



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

# PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

PARA LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL  
(S.A.U.I.) DEL PGOU DE VÉLEZ-BLANCO

**VÉLEZ-BLANCO**  
**(ALMERIA)**  
**REF.: 24-4098T0055**



DIPUTACIÓN  
DE ALMERÍA

**SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LUBRÍN.**

**ARQUITECTO: RODRIGO LANDÁBURU GARCÍA**

**UAM LOS VELEZ**

**Área de Asistencia a Municipios**

**EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERÍA**

**FECHA: Julio de 2024**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## **ÍNDICE**

### **ANTECEDENTES**

- 1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.
- 1.2.- MARCO NORMATIVO.
- 1.3.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.
- 1.4.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.5.-TRAMITACIÓN.

### **A. MEMORIA.**

- 1.- AJUSTE A LAS DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN.
- 2.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.
- 3.- ANÁLISIS PREVIO DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA.

### **B.- ÁMBITO PROPUESTO.**

### **C.- BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

- 1.- USO GLOBAL Y PARÁMETROS MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.
- 2.- SISTEMAS GENERALES A INCLUIR O ADSCRIBIR A LA ACTUACIÓN.
- 3.- ESQUEMA DE LAS REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PREVISTOS Y DE SU CONEXIÓN A LAS REDES EXISTENTES.

### **D.- BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

- 1.- CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO DE LA INICIATIVA.
- 2.- MODALIDAD DE GESTIÓN PREVISTA.
- 3.- PLAZOS ESTIMADOS PARA LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- 4.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS ENTRE LOS AGENTES QUE PARTICIPAN EN LA PROMOCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

### **D.- RESUMEN EJECUTIVO.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## ANTECEDENTES.

### 1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

A petición del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Blanco se redacta la presente PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN (PDA), para la **modificación de la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial (S.A.U.I.)** del PGOU de Vélez-Blanco.

El municipio de Vélez Blanco cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística con aprobación definitiva publicada en el BOP de Almería número 042, de 3 de marzo de 2006, así como con Adaptación Parcial del mismo a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con aprobación definitiva publicada en el BOP de Almería número 128, de 7 de julio de 2011.

### 1.2- MARCO NORMATIVO.

#### Legislación urbanística.

- RDleg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (B.O.E. nº 261 de 31 de octubre de 2015).
- Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (RG)

#### Ordenación urbanística vigente.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez Blanco (BOP n.º 042 de fecha 03mar2006) (PGOU).
- Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística (BOP n.º 128 de 07jun2011) (AP).

**El PGOU clasifica un solo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Característico Industrial (Sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial S.A.U.I.); y este se mantiene en la (AP).**

Por tanto, el suelo contenido en dicho Sector tiene consideración de suelo rústico con el régimen que se establece para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización DT1º (LISTA).



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

### 1.3.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

**Actualmente este sector no se ha desarrollado a pesar de la necesidad de suelo de estas características en el municipio** expresada por el propio Ayuntamiento de Vélez Blanco. Presenta **varias dificultades que pueden explicar esta circunstancia**, empezando por su situación o estructura de propiedad.

Respecto de su situación podemos indicar que: el sector se encuentra entre las carreteras A-317 y C-321 (con sus respectivas zonas de afección); el sector es dividido por un pequeño barranco; la planimetría y forma triangular del sector no favorecen el desarrollo de un sector de estas características, etc. Y respecto de la estructura de propiedad, la fragmentación de esta ha terminado por impedir el desarrollo del citado sector.

**Es por tanto necesario un cambio en la delimitación del sector que posibilite la solución a los impedimentos citados** en el párrafo anterior. Y tal como se expone en el epígrafe 1.2 dicha modificación requiere la previa tramitación de una **propuesta de delimitación de la actuación**.

#### Disposición transitoria tercera (RG).

***“Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.***

...

***3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.***

...”

### 1.4- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento tiene por **objeto la modificación de la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial (S.A.U.I.) del PGOU de Vélez-Blanco.**

Tal como se indica en el epígrafe 1.3, **en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones** de las determinaciones establecidas por los **instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante** el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada (en este caso Plan Parcial de Ordenación). Aunque al requerirse un cambio de la delimitación del sector, **previamente debe tramitarse una propuesta de delimitación de la actuación DT3º.3 (RG)**. Siendo este el objeto del presente documento.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

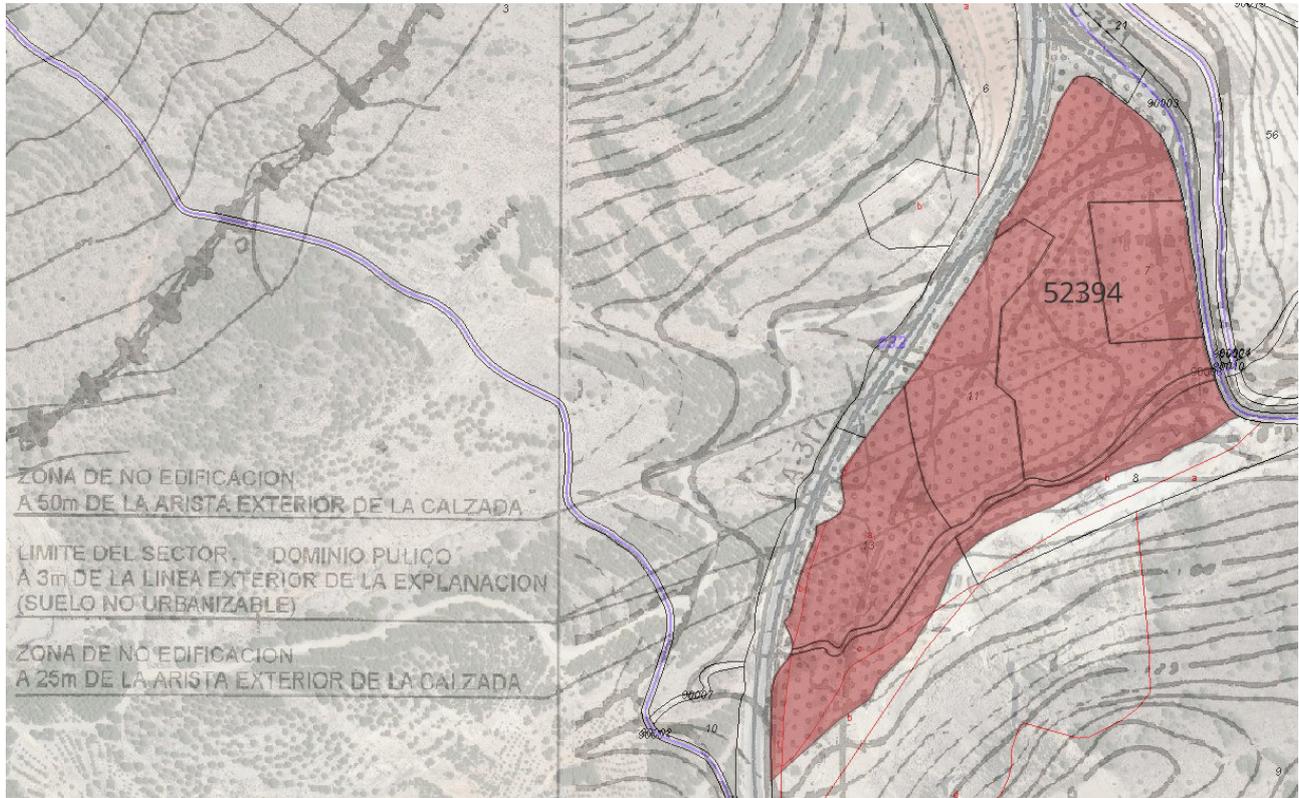
## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

### Delimitación actual.

La **modificación planteada afecta únicamente a la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial (S.A.U.I.) del PGOU**. Suelo definido en el plano O.2 del PGOU y plano A.9 de la AP, y con una **superficie del sector de 52.393,54 m<sup>2</sup>**. Esta superficie ocupa las parcelas catastrales: 04098A032000070000HJ, 04098A032000120000HS, 04098A032000110000HE, 04098A032000130000HZ, 04098A032900060000HQ, 04098A032000090000HS (parcialmente) y 04098A032000080001JR (parcialmente).



### **Plano O.2 de PGOU georreferenciado con parcelas catastrales.**

Nota: para la medición del sector se tiene en cuenta los límites del sector con el dominio público de la A-317 y C-321 (catastro) y el límite sur del sector representado en el plano O.2 del PGOU.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

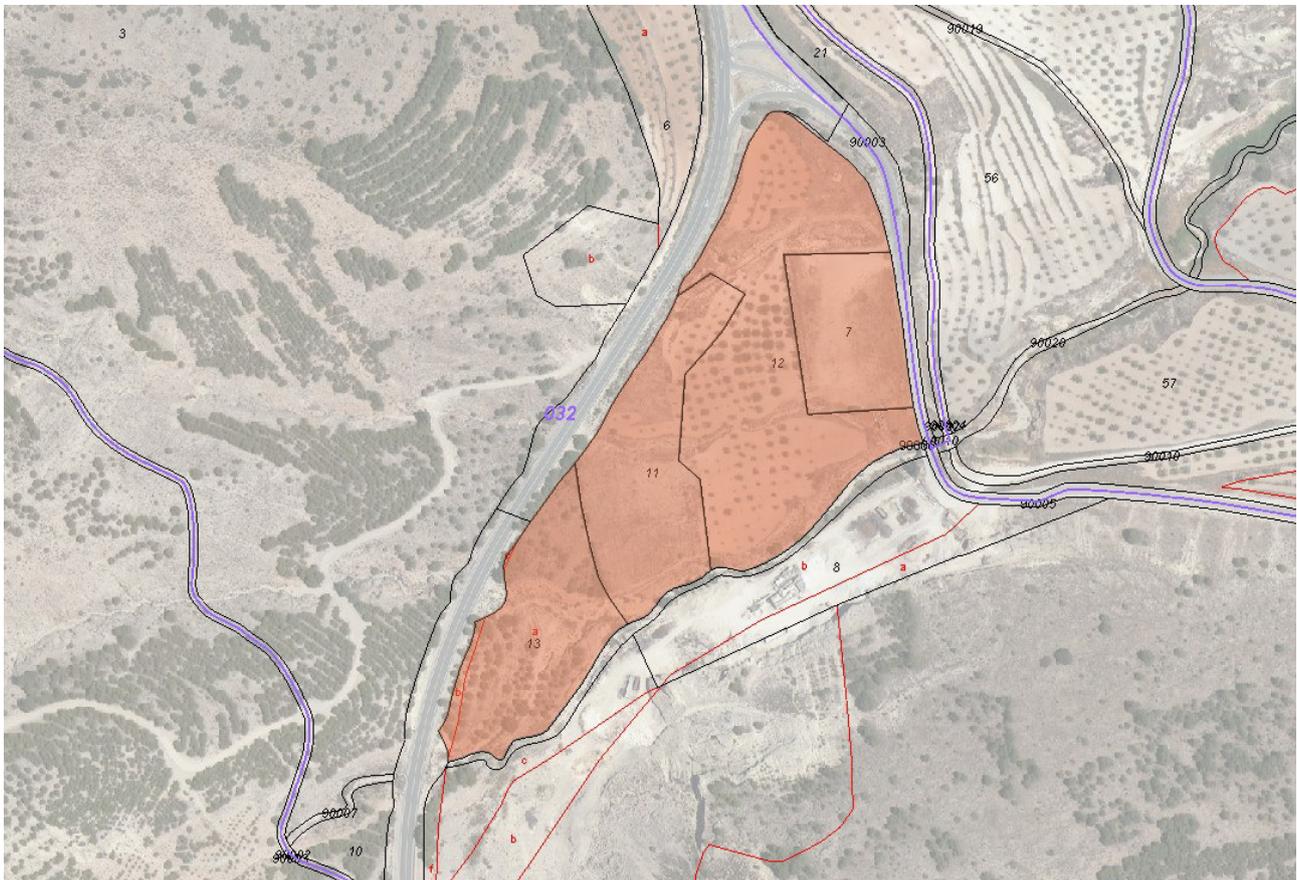
Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

### Nueva delimitación.

La nueva delimitación de la actuación y por tanto ámbito del presente documento, corresponde a la relación de parcelas catastrales siguiente:

Parcela	Superficie (m2)	Referencia catastral
1	5.523,00	04098A032000070000HJ
2	18.024,00	04098A032000120000HS
3	9.253,00	04098A032000110000HE
4	8.680,00	04098A032000130000HZ

**Superficie de la nueva delimitación 41.480,00 m<sup>2</sup>.**



**Nueva delimitación.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

### 1.5.-TRAMITACIÓN .

Tal como se expone anteriormente el objeto del presente documento es el cambio de la delimitación del sector, para lo que se requiere se tramite una propuesta de delimitación de la actuación DT3º.3 (RG). **El proceso y tramitación de esta propuesta se contemplan en los art.25.5 (LISTA) y art. 45 (RG).**

En este caso el procedimiento se inicia de oficio, a instancia del Ayuntamiento de Vélez Blanco.

La presente propuesta **se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a las personas propietarias del ámbito**, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. Al tratarse de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización **se dará audiencia también a los propietarios de terrenos colindantes** en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación. Sobre este último aspecto se dará audiencia al menos a los propietarios de las parcelas 8 del polígono 32 (**ref. cat. 04098A032000080001JR y 04098A032000080000HE**).

Durante el periodo de información pública **se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo**, puesto que el objeto de la propuesta es sobre una actuación de nueva urbanización. **Este deberá emitirse en el plazo de un mes**. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.

Finalmente, **la aprobación de la propuesta corresponderá al órgano municipal competente** para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local. **El acuerdo correspondiente se publicará** en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## **A. MEMORIA.**

**1.- AJUSTE A LAS DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN.**

**2.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.**

**3.- ANÁLISIS PREVIO DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## 1- AJUSTE A LAS DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN.

Según el art.44.1.a.1º (RG) la propuesta debe ajustarse a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78 (RG). En este caso el objetivo es una nueva delimitación de una actuación de nueva urbanización ya existente en el PGOU vigente, para lo que la nueva delimitación se ajustará a las directrices de este último de conformidad con lo establecido en los anteriores artículos.

### **Respecto de la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación art.76 (RG):**

*“2. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en los artículos 79 a 83 y su coherencia con la ciudad existente:*

*a) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones, estableciéndose las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general.*

*b) Justificación de su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos basados en previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia, y de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo urbano disponible. Las previsiones se basarán en datos objetivos y empíricamente comprobables.*

...

*6. Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico, al objeto de garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo.*

La nueva delimitación supone fundamentalmente una reducción de superficie respecto de la actual, estableciendo sus nuevos límites dentro de la anterior delimitación que posibilite su desarrollo. Por otro lado, no supone ningún cambio respecto a la actual en cuanto a: la inserción del ámbito de la actuación en la estructura urbanística general, justificación de interés público o social, etc.

Se entiende que la actual delimitación no se planteó en continuidad con el suelo urbano del núcleo municipal debido a su uso Industrial y a la topografía existente, y que necesariamente se ubicó separada de este. La nueva delimitación tampoco cambia este aspecto. La justificación de su interés público o social sigue siendo la misma y en cuanto



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez**

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

a las directrices para la equidistribución de cargas y beneficios, no son objeto de esta delimitación.

La nueva delimitación se adapta respetando el dominio público con el que linda. La nueva delimitación supone fundamentalmente una reducción de superficie respecto de la actual (estableciendo sus nuevos límites dentro de la anterior delimitación), sin cambios en resto de condiciones de planeamiento y edificación establecidas en el art. 8.2.2 (PGOU)

No son objeto de la presente actuación el resto de aspectos contemplados en los artículos 74 a 78 (RG).



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## 2.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

Según el art.44.1.a.2º (RG) la propuesta debe ajustarse a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

### **Respecto de los criterios generales para la ordenación urbanística art.79 (RG):**

Como se expone en el apartado anterior la actual delimitación no se planteó en continuidad con el suelo urbano del núcleo municipal debido a su uso Industrial y a la topografía existente, y que necesariamente se ubicó separada de este. La nueva delimitación tampoco cambia este aspecto. No obstante la delimitación se mantiene cercana al núcleo favoreciendo una cierta compacidad y ocupando de forma racional el suelo.

La nueva delimitación supone fundamentalmente una reducción de superficie respecto de la actual (estableciendo sus nuevos límites dentro de la anterior delimitación).

No son objeto de la presente actuación el resto de criterios generales de ordenación del art.79 (RG).

### **Respecto de los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano art.80 (RG):**

La propuesta permite por parte del correspondiente instrumento de ordenación detallada que la actuación se ajuste a los criterios referidos. No son objeto de la presente actuación el resto de criterios del art.80 (RG).

### **Respecto de los criterios de ordenación de las dotaciones art.81 (RG):**

La propuesta permite por parte del correspondiente instrumento de ordenación detallada que la actuación se ajuste a los criterios referidos. No son objeto de la presente actuación el resto de criterios del art.81 (RG).

### **Respecto de los criterios de ordenación de las dotaciones art.82 (RG):**

La propuesta permite por parte del correspondiente instrumento de ordenación detallada que la actuación se ajuste a las dotaciones de: espacios libres y zonas verdes (tanto de sistemas generales como locales); plazas de aparcamiento, etc.

No son objeto de la presente actuación el resto de criterios del art.82 (RG).



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

**Respecto de reserva de vivienda protegida. art.83 (RG):**

No son objeto de la presente actuación los criterios del art.83 (RG) a no tratarse de una actuación residencial.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

**3.- ANÁLISIS PREVIO DE LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA.****VIABILIDAD SOCIAL**

Se considera oportuna y conveniente la presente propuesta de delimitación debido a la necesidad de suelo de estas características en el municipio expresada por el propio Ayuntamiento de Vélez Blanco. El cambio en la delimitación del sector posibilitará el desarrollo de este suelo, y en consecuencia la disponibilidad de un suelo industrial que sería el único en el municipio.

El objetivo principal es por tanto subsanar una carencia del municipio (no existe ningún otro suelo industrial). Que además se considera imprescindible para dar cabida a actividades económicas que de otra forma se implantarán en otras ubicaciones. Se considera de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, generando efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo.

Es por lo explicado anteriormente, que la actuación propuesta es de Interés General y se ajusta a lo dispuesto en el art. 4 LISTA. Cumpliéndose su adecuación a los principios y fines, así como la mejora en el bienestar de la población.

**VIABILIDAD ECONÓMICA**

El Beneficio de la Actuación Urbanizadora se identifica con el incremento de valor que experimentan los terrenos de uso privativo sometidos a transformación urbanística, descontados los costes necesarios. Por tanto, el Beneficio será la diferencia entre los ingresos de la Actuación, identificados con el valor del suelo apropiable, menos el coste de producción y el coste del suelo en situación inicial.

Una vez aprobada la delimitación propuesta, debe ser la ordenación detallada (Plan Parcial de Ordenación) la que justifique la viabilidad económica y financiera en su memoria de gestión y ejecución. No obstante para establecer un análisis previo consideraremos:

- Superficie de la propuesta de delimitación = 41.480,00 €
- Total gastos de urbanización (C)= 1.566.223,71 €
- Aprovechamiento (Ed)= 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 41.480,00 = 24.888,00 m<sup>2</sup>t
- Valor de repercusión (Vr)= 74,28 €/m<sup>2</sup>t

Nota : Para la estimación del valor de repercusión, se identifican suficientes testigos comparables de naves industriales con un precio medio de venta de 405,33 €/m<sup>2</sup>t; y unos costes



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez**

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

de construcción del uso industrial en base a los módulos del colegio de arquitectos de 249,98 €/m<sup>2</sup>.

Por tanto, el valor del suelo transformado urbanísticamente:

$$VS = E \times VRS = 24.888,00 \times 74,28 = 1.848.695,69 \text{ €}$$

Y en consecuencia el Beneficio de la Actuación Urbanizadora:

$$\text{Beneficio} = 1.848.695,69 \text{ €} - 1.566.223,71 \text{ €} = 282.471,98 \text{ €}$$

El beneficio de la actuación sería superior al valor del suelo en su situación inicial. Siendo por tanto viable desde el punto de vista económico.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

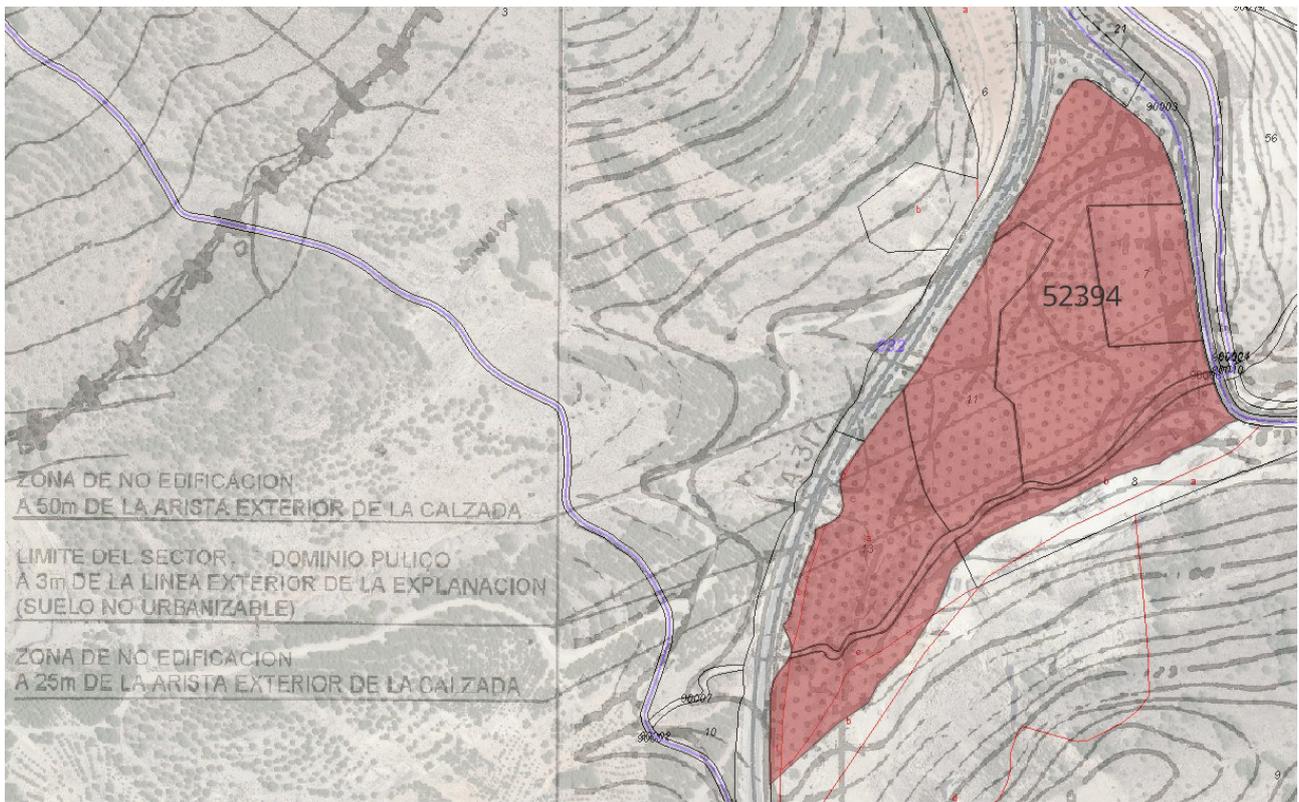
Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## B.- ÁMBITO PROPUESTO.

El presente documento tiene por **objeto la modificación de la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial (S.A.U.I.) del PGOU de Vélez-Blanco.**

### Delimitación actual.

La modificación planteada afecta únicamente a la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial (S.A.U.I.) del PGOU. Suelo definido en el plano O.2 del PGOU y plano A.9 de la AP, y con una **superficie del sector de 52.393,54 m<sup>2</sup>**. Esta superficie ocupa las parcelas catastrales: 04098A032000070000HJ, 04098A032000120000HS, 04098A032000110000HE, 04098A032000130000HZ, 04098A032900060000HQ, 04098A032000090000HS (parcialmente) y 04098A032000080001JR (parcialmente).



### **Delimitación actual. Plano O.2 de PGOU georreferenciado con parcelas catastrales.**

Nota: para la medición del sector se tiene en cuenta los límites del sector con el dominio público de la A-317 y C-321 (catastro) y el límite sur del sector representado en el plano O.2 del PGOU.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

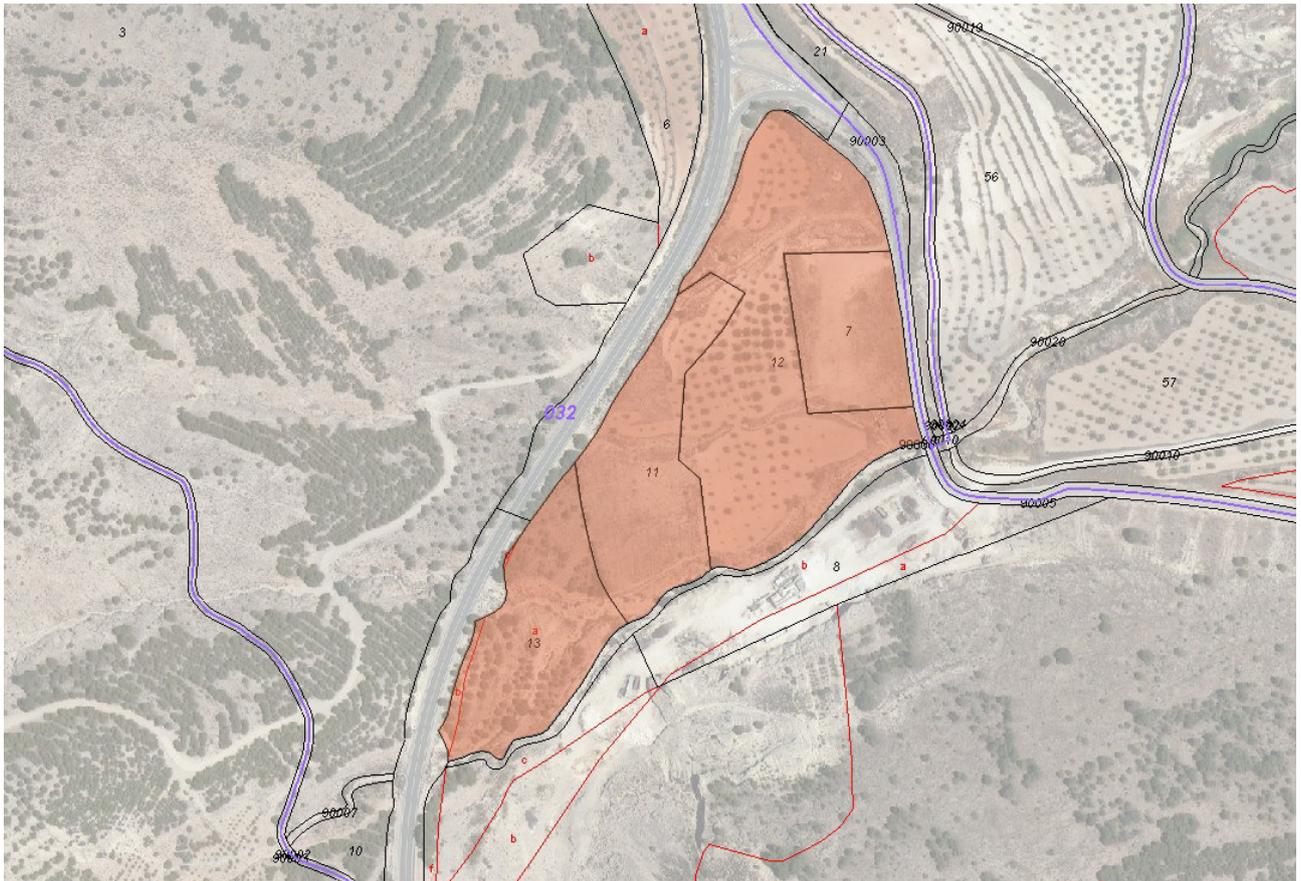
Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

### **Nueva delimitación.**

La nueva delimitación de la actuación corresponde a la relación de parcelas catastrales siguiente:

Parcela	Superficie (m2)	Referencia catastral
1	5.523,00	04098A032000070000HJ
2	18.024,00	04098A032000120000HS
3	9.253,00	04098A032000110000HE
4	8.680,00	04098A032000130000HZ

**Superficie de la nueva delimitación 41.480,00 m<sup>2</sup>.**



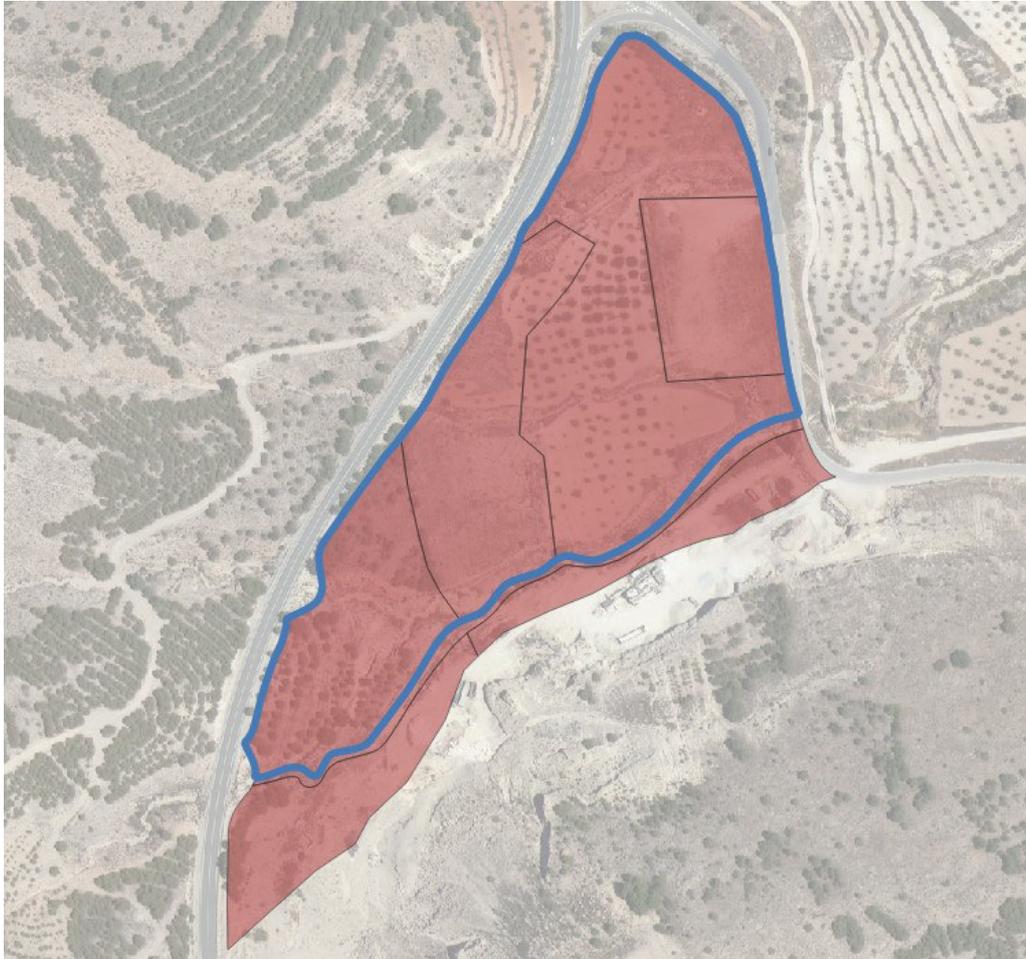
**Nueva delimitación sobre cartografía catastral.**



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046



Nueva delimitación



Delimitación vigente



**Nueva delimitación sobre la delimitación vigente.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

La nueva delimitación de la actuación se configura espacialmente con una línea que tiene las siguientes coordenadas UTM (la primera coordenada que se adjunta se corresponde con la ubicada mas al norte de la poligonal y las siguientes, los vértices existentes en el sentido de las agujas del reloj):

1	X	579484.2805	Y	4173160.6550
2	X	579484.6525	Y	4173160.6085
3	X	579490.1440	Y	4173158.2805
4	X	579499.4640	Y	4173150.5305
5	X	579514.8345	Y	4173138.5110
6	X	579524.6645	Y	4173130.6210
7	X	579529.2545	Y	4173125.3410
8	X	579533.8250	Y	4173120.0810
9	X	579541.4750	Y	4173100.5115
10	X	579546.8155	Y	4173079.6920
11	X	579548.3355	Y	4173071.2020
12	X	579549.4160	Y	4173065.1425
13	X	579550.5560	Y	4173055.1125
14	X	579553.2160	Y	4173041.6430
15	X	579554.2665	Y	4173032.1930
16	X	579556.8970	Y	4173010.8535
17	X	579559.7070	Y	4172992.1940
18	X	579560.0070	Y	4172990.8540
19	X	579562.2975	Y	4172980.5240
20	X	579565.3075	Y	4172970.6840
21	X	579552.8675	Y	4172967.6245
22	X	579543.7975	Y	4172963.6745
23	X	579536.0575	Y	4172959.1645
24	X	579529.2375	Y	4172953.5845
25	X	579522.5280	Y	4172946.4950
26	X	579515.8780	Y	4172938.5150
27	X	579509.4580	Y	4172930.5450
28	X	579503.6580	Y	4172923.5555
29	X	579498.6780	Y	4172918.2055
30	X	579493.8985	Y	4172913.8555
31	X	579488.5085	Y	4172909.6855
32	X	579482.0085	Y	4172905.4855
33	X	579474.4185	Y	4172901.3760
34	X	579467.6385	Y	4172898.3160
35	X	579463.2585	Y	4172897.1260
36	X	579459.8485	Y	4172897.3960
37	X	579455.7585	Y	4172898.3560
38	X	579451.7585	Y	4172899.2060
39	X	579448.8285	Y	4172899.2960
40	X	579448.3485	Y	4172899.1660
41	X	579446.6185	Y	4172898.6760
42	X	579444.5185	Y	4172897.5260
43	X	579442.2385	Y	4172895.7960
44	X	579439.5385	Y	4172893.5460
45	X	579436.1185	Y	4172891.3560
46	X	579431.8185	Y	4172889.7360
47	X	579427.2485	Y	4172888.4060
48	X	579423.1185	Y	4172886.9460

49	X	579419.8085	Y	4172885.2060
50	X	579417.4285	Y	4172883.1265
51	X	579415.5785	Y	4172880.7765
52	X	579413.7585	Y	4172878.2365
53	X	579411.7485	Y	4172875.5665
54	X	579409.4285	Y	4172872.9265
55	X	579406.8785	Y	4172870.7865
56	X	579404.1290	Y	4172869.4965
57	X	579400.9290	Y	4172868.3765
58	X	579397.1190	Y	4172866.7265
59	X	579393.3390	Y	4172864.5565
60	X	579390.1690	Y	4172861.9970
61	X	579387.2490	Y	4172858.6770
62	X	579384.0590	Y	4172854.2070
63	X	579380.5190	Y	4172848.4470
64	X	579376.3890	Y	4172841.2170
65	X	579370.6295	Y	4172832.0775
66	X	579364.1195	Y	4172823.0775
67	X	579362.8095	Y	4172821.2675
68	X	579355.7795	Y	4172811.9980
69	X	579352.1695	Y	4172807.1080
70	X	579350.2695	Y	4172805.0780
71	X	579347.7595	Y	4172803.7180
72	X	579343.9995	Y	4172802.5880
73	X	579339.1295	Y	4172801.6380
74	X	579334.7695	Y	4172800.7880
75	X	579332.3395	Y	4172799.8480
76	X	579331.0100	Y	4172798.4580
77	X	579329.6900	Y	4172796.3280
78	X	579328.3500	Y	4172793.7985
79	X	579327.1600	Y	4172791.3785
80	X	579326.0100	Y	4172789.6285
81	X	579324.7800	Y	4172788.9485
82	X	579323.5500	Y	4172789.0585
83	X	579322.4400	Y	4172789.5785
84	X	579321.4000	Y	4172790.3385
85	X	579320.3600	Y	4172791.2185
86	X	579319.3600	Y	4172792.0885
87	X	579318.4000	Y	4172792.7985
88	X	579317.0700	Y	4172793.2785
89	X	579315.0500	Y	4172793.4685
90	X	579312.7400	Y	4172793.3785
91	X	579310.6200	Y	4172793.0285
92	X	579308.7700	Y	4172792.4885
93	X	579307.0200	Y	4172791.7685
94	X	579304.6500	Y	4172790.7085
95	X	579300.7300	Y	4172789.2185
96	X	579294.5620	Y	4172787.7125



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

97	X	579294.8885	Y	4172789.6715
98	X	579294.8805	Y	4172789.8050
99	X	579294.7200	Y	4172792.5750
100	X	579294.5645	Y	4172793.3155
101	X	579294.1735	Y	4172795.1805
102	X	579293.1655	Y	4172797.5825
103	X	579291.8670	Y	4172800.4935
104	X	579290.6800	Y	4172802.8670
105	X	579289.6400	Y	4172805.2235
106	X	579289.4695	Y	4172805.8205
107	X	579290.6095	Y	4172807.1300
108	X	579292.0425	Y	4172808.8490
109	X	579293.3035	Y	4172811.4510
110	X	579294.1515	Y	4172813.6855
111	X	579295.4900	Y	4172818.9640
112	X	579296.0045	Y	4172821.1705
113	X	579297.5715	Y	4172827.8915
114	X	579299.3570	Y	4172833.8420
115	X	579301.8995	Y	4172841.4660
116	X	579304.5010	Y	4172848.6010
117	X	579307.1060	Y	4172854.0755
118	X	579308.8815	Y	4172858.8320
119	X	579310.1425	Y	4172863.8000
120	X	579310.2200	Y	4172867.0645
121	X	579310.1800	Y	4172867.8030
122	X	579311.0315	Y	4172868.2870
123	X	579311.8845	Y	4172868.7715
124	X	579316.2735	Y	4172870.8585
125	X	579317.3075	Y	4172871.3500
126	X	579321.8295	Y	4172873.6455
127	X	579325.4370	Y	4172876.5140
128	X	579327.1055	Y	4172879.2940
129	X	579327.9845	Y	4172882.1055
130	X	579328.1665	Y	4172884.5600
131	X	579327.6525	Y	4172888.5225
132	X	579326.7485	Y	4172894.0960
133	X	579326.4940	Y	4172897.8505
134	X	579326.3665	Y	4172899.7275
135	X	579326.7285	Y	4172901.1740
136	X	579327.4250	Y	4172903.9600
137	X	579329.1675	Y	4172907.0765
138	X	579333.8855	Y	4172913.8140
139	X	579335.0220	Y	4172915.4370
140	X	579340.3105	Y	4172923.2605
141	X	579341.8750	Y	4172925.4695
142	X	579346.9460	Y	4172932.6310
143	X	579352.4405	Y	4172940.1295
144	X	579358.5215	Y	4172948.5135
145	X	579365.0295	Y	4172956.2600

146	X	579365.8625	Y	4172957.2510
147	X	579367.1270	Y	4172958.9430
148	X	579372.8045	Y	4172966.5390
149	X	579377.4105	Y	4172972.8565
150	X	579379.5405	Y	4172976.1060
151	X	579386.5815	Y	4172989.4355
152	X	579389.4875	Y	4172994.7265
153	X	579393.6780	Y	4173001.3240
154	X	579396.0695	Y	4173005.1695
155	X	579398.2140	Y	4173008.1705
156	X	579400.5435	Y	4173012.1925
157	X	579405.0880	Y	4173018.5660
158	X	579410.9010	Y	4173027.4965
159	X	579415.1360	Y	4173035.2230
160	X	579418.8265	Y	4173040.9140
161	X	579420.6275	Y	4173044.0640
162	X	579423.1490	Y	4173049.5440
163	X	579425.1145	Y	4173054.4560
164	X	579425.8035	Y	4173056.1775
165	X	579426.4920	Y	4173059.1595
166	X	579426.8575	Y	4173060.2320
167	X	579426.9610	Y	4173060.5360
168	X	579429.5760	Y	4173065.6090
169	X	579430.0710	Y	4173066.1390
170	X	579434.3470	Y	4173070.7185
171	X	579438.0365	Y	4173076.9770
172	X	579441.0320	Y	4173082.5380
173	X	579445.3965	Y	4173090.7565
174	X	579451.1635	Y	4173101.3250
175	X	579454.9495	Y	4173109.8675
176	X	579458.2905	Y	4173118.5930
177	X	579460.9940	Y	4173127.1340
178	X	579462.3410	Y	4173132.6775
179	X	579462.8215	Y	4173134.6555
180	X	579464.4465	Y	4173138.3115
181	X	579465.6430	Y	4173141.4140
182	X	579466.3360	Y	4173143.2105
183	X	579473.8305	Y	4173154.6340
184	X	579475.2420	Y	4173156.7860
185	X	579476.4460	Y	4173158.6205
186	X	579476.5275	Y	4173158.6750
187	X	579476.5440	Y	4173158.7005
188	X	579476.7350	Y	4173158.8140
189	X	579478.9145	Y	4173160.2720
190	X	579479.2260	Y	4173160.2940



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez**

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## C.- BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Tal como se indica en el art. 44 (RG) se incluirá un esquema de la ordenación y una propuesta con las determinaciones contenidas en este capítulo. No obstante, corresponderá establecer en el Plan Parcial de Ordenación, las determinaciones precisas en función de su objeto, estableciendo la ordenación detallada y la programación de esta actuación.

### 1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.

Se mantienen los parámetros establecidos en el art. 8.2.2 (PGOU) para el Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial (S.A.U.I.) del PGOU de Vélez-Blanco:

Uso: Industrial.

Condiciones de Volumen:

- Edificaciones permitidas: edificación asilada, adosada, o pareada.
- Alineaciones y rasantes: a definir en el Plan Parcial de Ordenación.
- Altura máxima: Con carácter general la altura de la edificación será de 7 m. No obstante, cuando por características de la industria se requiera una mayor altura de edificación, por la construcción de un puente grúa, elementos singulares, etc., podrá autorizarse esta siempre que se justifique mediante el correspondiente proyecto.
- Aprovechamiento.  $0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  sobre la superficie bruta del sector.
- Parcela mínima y ocupación máxima. A definir en le correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Condiciones de uso. (según lo indicado en el art. 8.2.2.4 PGOU)



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## **2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.**

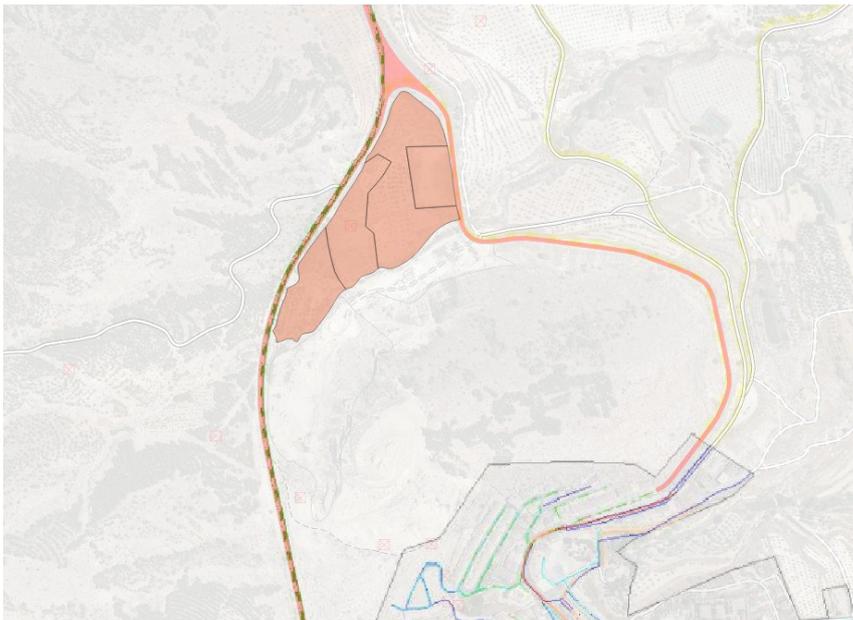
La propuesta de delimitación garantiza la inclusión de suelo dentro de su propio ámbito para sistemas generales de espacios libres y equipamientos en la proporción alcanzada en el planeamiento general vigente, así como en la legislación urbanística.

## **3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.**

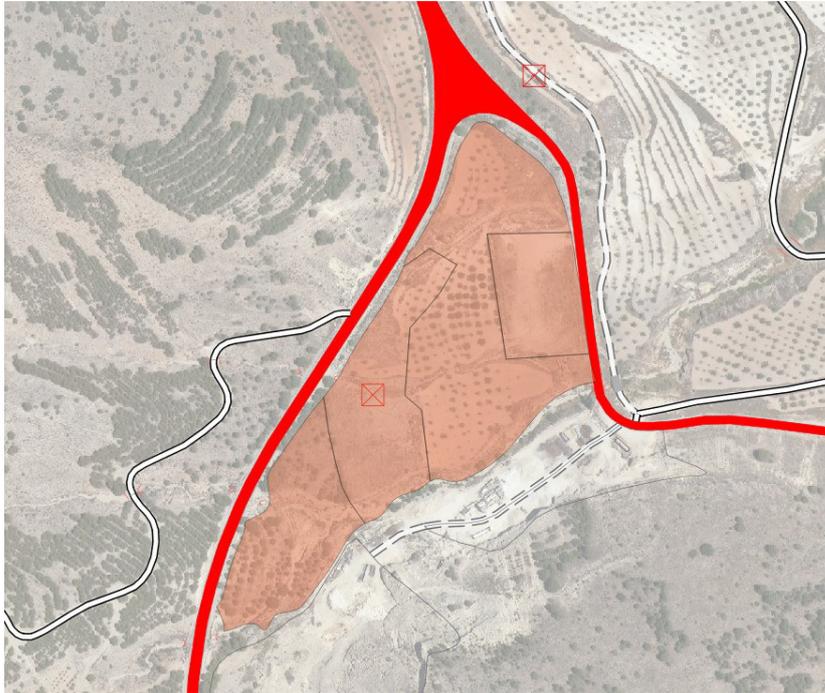
Una vez aprobada la delimitación propuesta, su ordenación detallada será establecida por el correspondiente instrumento de ordenación detallado (Plan Parcial de Ordenación con esquemas orientativos de las redes), y en última instancia el Proyecto de Urbanización definirá la conexión a las redes de suministros existentes, justificando su suficiencia y funcionalidad. En cualquier caso, será necesaria la petición de informes a las distintas empresas de suministradores de estos servicios básicos.

Las redes de infraestructuras y servicios que pueda requerir esta actuación son las mismas que en el momento que este suelo fue clasificado por el PGOU (el objeto de este documento es una nueva delimitación de superficie inferior a la vigente). En su entorno existen redes de suministro de servicios básicos a los que conectar, en algunos casos con obras exteriores.

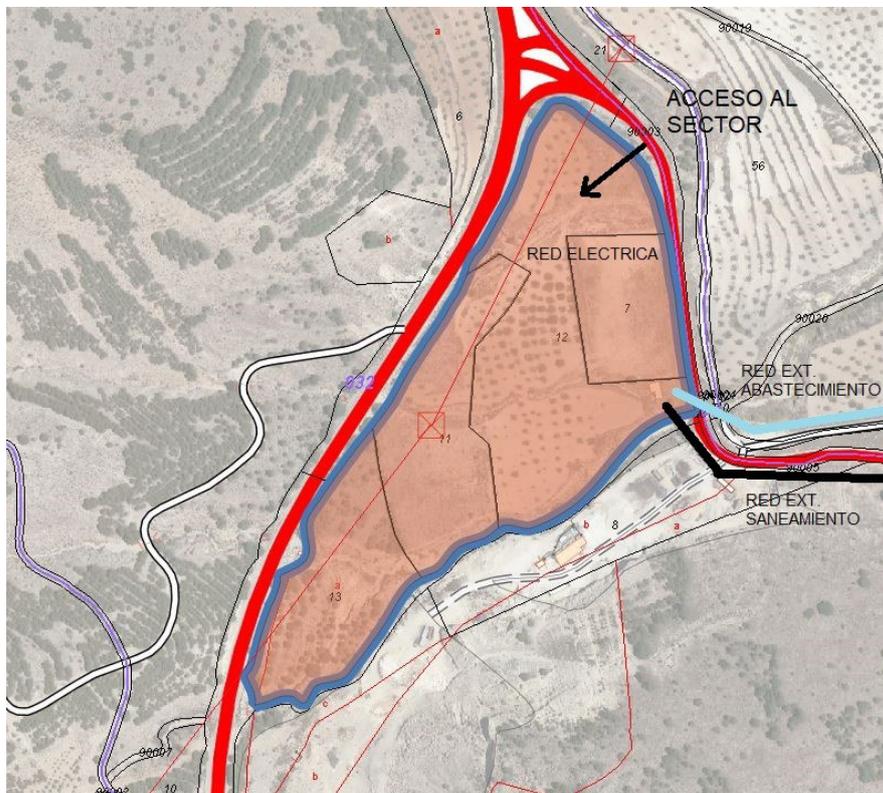
Por el momento y de forma estimada se reflejan datos genéricos sobre las infraestructuras existentes y las diferentes alternativas al esquema general.



Situación de la actuación respecto del suelo urbano y las redes existentes.



Situación de las torres de la línea eléctrica y sistema viario.



Esquema de conexión a las redes existentes.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## D.- BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### **1º. Carácter público o privado de la iniciativa.**

El carácter de la actuación de transformación urbanística objeto de la presente propuesta de delimitación es público.

### **2º. Modalidad de gestión prevista.**

La ejecución de la actuación de transformación urbanística será sistemática, con la delimitación de una única Área de Reparto y una única Unidad de Ejecución que integre la totalidad de los suelos de la presente propuesta de delimitación.

Sin embargo, en el caso de que el instrumento que establezca la ordenación detallada delimite más de una Unidad de Ejecución, se sujetará su delimitación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y a su desarrollo reglamentario.

Se plantea que el sistema de actuación es el de Expropiación.

### **3º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.**

Se hace una estimación de plazos máximos (pueden ser reducidos en función de las circunstancias):

- Aprobación inicial del Instrumento de ordenación detallada (Ppo) : 24 meses desde la resolución de la presente propuesta. Art. 25.3.d (LISTA).
- Aprobación definitiva del Instrumento de ordenación detallada (Ppo) : 36 meses desde la aprobación inicial. Art. 109.2 (RG).
- Aprobación del Proyecto de Urbanización: 3 meses desde solicitud a la administración actuante.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

#### **4º. Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.**

##### **Obras de urbanización**

Corresponde a los Proyectos de Urbanización llevar a cabo una valoración ajustada (mediciones y presupuestos). No obstante, para la presente propuesta se estimaran los costes de urbanización. Tomaremos como valores de referencia los del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería:  $C_p = 616 \text{ €/m}^2$  (2024), coeficiente zonal y el coeficiente para obras de urbanización de una superficie entre las 3 y las 15 hectáreas:

$$\text{Coste Ejecución Material (CEM)} = C_p \times Z \times UT = 616 \times 0,95 \times 0,048 = 28,09 \text{ €/m}^2$$

$$PEM 1 = 28,09 \text{ €/m}^2 \times 41.480,00 \text{ m}^2 = 1.165.156,61 \text{ € (urbanización interior)}$$

$$PEM 2 = 56.315,91 \text{ € (conexiones exteriores)}$$

$$PEM \text{ TOTAL} = 1.221.472,51 \text{ €}$$

$$GG + BI \text{ de Constructor (19\%)} = 232.079,78 \text{ €}$$

$$PEC = 1.453.552,29 \text{ € OBRAS DE URBANIZACIÓN.}$$

##### **Gastos de honorarios profesionales**

Se estiman unos gastos de honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los distintos documentos de ordenación, ejecución y urbanización, dirección de obras y demás trabajos necesarios.

$$GASTOS DE HONORARIOS PROFESIONALES 52.432,05 \text{ €}$$



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

### **Gastos de gestión del sistema**

*Se estiman unos gastos de gestión, incluyendo los siguientes:*

- 1.º Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.*
- 2.º Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.*
- 3.º Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.*
- 4.º Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras.*

**GASTOS DE GESTIÓN DEL SISTEMA 60.239,37 €**

*Nota : que en cualquier caso es inferior al diez por ciento del total de los gastos de urbanización.*

### **Criterios de distribución de cargas.**

*Se plantea como sistema de gestión el de Expropiación.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

## D.- RESUMEN EJECUTIVO.

Según el art. 25.3 del TRLS-15 en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Respecto de la comentada suspensión de licencias, se indica lo establecido en los art. 78 LISTA. y Art. 103 RG LISTA.

### 1. Objeto y finalidad.

El presente documento tiene por **objeto la modificación de la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial (S.A.U.I.) del PGOU de Vélez-Blanco.**

### 2. Delimitación del ámbito.

**En suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada (en este caso Plan Parcial de Ordenación). Aunque al requerirse un cambio de la delimitación del sector, previamente debe tramitarse una propuesta de delimitación de la actuación DT3º.3 (RG).** Siendo este el objeto del presente documento.

#### Delimitación actual.

**La modificación planteada afecta únicamente a la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial (S.A.U.I.) del PGOU.** Suelo definido en el plano O.2 del PGOU y plano A.9 de la AP, y con una **superficie del sector de 52.393,54 m<sup>2</sup>.** Esta superficie ocupa las parcelas catastrales: 04098A032000070000HJ, 04098A032000120000HS, 04098A032000110000HE, 04098A032000130000HZ, 04098A032900060000HQ, 04098A032000090000HS (parcialmente) y 04098A032000080001JR (parcialmente).

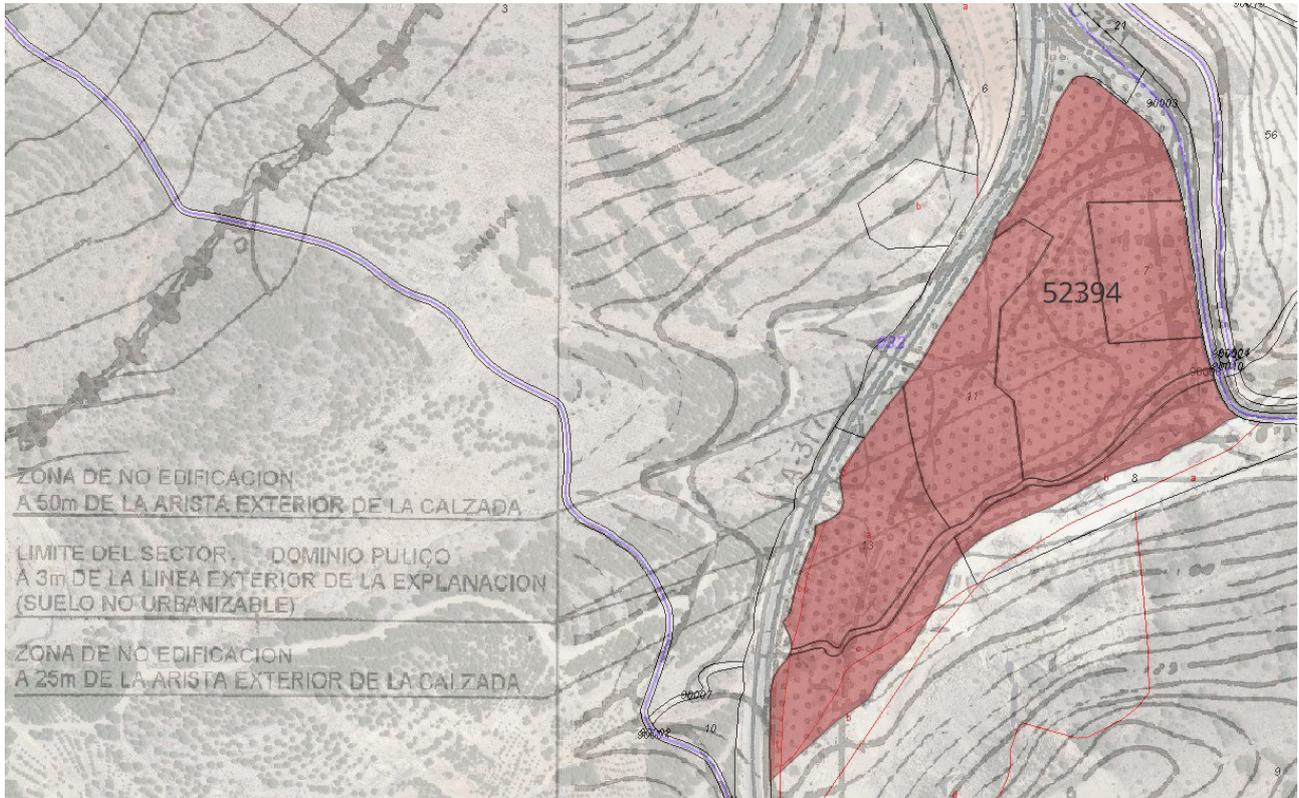


DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

**Delimitación actual. Plano O.2 de PGOU georreferenciado con parcelas catastrales.**

Nota: para la medición del sector se tiene en cuenta los límites del sector con el dominio público de la A-317 y C-321 (catastro) y el límite sur del sector representado en el plano O.2 del PGOU.

**Nueva delimitación.**

La nueva delimitación de la actuación corresponde a la relación de parcelas catastrales siguiente:

Parcela	Superficie (m2)	Referencia catastral
1	5.523,00	04098A032000070000HJ
2	18.024,00	04098A032000120000HS
3	9.253,00	04098A032000110000HE
4	8.680,00	04098A032000130000HZ

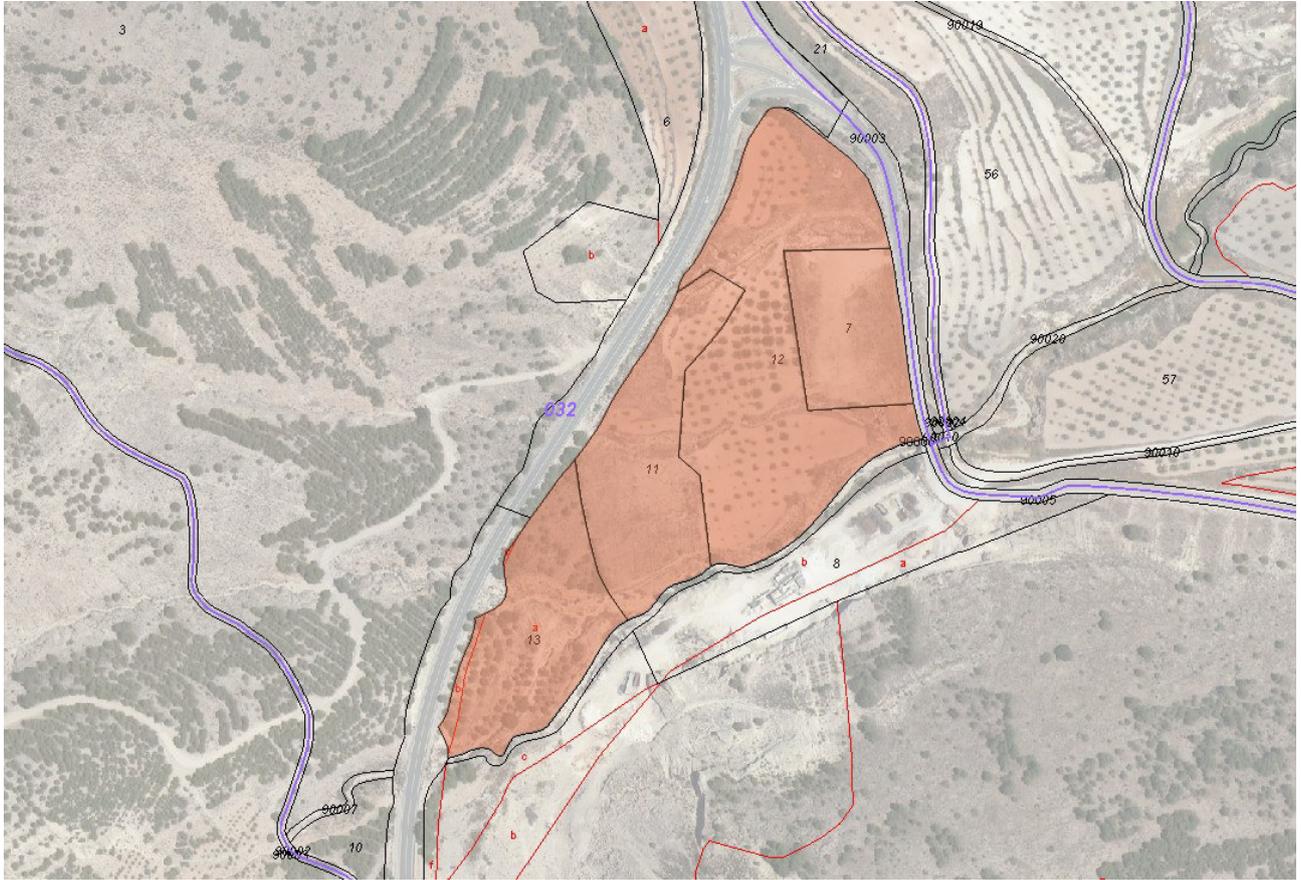
**Superficie de la nueva delimitación 41.480,00 m<sup>2</sup>.**



## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046



**Nueva delimitación sobre cartografía catastral.**

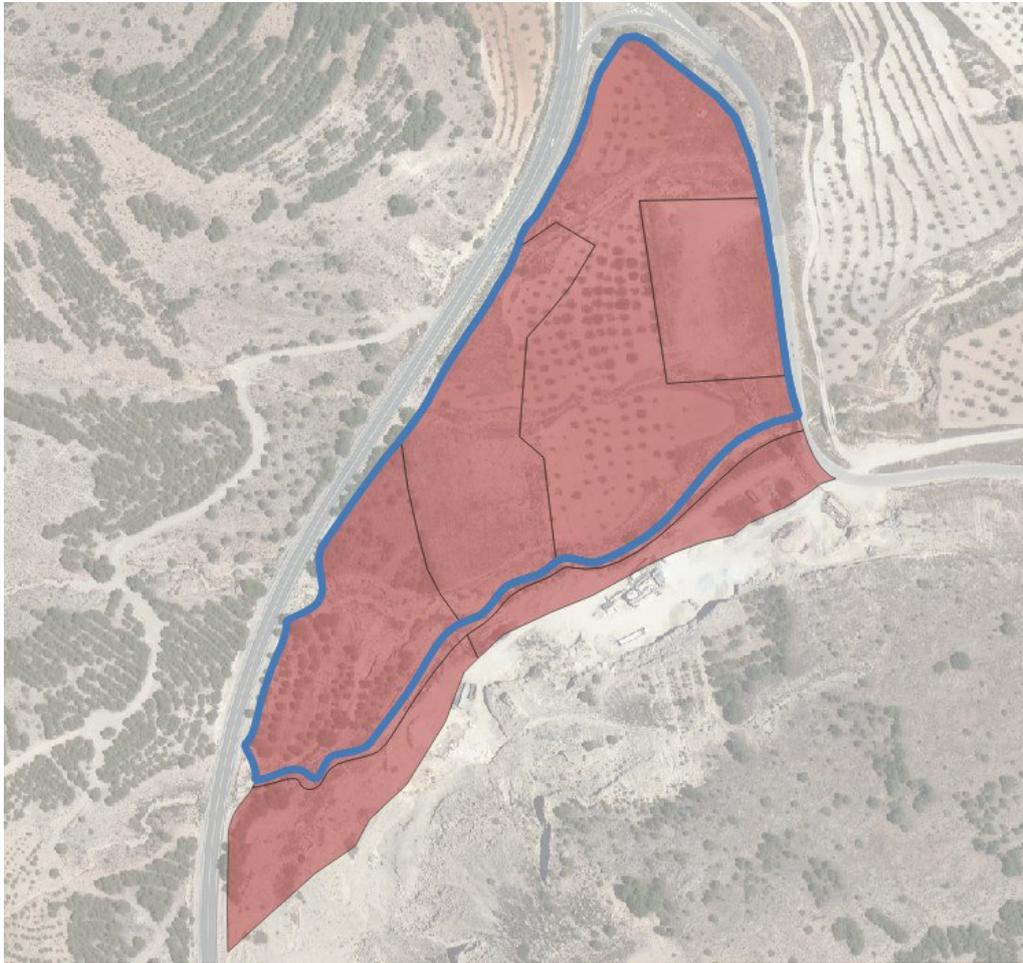


DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez

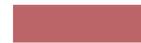
Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046



Nueva delimitación



Delimitación vigente



**Nueva delimitación sobre la delimitación vigente.**

Ver las **coordenadas UTM** de la nueva delimitación de la actuación en el **epígrafe B**.



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Los Vélez**

Ref. Exp. 2024/D51633/590-598/00046

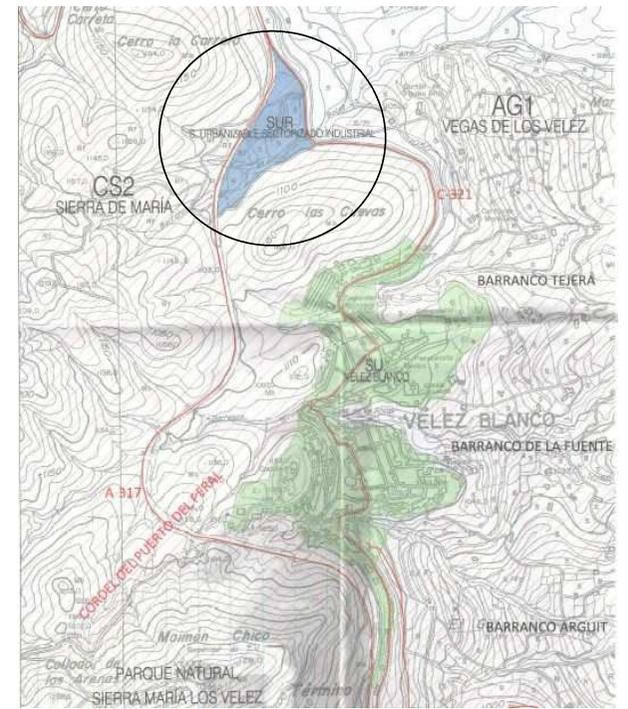
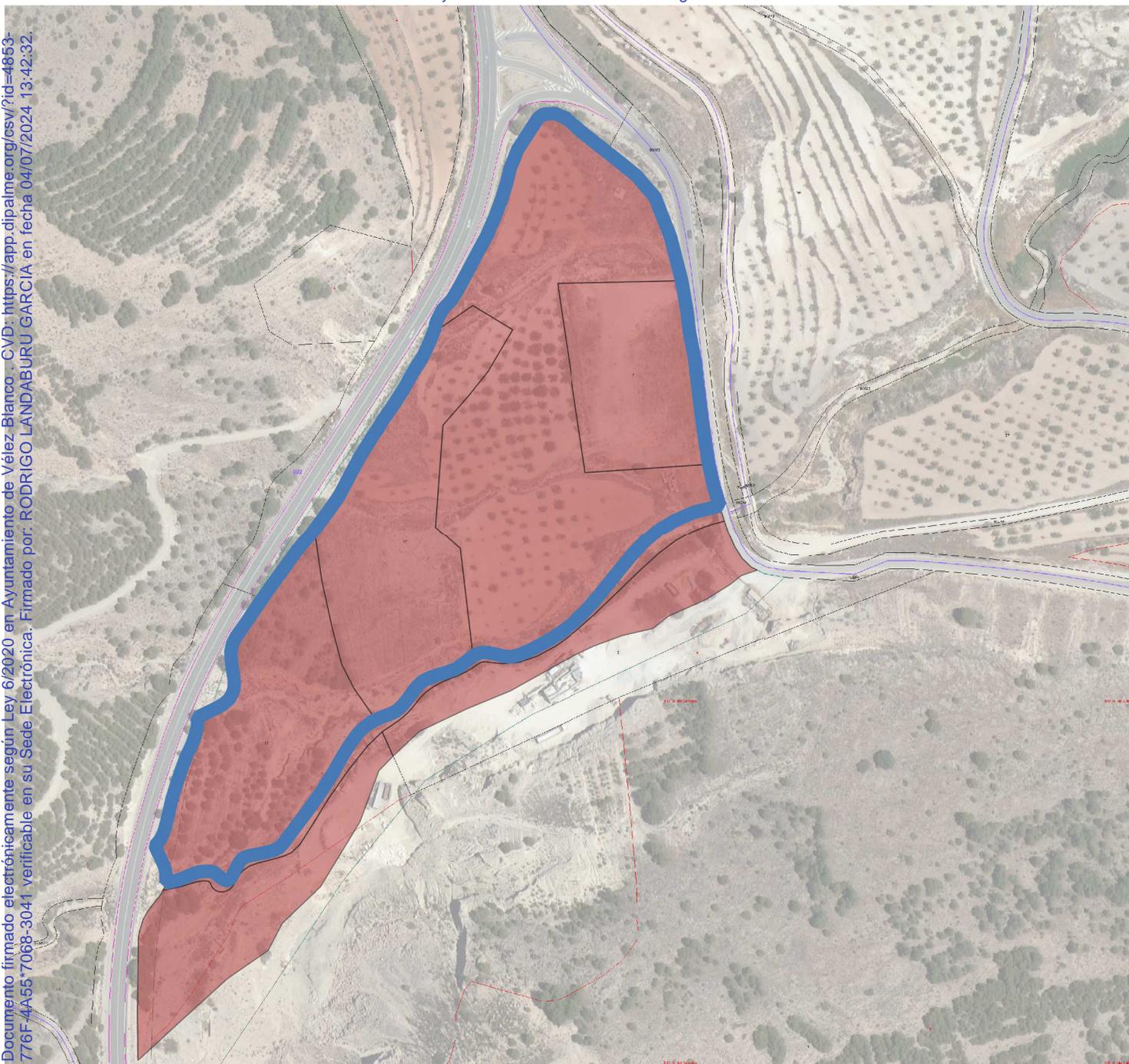
El Técnico Redactor

**RODRIGO LANDÁBURU GARCÍA**

Fdo.:

Arquitecto de la UAM

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de Vélez Blanco. CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=4853-776F-4A55-7088-3041 verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: RODRIGO LANDÁBURU GARCÍA en fecha 04/07/2024 13:42:32.



SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN EN EL T.M. DE VÉLEZ BLANCO  
PLANO A.9 ADAPTACIÓN PARCIAL PGOU

LEYENDA

- Nueva delimitación
- Delimitación vigente



MUNICIPIO: VÉLEZ-BLANCO

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

PARA LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL (S.A.U.I.) DEL PGOU DE VÉLEZ-BLANCO

PLANO DE SITUACIÓN Y ALCANCE

Nº:1

ARQUITECTO:  
RODRIGO LANDÁBURU GARCÍA

Escala:

1/2000

REFERENCIA:  
24-409870055

FECHA:  
JULIO 2024

FICHERO:  
RLG

ESTRUCTURADO:  
RLG