Uso Dominante: Residencial.**  
**- N° Máximo Viviendas: 423.**  
**- Edificabilidad Lucrativa: 0,15 m2/m2.**  
**- Densidad Bruta: 10 viv/ha.**  
**- Cesiones Suelo:- Viario a determinar por PERI.**  
**- Espacios Libres: 8.000 m2.**  
**- Equipamiento Docente: 5.000 m2.**  
**- Equipamiento Deportivo: 2.500 m2.**  
**- SIPS: 1.700 m2 constr.**

**Objetivos: - Obtención Zonas Verdes y suelo para aparcamientos y equipamientos.**  
**-Dotación de las Infraestructuras necesarias.**  
**- Ordenación de los terrenos.**

**Criterios de Ordenación y Observaciones:**

**Ordenación en base a la estructura viaria existente, con los anchos mínimos siguientes: viario de trazado vinculante: 9,00 m y viario rodado establecido por PERI: 7,00 m.**

**Los aparcamientos públicos comprenderán una superficie mínima del 20% de la total destinada a espacios libres y aparcamientos.**

**Con carácter previo a la aprobación del PERI, deberá tramitarse, aprobarse y ejecutarse el Plan Especial de Saneamiento.**

**Se podrá sectorizar en tantas Unidades de Ejecución como se estimen necesarias, teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 144 y 145 TRLS y 36 RGU.**

Las determinaciones urbanísticas esenciales del PERI 1 El Palmar, según este mismo Documento, son:

Ámbito: Según las Normas Subsidiarias 422.938 m<sup>2</sup>, según el PERI 420.615 m<sup>2</sup> /421.839 m<sup>2</sup>, y según medición topográfica actual 418.849,75 m<sup>2</sup>.

Uso Dominante. Residencial.

Edificabilidad: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Densidad: 10 viv/ha.....423 viviendas.

Espacios Públicos: Viario ..... 69.288 metros  
Aparcamiento anexo .....17.787metros  
Zonas Verdes..... 8.217 metros  
Social..... 2.056 metros  
Docente ..... 2.588 metros  
Deportivo ..... 5.000 metros  
Infraestructuras urbanas..... 350metros

**TOTAL SUELOS PUBLICOS 105.280metros.**

Espacios Edificables lucrativos: Residencial sin edificación.....157.180 metros suelo.  
..... 19.353 metros 2 t.  
..... 131 viv (+ 64 viv)

Residencial con edificación.....121.155metros suelo.

.....33.682 metros 2 t..

..... 228 viviendas.

Hotelero .....17.999 metros suelo.

.....7.714 metro 2 t.

Comercial. .... 1.556 metros suelo

783 metros 2 t.

Espacio Libre Privado..... 17.733 metros suelo.

..... 1.733 m<sup>2</sup> t..

**TOTAL Suelo lucrativo ..... 315.332 metros**

Edificabilidad ..... 63.275 metros 2 t.

Coeficientes usos pormenorizados:

Residencial en Edif..aislada: 1.0351..... 54.896,52 U.A.

Hotelero: 0.879..... 6.788,30 U.A.

Uso Comercial: 0,879..... 688,90 U.A.

Equip. Privado: 0.517..... 901,30 U.A

**RAZONES DE UN FRACASO EN LA GESTIÓN DEL PERI**

Asumir una nueva Estrategia de Gestión del PERI 1 El Palmar, exige un previo análisis, objetivo y completo, de aquellas decisiones municipales urbanísticas, y por qué no decirlo, también políticas, y de aquellas experiencias que en última instancia se han de valorar negativamente, en tanto que no han posibilitado finalmente la efectiva gestión y transformación urbana del Sector del PERI 1 El Palmar, entre las que enumeramos:

- **Desactualización de los datos de partida y de las circunstancias existentes al momento de idear la entonces “más asumible” ordenación del PERI y el sistema de gestión que debería hacerla posible :**

Sin entrar a valorar cuestiones de carácter histórico, referidas esencialmente a la actitud mantenida en el tiempo por la Corporación Municipal de Vejer de la Frontera, con respecto al desarrollo urbanístico de la zona de El Palmar, y relacionadas básicamente con el tipo de decisiones que, desde esta y otras instituciones, se han tomado, para con esa enorme zona de su término municipal, de relevante interés turístico por sus evidentes potencialidades naturales, el objeto de este análisis obedece exclusivamente a una razón concreta y específica, buscar un punto de encuentro que permita, de la manera más eficaz, rápida y económica posible, la gestión y consiguiente ejecución del PERI 1 EL Palmar, incorporado como suelo urbano no consolidado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vejer de la Frontera.

No obstante, al menos de forma sintética, merece la pena entrar a valorar en el momento actual, lo más o menos acertado del conjunto de decisiones de marcado carácter urbanístico que nos han conducido a la situación actual, si bien, debemos al menos también no dejar de reflexionar sobre aquello que ha determinado inexorablemente que la percepción de muchos vecinos de El Palmar, afectados o no por el precitado PERI, no les haya permitido aún asumir, que la voluntad y el interés municipal, no es otro que posibilitar un desarrollo razonable y emergente de una zona como esta. El devenir de los planteamientos urbanísticos que para cada espacio y ámbito territorial de un determinado término municipal, se van desencadenando en un periodo de tiempo, resulta en todo proceso transformador, variable y consustancial a las circunstancias que en cada paso, y que con cada decisión consecuente, se dan. Cuanto más tiempo difiera el pensamiento, de la idea y su ejecución, menos soluciones se entenderán satisfechas cuando esta última se produzca, y ese es quizás un problema esencial que nos encontramos en la valoración del conjunto de decisiones urbanísticas que en su día se han pensado, indudablemente con buen criterio y mejor voluntad, pero con una gestión y ejecución de estas, tan espaciadas en el tiempo, que no se entienden, ni eficaces, ni asumibles en el momento que se está a punto de empezar a andar.

Por eso la solución pensada para comenzar a poner en marcha el proceso urbanístico, ortodoxo y propiamente dicho de El Palmar, en tanto que realmente debemos de partir de reconocer de manera rotunda que, hasta ahora, el único desarrollo que hemos presenciado en ese espacio, no ha representado más que una anarquía urbanística más o menos acelerada, según los avatares económicos de cada momento y la voluntad disciplinaria urbanística del Consistorio de turno, y promovida tácita o activamente por los dos protagonistas del asunto, la administración y la propiedad, hoy no se entiende como la más acertada. Esto nos puede explicar por qué un suelo urbano no consolidado desde hace más de 20 años, con su ordenación pormenorizada establecida mediante la aprobación definitiva de un Plan Especial desde hace más de una década, y con unas Ordenanzas de Gestión, Urbanización y Edificación absolutamente vigentes y en vigor desde hace años, para la Ejecución Urbanística del citado PERI, no solo no ha terminado de iniciarse, incumpléndose sistemáticamente todos y cada uno de los plazos establecidos a estos efectos por el propio instrumento de planeamiento y estas mismas Ordenanzas, sino que ha generado un amplio rechazo entre los vecinos afectados, y serias dudas de su viabilidad en la propia Corporación Municipal, habiendo la cuestión y la solución de gestión y ejecución pensada, naufragado a la deriva, en un ambiguo “me hundo o no me hundo”, hasta la fecha y durante un peligroso e incomprensible tiempo muerto.

El tiempo transcurrido entre la concepción de ese desarrollo urbanístico concreto de este ámbito territorial específico, hasta esa, más que dudosa y discutida iniciación de la ejecución urbanística concebida, ha hecho estragos en ese planteamiento: cambios legislativos de la normativa general sectorial y urbanística aplicable, circunstancias sociales y económicas que nos han hecho asistir a vertiginosas transformaciones en nuestros valores y en nuestras economías, nuevos fenómenos como el turismo o la especulación, degradaciones medioambientales aceleradas, proliferación sostenida y consentida de edificaciones irregulares e ilegales, decaimiento de la agricultura, hasta cuatro alcaldes diferentes, cada uno con sus ideas, y la irrupción en la zona palmareña del “frastero” y sus relaciones con el nativo, entre otras circunstancias sobrevenidas, sin duda, han contribuido a la situación actual en la que parece que se tiene claro que se falla en el sistema ideado, pero hasta ahora no qué dirección debíamos tomar para solventar sus errores.

Es que no hay duda de que, cuando transcurre más de una década desde que se diseñan y proponen soluciones para la ordenación racional de un espacio, tan sometido a tantas variables y cambiantes intereses, como el del PERI y como El Palmar, y una propuesta para su mejor gestión y transformación urbanística, sin que ese sistema de ejecución de esa ordenación se haya aún puesto en marcha, ni las circunstancias sociales, ni las económicas, ni las medioambientales y urbanísticas, y ni mucho menos las políticas, son ya las mismas a las de entonces ni por asomo, y ello hace que se produzca una flagrante descontextualización de lo propuesto en aquel momento, y lo verdaderamente posible y necesario ahora. Ha ocurrido en cierta forma como nos cuenta Eduardo Galeano que leyó una pintada en la Ciudad de Quito que así decía:

*“ AHORA QUE SABIAMOS LAS RESPUESTAS, NOS CAMBIARON LAS PREGUNTAS “.*

Las respuestas ideadas entonces ya no valen , simplemente porque las preguntas, las cuestiones a resolver, las necesidades y las posibilidades de las gentes del Palmar, son otras bien distintas.

Como ejemplos significativos de lo planteado y constatado hasta este punto podemos citar dos clarísimos, que no dejan duda alguna sobre el desfase entre la realidad actual y la que contextualizó la redacción del Documento del PERI: En su Memoria de Información y Ordenación, Apartado de Cuantificación de la Ordenación, parte de una cuantificación de viviendas construidas de 228, cuando los datos actualizados que nos ha proporcionado el levantamiento de este último verano del 2014, ya nos sitúan en 248 las edificaciones erigidas en ese ámbito; en el mismo Documento y Apartado ,idem podríamos decir de los sistemas de espacios edificables y su desglose, cuando distingue entre “residencial sin edificación “ y residencial con edificación “, donde las diferencias también se han producido de una manera tangible en más de un 15%, entre lo que el PERI cuantificó y lo que la realidad de hoy nos manifiesta.

Abriendo un paréntesis y a título ejemplificativo, casi anecdótico, relacionado con aquello que afirmamos cuando hablamos de los nuevos tiempos y los cambios normativos y sucesivos que afectan sensiblemente al ámbito territorial del PERI, desde que se idea su ordenación y solución transformadora hasta que se está apunto de iniciar más de una década después, nos ha resultado a este respecto sorprendente la concepción que nos ha transmitido el conjunto de los vecinos de la zona, cuando hemos hablado con ellos, sobre la falta de una propuesta de solución global e integradora para todo el espacio del que nos ocupamos , sorprendentemente a esta alturas. Estos, aunque parezca sorprendente aún se cuestionan por qué en su día se adoptó la decisión de excluir del proceso de transformación urbanística los 100 metros de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, teniendo en cuenta los distintos acontecimientos normativos que sustancialmente han variado la situación urbanístico de este espacio colindante con el actual PERI, cuya solución podía haberse con su integración dentro del Sector que ahora nos ocupa. En este sentido, compartimos con ellos la ausencia de motivos de esa exclusión, aún cuando no hablamos de su transformación material, que en la práctica desgraciadamente se ha producido en algunos ámbitos de esa amplia franja con la aquiescencia municipal, o pública y notoria en bastantes casos, sino de haber puesto en marcha un proceso de adquisición pública como espacio libre que permitiera una compensación urbanística al conjunto de propietarios de esa franja en el propio PERI. Aún hoy, ni la Ley de Costas de 1988, ni mucho menos su modificación operada por la Ley 2/2013 de 25 de Mayo, ni tampoco la propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 2002, impedían su incorporación como suelo urbanizable para destino a espacio libre o como sistema general, adscrito a uno o varios sectores de suelo urbanizable, incluido el PERI, pero desde luego ambas limitan las posibles soluciones que su problemática presenta hoy día. Aún más profunda supone el conjunto de restricciones y limitaciones sobrevenidas, que se establecen en el marco del Decreto Ley 5/2012 de 27 de Noviembre por el que inicia y prevé el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, de actual dudosa vigencia e incierto futuro, si bien apenas introduce proponer más medidas protectoras de las ya existentes en esa zona litoral palmareña, y ninguna en lo que afecta al PERI 1 que nos ocupa.

La inclusión de esos 100 metros de la ZSPDPMT en el planeamiento general como sistema general de espacios libres hubiera permitido sin duda su mayor preservación, la compensación de esos propietarios y desde luego una más fácil gestión de los suelos colindantes y/ o anexos que se incorporarán al proceso urbanizador , entre ellos y esencialmente el PERI. Todo lo que ahora planteemos a este respecto es inútil, no obstante podríamos valorar un conjunto de soluciones para esos propietarios y para la salvaguarda de la ZSPDPMT, que desde luego no son objeto del presente Documento.

- **Inadecuada, sino inexistente, puesta en marcha desde la administración municipal de una Estrategia de Información, Comunicación y de Participación , imprescindible para converger con los vecinos, en la confección del proceso y el sistema de gestión del PERI, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos debieron inspirarse.**
- **Optar por una fórmula de gestión y un modelo de urbanización que obvia tanto la realidad económica, social, registral sobre la que actúa, como la idiosincrasia del propietario local, sus pretensiones y sus aspiraciones, sus disponibilidades y sus necesidades .**
- **Inasumibles Cargas y Costes Económicos por parte de los vecinos para la Ejecución del PERI ya en aquel momento, mucho más ahora, consecuencia del sistema de gestión y el modelo de la urbanización por la que se optó: idear un sistema que, para la definitiva ejecución y transformación urbanística del Sector, obliga a soportar un desembolso de más de 27 millones de Euros para apenas 420.000 m2 y unos 300 vecinos, lo que representa más de 60 € por cada metro de suelo aportado al PERI por cada propietario, lo dice todo.**
- **Inadecuada elección del sistema de gestión y ejecución:**

El PERI 1 EL PALMAR, aprobado definitivamente en fecha de 14 de febrero de 2006 ( Texto Refundido a fecha de 18 de diciembre de 2006 ), norma fundamental que regula este ámbito territorial, establece sus determinaciones urbanísticas concretas y su ordenación pormenorizada, pero respetando, eso sí, lo establecido para este Sector en la Normas Subsidiarias de Vejer de rango superior. El PERI para su gestión y ejecución partía de dos opciones o formas de llevar a cabo sus determinaciones, el Sistema de

Delimitación de Unidades de Ejecución dentro de él, varias o una sola, o el Sistema de Transferencias de Aprovechamientos.

Por este último, preferentemente, optó la Ordenanza Municipal Reguladora del Proceso de Ejecución Urbanística, Edificación y Regularización en el ámbito del PERI-1 El Palmar, sin descartar eso sí, recurrir al de Delimitación de Unidades de Ejecución, pero siempre con un carácter subsidiario y postergado al fracaso del sistema de las transferencias, y a salvo para dos casos de escasa probabilidad en estos momentos actuales: uno, cuando lo solicitaren al menos propietarios que representen el 50% de la superficie del ámbito propuesto para delimitar la Unidad, en cuyo caso el Ayuntamiento resolverá sobre la solicitud; otro, cuando esos propietarios representen el 100% de esa superficie y firmen un Convenio urbanístico que garantice la ejecución, en cuyo caso vendrá obligado a aceptarlo. En el resto de los supuestos, solo se podía acudir a este Sistema de Delimitación de Unidades, cuando no haya resultado exitoso el sistema de transferencias de aprovechamientos que está latente como el preferible y prioritario en toda la literatura y contenido de las Ordenanzas.

Y partiendo inicialmente de ese Sistema de Transferencias de Aprovechamientos, se ha intentado en la anterior legislatura llevar a su cumplimiento lo establecido en el PERI, y en base a este, el órgano encargado de la gestión por el Ayuntamiento, en este caso la Empresa de Suelo de La Junta de Andalucía (EPSA), encomendada y habilitada para ello por la anterior Corporación Municipal, en esa dirección lo encaminó. Sin entrar a valorar lo acertado o no de los trabajos de la EPSA, y sus relaciones y directrices para con el Ayuntamiento, lo cierto y verdad es que la Ordenanza, aprobada definitivamente en Pleno de 28 de Diciembre de 2010, y publicada en el BOP de 15 de Abril de 2011, y por tanto ya en vigor desde hace casi cuatro años, ni ha permitido iniciar el proceso de ejecución propiamente dicho mediante un Acuerdo de Iniciación preceptivo según las Ordenanzas, ni ha puesto en marcha por tanto el sistema de transferencias que inspiraba toda la gestión y ejecución del proceso.

Sin duda uno de los elementos que ha propiciado la imposibilidad de poner en marcha la gestión del PERI ha resultado ser el elevado precio de tasación del metro cuadrado de suelo con destino a usos públicos a compensar para su adquisición, una valoración a razón estimada y así incluida en el Estudio de Cargas de la Ordenanza, de 74,25 euros por metro de suelo, a multiplicarse hasta y para obtener los 100.179,50 metros que configuran el sistema de espacios públicos, más los padrones municipales, resulta un desembolso obligado para los vecinos compensantes de más de 7,5 millones de Euros, que sin duda, deja tocado el éxito de la adquisición de esos espacios con destino a uso público por imposibilidad e inasumibilidad manifiesta. El mecanismo ideado, además sometía al propietario de terrenos destinados a espacios públicos a conformarse con una supuesta compensación económica, privándosele, ya desde inicio, a materializar sus derechos en parcela,

Todas estas circunstancias, vinculadas y derivadas de la elección del sistema de transferencias compensatorio, han puesto en seria crisis, sino en quiebra técnica, la idoneidad del mismo, y la eficacia de la puesta en marcha de la Ordenanza en sí, evidenciado por la falta de respuesta del vecindario y de los propietarios. Conjunto de vecinos y propietarios estos, a los que, por otro lado, en la propia Ordenanza se le

imponen unos mecanismos de pagos, abonos, avales y compromisos, que se encuentran muy alejados hoy día de las posibilidades de la mayoría de los mismos.

Por último, un sistema ideado para una zona ocupada ya de hecho, antes de iniciarse la ejecución urbanística del sector, por un importante conjunto de edificaciones que han condicionado, primero el PERI, que trató de dar respuesta a esa realidad entonces existente, y luego estas Ordenanzas de Gestión, con un evidente incremento actual de esa citada consolidación edificatoria, hasta el punto de comprometer seriamente la solución que proponía el primero, se ha mostrado absolutamente incapaz de incentivar al número suficiente de propietarios necesarios, al menos un 40 o 50 %, según el caso y las Ordenanzas, para que el sistema se iniciara con una mínima provisión de fondo de parcelas, espacios y dinero que permitiera que las transferencias fueran operativas y respondieran de verdad a un recíproco ejercicio efectivo y veraz de compensación de cargas y beneficios entre los propietarios, y no quedara en una teórica cuenta de expectativas y posibilidades que beneficia a algunos y perjudica a muchos, a unos porque no les interesa poner en marcha el sistema y a otros porque no pueden responder a sus exigencias económicas y cronológicas.

Desde el mismo momento de la aprobación definitiva de las Ordenanzas que priorizaba el referido sistema de transferencias, ya la propia Corporación Municipal tomaba expresa conciencia de su dificultad. En esta línea resulta clarificadora la sesión del Pleno de la Corporación de Aprobación Definitiva de las Ordenanzas, donde el propio Equipo de Gobierno actual, entonces oposición, y su Alcalde, se pronunciaron en contra de ella, y se comprometieron a cambiar la misma, como una de las primeras tareas urbanísticas a cometer. Incluso la propia Corporación, seis meses después, en sesión de Pleno de 20 de Mayo de 2011, aprobó por unanimidad reinvertir el 10% de aprovechamiento municipal en los costes de urbanización para hacer viable los costes de los excesos de aprovechamientos, solicitar una nueva valoración de la tasación del precio del suelo y de las unidades de aprovechamiento, reconociendo la bajada del mismo, y acordar la modificación del Estudio Económico de la Ordenanza. Lo apuntado ya entonces, **era una prueba evidente de que la aplicación de las Ordenanzas y el sistema de gestión y compensación que consagraban, estaban condenados al fracaso.**

El escenario se completaba con un receloso, por no llamarlo aterrador, recibimiento que en casi toda la zona de El Palmar tuvo la Ordenanza, su puesta práctica en escena, con las reuniones que mantenían los técnicos de la EPSA con los vecinos, a quienes uno a uno se iban comunicando los costes a que tenían que hacer frente, en muchos casos para quedarse casi como estaban, en la Oficina colocada en la zona de los Colegios, supusieron el remate del sistema y de la Ordenanza. Esos importantes esfuerzos económicos que implicaban para los propietarios, en un momento de terrible crisis económica, por los elevados, y en algunos casos, a nuestro entender, desorbitados e injustificados costes de gestión y urbanización, y por esas, fuera de mercado actual, valoraciones de unidades de aprovechamientos y metro de suelo en la zona, que predeterminaban y vertebraban, como la única moneda de cambio posible

,esencialmente un sistema como este de las transferencias, han sido determinantes para calificar como error sustancial optar por este sistema.

Si además, caemos en la cuenta de que el mecanismo de ejecución, se basa en la compensación económica en detrimento de la compensación en parcela de reemplazo, propia del sistema de delimitación de unidades, y en el pago del exceso de aprovechamiento, que obliga al propietario receptor de la transferencia a un sacrificio en metálico que, en muchos casos no tiene, a cambio de algo que entiende que no vale eso, y que en realidad el mercado así lo confirma, y sustentado en la adquisición de los espacios públicos a cambio de dinero, el panorama de la dificultad de gestión se hace panorámicamente superlativo.

**Esto nos hace concluir, sin dudas de equivocarnos, que Optar por un sistema de transferencias de aprovechamientos, rechazando “ab initio” el sistema de la compensación normal de propietarios con parcelas de reemplazo, en un ámbito como el PERI, resulta a nuestro entender, un error de partida, origen y causa importante de su inaplicabilidad y de su rechazo: primero porque, ni antes ni ahora, es cierto que las construcciones preexistentes, ni las imposiciones urbanísticas del PERI, impidieran optar por este último mecanismo compensatorio que hoy proponemos, hasta el punto de que tras estudiarlo y meditarlo en profundidad, podemos afirmar y concluir que es factible que, prácticamente todos los propietarios, entre ellos los que no han construido en el ámbito del PERI, puedan ser compensados con parcelas libres en las que materializar sus derechos; y segundo, porque los desembolsos que exige el sistema de transferencias para compensarse entre estos mismos vecinos, además de obviar la idiosincrasia del palmareño-a, hoy día resulta simplemente insoportable, entre otras, por el desfase de la sobrevaloración en la que se tasó la Unidad de Aprovechamiento, moneda de cambio compensatoria y esencial para el funcionamiento del sistema ideado, y elevada casi a 495 € por cada metro cuadrado construible sin urbanizar, una locura, hoy día aún más exagerada.**

- **Escasa implicación y participación del Ayuntamiento a la hora de liderar el proceso y en la asunción de compromisos para participar de los costes de urbanización y gestión del PERI: Dejar la gestión en manos de una Empresa como la EPSA, ajena a cualquier vinculación con el lugar, y hacer pasar a modo de suplicio, a todos los vecinos por esa Oficina de Gestión, localizada junto a los Colegios de El Palmar, además de encarecer el proceso en casi 1 millón de Euros y serias preocupaciones para estos respectivamente, fue a nuestro juicio un evidente error.**
- **Ausencia en la zona de algún Proyecto emblemático y de referencia que sirva de acicate y estimule el inicio de la gestión y ejecución del PERI, un Hotel de cierto volumen en Malcucaña, o en el mismo PERI.**

- **Proponer como única fórmula posible para solucionar la cuestión de las conexiones exteriores del PERI, un mecanismo ineludible de esfuerzos compartidos con las otras dos zonas urbanizables de El Palmar, Malcucaña y el SAU 5, vinculando las conexiones del primero, al desarrollo simultáneo de esos dos sectores, y a descomunales actuaciones e inversiones públicas, como la EDAR de San Ambrosio, y dependientes de administraciones superiores, obviando en todo momento una búsqueda posible de soluciones autónomas, definitivas o provisionales, para el PERI, que le posibilitara echar a andar solo, unido al escaso compromiso de participación por parte del Ayuntamiento, resultó de igual forma, además de poco creíble y convincente, un error de partida.**
- **Inexistencia de Propuestas y fórmulas concretas de financiación de costes y cargas que faciliten su asunción y sufrago por todos los intervinientes en el proceso.**
- **Otros Errores en la adopción de fórmulas y decisiones y de criterios de gestión y compensatorios que repercutieron negativamente en la aceptación social de la propuesta de gestión y en su ejecución,** entre otros: propiciar situaciones evidentemente discriminatorias hacia determinados propietarios, a la hora de asumir cargas y costes, así como en la fórmula de compensación de otros, motivadora de enfrentamientos entre los que han construido y los que no; optar por el Criterio priorizado de Adquisición por compra obligatoria para propietarios de excesos de aprovechamientos; optar por el Criterio de venta forzosa compensatoria para los titulares de suelos con destino a usos públicos, etc..

## **MEDIDAS Y PROPUESTAS CONCRETAS PARA POSIBILITAR LA DEFINITIVA E INMEDIATA EJECUCIÓN DEL PERI:**

Partimos en nuestra propuesta de **dos ideas irrenunciables** que, a nuestro juicio, han de inspirar el proceso y el sistema o modelo de gestión y ejecución del PERI por el que finalmente nos inclinemos: una, la **necesaria inmediatez de la gestión y ejecución del PERI**, por lo que de momento, y a corto plazo, para poder comenzar de inmediato, descartamos la revisión de la ordenación y de las determinaciones urbanísticas que establece el PERI, así como, vincular la solución a las conexiones exteriores para este, al desarrollo de las otras dos zonas urbanizables de El Palmar; dos, la **imprescindible búsqueda de la asequibilidad en la financiación de la ejecución del PERI para todos los implicados, sin renunciar al reconocimiento de la realidad ya preexistente y sin menoscabar los derechos urbanísticos de nadie**. Para ello proponemos el siguiente conjunto de medidas, que serían plasmadas en los instrumentos de gestión y transformación urbanística del PERI, que pretendemos consensuar con los vecinos, y que el profundo estudio y análisis técnico, topográfico, urbanístico y económico que hemos llevado a cabo sobre el mismo y su eventual gestión, nos permite afirmar como plenamente viables y factibles:

**\* Cambiar, tal como posibilita la LOUA 7/2002 y el propio Documento del PERI 1 El Palmar, el Sistema Gestión y Ejecución establecido y priorizado hasta ahora de Transferencias de Aprovechamientos por el Sistema de Delimitación de Unidad-es de Ejecución y Cooperación. Ventajas:**

Al afrontar el presente Estudio, una vez analizado qué consideramos puede haber fallado del sistema de gestión y del modelo de urbanización ideado en su día, y que priorizaban las Ordenanzas de Gestión, partimos de una premisa fundamental: **acertar en la elección del sistema y en el modelo, resulta esencial para posibilitar la definitiva ejecución y transformación urbanística del PERI, y acertar en esa elección solo es posible cuando el sistema y el modelo son justos, asumibles e inmediatos, o lo que es lo mismo, estos responden a los criterios de equidad, agilidad, economía y eficacia.**

Inicialmente a la hora de abordar un análisis de las eventuales posibilidades que tenemos para enfrentarnos con la decisión del sistema de gestión y el modelo de urbanización del PERI, nos encontramos a nuestro entender con tres opciones posibles: **una primera opción** andaría por la senda de intentar llevar a buen puerto la gestión del PERI, aplicando las Ordenanzas tal como se han aprobado y con los sistemas de ejecución que proponen, preferentemente el sistema de transferencias de aprovechamientos, y subsidiariamente el de delimitación de unidades de ejecución, ajustándose al contenido de la normas que incorporan esas Ordenanzas, siguiendo sus diferentes propuestas, criterios y valoraciones. Sobre sus resultados hasta ahora, ya hemos argumentado suficientes razones y acontecimientos que indican sus escasas posibilidades de éxito y sus enormes dificultades prácticas y materiales. El propio Ayuntamiento, ha reconocido ya en Pleno que para seguir adelante es necesario su reconsideración en algunos aspectos, y sus necesarias modificaciones, tal como hemos indicado.

**Una segunda opción** sería modificar esas mismas Ordenanzas de Gestión, intentando soslayar sus deficiencias prácticas y sus problemas de operatividad y funcionalidad, o sea cambiar desde ellas y partiendo de estas, las posibilidades de gestión, desarrollo y ejecución del PERI que ofrecen las mismas. En esta opción, debemos valorar qué sistema de gestión y ejecución debemos seguir, entendiéndose desde esta parte que, si la decisión finalmente resulta ser la de poner en marcha un sistema de gestión delimitador de unidades de ejecución con su consiguiente Proyecto de Reparcelación para cada una o para la única Unidad de Ejecución, si así se entendiera conveniente, que se delimiten, carece de sentido mantener la Ordenanza, ya que prácticamente su razón de ser, su punto de partida preferente y priorizado, no era otro que posibilitar la aplicación de un sistema de transferencias de aprovechamientos como instrumento de cumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes urbanísticos en previsión del PERI y distribución de cargas y beneficios, y por ende habría perdido toda su razón de ser.

**Una tercera opción, por la que ya adelantamos que nos inclinamos, sería la de proceder, desde dentro del PERI, tal como este habilita, y sin necesidad de modificarlo, a iniciar, bajo el sistema de cooperación, un proceso de Delimitación de Unidades, considerando como lo más conveniente y eficaz, una única Unidad de Ejecución con un solo Proyecto de Reparcelación y con un solo Proyecto de Urbanización, programado eso sí, por fases ajustadas en el tiempo y/o por ámbitos territoriales; y una o varias cuentas de liquidación distinguiendo conexiones exteriores y elementos generales comunes a todos y lo demás por cada fase o ámbito. A estos efectos, podría resultar conveniente modificar o aprobar una nueva Ordenanza Ejecución y Gestión del PERI para posibilitarlo. El fundamento legal para proceder a un cambio de sistema de gestión por cooperación y de delimitación de unidades, no solo viene amparado por la LOUA, sino que además viene respaldado en el caso del PERI 1 El Palmar, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento que expresamente lo determinó en su correspondiente ficha, por el propio PERI en su artículo 12, e incluso posibilitan el recurso a este sistema, las propias Ordenanzas de Gestión en sus artículos 4 y art. 7.7º y 8º, y artículos 20 al 24, sin perjuicio de que lo posibilitan de forma subordinada al de las transferencias de aprovechamientos y requiere el cumplimiento de unos presupuestos para ello.**

Se trata de posibilitar, desde las determinaciones del PERI, ajustándonos a él en aquello que resulta vinculante y determinante para un instrumento de planeamiento de esta naturaleza y para este en concreto, proponer una Reparcelación de una Unidad de Ejecución del PERI 1 El Palmar.

**Ventajas que apreciamos con esta tercera opción:**

**1. Posibilitaría establecer en el eventual Proyecto de Reparcelación, el Criterio de Compensación de prácticamente todos los propietarios del PERI, mediante parcelas lucrativas de reemplazo en sus parcelas de origen o lugar más próximo o consensuado, con exclusión del oneroso sistema compensatorio de transferencia de aprovechamientos entre propietarios y el criterio de la compensación económica a aquellos que resulten ser cedentes de suelos con destino a usos públicos.**

**2. Los propietarios, sobre todo los que no han construido y aquellos para los que en sus parcelas de aportación se establecen por el PERI dotaciones públicas, no tienen por qué ser obligados, ni a ser compensados en dinero, sino que lo serían con parcelas libres donde puedan materializar sus derechos edificatorios, ni tampoco a comprar todos los aprovechamientos urbanísticos que caben en sus parcelas, que se ajustarán a lo que por derecho le corresponde por lo que aportan.**

**3.Importante Reducción de los Costos Económicos de Gestión generales del PERI, así como del Esfuerzo Económico impuesto por las Ordenanzas vigentes a los propietarios obligados a comprar los excesos de aprovechamientos de las parcelas que se les adjudiquen, así como a compensar con más de 7,5 millones de Euros a los otros propietarios de parcelas con destino mayoritario a usos públicos ( calles, zonas verdes, equipamientos, etc...) que no pueden materializar sus aprovechamientos en parcelas de aportación.**

**4.El Sistema de delimitación de Unidades, permite y posibilita un desarrollo simultáneo, unitario y general de la gestión y urbanización del PERI, si bien también permite fasear la urbanización por zonas, por partidas y/o por tiempos.**

**5.La Gestión por Cooperación permite al Ayuntamiento por un lado, implicarse, liderar y promover la iniciativa del proceso de gestión, urbanización y ejecución del PERI, sin que la negativa de unos pocos paralicen la voluntad mayoritaria de los demás, y por otro lado, posibilita facilitar y participar por su parte de la financiación de los costes de urbanización, especialmente participación en conexiones exteriores, y de los de gestión del Sector.**

**\* Medidas para la Reducción de Costes y Cargas repercutibles en los Propietarios en relación con los establecidos en el Estudio de Cargas anexo a la Ordenanza de Gestión, y Búsqueda de fórmulas concretas de financiación de costes y cargas que faciliten su asunción y sufragio por todos los intervinientes en el proceso.**

Ya hemos adelantado, a la hora de analizar las razones del fracaso de la puesta en marcha del sistema de gestión y de las transferencias, que una de ellas no fue sino optar por una fórmula de gestión y un modelo de urbanización que obviaba tanto la realidad económica, social, registral sobre la que actúa, como la idiosincrasia del propietario local, sus pretensiones y sus aspiraciones, sus disponibilidades y sus necesidades, todo ello derivado de unas inasumibles Cargas y Costes Económicos por parte de los vecinos para la Ejecución del PERI ya en aquel momento, mucho más ahora, consecuencia del sistema de gestión y del modelo de urbanización por los que se optó: idear un sistema que, para la definitiva ejecución y transformación urbanística del Sector, obliga a soportar un desembolso de más de 27 millones de Euros para apenas algo más de 420.000 m<sup>2</sup> y unos 300 vecinos, lo que representa más de 60 € por cada metro de suelo aportado al PERI por cada propietario, lo dice todo.

Esta pues ha sido una de las prioridades del presente trabajo, buscar fórmulas de gestión, mecanismos de compensación , un modelo de urbanización y unas soluciones para las conexiones exteriores y el acceso a los servicios básicos, que, sin detrimento de respeto a la equitativa distribución de cargas y derechos urbanísticos que consagra la LOUA, reduzcan sensiblemente esos “ desorbitados “ costes, desembolsos y gastos de gestión y urbanización a que las Ordenanzas de Gestión y el Proyecto de Urbanización , inicialmente aprobado, y que fundamentó el Estudio Económico de las mismas, así como los mecanismos compensatorios elegidos, imponían al conjunto de propietarios, en un periodo de crisis económica terrible y con una desactualización absoluta sobrevenida de los valores compensatorios de los que la tasación de la unidad de aprovechamiento partía.

**Para esa reducción proponemos las siguientes medidas:**

**1. Reducción Gastos Gestión previstos en Ordenanzas en más de un 70%: la gestión del PERI será impulsada y coordinada desde el propio Ayuntamiento:**

Efectivamente, ya hemos adelantado anteriormente que consideramos un error de partida, la encomienda de la gestión y el liderazgo de la gestión y ejecución del PERI, a la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía ( EPSA entonces, hoy día AVRA ), y en ese momento lo razonábamos. En el plano económico, los gastos de gestión del PERI, en el que evidentemente se encuentran los gastos materiales y personales, nada desdeñables desde luego, y por ende el montante económico que había que abonar al ente encomendado para esa gestión, incluido su porcentaje de beneficio, se calculaban en un 6% de los Gastos de Urbanización. Así se recogía en las Ordenanzas como **Gastos de Gestión un montante total de 970.540,95 €**, impuestos no incluidos.

Consideramos, con la información disponible y con el trabajo ya realizado, y partiendo de la idea de que sea el propio Ayuntamiento con sus servicios técnicos y la designación de un responsable político, concedor del ámbito y de los trabajos ya ejecutados, sin perjuicio de contar con una asistencia técnica colaboradora al efecto, quien debe y puede asumir la gestión del PERI, lo que permitiría una reducción muy importante de esos gastos de gestión que cuantificamos podrían quedar en un 4% de los Gastos de Urbanización, que ya adelantamos que por supuesto serían menores que los que establecían el Estudio Económico de las Ordenanzas. Concretamente consideramos posible partir, con este planteamiento, de unos **Gastos de Gestión de 313.900 €**, lo que supone un ahorro de más **600.000 €**, sobre un **70%**.

## **2.Modificación del Proyecto de Urbanización en tramitación actualmente para Reducción de los Gastos de Urbanización Interior y Exterior previstos en las Ordenanzas y en el Proyecto Urbanización en más de un 30% en relación con el incluido en el Estudio Económico de las Ordenanzas de Gestión:**

Sobre este apartado entraremos más en profundidad de detalle y desglose en el Estudio Económico que forma parte de este Documento , no obstante si sería bueno indicar que hemos procedido y partido en nuestro trabajo de un análisis concienzudo y de una comprobación técnica y real de todas las partidas y capítulos, mediciones y precios, de los que partía el Proyecto de Urbanización, inicialmente aprobado, disponible en la Delegación Municipal de Urbanismo, y que sirvió de base al estudio Económico de Cargas y Costes de las Ordenanzas de Gestión.

Luego hemos procedido a aplicar una actualización de precios y de impuestos aplicables, indispensable dado el tiempo transcurrido entre el momento de redacción del citado Proyecto.

Finalmente, en consonancia con las instrucciones de la Delegación Municipal de Urbanismo, hemos planteado cambios y soluciones urbanizadoras diferentes, igual ó más funcionales que las que contemplaba el primitivo Proyecto, valoradas con precios actuales, pero mucho más económicas y asequibles, e incluso hemos optado por prescindir de algunos elementos de la urbanización como el del sistema de distribución de gas, pero buscando siempre dos objetivos: economía y funcionalidad. Entre estos cambios podemos citar: tratamientos de viario y acerado distintos; jardinería y zonas verdes más asumibles; ahorros en demoliciones y reposiciones de cerramientos; cambios en la red de alumbrado público; cambios en el capítulo de electricidad en baja tensión; en la partida de mobiliario urbano; en la partida de seguridad y salud ; o en la de gestión de residuos, etc...

El resultado supone **pasar de un Presupuesto de Ejecución de Urbanización Interior previsto en las Ordenanzas de 10.965.477 € y de Ejecución Material previsto en el Proyecto de Urbanización en trámite de 9.009.251,09 €, a una previsión estimada, una vez introducidas esas medidas y soluciones de urbanización referidas de Coste de Ejecución Material de Urbanización Interior de 6.847.508 €, lo que supone un ahorro en relación con el del Proyecto de Urbanización de 2.161.743 € y en términos de Presupuesto de Ejecución por Contrata de 3.112.694 €.**

**3. Sobre las Conexiones Exteriores: se proponen soluciones alternativas a las inicialmente previstas, de las que algunas serán autónomas, definitivas o provisionales según los casos, para el PERI. Se calcula una reducción en más de un 70% de las previsiones de las que partían las Ordenanzas en su Estudio Económico de Cargas y Costes.**

Evidentemente el PERI como Suelo Urbano No Consolidado, bastante alejado del núcleo de población principal de Vejer, el cual cuenta , como no podía ser de otra forma, con las conexiones exteriores resueltas para atender las demandas de ese núcleo principal relativas a los servicios básicos de saneamiento, energía eléctrica,

telecomunicaciones y suministro de agua potable, ha presentado desde su origen como tal, el problema de la solución de las conexiones exteriores precisamente de las que nutrirse y servirse para garantizar esos servicios básicos. A estos efectos, en tanto carente de la posibilidad de conectar con aquellas que garantizan esos servicios al núcleo principal, por evidentes razones de lejanía y capacidad, en tanto que núcleo alejado y aislado de conexiones exteriores cercanas, de por sí costosas e insuficientes para atender la demanda previsible del PERI, se han planteado distintas soluciones por parte de la Corporación Municipal según los servicios a garantizar.

Constan además en la Delegación Municipal de Urbanismo la existencia de tres Proyectos Técnicos iniciales de Conexiones Exteriores sobre viario, saneamiento, suministro de agua potable y telecomunicaciones respectivamente que aspiran a dar solución común al PERI, al Sector Turístico de Malcucaña y al SAU 5, y al resto de la zona de El Palmar en general. Dejando a un lado la cuestión de la energía eléctrica, sobre la que más adelante nos ocuparemos, pasamos a describir, siquiera someramente la problemática que apreciamos sobre las conexiones exteriores: Pese a que la cercanía en el tiempo y las previsiones económicas resultan dispares según el Proyecto de Conexiones exteriores del que hablemos, todos responden a dos planteamientos que dificultan en extremo a nuestro parecer, sino imposibilitan, la solución a corto plazo de las conexiones exteriores del PERI: de un lado una financiación compartida con los otros dos Sectores Urbanizables colindantes referidos, que requiere una simultaneidad de desarrollo o de financiación por parte de estos dos con el PERI, cuestión esta que hasta la fecha ha resultado infructuosa, recordemos que el SAU 5 aún no cuenta con Plan Parcial aprobado, y que el Sector de Malcucaña tiene aún pendiente tanto el Proyecto de Reparcelación como el de Urbanización, y hoy día se encuentra, pese a que se constituyó la Junta de Compensación, en un preocupante tiempo muerto por falta de financiación e inversores, al menos hasta ahora. Este planteamiento de simultaneizar y compartir gastos para dar solución a las conexiones exteriores de los tres Sectores, deseable sin duda, ya decimos que presenta esos problemas prácticos, hasta ahora insalvables para garantizar el acceso a esos servicios básicos y a esas conexiones exteriores al ámbito del PERI que nos ocupa; por otro lado, como segundo planteamiento de partida, debemos reseñar, que el importe y el montante de las inversiones que representan la ejecución de esas conexiones exteriores, resulta exagerado para poder ser afrontado con cierta solvencia por los vecinos del PERI exclusiva y anticipadamente, más aún cuando además tanto la dotación de energía eléctrica, cuya propuesta de conexión y enganche corresponde a la Compañía Suministradora, como la del saneamiento, para el que finalmente se preve una Macro Estación de Bombeo en parcela de Equipamiento del propio PERI, que impulsaría las aguas residuales de toda la zona, a una Estación Depuradora compartida con Caños de Meca y Zahora, a construir por administración superior, ya en término de Barbate, concretamente en San Ambrosio, en la linde con el término de Vejer, pero a más de 10 kilómetros del Palmar.

Finalmente se contemplaba y consta en la Delegación Municipal de Urbanismo, la existencia también un cuarto Proyecto para la ejecución de distintas conexiones exteriores viarias de uso común con los otros dos Sectores Urbanizables referidos: la ejecución de una Rotonda-Glorieta en Camino de la Playa Conexión con la Carretera de El Palmar y el Asfaltado y Ampliación del Carril de Guerrero y del Carril de Piñero.

Sin entrar a valorar a este punto, la idoneidad de las soluciones planteadas para solventar el problema de las conexiones exteriores tanto del PERI, como de los otros dos Sectores Urbanizables referidos, **el Estudio Económico de Cargas y Costes anexo de las Ordenanzas de Ejecución, partiendo de las previsiones presupuestarias de los Proyectos de Conexiones Exteriores relacionados, determinaba un Coste repercutible en los vecinos del PERI de 4.132.644 €.**

Por nuestra parte, consideramos que, precisamente el intentar buscar exclusivamente unas soluciones a las conexiones exteriores para garantizar el acceso a los servicios del PERI, sin descartar que en el futuro resulte lo más conveniente y factible y sin renunciar a ello desde luego, de esas magnitudes y con ese grado de coordinación y simultaneidad necesaria con los demás sectores para lograr su financiación, dificulta, sino imposibilita, enormemente la posibilidad de una ejecución y una transformación urbanística a corto plazo e inmediata del mismo. En esta línea nos planteamos, tres líneas de trabajo posibles y complementarias:

Una primera línea sería buscar y evaluar, para determinados servicios básicos como pueden ser el saneamiento o el suministro de agua potable para el PERI, soluciones autónomas y mucho más económicas, provisionales o definitivas, que no impliquen renunciar en absoluto a la conexión en el futuro en los términos que planteaban los Proyectos de Conexiones Exteriores para estos dos servicios:

**En relación con el saneamiento** proponemos un sistema depurativo consistente en la Implantación de una Depuradora de Módulos y Equipos Prefabricados, ideal para tratamiento de aguas residuales asimilables a domésticas pequeñas y medianas comunidades, viviendas unifamiliares, hoteles rurales, restaurantes, etc.... Su capacidad se ha calculado para 2.000 personas, casi el doble de la previsión de población que acogería el ámbito del PERI, y una dotación de 150 litros/habitante. El proceso depurativo funciona conforme a tres etapas: Desbaste, Oxidación Biológica y Decantación. El sistema se localizaría en parcela de unos 700 metros, ubicada en situación de colindancia con el Sector de Malcucaña cercana al Río Conilete, hacia donde se tramitaría la correspondiente Autorización MedioAmbiental de Eventuales Vertidos. A esta Depuradora se procedería a verter las aguas residuales de toda la Urbanización del PERI, impulsadas mediante tres Estaciones de Bombeo que se localizarían de la siguiente forma: una primera en el extremo sureste del PERI, hacia la parte de la parcela de zona libre privada y de equipamientos, junto a los Colegios, que recogería por gravedad las aguas de toda esa zona, y desde donde se impulsarían hasta la segunda Estación de Bombeo Central, ubicada en la parcela de equipamiento donde inicialmente siempre ha estado prevista su localización, y donde además vertería por gravedad, recogiendo todas sus aguas, toda la zona central del PERI, y desde esta Estación Central, las aguas residuales que allí se vierten, serían nuevamente impulsadas hasta el sistema depurativo; finalmente se localizaría otra tercera Estación de Bombeo, más pequeña, en el extremo zona suroeste del PERI, que recogería por gravedad las aguas de ese ámbito espacial, para impulsarlas directamente al sistema depurativo.

**En relación con el suministro y abastecimiento de agua potable**, actualmente existe y se cuenta con una Red de Suministro y Abastecimiento de 160 (diámetro), que se extiende desde la acometida de la Carretera de El Palmar por el Camino de la Dehesa Comunal hasta llegar a la parcela de zona libre de espacio privado prevista en el PERI, donde están los Colegios, Sala de Barrio y Sede Social. De igual manera, tenemos

noticia y constancia que de forma inminente el Ayuntamiento de Vejer va a acometer la prolongación de esa Red de Abastecimiento de Agua, para extenderla por el dominio público marítimo terrestre por todo el frente litoral de forma paralela a la Avenida de la Playa, a su vez fachada sur horizontal del PERI, y solo pendiente, una vez obtenida la autorización de las Administraciones competentes, y a falta de ratificación de la autorización en la Dirección Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía por la Dirección General de Sevilla, para su inminente inicio.

Pues bien, de esa Red de Abastecimiento a ejecutar por toda la fachada litoral, se propone se conecten y salgan tres ramales, uno primero en su punto este, otro segundo en su punto central, y un tercero en su punto oeste, de forma perpendicular y con la misma sección en dirección hacia el PERI por Camino de Piñero, por Camino de Torrenueva y por el Camino del Camping, y finalmente se cerraría el Circuito de la Red, hasta volver y conectar con la Red existente a la Zona de los Colegios, mediante la ejecución de un Anillo Perimetral de la misma sección por la zona norte del PERI.

Una segunda línea de trabajo que hemos seguido, específica para aquellos servicios que ineludiblemente requieren de una Conexión Exterior para su garantía y acceso, y para los que se descarta su abastecimiento autónomo aunque sea de forma provisional, como son la energía eléctrica y telecomunicaciones, ha sido la de implicar la participación del propio Ayuntamiento, a los efectos de que la Corporación anticipe el costo de la ejecución de esas dos Conexiones, cuya financiación correspondería a los tres Sectores Urbanizables del Palmar, pero solo en la parte que correspondería al Sector Malcucaña y al SAU 5, con cargo al ingreso que obtendrá la administración por las ventas de los aprovechamientos municipales correspondientes al 10% del PERI que hemos estimado en algo más de 1.200.000 €, y todo ello sin perjuicio de que la Administración podrá luego repercutir y recuperar esas disposiciones económicas para estas inversiones, con motivo del desarrollo de esos otros dos Sectores. Estimamos que atendiendo a criterios de edificabilidad y superficie entre los tres sectores implicados, el PERI representa el 30 % del total, por lo que los anticipos municipales deben cubrir el 70% restante:

**Con relación a las telecomunicaciones**, partiendo del Proyecto disponible en la Delegación Municipal de Urbanismo, hemos actualizado precios y pensado distintas soluciones técnicas alternativas a introducir en el mismo, que nos permiten un ahorro de casi 90.000 € sobre un total inicial de 386.000 €, reduciendo la aportación del PERI a ese montante total, una vez descontado el ahorro, a 100.000 €.

**Con relación a la energía eléctrica**: finalmente, abandonada la idea inicial propuesta por Sevillana Endesa, cosa que compartimos, se ha pensado una fórmula más económica y factible, que cuenta con conformidad de Compañía Suministradora de Conil que garantiza el suministro y la potencia demandada para los tres sectores, la cual consiste en tomar la energía y partir del Centro de Subestación Eléctrica de La Zorrera, sito en el Polígono Industrial de Conil de la Frontera, a pie de la Carretera Nacional - 340, desde la que se traería la correspondiente red de alta/media tensión hasta la zona de Malcucaña, y de ahí se partiría hasta su entrada y conexión al PERI por la zona Noroeste del mismo, colindante con el Camino del mismo nombre. A estos efectos, por parte de los promotores de ese Sector, se ha redactado el correspondiente Proyecto de Tendido y Abastecimiento que cuenta con un presupuesto de ejecución material de 865.994 €, a compartir entre los tres sectores, a los que habría que sumar la prolongación de la línea hasta el límite norte del PERI, presupuestada en 80.000 €.

Como última idea de trabajo, hemos considerado por lo pronto seguir con el sistema de pluviales y la solución ideada en el Proyecto de Urbanización, y de otra parte, de conformidad con el Ayuntamiento, no vincular como conexión exterior viaria imputable al PERI, ni la ejecución de la Rotonda-Glorieta Camino de la Playa de Conexión con la Carretera del Palmar, ni los asfaltados y adecuaciones del Camino de Guerrero y del Camino de Piñero , actuaciones estas dos últimas, que ya han sido acometidas por el Consistorio. Todo ello estaba inicialmente presupuestado en un montante de más 200.000 €, de los que correspondían al PERI 65.000 €

**Conclusión:** Si conforme a las Ordenanzas de Gestión y su Estudio Económico, los costes a conexiones exteriores imputables al PERI y previstos, ascendían a 4.132.644, con las fórmulas alternativas que planteamos , con las medidas de ahorro consideradas y con la participación municipal referida, el presupuesto de ejecución material de la solución de las conexiones exteriores imputables al PERI se reduce hasta 1.000.000 € de PEM, y otra cuestión aún más trascendente, las conexiones exteriores no han de esperar al desarrollo de los sectores urbanizables colindantes.

**El desglose del presupuesto de ejecución material de las conexiones exteriores imputables al PERI, sería el siguiente:**

- Sistema Depurativo: 106.892 €
- 3 Estaciones Bombeo : 373.463,9 €
- Telecomunicaciones: 100.000 €
- Energía Eléctrica: 339.798 €.
- Suministro : 79.845,37 €

<b>Total P.E.M.:</b>	<b>1.000.000 €</b>
<b>Total P.E.C.:</b>	<b>1.190.000 €</b>

**4. Ahorro por exclusión de los Gastos por Compra de las parcelas destinadas a usos públicos cuantificados en 7 millones y medio de Euros en el Estudio de Cargas y Costes Urbanísticos las Ordenanzas de Gestión , por optarse por el sistema compensatorio de parcelas de reemplazo referido.**

Efectivamente, ya hemos indicado que optar por el sistema compensatorio de parcelas de reemplazo para todos los propietarios que aportan suelo al PERI, prescindiendo de las compensaciones económicas de las que partía el sistema de transferencias impuesto por las Ordenanzas de Gestión para algunos propietarios, especialmente para aquellos que en sus parcelas de aportación se prevén las dotaciones y equipamientos destinados a usos públicos, y no pueden ser compensados de otra forma que no fuera la económica, a razón de una exagerada valoración económica a razón de 494,98 € por Unidad de Aprovechamiento, ha resultado un elemento absolutamente obstaculizador de todo el proceso de gestión.

Y sin duda, como ya hemos indicado en el presente Documento, este era uno de los principales elementos que ha propiciado la imposibilidad de poner en marcha la gestión del PERI , esto es , fijar ese elevado precio de tasación del metro cuadrado de suelo con destino a usos públicos a compensar para su adquisición, con una valoración a razón estimada y así incluida en la Ordenanza, de 74,25 euros por metro de suelo, a multiplicarse hasta y para obtener los 100.179,50 metros que configuran el sistema de espacios públicos, más los padrones municipales, y que ya hemos dicho que exige un desembolso obligado para los vecinos compensantes de 7 millones y medio de Euros, que sin duda deja tocado el éxito de la adquisición de esos espacios con destino a uso público por imposibilidad e inasumibilidad. El mecanismo ideado además sometía al propietario de terrenos destinados a espacios públicos a conformarse con una supuesta compensación económica, privándosele, ya desde inicio, a materializar sus derechos en parcela.

Consideramos pues, y atendiendo a lo explicitado, un claro hándicap desmotivador del proceso de ejecución, el sistema compensatorio previsto en las Ordenanzas, en especial y por un lado para aquellos propietarios, que o bien no han construido , o bien en sus parcelas de aportación se establecen mayoritariamente por el PERI la previsión de dotaciones públicas, y que por ello son obligados a ser compensados en dinero, proponiéndose por nuestra parte que lo fueran con parcelas libres de reemplazo, aún cuando no se localizaran estas en sus parcelas de aportación, donde estos pudieran materializar sus derechos edificatorios . Tras el exhaustivo análisis llevado a cabo de las parcelas de aportación de todos los propietarios que se encuentran en esa situación, con aportación de bastante terreno por cierto, y la búsqueda de posibles parcelas de reemplazo compensatorias de los mismos, podemos concluir que es posible asignarles parcelas libres de reemplazo donde puedan materializar sus derechos prácticamente a todos ellos. Más adelante profundizaremos en esa cuestión.

De igual forma, consideramos inasumible, en la actual situación de crisis , obligar a soportar un importante desembolso y un desorbitado esfuerzo económico impuesto por las Ordenanzas vigentes , a aquellos propietarios obligados, tanto a comprar los excesos de aprovechamientos de las parcelas que se les adjudiquen, como a compensar con más de 7 millones y medio de Euros a los otros propietarios de parcelas con destino a usos públicos ( calles, zonas verdes, equipamientos, etc...) que no pueden materializar sus aprovechamientos en parcelas y a los que nos hemos referidos anteriormente.

**5. Reducción Valor Venta- Compra de Excesos Unidades de Aprovechamientos y de Aprovechamientos 10% Municipales por Propietarios**, ya respaldada con informes técnicos y valoraciones actualizadas, de la reducción del valor de la Unidad de Aprovechamiento en el PERI **al 50%,consecuencia** directa, eso sí, de la bajada del mercado, pero también principalmente **de la reducción del valor catastral de las parcelas del PERI por obra e iniciativa de este actual equipo de gobierno** , de forma que **el valor de la Unidad de Aprovechamiento pasará de los actuales 494,98 € a menos de 300 €**. Ello hace mucho más fácil la legalización de lo construido y la eventual adquisición del 10% de aprovechamiento municipal de cesión obligatoria al Ayuntamiento por los propietarios.

Ya hemos indicado anteriormente que la Valoración de TINSA sobre las Unidades de Aprovechamiento en parcelas del PERI, se encontraba absolutamente desfasada y desactualizada al alza, y que hoy día no se ajustaba a la realidad, y que esta cuestión ya era compartida hace años por parte de la propia Corporación Municipal, siendo conveniente volver a traer a colación que incluso esta misma, aún no habían pasado seis meses después de haber aprobado definitivamente la Ordenanza de Gestión que en su Estudio de Cargas partía como eje angular equidistributivo de la referida valoración, en sesión de Pleno de 20 de Mayo de 2011, aprobó por unanimidad, entre otros asuntos, solicitar una nueva valoración de la tasación del precio del suelo y de las unidades de aprovechamiento, reconociendo la bajada del mismo, y acordar la modificación del Estudio Económico de la Ordenanza.

Las razones sobre nuestra afirmación de lo disparatado de la valoración de la Unidad de Aprovechamiento, corroborado incluso hace ya cuatro años por el propio Pleno de la Corporación Municipal como hemos referido, son fácilmente constatables y evidentes: la tasación se lleva cabo con arreglo al procedimiento establecido al efecto, por una empresa de tasación, especializada en la cuestión y de una profesionalidad fuera de toda duda, pero no obstante, la fecha de la misma se remonta a 11 Enero de 2010, más de cuatro años, y ello sin duda, nos debe de hacer reflexionar sobre la vigencia y razonabilidad de esa valoración, llevada a cabo en un contexto muy concreto y envuelta en una serie de circunstancias, como podrían ser los últimos coletazos de una explosión valorativa al alza del valor y del sector inmobiliario, especialmente en zonas de litoral. A esto se acompañaba, un atroz y agresivo negocio especulativo para con esos terrenos, un mercado inmobiliario insaciable, y una locura de precios para alcanzar una vivienda o una parcela donde construirla, en esa carrera de lo que algunos denominaron “el derecho a una segunda residencia digna”, y una revisión catastral recién aterrizada entonces, se tomó como referencia para esa ponencia de valores y para la tasación y consecuente valoración de la UA, y todos estos elementos completan ese escenario y contexto en el que se hizo buena esa asignación económica a la UA, que hoy calificamos como disparatada.

Las circunstancias de hoy, cuatro años después, insistimos, en plena crisis económica, que por buscarle algo positivo, está colocando a cada uno y a cada cosa en su sitio, con un mercado inmobiliario casi paralizado y evidentemente saturado, y con una progresiva devaluación de precios en el sector, a todos nos hace dudar sobre la defensa de mantener la valoración de una U.A. en esos mismos términos de entonces. La importante y sustancial bajada de los valores catastrales de las parcelas del PERI a más de la mitad impulsada desde el actual gobierno municipal, es la prueba significativa del desfase y de la sobrevaloración-tasación de una asignación de 494,88 €/UA, y de la necesidad de poner sobre la mesa una nueva en la línea que apuntamos.

De lo dicho podemos extraer que, lo apuntado ya entonces en ese Pleno, **era una prueba evidente de que la aplicación de las Ordenanzas y el sistema de gestión y compensación que consagraba, estaba condenado al fracaso, entre otras razones por esa ya entonces exagerada valoración de las Unidades de Aprovechamiento, más aún en un sistema por el que se optó, donde la moneda de cambio compensatoria capital, resultaba ser la compensación económica de las Unidades de Aprovechamientos que unos, estaban obligados a pagar porque debían comprar los excesos de aprovechamiento de las parcelas que se le asignaban, y otros,**

**estaban obligados a vender porque en sus parcelas de aportación por las cesiones de dotaciones públicas que les afectaban, no podían ser compensados con parcelas de reemplazo libres donde edificar y materializar sus derechos.**

En este Documento se incluye una nueva **Valoración de Unidades de Aprovechamiento Sin Urbanizar en el PERI 1 El Palmar**, suscrita por el **Arquitecto Superior José Antonio Albarrán Bailén, Colegiado nº 212 en el C.O.A.C., de fecha de 30 de Septiembre donde se asigna un Valor de 243,20 €/U.A., así como un Valor de 459,33 €/U.A. a efectos de compensación económica de la cesión del aprovechamiento correspondiente a la administración urbanística actuante.** ( Se incorpora al presente Documento como Anexo nº 1 )

**6. Participación económica municipal, con las compensaciones económicas por las ventas a los propietarios de los aprovechamientos lucrativos que pudieran corresponder al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera dentro del PERI y de la Zona de El Palmar, en la Financiación de la Urbanización, Gestión y/o Conexiones Exteriores del PERI y de la Zona .** Ascenden los ingresos municipales por este concepto a algo más de 1,2 millones €.

En principio, como se establece por ley, al Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, le corresponden un conjunto de aprovechamientos urbanísticos lucrativos como administración urbanística actuante, por su participación en la plusvalía que genera su iniciativa y actuación urbanísticas en el ejercicio de sus legítimas competencias sobre el ámbito territorial sobre el que estas se proyectan, y que se cuantifican de inicio en un 10% del aprovechamiento objetivo asignado al ámbito territorial en cuestión, que se ha de entregar a la Corporación de forma gratuita en parcelas urbanizadas con cargo a los propietarios. De igual forma, también pertenecen a la Corporación, los aprovechamientos urbanísticos que corresponden de forma proporcional a los diferentes bienes de titularidad municipal incluidos en el ámbito del Sector, pero con respecto a estos últimos, la institución municipal, como un propietario más, debe contribuir de forma proporcional a lo que aporta, al sostenimiento y financiación de las cargas urbanísticas y gastos de urbanización repercutibles en los propietarios.

Según los datos y la información que manejamos, descontado del cómputo de edificabilidad y aprovechamientos del PERI, por aplicación del artículo 112.4º. de la LOUA 7/2002, la superficie de los Padrones y Caminos Públicos localizados en el PERI, que hemos cuantificado y medido en una superficie total de 11.365,04 m2, así como las Unidades de Aprovechamiento de la Parcela de Espacio Libre Privado – Equipamiento que aspira a adjudicarse la Corporación Municipal para Dotaciones, Parque y Equipamientos en la zona, aplicada la valoración de la UA actualizada de la que partimos y que consta en el Informe del Arquitecto Superior JA Albarrán de Septiembre de 2014, a los aprovechamiento lucrativos municipales, **el valor del 10% de aprovechamiento municipal asciende a la cuantía aproximada de 1.227. 372 €**, libres de costes de urbanización, ya que las cargas de urbanización de los aprovechamientos de cesión obligatoria a la administración son sufragados por los propietarios de forma proporcional a su aportación al ámbito del PERI.

Ya hemos explicado y esbozado anteriormente la medida de reinvertir esos importes para anticipar la financiación de algunas de las Conexiones Exteriores, energía eléctrica y telecomunicaciones esencialmente, volviendo aquí a reproducir lo expuesto: Para aquellos servicios urbanísticos de los que se haya de dotar al PERI, que ineludiblemente requieren de una Conexión Exterior para su garantía y acceso, y para los que se descarta su abastecimiento autónomo aunque sea de forma provisional, como son la energía eléctrica y telecomunicaciones, proponemos la participación del propio Ayuntamiento, a los efectos de que la Corporación anticipe el costo de la ejecución de esas dos Conexiones, cuya financiación correspondería a los tres Sectores Urbanizables del Palmar, pero solo en la parte que correspondería al Sector Malcucaña y al SAU 5, con cargo al ingreso que obtendrá la administración por las **ventas de los aprovechamientos municipales correspondientes al 10% del PERI que hemos estimado en aproximadamente ese millón doscientos mil euros referido**, y todo ello sin perjuicio de que la Administración podrá luego repercutir y recuperar esas inversiones con motivo del desarrollo de esos otros dos Sectores. Estimamos que atendiendo a criterios de edificabilidad y superficie entre los tres sectores implicados, el PERI representa el 30 % del total, por lo que los anticipos municipales deben cubrir el 70% restante.

De igual forma, ya hemos adelantado anteriormente que incluso la propia Corporación, antes de pasar seis meses después de aprobar definitivamente las Ordenanzas de Gestión, en sesión de Pleno de 20 de Mayo de 2011, aprobó por unanimidad reinvertir el 10% de aprovechamiento municipal en los costes de urbanización para hacer viable los costes de los excesos de aprovechamientos, con este literal: “ El mencionado 10% del aprovechamiento municipal se reinvierta, de manera excepcional, en costes de urbanización en atención a las peculiares circunstancias que se dan en el ámbito del PERI El Palmar, con el fin de hacer viable los costes de los excesos de aprovechamiento que afectan a la mayoría de propietarios”, así como la modificación de la Ordenanza de Regularización en aquellos aspectos que se vean afectados por la reinversión del 10% y por la nueva valoración de las UA, que ya entonces, como hemos indicado también se acordaba llevar a cabo.

**Sobre la cobertura política e institucional de esa reinversión o disposición municipal anticipada de los aprovechamientos lucrativos municipales del PERI y los ingresos obtenidos por su enajenación, a las conexiones exteriores**, entendemos que desde esta última de perspectiva a fecha de hoy es notoria, basta con recordar los acuerdos plenarios y las diferentes declaraciones de los representantes de la Corporación que ya hemos citado.

Se trataría ahora de darle una **fundamentación y unacobertura legal a la propuesta:**

**Resulta evidente que en virtud del artículo 72 b) y c) de la LOUA, tanto los aprovechamientos residenciales de cesión obligatoria como administración urbanística actuante que pudieran corresponder al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera por el desarrollo y ejecución del PERI, como los ingresos que se obtengan por su venta, constituyen bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo, como también es evidente que, al caso que nos ocupa, es posible su venta directa en favor de los vecinos del PERI.**

Sobre esta última posibilidad, por el uso global y la tipología prioritaria residencial unifamiliar exenta, ligada indisolublemente a una parcela , del PERI , y por su baja densidad ( 10 viviendas x hectárea ) de un suelo urbano desde hace más de 20 años, es perfectamente comprensible que, ni es el más adecuado, ni tampoco el más razonable para que se destine el 10% de aprovechamiento municipal a viviendas con algún régimen de protección especial. Y en esta línea, aun cuando la reserva del 30% para este tipo de vivienda protegida que impone el **artículo 10.1. b) LOUA** no le resulta aplicable al PERI, reconocido como urbano no consolidado desde hace más de 20 años, de igual forma le resultaría perfectamente reproducible la dispensa que posibilita ese mismo artículo para aquellos sectores que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El perfil del PERI pues se ajusta indudablemente a esa determinación.

Si a lo dicho añadimos , en un ámbito como el que nos ocupa, donde existen numerosísimas construcciones ya , así como una eventual escasez para localizar parcelas libres de reemplazo para todos los propietarios que no han construido por encima de sus derechos, **que la no necesidad de localizar parcelas de reemplazo donde materializar el aprovechamiento municipal, porque este lo vendiera, permitiría a muchos propietarios del PERI, que han construido por encima de lo que a su derecho corresponde por el suelo que aportan, regularizar su situación, y por otro lado quedarían más parcelas libres de reemplazo posibles dentro del PERI para compensar a aquellos propietarios a los que les ha tocado la cesión de dotaciones públicas en sus parcelas de aportación, podemos considerar que la conveniencia de esas enajenaciones resulta indudable.**

Pero es que es más , podemos considerar incluso la posibilidad de que podamos atribuirle a la administración municipal, aprovechamientos que no constituyan patrimonio municipal de suelo, y cuya posibilidad de reinversión no esté sujeta a las normales restricciones de destino que la LOUA contempla para los primeros. Se trata, no de los Padrones públicos del PERI , sino de una serie de **Caminos de uso público o privado de acceso o paso a fincas y parcelas de la primitiva parcelación de la Colonia de El Palmar**, los cuales no constan ser parte de ninguna de las fincas registrales aportadas por el conjunto de propietarios del PERI, cuya superficie exacta y real hemos cuantificado en **11.564,35 m<sup>2</sup>** . Pues bien, esos “caminos “, en virtud del **artículo 112 de la LOUA**, se consideran “ de propiedad municipal , salvo prueba en contrario “, y salvo su consideración de bienes de dominio público, considerados como patrimoniales, no solo tienen aprovechamientos lucrativos como tales, sino que además, se han de considerar municipales, y aún considerándose en todo o en parte, según su uso y afección a un destino público o no, bienes de dominio público, también pueden tener aprovechamientos urbanísticos, que serán municipales, al amparo del artículo 112.4. del mismo texto legal. No es objeto de este trabajo, sino de la Reparcelación en si , determinar con precisión todas estas circunstancias, pero entendemos necesario apuntar la **opción de que puedan atribuirse aprovechamientos municipales al Ayuntamiento en el PERI de El Palmar, más allá de los que le puedan corresponder como Administración Urbanística Actuante, y con relación a estos, aún menos dudas existen sobre aplicar los mismos y los ingresos que su venta puedan reportar al Consistorio, a las conexiones exteriores de las que nos ocupamos en este apartado.**

Volviendo, no obstante, al análisis de la fundamentación y cobertura legal de la posibilidad de que el Ayuntamiento destine de forma inicial, con reserva de su derecho a recuperarlo de los Sectores Malcucaña y SAU 5, los ingresos que obtenga de sus aprovechamientos en el PERI, para financiar Conexiones Exteriores para la Zona, entendemos que la nueva redacción del **artículo 75.2.d. de la LOUA 7/2002**, en su literal dado por la Ley 2/2012 de Modificación de la propia LOUA que reconoce que “ *los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán, entre otros, a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural*”, puede servirnos de fundamento para tal aplicación de esos aprovechamientos municipales, que indudablemente forman parte del patrimonio municipal de suelo, a ese destino. Más aún cuando hemos dejado constancia de que, la administración no los invierte sin más, sino que simplemente los adelanta y anticipa para la ejecución de unas infraestructuras, imputables al PERI y a los otros dos Sectores Urbanizables de El Palmar, en la parte de estos dos últimos sectores, y cuya ejecución posibilitará el desarrollo de esos mismos, procediendo el Ayuntamiento a recuperar lo invertido y a repetirlo contra los propietarios de los mismos al momento de que estos se ejecuten y desarrollen.

En otro orden de cosas, en relación con el referido artículo 75.2. de la LOUA, consideramos que podemos entender que la zona de El Palmar, sin perjuicio de sus enormes expectativas y sus maravillosos recursos naturales, hoy día presenta importantes, en su concepción de núcleo urbano habitado y ocupado con elevadas densidades, índices de degradación considerable que influyen negativamente, no solo en el bienestar y la calidad de vida de los habitantes de ese núcleo poblacional y en sus posibilidades de desarrollo, sino incluso, en las mínimas garantías de salubridad pública e higiene. La falta de agua potable a fecha de hoy, la carencia de un suministro eléctrico con capacidad, la contaminación del acuífero por la falta de un sistema, no inadecuado siquiera, sino inexistente, de depuración y tratamientos de aguas residuales, etc... apuntan en esa dirección. La previsión de esa disposición económica puede fijarse, a diferencia de lo que se planteaba en la antigua redacción del citado artículo, en cualquier instrumento de ordenación urbanística, esto es, el propio PERI, e incluso en el marco del Proyecto de Reparcelación o incluso en el propio expediente de Delimitación de Unidades. Ni siquiera hoy día, se establece ya el anterior límite de porcentaje máximo de destino de estos ingresos del 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

El propio **artículo 69.1º. b) de la LOUA** determina que una de las finalidades de los patrimonios públicos municipales de suelo, no es *sino* “ **facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento** “, añadiendo en esta misma dirección el **artículo 71.1º** del mismo cuerpo legal que “ *La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 69.... Las administraciones titulares podrán hacer uso, para la gestión de sus patrimonios públicos de suelo, de todas las formas*

*previstas en esta ley , para la ejecución del planeamiento..... Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del patrimonio público de suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio”.*

En esta misma línea podemos también citar el **artículo 75.2 b) de la LOUA** que reproduce en parte el contenido del anterior artículo transcrito, cuando habla de los destinos que han de darse a los ingresos derivados de la gestión de los patrimonios de suelo.

Pues bien, al caso que nos ocupa, es innegable que la disposición municipal de los aprovechamientos municipales lucrativos que puedan corresponder a la administración municipal en el PERI, a los efectos de reinvertir provisionalmente los ingresos a obtener de su enajenación a las conexiones exteriores de toda la zona de El Palmar, no solo contribuyen a facilitar la ejecución del PERI, sino también el del Sector Urbanizable Malcucaña y el SAU 5. No hay duda tampoco de que esa disposición y aplicación de esos ingresos a esos fines, entra dentro de las facultades de gestión de los mismos en tanto que asegura el cumplimiento de una de las finalidades previstas en el artículo 69 referido. Y por último, tampoco es discutible que emplear esos ingresos a los fines reseñados, implica adelantar, asegurar y garantizar la posibilidad de desarrollar y ejecutar tanto el Sector de Malcucaña como el SAU 5, que no solo permitirá a la Corporación recuperar lo dispuesto a esos fines, en tanto Sectores obligados por planeamiento y por ley a sufragar proporcionalmente, lo mismo que el PERI, esas conexiones exteriores, indispensables para el desarrollo y ejecución de todos los Sectores implicados en El Palmar, sino que ello supondrá y se traducirá en una evidente ampliación del Patrimonio Público de Suelo, ya que en esos dos Sectores Urbanizables, también han de corresponder al Ayuntamiento los correspondientes aprovechamientos lucrativos municipales de cesión obligatoria.

También consideramos que el propio **artículo 105.1. de la LOUA**, previsto para las actuaciones urbanísticas por unidades de ejecución, como es el caso que proponemos, plantea que, *“ cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea presumiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento de aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de actuación a cargo de los propietarios a las otras unidades de ejecución similares y rentables”.*

Leído el citado artículo 105.1 de la LOUA, consideramos que el mismo puede servirnos de referencia para respaldar, no solo la decisión municipal de esa reinversión inicial en forma de acuerdo específico, que hoy día ya existe con motivo del precitado Acuerdo Plenario, o de aprobación del instrumento que prevea la aplicación de ese destino al que hace relación el artículo 75.2.d. precitado, sino también para materializarla. El PERI de El Palmar, podemos afirmar que tal como se encuentra orientado, puede no ser presumiblemente rentable para el conjunto de propietarios. El propio Ayuntamiento , ya hemos dicho que así lo ha reconocido implícitamente en ese acuerdo plenario de 20 de Mayo de 2011, cuando literalmente reconoce que la valoración de la UA en 494,98 euros/UA, tasado por TINSA en fecha de 11 de Enero de 2010, hoy día no se ajusta a la realidad, y por ello se “solicita a TINSA una revisión de la tasación en virtud de la

nueva situación: por un lado por la decisión de reinversión del 10% del aprovechamiento municipal, y por otra, por la bajada del precio de suelo en El Palmar estimada desde la última actualización en un 15% aproximadamente”. La Valoración actualizada a septiembre de 2014 de la que partimos que reduce la valoración inicial al 50%, aún lo deja más claro y evidente. Si ya hemos además indicado que el Anexo Económico de las Cargas Urbanísticas del desarrollo del PERI, incorporado en la Ordenanzas de Regularización, cifra en un total de 27.716.526 euros, el montante final de ese desarrollo, sumando todos los conceptos de total de gastos de urbanización ( estos resultan elevadísimos entre otras razones por la ingente cantidad que hay que destinar a sistemas generales y conexiones exteriores ), aprovechamientos municipales y valor sustitutivo de los terrenos a ceder en lugar de los espacios destinados a usos públicos, mientras todas las U.A. del PERI, valoradas en una ratio como hemos indicado de 494,98 e/UA, suman un montante total de rendimiento previsto de 31.319.859 euros, si a estos le restamos ese 15% que el propio Ayuntamiento ya reconoce que debe bajar el precio del suelo, y consiguientemente de la UA, el rendimiento previsto baja ya a 26.621.881 euros, inferior al coste final previsto para el desarrollo. Si seguimos el mismo razonamiento con la reducción de la U.A. al 50 %, el valor del rendimiento previsto, ya baja a 15.659.929 €. Así pues las cosas, siguiendo este razonamiento, acreditamos y comprobamos que la Unidad del PERI no será previsiblemente rentable, y que por tanto la Corporación puede reducir costes a propietarios y/o compensarlos económicamente, y por tanto puede y debe legalmente reinvertir legalmente patrimonio municipal y recursos económicos propios que reducirán las aportaciones del conjunto de la propiedad, en base como hemos indicado al artículo 105.1 de la LOUA, más aún cuando solamente los adelanta para posibilitar el desarrollo de otros sectores urbanizables de la zona contra los que podrá repetir y de los que podrá recuperar esa disposición económica.

#### **7. Reducción en más de un 60% los Gastos y Costes Asociados por la formulación y ejecución del planeamiento previstos en las Ordenanzas de 2010 en relación con los que incorporamos en nuestra propuesta:**

Los Costes y Gastos Asociados de los que partían las Ordenanzas en su Estudio de Cargas, no eran otros que los datos contenidos en la memoria económica y financiera del Documento del PERI, ascendiendo a la cantidad de 1.077.551 €. En estos costes se incluyen Honorarios Profesionales, Estudios, Proyectos, Tasaciones, Instrumentos Equidistributivos, Levantamientos, Tasas y Licencias, Inscripciones y Anotaciones Registrales, etc..

Muchos de estos Documentos y Estudios, a fecha de hoy, se encuentran ya disponibles en la Delegación Municipal de Urbanismo, habiendo sido sufragados de distinta forma, principalmente por el propio Ayuntamiento, desde Gastos por Redacción, por tramitación y publicación del PERI y de su modificación, por Tasación y Levantamiento topográfico, si bien estos dos últimos han tenido que ser actualizados, el propio Proyecto de Urbanización, que ya hemos adelantado que ha de ser modificado, y otros quedan pendientes como Reparcelación, Inscripción Registral o la Modificación del Proyecto de Urbanización, Dirección de Obras, Coordinación Seguridad y Salud o Control de Calidad.

Planteamos dos líneas de reducción de costes asociados repercutibles en los propietarios del PERI: de un lado, una mayor implicación y participación municipal en estos costes, aportando recursos técnicos, cartográficos, personales y documentales disponibles del propio Ayuntamiento o de otras Administraciones, principalmente Diputación, para la consecución de los trabajos, y fundamentalmente no repercutiendo en los propietarios todo o parte de los costes ya asumidos por la Corporación Municipal; de otro lado, afinar y negociar unos honorarios más asequibles de los inicialmente previstos, planteando una fórmula de contratación negociada de la gestión- ejecución a Asistencia Técnica única para todo el proceso. **La previsión que consideramos es estimar y fijar esos costes y gastos en un máximo del 5% del P.E.M. de las Obras de Urbanización Interior y Exterior, reduciéndose los actuales previstos en las Ordenanzas a 392.375€ , G.G. , B.I. e I.V.A. no incluidos.**

### **8.Propuestas e Intervención Municipal para alcanzar fórmulas comunes y generales de financiación de Costes de manera asequibles para los vecinos:**

Ya hemos apuntado en este Trabajo que la inexistencia de propuestas concretas y la falta de compromiso por parte del Ayuntamiento de Vejer para gestionar y ofrecer fórmulas y mecanismos de financiación a los vecinos del PERI , para hacer frente a los importantes desembolsos y esfuerzos económicos que la ejecución de este les imponía, había sido uno de los hándicaps a considerar para valorar las razones de la inactividad del proceso de transformación urbanística y de la no iniciación de esa ejecución. Más aún, como hemos apuntado, habiéndose ideado por las Ordenanzas de Gestión un sistema de ejecución, donde la moneda de cambio compensatoria por excelencia resultaba ser la económica, con una valoración totalmente excesiva hoy día de la Unidad de Aprovechamiento para compensar entre quienes compran ,obligados a ello por el sistema, y quienes venden, también forzados, y habiéndose previsto un modelo de urbanización y unas conexiones exteriores a nuestro juicio excesivamente caro, sin escatimar en gastos, algunos de ellos totalmente prescindibles en nuestra consideración.

Imponer un desembolso final para la definitiva ejecución del PERI de más de 60 € por metro cuadrado aportado, y unas fórmulas compensatorias monetarias tan onerosas, a las que hay que hacer frente de forma obligada, en un escaso espacio de tiempo y exigentes plazos, sin al menos poner sobre la mesa fórmulas de financiación posibles, que hagan el trago más asequible y asumible al vecindario, asolado además por un periodo de crisis como nunca se conoció, ha influido tanto en el rechazo social como en la extendida incredulidad en la viabilidad del PERI en bastantes vecinos, y ha trasladado a otros tantos a la preocupación e incertidumbre sobre sus posibilidades reales de mantener sus propiedades,por la manifiesta y absolutamente verosímil posibilidad de no poder hacer frente a esos desembolsos y costes que se les requieren.

En este sentido, consideramos que el Ayuntamiento es quien debe y ha de encauzar las fórmulas de financiación colectiva que permitan al conjunto de propietarios hacer frente , de una manera asequible y asumible,a los gastos y cargas urbanísticas, y liderar las negociaciones e iniciativas que ofrezcan al conjunto de estos, las más amplias ventajas y facilidades para que hagan más llevadera la financiación de la transformación del ámbito territorial que nos ocupa: **coordinar y negociar con entidades bancarias líneas de crédito con condiciones especiales para sufragio de gastos de urbanización por parte de los vecinos que necesiten financiación; programación gradual y faseada por tiempos, partidas y/o ámbitos las obras de urbanización; Estudiar la figura del**

**Agente Urbanizador; establecimiento de facilidades de pago para los vecinos que adquieran aprovechamientos municipales, etc... son algunas de las medidas que proponemos.**

**A MODO DE CONCLUSIÓN con este paquete de medidas relacionadas a este punto, consideramos necesario resaltar, CUATRO REDUCCIONES DE GASTOS Y COSTES REPERCUTIBLES DIRECTAMENTE EN LOS VECINOS DEL PERI: UNA REDUCCIÓN DE UNOS 8.000.000 € ( UN 40% ) DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN y GESTION PREVISTOS ACTUALMENTE EN LAS ORDENANZAS DE GESTION VIGENTES; LA REDUCCION REPERCUTIBLE EN LOS PROPIETARIOS DE LAS CANTIDADES QUE REINVIERTA EL AYUNTAMIENTO EN ESOS CONCEPTOS POR LA VENTA SUS APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES; EL AHORRO A LOS PROPIETARIOS QUE DEBÍAN ADQUIRIR APROVECHAMIENTOS POR LOS GASTOS DE COMPENSACION A LOS PROPIETARIOS DE ESPACIOS DESTINADOS A USOS PÚBLICOS QUE CON LA PROPUESTA SE COMPENSAN CON PARCELAS Y QUE SE ESTIMABAN EN LAS ORDENANZAS EN MÁS DE 7,5 MILLONES €; Y LA REDUCCIÓN EN UN 50% DEL VALOR DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES QUE DEBAN O PUEDAN COMPRAR .**

**\* Asunción de Bases y Criterios de Gestión y Reparcelación que contribuyen a facilitar y posibilitar el desarrollo del PERI , a incorporar en el Proyecto de Reparcelación y demás instrumentos de gestión y planeamiento:**

Ya hemos dicho que actualmente, constatado el fracaso de la puesta en marcha del proceso de gestión y ejecución del PERI 1 El Palmar, enfrentándonos a un peligroso punto muerto en la cuestión, nos encontramos en un momento crucial para la toma de decisiones más adecuadas para ponernos en el camino más rápido y acertado para el desarrollo y la gestión del mismo, apostando por cambiar el campo de juego y la reglas de la gestión del PERI para pasar de un Sistema de Transferencias de Aprovechamientos a otro de Delimitación de Unidades de Ejecución, enmarcado en el establecimiento de un sistema de cooperación, se trata en este punto de discernir lo que resulta más conveniente para fijar los criterios que, a nuestro entender, deben prevalecer en el proceso de desarrollo y ejecución urbanística del mismo, y en el cumplimiento de los objetivos que en este debemos marcarnos y que ya hemos hecho constar, esto es, equidad, eficacia, economía y agilidad. Para ello resultan imprescindibles fijar esos criterios que faciliten, posibiliten y finalmente permitan esa ejecución:

**1. Todos los ya relacionados anteriormente y a este punto, que abaratan su gestión y las cargas y costes que han de soportar los propietarios, los cuales damos por reproducidos en este Apartado del Documento:** Es manifiestamente evidente que cualquier medida que implique un ahorro y una reducción de los costes y cargas que, para la transformación urbanística del PERI deben asumir los vecinos, es sin duda un elemento que facilita su gestión y ejecución, más aún, cuando los excesivos desembolsos y gastos que requería el éxito final del sistema de ejecución y del proceso urbanizador, se han señalado como una de las causas que han influido trascendentalmente en el fracaso del sistema y del modelo seguido hasta ahora.

Por tanto es pues, **cualquier criterio o medida abaratadora de esos costes y cargas urbanísticas, uno de las bases y principios que debemos analizar y relacionar como facilitadores y posibilitadores del sistema de ejecución y gestión del desarrollo del PERI al que aspiramos.**

**2. El Proyecto Reparcelatorio debe priorizar ante todo el recurso compensatorio de la parcela de reemplazo: Cuantas más parcelas de reemplazo libres y vacantes, que además cumplan las determinaciones del PERI para considerarlas edificables, más fácil y mayor garantía de gestión. Esfuerzo prioritario. Medidas Posibles a esos efectos:**

Así las cosas, a los efectos de alcanzar y cumplir con este criterio, consideramos que el instrumento de equidistribución, o sea el Proyecto de Reparcelación por el que nos inclinamos, debe esforzarse en configurar, para el mayor número de propietarios posibles, las parcelas lucrativas necesarias y máximas, posibles y edificables, para que todos puedan verse compensados y localizar sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos, en atención a la parcela bruta que aportan. Resta ahora decir nuevamente, que ello contribuirá a un importante ahorro de desembolso económico en concepto de adquisición de las dotaciones y espacios públicos, cuya localización y cuantificación deben respetarse tal como las determina el PERI, de forma que los propietarios, titulares de parcelas de aportación a las que correspondan parcelas de reemplazo lucrativas, o que simplemente hayan construido, no deban asumir esos desembolsos económicos, excesivos e inasumibles en muchos casos, que compensen a los otros, y los propietarios de parcelas de aportación con destino a usos públicos, no tengan que ser compensados económicamente de forma obligatoria.

Esto que parece sencillo, no resulta tanto evidentemente, ya que partimos de una realidad edificatoria importante que ocupa ya, de inicio, una considerable porción de las parcelas lucrativas, sobre todo residenciales, propuestas por el PERI como tales, y no menos edificabilidad y densidad de idénticas características y tipología.

Incluso presenta mayor dificultad hoy día, porque parece constatable con un simple vistazo, que esa realidad ya edificada y ocupada antes de que se inicie el proceso de ejecución, se ha visto incrementada en el intervalo de tiempo transcurrido desde la redacción del PERI hasta ahora, cuantificándose ese incremento de 228 viviendas al momento de aprobarse definitivamente el PERI, a las 248 que hemos constatado en el último levantamiento y comprobación.

Hasta tal punto esto es así, que, si partimos de la premisa de respetar todo lo construido hasta ese momento de aprobación del PERI, propiciando su regularización urbanística, la cual desde luego compartimos, podría presentar serias dificultades el reemplazo parcelario compensatorio del 100 % de la propiedad aportada y por tanto incluida en ese ámbito territorial. No obstante, tras analizar lo aportado por cada propietario, lo que a sus derechos corresponde según el PERI por lo que aporte, y las parcelas edificables al amparo de las determinaciones del PERI que **podemos configurar con la Reparcelación, prácticamente podemos concluir que todos pueden ser compensados urbanísticamente con parcela de reemplazo donde materializar esos derechos**. No obstante esa afirmación debemos matizarla, siquiera por respeto al instrumento de gestión que ha de concluir y poner en valor la misma, porque solo puede ser objetivamente demostrada con todas las garantías en el marco de la definitiva confección de un Proyecto de Reparcelación.

**Para respetar este Criterio Reparcelatorio y alcanzar este objetivo de alcanzar la plena compensación de todos los propietarios del PERI con parcelas libres y edificables de reemplazo donde materializar sus derechos edificatorios, consideramos debe partirse de las siguientes PREMISAS en la confección del instrumento reparcelatorio y en la interpretación de las determinaciones del PERI , de las NNS de Planeamiento de Vejer de la Frontera y de la LOUA 7/2002:**

- **Cada propietario tendrá derecho a materializar sus aprovechamientos urbanísticos en parcelas lucrativas de reemplazo, tantas parcelas, que al menos cumplan las condiciones y determinaciones urbanísticas que marca el PERI para que resulten edificables, como viviendas le correspondan por el suelo que aportan, a razón de 10 viviendas por cada 10.000 m<sup>2</sup> ,restando inicialmente el 10% que corresponde al Ayuntamiento, para que sobre estas parcelas, puedan construir, o regularizar, si ya lo han hecho, sus respectivos derechos edificatorios, que no son otros que el resultado de aplicar al 90% de la superficie de esa propiedad que aporta, el coeficiente del 0,15: consecuentemente hemos de conformar en el eventual instrumento equidistributivo de cargas y beneficios que estructuran el sistema compensatorio por el que optamos, esto es el Proyecto de Reparcelación, un número de parcelas edificables tales, que permitan materializar esos derechos a todos los propietarios que aportan suelo al PERI, sino los ha consumido ya en su totalidad, en cuyo caso podrá regularizar aquellas construcciones y edificabilidad consumida que en su respectiva parcela adjudicada, y que evidentemente será la que ya ha construido, permitan las determinaciones del PERI:**

Efectivamente partimos de una idea esencial que vertebra y estructura el sistema de gestión y ejecución que proponemos para el PERI, el mecanismo compensatorio de todos y cada uno de los propietarios cuyas titularidades y parcelas, o partes de ellas, conforman el ámbito territorial y el soporte geográfico del Sector de S.U.N.C. PERI 1 El Palmar, lograr la **Garantía de compensación a todo propietario , haya o no construido, con parcela de reemplazo donde pueda materializar los aprovechamientos que por su derecho le corresponden**, de forma que ninguno se ha de ver ni perjudicado ni obligado a ser compensado de otra forma, por el hecho de que otros hayan construido más de lo que les correspondía. Ese objetivo, requiere en el eventual Proyecto Reparcelatorio del PERI, localizar la Delimitación y Asignación inicial en el mismo, de parcelas de reemplazo , edificables según sus determinaciones, que garanticen el Derecho a materializar inicialmente por cada propietario, el aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente exclusivamente a su parcela de aportación que, como ya hemos indicado , no es otro que el resultado de aplicar el coeficiente del 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al 90% de la superficie de su respectivo suelo aportado . Para ello debemos discernir y dejar sentado las siguientes cuestiones :¿ qué se entiende por parcelas edificables y qué determinaciones urbanísticas deben cumplir según el PERI?¿ el Número que necesitamos teniendo en cuenta las ya edificadas ?  
¿ qué propiedades de aportación debemos compensar para saber cuántas Unidades de Aprovechamiento debemos adjudicar ?.

Para todo ello necesitamos reproducir lo que el propio PERI determina como condiciones generales y particulares de los usos y edificación , esto es, **Título IV y V de las Ordenanzas Regulatoras del Documento**, resultando indispensable traer a colación su actual regulación, después de la **Modificación del PERI del año 2010** que varió sustancialmente el contenido de estos Títulos, siendo clave e indispensable el campo que esa Modificación nos abre para amparar parte de las soluciones y propuestas compensatorias que planteamos en este Apartado del Trabajo, **ya que nos permite y facilita localizar o conformar más parcelas libres edificables para compensar a más propietarios con las mismas , que antes de operarse esta modificación, la cual resultó aprobada de forma definitiva por el Pleno de la Corporación Municipal de 15 de noviembre de 2010 y publicada en BOP de Cádiz de 18 de diciembre de 2014:**

Nos interesa particularmente a este punto, traer a colación la modificación operada en el **artículo 24** sobre condiciones generales de uso, que establece con claridad el régimen de usos compatibles en las parcelas edificables resultantes de la ordenación del PERI según su uso principal, de igual forma que también interesa subrayar que elimina la equivalencia general de cada 4 plazas hoteleras equivalen a una unidad residencial salvo para el uso hotelero.

Esto en la práctica nos concede una posibilidad importante, ya que si anteriormente las 64 viviendas equivalentes a las 257 plazas hoteleras que se

asignan a las dos parcelas de uso hotelero previstas en el PERI, computaban como consumidas y no aprovechables para las demás parcelas de uso residencial, en el momento en que la equivalencia solo se mantiene para el caso de que en la parcela hotelera se pretenda construir residencial, lo cierto y verdad es que las manzanas y parcelas de uso residencial ven en la práctica aumentado, y el PERI en su conjunto, el número de viviendas posibles en esas 64 viviendas más, hasta las 423 totales. Osea, **hay 64 viviendas más para repartir o compensar y a localizar en las parcelas de uso residencial del PERI, aparte de las 257 plazas hoteleras de las parcelas hoteleras**, si bien, si en una parcela residencial se pretende un uso compatible hotelero, la equivalencia será de que por cada vivienda que corresponda a esa parcela, en esta solo podrán construirse cuatro plazas hoteleras, e igual pero viceversa en las hoteleras que pretendan construirse viviendas. Para nuestra propuesta compensatoria, este “ incremento “ de 64 viviendas disponibles es vital si tenemos en cuenta que planteamos compensar a todos los propietarios del PERI con parcelas de reemplazo, siendo lo prioritario en el mismo las parcelas de uso residencial, más aún si tenemos en consideración el incremento del número de edificaciones construidas en el PERI en los últimos años, que nos dejaba menos margen para poder compensar con parcelas libres edificables, residenciales principalmente, a aquellos propietarios de parcelas de aportación destinadas a usos públicos o que no hubieran construido en estas.

También debemos referirnos en este Apartado, a las **modificaciones operadas en los artículos 54 a 56 de las Ordenanzas del PERI sobre condiciones de edificación de parcelas sin edificar**, que en principio serían teóricamente las que podrían alojar las 64 viviendas más que nos encontramos, conforme a lo explicitado anteriormente al hablar de la modificación del artículo 24:

1º. Se parte ahora, tras la modificación, de la idea de que toda parcela catastrada antes de la aprobación inicial o definitiva del PERI, que al menos tenga 140 metros o 500 metros respectivamente, resulta edificable, con lo que es evidente que las parcelas existentes de acuerdo con lo planteado son edificables y pueden compensar a propietarios que las aportan, aunque no lleguen a **la mínima establecida con carácter general en 850 metros que se ha reducido, e incluso puede ser de menos de un 10% de esa superficie, osea de 765 metros para que pueda ser considerarla edificable o a segregar, siempre que la parcela estuviera afectada parcialmente con destino a usos públicos**, cuestión esta que resultan perceptibles en casi todas las parcelas del PERI, en tanto prácticamente todas están afectadas por su colindancia con viarios, aparcamientos y otros equipamientos.

Esta parcela mínima a efectos de segregación también se establece con la modificación, reduciendo la mínima anterior que estaba en 1.000 metros, con lo que el número de parcelas edificables a repartir y compensar con propietarios sin

edificar, aumenta también considerablemente. **También se ha reducido el frente mínimo de fachada de 20 a 18 metros** con lo que se facilita aún más localizar más parcelas edificables.

**2°. Se han cambiado también los criterios y condiciones de edificación como son los de posición en relación con la parcela, ocupación, edificabilidad y variantes tipológicas constructivas**, que a nuestro juicio hacen más fácil y que sean más, las parcelas existentes, disponibles o a conformar con la Reparcelación, que resulten edificables, y consecuentemente el número de parcelas compensatorias de reemplazo disponibles o conformables.

También afectó la Modificación a la que nos venimos refiriendo a las condiciones de parcelas con edificación, concretamente a los artículos 58 de la Ordenanzas, sobre condiciones comunes a todas las parcelas sobre el que ahora entraremos, y al artículo 59, en este caso para reproducir para las parcelas con edificación, lo dicho sobre reducción de la parcela mínima edificable a efectos de edificación y segregación para las parcelas libre de edificación.

Sobre el **artículo 58**, reseñar que la **modificación del PERI en principio posibilita que queden fuera de ordenación edificaciones existentes a la aprobación definitiva del PERI por causa de no ajustarse a la edificabilidad, densidad o uso, cuando antes no quedaba ninguna, aun cuando no se ajustara a esas determinaciones, además de establecer los distintos regímenes posibles de fuera de ordenación**. A este punto resulta interesante subrayar que **tras la modificación, la edificabilidad que exceda de la permitida según el PERI en una parcela construida, no será patrimonializable por el propietario que ha construido**, con lo que, a las resultas de uno de los criterios de reparcelación que vamos a dejar sentado más adelante en nuestra propuesta, este propietario no puede ser obligado a comprar esos excesos de edificabilidad por encima de lo que puede alojar la parcela que haya construido y se le adjudique.

Por último debemos referir también la **modificación operada en los artículos 62 y 66 de las Ordenanzas**, siendo importante, al caso que nos ocupa, la del primero que fija las **condiciones de parcelación de las parcelas de uso hotelero** que, si anteriormente estas resultaban insegregables, con lo que la adjudicación de las mismas en su eventual Reparcelación era susceptible de controversia, ya que, por su volumen y superficie, era complicado adjudicársela a propietarios únicos y debieran compensar a más un propietario en situaciones de proindiviso, desde luego nada deseable en toda compensación, mucho menos para los propietarios afectados que se resisten a recibir lotes compensatorios en régimen de proindivisos con otros propietarios, **ahora se permite que las mismas puedan ser loteadas y segregadas en parte, aunque con limitaciones, con lo que en esa eventual Reparcelación que proponemos, podremos compensar**

**con las dos parcelas hoteleras y los sublotes que, dentro de las mismas, podamos conformar mediante los correspondientes Estudios de Detalle, a distintos propietarios importantes por el suelo que aportan, sin que tengamos que condenarlos a adjudicárseles lotes en proindiviso.** Concretamente hemos estudiado la posibilidad de alojar en esas parcelas, sin avocarlos a situaciones proindivisarias, en lotes de reemplazo individuales, a determinados propietarios que aportan parcelas grandes, como por ejemplo la de los propios titulares de esas parcelas hoteleras, o la de los propietarios de las parcelas de aportación destinada a Parking 1 y Equipamiento Docente y Deportivo, que no tienen posibilidad de ser compensados en las parcelas que aportan, o incluso a los titulares de la parcela comunal en la que se prevé la amplísima Zona de Espacio Libre Privado en la zona de los Colegios y la Asociación que aspira a adjudicarse el propio Ayuntamiento. **Concretamente consideramos que en esa parcelas hoteleras, podemos alojar y compensar, sin tener que asignarles parcelas en proindiviso** ,a esos propietarios de parcelas grandes referidas, que coinciden con las propias hoteleras y la de los equipamientos más importantes y de mayor superficie del PERI, cuestión esta que les impide a estos últimos ser compensados en las parcelas que aportan, ya que prácticamente toda ellas se destinan a dotaciones públicas de una u otra forma. Estamos hablando de poder compensar, nada más y nada menos , con estas parcelas hoteleras de reemplazo , **a propietarios que aportan al PERI más de 50.000 m2 de suelo bruto, esto es, casi un 13% del total de suelos del ámbito del PERI con derecho a aprovechamiento, con lo que a nuestro parecer, esta modificación facilita y contribuye enormemente a nuestro objetivo de lograr la compensación con parcelas de reemplazo de todos los propietarios del PERI y nos permite eludir la fórmula compensatoria económica de aquellos propietarios, titulares de parcelas con destino a dotaciones públicas, que tanto encarecía el anterior sistema de gestión y compensatorio ideado.**

Pues bien, llegados a este punto, tras un pormenorizado análisis de las parcelas lucrativas edificadas o no, localizadas en la ordenación del PERI, que pudieran cumplir para ser consideradas como edificables, según las determinaciones del PERI, en especial las de ordenación , eventual conformación y segregación, ocupación y edificación, tras la Modificación del PERI operada en 2010, **hemos procedido a localizar, ajustar y localizar parcelas construibles, que respetan la parcela mínima a efectos de segregación y edificación, donde pueden materializar sus aprovechamientos urbanísticos propietarios que no han construido o que no lo han hecho por encima de sus derechos subjetivos, hasta un número de 164 parcelas libres de edificación y construibles con uso residencial.**

Haciendo un somero cálculo promediado de mínimos, si cada una de ellas, con una superficie promediada de 850 m2, puede albergar una media mínima de al menos 170 metros de techo edificable residencial , ello implica que **estas 164**

parcelas posibilitan poder compensar con parcelas de reemplazo a propietarios hasta un total de 28.856 Unidades de Aprovechamiento, o lo que es lo mismo, permite compensar a propietarios que representen la titularidad de al menos hasta 192.390 m<sup>2</sup> del ámbito del PERI, que representa hasta casi un 48 % de las parcelas con derecho a aprovechamiento aportadas por propietarios privados a ese ámbito. ( Se adjunta Plano de Parcelas Resultantes Edificables posibles en un eventual Proyecto de Reparcelación como Plano n° 3 )

Si a este 48% de parcelas aportadas al PERI, posibles de compensar, repetimos, con esas 164 parcelas libres residenciales de reemplazo, le añadimos el 13 % de parcelas aportadas, que hemos planteado compensables con las parcelas de uso hotelero, desde el punto de vista global, ya podríamos tener compensados teóricamente con parcelas de reemplazo a propietarios que representaran, hasta el 61% del suelo computable a efectos de aprovechamiento aportado al PERI.

Ahora, nos detenemos en la circunstancia , tomando los datos que nos ofrece el propio PERI, de que al momento de aprobarse este, ya constataba 228 viviendas construidas, que consumían 34.860 Unidades de Aprovechamiento, que representan teóricamente a 232.400 m<sup>2</sup> de suelo aportado al PERI, esto es , más de un 50 % del suelo computable a efectos de aprovechamiento aportado al ámbito, con lo que teóricamente hasta ese porcentaje de suelo aportado podríamos entender compensado.

No obstante esta afirmación última , deducida de datos incorporados por el propio PERI, debemos matizarla por las siguientes razones: Primero, porque ya hemos indicado que el número de construcciones, según último recuento que hemos realizado a finales del año 2014, se ha incrementado en 20 construcciones más, con lo que las preexistentes en el PERI hoy suman 248 , cuyas superficies construidas en parcelas de uso residencial suman un total de 33.567,02 metros cuadrados , suponiendo esto un consumo de 34.745,22 Unidades de Aprovechamiento ya consumidas en un total de 136 parcelas asignables y adjudicables , y que hacen un total de suelo neto lucrativo residencial de 228.487 m<sup>2</sup>.

**Segundo**, porque ya hemos indicado que el modificado artículo 58 de las Ordenanzas del PERI, determina que la edificabilidad que exceda de la permitida según las determinaciones del PERI en una parcela construida , no será patrimonializable por el propietario que ha construido, y será declarada como fuera de ordenación; en este sentido según cálculo y comprobación de esas mismas fechas, apenas tres meses atrás, analizando pormenorizadamente el aprovechamiento objetivo máximo que cabe en cada una de esas 136 parcelas construidas , asignables y adjudicables evidentemente, en

un eventual Proyecto Reparcelatorio, a esos mismos propietarios que las han construido, y poniendo esas superficies construidas en cada una de esas parcelas en relación con la edificabilidad máxima construible de cada una de estas 136 parcelas construidas, en 50 de ellas se ha construido de más, o sea, por encima de esa edificabilidad máxima permitida y que se calcula por su correspondiente superficie, **sumando un total de excesos construidos no patrimonializables de 6.758,09 m<sup>2</sup>**; descontados de los ya referidos 33.567,02 metros cuadrados hoy día construidos en las precitadas 136 parcelas con construcciones, esas superficies construidas no patrimonializables, que decíamos que ascendían a 6.758,09 metros cuadrados construidos, **la superficie de las edificabilidades construidas, que el conjunto de esos propietarios pueden materializar en sus respectivas parcelas, suman 26.808,93 m<sup>2</sup>. De estos m<sup>2</sup> patrimonializables construidos, les corresponden 20.583 m<sup>2</sup> por el respectivo suelo que aportan ( a razón de 0,15 x 90% superficie aportada ), mientras que 1.051,64 serían los correspondientes al Ayuntamiento por sus respectivos 10% de cesión obligatoria, y que desde ya planteamos que han de ser comprados por esos mismos propietarios que no pueden cederlo. El resto de m<sup>2</sup> construidos patrimonializables, hasta 5.174,31 m<sup>2</sup> c, podrían ser patrimonializados por estos propietarios, en atención a la superficie de la parcela de resultado que se le asigna a cada uno de ellos, que es evidentemente la que tienen construidas, aun cuando no les corresponde esta opción como derecho por la superficie de terreno que aportan al PERI y los derechos urbanísticos que esta aportación les confiere. En pocas palabras, estos últimos 5.174,31 metros serían los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento del 10% que el conjunto de los otros propietarios del PERI que no han construido tendrían que hacer al Ayuntamiento.**

No obstante las matizaciones anteriores, con lo constatado sobre posibilidad de compensar con parcelas residenciales libres de edificación y parcelas hoteleras lucrativas localizadas y conformadas como edificables en las Manzanas previstas por la Ordenación del PERI, hasta un máximo de un 61%, no tenemos ninguna duda de que con el resto de parcelas residenciales construidas, podemos compensar en la premisa más pesimista al restante hasta 40% de suelo aportado con derecho a aprovechamiento, sin contar con las posibilidades compensatorias de la Zona de Equipamiento Privado, que ya hemos indicado que se adjudicaría al Ayuntamiento, y sin contar tampoco con las 688,90 Unidades de Aprovechamiento de la parcela de uso Comercial.

**EN CONCLUSIÓN ES POSIBLE EN EL MARCO DE UN EVENTUAL PROYECTO DE REPARCELACIÓN COMPENSAR CON PARCELAS DE REEMPLAZO LUCRATIVAS EDIFICABLES DONDE MATERIALIZAR SUS RESPECTIVOS DERECHOS AL 100% DEL**

## CONJUNTO DE PROPIETARIOS QUE APORTAN PARCELAS al PERI CON DERECHOS URBANÍSTICOS.

- **La Reparcelación puede configurar parcelas lucrativas residenciales con una edificabilidad menor a la prevista por el PERI como máxima, según las condiciones de edificabilidad que este establece por parcela neta en atención a su respectiva superficie:**

Pese a que el PERI, ya hemos dejado constancia de ello, establece en el artículo 55.4. de sus Ordenanzas Regulatoras, unas condiciones de máxima edificabilidad en función de la superficie neta de la parcela mediante una fórmula de cálculo de aplicar un porcentaje sobre la superficie de cada parcela, porcentaje este que varía en función de que esa superficie vaya siendo superior a unas bandas o márgenes acotados, esta edificabilidad así fijada, no es más que un techo máximo de edificabilidad que puede reconocerse a una parcela concreta. De lo manifestado, podemos extraer la consideración de **que un eventual Proyecto de Reparcelación es legítimo instrumento para configurar unas parcelas lucrativas de reemplazo para los distintos propietarios con una edificabilidad menor, nunca mayor de la fijada en ese artículo 55.4. de las Ordenanzas, que resulte igual al respectivo aprovechamiento subjetivo urbanístico lucrativo del propietario al que se le asigna , aunque el PERI posibilite que en la misma pudiera materializarse mayor edificabilidad.**

No es esto más que un ejercicio de análisis simple de los conceptos de aprovechamiento urbanístico que maneja **la LOUA 7/2002 en su artículo 59**, cuando evidentemente distingue entre aprovechamiento objetivo, aprovechamiento subjetivo y aprovechamiento medio, puesto en relación con el artículo 55 del mismo Texto Legal que *“reconoce para los propietarios de fincas aportadas en suelo urbano no consolidado, un derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o en caso de no estar incluido los terrenos en ninguna área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuviera asignado”*. En este mismo sentido, el PERI en su página 18, último párrafo, después de establecer que el aprovechamiento medio del área de reparto que constituye el PERI 1 El Palmar, es de 0,15 unidades de aprovechamiento urbanístico referido al uso característico por cada metro de suelo perteneciente a dicha área, establece que el aprovechamiento subjetivo que pertenece a cada propietario es el 90% del Aprovechamiento medio referido a la superficie de suelo de su titularidad, el cual garantiza a todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del PERI, un derecho idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

De esta forma , entendemos que no hay obstáculo para que la Reparcelación asigne a un propietario la localización de sus aprovechamientos urbanísticos en una parcela lucrativa cuya edificabilidad pudiera ser mayor a la suma de esos aprovechamientos por su superficie neta, y esa misma Reparcelación ni le permita ni le obligue a comprar esos “excesos “ de aprovechamientos, siempre lógicamente que la suma de todos los aprovechamientos lucrativos de todas las parcelas netas que asigne esa Reparcelación permita a todos y cada uno de los propietarios, ser compensados asignándoles respectivamente parcelas netas que les permitan materializar sus derechos tanto a estos como a la Administración. **Se trata de conformar una Reparcelación que asigne parcelas netas de compensación a los distintos propietarios a medida de los aprovechamientos subjetivos urbanísticos que corresponda a cada uno de ellos, sin que en ningún caso se le asigne más edificabilidad en la parcela de la que permite el PERI como máxima, y sin que la suma de las edificabilidades de todas ellas, supere el número de Unidades de Aprovechamiento máximas que establece el PERI.**

- **Pueden configurarse en el Proyecto de Reparcelación, siendo necesario según los casos la simultánea o previa aprobación de Estudios de Detalle, parcelas netas lucrativas distintas a las incluidas en los Planos de Ordenación del PERI, siempre que se respeten el uso y destino que este asigna a cada una de las parcelas y manzanas , los límites de todas y cada una de las mismas o de los espacios con destino a uso público, de forma que las manzanas lucrativas se ajusten a esas ordenaciones y delimitaciones, y que la parcelas lucrativas netas incluidas en cada una de las manzanas, cumplan con las condiciones que establecen los artículos 54, 58, 59, 62,66 y 69 , según sus usos, de las Ordenanzas Regulatoras del PERI .**

Hasta el punto esto es así, y no debemos entender la ordenación pormenorizada de parcelas lucrativas que grafía el PERI como vinculantes, sino como indicativas en cuanto a su superficie exacta y geometría, para el eventual Proyecto de Reparcelación, que , si esa ordenación pormenorizada de parcelas, fuera vinculante para la futura reparcelación, la segregación y la agrupación no tendría cabida ni sentido, cuestión esta que evidentemente no es así , ya que el propio PERI las regula y posibilita.

La ordenación del PERI a estos efectos por tanto, vincula en cuanto a los espacios lucrativos ocupables, en cuanto a las manzanas y parcelas edificables, en cuanto a los usos y destinos de estos espacios, y las parcelas mínimas edificables y segregables, y las que ya preexistían antes del PERI, a las cuales

este reconoce a efectos de su edificabilidad, aunque no lleguen a la superficie de parcela mínima establecida.

- De igual forma entendemos que **la diferenciación, prácticamente insustancial hoy día y sin apenas repercusiones materialmente constatables, entre espacios lucrativos residenciales con edificación y sin edificación, con una asignación cuantificada de aprovechamientos urbanísticos específica de edificabilidad a cada categoría, en los términos que lo hace el PERI, tampoco debe entenderse como vinculantes y de inexorable cumplimiento estricto por la futura y eventual Reparcelación.**

Ni esta diferenciación tiene cobertura legal, a salvo para justificar un régimen edificatorio diferente, o sea unas condiciones urbanísticas distintas según la parcela cuente o no con edificación preexistente, cuestión esta que desde luego hace relativamente el PERI solo para reconocer un específico régimen jurídico a las distintas parcelas edificadas, según aquello que no cumpla de las condiciones que establecen los artículos 54, 55 y 56 de las Ordenanzas para parcelas libres de edificación, pero en ningún caso para primar a quién ha construido indebidamente, en detrimento del que no lo ha hecho, ni hoy día responde a la realidad que justificó su inclusión, ya que es fácilmente constatable que el conjunto de edificaciones ya existentes hoy día y de parcelas ocupadas, desde la aprobación definitiva del PERI en Febrero de 2006 hasta la fecha, se ha visto incrementado, y parcelas, antes consideradas por el Documento de Planeamiento como “libres de edificación”, hoy no lo son.

La Reparcelación en todo caso sí entendemos y compartimos que debe garantizar el mantenimiento del conjunto de edificaciones preexistentes y de parcelas que las albergaban en el momento de aprobarse el PERI, que este mismo grafía y reconoce, y las determinaciones urbanísticas específicas que garantizaban su regularización y adecuación al planeamiento urbanístico. Pero con dos matices: uno, no menoscabar los derechos urbanísticos de otros propietarios, garantizando a los edificadores poder adquirir excesos de aprovechamientos de los que corresponden a aquellos propietarios no edificadores que no los pretendan y puedan materializar y expresamente así lo manifiesten; y otro matiz o presupuesto de esa garantía, que todas y cada una de las edificaciones preexistentes a mantener, no sean ya susceptible de constituir objeto de un expediente de legalidad urbanística y restauración del orden jurídico eventualmente transgredido por su construcción, ni que contra las mismas puedan adoptarse ninguna de las medidas cautelares o definitivas de protección y restauración de la legalidad urbanística, características de este tipo de expedientes preceptivos ante la infracción urbanística que ha constituido la construcción de la edificación en cuestión. Esto es, resulta imprescindible para garantizar el mantenimiento de la edificación preexistente que hayan

transcurrido los plazos legalmente establecidos en el **artículo 185.1. de la LOUA**, desde la completa terminación de la edificación, para que no puedan ejercitarse las medidas de restauración tendentes a la reposición del terreno a su estado primitivo, y que además, no nos encontremos ante algunos de los supuestos contemplados en el **artículo 185.2º de la LOUA**.

En ningún caso puede constituirse como objeto de un PERI, ni se encuentra enumerada como una de sus finalidades, en los términos que establece el **artículo 14 de la LOUA**, la configuración pormenorizada parcelaria lucrativa del ámbito de reforma interior sobre el que actúe, ni la distinción de modalidades o categorías dentro de un mismo uso asignado, para eso están los coeficientes de ponderación y homogeneización en todo caso, que ya este mismo incorpora.

**3. Respeto a la integridad de toda vivienda o negocio preexistente a la aprobación definitiva del PERI, posibilitando y facilitando a los propietarios su mantenimiento, y su regularización en caso de que hayan construido más de lo que el PERI les reconoce por las parcelas que aportan, a efectos de que puedan legalizar todo o parte de sus construcciones** dentro de los límites que permite el PERI y del respeto íntegro a los aprovechamientos urbanísticos de todos los demás propietarios y de acuerdo con la disponibilidad de aprovechamientos susceptibles de adquisición . **Abordar estrategias de solución de las construcciones posteriores mediante la técnica de la ordenación diferida:** Compromiso de Modificación de las determinaciones del PERI o en el marco del nuevo PGOU, que impidan dar actualmente solución a concretas situaciones preexistentes o proindivisarias :

En principio con respecto a **cualquier construcción existente al momento de aprobarse el PERI, si esta, en relación con la parcela sobre la que se asienta, se ajusta las determinaciones del PERI correspondientes a ordenación, uso, parcelación, edificabilidad, posición, ocupación y tipología, no hay la menor duda de garantía de mantenimiento de la misma en favor de ese propietario, si la misma no excede de la edificabilidad subjetiva, que a este corresponde por la superficie de suelo computable que aporta al ámbito del PERI. Tampoco hay ningún problema en extender esa garantía para los propietarios y sus construcciones que, cumpliendo esas determinaciones, se hayan construido con posterioridad a la aprobación del PERI. Así lo consagra el artículo 58.1. de las Ordenanzas Regulatoras. Incluso también se le garantiza a ese propietario su mantenimiento y reconocimiento, aún cuando no cumplan cualquier condición que no sean las condiciones de edificabilidad, densidad y uso.**

Las cuestiones comienzan a presentar problemas y dificultades **cuando estas parcelas construidas albergan edificaciones que implican un consumo de edificabilidad por encima del aprovechamiento subjetivo que corresponde al propietario, no obstante**

hay que distinguir tres casos y situaciones que necesitan de un análisis, y en consecuencia de una solución o criterio reparcelador que la plantee, distintos:

**Uno primero en el que ese exceso construido por un propietario, no suponga más del correspondiente al del 10 % que correspondería al municipio**, en cuyo caso una solución factible sería la de obligada adquisición y compra por ese propietario constructor de ese porcentaje que no puede ceder al Ayuntamiento. Este es el caso que hemos detectado en algunas parcelas construidas, que implicaría adquirir un montante total de 1.051 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial, que sería la suma de sus respectivos 10% de cesión que ellos mismos han construido y consumido en sus respectivas parcelas, y por tanto no pueden ceder a la administración.

**Un segundo supuesto generalizado, resulta ser el de aquellas parcelas que alberguen edificios en situación de fuera de ordenación por un consumo excesivo de edificabilidad en relación con la máxima permitida por el PERI en atención a su superficie, pero que cumplen con la determinación de la densidad por parcela:** la cuestión viene resuelta de inicio por el artículo 58.2. de las Ordenanzas cuando determina simple y llanamente, que esos excesos construidos serán simplemente no patrimonializables, considerándose en estos casos esa edificación en situación de régimen de fuera de ordenación tolerada por incompatibilidad parcial, y consintiéndose en ellas obras de conservación, parciales de consolidación e incluso de mejora o reforma menor pero nunca que impliquen un aumento de edificabilidad. Sobre esto más adelante profundizaremos.

**Y un tercer supuesto** resultaría, para aquellas parcelas que albergan edificaciones que, aún cuando no presentan un exceso de la máxima edificabilidad que las mismas en función de su superficie pueden albergar, si exceden de la suma de los derechos subjetivos del propietario en cuestión y de sus respectivos 10% de aprovechamiento municipal: hemos dejado constancia que este es el supuesto más generalizado entre las parcelas construidas, habiéndose contabilizado un total de 5.174 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial consumida, que podrían ser respectivamente patrimonializados por los propietarios que los han construido, al punto y hora que no exceden de lo que pueden materializar como máximo en sus respectivas parcelas, pero que en ningún caso, su eventual adquisición-compra de los mismos, responde al ejercicio de ningún derecho que le corresponda por el suelo que aporta al PERI:

A este respecto, debemos dejar sentado que partimos en nuestra propuesta compensatoria de un **Criterio Reparcelatorio que propugnamos como irrenunciable**, que no es otro que el principio de establecer que, el mantenimiento de una construcción y el reconocimiento como patrimonializable de los metros construidos, que excedan de los que corresponden al propietario de la parcela construida por lo que aporta al PERI, tiene dos límites: el techo máximo construible en la parcela según las determinaciones del PERI, y la garantía de compensación con parcela de reemplazo donde materializar los derechos edificatorios subjetivos de todos los propietarios, incluido los que no han construido lógicamente nada o los que lo han hecho, pero no por encima de sus aprovechamientos subjetivos.

Partiendo del respeto a este principio, la solución posible para este tercer supuesto, sería la posibilidad de su patrimonialización por los propietarios que han construido,

siempre que estos 5.174 m<sup>2</sup> construidos que hemos contabilizado, no excedan de los que corresponden al Ayuntamiento, o lo que es lo mismo, siempre que estos no menoscaben la suma total de los aprovechamientos subjetivos del resto de propietarios que no han construido nada, o no lo han hecho por encima de sus derechos subjetivos. En caso que no hubiera aprovechamientos “ municipales “ disponibles y suficientes para adquirir y patrimonializar esos 5.174 m<sup>2</sup> por todos los propietarios que han construido de más, sin que ese menoscabo se produzca, la propuesta podría ser planteada dando prioridad para su adquisición, a aquellos propietarios que, comprando estos, puedan regularizar el 100% de lo construido en sus respectivas parcelas, porque no se hayan excedido del aprovechamiento objetivo máximo de su parcela, y por ende esa adquisición priorizada permite que no quedare el edificio fuera de ordenación por esa circunstancia; y si aun así, continuarán esos aprovechamientos municipales disponibles, resultando insuficientes, se priorizaría para su adquisición a quienes para regularizar las construcciones , no se hayan excedido de la determinación de la densidad en esa o esas parcelas que correspondan a esos propietarios.

Parece pues que este tercer tipo de los supuestos planteados es el que puede presentar mayor complejidad en su solución, y sobre este consideramos oportuno llevar a cabo las siguientes consideraciones: Sin perjuicio del régimen específico sobre el fuera de ordenación que se incorpora en el PERI, especialmente en los artículos 58 y 59 en su redacción actual dada por la ya precitada Modificación Puntual de 2010 del PERI , debemos partir, como hemos insinuado desde un primer momento, de la idea de que **el consumo materializado de edificabilidad en una parcela concreta, que cuente evidentemente con edificación consolidada y en estado apto para usarla conforme a su destino, por encima del que el propio PERI posibilita, no solo para esa parcela concreta, que evidentemente coloca ese exceso en situación de fuera de ordenación, sino para ese propietario concreto, constructor y consumidor de esa edificabilidad por encima del aprovechamiento subjetivo que le reconoce el PERI ( esto es, el resultado de aplicar sobre la superficie de propiedad que aporta el 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ), no debe menoscabar nunca la posibilidad de materialización de los aprovechamientos urbanísticos subjetivos en parcelas de reemplazo de aquellos propietarios que, o bien no han construido, o bien no lo han hecho por encima de los suyos propios subjetivos.** Esta entendemos que debe ser la base para posibilitar la ejecución de un sistema de gestión y distribución de cargas y beneficios que priorice la compensación urbanística en parcelas lucrativas de reemplazo, postergando la económica. Para ello, creemos fundamental, dejar sentadas **diferentes cuestiones:**

**Una primera, ya referida como premisa en este Documento, que no es sino considerar que, aún cuando el PERI posibilite la materialización de una edificabilidad máxima en una parcela concreta ,conforme a la aplicación a su superficie, de unos índices de edificabilidad concretos, esta puede verse reducida en el marco de un Proyecto de Reparcelación, ajustándose a la edificabilidad que sea equivalente a la de los aprovechamientos subjetivos que correspondan al propietario al que se le adjudique la misma en relación a la parcela que hubiera aportado, pero en ningún caso, lo que no puede una Reparcelación, es asignar una edificabilidad superior en una parcela concreta lucrativa, a la que en ella posibilitan las determinaciones del PERI.**

A efectos prácticos y a título de ejemplo, en una parcela concreta lucrativa de resultado de 1.000 metros cuadrados, donde el PERI permite materializar 200 metros de techo edificable máximo ( resultado de aplicar a 1.000 metros el coeficiente del 0,2 ) que se

adjudique a un propietario concreto que aporta, al ámbito del PERI, una propiedad de 1.200 metros cuadrados bruta, por lo que, aplicándole el aprovechamiento medio del 0,15, le corresponde un aprovechamiento subjetivo de 162 metros de techo, habiéndole deducido el 10% municipal, nada impide que un Proyecto de Reparcelación le asigne a esa parcela concreta, en la que el PERI permite construir 200 metros, adjudicada a ese propietario concreto, una edificabilidad diferente a esa fijada como máxima, pero siempre inferior, que podría ser perfectamente de 162 metros para que nos situemos en el ejemplo, en ningún caso superior.

**Una segunda: en las parcelas, donde se hubiera construido por encima de ese aprovechamiento subjetivo que corresponde al propietario, este deberá obligatoriamente adquirir el porcentaje que corresponda a su respectivo 10% de aprovechamiento municipal, siempre que este pueda ser albergado en la parcela adjudicable en cuestión, según las determinaciones fijadas como máximas por el propio PERI. Si aún así, sigue contando con más edificabilidad consumida y volumen construido que la suma de sus aprovechamientos subjetivos más su respectivo 10% municipal que ha de adquirir forzosamente ya que no puede cederlo, inicialmente ese exceso debe ser considerado como en situación de fuera de ordenación y no patrimonializables, siempre y cuando la adquisición de estos menoscabe la posibilidad de que los demás propietarios que no han construido, o no lo han hecho por encima de sus derechos subjetivos, tengan forzosamente que ser compensados en dinero porque no pueda adjudicársele parcela de reemplazo donde materializar todos sus derechos subjetivos. Cubierta esta compensación pues, esa restricción de adquisición de excesos y límite no operará cuando puedan asignársele al propietario constructor, para que los adquiera por compra, de aquellos aprovechamientos que corresponden a la administración municipal y no a un tercero, no siendo estos otros que los que les corresponden al Ayuntamiento provenientes o del 10% de cesión obligatoria de todos los propietarios o por su aportación en su caso de bienes propios municipales que tengan derecho a aprovechamiento.**

Los argumentos legales de esa opción debemos buscarlos tanto en el propio PERI como en la LOUA: en este sentido el **PERI** establece en su **artículo 58** el supuesto de consumo por encima de la edificabilidad máxima permitida por el PERI en una parcela concreta, considerándola en régimen de fuera de ordenación tolerada por incompatibilidad parcial y permitiendo en ella una serie de obras de conservación, consolidación, e incluso en algunos supuestos, obras de reforma y ampliación, y considera el resto de los casos como de incompatibilidad total; la **propia LOUA en su artículo 102.1.e)**, nos afirma que *“cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance para la adjudicación de una o varias fincas resultantes independientes, el defecto o el exceso podrá satisfacerse en dinero, y la adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución”*.

O lo que es lo mismo pero dicho de otra forma, el **Proyecto Reparcelatorio puede habilitar un mecanismo para que el adjudicatario final de una parcela, en la que existan excesos de edificabilidad construida por encima de los que le corresponden**

**por sus derechos subjetivos, adquiera la integridad de los mismos, y por tanto esos excesos de esta parcela, siempre que se respete la edificabilidad máxima que el PERI establece para esa parcela en atención a su superficie .**

Es el propio artículo reseñado el que establece la obligatoriedad de que el propietario de una parcela construida, para mantener su situación, deba adjudicarse el exceso atribuido a esa parcela, por encima de sus derechos subjetivos, cuando existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución. Osea, en principio, el Proyecto de Reparcelación debe adjudicar el exceso edificatorio más allá de los derechos subjetivos del propietario a quien se le adjudique, para que pueda materializarse en una parcela concreta en la que existan construcciones que hayan consumido más de lo que corresponde a esos derechos subjetivos del propietario al que se le adjudique, que evidentemente será aquel que hubiera construido sobre la misma.

No obstante , ya hemos avanzado que solo esto es así de forma obligatoria, en el caso en que esas edificaciones sean compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución, por lo que, ningún impedimento legal encontramos para que el Proyecto de Reparcelación del PERI, en todos aquellos casos de incompatibilidad parcial, en lo que se refiere al volumen incompatible, y en todos aquellos de incompatibilidad total, pueda no permitir la adquisición por parte del propietario constructor en exceso, de esos aprovechamientos urbanísticos que exceden de los suyos propios subjetivos, más aún cuando existen propietarios que pretendan materializar íntegramente los suyos respectivos, y si a esos propietarios que han construido en exceso, se les reconoce su derecho a consolidarlos, a los primeros no se le pueda garantizar esa materialización íntegra.

**Como conclusión de la afirmado hasta ahora, podemos considerar que, para toda construcción en situación de fuera ordenación parcial, en lo que se refiere a la parte de la misma en tal consideración de incompatibilidad con el PERI, por lo general será volumen construido en exceso, o en situación de incompatibilidad total, y el eventual Proyecto de Reparcelación no vendrá obligado a considerarla como consumidora de edificabilidad, ni tampoco a posibilitar su adquisición por parte del propietario adjudicatario de la parcela sobre la que asiente, evidentemente el que hubiera construido sobre ella.**

De igual forma debemos dejar constancia de que si en el Proyecto de Reparcelación se encuentran parcelas de reemplazo suficientes para todos los propietarios de aportación y para todas las parcelas de aportación, con posibilidad de edificabilidad suficiente según las determinaciones del PERI, para satisfacer a todos los propietarios en sus respectivos derechos subjetivos, y aún así siguiera sobrando edificabilidad, la Reparcelación podría reconocer a los propietarios constructores el derecho a adquirir los excesos que hubieran construido en sus respectivas parcelas siempre que con ello no excedieran de la edificabilidad máxima que en su respectiva parcela establece el PERI. O lo que es igual, si se sumaran todas esas edificabilidades posibles, aplicando teóricamente las determinaciones urbanísticas máximas a cada parcela lucrativa de cada uso que resultara según la ordenación prevista el PERI, y se excediera de la global máxima que este establece para cada uso, deberán adjudicarse primero, todas las edificabilidades de sus respectivos derechos subjetivos que corresponden a todos los propietarios del ámbito del PERI en las parcelas de reemplazo que les correspondan, y hasta que todos y cada uno de ellos, no se encuentren cubiertos y atendidos en sus

respectivos derechos subjetivos, los propietarios que hubieran construido en sus parcelas de reemplazo por encima de sus derechos subjetivos, no podrán consolidar esos excesos y adquirirlos, aunque esos volúmenes no se consideraran como fuera de ordenación.

**En pocas palabras,amen de repetirnos, hasta que todos los propietarios, no puedan materializar sus derechos urbanísticos subjetivos, los que le corresponden por los suelos que aportan, en sus respectivas parcelas de reemplazo, no tendrían derecho los propietarios que hubieran construido en exceso a consolidar y adquirir esos excesos, aunque esos excesos pudieran ser albergados en esas parcelas por no encontrarse en situación de incompatibilidad, y así puede y debe consagrarlo el Proyecto Reparcelatorio en su labor distribuidora.** El razonamiento fundamentador es simple: aún cuando no se supere de forma individualizada la edificabilidad máxima habilitada para cada parcela concreta, que nó para cada adjudicatario, si la suma de todas estas máximas habilitadas, superan la global máxima de todo el sector del PERI, debe reducirse para ajustarse a ese máximo global, la edificabilidad de aquellas parcelas con excesos con respecto de lo que subjetivamente corresponde a su adjudicatario en la parte de techo que excede de lo que corresponde al derecho subjetivo del mismo, aún cuando este lo tuviera ya construido , pretendiera su consolidación, e incluso ese volumen de exceso fuera compatible con el planeamiento.

**Todo ello sin embargo, esto es , los supuestos de parcelas con construcciones que se declaren por las circunstancias a las que nos venimos refiriendo, en fuera de ordenación parcial por excederse en su edificabilidad consumida por encima de los derechos subjetivos del propietario , más su respectivo 10% que adquiera, y más los demás aprovechamientos municipales disponibles para su adquisición, no implica que esa declaración exija que ese volumen construido en exceso deba demolerse, especialmente porque siempre nos referimos a esas edificaciones consagradas pormenorizadamente en el PERI y aquellas que, por el transcurso de los plazos legalmente establecidos, no puedan ser susceptibles de medidas de restauración de la legalidad urbanística perturbada, sino que debe entenderse como si no estuviera construido sin más, y por tanto no menoscaba ni se sustrae de los derechos subjetivos legítimos de los demás propietarios que no han construido esos excesos para que puedan materializar estos íntegramente en sus parcelas de reemplazo. Y todo ello viene refrendado aún más, al amparo de las modificaciones operadas tanto en la LOUA 7/2002, por la Ley 2/2012 de modificación de la misma, en los artículos 34.2.y artículo 175.3, y Disposición Adicional Primera, como en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía 30/2010 , modificado por el Decreto 2/2012 de 10 de enero en su artículo 53 de ese Reglamento, que confirman y dan carta de naturaleza a la figura de las construcciones en situación de asimiladas al régimen de fuera de ordenación.**

Por último creemos necesario hacer también una referencia en este apartado, a aquellos supuestos en que nos encontramos ante una parcela con varias edificaciones que superen, y por tanto no cumplan, las condiciones de edificabilidad y densidad del artículo 56 de las Ordenanzas, para las que el artículo 58.3.determina un concreto

régimen de fuera de ordenación en el que en estas parcelas y para esas construcciones establece la posibilidad de una serie de obras de conservación, e incluso excepcionalmente algunas de mejoras.

El resto de los casos se plantean como **supuestos de incompatibilidad total**, aun cuando no son lo mismo, **dentro de estos, los casos de aquellas parcelas con construcciones en situación de incompatibilidad total, pero dentro de parcelas lucrativas según el PERI, que no tendrán prevista su demolición en una eventual Reparcelación, siéndole aplicables las determinaciones referidas de la LOUA y del RDUa sobre asimiladas al fuera de ordenación, que los de aquellas que se localizan en suelos destinados a dotaciones públicas establecidas, fijadas y ordenadas por el PERI como calles, aparcamientos, zonas verdes, equipamientos, etc, que serán previstas en la eventual Reparcelación como “demolibles”, y según el caso y su antigüedad como indemnizables. No obstante, para este último supuesto pensamos que también pueden ser objeto y aportarse alguna solución en la línea de su mantenimiento, más a medio y largo plazo, que solo puede venir de la mano de la eventual modificación del PERI, o del nuevo Documento de Planeamiento General de Vejer, aún cuando ya se encuentre aprobado el Proyecto de Reparcelación, porque este expresamente se remita a la concreta ordenación diferida de la manzana o conjunto de parcelas donde esta se localiza, a los efectos de que los futuros instrumentos de planeamiento sectorial o general posibiliten soluciones puntuales para esos casos concretos, que hemos detectado de forma casi puntual y excepcional, pero que las directrices de la actual Corporación nos plantean no dejarles a estas la única salida de la demolición.**

#### **4. Compromiso Municipal de disponibilidad del conjunto de aprovechamientos municipales en el PERI para su adquisición por propietarios para facilitar la gestión, con una reducción de casi el 50% en cada Unidad de Aprovechamiento en relación con el valor asignado en las Ordenanzas:**

Ya hemos dejado constancia en este Documento, y a esos apartados nos remitimos, dando por reproducido lo allí manifestado, como Medida de reducción de cargas y costes imputables al conjunto de propietarios del PERI, como reinversión o disposición municipal para la financiación de conexiones exteriores, y como reducción del valor en si de esas unidades de aprovechamiento municipales, a efectos de su compra por los propietarios que las quieran o que las necesiten para regularizar su situación construida, a casi el 50% del fijado en las Ordenanzas y su Estudio de Cargas, que resulta esencial la posibilidad de comprar esa unidades de aprovechamientos municipales para garantizar una eficaz y más fácil gestión y ejecución del PERI.

Este ofrecimiento en firme, amparado y fundamentado legalmente, de que la administración pueda ofrecer las unidades de aprovechamientos que se le hayan de adjudicar como administración actuante y como propietaria con derecho a aprovechamiento, en su caso, en el PERI, ya hemos indicado que es clave para el éxito de la gestión del mismo, no solo por la aportación municipal que defendemos para anticipar los fondos de los otros dos sectores urbanizables de El Palmar para determinadas conexiones exteriores, sino también sobre todo, para que los propietarios de parcelas construidas por encima de sus derechos urbanísticos, puedan adquirir

aquellos excesos de metros construidos y así regularizar su situación en los términos que el propio PERI les posibilite en sus respectivas parcelas.

Tampoco es cuestión baladí no mencionar que, si finalmente el Ayuntamiento no vendiese sus aprovechamientos, tendríamos que buscarle parcelas de reemplazo donde materializar sus derechos, con lo que nos encontraríamos con mayores problemas para compensar a todos los propietarios con parcelas de reemplazo, que ya hemos manifestado que no sobran, sino que escasean, y precisamente para con aquellos propietarios que no han construido, y donde se les permita materializar sus derechos urbanísticos. Las parcelas de reemplazo para localizar los eventuales aprovechamientos municipales tendrían que tener además una suma de superficies importante ya que a este le corresponden en principio casi 42 viviendas, a las que corresponderían otras tantas parcelas libres, cuestión esta que pondría en serios aprietos la Reparcelación que proponemos.

Ya hemos indicado además, que la sustancial reducción de la eventual valoración de esos aprovechamientos municipales a efectos de su compra, resulta además indispensable, teniendo en cuenta que el excesivo valor de las unidades de aprovechamiento, en especial las municipales que se venden libres de costes de urbanización, suponía un escollo insalvable para su adquisición. **La nueva tasación que manejamos en este Trabajo, reduce su valor de los 765,96 €/U.A. que establecía la tasación que incorporaba las Ordenanzas y su Estudio de Cargas, a 459,33 €/U.A.**

Sobre la cuantificación de estos aprovechamientos, de inicio ya hemos manifestado en anteriores Apartados de este Documento, que hemos cuantificado una superficie topográficamente medida en la realidad y en la planimetría del ámbito total del PERI, de 418.849 m<sup>2</sup>, de los cuales hemos medido 11.365 m<sup>2</sup> de padrones públicos, que conforme al artículo 112 de la LOUA 7/2002, no computan a efectos de aprovechamientos, con lo que **las Unidades de Aprovechamientos correspondientes al 10% de cesión obligatoria correspondientes al Ayuntamiento, ascienden a 6.139 U.A., que se encontrarían disponibles para su venta a salvo y restadas las 901,30 U.A. correspondientes a la Parcela de Equipamiento Privado, sita junto a los Colegios y Asociación Vecinal, que ya hemos indicado que pretende adjudicársela el Ayuntamiento para implantación de otros equipamientos públicos complementarios, lo que hacen un total de unidades de aprovechamientos municipales disponibles para su venta y adquisición de 5.238 U.A.**

No obstante, ya también antes hemos apuntado poder considerar la posibilidad de que podamos atribuirle a la administración municipal, aprovechamientos que no constituyan patrimonio municipal de suelo, o sea que no correspondan al 10% del conjunto de aprovechamientos urbanísticos del sector que se le asignan por ley libre de cargas y costes de urbanización como administración urbanística actuante.

Se trata, como también en anteriores apartados hemos aclarado, no de los Padrones Públicos del PERI ya referidos, sino de una serie de **Caminos de uso público o privado de acceso o paso a fincas y parcelas de la primitiva parcelación de la Colonia de El Palmar**, los cuales no constan ser parte integrante de ninguna de las

fincas registrales aportadas por el conjunto de propietarios del PERI, y cuya superficie exacta y real hemos cuantificado en **11.565 m<sup>2</sup>** . Pues bien, esos “caminos “, en virtud del **artículo 112 de la LOUA**, se consideran “ de propiedad municipal , salvo prueba en contrario “, y salvo su consideración de bienes de dominio público, considerados como patrimoniales, no solo tienen aprovechamientos lucrativos como tales, sino que además se han de considerar municipales, y aún considerándose en todo o en parte, según su uso y afección a un destino público o no, bienes de dominio público, también pueden tener aprovechamientos urbanísticos, que serán municipales, al amparo del artículo 112.4. del mismo texto legal. No es objeto de este trabajo, sino de la Reparcelación en si , determinar con precisión todas estas circunstancias, pero entendemos necesario apuntar la **opción de que puedan atribuirse aprovechamientos municipales al Ayuntamiento en el PERI de El Palmar, más allá de los que le puedan corresponder como Administración Urbanística Actuante, y con relación a estos, aún menos dudas existen sobre aplicar estos y los ingresos que su venta puedan reportar al Consistorio, a las conexiones exteriores de las que nos ocupamos en este apartado. La suma de los aprovechamientos a los que nos referimos podría ascender a 1.838 U.A., menos el 10% que ya habríamos contabilizado anteriormente.**

**5. Criterio de Interpretación amplia y flexible de las nuevas determinaciones urbanísticas que pueden desprenderse de las modificaciones introducidas en el PERI en Abril de 2010, a los efectos de apurar e interpretar esas determinaciones que incorporó, en beneficio de los propietarios y de la gestión :** reducción parcela mínima en un 10%; reducción frente mínimo de parcela; aumento edificabilidad en un 10%; posibilidad división parcelas hoteleras para reparto entre propietarios distintos; aumento de 64 viviendas más para repartir, etc...

A la interpretación del PERI se refiere el **artículo 8 de las Ordenanzas Reguladoras**, remitiéndose de inicio a los criterios interpretativos que establece el artículo 3.1. de nuestro Código Civil, resolviendo los casos de contradicciones que pueden presentarse dentro del propio documento, remitiéndose también a un principio de la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, y por último habilitando la potestad interpretativa a favor de los órganos municipales urbanísticos que han de seguir el proceso y la forma para ello previsto en las NNSS de Planeamiento de Vejer.

Hasta aquí todo correcto y normal, la cuestiones sobre la interpretación del PERI que nos interesan destacar aquí, vienen de la mano de su importante Modificación de Abril de 2010 , que a nuestro juicio posibilita y constituye pieza angular para lograr garantizar el éxito del sistema de gestión delimitativo de unidades de ejecución que proponemos, fundamentado en el criterio compensatorio con parcelas de reemplazo, y que finamente alcancemos una ágil y eficaz gestión y ejecución del mismo. Las determinaciones que incorpora esta Modificación consideramos deben primar, en los casos de contradicciones e imprecisiones puestas en relación con las que se establecen en el PERI desde su inicio, sobre todo si intentamos “ estirar “ las mismas en sus interpretaciones, para posibilitar distintos planteamientos de los que partimos.

En este sentido debemos reproducir lo que la misma **Modificación incorpora en su Disposición Derogatoria**, cuando expresamente reconoce que “ *quedan derogadas todas aquellas determinaciones incluidas en las Ordenanzas del Plan Especial PERI*

*1 El Palmar aprobado definitivamente, que se opongan al contenido de la presente innovación. Esta derogación se extiende incluso a aquellas partes de la Memoria de Ordenación del anterior documento del Plan Especial que puedan servir de base para una interpretación contraria a la resultante del contenido y finalidad de la presente innovación.”* Con ello consideramos que contamos con suficientes argumentos legales para poder defender las interpretaciones sobre el sentido amplio de las modificaciones incorporadas en la innovación, en que nos basamos en distintas cuestiones de las que venimos tratando como serían entre otras, las posibilidades de segregaciones o conformación de nuevas parcelas en la Reparcelación, la parcela mínima edificable, o la asignación de mayor edificabilidad para determinadas parcelas afectadas por cesiones para usos públicos.

Entrando en el **análisis de esas nuevas determinaciones urbanísticas que se modifican del PERI**, ya hemos manifestado que, al optar por el criterio compensatorio con parcelas de reemplazo, debemos esforzarnos en buscar parcelas lucrativas de reemplazo, las máximas posibles, para que puedan materializar sus respectivos aprovechamientos subjetivos aquellos propietarios de parcelas de aportación destinadas a dotaciones y espacios públicos, y de parcelas libres de edificación. Más aún, cuando el propio PERI en su **artículo 16.3º**, establece que, “ *toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela* “, debe de entenderse, que esta parcela debe ser susceptible de albergar una edificación, o sea que debe permitir cumplir las condiciones urbanísticas de parcelación, de edificación y de tipologías edificatorias que requiere el PERI en sus artículos 54 a 60 para el uso residencial, distinguiendo, como se ha indicado anteriormente, según la parcela se encuentre libre de edificación o no. Así las cosas, entendemos, en los términos que se expresa y en los que nos permite interpretar el PERI, quedeben considerarse como parcelas edificables todas aquellas , libres de edificación, que, teniendo al menos 140 metros de superficie, se encontraran, antes de la aprobación de este instrumento de planeamiento, ya catastrada como parcela independiente, y consiguientemente ya apareciera delimitada en la documentación gráfica del mismo, y, además, de forma inicial, todas aquellas otras, no catastradas aún en aquel momento, que cumplan con la superficie mínima de 850 metros ( esto es, la mínima que resultaría, a efectos de segregación en dos subparcelas, de la mínima a estos efectos que tendría que contar al menos con 1.700 metros). En las parcelas con edificación preexistente, a salvo situaciones de fuera ordenación por incompatibilidad total, resultan parcelas residenciales lucrativas edificables, prácticamente todas las parcelas ya catastradas de forma independiente, que aparecen delimitadas en la documentación gráfica del PERI, amén de aquellas otras que puedan crearse por cumplir con la misma superficie mínima a efectos de segregación en lo que concierne a las parcelas que resultarían de una eventual segregación, de 850 metros.

No obstante lo dicho, **la Modificación del PERI, al margen de reducir la parcela mínima a efectos de segregación a 1.700 metros, introdujo una posibilidad nueva, que en principio podría pasar como poco trascendente, pero que a nosotros nos permite constituir nuevas parcelas por debajo de esos 850 metros, además de las ya reconocidas y grafiadas en el PERI:**

Así las cosas, con el **artículo 54 de las Ordenanzas Regulatoras** en su nueva redacción, *se permiten segregaciones con diferencias no superiores al 10 % de los parámetros ordinarios establecidos para la parcela resultante, cuando la configuración y superficie de la parcela objeto de división es originada por afecciones parciales con destino a usos públicos establecidos por este Plan sobre la parcela bruta*

*inicial.* En este sentido, la mayoría, por no decir todas las parcelas brutas de las que resultan las netas residenciales, se encuentran afectadas en su configuración y superficie por afecciones parciales con destino a usos públicos, entendiéndose estos los comprensivos de viario, aparcamiento, dotaciones y espacios públicos, entre otras cosas esto resulta así, porque el propio PERI y la Ordenanza solo reconocen como públicos 6.327,50 metros de padrones públicos ( actualmente ya hemos dicho que hemos medido 11.365 m<sup>2</sup> de padrones ), por tanto serán muchas las parcelas brutas de las que deban resultar los restantes 100.179,50 metros que conforman el sistema de espacios públicos del PERI, extendiéndose por la fachada de prácticamente todas las parcelas netas resultantes, que deben tener fachada a los mismos, mayoritariamente a viario y aparcamientos.

Esto implica y conlleva que, aunque la parcela mínima a efectos de segregación resulta ser 1.700 metros para que puedan resultar al menos dos subparcelas de 850 metros cada una, con esta consideración, de todas las parcelas brutas con afecciones parciales con destino a uso público, o sea casi todas, como se ha explicado, **pueden resultar subparcelas que al menos cuenten con una superficie no inferior al resultado de restar a 850 metros su 10%, esto es, 765 metros. Con ello conseguimos trabajar en el proceso reparcelatorio, con una superficie mínima inferior, y por tanto con la posibilidad de localizar más parcelas de reemplazo residenciales que permitan compensar a más propietarios dentro del ámbito.**

Si además, **el también modificado artículo 56 del PERI permite que, en parcelas resultantes de la ordenación que tengan las mismas afecciones a las que nos hemos referido en el párrafo anterior, se posibilite la implantación de dos viviendas pareadas, siempre que en la parcela, se mantenga la proporción de una vivienda por cada 800 metros,** evidentemente andamos por la senda de alcanzar un mayor número de parcelas de reemplazo residenciales donde albergar más viviendas para compensar a más propietarios.

Otra modificación que debemos a nuestro juicio reseñar es la que corresponde al **artículo 55.4.c) de las Ordenanzas** que implica **un aumento de la edificabilidad residencial por parcela neta** : el precitado artículo determina en su redacción actual, que en parcelas de superficie superior a 751 metros y menor de 1.000 metros, el índice de edificabilidad del 0,2, se permite calcularlo sobre la parcela bruta, cuando, como en los supuestos ya mencionados anteriormente, estas se encuentren con afecciones parciales por previsiones en el PERI para usos públicos, siempre que no se exceda en más del 10% del resultado de aplicar el citado 0,2 m<sup>2</sup> t sobre la superficie de la parcela neta resultante. Ello, como curiosidad, nos permite afirmar que **hemos asistido a un aumento encubierto de la edificabilidad inicialmente asignada y posibilitada por el PERI con esta Modificación, que estimamos, en la posibilidad menos favorable, de aproximadamente un 5,5% del conjunto de las edificabilidades residenciales.**

**Esta posibilidad de incrementar la edificabilidad de esas parcelas netas residenciales de entre 751 y 1.000 metros, también nos permite poner en marcha un mecanismo adicional de compensación urbanística con parcelas de reemplazo a más propietarios, ya que, cada una de estas parcelas dispone de más metros cuadrados de techo edificable residencial, y por tanto de más margen para localizar más derechos de aprovechamientos subjetivos de cada propietario de**

**parcela bruta aportada, por parcela neta residencial de reemplazo, y por tanto con menos consumo de suelo neto residencial.**

Tampoco debemos de dejar pasar la oportunidad de referirnos nuevamente a la **Modificación operada en el artículo 62 de las Ordenanzas sobre condiciones de parcelación de las parcelas de uso hotelero, que de declararse inicialmente en el PERI como insegregables**, hoy día la afirmación ha de ser matizada, lo que nos proporciona indudables ventajas compensatorias: ya indicamos antes que el carácter insegregable de las parcelas de uso hotelero, conllevaba en su eventual adjudicación en un Proyecto Reparcelación, una evidente controversia y dificultad, ya que, por su volumen y superficie, era complicado adjudicársela a propietarios únicos y debieran compensar a más un propietario en situaciones de proindiviso, desde luego nada deseable en toda compensación, mucho menos para los propietarios afectados que se resisten a recibir lotes compensatorios en régimen de proindivisos con otros propietarios. Pues bien, **ahora se permite que las mismas parcelas de uso hotelero, puedan ser loteadas y segregadas en parte, aunque con limitaciones, con lo que en esa Reparcelación que proponemos, podremos compensar con las dos parcelas hoteleras y los sublotes que, dentro de las mismas podamos conformar mediante los correspondientes Estudios de Detalle, a distintos propietarios importantes por el suelo que aportan, sin que tengamos que condenarlos a adjudicárseles lotes en proindiviso.** Es más, consideramos que el artículo 66, que solo permite la segregación mediante Estudio de Detalle de esas parcelas para implantar usos compatibles conforme al artículo 24 de las Ordenanzas, debiendo conservarse al menos el 65 % de la edificabilidad y de la superficie total de las parcelas H1 y H2, nos puede dar pie para que, no solo resulten de esa segregación dos parcelas, una hotelera, con al menos esos dos 65% reseñados, y otra de uso compatible con el 35% restante, sino que pueden salir más, con lo que compensamos sin proindivisos a más propietarios, simplemente con un Estudio de Detalle que plantee distintas parcelas con usos compatibles diferentes que no excedan entre todas de ese 35% referido, o que localice ese uso compatible en medio de la parcela, con lo que la manzana ya tendría dos posibles parcelas hoteleras a ambos extremos, más pequeñas de ese 65%, aun cuando en todo caso la suma de ellas si debiera de llegar a ese porcentaje ineludiblemente.

Finalmente no parece oportuno, siquiera someramente, no dar aquí por reproducido lo ya indicado sobre la supresión de la **equivalencia de 4 plazas hoteleras igual a una vivienda con carácter general prevista en el artículo 24 de las Ordenanzas, que implica un aumento de 64 viviendas más para compensar a los propietarios del PERI.** A ese apartado nos remitimos.

## **6. Adjudicación al Ayuntamiento de la Parcela de Equipamiento Privado donde se localizan Asociación Vecinal, Colegio, Oficinas Sociales, etc ... para ubicación de otros equipamientos complementarios.**

El actual equipo de gobierno municipal ya ha manifestado su intención e interés en que se le adjudicara en el ámbito del PERI, la parcela de Equipamiento Privado, junto a Colegios y Asociación Vecinal, con una superficie asignable de unos 17.422 m<sup>2</sup> y un conjunto de Unidades de Aprovechamiento que ascienden a 901 U.A..

La intención municipal con este interés no es sino adjudicarse como pública, una parcela en una zona privilegiada, donde podría localizar otros equipamientos sociales y públicos para toda la zona de El Palmar, situada junto a los ya existentes, y que por otra parte, permitirían complementar esa oferta social y pública que la zona y sus expectativas demandan.

Esta propuesta de adjudicación o reserva a favor del municipio de la Parcela de Equipamiento Privado del PERI, a nuestro entender, da mayor atractivo y valor a todo el espacio, enriqueciéndolo y posibilitando a la Corporación de una amplia parcela ,donde regularizar la titularidad de equipamientos ya existentes, y para atender futuras y previsibles demandas de nuevas dotaciones y equipamientos, que seguro que llegarán a una zona con tan amplia expectativa de crecimiento y desarrollo. Y así lo consideramos y entendemos desde el punto y hora que se reserva para nuevos equipamientos sociales y públicos, y por ello no dudamos en afirmar que estos facilitarán la gestión del PERI, Y desde luego y por otro lado, también lo consideramos desde una perspectiva estrictamente compensatoria,pues la compensación del especial conjunto de propietarios de esa importante parcela comunal de aportación al PERI, donde se localizan esos Equipamientos, difícilmente podría ser factible en la misma, ya que los usos que en ella posibilita el PERI, obedecen más a necesidades públicas, que a una eventual compensación como parcela de reemplazo lucrativa posible de unos propietarios privados.

#### **7. Ajustes, redelimitaciones y reorientaciones de alineaciones y trazas fijadas por el PERI , adecuadas a la realidad topográfica y últimas mediciones que facilitan y abaratan la gestión en el Proyecto de Reparcelación y en el de Urbanización:**

En el marco de este criterio, hemos incorporado una serie de operaciones de exacta implantación de parámetros y alineaciones del ámbito perimetral y de la implantación efectiva y exacta del viario y demás parcelas de dotaciones públicas, puestas en relación con las parcelas y cerramientos existentes, incluidas dentro del Documento del PERI, que hemos procurado reajustarlas a la realidad topográfica y a las efectivas y contrastadas mediciones llevadas a cabo y comprobadas in situ en los últimos meses con motivos de este trabajo. Se trata de reajustes y redilimitaciones de la realidad cartográfica , topográfica y documental que consta y de la que se parte en el Expediente de Tramitación y en el Documento del PERI, a la exacta topografía y medición del terreno sobre la cartografía disponible, que indudablemente consideramos que facilitan la gestión y la ejecución del Sector, bien porque la exclusión de determinados restos de fincas, en situación de colindancia con el extremo perimetral norte del PERI de superficie casi residual, nos permite eliminar la inclusión eventual en la futura Reparcelación de propietarios de esos restos que, en ningún caso, por su escasa superficie de eventual aportación al sector, tendrían derecho y posibilidad a parcela compensatoria de reemplazo, bien porque la reorientación de determinados viarios o dotaciones públicas nos permite salvar de la demolición, y por tanto de su reposición posterior o indemnización, con los costes que ello conlleva, a determinados cerramientos existentes.

Los elementos a redelimitar o reajustar podrían enumerarse de la siguiente forma: el propio ámbito y perímetro del PERI tanto en su extremo norte como en su extremo sur; los bordes de su ámbito a los efectos de excluir espacios residuales de fincas fuera de su

ámbito, que parcial y residualmente podrían resultar afectadas insustancialmente pero que dificultan la gestión; reajustes y redelimitación de determinados viarios, zonas de aparcamientos y espacios libres, a efectos de evitar en lo posible demoliciones de construcciones y cerramientos existentes que encarecen y dificultan la gestión; ajustar y precisar exactamente el perímetro del PERI a la medición exacta de su superficie real, a los efectos de establecer los metros cuadrados a computar para la equidistribución de cargas y derechos entre los propietarios, etc...

No obstante es objeto de este trabajo, sino de la Reparcelación en si, determinar con precisión todas estas circunstancias, aunque si entendemos necesario apuntarlas y relacionarlas como abordables y como criterio reparcelatorio a considerar, a los efectos de la definitiva redacción de esa Reparcelación, en tanto que insistimos en que la materialización del mismo facilita y posibilita la gestión del PERI. Como muestra un botón: del montante total de cerramientos y vallas a demoler, indemnizar o reponer, valorado en el inicial Proyecto de Urbanización en un elevado presupuesto de ejecución material, con los reajustes que hemos visto posibles derivados de la adecuación de su topografía a la exacta medición y reorientación del viario y otras dotaciones, y sin afectar a integridad de la superficie de los mismos, tal como lo establece la ordenación del PERI, el ahorro posible podría ascender a más de 200.000 €.

**8. Abordar una estrategia y una vía de solución de regularización registral y catastral, en el marco del Proyecto de Reparcelación o en el del propio PERI o de la mano del nuevo PGOU, para titulares de aquellas participaciones indivisarias de fincas localizadas en el PERI, que preexisten actualmente en distintas situaciones registrales, catastrales y de titularidad, que no alcanzan su superficie representativa de su cuota de participación los umbrales del derecho a parcela mínima edificable, y que en ocasiones conforman parcelas independientes de facto y de derecho:**

Aún cuando este apartado resulte aparentemente insustancial y poco trascendente, a nuestro criterio resulta de enorme repercusión, porque son más de la mitad en todo el PERI, el conjunto de parcelas de aportación al mismo, que se ostentan en régimen proindivisario, algunos de ellos con reflejo registral, y otros tantos sin acceso aún al Registro de la Propiedad, fruto de transmisiones de participaciones o de herencias o donaciones de propietarios primitivos. Son muchos los casos que nos encontramos de parcelas proindivisas, donde sus cotitulares aspiran a obtener su propia parcela de reemplazo en pleno dominio, pero que, por la superficie que representaría su participación indivisa al PERI, no le dan derecho a parcela de reemplazo individual.

También son frecuentes los supuestos en que parte de la parcela en proindiviso se localiza dentro del PERI, y otra fuera, o en los 100 metros de la Z.S.P.D.P.M.T o en el SAU 5. Tampoco escasean aquellos casos de situaciones de proindiviso donde algunos copropietarios han construido, consumiendo toda la edificabilidad o la densidad que correspondería a toda la parcela aportada al PERI y otros no.

Estos si que entendemos que resultan problemas que dificultan, y en muchos casos además encarecen, la gestión y la compensación del Sector en cuestión. Para su resolución, debemos distinguir aquellas situaciones que pueden solventarse con las

determinaciones del PERI, si la superficie de las participaciones indivisas da para una parcela de reemplazo edificable sustitutoria, y en algunos casos, cuando esto presente dificultades, incluso echando mano de la posibilidad de viviendas en régimen de pareado o adosado, el problema parece fácil de resolver en la Reparcelación .

El problema de la compensación en estas situaciones de copropiedad, surge esencialmente cuando las participaciones proindivisas , por la cuota superficiaria que representan en relación con el ámbito del PERI, no permiten en absoluto que todos los copropietarios accedan a parcela de reemplazo compensatoria que se le pueda adjudicar en pleno dominio y de forma individual, y especialmente se dificulta la situación, cuando alguno tiene construido y consumida la edificabilidad y densidad atribuible a toda la parcela de aportación , o al menos, más de lo que representa su participación. Ante esta situación, lo primero es propiciar el acuerdo entre esos propietarios, pues sino, la única solución es adjudicarles la o las parcelas de reemplazo correspondientes en régimen de proindiviso. No obstante, ante estas situaciones, el Proyecto Reparcelatorio podría proponer un derecho de adquisición preferente de parcelas lucrativas disponibles, de entre las sobrantes que puedan existir una vez compensados todos los propietarios, en atención a sus derechos subjetivos, para aquellos proindivisarios que soliciten esta posibilidad, pudiéndose proponer un criterio de repartode este derecho entre ellos, que priorice adquirir a aquellos proindivisarios que se ven privados de toda posible compensación con parcela de reemplazo libre de edificación, aunque fuera en proindiviso, por haber agotado alguno de ellos que hubiere construido en la misma, su edificabilidad y densidad, y siempre en todo caso, que la superficie representativa de su participación indivisa en la parcela de aportación, exceda de unos determinados metros que habría que precisar en el Proyecto Reparcelatorio. En caso de que no hubiera parcelas lucrativas disponibles excedentarias, o estas no resultaran suficientes para atender toda la demanda, solo nos resta la posibilidad de adjudicar a esos proindivisos, parcelas con los más metros posibles, de forma que en un momento posterior, vía modificación del PERI o vía nuevo PGOU, pudieran tener derecho a segregaciones posteriores de partes de esa parcela , inicialmente asignada en proindiviso en la Reparcelación, que con esas nuevas determinaciones urbanísticas, puedan ser consideradas segregables y edificables, y adjudicables a los distintos proindivisarios.

Todo ello, y siempre no obstante, como hemos manifestado, que la superficie representativa de la cuota proindivisa , alcance una mínima superficie representativa de suelo de aportación , que fijaría la Reparcelación como mínima para tener derecho a participación o a parcela en pleno dominio de reemplazo . En caso de que esto no se alcanzara, la única solución compensatoria pasa, o por compartir en proindiviso la parcela de resultado compensatoria si hay acuerdo entre ellos, o en última instancia por imponerle al copropietario constructor o que represente la mayor parte del proindiviso, o reconocer a cualquier otro propietario ajeno al proindiviso que pueda materializar más derechos en sus parcelas de reemplazo, la obligación o el derecho respectivamente de compensar económicamente y comprarle respectivamente, al precio de valoración fijado para las U.A, a los demás copropietarios de ese proindiviso, su parte proporcional de aprovechamientos urbanísticos que les corresponderían.

**9. Suscripción de Convenios y Acuerdos de Gestión con Propietarios Mayoritarios, incluida la Parcela Comunal, y en especial con los titulares de parcelas destinadas mayoritariamente a dotaciones, equipamientos y usos públicos y hoteleros:**

Ya hemos adelantado que un elemento contribuidor de forma sustancial para lograr mayor agilidad y eficacia en la gestión del PERI, y consecuentemente en su eventual Reparcelación, pasa ineludiblemente por propiciar y **alcanzar acuerdos de conformidad sobre sus eventuales parcelas de reemplazo compensatorias, con propietarios que , o bien representen propiedades de aportación considerables en superficie y libres de edificaciones, de tal magnitud que permitan conformar a partir de ellas parcelas de reemplazo edificables, que excedan de las que corresponderían a estos mismos propietarios para materializar sus derechos y así poder compensar con las sobrantes a otros**, o bien sobre las que el PERI localice parcelas destinadas a dotaciones y equipamientos públicos, imposibilitando atribuir a esos propietarios sus lotes de compensación en esas parcelas que aportan.

Hablamos de propietarios que aporten al PERI superficies que se aproximen por encima de los 8.000 metros, de forma que , una vez adjudicados a este sus parcelas compensatorias de reemplazo, resten al menos 3 parcelas para poder compensar a otros propietarios que presenten dificultades para localizar las suyas en su parcela de aportación. La conformidad previa y suscrita en este sentido de estos propietarios, facilitaría obtener un fondo de parcelas lucrativas disponibles para resolver situaciones compensatorias con problemas.

De igual forma **entendemos prioritario alcanzar acuerdos de gestión con aquellos propietarios de las parcelas de aportación donde se localizan las hoteleras H1 y H2**, grandes en superficie tanto las aportadas como estas últimas, y de inicio de imposible adjudicación en exclusiva a esos propietarios que las aportan en una eventual Reparcelación porque exceden de sus derechos urbanísticos subjetivos, sino es en situaciones proindivisarias entre ellos o entre estos y otros distintos. Ya hemos apuntado la posibilidad que nos otorga el artículo 62 de las Ordenanzas, abriendo posibilidades de división de esas parcelas hoteleras, y por tanto de conformar lotes compensatorios de adjudicación más pequeños, que permite o facilita ajustar o aproximar los mismos a los que corresponden a cada propietario por la superficie respectiva que aportan. En esta línea, consideramos que también facilitaría la gestión y la eventual Reparcelación, acuerdos con esos propietarios que aportan los suelos que localizan los usos hoteleros, más aún teniendo en cuenta que estas parcelas lucrativas hoteleras incluyen tantos aprovechamientos y son tan grandes, que probablemente puedan utilizarse también para compensar propietarios que aportan parcelas considerables donde se localizan la mayores dotaciones y equipamientos públicos , que no pueden ser compensados en estas parcelas que aportan.

Entre estos últimos **propietarios con parcelas de aportación con principal destino a usos y dotaciones públicas, podemos relacionar a los que aportan los suelos donde se localizan las parcelas de equipamiento social, docente y deportivo, las parcelas de aparcamientos de mayor superficie, y como nó, la de las zonas verdes zv1, zv 2 y la zv 3** de espacio libre privado que se asienta sobre la parte de la parcela comunal ( Dehesa El Palmar- Los Cuartillos ), afectada por el PERI y sobre la que no detendremos más adelante. Pues bien, resulta indudable que consensuar con esos propietarios afectados en sus parcelas de aportación por usos públicos tan importantes en el PERI, la disponibilidad de esas cesiones y la forma y proceso de compensación de los mismos, resultaría absolutamente deseable y conveniente para garantizar la inmediatez y la

agilidad de la gestión y ejecución del PERI, y también, cómo no, abaratar la misma, ya que no está demás recordar aquí, el encarecimiento que suponía el sistema de adquisición y compensación económica de estos propietarios, ideado por las Ordenanzas, y que ascendía a 7 millones y medio de Euros.

Ya hemos indicado que la parcela de espacio libre privado ( zv 3 ) que se extiende por más de 18.000 metros cuadrados de **la parcela comunal**, necesita un análisis, o al menos, una reseña específica en este apartado:

La existencia en el ámbito del PERI 1 El Palmar de una importante área de esta histórica parcela comunal, propiedad de los primitivos propietarios del Pago ó Dehesa Palmareña en cuestión, y con unos iniciales destinos y usos de aprovechamiento comunal, que hoy prácticamente han desaparecido, y una complejidad importante en cuanto a los numerosísimos copropietarios de este enorme proindiviso, en el que destaca la participación en un importante porcentaje del mismo de una entidad financiera, entendemos que **puede ser vital en el desenlace de nuestro reto de propiciar una reparcelación fundamentada en el sistema de compensación parcelaria, esto es , en el sistema al que aspiramos que se fundamenta en la ecuación de que a cada parcela aportada, se le compensa con parcela de resultado en la que se pueden materializar los aprovechamientos urbanísticos que el PERI reconoce a cada propietario, y en nuestro esfuerzo por conseguir el máximo número posible de parcelas de reemplazo para huir de la gravosa compensación monetaria, en favor de quienes aportan una parcela en la que se localizan sustancialmente espacios destinados a usos públicos.**

Lo es , a su importancia no referimos, por numerosas razones: de un lado por la superficie de aportación que representa esta parcela comunal con respecto al ámbito del PERI, una de las mayores, sino la que más, sobre 28.121 metros según superficie registral, si bien se le han medido sobre 28.638 metros cuadrados, y por tanto una de las propiedades de mayor trascendencia a la que hay que buscar eventualmente mayor número o superficie de parcelas de reemplazo compensatorias, o al menos con mayor capacidad de acoger aprovechamientos urbanísticos compensatorios; de otro lado, por los usos que sobre la misma se proponen por el PERI, casi 10.000 metros con destino a usos públicos y los restantes 19.074 metros con unos usos privativos de equipamiento con coeficiente de ponderación que resulta casi la mitad de 1, concretamente 0,517, que prácticamente no permite compensar a esta propiedad en su parcela de aportación, **los aprovechamientos a que tiene derecho que ascienden a 3.866 U.A.**, descontándole el 10% municipal . Lo es además, porque ya hemos adelantado, que la intención municipal, y la conveniencia indiscutible desde un punto de vista social y público, tal como hemos dejado constancia en el apartado correspondiente, es además adjudicarse la misma la propia Corporación Municipal, con lo que esta propiedad no podrá ser compensada en su parcela de aportación en absoluto. No olvidemos además, que en caso de que no pudiésemos compensar con parcelas de reemplazo a esa propiedad comunal, habría que compensársele económicamente, y por ende habría que hacer un desembolso a cargo de los propietarios que absorban esos “ excesos de aprovechamientos “ realmente importante y gravoso.

Estas cuestiones expuestas, hacen por tanto de vital importancia, meditar una solución para con esta parcela, impulsada por la necesidad de compensar esas 3.866 U.A. o metros de techo, que no podemos alojar en su parcela de aportación y que si se

compensaran con parcelas residenciales, nos consumirían unas 25 viviendas con sus correspondientes 25 parcelas, e insistimos en que esto iría a contracorriente en nuestro esfuerzo de alojar íntegramente los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a las diferentes parcelas de aportación, la del resto de propietarios nos referimos, en parcelas de reemplazo, en detrimento de la menor posible compensación económica.

Las **opciones** que proponemos pueden ser de diferente índole : **en primer lugar** podemos entender que la existencia de un número tan elevado de copropietarios en una situación de proindiviso , tan pintoresca y variopinta, hace que, a salvo la participación mayoritaria en la propiedad de la entidad financiera, el resto de copropietarios que suman casi un 50% de la totalidad, no alcancen, con su porcentaje y cuota respectiva de participación en esa cotitularidad, de forma individualizada una superficie representativa en suelo de esa cuota, que resulte mínima y que pueda permitirles a cada uno de ellos se le reconozca derecho a obtener parcela de reemplazo compensatoria.

En esa situación, salvo que lo pidieran todos de forma unánime, cuestión esta que en principio descartamos por la dificultad y complejidad de esa titularidad, la **eventual adjudicación habría que hacérsela en parcela de reemplazo en regimen de proindivisión multitudinaria**. No obstante, también consideramos **que podríamos requerir en el Proyecto de Reparcelación una participación de cotitularidad que represente un número de metros de suelo de propiedad mínimo, para que, por razones de pura equidistribución material de cargas y beneficios, queden excluidos del reparto de parcelas de reemplazo y se proceda a una compensación económica forzosa**, exclusivamente para esos casos y a favor de esos propietarios, previa deducción de los gastos de urbanización a los que hubieran venido obligados a sufragar por su participación, y desde luego sin reconocerle derecho a adquirir el 10% municipal que pasaría a otros propietarios que así lo solicitasen. **Esta solución solo se pensaría en el supuesto de que nos faltasen parcelas de reemplazo suficientes para la relocalización de estos propietarios proindivisarios, ya que en el caso contrario procederíamos a asignarles sin más una parcela de reemplazo en proindiviso, con capacidad suficiente para materializar sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos**. Con ello solo nos restaría compensar a la copropiedad de la participación indivisa mayoritaria del 50% a la que nos hemos referido, con la que se podría acordar su adquisición o compensación económica, o en su defecto, adjudicarle parcelas de reemplazo para alojar unas 1.683 U.A.

**Otra opción**, nada descartable, podría ser la de **iniciar una línea de negociación, instrumentalizada a través de un Convenio del Ayuntamiento con esta multitudinaria propiedad , que se extiende no solo en el ámbito del PERI, sino sobre el espacio conocido como la Dehesa, que ha sido objeto de previsible incorporación en el proceso reclasificadorio y urbanizador que prevee el Documento de Avance del POGU de Vejer, de forma que su compensación urbanística total o parcial por los terrenos que se incluyen en el ámbito que nos ocupa, podría serle reconocida como una cesión a cuenta y anticipada con reserva de aprovechamientos, que se materializarían con esos desarrollos urbanísticos futuros de esos terrenos adyacentes y de la parte de su propiedad que se localiza fuera del PERI, de forma que estos propietarios garantizarían, no solo una**

**compensación normal y ortodoxa en parcelas de reemplazo en esos sectores futuros, sino que además podrían garantizarse la reclasificación de los mismos en el futuro Plan General, incluso con unos aprovechamientos ya definidos. No estamos hablando en cualquier caso que la Dehesa se incorpore en el PGOU como suelo a urbanizar y transformar, sino como sistema general de espacios libres, adscritos a otros espacios y suelos que se reclasifiquen y donde estos propietarios puedan ser compensados**

**\* Coordinación de la Gestión del PERI con las del Sector Turístico de Malcucaña y el del SAU 5, a los efectos de compartir gastos de conexiones exteriores comunes:**

Consideramos imprescindible que la Corporación Municipal haga todos los esfuerzos posibles para que tanto el Sector Turístico Malcucaña, como el SAU 5, al menos en aquella parte del mismo que colinda con el PERI, se pongan en marcha e inicien cuanto antes su desarrollo y ejecución. No solo razones de funcionalidad y economía convienen a la convergencia en el tiempo de los sectores en cuestión, a los efectos de la asunción por cada uno de ellos de sus partes proporcionales de financiación a la solución de las conexiones exteriores, sino también de impulso y de recualificación de todo un espacio, identificado como de enorme interés turístico en muchos ámbitos del sector, como es El Palmar en su conjunto.

No sería ni entendible ni asumible que la transformación y recualificación del PERI como espacio habitable, turístico y de calidad, una vez ejecutado, quedase durante un preocupante e incierto tiempo muerto, como un oasis rodeado de un anárquico y degradado mar de construcciones y actividades en tan dispares situaciones, desiertas de cualquier infraestructura de dotaciones y servicios. Si se trata además de vender El Palmar como destino turístico de primer orden, el argumento no necesita más explicaciones.

Y todo ello sin obviar lo conveniente para la gestión y transformación del PERI y su entorno que ya hemos subrayado, de que pudiera implantarse, cuanto antes, un establecimiento o instalación que sirviera de acicate y referencia a lo demás, atodo el espacio de El Palmar, esto es, por decir algo, propiciar y posibilitar cuanto antes que en Malcucaña, se pudiera poner en marcha la construcción y funcionamiento de una Establecimiento Turístico de primer orden

**\* Establecimiento de soluciones autónomas de carácter definitivo o provisional para resolver el problema de las conexiones exteriores que no se hayan ejecutado aún, y coordinación, disposición y participación económica municipal para resolver las conexiones exteriores, para el caso de que los demás sectores de suelo urbanizable no simultaneen su desarrollo y ejecución con la del PERI.**

Ya hemos dedicado en este Documento dos apartados específicos anteriormente suficientemente explicativos de esta Medida que proponemos como posibilitadora de la gestión y ejecución inmediata y definitiva del PERI al hablar de las Medidas de Reducción de Costes y Cargas Repercutibles en los propietarios del PERI, bajo los títulos: **3. Sobre las Conexiones Exteriores: se proponen soluciones alternativas a**

las inicialmente previstas, de las que algunas serán autónomas definitivas o provisionales para el PERI. Se calcula una reducción en más de un 70% de las previsiones de las que partían las Ordenanzas en su Estudio Económico de Cargas y Costes.

**6. Participación económica municipal, con las compensaciones económicas por las ventas a los propietarios de los aprovechamientos lucrativos que pudieran corresponder al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera dentro del PERI y de la Zona de El Palmar, en la Financiación de la Urbanización, Gestión y/o Conexiones Exteriores del PERI y de la Zona .** Ascenden los ingresos municipales por este concepto a algo más de 1,2 millones €.

**\* La prioridad de lograr un Consenso Social para la Ejecución del PERI: Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social,** imprescindible para converger con los vecinos, en la confección del proceso y el sistema de gestión del PERI, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos debieron inspirarse; **Acuerdo de Concertación Social con las Asociaciones y Colectivos de la Zona,** donde se incorporarán en relación con la gestión del PERI de El Palmar, los Criterios y Bases para la Reparcelación y Gestión del mismo; **Análisis y Reunión personalizada con todos y cada uno de los vecinos ;....**

**El consenso social:** Ya hemos adelantado al principio de este Documento, que tiene por objeto esencial sentar la bases para lograr alcanzar el desarrollo urbanístico más inmediato , posible y asumible del PERI 1 El Palmar, que el fracaso de la gestión y ejecución, prevista y propuesta en las Ordenanzas de Regularización, es una rotunda evidencia, hasta el punto de que el propio Alcalde de Vejer en declaraciones a Diario de Cádiz de 20 de Diciembre, hablaba en estos términos, reconociendo que solo 8 personas de más de 300 propietarios habían solicitado acogerse a las Ordenanzas y haber efectuado ese pago inicial a cuenta de 3 Euros por metro cuadrado previsto en las mismas, constituyendo un manifiesto rechazo social que el sistema, el proceso, la forma de gestionarlo y proponerlo, y el modo de comunicárselo y explicárselo al conjunto de propietarios, había generado en ellos.

Ya hemos proclamado que no hubo desde luego, un proceso con resultados positivos, de convicción general sobre el proceso que se pretendía iniciar, quizás porque ni el propio equipo de gobierno de entonces, estuviera convencido de ello, que hiciera de revulsivo para crear una corriente y una dinámica en la propiedad y en el vecindario de que el desarrollo urbanístico era algo necesario y conveniente, además de enriquecedor desde todos los puntos de vistas, y desde luego absolutamente generador de esa conciencia del “ ahora o nunca” que muchas veces es indispensable para que arranquemos todos juntos ante un proceso transformador tan profundo e innovador como el que se proponía.

Quizás faltó un elemento de motivación colectiva y de legitimación social. No podemos limitarnos a pintar y a calcular sin levantar la cabeza, en un proceso de gestión

urbanística, y mucho menos de la magnitud de la que hablamos y de lo que supone como primer paso, en el desarrollo ordenado de una zona tan amplia y trascendente para este Ayuntamiento, el PERI en relación con todo el espacio que conforma la zona de El Palmar. Y con esto no afirmamos que no se intentara, y que desde luego, no se hicieran esfuerzos para alcanzar ese consenso , pues tenemos constancia que hubo bastantes reuniones y decenas de entrevistas personalizadas, pero desde luego infructuosamente, quizás no solo hay que explicar y contar lo mejor para una zona y cómo conseguirlo, sino que hay que dejar un espacio para que la sociedad participe activamente proponiendo, para que se crea verdaderamente que se trata de algo que le concierne y que también es suyo, que también eso que hay que hacer lo han pensado ellos y no es solo lo que piensan “ lo que a los del Ayuntamiento de Vejer”, que parece en ocasiones tan lejos para los palmareños, les dicen unos señores de fuera, que un día plantan una caseta en la zona y explican cómo hay que “salvar el palmar”, generando en las gentes más incertidumbres y preocupaciones, unida a una alta dosis de indignación, que expectativas de solución.

Entendemos que la Corporación Municipal ha de procurar buscar no solo ese consenso social, sino que ha de intentar hacer participar a ese sector de población, de que es “ahora o nunca” cuando tenemos que desarrollar y empezar a resolver la problemática de la zona, se trata de buscar esa legitimación social. En este sentido, hemos mantenido reuniones con las dos Asociaciones de Vecinos existentes en la zona y la Asociación de Comerciantes, para hablar del PERI de El Palmar, de qué ven mal en ese proceso de ejecución que estaba a punto de comenzar pero que nadie creía que lo hiciera, y hemos llegado a la conclusión que sería desde luego muy conveniente y factible firmar, todos esos colectivos un Convenio-Acuerdo de Colaboración para el desarrollo de El Palmar, y concretamente implícito del propio PERI, con el Ayto., y en el que las propias Asociaciones se presten a ser vehículo de comunicación y de convicción del proceso de gestión y su forma de ponerlo en marcha, del sistema de ejecución del PERI con el Esquema y Estudio Económico, del que nos ocuparemos acto seguido en el presente Documento, y, como no, de los criterios que hemos venido desglosando en estas reflexiones, y donde el Ayuntamiento asuma ese proceso de gestión y ejecución con esos criterios y ese esquema económico, llevando a cabo esos esfuerzos que se desglosan pormenorizadamente contando con esos colectivos, y desde luego se comprometa a resolver, con propuestas concretas y con una propuesta planificadora global, clara y definitiva, hacia dónde y qué queremos que sea El Palmar en su conjunto, desde Malcucaña hasta Mangueta.

Es este sin duda un momento ideal, aprobado definitivamente el POT de la Janda, y por tanto sin obstáculos aparentes , para que el PGOU de Vejer continúe su tramitación, paralizada desde hace años en su fase de Avance.

En este sentido de alcanzar un consenso social proponemos, por un lado una adecuada y accesible **Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social, con una adecuada presentación, tirada de trípticos informativos, y facilitación de cuadernillos explicativos del proceso de gestión y ejecución del PERI que proponemos,** imprescindible para converger con los vecinos, en la confección del proceso y el sistema de gestión definitivo del PERI, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos deben inspirarse.

Consideramos también esencial, tras esa campaña, converger con todos los colectivos y asociaciones de la zona en la concertación de un amplio **Convenio de Colaboración a suscribir con este Ayuntamiento**, con esos contenidos vinculantes para ambas partes, que planteamos como posible y eficaz en esa línea de lograr el máximo consenso social posible, habiendo recibido, en este sentido, de los diferentes colectivos, su predisposición a sentarse para concretarlo, de forma que la Corporación se encontraría con una importante dosis legitimadora socialmente hablando, ajena a cualquier disputa política, para comandar ese desarrollo, y los vecinos asumirían un papel mucho más activo en el diseño y la ejecución de su modelo y propuesta de desarrollo urbanístico para El Palmar.

Suscrito ese Convenio, deben ponerse en marcha conjuntamente los trabajos de redacción del Proyecto de Reparcelación y la necesaria, a nuestro entender, modificación del Proyecto de Urbanización, cuyos costes y diseños consideramos excesivos y desde luego mejorables, desde un punto de vista funcional y desde una decisión económicamente más asequible.

No obstante de nada sirve obtener, tras un encaje teórico de números y parcelas de aportación y de resultado, más o menos acertado que terminen con su aprobación definitiva, la inscripción registral de un Proyecto de Reparcelación que no tiene un sostén social y económico del sector poblacional afectado por el mismo, en el que las fincas de resultado, finalmente inscritas, cuenten con un sinfín de cargas urbanísticas y económicas a las que el conjunto de propietarios se oponen ferozmente o las obvian inconscientemente, por inalcanzables o por increíbles respectivamente. Entendemos necesario, conjuntamente con la redacción de esos dos instrumentos, se pongan en marcha estrategias de convicción social, y desde luego de garantía y asequibilidad de gestión en pro del objetivo de obtener finalmente la transformación urbanística de una zona consolidada al margen de cualquier atisbo de orden y disciplina, como a la que nos enfrentamos.

Entre las **estrategias de convicción**, sin entrar en más detalles, relacionamos como posibles las siguientes: Campaña informativa, explicativa y participativa; el Acuerdo de Colaboración y Concertación Social con las Asociaciones y Colectivos de la Zona de El Palmar ya referido; la simultaneidad del proceso de transformación urbanística con actuaciones municipales o coordinadas, facilitadas e impulsadas por el Ayuntamiento consistente en mejoras en la zona, como arreglo de carriles, ejecución de algunos tramos de redes de agua, adecuación de los espacios destinados a aparcamientos públicos, o reconocimientos de procesos concretos de regularización de edificaciones preexistentes ( AFOS ); la culminación del proceso urbanístico de Malcucaña ; o el inicio de su urbanización, etc...

Entre las **estrategias de gestión** que faciliten y agilicen el proceso reparcelatorio y urbanizador del PERI, podemos señalar entre otras :el mantenimiento de una Oficina de Gestión del PERI en la zona; la previsión de al menos dos entrevistas personales con

todos y con cada uno de los propietarios del PERI, a los efectos ,primero de conocer sus problemas , su situación real, sus inquietudes y sus necesidades, y en la segunda , de transmitirle la solución que se le propone y conocer su parecer al respecto; la concertación de acuerdos urbanísticos específicos con propiedades relevantes del PERI, por su magnitud o por la localización en las mismas de infraestructuras, equipamientos y espacios libres, como pueden ser las aquí referidas de la propiedad proindivisaria de Los Cuartillos, la de las parcelas hoteleras de primera línea; o la del espacio de Parking y Equipamiento central; propuestas de facilidades de financiación para los propietarios, entre las que, ante la posición crediticia bancaria, podría pensarse en la figura del “ agente urbanizador “; o una programación gradual y faseada por ámbitos y tiempos de los distintas obras de urbanización; la reinversión de los aprovechamientos municipales en el desarrollo y urbanización de la zona que hemos comentado; la bajada del valor de la UA; la reducción de costes y mejoras del diseños del proyecto de urbanización y de las conexiones exteriores y sistemas generales, etc...

**PERO LA MÁS IMPORTANTE ESTRATEGIA Y GARANTÍA DE GESTIÓN RESPALDADA SOCIALMENTE ES SIN DUDA UNA PROPUESTA DE REPARCELACIÓN QUE ASUMA UNA DECISIÓN CONJUNTA DE LA ACTUACIÓN, BASADA EN UNOS CRITERIOS REPARCELATORIOS ACERTADOS Y ADECUADOS A LA REALIDAD SOCIAL, TERRITORIAL Y ECONÓMICA ACTUAL , QUE SE PRETENDE REPARCELAR Y URBANIZAR, BAJO LAS PREMISAS QUE EN ESTE CONJUNTO DE REFLEXIONES HEMOS VENIDO DESGLOSANDO, Y QUE ESENCIALMENTE SE RECONDUCEN EN DOS IDEAS: POSIBILITAR ESA GESTIÓN EN EL CONTEXTO ACTUAL PARA LA ADMINISTRACIÓN Y PARA LOS VECINOS, Y FACILITAR, HACIENDOLO ASUMIBLE Y CREIBLE,EL PROCESO TRANSFORMADOR NECESARIO PARA DIGNIFICAR EL ESPACIO Y LA CALIDAD DE VIDA DE QUIENES OCUPAN ESTE.**

**\* Conformación y/o Contratación de Equipo Técnico Multidisciplinar de Gestión y Ejecución ; Apertura de Oficina de Atención para información a propietarios y gestión del PERI.**

Ya hemos indicado, al hablar de la reducción de costes y cargas de ejecución y transformación del PERI repercutibles en los propietarios de un apartado destinado a **Gastos Gestión, que en relación con los previstos en las Ordenanzas, podemos ahorrar más de un 70%, en tanto y en cuanto propugnamos la gestión del PERI impulsada y coordinada directamente desde el propio Ayuntamiento:**

Efectivamente, ya hemos adelantado anteriormente que considerabamos un error de partida, la encomienda de la gestión y el liderazgo de la ejecución del PERI, a la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía ( EPSA entonces, hoy día AVRA ), y en ese momento lo razonábamos. En el plano económico, los gastos de gestión del

PERI, en el que evidentemente se encuentran los gastos materiales y personales, nada desdeñables desde luego, y por ende el montante económico que había que abonar al ente encomendado para esa gestión, incluido su porcentaje de beneficio, se calculaban en un 6% de los Gastos de Urbanización. Así se recogía en las Ordenanzas como **Gastos de Gestión un montante total de 970.540,95 €**, impuestos no incluidos.

Consideramos, con la información disponible y con el trabajo ya realizado, la idea de que sea el propio Ayuntamiento, con sus servicios técnicos y la designación de un responsable político, concededor del ámbito y de los trabajos ya ejecutados, y sin perjuicio de contar con una asistencia técnica colaboradora al efecto, quien debe y puede asumir la gestión del PERI, lo que permitiría una reducción muy importante de esos gastos de gestión que cuantificamos en un 4% de los Gastos de Urbanización, que ya adelantamos que por supuesto serían menores que los que se establecían el Estudio Económico de las Ordenanzas. Concretamente consideramos posible partir, con este planteamiento, de unos **Gastos de Gestión de 313.900 €, lo que supone un ahorro, en relación con los previstos en el Estudio de Cargas de las Ordenanzas, de aproximadamente sobre un 70%.**

Y en esta línea seguimos planteando la necesidad de contar con un Equipo Multidisciplinar integral comandado por un responsable político designado al efecto, compuesto por elementos pertenecientes, por un lado a los propios servicios técnicos municipales o de asistencia a municipios, y por otro lado, externo de profesionales, de apoyo al responsable político y a esos servicios técnicos, en la coordinación, seguimiento, preparación y gestión de toda la tramitación y facilitación de todos los expedientes y documentos técnicos que resulten necesarios para llevar a buen fin el PERI, y que no puedan prestarse o facilitarse por las razones que fueren, desde los servicios técnicos referidos, muy probablemente entre otros, la necesaria redacción de la Reparcelación y de la Modificación del Proyecto de Urbanización

En esta línea consideramos que también resulta necesario la apertura de una Oficina de Gestión del PERI en la zona, pero coordinada por el responsable político designado al efecto, donde, entre otras cosas, se facilite información a todos los interesados del estado del expediente global de gestión y ejecución del PERI y del suyo propio en relación con el mismo, puedan llevarse a cabo las entrevistas personalizadas que proponemos, se centralicen y coordinen los trámites de gestión, etc...

#### **ESTUDIO ECONOMICO DE COSTES DE LA PROPUESTA Y ALTERNATIVAS DE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y URBANIZACIÓN DEL PERI 1 EL PALMAR: CUADRO COMPARATIVO CON ESTUDIO CARGAS ORDENANZAS.**

Los datos de partida y los resultados del presente Estudio Económico se han obtenido y resultan de un exhaustivo Estudio y Medición de los Proyectos Técnicos disponibles, de una estimación económica ajustada de las Alternativas ideadas y Modificaciones propuestas a esos Proyectos por la Ingeniería Técnica contratada, así como del conjunto de Decisiones y Medidas relativas a la Gestión y Ejecución del PERI hasta aquí esbozadas en el presente Documento.

En este sentido partimos en nuestro análisis económico, de una serie de cuestiones propuestas en este trabajo que inciden en una idea fundamental, sobre la que ya hemos insistido hasta la saciedad, la de buscar fórmulas y alternativas que posibiliten la reducción al máximo de las contribuciones económicas repercutibles en el conjunto de los propietarios del ámbito del PERI, para hacer frente a los costes económicos que resulten de ese desarrollo . Sintéticamente, remitiéndonos al pormenorizado análisis que hemos expuesto en anteriores apartados de este Documento, las premisas de partida han sido las siguientes:

- Medición exacta, Actualización de Precios y Alternativas de las partidas y de las soluciones técnicas contenidas en los Proyectos de Conexiones Exteriores redactados para El Palmar y del Proyecto de Urbanización del PERI, actualmente en trámite .
- Reducción de los costes de gestión casi en un 70%.
- Supresión, ó reducción a la mínima expresión, de los costes económicos sustitutivos de compensaciones urbanísticas por terrenos de cesión para usos públicos.
- Reinversión de los ingresos por la venta de los aprovechamientos municipales del PERI en conexiones exteriores .
- Abaratamiento del precio de adquisición de los aprovechamientos municipales.
- Nueva valoración a la baja de la tasación de las UA.

Por otro lado, en relación con el Cuadro Comparativo que presentamos, considerábamos necesario reflejar un análisis económico comparativo de nuestra Propuesta con el Estudio de Cargas que plantea el sistema de ejecución y el modelo urbanizador propuesto en las Ordenanzas de Regularización, de cuyos datos , tal cual figuran en el mismo , partimos, y que nos permite apreciar claramente la sustancial reducción que supone nuestro modelo de gestión y urbanización.

Empezamos pues de un lado reproduciendo el **Anexo de Determinaciones Económicas de las Cargas Urbanísticas del PERI El Palmar, incorporado en las Ordenanzas de Regularización de 2010**, aprobadas por el Ayuntamiento y hasta la fecha en vigor, que plantean un cuadro de costes que podríamos sintetizar así:

<b>1. Gastos de Urbanización:</b>	Urbanización Interior.....	10.965.477 Euros
<b>Gestión y Ejecución</b>	Conexiones Exteriores.....	4.132.644 Euros
Costes Asociados.....		1.077.551 Euros
Costes de Gestión.....		970.540 Euros

**Total Gastos Urbanización con Gastos Generales y Beneficio Industrial:**  
.....**17.146.214 Euros**

+ IVA( al 21% actualizado ).....**20.746.918 Euros**

## 2. Aprovechamientos Municipales Urbanizados:

494,98 E/UA +270,98 E/UA de Gastos Urbanización repercutidos  
**3.131.986 Euros**(+1.714.626 Euros, ya contabilizados en el apartado anterior= 4.846.612 Euros).

## 3. Valor sustitutivo de los deberes de cesión al Ayto. de los suelos destinados a usos públicos:

100.179 metros cuadrados x 74,25 €/m<sup>2</sup>= **7.438.327 Euros**.

**GASTOS TOTALES sin IVA Costes Urb.= 27.716.527 EUROS.**

**GASTOS TOTALES con IVA Costes Urb.= 31.317.231 EUROS**

### Ratios Finales:

- 74,23 €/ m2 suelo bruto con IVA costes urbanización.
- 65 €/ metro<sup>2</sup> suelo bruto sin IVA costes urbanización.
- 87 €/ metro<sup>2</sup> suelo neto lucrativo sin IVA costes urbanización.
- 438 €/ UA sin IVA costes urbanización.

**Datos actualizados ajustados al ámbito topográficamente medido y reducido del PERI y sin costes adquisición aprovechamientos municipales y sin costes adquisición suelos destinados a usos públicos:**

- 40,93 € / m2 suelo bruto sin IVA.
- 49,53 € / m2 suelo bruto con IVA.

### Esquema Estudio Económico Propuesta Nueva:

#### 1. Gastos de Ejecución, Gestión y Urbanización:

- **Urbanización General Interior: Reducción del 30% de lo previsto por las Ordenanzas: .....6.847.508 Euros + Gastos Generales y Beneficio Industrial =.....8.148.534 Euros.**

- **Sistemas Generales y Conexiones Exteriores: Reducción del 70 % de lo previsto por las Ordenanzas:.. 1.000.000 Euros + Gastos Generales y Beneficio Industrial =..... 1.190.000 Euros.**
- **Gastos Asociados: Reducción del 60% de lo previsto por las Ordenanzas : 5 % del PEM:.....392.375 Euros + Gastos Generales y Beneficio Industrial ( algunos conceptos no llevan ) ..... 466.926 Euros.**
- **Gastos de Gestión: Reducción del 70% de lo previsto por las Ordenanzas: 4% del PEM Urb. y C.Ext : .....313.900 Euros**
- **Imprevistos : 4% PEMUrb Y C. Ext ..... 313.900Euros.**

**Total Costes Urbanización con Gastos Generales y Beneficio Industrial:**

.....**10.433.260 Euros**

**+ IVA 21%..... 12.624.245 Euros**

**2. Aprovechamientos Municipales Urbanizados Estimados según nueva valoración sin contar padrones ni caminos privados de uso privado o publico:**

**243,20 €/UA +216 €/UA Gastos Urbanización repercutidos:**

**1.446.568 Euros – 219.196 Euros UA ZLV 3 Adjudicada Ayto=  
1.227.372 Euros**

**3. Valor sustitutivo de los deberes de cesión al Ayto. de los suelos destinados a usos públicos:**

No se contemplan ni se estiman= **0 Euros.**

**GASTOS TOTALES sin IVA Costes Urb.= 11.660.632 EUROS.**

**GASTOS TOTALES con IVA Costes Urb.= 13.851.617 EUROS.**

**Ratios Finales calculadas con los mismos parámetros Ordenanzas:**

- **32,8 €/ m2 suelo bruto con IVA costes urbanización.**
- **27,64 €/ metro2 suelo bruto sin IVA costes urbanización.**
- **36,68 €/ metro2 suelo neto lucrativo sin IVA costes urbanización.**
- **184,28 €/ UA sin IVA costes urbanización.**

**Ratios Finales:**Datos actualizados ajustados al ámbito topográficamente medido y reducido del PERI y sin costes adquisición aprovechamientos municipales y sin costes adquisición suelos destinados a usos públicos:

- 24,90 € / m2 suelo bruto sin IVA.
- 30,14 € / m2 suelo bruto con IVA.

#### **REDUCCION PROPUESTA CON RESPECTO A ORDENANZAS:**

- Sin Costes Adquisición Espacios Públicos = - 10.027.287 Euros.
- Con Costes Adquisición Espacio Públicos = - 17.465.614 Euros.
- Solo en Costes Urbanización = - 8.122.673 Euros ( 40% MENOS ).

#### **DESGLOSE COSTES ESTUDIO ECONOMICO PROPUESTA**

##### **URBANIZACION GENERAL INTERIOR:**

- Demoliciones y Trabajos Previos: 111.229,00 €
- Reposición Cerramientos : 435.288,48 €
- Movimientos de Tierra : 108.390,20 €

• Firmes y Pavimentaciones	:	1.953.490,11 €
• Red Saneamiento Fecales	:	745.910,28 €
• Red Saneamiento Pluviales	:	852.592,28 €
• Red Abastecimiento Agua Potable:		243.128,47 €
• Red Eléctrica Baja Tensión	:	876.529,18 €
• Red Eléctrica Media Tensión	:	458.206,52 €
• Red Telecomunicaciones	:	359.803,57 €
• Red Alumbrado Público	:	317.742,42 €
• Señalización Vertical y Horizontal:		19.763,75 €
• Plantaciones y Jardinería	:	44.272,49 €
• Urbanización Zonas Verdes	:	155.130,43 €
• Marcos Prefabricados Arroyo	:	46.035,82 €
• Seguridad y Salud	:	70.000,00 €
• Gestión Residuos	:	50.000,00 €

**PEM:** 6.847.508,95 €

**+ GG y BI:** 8.148.535,65 €

**+IVA:** 21%

**TOTAL:** 9.859.728,14 €

Se adjunta al presente Documento, como **Anexo nº 2, Cuadro Comparativo con desglose de partidas y mediciones del Proyecto de Urbanización Año 2010, de ese mismo Proyecto de Urbanización con medición exacta y actualización de precios, y del Modificado de Proyecto Urbanización**, recogido en este Apartado y que incluye los cambios, soluciones y alternativas técnicas que proponemos sobre el Proyecto primitivo. De igual forma como **Anexo nº 3 se adjunta Desglose Costes Urbanización con cambios técnicos propuestos.**

## **CONEXIONES EXTERIORES:**

### **Sistema Depurativo:**

- Equipos : 96.892,50 €
- Obra Civil: 10.000 €
- PEM :106.892,5 €
- + GG y BI : 127.202,07 €
- + IVA : 21%

Total : 153.914,5 €

### **Red Impulsión y Estaciones Bombeo:**

- Red Impulsión: 168.797,40 €
- Estaciones Bombeo: 194.232,45 €
- Seguridad y Salud: 3.500,00 €
- Control Calidad: 5.134,05 €
- Gestión Residuos: 1.800,00 €
- PEM : 373.463,90 €
- + GG y BI : 444.422,04 €
- + IVA : 21%
- Total : 537.750,66 €

### **Telecomunicaciones:**

Revisión Precios y Alternativa Técnica del Proyecto disponible en Delegación Municipal Urbanismo: Presupuesto Total Ejecución Contrata + IVA: 300.000 €

Parte Repercutible en PERI : 100.000 €+ GG y BI = 134.171 € +IVA

### **Infraestructura Eléctrica Conexión Exterior:**

Se parte de los datos arrojados de la propuesta incluida en el Proyecto redactado de abastecimiento y conexión al Sector SUS 6 Malcucaña

- PEM Total : 865.994,11 €
- Parte Proporcional PEM PERI: 259.798,23 €
- Prolongación hasta PERI: 80.000 €
- + GG y BI : 404.359,00 €
- + IVA : 21%
- Total : 489.275,00 €

### **Suministro Agua Potable :**

Estimación PEC 3 Ramales Perpendiculares 100 ml de diámetro 160: 79.845,37 €  
+ IVA 21% :96.612,90 €

### **COSTES ASOCIADOS:**

#### **Solo los Repercutibles en los propietarios:**

5% P.E.M. Obras Urbanización y Conexiones Exteriores: 392.375 €  
+ GG y BI ( algunos conceptos no llevan ): 466.926 €  
+ IVA : 21%

**TOTAL:** **564.980 €**

**Desglose:**

- Redacción Modificado Proyecto Urbanización: 100.000 €
- Dirección Obras y S.S.: 50.000 €
- Control Calidad: 20.000 €
- Redacción Proyecto Reparcelación y Coordinación Gestión: 100.000 €
- Inscripción Registral: 100.000 €
- Notificaciones: 1.300 €
- Publicaciones: 5.000 €
- Topografía: 8.000 €
- Tasación y Valoraciones: 5.700 €
- Estudios: 10.000 €

**COSTES GESTION:**

**Solo los Repercutibles en los propietarios:**

4% PEM Obras Urbanización y Conexiones Exteriores: **313.900 €**

**IMPREVISTOS:**

4% PEM Obras Urbanización y Conexiones Exteriores: **313.900 €**

**LA HOJA DE RUTA A SEGUIR: PROGRAMACIÓN PROPUESTA DE GESTION Y EJECUCIÓN DEL PERI 1- EL PALMAR:**

Este último apartado procedemos de forma sintética a relacionar y programar en el tiempo a modo de propuesta, la secuencia de las Iniciativas y Actuaciones de Gestión y Transformación Urbanísticas que proponemos, para que se pongan en práctica las Medidas y Decisiones de Gestión y Ejecución del PERI. En este sentido lo planteamos como una Programación seria, abordable y asumible, y a su vez realista y factible, siempre evidentemente que estas sean asumidas en esos mismos términos por parte del Equipo de Gobierno Municipal, desde el ámbito de su responsabilidad. No son sino una

Secuencia de Sucesivas Acciones , algunas de las cuales se han iniciado, como este trabajo, otras han de ser puestas en marcha de inmediato, y las restantes irán sucediéndose una vez se vayan dando las anteriores, escenificando en un tiempo bastante cercano e inmediato, y concretando una objetiva y seria programación, los hitos y los trámites cuyo cumplimiento planteamos con la finalidad de este Documento y con el objetivo de posibilitar esa Definitiva Gestión y Ejecución del PERI 1 El Palmar, después de más de un década en suspenso ejecutivo.

#### **ACTUACIONES Y PROGRAMACIÓN:**

- **Contratación Equipo Técnico para REDACCIÓN Documento de Diagnóstico de Problemática de la Gestión del PERI 1 El Palmar y de Propuestas, Bases y Criterios para su Reparcelación y Urbanización con un Anexo de Estudio Económico exhaustivo de Costes y Alternativas de Gestión y Ejecución:** este es el presente Documento y Trabajo que se da por **concluido** con su entrega a la Corporación Municipal .
- **Presentación y Exposición Pública al conjunto de Asociaciones, Colectivos y Vecinos de El Palmar y al conjunto de propietarios del PERI del Documento de Diagnóstico de Problemática de la Gestión del PERI 1 El Palmar y de Propuestas, Bases y Criterios para su Reparcelación y Urbanización con un Anexo de Estudio Económico exhaustivo de Costes y Alternativas de Gestión:** Acto Presentación y Exposición ; tirada de trípticos informativos, y facilitación de Cuadernillos explicativos del Documento.

Previsión Temporal: **Abril 2015.**

- **Trabajos de Topografía, Comprobaciones y Actualización de Información y Datos del PERI:** En proceso e iniciados.
- **Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social para determinación y consenso social sobre la Propuesta del proceso y el sistema de gestión y ejecución del PERI:**

Previsión Temporal:**Inicio inmediato / Finalización : Septiembre 2015.**

- **Análisis y Reunión personalizada con todos y cada uno de los propietarios afectados por el PERI:**

Previsión Temporal: **Inicio inmediato / Finalización: Septiembre 2015.**

- **Negociación y Suscripción Acuerdo Concertación Social Ayuntamiento-Asociaciones y Colectivos de El Palmar para determinación de la Propuesta del proceso y del sistema de gestión y ejecución definitivo del PERI 1 El Palmar, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos deben inspirarse.**

Previsión Temporal: **Inicio Inmediato / Finalización: Octubre 2015.**

- **Conformación y/o Contratación de Equipo Responsable y Técnico Multidisciplinar de Gestión y Ejecución del PERI:**

Previsión Temporal: **próximos seis meses.**

- **Tramitación Expediente Cambio Sistema Gestión, Delimitación Unidad Ejecución y Modificación Ordenanzas Gestión :**

Previsión Temporal: **próximos seis meses**

- **Expediente Contratación , Adjudicación, Redacción, Tramitación y Aprobación de Modificación de Proyecto de Urbanización bajo los criterios de reducción de costes y programación y faseamiento del mismo( gestionándose actualmente la colaboración para su redacción con los Servicios Técnicos de Diputación ):**

Previsión Temporal : **próximos nueve meses.**

- **Expediente Contratación, Adjudicación , Redacción, Tramitación y Aprobación de Proyecto Reparcelación, Inscripción Registral, Estudios Detalles y Convenios de Gestión con propietarios:**

Previsión Temporal: **próximos doce meses.**

- **Contratación y Ejecución de Obras Urbanización:** Previsión de faseamiento de la urbanización por zonas, por partidas y/o por tiempos, lo que permitiría el inicio de alguna de las fases de forma casi inminente como por ejemplo el suministro de agua, así como una más fácil y asumible liquidación y pago de costes y gastos.

Previsión Temporal: **Inicio: Diciembre 2015 / Terminación: Marzo 2017.**

- **Entrega/ Recepción Obras Urbanización y Constitución Entidad Urbanística Conservación:**

Previsión Temporal: **Junio 2017**

**En Vejer de la Frontera a 17 de marzo de 2015.**

**Francisco Alba Sánchez**

**José Antonio Albarrán Bailén**

**Abogado Urbanista**

**Arquitecto Superior**

**ASISTENCIA TECNICO JURIDICA, URBAKAS SUR,S.L.**

**DOCUMENTO DE ESTRATEGIAS DE GESTION Y CONSENSO PARA LA EJECUCIÓN Y DEL PERI 1 EL PALMAR( VEJER DE LA FRONTERA ).**

**Informe de seguimiento y participación de la Asistencia Técnica en el proceso de divulgación y de negociación e implicación del conjunto de propietarios.**

**Marzo 2015.**

**Autoría: URBAKAS SUR, S.L.**

**Redactores: Francisco Alba Sánchez, Abogado Urbanista.**

**José Antonio Albarrán Bailén, Arquitecto.**

**Colaboradores:**

**Ingeniería ,Vias y Obras, S.L.**

**Ernesto Moreno Alba, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.**

**Daniel Pérez Macías, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.**

**Manuel Rodríguez Piñero, Delineante Ayto. Vejer de la Fra.**

**Jacobo Galvín Sánchez , Topógrafo SAM Diputación Cádiz.**

## **Fracaso de la estrategia de gestión y consenso en el PERI 1 El Palmar:**

Asumir una nueva Estrategia de Gestión del PERI 1 El Palmar, exige un previo análisis, objetivo y completo , de aquellas **decisiones municipales urbanísticas, y por qué no decirlo, también políticas, y de aquellas experiencias que en última instancia se han de valorar negativamente, en tanto que no han posibilitado finalmente la efectiva gestión y transformación urbana del Sector del PERI 1 El Palmar**, entre las que enumeramos:

- **Desactualización de los datos de partida y de las circunstancias existentes al momento de idear la entonces “más asumible “ ordenación del PERI y el sistema de gestión que debería hacerla posible :**
- **Inadecuada, sino inexistente, puesta en marcha desde la administración municipal de una Estrategia de Información, Comunicación y de Participación , imprescindible para converger con los vecinos, en la confección del proceso y el sistema de gestión del PERI, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos debieron inspirarse.**
- **Optar por una fórmula de gestión y un modelo de urbanización que obvia tanto la realidad económica, social, registral sobre la que actúa, como la idiosincrasia del propietario local, sus pretensiones y sus aspiraciones, sus disponibilidades y sus necesidades .**
- **Inasumibles Cargas y Costes Económicos por parte de los vecinos para la Ejecución del PERI ya en aquel momento, mucho más ahora, consecuencia del sistema de gestión y el modelo de la urbanización por la que se optó: idear un sistema que, para la definitiva ejecución y transformación urbanística del Sector, obliga a soportar un desembolso de más de 27 millones de Euros para apenas 420.000 m<sup>2</sup> y unos 300 vecinos, lo que representa más de 60 € por cada metro de suelo aportado al PERI por cada propietario, lo dice todo.**
- **Inadecuada elección del sistema de gestión y ejecución:**

**Optar por un sistema de transferencias de aprovechamientos, rechazando “ab initio” el sistema de la compensación normal de propietarios con parcelas de reemplazo , en un ámbito como el PERI, resulta a nuestro entender, un error de partida, origen y causa importante de su inaplicabilidad y de su rechazo: primero porque, ni antes ni ahora, es cierto que las construcciones preexistentes, ni las imposiciones urbanísticas del PERI, impidieran optar por este último mecanismo**

**compensatorio que hoy proponemos, hasta el punto de que tras estudiarlo y meditarlo en profundidad, podemos afirmar y concluir que es factible que, prácticamente todos los propietarios, entre ellos los que no han construido en el ámbito del PERI, puedan ser compensados con parcelas libres en las que materializar sus derechos; y segundo, porque los desembolsos que exige el sistema de transferencias para compensarse entre estos mismos vecinos, además de obviar la idiosincrasia del palmareño-a, hoy día resulta simplemente insoportable, entre otras, por el desfase de la sobrevaloración en la que se tasó la Unidad de Aprovechamiento, moneda de cambio compensatoria y esencial para el funcionamiento del sistema ideado, y elevada casi a 495 € por cada metro cuadrado construible sin urbanizar, una locura, hoy día aún más exagerada.**

- **Escasa implicación y participación del Ayuntamiento a la hora de liderar el proceso y en la asunción de compromisos para participar de los costes de urbanización y gestión del PERI: Dejar la gestión en manos de una Empresa como la EPSA, ajena a cualquier vinculación con el lugar, y hacer pasar a modo de suplicio, a todos los vecinos por esa Oficina de Gestión , localizada junto a los Colegios de El Palmar, además de encarecer el proceso en casi 1 millón de Euros y serias preocupaciones para estos respectivamente, fue a nuestro juicio un evidente error.**
- **Ausencia en la zona de algún Proyecto emblemático y de referencia que sirva de acicate y estimule el inicio de la gestión y ejecución del PERI, un Hotel de cierto volumen en Malcucaña, o en el mismo PERI.**
- **Proponer como única fórmula posible para solucionar la cuestión de las conexiones exteriores del PERI, un mecanismo ineludible de esfuerzos compartidos con las otras dos zonas urbanizables de El Palmar, Malcucaña y el SAU 5, vinculando las conexiones del primero, al desarrollo simultáneo de esos dos sectores, y a descomunales actuaciones e inversiones públicas, como la EDAR de San Ambrosio, y dependientes de administraciones superiores, obviando en todo momento una búsqueda posible de soluciones autónomas, definitivas o provisionales, para el PERI, que le posibilitara echar a andar solo, unido al escaso compromiso de participación por parte del Ayuntamiento, resultó de igual forma, además de poco creíble y convincente, un error de partida.**
- **Inexistencia de Propuestas y fórmulas concretas de financiación de costes y cargas que faciliten su asunción y sufragio por todos los intervinientes en el proceso.**

- **Otros Errores en la adopción de fórmulas y decisiones y de criterios de gestión y compensatorios que repercutieron negativamente en la aceptación social de la propuesta de gestión y en su ejecución**, entre otros: propiciar situaciones evidentemente discriminatorias hacia determinados propietarios, a la hora de asumir cargas y costes, así como en la fórmula de compensación de otros, motivadora de enfrentamientos entre los que han construido y los que no; optar por el Criterio priorizado de Adquisición por compra obligatoria para propietarios de excesos de aprovechamientos; optar por el Criterio de venta forzosa compensatoria para los titulares de suelos con destino a usos públicos, etc..

### **Nueva Estrategia de Gestión y Consenso:**

Partimos en nuestra propuesta de **dos ideas irrenunciables** que, a nuestro juicio, han de inspirar el proceso y el sistema o modelo de gestión y ejecución del PERI por el que finalmente nos inclinemos: una, la **necesaria inmediatez de la gestión y ejecución del PERI**, por lo que de momento, y a corto plazo, para poder comenzar de inmediato, descartamos la revisión de la ordenación y de las determinaciones urbanísticas que establece el PERI, así como, vincular la solución a las conexiones exteriores para este, al desarrollo de las otras dos zonas urbanizables de El Palmar; dos, la **imprescindible búsqueda de la asequibilidad en la financiación de la ejecución del PERI para todos los implicados, sin renunciar al reconocimiento de la realidad ya preexistente y sin menoscabar los derechos urbanísticos de nadie**. Para ello proponemos el siguiente conjunto de medidas, que serían plasmadas en los instrumentos de gestión y transformación urbanística del PERI, que pretendemos consensuar con los vecinos, y que el profundo estudio y análisis técnico, topográfico, urbanístico y económico que hemos llevado a cabo sobre el mismo y su eventual gestión, nos permite afirmar como plenamente viables y factibles:

- **Cambiar, tal como posibilita la LOUA 7/2002 y el propio Documento del PERI 1 El Palmar, el Sistema Gestión y Ejecución establecido y priorizado hasta ahora de Transferencias de Aprovechamientos por el Sistema de Delimitación de Unidad-es de Ejecución y Cooperación.**
- **Medidas para la Reducción de Costes y Cargas repercutibles en los Propietarios en relación con los establecidos en el Estudio de Cargas anexo a la Ordenanza de Gestión, y Búsqueda de fórmulas concretas de financiación de costes y cargas que faciliten su asunción y sufragio por todos los intervinientes en el proceso.**

Para esa reducción proponemos las siguientes medidas:

1. Reducción Gastos Gestión previstos en Ordenanzas en más de un 70%: la gestión del PERI será impulsada y coordinada desde el propio Ayuntamiento.

2. Modificación del Proyecto de Urbanización en tramitación actualmente para Reducción de los Gastos de Urbanización Interior y Exterior previstos en las Ordenanzas y en el Proyecto Urbanización en más de un 30% en relación con el incluido en el Estudio Económico de las Ordenanzas de Gestión:

3. Sobre las Conexiones Exteriores: se proponen soluciones alternativas a las inicialmente previstas, de las que algunas serán autónomas, definitivas o provisionales según los casos, para el PERI. Se calcula una reducción en más de un 70% de las previsiones de las que partían las Ordenanzas en su Estudio Económico de Cargas y Costes.

4. Ahorro por exclusión de los Gastos por Compra de las parcelas destinadas a usos públicos cuantificados en 7 millones y medio de Euros en el Estudio de Cargas y Costes Urbanísticos las Ordenanzas de Gestión , por optarse por el sistema compensatorio de parcelas de reemplazo referido.

5. Reducción Valor Venta- Compra de Excesos Unidades de Aprovechamientos y de Aprovechamientos 10% Municipales por Propietarios, ya respaldada con informes técnicos y valoraciones actualizadas, de la reducción del valor de la Unidad de Aprovechamiento en el PERI al 50%, consecuencia directa, eso sí, de la bajada del mercado, pero también principalmente de la reducción del valor catastral de las parcelas del PERI por obra e iniciativa de este actual equipo de gobierno , de forma que el valor de la Unidad de Aprovechamiento pasará de los actuales 494,98 € a menos de 300 €. Ello hace mucho más fácil la legalización de lo construido y la eventual adquisición del 10% de aprovechamiento municipal de cesión obligatoria al Ayuntamiento por los propietarios.

6. Participación económica municipal, con las compensaciones económicas por las ventas a los propietarios de los aprovechamientos lucrativos que pudieran corresponder al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera dentro del PERI y de la Zona de El Palmar, en la Financiación de la Urbanización, Gestión y/o Conexiones Exteriores del PERI y de la Zona . Ascenden los ingresos municipales por este concepto a algo más de 1,2 millones €.

7. Reducción en más de un 60% los Gastos y Costes Asociados por la formulación y ejecución del planeamiento previstos en las Ordenanzas de 2010 en relación con los que incorporamos en nuestra propuesta.

8. Propuestas e Intervención Municipal para alcanzar fórmulas comunes y generales de financiación de Costes de manera asequibles para los vecinos.

**A MODO DE CONCLUSIÓN con este paquete de medidas relacionadas a este punto, consideramos necesario resaltar, CUATRO REDUCCIONES DE GASTOS Y COSTES REPERCUTIBLES DIRECTAMENTE EN LOS VECINOS DEL PERI: UNA REDUCCIÓN DE UNOS 8.000.000 € ( UN 40% ) DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN y GESTIÓN PREVISTOS ACTUALMENTE EN LAS ORDENANZAS DE GESTIÓN VIGENTES; LA REDUCCIÓN REPERCUTIBLE EN LOS PROPIETARIOS DE LAS CANTIDADES QUE REINVIERTA EL AYUNTAMIENTO EN ESOS CONCEPTOS POR LA VENTA SUS APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES; EL AHORRO A LOS PROPIETARIOS QUE DEBÍAN ADQUIRIR APROVECHAMIENTOS POR LOS GASTOS DE COMPENSACIÓN A LOS PROPIETARIOS DE ESPACIOS DESTINADOS A USOS PÚBLICOS QUE CON LA PROPUESTA SE COMPENSAN CON PARCELAS Y QUE SE ESTIMABAN EN LAS ORDENANZAS EN MÁS DE 7,5 MILLONES €; Y LA REDUCCIÓN EN UN 50% DEL VALOR DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES QUE DEBAN O PUEDAN COMPRAR .**

- **Asunción de Nuevas y Diferentes Bases y Criterios de Gestión y Reparcelación que contribuyen a facilitar y posibilitar el desarrollo del PERI , a incorporar en el Proyecto de Reparcelación y demás instrumentos de gestión y planeamiento: Se explicitan más adelante en este Documento.**
- **Coordinación de la Gestión del PERI con las del Sector Turístico de Malcucaña y el del SAU 5, a los efectos de compartir gastos de conexiones exteriores comunes:**
- **Establecimiento de soluciones autónomas de carácter definitivo o provisional para resolver el problema de las conexiones exteriores que no se hayan ejecutado aún, y coordinación, disposición y participación económica municipal para resolver las conexiones exteriores, para el caso de que los demás sectores de suelo urbanizable no simultaneen su desarrollo y ejecución con la del PERI.**
- **Participación económica municipal, con las compensaciones económicas por las ventas a los propietarios de los aprovechamientos lucrativos que pudieran corresponder al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera dentro del PERI y de la Zona de El Palmar, en la Financiación de la Urbanización, Gestión y/o Conexiones Exteriores del PERI y de la Zona . Ascenden los ingresos municipales por este concepto a algo más de 1,2 millones €.**
- **Conformación y/o Contratación de Equipo Técnico Multidisciplinar de Gestión y Ejecución ; Apertura de Oficina de Atención para información a propietarios y gestión del PERI.**

- **La prioridad de lograr un Consenso Social para la Ejecución del PERI: Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social**, imprescindible para converger con los vecinos, en la confección del proceso y el sistema de gestión del PERI, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos debieron inspirarse; **Acuerdo de Concertación Social con las Asociaciones y Colectivos de la Zona**, donde se incorporarán en relación con la gestión del PERI de El Palmar, los Criterios y Bases para la Reparcelación y Gestión del mismo; **Análisis y Reunión personalizada con todos y cada uno de los vecinos ;....**
- **Alcanzar El consenso social: La Estrategia:** Ya hemos adelantado al principio de este Documento, que tiene por objeto esencial sentar la bases para lograr alcanzar el desarrollo urbanístico más inmediato , posible y asumible del PERI 1 El Palmar, que el fracaso de la gestión y ejecución, prevista y propuesta en las Ordenanzas de Regularización, es una rotunda evidencia, hasta el punto de que el propio Alcalde de Vejer en declaraciones a Diario de Cádiz de 20 de Diciembre, hablaba en estos términos, reconociendo que solo 8 personas de más de 300 propietarios habían solicitado acogerse a las Ordenanzas y haber efectuado ese pago inicial a cuenta de 3 Euros por metro cuadrado previsto en las mismas, constituyendo un manifiesto rechazo social que el sistema, el proceso, la forma de gestionarlo y proponerlo, y el modo de comunicárselo y explicárselo al conjunto de propietarios, había generado en ellos.

Ya hemos proclamado que no hubo desde luego, un proceso con resultados positivos, de convicción general sobre el proceso que se pretendía iniciar, quizás porque ni el propio equipo de gobierno de entonces, estuviera convencido de ello, que hiciera de revulsivo para crear una corriente y una dinámica en la propiedad y en el vecindario de que el desarrollo urbanístico era algo necesario y conveniente, además de enriquecedor desde todos los puntos de vistas, y desde luego absolutamente generador de esa conciencia del “ ahora o nunca” que muchas veces es indispensable para que arranquemos todos juntos ante un proceso transformador tan profundo e innovador como el que se proponía.

Quizás faltó un elemento de motivación colectiva y de legitimación social. No podemos limitarnos a pintar y a calcular sin levantar la cabeza, en un proceso de gestión urbanística, y mucho menos de la magnitud de la que hablamos y de lo que supone como primer paso, en el desarrollo ordenado de una zona tan amplia y trascendente para este Ayuntamiento, el PERI en relación con todo el espacio que conforma la zona de El Palmar. Y con esto no afirmamos que no se intentara, y que desde luego, no se hicieran esfuerzos para alcanzar ese consenso , pues tenemos constancia que hubo bastantes reuniones y decenas de entrevistas personalizadas, pero desde luego infructuosamente, quizás no solo hay que explicar y contar lo mejor para una zona y cómo conseguirlo, sino que hay que dejar un espacio para que la sociedad participe activamente proponiendo, para que se crea verdaderamente que se trata de algo que le concierne y que también es suyo, que también eso que hay que hacer lo han

pensado ellos y no es solo lo que piensan “ lo que a los del Ayuntamiento de Vejer”, que parece en ocasiones tan lejos para los palmareños, les dicen unos señores de fuera, que un día plantan una caseta en la zona y explican cómo hay que “salvar el palmar”, generando en las gentes más incertidumbres y preocupaciones, unida a una alta dosis de indignación, que expectativas de solución.

Entendemos que la Corporación Municipal ha de procurar buscar no solo ese consenso social, sino que ha de intentar hacer participar a ese sector de población, de que es “ahora o nunca” cuando tenemos que desarrollar y empezar a resolver la problemática de la zona, se trata de buscar esa legitimación social. En este sentido, hemos mantenido reuniones con las dos Asociaciones de Vecinos existentes en la zona y la Asociación de Comerciantes, para hablar del PERI de El Palmar, de qué ven mal en ese proceso de ejecución que estaba a punto de comenzar pero que nadie creía que lo hiciera, y hemos llegado a la conclusión que sería desde luego muy conveniente y factible firmar, todos esos colectivos un Convenio-Acuerdo de Colaboración para el desarrollo de El Palmar, y concretamente implícito del propio PERI, con el Ayto., y en el que las propias Asociaciones se presten a ser vehículo de comunicación y de convicción del proceso de gestión y su forma de ponerlo en marcha, del sistema de ejecución del PERI con el Esquema y Estudio Económico, del que nos ocuparemos acto seguido en el presente Documento, y, como no, de los criterios que hemos venido desglosando en estas reflexiones, y donde el Ayuntamiento asuma ese proceso de gestión y ejecución con esos criterios y ese esquema económico, llevando a cabo esos esfuerzos que se desglosan pormenorizadamente contando con esos colectivos, y desde luego se comprometa a resolver, con propuestas concretas y con una propuesta planificadora global, clara y definitiva, hacia dónde y qué queremos que sea El Palmar en su conjunto, desde Malcucaña hasta Mangueta.

Es este sin duda un momento ideal, aprobado definitivamente el POT de la Janda, y por tanto sin obstáculos aparentes, para que el PGOU de Vejer continúe su tramitación, paralizada desde hace años en su fase de Avance.

En este sentido de alcanzar un consenso social proponemos, por un lado una adecuada y accesible **Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social, con una adecuada presentación, tirada de trípticos informativos, y facilitación de cuadernillos explicativos del proceso de gestión y ejecución del PERI que proponemos**, imprescindible para converger con los vecinos, en la confección del proceso y el sistema de gestión definitivo del PERI, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos deben inspirarse.

Consideramos también esencial, tras esa campaña, converger con todos los colectivos y asociaciones de la zona en la concertación de un amplio **Convenio de Colaboración a suscribir con este Ayuntamiento**, con esos contenidos vinculantes para ambas partes, que planteamos como posible y eficaz en esa línea de lograr el máximo consenso social posible, habiendo recibido, en este sentido, de los diferentes colectivos, su predisposición a sentarse para concretarlo, de forma que la Corporación se

encontraría con una importante dosis legitimadora socialmente hablando, ajena a cualquier disputa política, para comandar ese desarrollo, y los vecinos asumirían un papel mucho más activo en el diseño y la ejecución de su modelo y propuesta de desarrollo urbanístico para El Palmar.

Suscrito ese Convenio, deben ponerse en marcha conjuntamente los trabajos de redacción del Proyecto de Reparcelación y la necesaria, a nuestro entender, modificación del Proyecto de Urbanización, cuyos costes y diseños consideramos excesivos y desde luego mejorables, desde un punto de vista funcional y desde una decisión económicamente más asequible.

No obstante de nada sirve obtener, tras un encaje teórico de números y parcelas de aportación y de resultado, más o menos acertado que terminen con su aprobación definitiva, la inscripción registral de un Proyecto de Reparcelación que no tiene un sostén social y económico del sector poblacional afectado por el mismo, en el que las fincas de resultado, finalmente inscritas, cuenten con un sinfín de cargas urbanísticas y económicas a las que el conjunto de propietarios se oponen ferozmente o las obvian inconscientemente, por inalcanzables o por increíbles respectivamente. Entendemos necesario, conjuntamente con la redacción de esos dos instrumentos, se pongan en marcha estrategias de convicción social, y desde luego de garantía y asequibilidad de gestión en pro del objetivo de obtener finalmente la transformación urbanística de una zona consolidada al margen de cualquier atisbo de orden y disciplina, como a la que nos enfrentamos.

Entre las **estrategias de convicción**, sin entrar en más detalles, relacionamos como posibles las siguientes: Campaña informativa, explicativa y participativa; el Acuerdo de Colaboración y Concertación Social con las Asociaciones y Colectivos de la Zona de El Palmar ya referido; la simultaneidad del proceso de transformación urbanística con actuaciones municipales o coordinadas, facilitadas e impulsadas por el Ayuntamiento consistente en mejoras en la zona, como arreglo de carriles, ejecución de algunos tramos de redes de agua, adecuación de los espacios destinados a aparcamientos públicos, o reconocimientos de procesos concretos de regularización de edificaciones preexistentes ( AFOS ); la culminación del proceso urbanístico de Malcucaña ; o el inicio de su urbanización,etc...

Entre las **estrategias de gestión** que faciliten y agilicen el proceso reparcelatorio y urbanizador del PERI, podemos señalar entre otras :el mantenimiento de una Oficina de Gestión del PERI en la zona; la previsión de al menos dos entrevistas personales con todos y con cada uno de los propietarios del PERI, a los efectos ,primero de conocer sus problemas , su situación real, sus inquietudes y sus necesidades, y en la segunda , de transmitirle la solución que se le propone y conocer su parecer al respecto; la concertación de acuerdos urbanísticos específicos con propiedades relevantes del PERI, por su magnitud o por la localización en las mismas de infraestructuras, equipamientos y espacios libres, como pueden ser las aquí referidas de la propiedad proindivisaria de Los Cuartillos, la de las parcelas hoteleras de primera línea; o la del

espacio de Parking y Equipamiento central; propuestas de facilidades de financiación para los propietarios, entre las que, ante la posición crediticia bancaria, podría pensarse en la figura del “ agente urbanizador “; o una programación gradual y faseada por ámbitos y tiempos de los distintas obras de urbanización; la reinversión de los aprovechamientos municipales en el desarrollo y urbanización de la zona que hemos comentado; la bajada del valor de la UA; la reducción de costes y mejoras del diseños del proyecto de urbanización y de las conexiones exteriores y sistemas generales, etc...

**PERO LA MÁS IMPORTANTE ESTRATEGIA Y GARANTÍA DE GESTIÓN RESPALDADA SOCIALMENTE ES SIN DUDA UNA PROPUESTA DE REPARCELACIÓN QUE ASUMA UNA DECISIÓN CONJUNTA DE LA ACTUACIÓN, BASADA EN UNOS CRITERIOS REPACERLATORIOS ACERTADOS Y ADECUADOS A LA REALIDAD SOCIAL, TERRITORIAL Y ECONÓMICA ACTUAL , QUE SE PRETENDE REPARCELAR Y URBANIZAR, BAJO LAS PREMISAS QUE EN ESTE CONJUNTO DE REFLEXIONES HEMOS VENIDO DESGLOSANDO, Y QUE ESENCIALMENTE SE RECONducEN EN DOS IDEAS: POSIBILITAR ESA GESTIÓN EN EL CONTEXTO ACTUAL PARA LA ADMINISTRACIÓN Y PARA LOS VECINOS, Y FACILITAR, HACIENDOLO ASUMIBLE Y CREIBLE,EL PROCESO TRANSFORMADOR NECESARIO PARA DIGNIFICAR EL ESPACIO Y LA CALIDAD DE VIDA DE QUIENES OCUPAN ESTE.**

**Marzo 2015.**

## **Informe de seguimiento y participación de la Asistencia Técnica en el proceso de divulgación y de negociación e implicación del conjunto de propietarios.**

Desde el primer momento dejamos claro a la hora de afrontar este particular trabajo que resultaba indispensable establecer y articular unos mecanismos de colaboración e implicación del Ayuntamiento de Vejer de la Fra. y de nuestra Asistencia Técnica para con el conjunto de propietarios y agentes afectados por el desarrollo y la ejecución del PERI 1 El Palmar. Resultaba indispensable pues afrontar el reto de hacer trasladar a este colectivo de protagonistas la puesta en marcha de un nuevo sistema de hacer frente a este reto, que se entendiera como necesario e imparable, y que esos mismos protagonistas así lo valoraran. Y en ese sentido el contacto y la relación de esta Asistencia Técnica con los servicios técnicos municipales designados para ello y con el conjunto de propietarios ha resultado y resultan clave para la confección definitiva del trabajo encomendado, que aún cuando se ha entregado ya al Ayuntamiento, en todo momento hemos dejado claro que ha de continuar en el tiempo, proponiendo y llevando a la práctica esas estrategias de gestión, convicción y consenso social, indispensables para la definitiva ejecución del PERI, y que se han programado en este trabajo hasta que se inicie el proceso de redacción de la Reparcelación y el nuevo Proyecto de Urbanización., y hasta ese mismo momento , nuestra Asistencia Técnica seguirá prestando su colaboración, asesoramiento y contribución, tal como se propuso en el encargo.

Es bueno en todo caso dejar constancia, siquiera someramente, de las actuaciones llevadas a cabo en este sentido, desde nuestra Empresa a partir del momento de recibir nuestro encargo:

\* Asistencia y presencia personal de personal de nuestra Empresa en las dependencias municipales prácticamente todos los Jueves en horario de mañana en la Delegación Municipal de Urbanismo o en la Oficina habilitada en la Asociación de Vecinos de El Palmar desde Agosto de 2014 hasta marzo de 2015 , a los efectos de organizar y analizar información y documentación disponible sobre el desarrollo urbanístico del PERI, de coordinarnos con los funcionarios municipales designados a estos efectos para colaborar con nosotros, y organizar y ejecutar los trabajos técnicos.

\* Reuniones con los responsables políticos ( Alcalde y/o Concejal Urbanismo ) para seguimiento y toma de decisiones relacionadas con los trabajos: 10 reuniones de trabajo desde Agosto de 2014 a marzo 2015.

\* Reuniones con Asociación Comerciantes El Palmar y con Asociación de Vecinos para temas relacionados con los trabajos: 2 reuniones con la primera y 4 con la segunda.

\* Acto de presentación en la Asociación de Vecinos el día 10 de abril 2015 de los trabajos y del Documento Técnico con más de 200 asociados y con presencia de Alcalde y Delegado de Urbanismo.

\* Confección de un Cuadernillo Resumen del Documento que se adjunta y de un Tríptico Explicativo del mismo denominado " Propuesta para una gestión nueva y posible del PERI 1 El Pamar ". Edición e Impresión de 500 ejemplares. Confección de Modelo de Ficha Individualizada de Propietarios.

\* Reuniones a los efectos de establecer las bases para firmas de Convenios con propietarios relevantes dentro del PERI: nos hemos sentado, explicado el proceso y nuestra Propuesta y acercado posturas con propietarios de las dos parcelas hoteleras ( seis reuniones entre septiembre y diciembre 2014 ); propietarios con parcelas de más de 5.000 m2 ( cinco reuniones hasta la fecha ); propietarios titulares de las parcelas donde se localizan los equipamientos sociales, comercial, parking 1 y 2, educativo y docente ( más de 10 reuniones ).

\* Reuniones de Trabajo con Compañía Suministradora de Energía Eléctrica, Empresa especializada en Bombeos y Sistemas de Tratamientos Aguas Residuales, Demarcación de Costas, y propietarios del Sector Turístico de Malcucaña.

\* En coordinación con el personal municipal designado al efecto o independientemente de este, desde el inicio de los trabajos hasta su entrega , atención personal y reunión individualizada explicativa con más de 100 propietarios.

Nuestros trabajos de asesoramiento técnico urbanístico y de atención y seguimiento de negociaciones, convenios y entrevistas individualizadas y personales se prolongarán hasta finales de agosto 2015, comprometiéndonos a hacer un seguimiento de la programación de actuaciones que incorpora nuestro Documento de Diagnóstico.

**En Vejer de la Frontera a 17 de mayo de 2015.**

**Francisco Alba Sánchez**

**José Antonio Albarrán Bailén**

**Abogado Urbanista**

**Arquitecto Superior**

**ASISTENCIA TECNICO JURIDICA, URBAKAS SUR,S.L.**

**DOCUMENTO RESUMEN DE BASES Y CRITERIOS REPARCELATORIOS  
Y DE ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMACION DESARROLLO  
URBANISTICO DEL PERI 1 EL PALMAR( VEJER DE LA FRONTERA ) .**

**Marzo 2015.**

**Autoría: URBAKAS SUR, S.L.**

**Redactores: Francisco Alba Sánchez, Abogado Urbanista.**

**José Antonio Albarrán Bailén, Arquitecto.**

**Colaboradores: Ingeniería ,Vias y Obras, S.L.**

**Ernesto Moreno Alba, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.**

**Daniel Pérez Macías, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.**

**Manuel Rodríguez Piñero, Delineante Ayto. Vejer de la Fra.**

**Jacobo Galvín Sánchez , Topógrafo SAM Diputación Cádiz.**

## **PREMISAS DE PARTIDA**

Partimos en nuestra propuesta de **dos ideas irrenunciables** que, a nuestro juicio, han de inspirar el proceso y el sistema o modelo de gestión y ejecución del PERI por el que finalmente nos inclinemos: una, la **necesaria inmediatez de la gestión y ejecución del PERI**, por lo que de momento, y a corto plazo, para poder comenzar de inmediato, descartamos la revisión de la ordenación y de las determinaciones urbanísticas que establece el PERI, así como, vincular la solución a las conexiones exteriores para este, al desarrollo de las otras dos zonas urbanizables de El Palmar; dos, la **imprescindible búsqueda de la asequibilidad en la financiación de la ejecución del PERI para todos los implicados, sin renunciar al reconocimiento de la realidad ya preexistente y sin menoscabar los derechos urbanísticos de nadie**. Para ello proponemos el siguiente conjunto de medidas, que serían plasmadas en los instrumentos de gestión y transformación urbanística del PERI, que pretendemos consensuar con los vecinos, y que el profundo estudio y análisis técnico, topográfico, urbanístico y económico que hemos llevado a cabo sobre el mismo y su eventual gestión, nos permite afirmar como plenamente viables y factibles:

- **Cambiar, tal como posibilita la LOUA 7/2002 y el propio Documento del PERI 1 El Palmar, el Sistema Gestión y Ejecución establecido y priorizado hasta ahora de Transferencias de Aprovechamientos por el Sistema de Delimitación de Unidades de Ejecución y Cooperación.**
- **Medidas para la Reducción de Costes y Cargas repercutibles en los Propietarios en relación con los establecidos en el Estudio de Cargas anexo a la Ordenanza de Gestión, y Búsqueda de fórmulas concretas de financiación de costes y cargas que faciliten su asunción y sufragio por todos los intervinientes en el proceso.**

**Para esa reducción proponemos las siguientes medidas:**

**1. Reducción Gastos Gestión previstos en Ordenanzas en más de un 70%: la gestión del PERI será impulsada y coordinada desde el propio Ayuntamiento.**

**2. Modificación del Proyecto de Urbanización en tramitación actualmente para Reducción de los Gastos de Urbanización Interior y Exterior previstos en las Ordenanzas y en el Proyecto Urbanización en más de un 30% en relación con el incluido en el Estudio Económico de las Ordenanzas de Gestión:**

**3. Sobre las Conexiones Exteriores: se proponen soluciones alternativas a las inicialmente previstas, de las que algunas serán autónomas, definitivas o provisionales según los casos, para el PERI. Se calcula una reducción en más de un 70% de las previsiones de las que partían las Ordenanzas en su Estudio Económico de Cargas y Costes.**

**4. Ahorro por exclusión de los Gastos por Compra de las parcelas destinadas a usos públicos cuantificados en 7 millones y medio de Euros en el Estudio de Cargas y Costes Urbanísticos las Ordenanzas de Gestión , por optarse por el sistema compensatorio de parcelas de reemplazo referido.**

**5. Reducción Valor Venta- Compra de Excesos Unidades de Aprovechamientos y de Aprovechamientos 10% Municipales por Propietarios**, ya respaldada con informes técnicos y valoraciones actualizadas, de la reducción del valor de la Unidad de Aprovechamiento en el PERI **al 50%,consecuencia** directa, eso sí, de la bajada del mercado, pero también principalmente **de la reducción del valor catastral de las parcelas del PERI por obra e iniciativa de este actual equipo de gobierno** , de forma que **el valor de la Unidad de Aprovechamiento pasará de los actuales 494,98 € a menos de 300 €**. Ello hace mucho más fácil la legalización de lo construido y la eventual adquisición del 10% de aprovechamiento municipal de cesión obligatoria al Ayuntamiento por los propietarios.

**6. Participación económica municipal, con las compensaciones económicas por las ventas a los propietarios de los aprovechamientos lucrativos que pudieran corresponder al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera dentro del PERI y de la Zona de El Palmar, en la Financiación de la Urbanización, Gestión y/o Conexiones Exteriores del PERI y de la Zona .** Ascenden los ingresos municipales por este concepto a algo más de 1,2 millones €.

**7. Reducción en más de un 60% los Gastos y Costes Asociados por la formulación y ejecución del planeamiento previstos en las Ordenanzas de 2010 en relación con los que incorporamos en nuestra propuesta.**

**8. Propuestas e Intervención Municipal para alcanzar fórmulas comunes y generales de financiación de Costes de manera asequibles para los vecinos.**

**A MODO DE CONCLUSIÓN con este paquete de medidas relacionadas a este punto, consideramos necesario resaltar, CUATRO REDUCCIONES DE GASTOS Y COSTES REPERCUTIBLES DIRECTAMENTE EN LOS VECINOS DEL PERI: UNA REDUCCIÓN DE UNOS 8.000.000 € ( UN 40% ) DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN y GESTION PREVISTOS ACTUALMENTE EN LAS ORDENANZAS DE GESTION VIGENTES; LA REDUCCION REPERCUTIBLE EN LOS PROPIETARIOS DE LAS CANTIDADES QUE REINVIERTA EL AYUNTAMIENTO EN ESOS CONCEPTOS POR LA VENTA SUS APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES; EL AHORRO A LOS PROPIETARIOS QUE DEBÍAN ADQUIRIR APROVECHAMIENTOS POR LOS GASTOS DE COMPENSACION A LOS PROPIETARIOS DE ESPACIOS DESTINADOS A USOS PÚBLICOS QUE CON LA PROPUESTA SE COMPENSAN CON PARCELAS Y QUE SE ESTIMABAN EN LAS ORDENANZAS EN MÁS DE 7,5 MILLONES €; Y LA REDUCCIÓN EN UN 50% DEL VALOR DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES QUE DEBAN O PUEDAN COMPRAR .**

- **Asunción de Nuevas y Diferentes Bases y Criterios de Gestión y Reparcelación que contribuyen a facilitar y posibilitar el desarrollo del PERI , a incorporar en el Proyecto de Reparcelación y demás instrumentos de gestión y planeamiento: Se explicitan más adelante en este Documento.**
- **Coordinación de la Gestión del PERI con las del Sector Turístico de Malcucaña y el del SAU 5, a los efectos de compartir gastos de conexiones exteriores comunes:**
- **Establecimiento de soluciones autónomas de carácter definitivo o provisional para resolver el problema de las conexiones exteriores que no se hayan ejecutado aún, y coordinación, disposición y participación económica municipal para resolver las conexiones exteriores, para el caso de que los demás sectores de suelo urbanizable no simultaneen su desarrollo y ejecución con la del PERI.**
- **Participación económica municipal, con las compensaciones económicas por las ventas a los propietarios de los aprovechamientos lucrativos que pudieran corresponder al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera dentro del PERI y de la Zona de El Palmar, en la Financiación de la Urbanización, Gestión y/o Conexiones Exteriores del PERI y de la Zona . Ascenden los ingresos municipales por este concepto a algo más de 1,2 millones €.**
- **La prioridad de lograr un Consenso Social para la Ejecución del PERI: Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social, imprescindible para converger con los vecinos, en la confección del proceso y el sistema de gestión del PERI, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos debieron inspirarse; Acuerdo de Concertación Social con las Asociaciones y Colectivos de la Zona, donde se incorporarán en relación con la gestión del PERI de El Palmar, los Criterios y Bases para la Reparcelación y Gestión del mismo; Análisis y Reunión personalizada con todos y cada uno de los vecinos ;....**
- **Conformación y/o Contratación de Equipo Técnico Multidisciplinar de Gestión y Ejecución ; Apertura de Oficina de Atención para información a propietarios y gestión del PERI.**

## RESUMEN BASES Y CRITERIOS REPARCELATORIOS

Asunción de Nuevas y Diferentes Bases y Criterios de Gestión y Reparcelación que contribuyen a facilitar y posibilitar el desarrollo del PERI , a incorporar en el Proyecto de Reparcelación y demás instrumentos de gestión y planeamiento:

1. Todos los ya relacionados anteriormente y a este punto, que abaratan su gestión y las cargas y costes que han de soportar los propietarios, los cuales damos por reproducidos en este Apartado del Documento.
2. El Proyecto Reparcelatorio debe priorizar ante todo el recurso compensatorio de la parcela de reemplazo: Cuantas más parcelas de reemplazo libres y vacantes ,que además cumplan las determinaciones del PERI para considerarlas edificables, más fácil y mayor garantía de gestión. Esfuerzo prioritario. Medidas Posibles a esos efectos y premisas de las que partir:
  - Cada propietario tendrá derecho a materializar sus aprovechamientos urbanísticos en parcelas lucrativas de reemplazo, tantas parcelas, que al menos cumplan las condiciones y determinaciones urbanísticas que marca el PERI para que resulten edificables, como viviendas le correspondan por el suelo que aportan, a razón de 10 viviendas por cada 10.000 m<sup>2</sup> ,restado inicialmente el 10% que corresponde al Ayuntamiento, para que sobre estas parcelas, puedan construir, o regularizar, si ya lo han hecho, sus respectivos derechos edificatorios, que no son otros que el resultado de aplicar al 90% de la superficie de esa propiedad que aporta, el coeficiente del 0,15: consecuentemente hemos de conformar en el eventual instrumento equidistributivo de cargas y beneficios que estructuran el sistema compensatorio por el que optamos, esto es el Proyecto de Reparcelación, un número de parcelas edificables tales, que permitan materializar esos derechos a todos los propietarios que aportan suelo al PERI, sino los ha consumido ya en su totalidad, en cuyo caso podrá regularizar aquellas construcciones y edificabilidad consumida que en su respectiva parcela adjudicada, y que evidentemente será la que ya ha construido, permitan las determinaciones del PERI.
  - La Reparcelación puede configurar parcelas lucrativas residenciales con una edificabilidad menor a la prevista por el PERI como máxima, según las condiciones de edificabilidad que este establece por parcela neta en atención a su respectiva superficie.
  - Pueden configurarse en el Proyecto de Reparcelación, siendo necesario según los casos la simultánea o previa aprobación de Estudios de Detalle, parcelas netas lucrativas distintas a las incluidas en los Planos de Ordenación del PERI, siempre que se respeten el uso y destino que este asigna a cada una de las parcelas y manzanas , los límites de todas y cada una de las mismas o de los espacios con destino a uso público, de forma que las manzanas lucrativas se ajusten a esas ordenaciones y delimitaciones, y que la parcelas lucrativas netas incluidas en cada una de las manzanas, cumplan con las condiciones que establecen los artículos 54, 58, 59, 62,66 y 69 , según sus usos, de las Ordenanzas Reguladoras del PERI .

- **La diferenciación, prácticamente insustancial hoy día y sin apenas repercusiones materialmente constatables, entre espacios lucrativos residenciales con edificación y sin edificación, con una asignación cuantificada de aprovechamientos urbanísticos específica de edificabilidad a cada categoría, en los términos que lo hace el PERI, tampoco debe entenderse como vinculantes y de inexorable cumplimiento estricto por la futura y eventual Reparcelación.**
3. **Respeto a la integridad de toda vivienda o negocio preexistente a la aprobación definitiva del PERI, posibilitando y facilitando a los propietarios su mantenimiento, y su regularización en caso de que hayan construido más de lo que el PERI les reconoce por las parcelas que aportan, a efectos de que puedan legalizar todo o parte de sus construcciones dentro de los límites que permite el PERI y del respeto íntegro a los aprovechamientos urbanísticos de todos los demás propietarios y de acuerdo con la disponibilidad de aprovechamientos susceptibles de adquisición . Abordar estrategias de solución de las construcciones posteriores mediante la técnica de la ordenación diferida: Compromiso de Modificación de las determinaciones del PERI o en el marco del nuevo PGOU, que impidan dar actualmente solución a concretas situaciones preexistentes o proindivisarias .**
  4. **Compromiso Municipal de disponibilidad del conjunto de aprovechamientos municipales en el PERI para su adquisición por propietarios para facilitar la gestión, con una reducción de casi el 50% en cada Unidad de Aprovechamiento en relación con el valor asignado en las Ordenanzas.**
  5. **Criterio de Interpretación amplia y flexible de las nuevas determinaciones urbanísticas que pueden desprenderse de las modificaciones introducidas en el PERI en Abril de 2010, a los efectos de apurar e interpretar esas determinaciones que incorporó, en beneficio de los propietarios y de la gestión : reducción parcela mínima en un 10%; reducción frente mínimo de parcela; aumento edificabilidad en un 10%; posibilidad división parcelas hoteleras para reparto entre propietarios distintos; aumento de 64 viviendas más para repartir, etc...**
  6. **Adjudicación al Ayuntamiento de la Parcela de Equipamiento Privado donde se localizan Asociación Vecinal, Colegio, Oficinas Sociales, etc ... para ubicación de otros equipamientos complementarios.**
  7. **Ajustes, redelimitaciones y reorientaciones de alineaciones y trazas fijadas por el PERI , adecuadas a la realidad topográfica y últimas mediciones que facilitan y abaratan la gestión en el Proyecto de Reparcelación y en el de Urbanización.**

- 8. Abordar una estrategia y una vía de solución de regularización registral y catastral, en el marco del Proyecto de Reparcelación o en el del propio PERI o de la mano del nuevo PGOU, para titulares de aquellas participaciones indivisarias de fincas localizadas en el PERI, que preexisten actualmente en distintas situaciones registrales, catastrales y de titularidad, que no alcanzan su superficie representativa de su cuota de participación los umbrales del derecho a parcela mínima edificable, y que en ocasiones conforman parcelas independientes de facto y de derecho.**
  
- 9. Suscripción de Convenios y Acuerdos de Gestión con Propietarios Mayoritarios, incluida la Parcela Comunal, y en especial con los titulares de parcelas destinadas mayoritariamente a dotaciones, equipamientos y usos públicos y hoteleros.**

# RESUMEN ESTUDIO ECONOMICO DE COSTES DE LA PROPUESTA Y ALTERNATIVAS DE GESTIÓN , EJECUCIÓN Y URBANIZACIÓN DEL PERI 1 EL PALMAR.

## 1. Gastos de Ejecución, Gestión y Urbanización:

- **Urbanización General Interior: Reducción del 30% de lo previsto por las Ordenanzas: .....6.847.508 Euros + Gastos Generales y Beneficio Industrial =.....8.148.534 Euros.**
- **Sistemas Generales y Conexiones Exteriores: Reducción del 70 % de lo previsto por las Ordenanzas:.. 1.000.000 Euros + Gastos Generales y Beneficio Industrial =..... 1.190.000 Euros.**
- **Gastos Asociados: Reducción del 60% de lo previsto por las Ordenanzas : 5 % del PEM:.....392.375 Euros + Gastos Generales y Beneficio Industrial ( algunos conceptos no llevan ) ..... 466.926 Euros.**
- **Gastos de Gestión: Reducción del 70% de lo previsto por las Ordenanzas: 4% del PEM Urb. y C.Ext : .....313.900 Euros**
- **Imprevistos : 4% PEM Urb Y C. Ext ..... 313.900Euros.**

### Total Costes Urbanización con Gastos Generales y Beneficio Industrial:

.....10.433.260 Euros

+ IVA 21%..... 12.624.245 Euros

## 2. Aprovechamientos Municipales Urbanizados Estimados según nueva valoración sin contar padrones ni caminos privados de uso privado o publico:

243,20 €/UA +216 €/UA Gastos Urbanización repercutidos:

1.446.568 Euros – 219.196 Euros UA ZLV 3 Adjudicada Ayto=  
1.227.372 Euros

## 3. Valor sustitutivo de los deberes de cesión al Ayto. de los suelos destinados a usos públicos:

No se contemplan ni se estiman= 0 Euros.

**GASTOS TOTALES sin IVA Costes Urb.= 11.660.632 EUROS.**  
**GASTOS TOTALES con IVA Costes Urb.= 13.851.617 EUROS.**

**Ratios Finales calculadas con los mismos parámetros Ordenanzas:**

- 32,8 €/ m2 suelo bruto con IVA costes urbanización.
- 27,64 €/ metro2 suelo bruto sin IVA costes urbanización.
- 36,68 €/ metro2 suelo neto lucrativo sin IVA costes urbanización.
- 184,28 €/ UA sin IVA costes urbanización.

**Ratios Finales: Datos actualizados ajustados al ámbito topográficamente medido y reducido del PERI y sin costes adquisición aprovechamientos municipales y sin costes adquisición suelos destinados a usos públicos:**

- 24,90 € / m2 suelo bruto sin IVA.
- 30,14 € / m2 suelo bruto con IVA.

**REDUCCION PROPUESTA CON RESPECTO A ORDENANZAS:**

- Sin Costes Adquisición Espacios Públicos = - 10.027.287 Euros.
- Con Costes Adquisición Espacio Públicos = - 17.465.614 Euros.
- Solo en Costes Urbanización = - 8.122.673 Euros ( 40% MENOS ).

## **RESUMEN PROGRAMACIÓN PROPUESTA DE GESTION Y EJECUCIÓN DEL PERI 1- EL PALMAR:**

- **Contratación Equipo Técnico para REDACCIÓN Documento de Diagnóstico de Problemática de la Gestión del PERI 1 El Palmar y de Propuestas, Bases y Criterios para su Reparcelación y Urbanización con un Anexo de Estudio Económico exhaustivo de Costes y Alternativas de Gestión y Ejecución:** este es el presente Documento y Trabajo que se da por **concluido** con su entrega a la Corporación Municipal .
- **Presentación y Exposición Pública al conjunto de Asociaciones, Colectivos y Vecinos de El Palmar y al conjunto de propietarios del PERI del Documento de Diagnóstico de Problemática de la Gestión del PERI 1 El Palmar y de Propuestas, Bases y Criterios para su Reparcelación y Urbanización con un Anexo de Estudio Económico exhaustivo de Costes y Alternativas de Gestión:** Acto Presentación y Exposición ; tirada de trípticos informativos, y facilitación de Cuadernillos explicativos del Documento.

Previsión Temporal: **Abril 2015.**

- **Trabajos de Topografía, Comprobaciones y Actualización de Información y Datos del PERI: En proceso e iniciados.**
- **Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social para determinación y consenso social sobre la Propuesta del proceso y el sistema de gestión y ejecución del PERI:**

Previsión Temporal: **Inicio inmediato / Finalización : Septiembre 2015.**

- **Análisis y Reunión personalizada con todos y cada uno de los propietarios afectados por el PERI:**

Previsión Temporal: **Inicio inmediato / Finalización: Septiembre 2015.**

- **Negociación y Suscripción Acuerdo Concertación Social Ayuntamiento-Asociaciones y Colectivos de El Palmar para determinación de la Propuesta del proceso y del sistema de gestión y ejecución definitivo del PERI 1 El Palmar, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos deben inspirarse.**

Previsión Temporal: **Inicio Inmediato / Finalización: Octubre 2015.**

- **Conformación y/o Contratación de Equipo Responsable y Técnico Multidisciplinar de Gestión y Ejecución del PERI:**

Previsión Temporal: **próximos seis meses.**

- **Tramitación Expediente Cambio Sistema Gestión, Delimitación Unidad Ejecución y Modificación Ordenanzas Gestión :**

Previsión Temporal: **próximos seis meses**

- **Expediente Contratación , Adjudicación, Redacción, Tramitación y Aprobación de Modificación de Proyecto de Urbanización bajo los criterios de reducción de costes y programación y faseamiento del mismo( gestionándose actualmente la colaboración para su redacción con los Servicios Técnicos de Diputación ):**

Previsión Temporal : **próximos nueve meses.**

- **Expediente Contratación, Adjudicación , Redacción, Tramitación y Aprobación de Proyecto Reparcelación, Inscripción Registral, Estudios Detalles y Convenios de Gestión con propietarios:**

Previsión Temporal: **próximos doce meses.**

- **Contratación y Ejecución de Obras Urbanización:** Previsión de faseamiento de la urbanización por zonas, por partidas y/o por tiempos, lo que permitiría el inicio de alguna de las fases de forma casi inminente como por ejemplo el suministro de agua, así como una más fácil y asumible liquidación y pago de costes y gastos.

Previsión Temporal: **Inicio: Diciembre 2015 / Terminación: Marzo 2017.**

- **Entrega/ Recepción Obras Urbanización y Constitución Entidad Urbanística Conservación:**

Previsión Temporal: **Junio 2017**

**En Vejer de la Frontera a 17 de marzo de 2015.**

**Francisco Alba Sánchez**

**José Antonio Albarrán Bailén**

**Abogado Urbanista**

**Arquitecto Superior**

**ASISTENCIA TECNICO JURIDICA, URBAKAS SUR,S.L.**

**ESTUDIO ECONOMICO COMPARATIVO COSTE DE URBANIZACION PERI 1 EL PALMAR**

	PROYECTO URBANIZACIÓN EN TRÁMITE (2010)		ACTUALIZACIÓN PRECIOS DE MERCADO Y NUEVA MEDICION PROYECTO URBANIZACIÓN (2014)			CAMBIO TECNICOS PROPUESTOS EN PROYECTO URBANIZACIÓN			
	1 TOTAL PEC		2 TOTAL PEC			3 TOTAL PEC			
<b>PERI EL PALMAR</b>		<b>12.972.420,64</b>		<b>10.379.800,31</b>			<b>9.859.728,14</b>		
<b>1 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS</b>		<b>179.171,40</b>		<b>126.370,84</b>			<b>111.229,00</b>		
M2 LIMPIEZA Y DESBROCE DE TERRENO MED. MEC.	23.517,07	0,30	<b>7.055,12</b>	23.517,07	0,40	<b>9.406,83</b>	23.517,07	0,40	<b>9.406,83</b>
M3 DEMOLICIÓN EDIFICIO EXENTO, ESTRUC. HORMIGÓN, M. MECÁNICOS	1.975,50	2,86	<b>5.649,93</b>	1.975,50	9,10	<b>17.977,05</b>	1.580,40	9,10	<b>14.381,64</b>
M3 DEMOLICION PARCIAL DE EDIFICIO, ESTRUCT. HORMIGON, M. MAN Y MEC.	705,00	25,16	<b>17.737,80</b>	705,00	12,10	<b>8.530,50</b>	564,00	12,10	<b>6.824,40</b>
M2 DEMOLICION DE CERRAMIENTO	9.793,50	7,76	<b>75.997,56</b>	9.793,50	2,20	<b>21.545,70</b>	7.834,80	2,20	<b>17.236,56</b>
ML RETIRADA DE CERRAMIENTO VEGETAL	1.855,20	2,89	<b>5.361,53</b>	1.855,20	2,10	<b>3.895,92</b>	1.484,16	2,10	<b>3.116,74</b>
UD RETIRADA DE ARBOL	10,00	85,74	<b>857,40</b>	10,00	100,00	<b>1.000,00</b>	10,00	100,00	<b>1.000,00</b>
M2 DEMOLICION TUBO HORMIGON + SOLERA SUPERIOR SALVACUNETAS	1.820,00	12,06	<b>21.949,20</b>	1.820,00	7,10	<b>12.922,00</b>	1.820,00	7,10	<b>12.922,00</b>
UD DESMONTAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE CANCELAS Y PUERTAS	99,00	110,20	<b>10.909,80</b>	99,00	240,00	<b>23.760,00</b>	79,20	240,00	<b>19.008,00</b>
ML DESMONTAJE LINEA AEREA DE MEDIA TENSION EXISTENTE	324,01	3,95	<b>1.279,84</b>	324,01	3,95	<b>1.279,84</b>	324,01	3,95	<b>1.279,84</b>
UD DESMONTAJE POSTE METALICO DE LINEA DE MEDIA TENSION	6,00	392,52	<b>2.355,12</b>	6,00	392,00	<b>2.352,00</b>	6,00	392,00	<b>2.352,00</b>
UD DESMONTAJE LINEA DE BAJA TENSION EXISTENTE INCLUSO POSTES	1,00	11.627,35	<b>11.627,35</b>	1,00	15.000,00	<b>15.000,00</b>	1,00	15.000,00	<b>15.000,00</b>
M2 LEVANTADO DE PAVIMENTO DE MEZCLA ASFALTICA MED. MECÁNICOS	3.955,00	4,65	<b>18.390,75</b>	3.955,00	2,20	<b>8.701,00</b>	3.955,00	2,20	<b>8.701,00</b>
<b>2 REPOSICION DE CERRAMIENTOS</b>		<b>835.922,51</b>		<b>544.110,60</b>			<b>435.288,48</b>		
ML CERRAMIENTO MIXTO DE BLOQUES Y VALLA METALICA INCLUSO ZUNCHO	6.531,00	99,12	<b>647.352,72</b>	6.531,00	53,20	<b>347.449,20</b>	5.224,80	53,20	<b>277.959,36</b>
M2 CERRAM. MURO FABRICA DE LADRILLO EN REPOSICION DEM. PARCIALES	363,00	84,25	<b>30.582,75</b>	363,00	44,20	<b>16.044,60</b>	290,40	44,20	<b>12.835,68</b>
M2 ENFOSCADO CON MORTERO DE CAL TIPO "CUMEN"	7.006,20	14,99	<b>105.022,94</b>	7.006,20	13,00	<b>91.080,60</b>	5.604,96	13,00	<b>72.864,48</b>
M2 ENFOSCADO CON MORTERO DE CAL EN TRASDOS DE CERRAMIENTOS	6.887,40	7,69	<b>52.964,11</b>	6.887,40	13,00	<b>89.536,20</b>	5.509,92	13,00	<b>71.628,96</b>
<b>3 MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>		<b>78.102,91</b>		<b>85.609,04</b>			<b>108.389,20</b>		
M3 EXCAVACION DE TIERRAS EN FORMACION DE CAJA MED. MEC.	42.173,84	1,71	<b>72.117,27</b>	42.173,84	1,85	<b>78.021,60</b>	54.487,44	1,85	<b>100.801,76</b>
M3 FORMACION DE TERRAPLEN CON TIERRAS DE LA EXCAVACION MED.MEC	4.215,24	1,42	<b>5.985,64</b>	4.215,24	1,80	<b>7.587,43</b>	4.215,24	1,80	<b>7.587,43</b>
<b>4 FIRMES Y PAVIMENTACIONES</b>		<b>2.409.604,28</b>		<b>2.131.085,56</b>			<b>1.953.490,11</b>		
M3 SUBBASE CON SUELO SELECCIONADO S-2 PROC. DE LA CENTRAL DE RECIC.	2.487,20	1,39	<b>3.457,21</b>	2.487,20	12,00	<b>29.846,40</b>	34.044,53	14,00	<b>476.623,42</b>
M3 BASE DE ZAHORRA ARTIFICIAL, MED. MEC.	19.292,55	17,16	<b>331.060,16</b>	19.292,55	24.214,38	<b>508.501,98</b>	11.647,78	21,00	<b>244.603,38</b>
M3 BASE DE ARIDO DE MACHAQUEO DE LA CENTRAL DE RECICLADO, MED. MEC.	8.147,00	1,39	<b>11.324,33</b>	8.147,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	1,39	<b>0,00</b>
M3 RELLENO DE GRAVA PROCEDENTE DE PRESTAMOS, MED. MEC.	1.215,60	12,01	<b>14.599,36</b>	1.215,60	19,00	<b>23.096,40</b>	0,00	19,00	<b>0,00</b>
M2 SOLERIA DE ADOQUIN DE HORMIGON PREFABRICADO 10X20X6CM CON CEM SR	39.030,97	22,64	<b>883.661,16</b>	39.030,97	14,70	<b>573.755,26</b>	42.097,05	14,70	<b>618.826,64</b>
M2 PAVIMENTO DE CELOSIA DE HORMIGON PREFABRICADO 50X30X11 CM	41.067,70	21,05	<b>864.475,09</b>	41.067,70	15,95	<b>655.029,82</b>	0,00	15,95	<b>0,00</b>
M3 MBC AC22 BASE 50/ 70 G INCLUSO BETUN, FILLER Y R. IMPRIMACION	464,15	82,66	<b>38.366,64</b>	464,15	120,00	<b>55.698,00</b>	0,00	120,00	<b>0,00</b>
M3 MBC AC16 SURF 50/70 S INCLUSO BETUN, FILLER Y R. ADHERENCIA	331,54	81,17	<b>26.911,10</b>	331,54	123,00	<b>40.779,42</b>	2.329,56	123,00	<b>286.535,88</b>

	ML ENCINTADO CANALETA PREF DE HORMIGON BICAPA 50X30X10CM CON CEM SR	16.504,50	8,87	<b>146.394,92</b>	16.504,50	9,50	<b>156.792,75</b>	0,00	9,50	<b>0,00</b>
	ML BORDILLO PREFAB. ACHAFLANADO DE HORMIGON 17X28X100 CM CON CEM SR	2.737,00	12,60	<b>34.486,20</b>	2.737,00	14,50	<b>39.686,50</b>	19.241,50	14,50	<b>279.001,75</b>
	ML PLETINA METALICA EN RECERCADO ALCORQUES Y DELIMITACIONES	2.072,00	25,41	<b>52.649,52</b>	2.072,00	22,30	<b>46.205,60</b>	2.072,00	22,30	<b>46.205,60</b>
	M2 PAVIMENTO DE LOSAS PREF. TIPO BOTONERA 30X30 CM	100,80	22,01	<b>2.218,61</b>	100,80	16,80	<b>1.693,44</b>	100,80	16,80	<b>1.693,44</b>
<b>5</b>	<b>RED DE SANEAMIENTO FECALES</b>			<b>736.604,78</b>			<b>745.910,28</b>			<b>745.910,28</b>
	M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	25.940,48	2,10	<b>54.475,01</b>	25.940,48	4,00	<b>103.761,92</b>	25.940,48	4,00	<b>103.761,92</b>
	M3 EXCAVACION DE ROCA EN ZANJAS MED. MEC.	1.365,30	9,78	<b>13.352,63</b>	1.365,30	25,00	<b>34.132,50</b>	1.365,30	25,00	<b>34.132,50</b>
	M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	25.603,61	1,64	<b>41.989,92</b>	25.603,61	1,80	<b>46.086,50</b>	25.603,61	1,80	<b>46.086,50</b>
	UD POZO DE REGISTRO CIRCULAR DE DIAMETRO 1M DE HASTA 3 M DE PROF.	218,00	532,95	<b>116.183,10</b>	218,00	550,00	<b>119.900,00</b>	218,00	550,00	<b>119.900,00</b>
	UD POZO DE REGISTRO CIRCULAR DE DIAM. 1M DE ENTRE 3 Y 5 M DE PROF.	85,00	722,03	<b>61.372,55</b>	85,00	750,00	<b>63.750,00</b>	85,00	750,00	<b>63.750,00</b>
	ML CANALIZACION DE PVC SN-8 DIAMETRO 315 MM	5.422,53	28,80	<b>156.168,86</b>	5.422,53	19,00	<b>103.028,07</b>	5.422,53	19,00	<b>103.028,07</b>
	ML CANALIZACION DE PVC SN-8 DIAMETRO 400 MM	1.328,00	48,09	<b>63.863,52</b>	1.328,00	29,00	<b>38.512,00</b>	1.328,00	29,00	<b>38.512,00</b>
	ML CANALIZACION DE PVC SN-8 DIAMETRO 500 MM	1.225,00	71,52	<b>87.612,00</b>	1.225,00	55,00	<b>67.375,00</b>	1.225,00	55,00	<b>67.375,00</b>
	ML CANALIZACION DE PVC SN-8 DIAMETRO 600 MM	431,00	86,46	<b>37.264,26</b>	431,00	65,00	<b>28.015,00</b>	431,00	65,00	<b>28.015,00</b>
	UD ACOMETIDA DOMICILIARIA SANEAMIENTO FECALES DIAM. 200 MM	171,00	172,11	<b>29.430,81</b>	171,00	172,11	<b>29.430,81</b>	171,00	172,11	<b>29.430,81</b>
	M2 ENTIBACION CUAJADA METALICA ZANJAS	9.326,54	8,03	<b>74.892,12</b>	9.326,54	12,00	<b>111.918,48</b>	9.326,54	12,00	<b>111.918,48</b>
<b>6</b>	<b>RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES</b>			<b>792.958,38</b>			<b>852.592,24</b>			<b>852.592,24</b>
	M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	14.711,12	2,10	<b>30.893,35</b>	14.711,12	4,00	<b>58.844,48</b>	14.711,12	4,00	<b>58.844,48</b>
	M3 EXCAVACION DE ROCA EN ZANJAS MED. MEC.	774,34	9,78	<b>7.573,05</b>	774,34	25,00	<b>19.358,50</b>	774,34	25,00	<b>19.358,50</b>
	M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	10.374,60	1,64	<b>17.014,34</b>	10.374,60	1,80	<b>18.674,28</b>	10.374,60	1,80	<b>18.674,28</b>
	UD POZO DRENANTE CON TUBO SANECOR DE 1M DE DIAMETRO	49,00	1.700,06	<b>83.302,94</b>	49,00	1.700,06	<b>83.302,94</b>	49,00	1.700,06	<b>83.302,94</b>
	UD IMBORNAL PREFABRICADO CON ARENERO	414,00	100,87	<b>41.760,18</b>	414,00	120,00	<b>49.680,00</b>	414,00	120,00	<b>49.680,00</b>
	UD OBRA DE FABRICA CONEXION DE PLUVIALES Y CUNETAS EXISTENTE	38,00	357,40	<b>13.581,20</b>	38,00	600,00	<b>22.800,00</b>	38,00	600,00	<b>22.800,00</b>
	ML TUBERIA DE HORMIGON VIBRADO DIAM. 300 MM	3.546,55	19,05	<b>67.561,78</b>	3.546,55	19,05	<b>67.561,78</b>	3.546,55	19,05	<b>67.561,78</b>
	ML TUBERIA DE HORMIGON VIBRADO DIAM. 400 MM	1.530,50	28,27	<b>43.267,24</b>	1.530,50	28,27	<b>43.267,24</b>	1.530,50	28,27	<b>43.267,24</b>
	ML TUBERIA DE HORMIGON VIBRADO DIAM. 500 MM	662,00	33,67	<b>22.289,54</b>	662,00	33,67	<b>22.289,54</b>	662,00	33,67	<b>22.289,54</b>
	ML TUBERIA DE HORMIGON VIBRADO DIAM. 600 MM	500,00	46,25	<b>23.125,00</b>	500,00	46,25	<b>23.125,00</b>	500,00	46,25	<b>23.125,00</b>
	ML TUBERIA DE HORMIGON ARMADO DIAM. 700 MM	781,00	71,08	<b>55.513,48</b>	781,00	71,08	<b>55.513,48</b>	781,00	71,08	<b>55.513,48</b>
	ML TUBERIA DE HORMIGON ARMADO DIAM. 1000 MM	1.301,00	117,59	<b>152.984,59</b>	1.301,00	117,59	<b>152.984,59</b>	1.301,00	117,59	<b>152.984,59</b>
	ML TUBERIA DE HORMIGON ARMADO DIAM. 1200 MM	460,00	153,84	<b>70.766,40</b>	460,00	153,84	<b>70.766,40</b>	460,00	153,84	<b>70.766,40</b>
	ML TUBERIA DE PVC DIAM. 200 MM	2.090,00	12,59	<b>26.313,10</b>	2.090,00	11,50	<b>24.035,00</b>	2.090,00	11,50	<b>24.035,00</b>
	UD POZO DE REGISTRO CIRCULAR DE DIAMETRO 1M DE HASTA 3 M DE PROF.	192,00	532,95	<b>102.326,40</b>	192,00	550,00	<b>105.600,00</b>	192,00	550,00	<b>105.600,00</b>
	M2 ENTIBACION SEMICUAJADA METALICA ZANJAS	26,00	8,03	<b>208,78</b>	26,00	12,00	<b>312,00</b>	26,00	12,00	<b>312,00</b>
	UD ACOMETIDA DOMICILIARIA SANEAMIENTO DE PLUVIALES DIAM. 200 MM	171,00	201,62	<b>34.477,02</b>	171,00	201,62	<b>34.477,02</b>	171,00	201,62	<b>34.477,02</b>
<b>7</b>	<b>RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE</b>			<b>268.628,46</b>			<b>243.125,47</b>			<b>243.125,47</b>
	M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	3.641,68	2,10	<b>7.647,53</b>	3.641,68	4,00	<b>14.566,72</b>	3.641,68	4,00	<b>14.566,72</b>
	M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	2.833,27	1,64	<b>4.646,56</b>	2.833,27	1,80	<b>5.099,89</b>	2.833,27	1,80	<b>5.099,89</b>
	ML TUBERIA ABASTECIMIENTO DE POLIETILENO P-100, DIAM. 150MM	2.371,00	17,66	<b>41.871,86</b>	2.371,00	14,25	<b>33.786,75</b>	2.371,00	14,25	<b>33.786,75</b>
	ML TUBERIA ABASTECIMIENTO DE POLIETILENO P-100, DIAM. 110MM	2.245,32	14,59	<b>32.759,22</b>	2.245,32	10,93	<b>24.541,35</b>	2.245,32	10,93	<b>24.541,35</b>

	ML TUBERIA ABASTECIMIENTO DE POLIETILENO P-100, DIAM. 90MM	3.680,93	7,91	<b>29.116,16</b>	3.680,93	9,90	<b>36.441,21</b>	3.680,93	9,90	<b>36.441,21</b>
	UD VALVULA DE COMPUERTA ENTERRADA DIAM 150MM	7,00	423,53	<b>2.964,71</b>	7,00	423,53	<b>2.964,71</b>	7,00	423,53	<b>2.964,71</b>
	UD VALVULA DE COMPUERTA ENTERRADA DIAM 110MM	12,00	352,73	<b>4.232,76</b>	12,00	352,73	<b>4.232,76</b>	12,00	352,73	<b>4.232,76</b>
	UD VALVULA DE COMPUERTA ENTERRADA DIAM 90MM	14,00	276,30	<b>3.868,20</b>	14,00	276,30	<b>3.868,20</b>	14,00	276,30	<b>3.868,20</b>
	UD HIDRANTE CONTRA INCENDIOS DIAM. 70MM TIPO BELGICAST BV-05-63	5,00	486,26	<b>2.431,30</b>	5,00	607,97	<b>3.039,85</b>	5,00	607,97	<b>3.039,85</b>
	UD BOCA DE RIEGO DE FUNDICION TIPO BELGICAST BV 05-64	150,00	360,94	<b>54.141,00</b>	150,00	360,94	<b>54.141,00</b>	150,00	360,94	<b>54.141,00</b>
	M2 PASO DE CALZADA DE CANALIZACION CON HM-30/I+Qb	474,00	11,84	<b>5.612,16</b>	474,00	8,00	<b>3.792,00</b>	474,00	8,00	<b>3.792,00</b>
	UD ACOMETIDA DE ABASTECIMIENTO A PARCELA EXISTENTE	171,00	219,88	<b>37.599,48</b>	171,00	150,24	<b>25.691,04</b>	171,00	150,24	<b>25.691,04</b>
	UD HORNACINA METALICA ENCASTRADA EN MURO DE 30X40X18 CM	172,00	242,66	<b>41.737,52</b>	172,00	180,00	<b>30.960,00</b>	172,00	180,00	<b>30.960,00</b>
<b>8</b>	<b>RED ELECTRICA DE BAJA TENSION</b>			<b>1.576.245,00</b>			<b>876.529,18</b>			<b>876.529,18</b>
	M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	10.445,45	2,10	<b>21.935,45</b>	10.445,45	4,00	<b>41.781,80</b>	10.445,45	4,00	<b>41.781,80</b>
	M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	9.240,22	1,64	<b>15.153,96</b>	9.240,22	1,80	<b>16.632,40</b>	9.240,22	1,80	<b>16.632,40</b>
	UD ARQUETA DE MEDIA Y BAJA TENSION TIPO A-1	508,00	211,85	<b>107.619,80</b>	508,00	157,00	<b>79.756,00</b>	508,00	157,00	<b>79.756,00</b>
	UD ARQUETA DE MEDIA Y BAJA TENSION TIPO A-2	6,00	348,29	<b>2.089,74</b>	6,00	220,25	<b>1.321,50</b>	6,00	220,25	<b>1.321,50</b>
	ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 2 TUBOS DIAM.200 MM	6.673,00	18,18	<b>121.315,14</b>	6.673,00	8,00	<b>53.384,00</b>	6.673,00	8,00	<b>53.384,00</b>
	ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 4 TUBOS DIAM.200 MM	3.640,00	34,07	<b>124.014,80</b>	3.640,00	13,00	<b>47.320,00</b>	3.640,00	13,00	<b>47.320,00</b>
	ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 6 TUBOS DIAM.200 MM	806,50	49,97	<b>40.300,81</b>	806,50	16,00	<b>12.904,00</b>	806,50	16,00	<b>12.904,00</b>
	ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 8 TUBOS DIAM.200 MM	343,00	65,58	<b>22.493,94</b>	343,00	20,00	<b>6.860,00</b>	343,00	20,00	<b>6.860,00</b>
	ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 10 TUBOS DIAM.200 MM									
	ML LINEA BAJA TENSION AL-0,6/1kV 3x1x150+1x95MM	3.860,00	18,27	<b>70.522,20</b>	3.860,00	10,74	<b>41.456,40</b>	3.860,00	10,74	<b>41.456,40</b>
	ML LINEA BAJA TENSION AL-0,6/1kV 3x1x240+1x150MM	15.440,00	28,20	<b>435.408,00</b>	15.440,00	13,90	<b>214.616,00</b>	15.440,00	13,90	<b>214.616,00</b>
	ML PASO BAJO CALZADA CANALIZACION 2X200MM EN PRISMA HM-30/I+Qb	168,10	31,37	<b>5.273,30</b>	168,10	14,50	<b>2.437,45</b>	168,10	14,50	<b>2.437,45</b>
	ML PASO BAJO CALZADA CANALIZACION 4X200MM EN PRISMA HM-30/I+Qb	83,00	46,63	<b>3.870,29</b>	83,00	22,50	<b>1.867,50</b>	83,00	22,50	<b>1.867,50</b>
	ML PASO BAJO CALZADA CANALIZACION 6X200MM EN PRISMA HM-30/I+Qb	56,50	66,89	<b>3.779,29</b>	56,50	32,50	<b>1.836,25</b>	56,50	32,50	<b>1.836,25</b>
	ML PASO BAJO CALZADA CANALIZACION 8X200MM EN PRISMA HM-30/I+Qb	47,50	85,49	<b>4.060,78</b>	47,50	46,00	<b>2.185,00</b>	47,50	46,00	<b>2.185,00</b>
	ML LINEA DE BAJA TENSION 4X50 MM2 TIPO XLPE AL	30,00	9,34	<b>280,20</b>	30,00	7,17	<b>215,10</b>	30,00	7,17	<b>215,10</b>
	UD CONEXION DE ARMARIOS MUXFIN DE TELECOM. A LINEA DE BAJA TENSION	2,00	37,32	<b>74,64</b>	2,00	37,32	<b>74,64</b>	2,00	37,32	<b>74,64</b>
	UD ACOMETIDA DOMICILIARIA BAJA TENSION TRIFASICA	343,00	150,97	<b>51.782,71</b>	343,00	124,10	<b>42.566,30</b>	343,00	124,10	<b>42.566,30</b>
	UD ACOMETIDA AEREA PROVISIONAL DE B.T. DE CPM A VIVIENDA	522,00	340,44	<b>177.709,68</b>	522,00	245,10	<b>127.942,20</b>	522,00	245,10	<b>127.942,20</b>
	UD HORNACINA PREF. PARA ALOJAR CAJA SECCIONAMIENTO Y CAJAS URBANIZ.	83,00	485,42	<b>40.289,86</b>	83,00	220,00	<b>18.260,00</b>	83,00	220,00	<b>18.260,00</b>
	UD HORNACINA PREF. ENCASTRADA EN MURO DE 1X1m, 1PIE DE ESPESOR	343,00	493,75	<b>169.356,25</b>	343,00	220,00	<b>75.460,00</b>	343,00	220,00	<b>75.460,00</b>
	UD CAJA DE PROTECCION Y MEDIDA CPM2-D4 DE 1 CONTADOR 400 A	164,00	86,68	<b>14.215,52</b>	164,00	159,48	<b>26.154,72</b>	164,00	159,48	<b>26.154,72</b>
	UD CAJA DE PROTECCION Y MEDIDA CPM3-D4 DE 2 CONTADORES 400 A	179,00	118,48	<b>21.207,92</b>	179,00	213,48	<b>38.212,92</b>	179,00	213,48	<b>38.212,92</b>
	UD CAJA DE URBANIZACION	10,00	1.173,48	<b>11.734,80</b>	10,00	210,96	<b>2.109,60</b>	10,00	210,96	<b>2.109,60</b>
	UD CAJA SECCIONAMIENTO 400A	73,00	1.443,78	<b>105.395,94</b>	73,00	199,80	<b>14.585,40</b>	73,00	199,80	<b>14.585,40</b>
	PA PROYECTO Y DIRECCION DE OBRAS, VERIFICACIONES Y LEGALIZACIONES	1,00	6.360,00	<b>6.360,00</b>	1,00	6.590,00	<b>6.590,00</b>	1,00	6.590,00	<b>6.590,00</b>
<b>9</b>	<b>RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION</b>			<b>455.825,75</b>			<b>458.206,52</b>			<b>458.206,52</b>
	M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	2.194,44	2,10	<b>4.608,32</b>	2.194,44	4,00	<b>8.777,76</b>	2.194,44	4,00	<b>8.777,76</b>
	M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	2.017,92	1,64	<b>3.309,39</b>	2.017,92	1,80	<b>3.632,26</b>	2.017,92	1,80	<b>3.632,26</b>
	M CANALIZACION DE CUATRO TUBOS DE P.E. Ø200 MM	1.682,00	36,51	<b>61.409,82</b>	1.682,00	13,00	<b>21.866,00</b>	1.682,00	13,00	<b>21.866,00</b>

M CANALIZACION DE SEIS TUBOS DE P.E. Ø200 MM	420,00	52,41	<b>22.012,20</b>	420,00	16,00	<b>6.720,00</b>	420,00	16,00	<b>6.720,00</b>
M LINEA DE MEDIA TENSION DOBLE CIRCUITO 2X3X240 MM2	2.664,00	49,19	<b>131.042,16</b>	2.664,00	60,12	<b>160.159,68</b>	2.664,00	60,12	<b>160.159,68</b>
M PASO CALZADA DE CANALIZACION PARA LINEA DE M.T.,4X200MM DIAM.	163,00	58,96	<b>9.610,48</b>	163,00	22,50	<b>3.667,50</b>	163,00	22,50	<b>3.667,50</b>
UD CENTRO DE TRANSFORMACION 1x400KVA	2,00	27.560,00	<b>55.120,00</b>	2,00	30.515,60	<b>61.031,20</b>	2,00	30.515,60	<b>61.031,20</b>
UD CENTRO DE TRANSFORMACION 2x400KVA	2,00	40.280,00	<b>80.560,00</b>	2,00	40.115,88	<b>80.231,76</b>	2,00	40.115,88	<b>80.231,76</b>
UD CENTRO DE TRANSFORMACION 1x400KVA+1x630KVA	1,00	44.520,00	<b>44.520,00</b>	1,00	43.667,88	<b>43.667,88</b>	1,00	43.667,88	<b>43.667,88</b>
UD ENTRONQUE AEREO-SUBTERRANEO DE MEDIA TENSION	4,00	2.305,56	<b>9.222,24</b>	4,00	6.125,11	<b>24.500,44</b>	4,00	6.125,11	<b>24.500,44</b>
UD APOYO FIN DE LINEA SIMPLE CIRCUITO DE 14 M DE H TIPO C7000	4,00	2.438,80	<b>9.755,20</b>	4,00	4.517,01	<b>18.068,04</b>	4,00	4.517,01	<b>18.068,04</b>
UD CIMENTACION PARA APOYO FIN DE LINEA	4,00	911,28	<b>3.645,12</b>	4,00	1.500,00	<b>6.000,00</b>	4,00	1.500,00	<b>6.000,00</b>
UD ARQUETA DE MEDIA Y BAJA TENSION TIPO A-1	50,00	211,85	<b>10.592,50</b>	50,00	157,00	<b>7.850,00</b>	50,00	157,00	<b>7.850,00</b>
UD ARQUETA DE MEDIA Y BAJA TENSION TIPO A-2	8,00	348,29	<b>2.786,32</b>	8,00	220,25	<b>1.762,00</b>	8,00	220,25	<b>1.762,00</b>
PA PROYECTO Y DIRECCION DE OBRAS, VERIFICACIONES Y LEGALIZACIONES	1,20	6.360,00	<b>7.632,00</b>	1,20	8.560,00	<b>10.272,00</b>	1,20	8.560,00	<b>10.272,00</b>
<b>10 RED TELECOMUNICACIONES</b>			<b>399.191,50</b>			<b>359.803,57</b>			<b>359.803,57</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	8.276,90	2,10	<b>17.381,49</b>	8.276,90	4,00	<b>33.107,60</b>	8.276,90	4,00	<b>33.107,60</b>
M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	5.204,63	1,64	<b>8.535,59</b>	5.204,63	1,80	<b>9.368,33</b>	5.204,63	1,80	<b>9.368,33</b>
ML PRISMA 4 CONDUCTOS PVC DIAM. 63 MM	6.908,00	17,56	<b>121.304,48</b>	6.908,00	12,00	<b>82.896,00</b>	6.908,00	12,00	<b>82.896,00</b>
ML PRISMA 2 CONDUCTOS PVC DIAM. 63 MM	7.026,00	14,43	<b>101.385,18</b>	7.026,00	9,40	<b>66.044,40</b>	7.026,00	9,40	<b>66.044,40</b>
UD ARQUETA PREFABRICADA TIPO "D"	59,00	287,78	<b>16.979,02</b>	59,00	350,00	<b>20.650,00</b>	59,00	350,00	<b>20.650,00</b>
UD ARQUETA PREFABRICADA TIPO "M"	214,00	127,23	<b>27.227,22</b>	214,00	240,00	<b>51.360,00</b>	214,00	240,00	<b>51.360,00</b>
UD ARQUETA PREFABRICADA TIPO "H"	66,00	149,98	<b>9.898,68</b>	66,00	200,00	<b>13.200,00</b>	66,00	200,00	<b>13.200,00</b>
UD BASAMENTO ARMARIO MUXFIN	2,00	64,62	<b>129,24</b>	2,00	64,62	<b>129,24</b>	2,00	64,62	<b>129,24</b>
ML ACOMETIDA TELECOMUNICACIONES A PARCELAS	880,00	78,32	<b>68.921,60</b>	880,00	74,10	<b>65.208,00</b>	880,00	74,10	<b>65.208,00</b>
ML PRISMA 6 CONDUCTOS PVC DIAM. 63 MM	1.115,00	24,60	<b>27.429,00</b>	1.115,00	16,00	<b>17.840,00</b>	1.115,00	16,00	<b>17.840,00</b>
<b>11 RED ALUMBRADO PUBLICO</b>			<b>318.639,92</b>			<b>317.742,42</b>			<b>317.742,42</b>
ML CONDUCTOR DE COBRE 4x6MM2 Cu XLPE 0.6/1 kV Tetrapolar	8.104,95	3,56	<b>28.853,62</b>	8.104,95	4,20	<b>34.040,79</b>	8.104,95	4,20	<b>34.040,79</b>
ML CONDUCTOR DE COBRE 10MM2 Cu XLPE 0.6/1 kV Tetrapolar	963,90	5,26	<b>5.070,11</b>	963,90	5,28	<b>5.089,39</b>	963,90	5,28	<b>5.089,39</b>
ML RED EQUIPOTENCIAL FORMADA POR CABLE DE COBRE DESNUDO DE 35 MM2	9.068,85	2,00	<b>18.137,70</b>	9.068,85	5,04	<b>45.707,00</b>	9.068,85	5,04	<b>45.707,00</b>
ML CANALIZACION DE POLIPROPILENO DIAM. 90MM	9.068,85	9,25	<b>83.886,86</b>	9.068,85	6,00	<b>54.413,10</b>	9.068,85	6,00	<b>54.413,10</b>
ML PASO CALZADA CANALIZACION BAJO HM-30/I+Qb 2X90MM	272,07	24,39	<b>6.635,79</b>	272,07	14,00	<b>3.808,98</b>	272,07	14,00	<b>3.808,98</b>
UD CUADRO DE MANDO DE ALUMBRADO CM1 ARMARIO MONOBLOQUE ACERO INOX.	3,00	4.440,69	<b>13.322,07</b>	3,00	5.971,95	<b>17.915,85</b>	3,00	5.971,95	<b>17.915,85</b>
UD CUADRO DE MANDO DE ALUMBRADO CM2 ARMARIO MONOBLOQUE ACERO INOX.	3,00	4.440,53	<b>13.321,59</b>	3,00	5.971,95	<b>17.915,85</b>	3,00	5.971,95	<b>17.915,85</b>
UD CUADRO DE MANDO DE ALUMBRADO CM3 ARMARIO MONOBLOQUE ACERO INOX.	3,00	4.440,69	<b>13.322,07</b>	3,00	5.971,95	<b>17.915,85</b>	3,00	5.971,95	<b>17.915,85</b>
UD LUMINARIA MODELO JUNIOR, LAMP. JNR-H/CC-Q de Vhm TIPO G-12 35W	55,00	653,92	<b>35.965,60</b>	55,00	557,28	<b>30.650,40</b>	55,00	557,28	<b>30.650,40</b>
UD BALIZA MODELO DENVER BOLLAR GX 24 Q-3, LAMP. FLUORESCENTE 32W	150,00	572,30	<b>85.845,00</b>	150,00	516,36	<b>77.454,00</b>	150,00	516,36	<b>77.454,00</b>
M3 CIMENTACION PARA PUNTO DE LUZ	37,76	84,77	<b>3.200,92</b>	37,76	120,00	<b>4.531,20</b>	37,76	120,00	<b>4.531,20</b>
UD ARQUETA DE ALUMBRADO PUBLICO DE 40x40X80 CM	53,00	89,03	<b>4.718,59</b>	53,00	70,00	<b>3.710,00</b>	53,00	70,00	<b>3.710,00</b>
PA PROYECTO Y DIRECCION DE OBRAS, VERIFICACIONES Y LEGALIZACIONES	1,00	6.360,00	<b>6.360,00</b>	1,00	4.590,00	<b>4.590,00</b>	1,00	4.590,00	<b>4.590,00</b>

<b>12</b>	<b>RED GAS NATURAL</b>			<b>40.232,65</b>			<b>37.605,70</b>		<b>0,00</b>
	M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	3.342,30	2,10	<b>7.018,83</b>	3.342,30	4,00	<b>13.369,20</b>	4,00	<b>0,00</b>
	M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	2.605,50	1,64	<b>4.273,02</b>	2.605,50	1,80	<b>4.689,90</b>	1,80	<b>0,00</b>
	ML COLOCACION SIN SUMINISTRO DE TUBERIA PAD DIAM. 160MM	2.558,00	4,16	<b>10.641,28</b>	2.558,00	2,00	<b>5.116,00</b>	2,00	<b>0,00</b>
	ML COLOCACION SIN SUMINISTRO DE TUBERIA PAD DIAM. 90MM	4.390,00	2,47	<b>10.843,30</b>	4.390,00	2,00	<b>8.780,00</b>	2,00	<b>0,00</b>
	UD ARQUETA PARA ALOJAR VALVULA	30,00	77,65	<b>2.329,50</b>	30,00	70,00	<b>2.100,00</b>	70,00	<b>0,00</b>
	M2 PASO DE CALZADA DE CANALIZACION CON HM-30/I+Qb	433,00	11,84	<b>5.126,72</b>	433,00	8,20	<b>3.550,60</b>	8,20	<b>0,00</b>
<b>13</b>	<b>SEÑALIZACION VERTICAL Y HORIZONTAL</b>			<b>20.752,90</b>			<b>19.763,75</b>		<b>19.763,75</b>
	UD SEÑAL CIRCULAR	29,00	110,42	<b>3.202,18</b>	29,00	110,42	<b>3.202,18</b>	29,00	110,42
	UD SEÑAL CUADRADA	60,00	110,42	<b>6.625,20</b>	60,00	110,42	<b>6.625,20</b>	60,00	110,42
	UD SEÑAL TRIANGULAR	20,00	161,07	<b>3.221,40</b>	20,00	161,07	<b>3.221,40</b>	20,00	161,07
	UD SEÑAL OCTOGONAL	15,00	142,22	<b>2.133,30</b>	15,00	142,22	<b>2.133,30</b>	15,00	142,22
	ML MARCA DISCONTINUA VIAL ANCHO 10CM PINT. REFLEX	60,00	0,41	<b>24,60</b>	60,00	0,41	<b>24,60</b>	60,00	0,41
	ML MARCA CONTINUA VIAL ANCHO 10CM PINT. REFLEX	4.190,70	0,57	<b>2.388,70</b>	4.190,70	0,57	<b>2.388,70</b>	4.190,70	0,57
	M2 PASO DE PEATON EN CALZADA CON PINTURA REFLEX. CON ESFERAS VIDRIO	194,25	15,14	<b>2.940,95</b>	194,25	9,50	<b>1.845,38</b>	194,25	9,50
	UD MARCA VIAL PINTURA REFLEX. CON ESF. VIDRIO DIRECCION CIRCULACION	34,00	6,37	<b>216,58</b>	34,00	9,50	<b>323,00</b>	34,00	9,50
<b>14</b>	<b>PLANTACIONES Y JARDINERÍA</b>			<b>35.352,57</b>			<b>44.272,49</b>		<b>44.272,49</b>
	UD EXTRACCIÓN Y TRANSPLANTE DE ARBOL EXISTENTE	86,00	46,28	<b>3.980,08</b>	86,00	150,00	<b>12.900,00</b>	86,00	150,00
	UD ACEBUCHE (OLEA EUROPAEA), ALTURA 1.5 M	431,00	72,79	<b>31.372,49</b>	431,00	72,79	<b>31.372,49</b>	431,00	72,79
<b>15</b>	<b>URBANIZACION DE ZONAS VERDES</b>			<b>213.103,22</b>			<b>199.931,79</b>		<b>155.130,43</b>
<b>15.1</b>	<b>TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>			<b>7.799,03</b>			<b>9.219,75</b>		<b>9.219,75</b>
	M2 LIMPIEZA Y DESBROCE DE TERRENO MED. MEC.	8.300,00	0,30	<b>2.490,00</b>	8.300,00	0,30	<b>2.490,00</b>	8.300,00	0,30
	M3 FORMACION DE TERRAPLEN CON TIERRAS DE LA EXCAVACION MED.MEC	3.738,75	1,42	<b>5.309,03</b>	3.738,75	1,80	<b>6.729,75</b>	3.738,75	1,80
<b>15.2</b>	<b>PAVIMENTACION</b>			<b>43.289,84</b>			<b>35.428,47</b>		<b>35.428,47</b>
	M3 BASE DE ZAHORRA ARTIFICIAL, MED. MEC.	135,30	17,16	<b>2.321,75</b>	135,30	21,00	<b>2.841,30</b>	135,30	21,00
	ML PLETINA METALICA EN RECERCADO ALCORQUES Y DELIMITACIONES	344,00	25,41	<b>8.741,04</b>	344,00	22,30	<b>7.671,20</b>	344,00	22,30
	M3 SUELO SELECCIONADO ESTABILIZADO CON CAL	209,85	25,84	<b>5.422,52</b>	209,85	25,84	<b>5.422,52</b>	209,85	25,84
	M3 APORTACION DE TIERRA VEGETAL PROCEDENTE DEL DESBROCE	921,60	6,11	<b>5.630,98</b>	921,60	3,00	<b>2.764,80</b>	921,60	3,00
	ML ENCINTADO CANALETA PREF DE HORMIGON BICAPA 50X30X10CM CON CEM SR	246,50	8,87	<b>2.186,46</b>	246,50	9,50	<b>2.341,75</b>	246,50	9,50
	M2 PAVIMENTO DE CELOSIA DE HORMIGON PREFABRICADO 50X30X11 CM	902,00	21,05	<b>18.987,10</b>	902,00	15,95	<b>14.386,90</b>	902,00	15,95
<b>15.3</b>	<b>RED DE RIEGO</b>			<b>39.665,57</b>			<b>39.665,57</b>		<b>39.665,57</b>
	UD CASETA DE RIEGO PARA POZO DE BOMBA DE 2.25X2.25X2.25M	1,00	4.471,13	<b>4.471,13</b>	1,00	4.471,13	<b>4.471,13</b>	1,00	4.471,13
	UD ASPERSOR AUTOEMERGENTE, RADIO 6M, CAUDAL 0,3 M3/H, PRESION 2 bar	95,00	40,43	<b>3.840,85</b>	95,00	40,43	<b>3.840,85</b>	95,00	40,43
	ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 25MM	499,95	6,23	<b>3.114,69</b>	499,95	6,23	<b>3.114,69</b>	499,95	6,23
	ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 32MM	454,30	6,36	<b>2.889,35</b>	454,30	6,36	<b>2.889,35</b>	454,30	6,36
	ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 40MM	13,20	6,57	<b>86,72</b>	13,20	6,57	<b>86,72</b>	13,20	6,57

	ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 50MM	761,20	7,42	<b>5.648,10</b>	761,20	7,42	<b>5.648,10</b>	761,20	7,42	<b>5.648,10</b>
	ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 63MM	487,30	7,64	<b>3.722,97</b>	487,30	7,64	<b>3.722,97</b>	487,30	7,64	<b>3.722,97</b>
	UD BOCA DE RIEGO DE FUNDICION TIPO BELGICAST BV 05-64	7,00	360,94	<b>2.526,58</b>	7,00	360,94	<b>2.526,58</b>	7,00	360,94	<b>2.526,58</b>
	M2 PASO DE CALZADA DE CANALIZACION CON HM-30/I+Qb	30,00	11,84	<b>355,20</b>	30,00	11,84	<b>355,20</b>	30,00	11,84	<b>355,20</b>
	UD POZO ARTESIANO CON ARQUETA DE CONEXIONADO PARA RED	1,00	1.779,99	<b>1.779,99</b>	1,00	1.779,99	<b>1.779,99</b>	1,00	1.779,99	<b>1.779,99</b>
	UD ARQUETA DE RIEGO DE 40x40x40 cm DE POLIETILENO INYECTADO	3,00	345,50	<b>1.036,50</b>	3,00	345,50	<b>1.036,50</b>	3,00	345,50	<b>1.036,50</b>
	UD ELECTROBOMBA CENTRIFUGA SUMERGIBLE 3 KW, CAUDAL 3,5 l/sg	1,00	1.847,64	<b>1.847,64</b>	1,00	1.847,64	<b>1.847,64</b>	1,00	1.847,64	<b>1.847,64</b>
	UD PROGRAMADOR HORARIO PARA ELECTROVALVULAS, 10 CIRCUITOS	1,00	897,18	<b>897,18</b>	1,00	897,18	<b>897,18</b>	1,00	897,18	<b>897,18</b>
	UD ELECTROVALVULA 1"	3,00	142,99	<b>428,97</b>	3,00	142,99	<b>428,97</b>	3,00	142,99	<b>428,97</b>
	UD LLAVE COMPUERTA DIAM. 1"	3,00	83,67	<b>251,01</b>	3,00	83,67	<b>251,01</b>	3,00	83,67	<b>251,01</b>
	ML TUBO PVC FLEXIBLE CORRUGADO DIAM. 48 MM ELECTROVALVULAS	50,00	9,37	<b>468,50</b>	50,00	9,37	<b>468,50</b>	50,00	9,37	<b>468,50</b>
	ML CIRCUITO PROGRAMADOR DE RIEGO A ELECTROVALV.,2X2.5MM	50,00	5,10	<b>255,00</b>	50,00	5,10	<b>255,00</b>	50,00	5,10	<b>255,00</b>
	ML LINEA DE BAJA TENSION 4X50 MM2 TIPO XLPE AL	70,00	9,34	<b>653,80</b>	70,00	9,34	<b>653,80</b>	70,00	9,34	<b>653,80</b>
	UD FILTRO DE ANILLAS	3,00	275,63	<b>826,89</b>	3,00	275,63	<b>826,89</b>	3,00	275,63	<b>826,89</b>
	UD INSTALACION DE INYECCION DE FERTILIZANTE A LA RED DE RIEGO	1,00	2.065,70	<b>2.065,70</b>	1,00	2.065,70	<b>2.065,70</b>	1,00	2.065,70	<b>2.065,70</b>
	UD VALVULA DE RETENCION DE 90MM DE DIAMETRO	1,00	238,19	<b>238,19</b>	1,00	238,19	<b>238,19</b>	1,00	238,19	<b>238,19</b>
	UD VALVULA MANUAL DE 90MM DE DIAMETRO	1,00	200,00	<b>200,00</b>	1,00	200,00	<b>200,00</b>	1,00	200,00	<b>200,00</b>
	UD CARRETE DE DESMONTAJE	1,00	93,65	<b>93,65</b>	1,00	93,65	<b>93,65</b>	1,00	93,65	<b>93,65</b>
	ML CANALIZACION 90MM FUNDICION DE POZO A FILTRO DE ANILLAS	2,00	24,50	<b>49,00</b>	2,00	24,50	<b>49,00</b>	2,00	24,50	<b>49,00</b>
	UD CAJA DE PROTECCION Y MEDIDA CPM2-D4 DE 1 CONTADOR 400 A	1,00	86,68	<b>86,68</b>	1,00	86,68	<b>86,68</b>	1,00	86,68	<b>86,68</b>
	UD CUADRO ELECTRICO DE PROTECCION Y REGULACION DE BOMBAS	1,00	1.183,77	<b>1.183,77</b>	1,00	1.183,77	<b>1.183,77</b>	1,00	1.183,77	<b>1.183,77</b>
	ML CANALIZACION DE POLIPROPILENO DIAM. 90MM	70,00	9,25	<b>647,50</b>	70,00	9,25	<b>647,50</b>	70,00	9,25	<b>647,50</b>
<b>15.4</b>	<b>JARDINERIA Y PLANTACIONES</b>			<b>44.801,36</b>			<b>44.801,36</b>			<b>0,00</b>
	M2 PRADERA NATURAL	5.966,00	1,57	<b>9.366,62</b>	5.966,00	1,57	<b>9.366,62</b>		1,57	<b>0,00</b>
	UD LAVANDA (Lavanda Angustifolia)	30,00	2,22	<b>66,60</b>	30,00	2,22	<b>66,60</b>		2,22	<b>0,00</b>
	UD ROMERO (Rosmarinus Officinalis)	30,00	2,75	<b>82,50</b>	30,00	2,75	<b>82,50</b>		2,75	<b>0,00</b>
	UD ACEBUCHE (OLEA EUROPAEA), ALTURA 1.5 M	30,00	72,79	<b>2.183,70</b>	30,00	72,79	<b>2.183,70</b>		72,79	<b>0,00</b>
	UD PINO PIÑONERO (Pinus Pinea)	30,00	240,39	<b>7.211,70</b>	30,00	240,39	<b>7.211,70</b>		240,39	<b>0,00</b>
	UD PALMERA COCOTERO	30,00	207,53	<b>6.225,90</b>	30,00	207,53	<b>6.225,90</b>		207,53	<b>0,00</b>
	UD PLANTACION DE SANTOLINA DE 1M DE ALTURA	30,00	19,54	<b>586,20</b>	30,00	19,54	<b>586,20</b>		19,54	<b>0,00</b>
	UD PLANTACION DE LENTISCO DE 1 M DE ALTURA	30,00	26,75	<b>802,50</b>	30,00	26,75	<b>802,50</b>		26,75	<b>0,00</b>
	UD PLANTACION DE PALMITO DE 1 M DE ALTURA	30,00	14,02	<b>420,60</b>	30,00	14,02	<b>420,60</b>		14,02	<b>0,00</b>
	MESCONSERVACION MENSUAL	12,00	1.487,92	<b>17.855,04</b>	12,00	1.487,92	<b>17.855,04</b>		1.487,92	<b>0,00</b>
<b>15.5</b>	<b>MOBILIARIO URBANO</b>			<b>77.547,43</b>			<b>70.816,64</b>			<b>70.816,64</b>
	UD PAPELERA PUBLICA METALICA CON LISTONES DE MADERA TROPICAL	10,00	319,18	<b>3.191,80</b>	10,00	80,00	<b>800,00</b>	10,00	80,00	<b>800,00</b>
	UD BANCO INTEMPERIE 1.84M DE LARGO, EN MADERA PINO FLANDES	31,00	356,79	<b>11.060,49</b>	31,00	150,00	<b>4.650,00</b>	31,00	150,00	<b>4.650,00</b>
	ML CERRAMIENTO DE REJA ACERO GALVANIZADO Y PINTADO, 2,20M DE H	714,00	86,76	<b>61.946,64</b>	714,00	86,76	<b>61.946,64</b>	714,00	86,76	<b>61.946,64</b>
	UD PUERTA DE REJA ACERO 2 HOJAS DE ACCESO PARQUE, 3,00X1,90M	5,00	269,70	<b>1.348,50</b>	5,00	684,00	<b>3.420,00</b>	5,00	684,00	<b>3.420,00</b>
<b>16</b>	<b>MARCO PREFABRICADO DE HA-35/IIIA+QB SOBRE ARROYO ALFEREZ</b>			<b>40.751,84</b>			<b>46.035,82</b>			<b>46.035,82</b>

<b>16.1</b>	<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>			<b>148,77</b>			<b>160,95</b>		<b>160,95</b>	
	M3 EXCAVACION DE TIERRAS EN FORMACION DE CAJA MED. MEC.	87,00	1,71	<b>148,77</b>	87,00	1,85	<b>160,95</b>	87,00	1,85	<b>160,95</b>
<b>16.2</b>	<b>CIMENTACION Y ESTRUCTURA</b>			<b>29.615,09</b>			<b>29.205,80</b>		<b>29.205,80</b>	
	M3 LOSA DE HORMIGON EN MASA HM30/I+QB	26,25	93,61	<b>2.457,26</b>	26,25	60,00	<b>1.575,00</b>	26,25	60,00	<b>1.575,00</b>
	M3 LOSA DE HORMIGON ARMADO HA35/P/20/IIIA+Qb	17,36	119,50	<b>2.074,52</b>	17,36	105,00	<b>1.822,80</b>	17,36	105,00	<b>1.822,80</b>
	M MARCO PREFABRICADO HA35/IIIA+QB (CON CEMENTO SULFORRESISTENTE)	42,00	575,20	<b>24.158,40</b>	42,00	575,20	<b>24.158,40</b>	42,00	575,20	<b>24.158,40</b>
	M2 ENCOFRADO DE MADERA RECUPERABLE	15,60	11,12	<b>173,47</b>	15,60	16,00	<b>249,60</b>	15,60	16,00	<b>249,60</b>
	UD OBRA DE MURO DE HA35/P/20/IIIA+Qb EN FORMACION DE ALETAS	4,00	187,86	<b>751,44</b>	4,00	350,00	<b>1.400,00</b>	4,00	350,00	<b>1.400,00</b>
<b>16.3</b>	<b>PAVIMENTACION</b>			<b>10.987,97</b>			<b>16.669,07</b>		<b>16.669,07</b>	
	M3 BASE DE ZAHORRA ARTIFICIAL, MED. MEC.	126,00	17,16	<b>2.162,16</b>	126,00	21,00	<b>2.646,00</b>	126,00	21,00	<b>2.646,00</b>
	M3 MBC AC16 SURF 50/70 S INCLUSO BETUN, FILLER Y R. ADHERENCIA	1,75	81,17	<b>142,05</b>	1,75	100,00	<b>175,00</b>	1,75	100,00	<b>175,00</b>
	M2 SOLERIA DE ADOQUIN DE HORMIGON PREFABRICADO 10X20X6CM CON CEM SR	32,55	22,64	<b>736,93</b>	32,55	14,70	<b>478,49</b>	32,55	14,70	<b>478,49</b>
	M2 PAVIMENTO DE CELOSIA DE HORMIGON PREFABRICADO 50X30X11 CM	31,50	21,05	<b>663,08</b>	31,50	15,95	<b>502,43</b>	31,50	15,95	<b>502,43</b>
	ML ENCINTADO CANALETA PREF DE HORMIGON BICAPA 50X30X10CM CON CEM SR	14,00	8,87	<b>124,18</b>	14,00	9,50	<b>133,00</b>	14,00	9,50	<b>133,00</b>
	ML BORDILLO PREFAB. ACHAFLANADO DE HORMIGON 17X28X100 CM CON CEM SR	7,00	12,60	<b>88,20</b>	7,00	14,50	<b>101,50</b>	7,00	14,50	<b>101,50</b>
	ML BARANDILLA DE ACERO INOX. PERFILES CIRCULARES Y CHAPA, h=0,9M	48,00	134,14	<b>6.438,72</b>	48,00	250,00	<b>12.000,00</b>	48,00	250,00	<b>12.000,00</b>
	ML CHAPA DE ACERO DE 5MM DE ESPESOR CON PINTURA METALIZADA	14,00	45,19	<b>632,66</b>	14,00	45,19	<b>632,66</b>	14,00	45,19	<b>632,66</b>
<b>17</b>	<b>SEGURIDAD Y SALUD</b>			<b>318.000,00</b>			<b>70.000,00</b>		<b>70.000,00</b>	
	SEGURIDAD Y SALUD	1,00	318.000,00	<b>318.000,00</b>	1,00	70.000,00	<b>70.000,00</b>	1,00	70.000,00	<b>70.000,00</b>
<b>18</b>	<b>GESTION DE RESIDUO</b>			<b>290.163,00</b>			<b>50.000,00</b>		<b>50.000,00</b>	
	GESTION DE RESIDUO	1,00	290.163,00	<b>290.163,00</b>	1,00	50.000,00	<b>50.000,00</b>	1,00	50.000,00	<b>50.000,00</b>
				<b>TOTAL E.M. 9.009.251,09</b>			<b>TOTAL E.M. 7.208.695,27</b>		<b>TOTAL E.M. 6.847.508,95</b>	
	GG+BI (19%)			1.711.757,71			1.369.652,10		1.301.026,70	
	SUBTOTAL			10.721.008,79			8.578.347,37		8.148.535,65	
	IVA (21%)			2.251.411,85			1.801.452,95		1.711.192,49	
	<b>TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA</b>		<b>1</b>	<b>12.972.420,64</b>		<b>2</b>	<b>10.379.800,31</b>		<b>3</b>	<b>9.859.728,14</b>

DIFERENCIAS DE AHORRO	
DIFERENCIAS DE AHORRO (1-2)	2.592.620,33 €
DIFERENCIAS DE AHORRO (1-3)	3.112.692,50 €

	CAMBIO TECNICOS PROPUESTOS EN PROYECTO URBANIZACIÓN		
PERI EL PALMAR	3 TOTAL PEC		9.859.728,14
	CANTDAD	PRECIO	TOTAL
<b>DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS</b>			<b>111.229,00</b>
M2 LIMPIEZA Y DESBROCE DE TERRENO MED. MEC.	23.517,07	0,40	9.406,83
M3 DEMOLICIÓN EDIFICIO EXENTO, ESTRUC. HORMIGÓN, M. MECÁNICOS	1.580,40	9,10	14.381,64
M3 DEMOLICION PARCIAL DE EDIFICIO, ESTRUCT. HORMIGON, M. MAN Y MEC.	564,00	12,10	6.824,40
M2 DEMOLICION DE CERRAMIENTO	7.834,80	2,20	17.236,56
ML RETIRADA DE CERRAMIENTO VEGETAL	1.484,16	2,10	3.116,74
UD RETIRADA DE ARBOL	10,00	100,00	1.000,00
M2 DEMOLICION TUBO HORMIGON + SOLERA SUPERIOR SALVACUNETAS	1.820,00	7,10	12.922,00
UD DESMONTAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE CANCELAS Y PUERTAS	79,20	240,00	19.008,00
ML DESMONTAJE LINEA AEREA DE MEDIA TENSION EXISTENTE	324,01	3,95	1.279,84
UD DESMONTAJE POSTE METALICO DE LINEA DE MEDIA TENSION	6,00	392,00	2.352,00
UD DESMONTAJE LINEA DE BAJA TENSION EXISTENTE INCLUSO POSTES	1,00	15.000,00	15.000,00
M2 LEVANTADO DE PAVIMENTO DE MEZCLA ASFALTICA MED. MECÁNICOS	3.955,00	2,20	8.701,00
<b>REPOSICION DE CERRAMIENTOS</b>			<b>435.288,48</b>
ML CERRAMIENTO MIXTO DE BLOQUES Y VALLA METALICA INCLUSO ZUNCHO	5.224,80	53,20	277.959,36
M2 CERRAM. MURO FABRICA DE LADRILLO EN REPOSICION DEM. PARCIALES	290,40	44,20	12.835,68
M2 ENFOSCADO CON MORTERO DE CAL TIPO "CUMEN"	5.604,96	13,00	72.864,48
M2 ENFOSCADO CON MORTERO DE CAL EN TRASDOS DE CERRAMIENTOS	5.509,92	13,00	71.628,96

<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>			<b>108.389,20</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS EN FORMACION DE CAJA MED. MEC.	54.487,44	1,85	100.801,76
M3 FORMACION DE TERRAPLEN CON TIERRAS DE LA EXCAVACION MED.MEC	4.215,24	1,80	7.587,43
<b>FIRMES Y PAVIMENTACIONES</b>			<b>1.953.490,11</b>
M3 SUBBASE CON SUELO SELECCIONADO S-2 PROC. DE LA CENTRAL DE RECIC.	34.044,53	14,00	476.623,42
M3 BASE DE ZAHORRA ARTIFICIAL, MED. MEC.	11.647,78	21,00	244.603,38
M3 BASE DE ARIDO DE MACHAQUEO DE LA CENTRAL DE RECICLADO, MED. MEC.	0,00	1,39	0,00
M3 RELLENO DE GRAVA PROCEDENTE DE PRESTAMOS, MED. MEC.	0,00	19,00	0,00
M2 SOLERIA DE ADOQUIN DE HORMIGON PREFABRICADO 10X20X6CM CON CEM SR	42.097,05	14,70	618.826,64
M2 PAVIMENTO DE CELOSIA DE HORMIGON PREFABRICADO 50X30X11 CM	0,00	15,95	0,00
M3 MBC AC22 BASE 50/ 70 G INCLUSO BETUN, FILLER Y R. IMPRIMACION	0,00	120,00	0,00
M3 MBC AC16 SURF 50/70 S INCLUSO BETUN, FILLER Y R. ADHERENCIA	2.329,56	123,00	286.535,88
ML ENCINTADO CANALETA PREF DE HORMIGON BICAPA 50X30X10CM CON CEM SR	0,00	9,50	0,00
ML BORDILLO PREFAB. ACHAFLANADO DE HORMIGON 17X28X100 CM CON CEM SR	19.241,50	14,50	279.001,75
ML PLETINA METALICA EN RECERCADO ALCORQUES Y DELIMITACIONES	2.072,00	22,30	46.205,60
M2 PAVIMENTO DE LOSAS PREF. TIPO BOTONERA 30X30 CM	100,80	16,80	1.693,44
<b>RED DE SANEAMIENTO FECALES</b>			<b>745.910,28</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	25.940,48	4,00	103.761,92
M3 EXCAVACION DE ROCA EN ZANJAS MED. MEC.	1.365,30	25,00	34.132,50
M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	25.603,61	1,80	46.086,50
UD POZO DE REGISTRO CIRCULAR DE DIAMETRO 1M DE HASTA 3 M DE PROF.	218,00	550,00	119.900,00
UD POZO DE REGISTRO CIRCULAR DE DIAM. 1M DE ENTRE 3 Y 5 M DE PROF.	85,00	750,00	63.750,00
ML CANALIZACION DE PVC SN-8 DIAMETRO 315 MM	5.422,53	19,00	103.028,07
ML CANALIZACION DE PVC SN-8 DIAMETRO 400 MM	1.328,00	29,00	38.512,00

ML CANALIZACION DE PVC SN-8 DIAMETRO 500 MM	1.225,00	55,00	67.375,00
ML CANALIZACION DE PVC SN-8 DIAMETRO 600 MM	431,00	65,00	28.015,00
UD ACOMETIDA DOMICILIARIA SANEAMIENTO FECALES DIAM. 200 MM	171,00	172,11	29.430,81
M2 ENTIBACION CUAJADA METALICA ZANJAS	9.326,54	12,00	111.918,48
<b>RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES</b>			<b>852.592,24</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	14.711,12	4,00	58.844,48
M3 EXCAVACION DE ROCA EN ZANJAS MED. MEC.	774,34	25,00	19.358,50
M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	10.374,60	1,80	18.674,28
UD POZO DRENANTE CON TUBO SANECOR DE 1M DE DIAMETRO	49,00	1.700,06	83.302,94
UD IMBORNAL PREFABRICADO CON ARENERO	414,00	120,00	49.680,00
UD OBRA DE FABRICA CONEXION DE PLUVIALES Y CUNETAS EXISTENTE	38,00	600,00	22.800,00
ML TUBERIA DE HORMIGON VIBRADO DIAM. 300 MM	3.546,55	19,05	67.561,78
ML TUBERIA DE HORMIGON VIBRADO DIAM. 400 MM	1.530,50	28,27	43.267,24
ML TUBERIA DE HORMIGON VIBRADO DIAM. 500 MM	662,00	33,67	22.289,54
ML TUBERIA DE HORMIGON VIBRADO DIAM. 600 MM	500,00	46,25	23.125,00
ML TUBERIA DE HORMIGON ARMADO DIAM. 700 MM	781,00	71,08	55.513,48
ML TUBERIA DE HORMIGON ARMADO DIAM. 1000 MM	1.301,00	117,59	152.984,59
ML TUBERIA DE HORMIGON ARMADO DIAM. 1200 MM	460,00	153,84	70.766,40
ML TUBERIA DE PVC DIAM. 200 MM	2.090,00	11,50	24.035,00
UD POZO DE REGISTRO CIRCULAR DE DIAMETRO 1M DE HASTA 3 M DE PROF.	192,00	550,00	105.600,00
M2 ENTIBACION SEMICUAJADA METALICA ZANJAS	26,00	12,00	312,00
UD ACOMETIDA DOMICILIARIA SANEAMIENTO DE PLUVIALES DIAM. 200 MM	171,00	201,62	34.477,02
<b>RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE</b>			<b>243.125,47</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	3.641,68	4,00	14.566,72

M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	2.833,27	1,80	5.099,89
ML TUBERIA ABASTECIMIENTO DE POLIETILENO P-100, DIAM. 150MM	2.371,00	14,25	33.786,75
ML TUBERIA ABASTECIMIENTO DE POLIETILENO P-100, DIAM. 110MM	2.245,32	10,93	24.541,35
ML TUBERIA ABASTECIMIENTO DE POLIETILENO P-100, DIAM. 90MM	3.680,93	9,90	36.441,21
UD VALVULA DE COMPUERTA ENTERRADA DIAM 150MM	7,00	423,53	2.964,71
UD VALVULA DE COMPUERTA ENTERRADA DIAM 110MM	12,00	352,73	4.232,76
UD VALVULA DE COMPUERTA ENTERRADA DIAM 90MM	14,00	276,30	3.868,20
UD HIDRANTE CONTRA INCENDIOS DIAM. 70MM TIPO BELGICAST BV-05-63	5,00	607,97	3.039,85
UD BOCA DE RIEGO DE FUNDICION TIPO BELGICAST BV 05-64	150,00	360,94	54.141,00
M2 PASO DE CALZADA DE CANALIZACION CON HM-30/I+Qb	474,00	8,00	3.792,00
UD ACOMETIDA DE ABASTECIMIENTO A PARCELA EXISTENTE	171,00	150,24	25.691,04
UD HORNACINA METALICA ENCASTRADA EN MURO DE 30X40X18 CM	172,00	180,00	30.960,00
<b>RED ELECTRICA DE BAJA TENSION</b>			<b>876.529,18</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	10.445,45	4,00	41.781,80
M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	9.240,22	1,80	16.632,40
UD ARQUETA DE MEDIA Y BAJA TENSION TIPO A-1	508,00	157,00	79.756,00
UD ARQUETA DE MEDIA Y BAJA TENSION TIPO A-2	6,00	220,25	1.321,50
ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 2 TUBOS DIAM.200 MM	6.673,00	8,00	53.384,00
ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 4 TUBOS DIAM.200 MM	3.640,00	13,00	47.320,00
ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 6 TUBOS DIAM.200 MM	806,50	16,00	12.904,00
ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 8 TUBOS DIAM.200 MM	343,00	20,00	6.860,00
ML CANALIZACION PARA LINEA DE B.T DE 10 TUBOS DIAM.200 MM			
ML LINEA BAJA TENSION AI-0,6/1kV 3x1x150+1x95MM	3.860,00	10,74	41.456,40
ML LINEA BAJA TENSION AI-0,6/1kV 3x1x240+1x150MM	15.440,00	13,90	214.616,00
ML PASO BAJO CALZADA CANALIZACION 2X200MM EN PRISMA HM-30/I+Qb	168,10	14,50	2.437,45

ML PASO BAJO CALZADA CANALIZACION 4X200MM EN PRISMA HM-30/I+Qb	83,00	22,50	1.867,50
ML PASO BAJO CALZADA CANALIZACION 6X200MM EN PRISMA HM-30/I+Qb	56,50	32,50	1.836,25
ML PASO BAJO CALZADA CANALIZACION 8X200MM EN PRISMA HM-30/I+Qb	47,50	46,00	2.185,00
ML LINEA DE BAJA TENSION 4X50 MM2 TIPO XLPE AL	30,00	7,17	215,10
UD CONEXION DE ARMARIOS MUXFIN DE TELECOM. A LINEA DE BAJA TENSION	2,00	37,32	74,64
UD ACOMETIDA DOMICILIARIA BAJA TENSION TRIFASICA	343,00	124,10	42.566,30
UD ACOMETIDA AEREA PROVISIONAL DE B.T. DE CPM A VIVIENDA	522,00	245,10	127.942,20
UD HORNACINA PREF. PARA ALOJAR CAJA SECCIONAMIENTO Y CAJAS URBANIZ.	83,00	220,00	18.260,00
UD HORNACINA PREF. ENCASTRADA EN MURO DE 1X1m, 1PIE DE ESPESOR	343,00	220,00	75.460,00
UD CAJA DE PROTECCION Y MEDIDA CPM2-D4 DE 1 CONTADOR 400 A	164,00	159,48	26.154,72
UD CAJA DE PROTECCION Y MEDIDA CPM3-D4 DE 2 CONTADORES 400 A	179,00	213,48	38.212,92
UD CAJA DE URBANIZACIÓN	10,00	210,96	2.109,60
UD CAJA SECCIONAMIENTO 400A	73,00	199,80	14.585,40
PA PROYECTO Y DIRECCION DE OBRAS, VERIFICACIONES Y LEGALIZACIONES	1,00	6.590,00	6.590,00
<b>RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION</b>			<b>458.206,52</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	2.194,44	4,00	8.777,76
M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	2.017,92	1,80	3.632,26
M CANALIZACION DE CUATRO TUBOS DE P.E. Ø200 MM	1.682,00	13,00	21.866,00
M CANALIZACION DE SEIS TUBOS DE P.E. Ø200 MM	420,00	16,00	6.720,00
M LINEA DE MEDIA TENSION DOBLE CIRCUITO 2X3X240 MM2	2.664,00	60,12	160.159,68
M PASO CALZADA DE CANALIZACION PARA LINEA DE M.T.,4X200MM DIAM.	163,00	22,50	3.667,50
UD CENTRO DE TRANSFORMACION 1x400KVA	2,00	30.515,60	61.031,20
UD CENTRO DE TRANSFORMACION 2x400KVA	2,00	40.115,88	80.231,76
UD CENTRO DE TRANSFORMACION 1x400KVA+1x630KVA	1,00	43.667,88	43.667,88
UD ENTRONQUE AEREO-SUBTERRANEO DE MEDIA TENSION	4,00	6.125,11	24.500,44

UD APOYO FIN DE LINEA SIMPLE CIRCUITO DE 14 M DE H TIPO C7000	4,00	4.517,01	18.068,04
UD CIMENTACION PARA APOYO FIN DE LINEA	4,00	1.500,00	6.000,00
UD ARQUETA DE MEDIA Y BAJA TENSION TIPO A-1	50,00	157,00	7.850,00
UD ARQUETA DE MEDIA Y BAJA TENSION TIPO A-2	8,00	220,25	1.762,00
PA PROYECTO Y DIRECCION DE OBRAS, VERIFICACIONES Y LEGALIZACIONES	1,20	8.560,00	10.272,00
<b>RED TELECOMUNICACIONES</b>			<b>359.803,57</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.	8.276,90	4,00	33.107,60
M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.	5.204,63	1,80	9.368,33
ML PRISMA 4 CONDUCTOS PVC DIAM. 63 MM	6.908,00	12,00	82.896,00
ML PRISMA 2 CONDUCTOS PVC DIAM. 63 MM	7.026,00	9,40	66.044,40
UD ARQUETA PREFABRICADA TIPO "D"	59,00	350,00	20.650,00
UD ARQUETA PREFABRICADA TIPO "M"	214,00	240,00	51.360,00
UD ARQUETA PREFABRICADA TIPO "H"	66,00	200,00	13.200,00
UD BASAMENTO ARMARIO MUXFIN	2,00	64,62	129,24
ML ACOMETIDA TELECOMUNICACIONES A PARCELAS	880,00	74,10	65.208,00
ML PRISMA 6 CONDUCTOS PVC DIAM. 63 MM	1.115,00	16,00	17.840,00
<b>RED ALUMBRADO PUBLICO</b>			<b>317.742,42</b>
ML CONDUCTOR DE COBRE 4x6MM2 Cu XLPE 0.6/1 kV Tetrapolar	8.104,95	4,20	34.040,79
ML CONDUCTOR DE COBRE 10MM2 Cu XLPE 0.6/1 kV Tetrapolar	963,90	5,28	5.089,39
ML RED EQUIPOTENCIAL FORMADA POR CABLE DE COBRE DESNUDO DE 35 MM2	9.068,85	5,04	45.707,00
ML CANALIZACION DE POLIPROPILENO DIAM. 90MM	9.068,85	6,00	54.413,10
ML PASO CALZADA CANALIZACION BAJO HM-30/I+Qb 2X90MM	272,07	14,00	3.808,98
UD CUADRO DE MANDO DE ALUMBRADO CM1 ARMARIO MONOBLOQUE ACERO INOX.	3,00	5.971,95	17.915,85
UD CUADRO DE MANDO DE ALUMBRADO CM2 ARMARIO MONOBLOQUE ACERO	3,00	5.971,95	17.915,85

INOX.			
UD CUADRO DE MANDO DE ALUMBRADO CM3 ARMARIO MONOBLOQUE ACERO INOX.	3,00	5.971,95	17.915,85
UD LUMINARIA MODELO JUNIOR, LAMP. JNR-H/CC-Q de Vhm TIPO G-12 35W	55,00	557,28	30.650,40
UD BALIZA MODELO DENVER BOLLAR GX 24 Q-3, LAMP. FLUORESCENTE 32W	150,00	516,36	77.454,00
M3 CIMENTACION PARA PUNTO DE LUZ	37,76	120,00	4.531,20
UD ARQUETA DE ALUMBRADO PUBLICO DE 40x40X80 CM	53,00	70,00	3.710,00
PA PROYECTO Y DIRECCION DE OBRAS, VERIFICACIONES Y LEGALIZACIONES	1,00	4.590,00	4.590,00
<b>RED GAS NATURAL</b>			<b>0,00</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS CONSISTENCIA MEDIA EN ZANJAS MED. MEC.		4,00	0,00
M3 RELLENO DE ZANJA CON SUELO PROCEDENTE DE EXCAVACION, MED. MEC.		1,80	0,00
ML COLOCACION SIN SUMINISTRO DE TUBERIA PAD DIAM. 160MM		2,00	0,00
ML COLOCACION SIN SUMINISTRO DE TUBERIA PAD DIAM. 90MM		2,00	0,00
UD ARQUETA PARA ALOJAR VALVULA		70,00	0,00
M2 PASO DE CALZADA DE CANALIZACION CON HM-30/I+Qb		8,20	0,00
<b>SEÑALIZACION VERTICAL Y HORIZONTAL</b>			<b>19.763,75</b>
UD SEÑAL CIRCULAR	29,00	110,42	3.202,18
UD SEÑAL CUADRADA	60,00	110,42	6.625,20
UD SEÑAL TRIANGULAR	20,00	161,07	3.221,40
UD SEÑAL OCTOGONAL	15,00	142,22	2.133,30
ML MARCA DISCONTINUA VIAL ANCHO 10CM PINT. REFLEX	60,00	0,41	24,60
ML MARCA CONTINUA VIAL ANCHO 10CM PINT. REFLEX	4.190,70	0,57	2.388,70
M2 PASO DE PEATON EN CALZADA CON PINTURA REFLEX. CON ESFERAS VIDRIO	194,25	9,50	1.845,38
UD MARCA VIAL PINTURA REFLEX. CON ESF. VIDRIO DIRECCION CIRCULACION	34,00	9,50	323,00

<b>PLANTACIONES Y JARDINERÍA</b>			<b>44.272,49</b>
UD EXTRACCIÓN Y TRANSPLANTE DE ARBOL EXISTENTE	86,00	150,00	12.900,00
UD ACEBUCHE (OLEA EUROPAEA), ALTURA 1.5 M	431,00	72,79	31.372,49
<b>URBANIZACION DE ZONAS VERDES</b>			<b>155.130,43</b>
<b>TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>			<b>9.219,75</b>
M2 LIMPIEZA Y DESBROCE DE TERRENO MED. MEC.	8.300,00	0,30	2.490,00
M3 FORMACION DE TERRAPLEN CON TIERRAS DE LA EXCAVACION MED.MEC	3.738,75	1,80	6.729,75
<b>PAVIMENTACION</b>			<b>35.428,47</b>
M3 BASE DE ZAHORRA ARTIFICIAL, MED. MEC.	135,30	21,00	2.841,30
ML PLETINA METALICA EN RECERCADO ALCORQUES Y DELIMITACIONES	344,00	22,30	7.671,20
M3 SUELO SELECCIONADO ESTABILIZADO CON CAL	209,85	25,84	5.422,52
M3 APORTACION DE TIERRA VEGETAL PROCEDENTE DEL DESBROCE	921,60	3,00	2.764,80
ML ENCINTADO CANALETA PREF DE HORMIGON BICAPA 50X30X10CM CON CEM SR	246,50	9,50	2.341,75
M2 PAVIMENTO DE CELOSIA DE HORMIGON PREFABRICADO 50X30X11 CM	902,00	15,95	14.386,90
<b>RED DE RIEGO</b>			<b>39.665,57</b>
UD CASETA DE RIEGO PARA POZO DE BOMBA DE 2.25X2.25X2.25M	1,00	4.471,13	4.471,13
UD ASPERSOR AUTOEMERGENTE, RADIO 6M, CAUDAL 0,3 M3/H, PRESION 2 bar	95,00	40,43	3.840,85
ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 25MM	499,95	6,23	3.114,69
ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 32MM	454,30	6,36	2.889,35
ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 40MM	13,20	6,57	86,72
ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 50MM	761,20	7,42	5.648,10
ML CANALIZACION DE RIEGO DE POLIETILENO REF. PAD 10 ATM DIAM. 63MM	487,30	7,64	3.722,97
UD BOCA DE RIEGO DE FUNDICION TIPO BELGICAST BV 05-64	7,00	360,94	2.526,58

M2 PASO DE CALZADA DE CANALIZACION CON HM-30/I+Qb	30,00	11,84	355,20
UD POZO ARTESIANO CON ARQUETA DE CONEXIONADO PARA RED	1,00	1.779,99	1.779,99
UD ARQUETA DE RIEGO DE 40x40x40 cm DE POLIETILENO INYECTADO	3,00	345,50	1.036,50
UD ELECTROBOMBA CENTRIFUGA SUMERGIBLE 3 KW, CAUDAL 3,5 l/sg	1,00	1.847,64	1.847,64
UD PROGRAMADOR HORARIO PARA ELECTROVALVULAS, 10 CIRCUITOS	1,00	897,18	897,18
UD ELECTROVALVULA 1"	3,00	142,99	428,97
UD LLAVE COMPUERTA DIAM. 1"	3,00	83,67	251,01
ML TUBO PVC FLEXIBLE CORRUGADO DIAM. 48 MM ELECTROVALVULAS	50,00	9,37	468,50
ML CIRCUITO PROGRAMADOR DE RIEGO A ELECTROVALV.,2X2.5MM	50,00	5,10	255,00
ML LINEA DE BAJA TENSION 4X50 MM2 TIPO XLPE AL	70,00	9,34	653,80
UD FILTRO DE ANILLAS	3,00	275,63	826,89
UD INSTALACION DE INYECCION DE FERTILIZANTE A LA RED DE RIEGO	1,00	2.065,70	2.065,70
UD VALVULA DE RETENCION DE 90MM DE DIAMETRO	1,00	238,19	238,19
UD VALVULA MANUAL DE 90MM DE DIAMETRO	1,00	200,00	200,00
UD CARRETE DE DESMONTAJE	1,00	93,65	93,65
ML CANALIZACION 90MM FUNDICION DE POZO A FILTRO DE ANILLAS	2,00	24,50	49,00
UD CAJA DE PROTECCION Y MEDIDA CPM2-D4 DE 1 CONTADOR 400 A	1,00	86,68	86,68
UD CUADRO ELECTRICO DE PROTECCION Y REGULACION DE BOMBAS	1,00	1.183,77	1.183,77
ML CANALIZACION DE POLIPROPILENO DIAM. 90MM	70,00	9,25	647,50
<b>JARDINERIA Y PLANTACIONES</b>			<b>0,00</b>
M2 PRADERA NATURAL		1,57	0,00
UD LAVANDA (Lavanda Angustifolia)		2,22	0,00
UD ROMERO (Rosmarinus Officinalis)		2,75	0,00
UD ACEBUCHE (OLEA EUROPAEA), ALTURA 1.5 M		72,79	0,00
UD PINO PIÑONERO (Pinus Pinea)		240,39	0,00

UD PALMERA COCOTERO		207,53	0,00
UD PLANTACION DE SANTOLINA DE 1M DE ALTURA		19,54	0,00
UD PLANTACION DE LENTISCO DE 1 M DE ALTURA		26,75	0,00
UD PLANTACION DE PALMITO DE 1 M DE ALTURA		14,02	0,00
MESCONSERVACION MENSUAL		1.487,92	0,00
<b>MOBILIARIO URBANO</b>			<b>70.816,64</b>
UD PAPELERA PUBLICA METALICA CON LISTONES DE MADERA TROPICAL	10,00	80,00	800,00
UD BANCO INTEMPERIE 1.84M DE LARGO, EN MADERA PINO FLANDES	31,00	150,00	4.650,00
ML CERRAMIENTO DE REJA ACERO GALVANIZADO Y PINTADO, 2,20M DE H	714,00	86,76	61.946,64
UD PUERTA DE REJA ACERO 2 HOJAS DE ACCESO PARQUE, 3,00X1,90M	5,00	684,00	3.420,00
<b>MARCO PREFABRICADO DE HA-35/IIIA+QB SOBRE ARROYO ALFEREZ</b>			<b>46.035,82</b>
<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>			<b>160,95</b>
M3 EXCAVACION DE TIERRAS EN FORMACION DE CAJA MED. MEC.	87,00	1,85	160,95
<b>CIMENTACION Y ESTRUCTURA</b>			<b>29.205,80</b>
M3 LOSA DE HORMIGON EN MASA HM30/I+QB	26,25	60,00	1.575,00
M3 LOSA DE HORMIGON ARMADO HA35/P/20/IIIA+Qb	17,36	105,00	1.822,80
M MARCO PREFABRICADO HA35/IIIA+QB (CON CEMENTO SULFORRESISTENTE)	42,00	575,20	24.158,40
M2 ENCOFRADO DE MADERA RECUPERABLE	15,60	16,00	249,60
UD OBRA DE MURO DE HA35/P/20/IIIA+Qb EN FORMACION DE ALETAS	4,00	350,00	1.400,00
<b>PAVIMENTACION</b>			<b>16.669,07</b>
M3 BASE DE ZAHORRA ARTIFICIAL, MED. MEC.	126,00	21,00	2.646,00
M3 MBC AC16 SURF 50/70 S INCLUSO BETUN, FILLER Y R. ADHERENCIA	1,75	100,00	175,00
M2 SOLERIA DE ADOQUIN DE HORMIGON PREFABRICADO 10X20X6CM CON CEM SR	32,55	14,70	478,49

M2 PAVIMENTO DE CELOSIA DE HORMIGON PREFABRICADO 50X30X11 CM	31,50	15,95	502,43
ML ENCINTADO CANALETA PREF DE HORMIGON BICAPA 50X30X10CM CON CEM SR	14,00	9,50	133,00
ML BORDILLO PREFAB. ACHAFLANADO DE HORMIGON 17X28X100 CM CON CEM SR	7,00	14,50	101,50
ML BARANDILLA DE ACERO INOX. PERFILES CIRCULARES Y CHAPA, h=0,9M	48,00	250,00	12.000,00
ML CHAPA DE ACERO DE 5MM DE ESPESOR CON PINTURA METALIZADA	14,00	45,19	632,66
<b>SEGURIDAD Y SALUD</b>			<b>70.000,00</b>
SEGURIDAD Y SALUD	1,00	70.000,00	70.000,00
<b>GESTION DE RESIDUO</b>			<b>50.000,00</b>
GESTION DE RESIDUO	1,00	50.000,00	50.000,00

		<b>TOTAL E.M.</b>	<b>6.847.508,95</b>
	GG+BI (19%)		1.301.026,70
	SUBTOTAL		8.148.535,65
	IVA (21%)		1.711.192,49
<b>TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA</b>	<b>3</b>	<b>9.859.728,14</b>	

CUADRO TIPO ORIENTATIVO INDIVIDUALIZADO DE COMPENSACION

FINCA APORTADA	FINCA REGISTRAL	M2/S. BRUTO	UA por Aportación
F1	8433	9.952,35	1.343,57
F2	10578	8.081,24	1.090,97
F3	12665	588,50	79,45
F4	12393	700,00	94,50
F5	10932	400,00	54,00
F6	10456	435,00	58,73
F7	10575	500,00	67,50
F8	10735	674,90	91,11
F9	10037	998,97	134,86
F10	9753	500,00	67,50
F11	9722	299,46	40,43
F12	10816	2.341,77	316,14
F13	10815	500,00	67,50
F14	10873	1.000,00	135,00
F15	10874	1.000,00	135,00
F16	11268	1.000,00	135,00
F17	9716	1.000,00	135,00
F18	10872	1.000,00	135,00
F19	10799	1.038,35	140,18
F20	9721	500,00	67,50
F21	9489	500,00	67,50
F22	12379	383,42	51,76
F23	12378	382,62	51,65
F24	12372	500,84	67,61
F25	12371	1.000,00	135,00
F26	10534	400,00	54,00
F27	10073	328,60	44,36
F28	10419	440,56	59,48
F29	9750	621,00	83,84
F30	9471	1.500,00	202,50
F31	9449	994,91	134,31
F32	10963	213,10	28,77
F33z	8562	680,35	91,85
F34	10994	1.619,08	218,58
F35	12930	1.018,74	137,53
F36	10997	812,85	109,73
F37	11729	2.386,56	322,19
F38	11730	2.388,70	322,47
F39	11731	2.387,42	322,30
F40	8565	13.627,29	1.839,68
F41	11644	2.387,39	322,30
F42	11645	2.387,95	322,37
F43	11646	2.387,95	322,37
F44	10571	2.765,43	373,33
F45	10466	5.168,40	697,73

F46	11114	804,00	108,54
F47	10570	2.047,20	276,37
F48	17186	1.832,00	247,32
F49	10653	299,25	40,40
F50	10504	399,35	53,91
F51	10503	300,00	40,50
F52	13020	1.047,32	141,39
F53	13021	1.043,70	140,90
F53B	13024	688,53	92,95
F54	10464	4.544,23	613,47
F55	13022	1.055,04	142,43
F56	13023	1.045,95	141,20
F57	14091+???	624,00	84,24
F57B	14090	219,21	29,59
F58	11172	839,72	113,36
F59	11126	500,00	67,50
F60	11640	278,18	37,55
F61	11224	1.997,43	269,65
F62	11816	909,41	122,77
F63	11908	1.424,75	192,34
F64	11688	1.518,40	204,98
F65	12097	1.052,27	142,06
F66	11689	1.119,97	151,20
F67	13011	811,81	109,59
F68	10460	5.057,40	682,75
F69	13010	808,90	109,20
F70	13012	838,74	113,23
F71	14231	1.737,37	234,54
F72	10461	876,26	118,30
F73	6829	11.609,50	1.567,28
F74	6854	12.732,16	1.718,84
F75	9741	915,46	123,59
F76	12145	472,90	63,84
F77	10819	973,33	131,40
F78	9742	1.403,00	189,41
F79	11587	500,55	67,57
F80	11284	474,75	64,09
F81	8048	3.793,89	512,18
F82	0678 1094	4.261,22	575,26
F83	12135	732,05	98,83
F84	13360	541,66	73,12
F85	13361	489,19	66,04
F86	11487	733,65	99,04
F87	11853	1.366,94	184,54
F88	11922	301,97	40,77
F89	10922	621,42	83,89
F90	11010	634,38	85,64
F91z	11654	251,89	34,01
F92z	0	58,10	7,84
F93z	0	31,56	4,26

<b>F94</b>	11813	781,89	105,56
<b>F95</b>	11253	2.311,43	312,04
<b>F96</b>	11593	2.475,44	334,18
<b>F97</b>	12144	326,84	44,12
<b>F98</b>	11674	424,48	57,30
<b>F99</b>	12300	536,51	72,43
<b>F100</b>	12301	622,37	84,02
<b>F101</b>	12626	1.921,83	259,45
<b>F102</b>	12373	488,92	66,00
<b>F103</b>	11675	687,96	92,87
<b>F104</b>	8420	8.532,90	1.151,94
<b>F105</b>	11679	1.202,45	162,33
<b>F106</b>	12150	653,90	88,28
<b>F107</b>	11677	2.741,50	370,10
<b>F108</b>	13288	719,85	97,18
<b>F109z</b>	0	99,26	13,40
<b>F110</b>	11676	840,77	113,50
<b>F111</b>	10931	567,96	76,67
<b>F112</b>	10974	558,73	75,43
<b>F113</b>	12492	268,71	36,28
<b>F114</b>	10625	1.572,04	212,23
<b>F115A</b>	10629	854,37	115,34
<b>F115B</b>	11733	2.323,46	313,67
<b>F115C</b>	11732	2.213,08	298,77
<b>F116</b>	10626	1.670,16	225,47
<b>F117</b>	12971	508,90	68,70
<b>F118</b>	12973	524,13	70,76
<b>F119</b>	12972	549,90	74,24
<b>F120A</b>	12974	545,89	73,70
<b>F120B</b>	12975	240,28	32,44
<b>F121</b>	12976	507,55	68,52
<b>F122</b>	12977	495,19	66,85
<b>F123</b>	12978	511,27	69,02
<b>F124</b>	8571	3.129,92	422,54
<b>F125</b>	12979	506,18	68,33
<b>F126</b>	12980	491,67	66,38
<b>F127z</b>	10628	2.449,88	330,73
<b>F128</b>	11007	248,44	33,54
<b>F129</b>	10631	2.347,59	316,92
<b>F130</b>	11930	1.337,44	180,55
<b>F131z</b>	10630	968,54	130,75
<b>F132</b>	13521	5.680,16	766,82
<b>F133</b>	13522	5.661,23	764,27
<b>F134</b>	12636	2.742,52	370,24
<b>F135</b>	12635	6.696,98	904,09
<b>F136</b>	12634	2.448,41	330,54
<b>F137</b>	12633	2.363,02	319,01
<b>F138</b>	11042	7.605,83	1.026,79
<b>F139</b>	10907	2.534,60	342,17
<b>F140</b>	10846	7.360,61	993,68

F141	12319	240,00	32,40
F142	11143	173,20	23,38
F143	002 10923 114	479,50	64,73
F144	10928	461,36	62,28
F145	12631	695,83	93,94
F146	11950	755,07	101,93
F147A	10908	5.743,49	775,37
F147B	10909	3.926,76	530,11
F148	11013	324,34	43,79
F149	11154	751,99	101,52
F150	8972	4.440,67	599,49
F151z	13359	209,92	28,34
F152	11691	119,17	16,09
F153	11043	317,00	42,80
F154	8604	5.424,06	732,25
F155	8391	16.608,22	2.242,11
F156A	7438	4.544,09	613,45
F156B	7438	12.595,75	1.700,43
F157	11111	5.690,12	768,17
F158	11112	4.567,53	616,62
F159	12354	830,55	112,12
F160	8973	11.616,52	1.568,23
F160B	11113	5.369,20	724,84
F161	8164	7.620,50	1.028,77
F162	13257	728,38	98,33
F163	12383	694,70	93,78
F164	12384	1.201,09	162,15
F165	12443	2.199,85	296,98
F166	12440	2.158,40	291,38
F167	12441	2.150,63	290,34
F168	12442	2.146,00	289,71
F169z	13434	225,71	30,47
F170z	12444	1.811,49	244,55
F171z	12445	1.734,05	234,10
F172z	9744	14,44	1,95
F173z	xxxxx	172,79	23,33
F174z	10619	69,65	9,40
F175z	9694	336,90	45,48
F176z	6164	28.967,17	3.910,57
F177		185,12	24,99
F178		-	-
F179		-	-
F180		-	-
F181		-	-
F182		-	-
F183		-	-
F184		303,92	41,03
F185		519,21	70,09
F186		-	-
F187		140,45	18,96

F188		141,21	19,06
F189		280,51	37,87
F190		536,46	72,42
F191		258,74	34,93
F192		49,84	6,73
F193		262,04	35,38
F194		41,52	5,61
F195		222,43	30,03
F196		72,70	9,81
F197		304,10	41,05
F198		236,15	31,88
F199		131,72	17,78
F200		782,63	105,66
F201		604,42	81,60
F202		-	-
F203		14,36	1,94
F204		-	-
F205		188,98	25,51
F206		101,91	13,76
F207		26,87	3,63
F208		-	-
F209		-	-
<b>SUBTOTAL</b>		<b>395.787,98</b>	<b>53.431,38</b>
C0		292,06	
C1		165,77	
C2		1.826,90	
C3		415,75	
C4		906,83	
C5		458,97	
C6		41,77	
C7		73,33	
C8		2.043,92	
C9		401,36	
C10		302,37	
C11		156,75	
C12		291,98	
C13		-	
C14		1.692,60	
C15		369,18	
C16		-	
C17		-	
C18		434,99	
C19		526,43	
C20		112,96	
C21		1.032,55	
C22		-	
<b>Total Caminos</b>		<b>11.546,47</b>	
<b>PADRONES</b>		<b>11.365,04</b>	
<b>ADMINISTRACIÓN</b>		<b>10%UA(+ UA Caminos)</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>418.699,49</b>	<b>58.774 ( + 1.731= 60.50</b>

NETAS Y ADJUDICACIONES DE PARCELAS DE REEMPLAZO EN RELACIÓN CON PARCELAS DE APORTACION.

Parcelas Netas Adjudicables: UA/Viviendas/Otro s usos	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	M2 CONSTRUIDOS
9 x 149,2	0	0,00
7x 155,8	3	338,83
1 x 79,45	2	153,10
1 x 94,50	1	103,27
1 x 54,00	1	102,45
1 x 58,73	1	108,19
1 x 67,50	1	134,19
1 x 91,11	1	153,08
1 x 134,86	2	314,31
1 x 67,50	1	131,76
1 x 40,43	1	127,26
2 x 158,07	0	0,00
1 x 67,50	0	0,00
1 x 135,00	0	0,00
1 x 135,00	0	0,00
1 x 135,00	1	152,09
1 x 135,00	0	0,00
1 x 135,00	1	226,21
1 x 140,18	1	187,17
1 x 67,50	1	93,53
1 x 67,50	1	122,85
1 x 51,76	1	101,20
1 x 51,65	1	131,92
1 x 67,61	1	117,90
1 x 135,00	2	245,18
1 x 54,00	1	226,52
1 x 44,36	1	63,94
1 x 59,48	0	0,00
1 x 83,84	1	97,28
1 x 202,50	1	156,91
1 x 134,31	1	171,46
1 x 28,77	1	70,00
1 x 91,85	1	102,17
1 x 218,58	3	420,97
1 x 137,53	1	102,37
1 x 109,73	1	124,26
2 x 161,09	1	335,65
2 x 161,23	1	80,97
2 x 161,15	2	206,41
12 x 153,30	10	1085,21
2 x 161,18	3	393,57
2 x 161,18	1	178,66
2 x 161,18	3	283,85
2 x 186,66	1	144,63
5 x 139,54	5	263,85

1 x 108,54	2	135,82
2 x 138,18	2	162,84
1 x 247,32	2	425,54
1 x 40,40	1	114,27
1 x 53,91	1	158,09
1 x 40,50	1	177,11
1 x 141,39	0	0,00
1 x 140,9	2	80,00
1 x 92,95	0	0,00
4 x 153,36	0	0,00
1 x 142,43	2	291,26
1 x 141,2	1	194,90
1 x 84,24	1	176,16
1 x 29,59	0	0,00
1 x 113,36	1	131,50
1 x 67,50	1	117,72
1 x 37,55	0	0,00
1 x 269,65	0	0,00
1 x 122,77	1	238,45
1 x 192,34	0	0,00
1 x 204,98	0	0,00
1 x 142,06	0	0,00
1 x 151,20	1	296,44
1 x 109,59	1	238,20
5 x 136,55	1	259,35
1 x 109,20	1	194,98
1 x 113,23	1	250,00
1 x 234,54	0	0,00
1 x 118,30	0	0,00
10 x 156,72	0	0,00
11 x 156,25	0	0,00
1 x 123,59	2	285,41
1 x 63,84	1	82,41
1 x 131,40	1	160,38
1 x 189,41	1	127,26
1 x 67,57	1	143,24
1 x 64,09	1	92,07
3 x 170,72	2	288,77
4 x 143,81	0	0,00
1 x 98,83	1	98,64
1 x 73,12	1	84,53
1 x 66,04	1	80,94
1 x 99,04	1	180,74
1 x 184,54	4	323,33
1 x 40,77	1	81,96
1 x 83,89	1	129,78
1 x 85,64	1	113,71
1 x 34,01	1	242,45
	0	0,00
	0	0,00

1 x 105,56	2	153,41
2 x 156,02	2	318,10
2 x 167,09	1	190,52
1 x 44,12	2	192,16
1 x 57,30	1	92,21
1 x 72,43	1	104,30
1 x 84,02	1	188,09
1 x 259,45	0	0,00
1 x 66,00	1	99,34
1 x 92,87	1	116,20
8 x 143,99	9	857,30
1 x 162,33	2	251,67
1 x 88,28	1	186,55
2 x 185,05	0	0,00
1 x 97,18	2	287,72
	0	16,47
1 x 113,5	0	0,00
1 x 76,67	1	170,13
1 x 75,43	1	228,68
1 x 36,28	1	98,29
1 x 212,23	4	410,10
1 x 115,34	0	0,00
2 x 156,83	1	90,09
2 x 149,38	0	0,00
1 x 225,47	11	1869,63
1 x 68,70	1	192,00
1 x 70,76	1	32,91
1 x 74,24	8	383,40
1 x 73,70	1	70,00
1 x 32,44	0	0,00
1 x 68,52	0	0,00
1 x 66,85	0	0,00
1 x 69,02	1	135,90
3 x 140,84	8	938,06
1 x 68,33	0	0,00
1 x 66,38	1	38,98
2 x 165,36	0	0,00
1 x 33,54	1	129,84
2 x 158,46	3	383,02
1 x 180,55	5	556,85
1 x 130,75	2	303,78
5 x 153,36	7	1005,23
comercial(764,24)	0	0,00
2 x 185,12	0	0,00
6 x 150,68	2	235,09
2 x 165,27	2	145,86
2 x 159,50	1	133,89
7 x 146,68	4	805,86
2 x 171,08	0	0,00
hotel( 993,65)	0	0,00

1 x 32,40	1	126,20
1 x 23,38	1	57,23
1 x 64,73	1	107,72
1 x 62,28	1	173,59
1 x 93,94	2	235,24
1 x 101,93	1	79,21
5 x 155,07	0	0,00
4 x 106,02	1	127,12
1 x 43,79	2	254,22
1 x 101,52	1	170,09
hotel(599,48)	3	510,26
1 x 28,34	5	450,00
1 x 16,09	1	78,00
1 x 42,80	0	0,00
5 x 146,45	1	94,55
15 x 149,47	4	687,14
4 x 154,58	4	1165,71
hotel(1.700,37)	0	0,00
5 x 153,63	0	0,00
4 x 154,15	0	0,00
1 x 112,12	1	171,91
hotel(1.568,2)	0	0,00
hotel( 724,8)	1	204,49
7 x 146,96	7	680,95
1 x 98,33	1	123,75
1 x 93,78	1	90,00
1 x 162,15	1	213,07
2 x 148,49	3	310,76
2 x 145,69	3	337,39
2 x 145,69	5	475,79
2 x 144,85	1	128,35
1 x 30,47	1	62,10
1 x 244,55	3	605,95
1 x 234,10	3	347,99
no	0	0,00
1 x 23,33	0	0,00
no	1	63,45
1 x 45,48	3	220,25
26/hotel( 3.910,4	0	0,00
	0	0,00
		0,00
		0,00
		0,00
		0,00
		0,00
		0,00
		0,00
		0,00
1 x 41,03?	0	0,00
1 x 70,09?	0	0,00
	0	0,00
	0	0,00



## ¿POR QUÉ FRACASÓ LA GESTIÓN DEL PERI CON EL ANTERIOR GOBIERNO?

Para asumir una nueva Estrategia de Gestión del PERI 1 El Palmar, primero tenemos que analizar las decisiones municipales urbanísticas y políticas que hicieron fracasar en su día la Gestión y Transformación urbana del Sector, y enumeramos las principales razones del fracaso:

1. Se aplicaron a los Vecinos una **Cargas y Costes Económicos** para la Ejecución del PERI a todas luces **INASUMIBLES**. El motivo de esas cargas desmesuradas provenían del Sistema de Gestión y Compensación, así como el modelo de Urbanización ideado. Se obligaba a soportar un desembolso de más de 27 Millones de Euros para apenas 420.000 m<sup>2</sup> y para unos 300 Vecinos, lo que representa más de **61€** por metro cuadrado de suelo aportado al PERI por cada propietario.
2. **Nula implicación y participación del anterior Equipo de Gobierno** a la hora de liderar el proceso y asumir compromisos para participar en los costes de Urbanización y Gestión del PERI.
3. **Dejar la Gestión del PERI en manos de la Empresa Pública de Suelos de Andalucía (EPSA)**, ajena a cualquier vinculación con el lugar y hacer pasar a todos los Vecinos por esa Oficina de Gestión localizada junto a los Colegios de El Palmar, además de costar casi 1 Millón de Euros del dinero de los Vecinos.
4. **Errores garrafales y desactualización de los datos** contemplados con la realidad existente, provocados por los más de 10 años transcurridos entre el Inicio y el final del proceso.
5. **Inexistente estrategia de Información**, comunicación y participación con los Vecinos en la confección del proceso y sistema de Gestión del PERI.
6. **Ausencia de Proyecto emblemático** en la zona de referencia con el que converger y estimular el Inicio y Ejecución del PERI.
7. **Proponer conexiones exteriores del PERI dependientes de Administraciones superiores**, obviando soluciones autónomas con la participación del Ayuntamiento.
8. **Inexistencia de Propuestas y fórmulas concretas de financiación de Costes y Cargas** que posibiliten su asunción por parte de los Vecinos.
9. **Errores en la adopción de fórmulas de gestión y compensación** que repercutieron en la negativa aceptación social de la Propuesta.
10. **Sobrevaloración asignada a la Unidad de Aprovechamiento del PERI fijada en 494,98 €**, que la propia reducción llevada a cabo por este Equipo de Gobierno con el Valor Catastral de las parcelas a la mitad, deja en evidencia.

## NUEVAS MEDIDAS Y PROPUESTAS QUE HARÁN POSIBLE LA DEFINITIVA E INMEDIATA GESTIÓN DEL PERI

El Nuevo Proceso de Gestión y Ejecución del PERI que llevaremos a cabo están inspirados en dos premisas fundamentales:

- **Una financiación asequible para los Vecinos** en la Ejecución de PERI reconociendo la realidad existente y sin menoscabar los derechos urbanísticos de nadie.
- **Inmediatez en la Gestión y Ejecución del PERI**

Cambiar el Sistema de Gestión y Ejecución establecido hasta ahora, de Transferencias de Aprovechamientos por el de Delimitación de Unidades de Ejecución y Cooperación. **Ventajas del nuevo Sistema:**

1. Posibilita establecer en el Proyecto de Reparcelación, el **Criterio de compensación** de todos los Propietarios del PERI mediante **parcelas lucrativas de reemplazo**.
2. Los propietarios que no han construido, y aquellos para los que en sus parcelas de aportación se establece por el PERI dotaciones públicas, no tienen por qué ser obligados a ser compensados en dinero, sino en parcelas libres y tampoco serán obligados a comprar todos los aprovechamientos urbanísticos que caben en sus parcelas adjudicadas.
3. **El sistema de Delimitación de Unidades planteado, permite un desarrollo simultáneo**, unitario y general de la gestión y urbanización del PERI, si bien permite fasear la urbanización por zonas, por partidas y por tiempos.
4. El sistema habilita al Ayuntamiento a liderar la Iniciativa del Proceso de Gestión, Urbanización y Ejecución del PERI, sin que la negativa de unos pocos paralice la voluntad de la mayoría facilitando y participando de su financiación.

### MEDIDAS PARA REDUCIR COSTES Y CARGAS REPERCUTIBLES A LOS PROPIETARIOS Y BUSQUEDA DE FÓRMULAS CONCRETAS DE FINANCIACIÓN

1. Se reducen los Gastos de Gestión previstos en la Ordenanza un 70 % al asumirla el Ayuntamiento.
2. Reducción un 30% los costes de Urbanización Interior con la Modificación del Proyecto.
3. En las Conexiones Exteriores se proponen soluciones autónomas definitivas o provisionales para el PERI que reducirán un 70% de los costes contemplado en la Ordenanza.
4. Excluimos el 100% de los Gastos para compra de parcelas destinadas a Uso Público cuantificados en 7,5 Mill. € en la Ordenanza de Gestión, pues se compensará a sus propietarios con parcelas libres de reemplazo y no obligar a los demás propietarios a comprarles.
5. Se reducen los costes de Compra y Venta de aprovechamientos un 50% como consecuencia de la Reducción del Valor Catastral de las parcelas del PERI.
6. Participación económica del Ayuntamiento en la Financiación de la Urbanización interior y Conexiones exteriores con la venta a los Propietarios del 10% del Aprovechamiento Municipal del PERI. Previsión de Ingresos: 1.200.000 €.
7. Propuestas e intervención Municipal para alcanzar fórmulas de financiación de Costes para que se hagan asequibles para los Vecinos.

### ¿Qué gastos se van a reducir con estas medidas?

1. Más de un 8.000.000 €. Un 40% menos que los Costes de Urbanización y Gestión contemplados anteriormente en la Ordenanza.
2. Una reducción para los Propietarios producto de la Reinversión del Ayuntamiento por la venta de sus Aprovechamientos Municipales.
3. Ahorro para los Propietarios que debían adquirir Aprovechamientos para compensar a aquellos otros que les había tocado espacios públicos, ahora se compensa con parcelas. Se contemplaba una partida de 7.500.000 €.
4. Reducción en un 50 % del Valor de la Unidades de Aprovechamientos que comprarán consecuencia de la revisión catastral hecha por el Ayuntamiento en 2014.

### NUEVOS CRITERIOS DE GESTIÓN Y REPARCELACIÓN QUE FACILITARÁN EL DESARROLLO DEL PERI

- Importante reducción de costes y abaratamiento de la gestión.
- Se mantendrán todas la viviendas o negocio preexistente a la aprobación definitiva del PERI y abordaremos estrategias de solución de las posteriores mediante ordenación diferida o integrada en el nuevo PGOU.
- Garantizamos compensación a todo Propietario que no haya construido con parcela de reemplazo para materializar sus Aprovechamientos.
- Posibilitar la legalización a todos los Propietarios de parte o todas sus construcciones reduciendo al 50 % el precio de los aprovechamientos municipales.
- Amplia y flexible interpretación de las modificaciones introducidas en el PERI en 2010 a favor de los Propietarios.
- Solucionaremos Registral y Catastralmente aquellas Participaciones indivisarias que no alcanzan la parcela mínima pero que conforman parcelas independientes de facto y de derecho.

### QUE HEMOS HECHO HASTA AHORA

- Un nuevo y total levantamiento Topográfico de todas las fincas, así como sus Cerramientos a viales para corregir los múltiples errores que había.
- Comprobación de títulos de propiedad con los terrenos existentes y de las fincas catastrales.
- Medición de superficies de edificaciones existentes
- Elaboración de base de datos de propietarios y fincas.
- Subsanación de errores de planimetría de las fincas registrales
- Comprobación de superficies construidas de las edificaciones.
- Cálculo de los aprovechamientos de cada una de las parcelas aportadas.
- Elaboración de la planimetría correspondiente a una propuesta de parcelación conforme a las fincas existentes y conforme a las U.A. que le corresponden, respetando las unidades mínimas del PERI, así como las parcelas en pleno dominio existentes antes de la aprobación del PERI en el año 2006.

## HOJA DE RUTA PREVISTA EN LOS PRÓXIMOS MESES PARA LA EJECUCIÓN DEL PERI

- Coordinación en la Gestión del PERI con el Sector de Malcucaña y SAU 5 para compartir gastos de conexiones exteriores y comunes.
- Alcanzar un gran CONSENSO SOCIAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PERI
- Campaña continua de INFORMACIÓN y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- ACUERDO CONCERTACIÓN SOCIAL CON ASOCIACIONES Y COLECTIVOS DE LA ZONA.
- ANÁLISIS Y REUNIÓN PERSONALIZADA CON TODOS Y CADA UNO DE LOS VECINOS.
- Redacción de un nuevo Proyecto de Urbanización que soporte la importante reducción de costes estimada.
- Contratación de Equipo Técnico Multidisciplinar para la gestión del PERI.
- Campaña Información y Participación Social y Análisis y Reunión personalizada con cada Propietario.
- Aprobación del Cambio de Sistema de gestión del PERI, Convenios de Gestión, Modificación Ordenanzas Gestión y del Proyecto de Reparcelación. Previsión: 1 año.
- Contratación y Ejecución de Obras de Urbanización. Urbanización por fases, por zonas y por tiempos que permitirá el inicio de algunas de forma inmediata. (suministro agua). Facilidad en liquidación y pagos costes. Previsión: 2 años.

### CUADRO ECONÓMICO: ESTUDIO COMPARTIVO DE CARGAS Y COSTES ECONOMICOS DE LA GESTION Y URBANIZACIÓN DEL PERI

ANTES (2010)	AHORA (2015) NUEVO PERI
Urb. Interior ..... 10.965.477 €	Urb. Interior ..... 6.847.508 €
Conex. Ext... ..... 4.132.644 €	Conex. Ext... ..... 1.000.000 €
P.E.M. .... 15.098.121 €	P.E.M. .... 7.847.508 €
Gstos Asoc..... 1.077.551 €	Gstos Asoc..... 5% PEM 392.375 €
Gestión (6%) ..... 970.540 €	Gestión (4%) ..... 313.900 €
Imprevistos..... No se calculan	Imp. (4%) ..... 313.900 €
<b>TOTAL P.E.C.: ..... 17.146.214 €</b>	<b>TOTAL P.E.C.: ..... 10.433.260 €</b>
<b>+ IVA (21%) ..... 20.746.918 €</b>	<b>+ IVA (21%) ..... 12.624.245 €</b>
€ x M2 BRUTO sin IVA: 40,93 €	€ x M2 BRUTO sin IVA: 24,90 €
€ x M2 BRUTO con IVA: 49,53 €	€ x M2 BRUTO con IVA: 30,14 €
<b>COSTES ADQUISICIÓN SUELOS DESTINADOS USOS PUBLICOS</b>	
7.438.327 €	0 €
<b>TOTAL GESTION:</b>	
<b>ANTES: 27.716.527 €</b>	<b>AHORA: 11.660.632 €</b>

(Todos Datos han sido extraídos del Documento Técnico de Diagnóstico de Problemática de la Gestión del PERI, de Propuestas, Bases y Criterios para su Reparcelación y Urbanización y Estudio Económico de Costes y Alternativas de Gestión y Urbanización, redactado por la Asistencia Técnica Jurídica URBAKAS SUR,S.L y por la Ingeniería INGENIERIA, VIAS Y OBRAS,S.L.).



EL ALCALDE

Desde que este Equipo de Gobierno, gracias a la confianza del pueblo Vejer, tomó las riendas de este Ayuntamiento, ha demostrado que el desarrollo y la mejora de la Zona de El Palmar, ha resultado ser una de nuestras prioridades. Muchas han sido las gestiones y actuaciones impulsadas y promovidas desde nuestra acción de gobierno para mejorar y atender los problemas de los palmareño-as y del incipiente turismo, al que atrae el encanto natural de nuestro litoral, entre las que podemos destacar: **El Plan de limpieza y restauración de zonas degradadas, asfaltado de caminos, ampliación y mejora del Plan de Playas, recuperación de zonas usurpadas del dominio público terrestre y puesta en valor del Sendero peatonal, finalización del Colegio Público con la urbanización exterior y arreglo de la pista deportiva, Revisión Catastral para bajar el IBI más de un 50% de media, elaboración del AVANCE para la regularización de viviendas, Plan de seguridad y convivencia entre los Establecimientos Hosteleros, así como la Revisión total del Plan Especial de Reforma Interior, o la inminente acometida del Abastecimiento de Agua por el dominio público para todo el frente litoral, una vez obtenida la autorización de las Administraciones competentes.**

Reseña especial nos merece, en atención a los más de 300 propietarios de los 420.000 m2 sobre los que extiende, del "Sector de Suelo Urbano No Consolidado PERI 1 El Palmar", cuya preparación de su gestión y ejecución han centrado parte importante de nuestros esfuerzos, especialmente después de los fallidos intentos en este sentido de anteriores Corporaciones, que más que aportar soluciones reales y prácticas para alcanzar un desarrollo urbanístico necesario y demandado del PERI, propiciaron una inquietante incertidumbre en la consecución efectiva de ese objetivo, y un enorme desasosiego y rechazo en la inmensa mayoría de los vecinos, que en especial valoraron muy negativamente **la última Propuesta de Gestión del PERI planteada en la legislatura pasada, considerándola INASUMIBLE E INJUSTA.**

Desde nuestra responsabilidad, tras varios años trabajando en el asunto, hemos llegado a la conclusión de que no solo era necesaria, sino posible, **OTRA FORMA DE GESTION Y EJECUCIÓN URBANISTICA DEL PERI, MAS REAL, MAS ASEQUIBLE, MAS EQUITATIVA, MAS SOCIAL Y DESDE LUEGO, MAS CONTANDO CON LA GENTE,** y eso es precisamente lo que en estas líneas, esbozamos: **UNA ESTRATEGIA NUEVA DE GESTION DEL PERI, AQUELLO QUÉ OS PROPONEMOS PENSAR Y HACER JUNTOS PARA LA DEFINITIVA TRANSFORMACIÓN Y EL DESARROLLO URBANÍSTICO, INMEDIATO Y ASUMIBLE, DEL PERI 1 EL PALMAR, SIEMPRE BAJO EL PRISMA DE LAS IDEAS IRRENUNCIABLES DE "POSIBILITAR" SU GESTION EN EL CONTEXTO ACTUAL DESDE LA PERSPECTIVA DE LA ADMINISTRACION Y DE LA DEL CONJUNTO DE LOS VECINOS; Y DE "FACILITAR" SU PROCESO TRANSFORMADOR PARA DIGNIFICAR ESE ESPACIO Y LA CALIDAD DE VIDA DE QUIENES ALLI VIVEN.**

# PROPUESTA PARA UNA GESTION NUEVA Y POSIBLE DEL PERI 1 EL PALMAR



AYUNTAMIENTO DE  
**VEJER**  
DELEGACIÓN DE URBANISMO

## PROPUESTA PARA UNA GESTION POSIBLE DEL PERI 1 EL PALMAR

Desde que este Equipo de Gobierno, gracias a la confianza del pueblo Vejer, tomó las riendas de este Ayuntamiento, ha demostrado que el desarrollo y la mejora de la Zona de El Palmar, ha resultado ser una de nuestras prioridades. Muchas han sido las gestiones y actuaciones impulsadas y promovidas desde nuestra acción de gobierno para mejorar y atender los problemas de los palmareño-as y del incipiente turismo , al que atrae el encanto natural de nuestro litoral, entre las que podemos destacar: El Plan de limpieza y restauración de zonas degradadas, asfaltado de caminos, ampliación y mejora del Plan de Playas, recuperación de zonas usurpadas del dominio público terrestre y puesta en valor del Sendero peatonal, finalización del Colegio Público con la urbanización exterior y arreglo de la pista deportiva, Revisión Catastral para bajar el IBI mas de un 50% de media, elaboración del AVANCE para la regularización de viviendas, Plan de seguridad y convivencia entre los Establecimientos Hosteleros, así como la Revisión total del Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Especial importancia tiene la inminente acometida del Abastecimiento de Agua por el dominio público para todo el frente litoral, una vez obtenida la autorización de las Administraciones competentes. (Estando a falta de ratificación de la autorización en la Dirección provincial de la Junta de Andalucía en Sevilla).

Y en esas misma línea, uno de los retos y de los compromisos en los que llevamos tiempo trabajando, desde diferentes aspectos y ámbitos, no es otro que el de posibilitar y propiciar las condiciones más favorables, tanto para el desarrollo urbanístico ordenado y sostenible de todas las zonas urbanizables o urbanas de El Palmar, como para la consecuente dotación de infraestructuras y normalización de los servicios básicos que demandan los vecinos y empresarios que sobre esos espacios conviven.

De entre esos suelos a desarrollar, debemos hacer una reseña especial, en atención a los más de 300 propietarios de los 420.000 m2 sobre los que extiende, del “Sector de Suelo Urbano No Consolidado PERI 1 El Palmar”, cuya preparación de su gestión y ejecución han centrado parte importante de nuestros esfuerzos, especialmente después de los fallidos intentos en este sentido de anteriores Corporaciones, que más que aportar soluciones reales y prácticas **para alcanzar un desarrollo urbanístico necesario y demandado del PERI**, propiciaron una inquietante incertidumbre en la consecución efectiva de ese objetivo, y un enorme desasosiego y rechazo en la inmensa mayoría de los vecinos, que en especial valoraron muy negativamente la **última Propuesta de Gestión del PERI planteada en la legislatura pasada, considerándola INASUMIBLE E INJUSTA**. El resultado de esa estrategia errónea nau-



fraga en una realidad incontestable, el hecho de que todavía en 2015, aún no se ha iniciado el desarrollo urbanístico de un Sector de Suelo, privilegiado, clasificado como Urbano desde hace más de 20 años, con un Plan Especial de Ordenación aprobado definitivamente hace una década, y con un Sistema de Gestión ya definido, respaldado en una Ordenanza de Gestión, Urbanización y Edificación plenamente vigente hace años, pero que se ha mostrado como inaplicable en la práctica y en el contexto actual, cuyas posibilidades y proposiciones para el común de los vecinos se alcanzan como irrealizables e inasumibles, y que resultó rechazada frontalmente de forma mayoritaria desde sus inicios: lo contado no se puede denominar de otra forma, que no sea la de **“UN ROTUNDO FRACASO DE LA ESTRATEGIA DE GESTION”**, que nos hizo, desde nuestra responsabilidad, reconsiderar en un primer momento, y más tarde concluir, que no solo era necesaria, sino posible, **OTRA FORMA DE GESTION Y EJECUCIÓN URBANISTICA DEL PERI, MAS REAL, MAS ASEQUIBLE, MAS EQUITATIVA, MAS SOCIAL Y DESDE LUEGO, MAS CONTANDO CON LA GENTE.**

Tras concluir lo anterior, nos pusimos manos a la obra: un nuevo levantamiento topográfico de construcciones existentes; actualización de datos desfasados; información sobre la estructura propietaria; reuniones con los vecinos; nueva tasación a la baja del valor de la Unidad de Aprovechamiento; publicación en BOP de la Modificación del PERI; la Contratación de una Asistencia Técnica Especializada que nos proporcionara un Documento de Diagnóstico de Problemática de la Gestión del PERI, de Bases y Criterios para su Reparcelación y Urbanización y un Estudio Económico exhaustivo de Costes y Alternativas de Gestión, que sirve de Base y Fundamento a esta Propuesta, etc ....

El resultado es lo que aquí, aún partiendo de reconocer de una realidad innegable, cual es la enorme problemática preexistente que el desarrollo del PERI presenta por numerosas razones, pretendemos exponer sintéticamente: un Análisis objetivo de por qué fracasó el sistema de gestión iniciado, qué decisiones distintas podríamos adoptar y corregir, y qué medidas concretas debemos acometer para llevarlas a la práctica, en pocas palabras, **UNA ESTRATEGIA NUEVA DE GESTION DEL PERI, AQUELLO QUÉ PROPONEMOS PENSAR JUNTOS PARA LA DEFINITIVA TRANSFORMACIÓN Y EL DESARROLLO URBANÍSTICO, INMEDIATO Y ASUMIBLE, DEL PERI 1 EL PALMAR, SIEMPRE BAJO EL PRISMA DE DOS IDEAS IRRENUNCIABLES: UNA, “POSIBILITAR” SU GESTION EN EL CONTEXTO ACTUAL DESDE LA PERSPECTIVA DE LA ADMINISTRACION Y DE LA DEL CONJUNTO DE LOS VECINOS; DOS, “FACILITAR” SU PROCESO TRANSFORMADOR PARA DIGNIFICAR EL ESPACIO Y LA CALIDAD DE VIDA DE QUIENES OCUPAN ESTE.**



## RAZONES DE UN FRACASO EN LA GESTIÓN DEL PERI

Ya hemos adelantado anteriormente, que asumir una nueva Estrategia de Gestión del PERI 1 El Palmar, exige un previo análisis, somero por cuestiones de formato, pero objetivo y completo, de aquellas decisiones municipales urbanísticas, y por qué no decirlo, también políticas, y de aquellas experiencias que en última instancia se han de valorar negativamente, en tanto que no han posibilitado finalmente la efectiva gestión y transformación urbana del Sector, entre las que enumeramos:

- **Desactualización de los datos de partida para idear la entonces “más asumible” ordenación del PERI y el sistema de gestión que debería hacerla posible:** cuando transcurre más de una década desde que se diseñan y proponen ambas cuestiones, sin que el sistema de ejecución de esa ordenación se haya aún puesto en marcha, ni las circunstancias sociales, ni las económicas, ni las medioambientales y urbanísticas, y ni mucho menos las políticas, son ya las mismas de las de entonces ni por asomo, y ello hace que se produzca una sobrevenida descontextualización de lo propuesto en aquel momento, y lo verdaderamente posible y necesario ahora.
- **Inadecuada, sino inexistente, puesta en marcha desde la administración municipal de una Estrategia de Información, Comunicación y de Participación,** imprescindible para converger con los vecinos, **en la confección del proceso y el sistema de gestión del PERI,** así como en la determinación de los principios y criterios en que estos debieron inspirarse.
- **Optar por una fórmula de gestión y un carísimo modelo de urbanización y de hacer ciudad,** que obvia tanto la realidad económica, social y registral sobre la que actúa, como la idiosincrasia del propietario local, sus pretensiones y sus aspiraciones, sus disponibilidades y sus necesidades.
- **Inasumibles Cargas y Costes Económicos por parte de los vecinos para la Ejecución del PERI ya en aquel momento, mucho más ahora, consecuencia del sistema de gestión y del modelo de urbanización por los que se optó:** idear un sistema que, para la definitiva ejecución y transformación urbanística del Sector, **obliga a soportar un desembolso de más de 27 millones de Euros para apenas 400.000 m<sup>2</sup> y unos 300 vecinos,** lo que representa más de 60€ por cada metro de suelo aportado al PERI por cada propietario, lo dice todo.



• **Inadecuada elección del sistema de gestión y ejecución:** optar por un sistema de transferencias de aprovechamientos, rechazando desde el inicio el sistema de la compensación normal de propietarios con parcelas de reemplazo, en un ámbito como el PERI, resulta a nuestro entender un error de partida, origen y causa importante de su inaplicabilidad y de su rechazo: primero porque nunca fue cierto que las construcciones pre-existentes o las imposiciones o determinaciones urbanísticas vinculantes del PERI, impidieran optar por este último mecanismo compensatorio con parcelas de reemplazo, hasta el punto de que tras estudiarlo, meditarlo en profundidad y finalmente encajarlo, podemos afirmar y concluir que es factible que prácticamente todos los propietarios que no han construido en el ámbito del PERI, pueden ser compensados con parcelas libres en las que materializar sus derechos; y segundo, porque los desembolsos que exige el sistema de transferencias elegido en su momento para compensarse entre estos mismos vecinos, además de obviar la mentalidad del palmareño-a, hoy día resulta simplemente insoportable, entre otras, por el desfase de la sobrevaloración en la que se tasó la Unidad de Aprovechamiento, moneda de cambio compensatoria y esencial para el funcionamiento del sistema ideado, y elevada casi a 495€ por cada metro cuadrado construible sin urbanizar, una auténtica locura, hoy aún más exagerada.

• **Escasa implicación y participación del Ayuntamiento a la hora de liderar el proceso y en la asunción de compromisos para participar de los costes de urbanización y gestión del PERI:** Dejar la gestión en manos de una Empresa como la EPSA, ajena a cualquier vinculación con el lugar, y hacer pasar a todos los vecinos por esa Oficina de Gestión localizada junto a los Colegios del Palmar, además de costar casi 1 millón de Euros y serias preocupaciones para estos, fue a nuestro juicio un evidente error.

• **Ausencia en la zona de algún Proyecto emblemático y de referencia** que sirva de acicate y estimule el inicio de la gestión y ejecución del PERI, un Hotel de cierto volumen en Malcucaña, o en el mismo PERI.

• **Proponer como única posible fórmula para solucionar las conexiones exteriores del PERI, un mecanismo ineludible de esfuerzos compartidos con las otras dos zonas urbanizables de El Palmar,** vinculando las conexiones del primero, al desarrollo simultáneo de esas dos zonas y a actuaciones gigantescas, dependientes de administraciones superiores,



obviando en todo momento de un lado una búsqueda posible de soluciones autónomas, definitivas o provisionales, para el PERI, y de otro, la participación del Ayuntamiento.

- **Inexistencia de Propuestas y fórmulas concretas de financiación de costes y cargas que posibiliten y faciliten su asunción y sufragio por todos los intervinientes en el proceso.**

- **Errores en la adopción de fórmulas y decisiones y de criterios de gestión y compensatorios que repercutieron negativamente en la aceptación social de la propuesta de gestión y en su ejecución,** entre otros: propiciar situaciones evidentemente discriminatorias hacia determinados propietarios a la hora de asumir cargas y costes, así como en la fórmula de compensación de otros, motivadora de enfrentamientos entre los que han construido y los que no; optar por el Criterio priorizado de Adquisición por compra obligatoria para propietarios de excesos de aprovechamientos; u optar por el Criterio de venta forzosa compensatoria para los titulares de suelos con destino a usos públicos.

## **MEDIDAS Y PROPUESTAS CONCRETAS PARA HACER POSIBLE LA DEFINITIVA E INMEDIATA EJECUCIÓN DEL PERI:**

Partimos en nuestra propuesta de dos ideas irrenunciables que han de inspirar el proceso y el sistema de gestión y ejecución del PERI por el que nos inclinamos: una, la necesaria inmediatez de la gestión y ejecución del PERI, por lo que de momento y a corto plazo para poder comenzar de inmediato, descartamos la revisión de la ordenación y de las determinaciones urbanísticas que establece el PERI, así como vincular la solución a las conexiones exteriores para este, al desarrollo de las otras dos zonas urbanizables de El Palmar; dos, la imprescindible búsqueda de la asequibilidad en la financiación de la ejecución del PERI para todos los implicados, sin renunciar al reconocimiento de la realidad ya preexistente y sin menoscabar los derechos urbanísticos de nadie. Para ello proponemos el siguiente conjunto de medidas, que serán plasmadas en los instrumentos de gestión y transformación urbanística del PERI, que pretendemos consensuar con los vecinos, y que el profundo estudio y análisis técnico, topográfico, urbanístico y económico que hemos llevado a cabo sobre el mismo y su eventual gestión, nos permite afirmar como plenamente viables y factibles:

**\* Cambiar, tal como posibilita la LOUA 7/2002 , el propio PERI 1 El Palmar y las Ordenanzas mismas de Ejecución vigentes, el Sistema Gestión y Ejecución, establecido y priorizado hasta ahora, de Transferencias de Aprovechamientos por el de Delimitación Unidad Ejecución y Cooperación. Ventajas:**

**1. Posibilitaría establecer en el eventual Proyecto de Reparcelación, el Criterio de Compensación de prácticamente todos los propietarios del PERI mediante parcelas lucrativas de reemplazo en sus parcelas de origen o lugar más próximo o consensuado, con exclusión del oneroso sistema compensatorio de transferencia de aprovechamientos entre propietarios y el criterio de la compensación económica a aquellos que resulten ser cedentes de suelos con destino a usos públicos.**

**2. Los propietarios, sobre todo los que no han construido y aquellos para los que, en sus parcelas de aportación, se establecen por el PERI dotaciones públicas, no tienen porque ser obligados ni a ser compensados en dinero, sino que lo serían con parcelas con parcelas libres donde puedan materializar sus derechos edificatorios , ni tampoco a comprar todos los aprovechamientos urbanísticos que caben en sus parcelas adjudicadas, las cuales en todo momento se ajustarán a lo que por derecho le corresponde a cada propietario por el suelo bruto que aporta.**

**3. Importante Reducción de los Costos Económicos de Gestión generales del PERI, así como del Esfuerzo Económico impuesto por las Ordenanzas vigentes a los propietarios obligados a desembolsar y comprar los excesos de aprovechamientos de las parcelas que se les adjudiquen, estimados en las Ordenanzas en más de 7,5 millones de Euros que era el precio en que se valoraba la compra por los terrenos destinados a usos públicos (calles, zonas verdes, equipamientos, etc...) y que teóricamente compensaría a los titulares de esos terrenos.**

**4. El Sistema de Delimitación de Unidades, permite y posibilita un desarrollo simultáneo, unitario y general de la gestión y urbanización del PERI, si bien también permite fasear la urbanización por zonas, por partidas y/o por tiempos.**

**5. Habilita y exige al Ayuntamiento por un lado, implicarse, liderar y promover la iniciativa del proceso de gestión , urbanización y ejecución del PERI, sin que la negativa de unos pocos paralicen la voluntad mayoritaria de los demás, y por otro lado facilitar y participar de la financia-**

ción de los costes de urbanización y gestión del Sector.

\* **Medidas para la Reducción de Costes y Cargas repercutibles en los Propietarios en relación con lo establecidos en la Ordenanza de Gestión y Búsqueda de fórmulas concretas de financiación de costes y cargas, que faciliten su asunción y sufragio por todos los intervinientes en el proceso, especialmente los vecinos:**

**1. Reducción Gastos Gestión previstos en Ordenanzas en más de un 70%:** la gestión del PERI será impulsada y coordinada desde el propio Ayuntamiento.

**2. Modificación del Proyecto de Urbanización, en tramitación actualmente, para Reducción de los Gastos de Urbanización Interior y Exterior previstos en Ordenanzas y Proyecto Urbanización en más de un 30%.**

**3. Sobre las Conexiones Exteriores:** se proponen soluciones alternativas a las inicialmente previstas, de las que **algunas serán “autónomas”, definitivas o provisionales, para el PERI. Se calcula una reducción en más de un 80%** de las previsiones de las que partían las Ordenanzas en su Estudio Económico de Cargas y Costes.

**4. Exclusión Gastos por Compra parcelas destinadas a usos públicos cuantificados en 7,5 millones de Euros** en las Ordenanzas de Gestión, por optarse por el sistema compensatorio de parcelas de reemplazo referido.

**5. Reducción Valor Venta - Compra de Excesos Unidades de Aprovechamientos y de Aprovechamientos 10% Municipales por Propietarios,** ya respaldada con informes técnicos y valoraciones actualizadas, de la reducción del valor de la Unidad de Aprovechamiento en el PERI **en torno al 50%, consecuencia** directa de la bajada del mercado y principalmente **de la reducción del valor catastral de las parcelas del PERI por obra e iniciativa de este actual equipo de gobierno,** de forma que el valor de la Unidad de Aprovechamiento **pasará de los actuales 494,95€ a no más de 300€.** Ello hace mucho más fácil la legalización de lo construido y la eventual adquisición del 10% de aprovechamiento municipal de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

**6. Participación económica municipal, con las compensaciones económicas por las ventas a los propietarios del 10% de aprovechamiento municipal del PERI y de la Zona de El Palmar, en la Financiación de la**



**Urbanización, Gestión y/o Conexiones Exteriores del PERI y de la Zona.** Ascienden los ingresos municipales por este concepto a 1,2 millones €. **7. Propuestas e intervención municipal Municipal para alcanzar fórmulas comunes y generales de financiación de Costes de manera que se hagan asumibles y asequibles para los vecinos.**

Con este paquete de medidas consideramos **FACTIBLES CUATRO SUSTANCIALES REDUCCIONES DE GASTOS: UNA REDUCCIÓN DE UNOS 7.000.000€ (UN 40%) DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN y GESTION PREVISTOS ACTUALMENTE EN LAS ORDENANZAS; LA REDUCCION REPERCUTIBLE EN LOS PROPIETARIOS DE LAS CANTIDADES QUE REINVIERTA EL AYUNTAMIENTO EN ESOS CONCEPTOS POR LA VENTA SUS APROVECHAMIENTOS MUNICIPALES; EL AHORRO A LOS PROPIETARIOS QUE DEBÍAN ADQUIRIR APROVECHAMIENTOS POR LOS GASTOS DE COMPENSACION A LOS PROPIETARIOS DE ESPACIOS DESTINADOS A USOS PÚBLICOS, QUE CON LA PROPUESTA PLANTEADA SE COMPENSAN CON PARCELAS Y QUE SE ESTIMABAN EN LAS ORDENANZAS EN MÁS DE 7,5 MILLONES €; Y LA REDUCCIÓN EN UN 50% DEL VALOR DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTOS QUE COMPRARAN.**

**\* Asunción de Criterios de Gestión y Reparcelación que contribuyen a facilitar el desarrollo del PERI y a incorporar en el Proyecto de Reparcelación y demás instrumentos de gestión y planeamiento:**

**1. Los ya relacionados anteriormente que abaratan su gestión y las cargas y costes que han de soportar los propietarios.**

**2. Ajustes, redelimitaciones y reorientaciones de alineaciones y trazas fijadas por el PERI que facilitan y abaratan la gestión en el Proyecto de Reparcelación y en el de Urbanización:** Ajustes delimitaciones establecidas en el PERI a la realidad exacta y topográfica como la de su propio ámbito y perímetro; los bordes de su ámbito a los efectos de excluir espacios residuales de fincas fuera de su ámbito que parcial y residualmente podrían resultar afectadas insustancialmente pero que dificultan la gestión; reajustes y redelimitación de determinados viarios, zonas de aparcamientos y espacios libres a efectos de evitar en lo posible demoliciones de construcciones y cerramientos existentes que encarecen y dificultan la gestión; ajustar exactamente su perímetro....

**3. Respeto a la integridad de toda vivienda o negocio preexistente a la aprobación definitiva del PERI y abordar estrategias de solución de las posteriores**



**res mediante la técnica de la ordenación diferida.** Compromiso de Modificación de las determinaciones del PERI que impidan dar solución a concretas situaciones preexistentes o proindivisarias mediante su resolución de la mano del nuevo PGOU de Vejer.

**4. Garantía de compensación a todo propietario que no haya construido, con parcela de reemplazo donde pueda materializar los aprovechamientos que por su derecho le corresponden:** no se verá ni perjudicado ni obligado a ser compensado de otra forma, por el hecho de que otros hayan construido más de lo que le correspondía.

**5. Posibilitar y facilitar a los propietarios, que hayan construido más de lo que el PERI les reconoce por las parcelas que aportan, a que puedan legalizar todo o parte de sus construcciones** dentro de los límites que establece el PERI y de acuerdo con la disponibilidad, tras analizar la demanda de compra de aprovechamientos municipales.

**6. Suscripción de Convenios de Gestión con Propietarios Mayoritarios, incluida la Parcela Comunal, y en especial con los titulares de parcelas destinadas a usos públicos y hoteleros.**

**7. Adjudicación al Ayuntamiento de la Parcela de Equipamiento Privado** donde se localizan Asociación Vecinal, Colegio, Oficinas Sociales, etc ... para ubicación de otros equipamientos complementarios.

**8. Posibilidad de disponibilidad del aprovechamiento municipal para su adquisición por propietarios para facilitar la gestión, con una reducción del 50% en cada Unidad de Aprovechamiento en relación con el valor asignado en las Ordenanzas.**

**9. Interpretación amplia y flexible de las nuevas determinaciones urbanísticas que pueden desprenderse de las modificaciones introducidas en el PERI en Abril de 2010, a los efectos de apurar e interpretar esas determinaciones que incorporó, en beneficio de los propietarios y de la gestión:** reducción parcela mínima en un 10%; reducción frente mínimo de parcela; aumento edificabilidad en un 10%; posibilidad división parcelas hoteleras para reparto entre propietarios distintos; aumento de 64 viviendas más para repartir, etc...

**10. Abordar una estrategia y una vía de solución de regularización registral y catastral, en el marco del Proyecto de Reparcelación o en el del propio PERI o de la mano del nuevo PGOU, para titulares de aquellas participaciones indivisarias de fincas localizadas en el PERI, que preexisten actualmente**



en distintas situaciones registrales, catastrales y de titularidad, que no alcanzan la parcela mínima, pero que conforman parcelas independientes de facto y de derecho.

\* **Coordinación de la Gestión del PERI con las del Sector Turístico de Malcucaña y del SAU 5, a los efectos de compartir gastos de conexiones exteriores comunes.**

\* **Establecimiento de soluciones autónomas de carácter definitivo o provisional para resolver el problema de las conexiones exteriores que no se hayan ejecutado aún, y coordinación, disposición y participación económica municipal para resolver las conexiones exteriores, para el caso de que los demás sectores de suelo urbanizable no simultaneen su desarrollo y ejecución con la del PERI.**

\* **La prioridad de lograr un Consenso Social para la Ejecución del PERI: Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social, imprescindible para converger con los vecinos, en la confección del proceso y el sistema de gestión del PERI, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos debieron inspirarse; Acuerdo de Concertación Social con las Asociaciones y Colectivos de la Zona, donde se incorporarán en relación con la gestión del PERI de El Palmar, los Criterios y Bases para la Reparcelación y Gestión del mismo; Análisis y Reunión personalizada con todos y cada uno de los vecinos; ....**

\* **Contratación Equipo Técnico Multidisciplinar de Gestión y Ejecución y Apertura de Oficina de Atención para información a propietarios y gestión del PERI.**

(Propuestas y Datos obtenidos de los incluidos en el Documento Técnico de Diagnóstico de Problemática de la Gestión del PERI, de Bases y Criterios para su Reparcelación y Urbanización y un Estudio Económico exhaustivo de Costes y Alternativas de Gestión suscrito por la Asistencia Técnica Jurídica "URBAKAS SUR,S.L" y por la Ingeniería "INGENIERIA, VIAS Y OBRAS").

## **CUADRO ECONÓMICO: ESTUDIO COMPARTIVO DE CARGAS Y COSTES ECONOMICOS DE LA GESTION Y URBANIZACIÓN DEL PERI DE NUESTRA PROPUESTA CON EL INCORPORADO EN LAS ORDENANZAS APROBADAS:**

Los datos de partida y los resultados de este Cuadro Comparativo y de los Estudios Económicos se han obtenido, los del Cuadro de la Izquierda, de la vigente Ordenanza de Gestión, y los de la derecha que reflejan nuestra Propuesta, resultan de un exhaustivo Estudio y Medición de los Proyectos Técni-



## CUADRO ECONÓMICO:

ORDENANZA GESTION 2010	ESTUDIO ECONÓMICO NUEVA PROPUESTA
Urb. Interior ..... 10.965.477 €	Urb. Interior ..... 6.847.508 €
Conex. Ext... ..... 4.132.644 €	Conex. Ext... ..... 859.751 €
P.E.M. .... 15.098.121 €	P.E.M. .... 7.707.259 €
Gstos Asoc..... 1.077.551 €	Gstos Asoc..... 5% PEM 358.376 €
G.G.-B.I. (incluidos arriba)	G.G.-B.I. (19%) ..... 1.464.369 €
Gestión (6%) ..... 970.540 €	Gestión (4%) ..... 308.290 €
Imprevistos..... No se calculan	Imp. (4%) ..... 308.290 €
<b>TOTAL P.E.C.: ..... 17.146.214 €</b>	<b>TOTAL P.E.C.: ..... 10.136.584 €</b>
<b>+ IVA (21%) ..... 20.746.918 €</b>	<b>+ IVA (21%) ..... 12.310.037 €</b>
<b>€ x M2 BRUTO sin IVA: 40.93 €</b>	<b>€ x M2 BRUTO sin IVA: 24.20 €</b>
<b>€ x M2 BRUTO con IVA: 49,53 €</b>	<b>€ x M2 BRUTO con IVA: 29,39 €</b>
<b>COSTES ADQUISICIÓN SUELOS DESTINADOS USOS PUBLICOS</b>	
<b>7.438.327 €</b>	<b>0 €</b>

cos disponibles, de las Alternativas ideadas y Modificaciones propuestas a esos Proyectos por la Asistencia Técnica contratada, así como de las Decisiones y Medidas relativas a la Gestión del PERI hasta aquí esbozadas. (Datos obtenidos de e incluidos en el Documento Técnico de Diagnóstico de Problemática de la Gestión del PERI, de Bases y Criterios para su Reparcelación y Urbanización y un Estudio Económico exhaustivo de Costes y Alternativas de Gestión suscrito por la Asistencia Técnica Jurídica URBAKAS SUR,S.L y por la Ingeniería INGENIERIA, VIAS Y OBRAS)

### LA HOJA DE RUTA A SEGUIR: PROGRAMACIÓN DE GESTION Y EJECUCIÓN DEL PERI:

Este último apartado, en el que se relacionan y programan en el tiempo las Actuaciones de Gestión que proponemos, para que se pongan en práctica las Medidas y Decisiones de Gestión y Ejecución del PERI, lo planteamos como un Compromiso Político Serio y Realista, que asumimos desde nuestra Responsabilidad, de Sucesivas Acciones que, o se han iniciado, o serán pues-

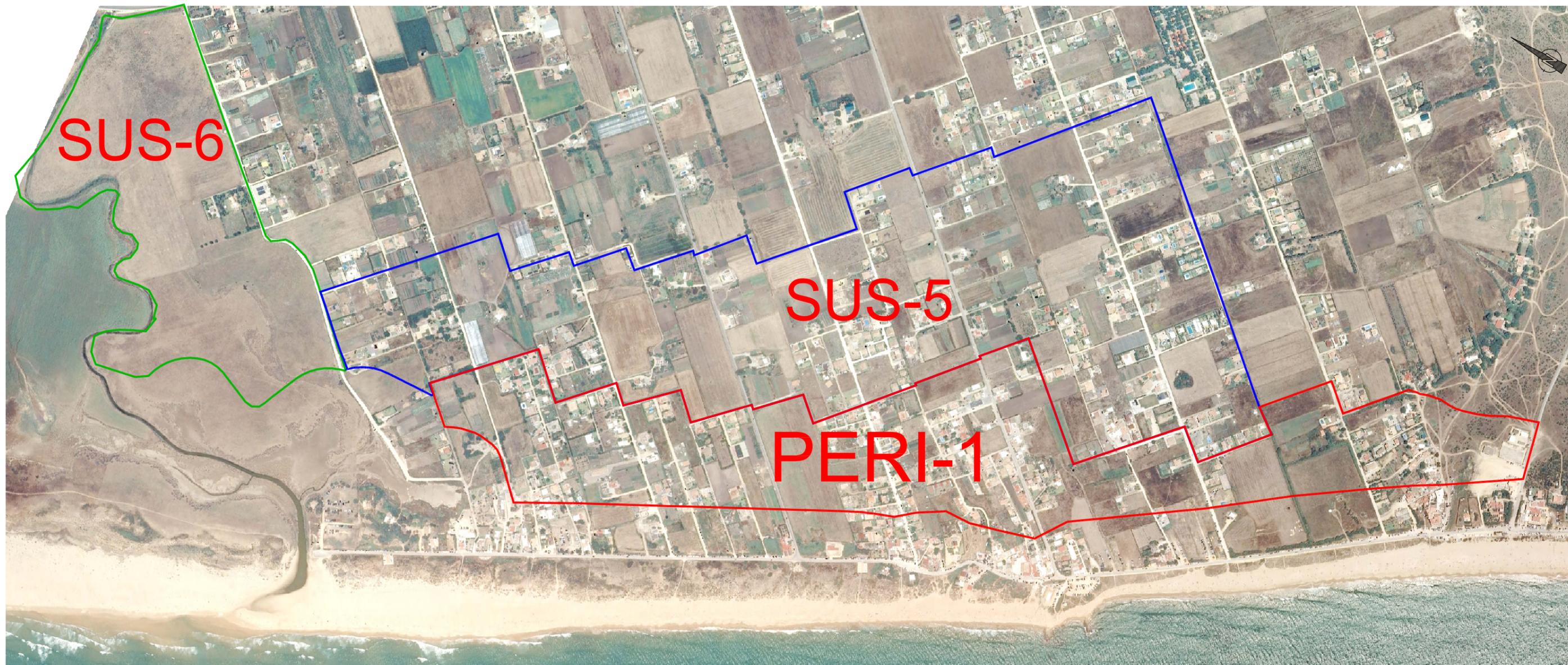


tas en marcha de inmediato, y que escenifican en un tiempo bastante cercano e inmediato, concretando una objetiva y seria programación, los hitos y los trámites cuyo cumplimiento planteamos para esa Definitiva Gestión y Ejecución.

- **Apertura Oficina Información y Gestión del PERI y Trabajos de Topografía y Actualización de Información:** En proceso e iniciados.
- **Campaña Municipal de Información, Comunicación y de Participación Social para** confección del proceso y el sistema de gestión del PERI, así como en la determinación de los principios y criterios en que estos deben inspirarse: de inmediato.
- **Análisis y Reunión personalizada con todos y cada uno de los vecinos:** de inmediato.
- **Contratación Equipo Técnico para análisis problemática y fracaso sistema de gestión del PERI con los actuales instrumentos de gestión y planeamiento aprobados ( PERI, Ordenanzas de Gestión, Proyecto Urbanización, etc..); establecimiento nuevas fórmulas y estrategias de gestión; redacción de un Documento de Bases y Criterios para la Reparcelación y Gestión del PERI:** concluido.
- **Redacción y Aprobación de un nuevo Proyecto de Urbanización** bajo los criterios de reducción de costes y programación y faseamiento del mismo: gestionándose actualmente su redacción con los Servicios Técnicos de Diputación. Previsión: **un año.**
- **Redacción Documentos Técnicos, Tramitación y Aprobación de: Cambio Sistema Gestión del PERI, Convenios de Gestión, Modificación Ordenanzas de Gestión y Ejecución Proyecto Reparcelación.** Previsión: un año.
- **Contratación y Ejecución de Obras Urbanización:** Previsión de faseamiento de la urbanización por zonas, por partidas y/o por tiempos, lo que permitiría el inicio de alguna de las fases de forma casi inminente como por ejemplo el suministro de agua, así como una más fácil y asumible liquidación y pago de costes y gastos. **Previsión Terminación: dos años.**

Vejer de la Frontera, a 12 febrero 2015.



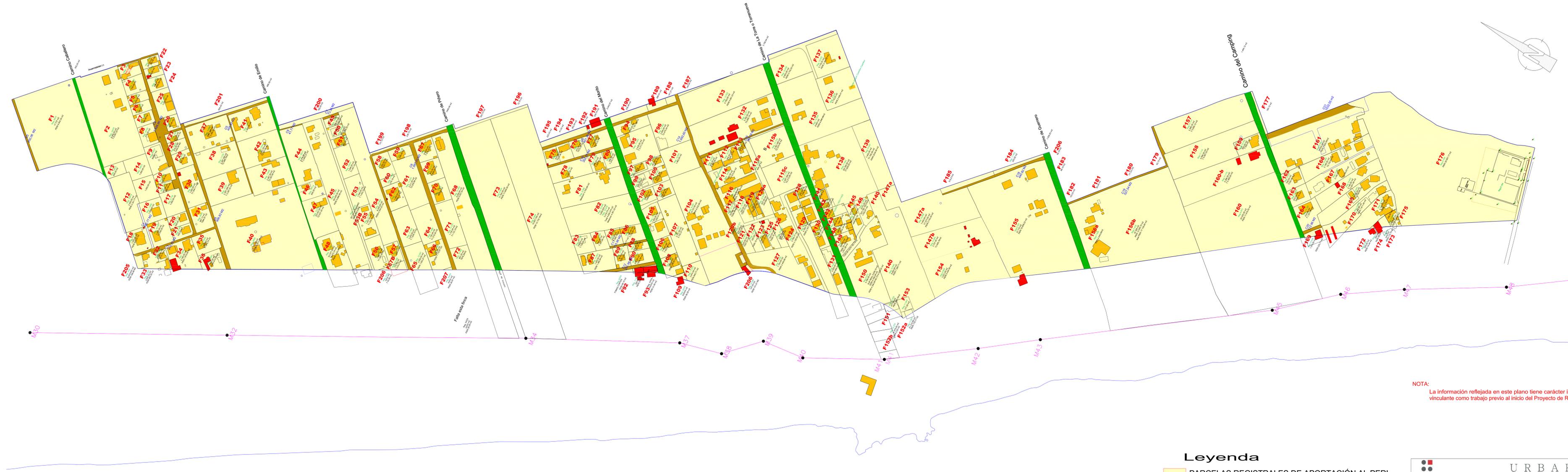


URBAKAS  
SUR

DOCUMENTO TECNICO DE DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DE LA GESTIÓN DEL PERI-1º "EL PALMAR"(VEJER DE LA FRA.) Y DE PROPUESTAS, BASES Y CRITERIOS PARA SU REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN.

	Designación	Ortofotografía. Sectores Urbanísticos		Fecha:	Mar-2015
	Autor:	URBAKAS SUR, S.L.		Nº Planos:	1
	Nº Exp.	Colaborador:	Manuel Rodríguez Piñero	Escala:	1/1.500

Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera



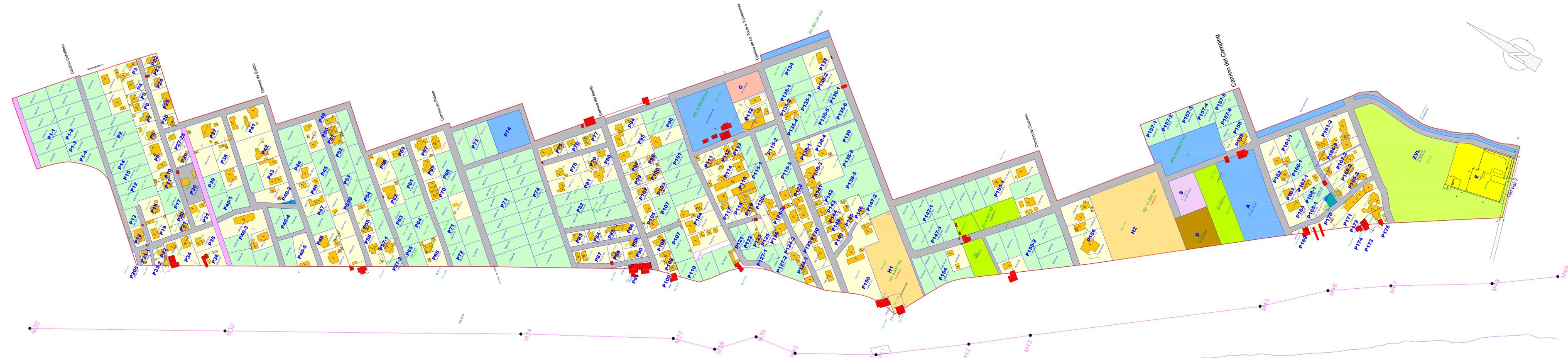
**Legenda**

- PARCELAS REGISTRADAS DE APORTACIÓN AL PERI
- PADRONES

**NOTA:**  
La información reflejada en este plano tiene carácter indicativo no vinculante como trabajo previo al inicio del Proyecto de Reparcelación

<b>URBAKAS</b>	
PERI-1º "EL PALMAR"(VEJER DE LA FRA.) Y DE PROPUESTAS, BASES Y CRITERIOS PARA SU REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN.	
Designación: FINCAS REGISTRADAS DE APORTACIÓN AL PERI Autor: URBAKAS SUR, S.L. N° Exp.: Colaborador: Manuel Rodríguez Piñero	Fecha: MAR-2015 N° Planos: 2 Escala: 1/1.500

**Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera**



**Legenda**

- PARCELAS RESULTANTES RESIDENCIALES EDIFICABLES LIBRES DE EDIFICACIÓN
- PARCELAS RESULTANTES RESIDENCIALES CON EDIFICACIÓN
- PARCELAS RESULTANTES HOTELERAS
- PARCELA RESULTANTE COMERCIAL

ESPACIOS RESULTANTES PARA EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICAS

- E DOCENTE
- S SOCIAL
- D DEPORTIVO
- AP APARCAMIENTOS
- ZV ZONA VERDE
- ZVL ZONA VERDE LIBRE PRIVADO
- IU INFRAESTRUCTURA URBANA

**NOTA:**  
La información reflejada en este plano tiene carácter indicativo no vinculante como trabajo previo al inicio del Proyecto de Reparcelación

<b>URBAKAS</b>	
PERI-1º "EL PALMAR"(VEJER DE LA FRA.) Y DE PROPUESTAS, BASES Y CRITERIOS PARA SU REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN.	
Designación: Parcelas Resultantes edificables posibles en eventual Reparcelación	Fecha: Mar-2015
Autor: URBAKAS SUR, S.L.	Nº Planos: 2
Nº Exp.:	Colaborador: Manuel Rodríguez Piñero
Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera	