

## 1. INTRODUCCION.

### 1.1. ANTECEDENTES.

Este apartado recoge lo acontecido con el Ámbito desde su inicio, planeamiento, gestión y ejecución, con un desglose por fechas de aprobaciones y publicaciones.

El instrumento de planeamiento general inicialmente en el municipio de Los Barrios lo constituía el Plan General de Ordenación Urbana Revisión y Adaptación, aprobado definitivamente el día 23 de marzo de 1988, con Texto Refundido aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 10 de julio de 1997.

Con posterioridad y, en base a dicho planeamiento se redactó y se aprobó Documento de Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios en la finca "Cortijo Grande" con aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 24 de junio de 2003.

En el mes de mayo de 2004 se presentó Proyecto de Plan Parcial de Ordenación del Sector 18 "Cortijo Grande", sobre suelo urbanizable programado, el cual fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local el día 2 de julio de 2004 y aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento el día 8 de marzo de 2005.

Paralelamente a la elaboración del Plan Parcial, se procedió a la tramitación de solicitud de constitución de la Junta de Compensación Plan Parcial Sector 18 ante el Ayuntamiento de Los Barrios de fecha 27 de noviembre de 2003.

Se constituyó Junta de Compensación y se aprobó por Junta de Gobierno Local de fecha 15 julio 2005.

Con fecha 2 de junio de 2005 se presentó por el representante legal de la entidad Cortijo Grande Residencial, S.L., Proyecto de Estatutos y Bases de actuación para su aprobación por la Administración actuante, lo cual se aprobó en la Junta de Gobierno Local celebrada el día 10 de junio de 2005, además de aprobar la iniciación del Sistema de Compensación

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS			
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	1/15	

e iniciar el trámite de información pública del acuerdo, todo ello publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, lo cual tuvo lugar el día 23 de julio de 2005, B.O.P. de Cádiz número 169, Edicto número 7.612.

La aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación para á ejecución del Sistema de Compensación se produce mediante acuerdo de la junta de Gobierno Local de fecha 12 agosto de 2005.

El día 7 de septiembre de 2005 se presenta escrito por parte del representante legal de Cortijo Grande Residencial, S.L., según el cual se acompaña Convenio Urbanístico de Gestión, fechado el día 17 de marzo de 2005, firmado por el representante legal del Ayuntamiento de Los Barrios y todos los propietarios del Sector para la tramitación del Proyecto de Reparcelación como propietario único.

En fecha 9 de septiembre de 2005 se presenta escrito por el representante legal de la entidad Cortijo Grande Residencial, S.L. adjuntando Proyecto de Reparcelación para su aprobación.

El día 20 de septiembre de 2005 se presenta escrito por el representante legal de la entidad Cortijo Grande Residencial, S.L., mediante el cual se solicita que se proceda a la tramitación del proyecto como propietario único, habida cuenta del acuerdo de la totalidad de los propietarios del Sector.

Ante dicha solicitud, se emite informe jurídico por la Administración Local con fecha 20 de septiembre de 2005, por el cual se justifica la innecesaridad de constitución de Junta de Compensación para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación es aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el día 23 de septiembre de 2005, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 242, el día 19 de octubre de 2005, Edicto número 10.596.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	2/15



El Proyecto de Reparcelación es elevado a público mediante Escritura de Protocolización de Proyecto de Compensación, Aclaración y Apoderamientos otorgada ante el Notario de Los Barrios, D. Ramón Corrales Andreu, el día 20 de octubre de 2005, número 2.480 de su protocolo.

Efectuando alguna subsanación al proyecto de reparcelación, con fecha 18 de diciembre de 2009 se emite informe jurídico proponiendo aprobar la rectificación solicitada, lo cual se lleva a efecto mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local el día 29 de enero de 2010.

En lo concerniente al Proyecto de Urbanización, fue aprobado definitivamente por acuerdo de la junta de gobierno local con fecha 23 de junio de 2.006.

El Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios fue aprobado definitivamente y de manera parcial por Resolución de 22 de abril de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, publicada en el BOJA número 131, de 3 de julio de 2008, el cual sustituyó al Plan General del año 1988.

En marzo de 2010 se presenta, por el promotor "Alcala-Sur S.L" Proyecto para la aprobación definitiva de la innovación mediante Modificación Puntual de las parcelas 1MR-2, 1MR-6 y 1MR-7 del Sector "Cortijo Grande" del Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios, la cual es aprobada definitivamente por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Los Barrios el día 19 de abril de 2010.

A través de dicha modificación se aumenta la edificabilidad y el número de viviendas en la parcela 1MR-2 en suelo urbano consolidado, no modificándose su uso global (residencial), ni la clasificación del suelo, entre otros.

Se destinan dichas viviendas a la creación de viviendas de sometidas a algún régimen de protección pública, resultando que se aumenta su número hasta 311 viviendas y se aumentan las infraestructuras, servicios y dotaciones para ajustarse al mayor número de viviendas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	3/15



Igualmente, se procede al aumento de los equipamientos locales y de los Sistemas Generales.

Dicha modificación no supone que el incremento de viviendas ni de edificabilidad superen los parámetros globales establecidos para ese ámbito en el Plan General de Ordenación Urbana.

## 2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

Dentro del ámbito de actuación asistemática hay unas obras de urbanización están deficientemente ejecutadas por las siguientes razones evidentes en cuanto a acerado, viales hundidos, etc.

Este ámbito se delimita en la planimetría de este documento, así de ejecutar correctamente las obras de urbanización de este ámbito se delimita una actuación asistemática de las previstas en el artículo 109 y siguientes de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre del Impulso de la Sostenibilidad ambiental del Territorio de Andalucía (LISTA).

## 3. MEMORIA DESCRIPTIVA. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA.

El ámbito de actuación asistemática "Cortijo Grande" está situado al Sur-Este del casco urbano de Los Barrios, siendo sus límites:

Al Norte: Terrenos destinado a sistema general de equipamiento y espacios libres y con la carretera C-440; al Sur: Con la autovía A-381; al Este: con fincas rústicas y al Oeste linde con la carretera CA-231 de los Barrios a Algeciras.

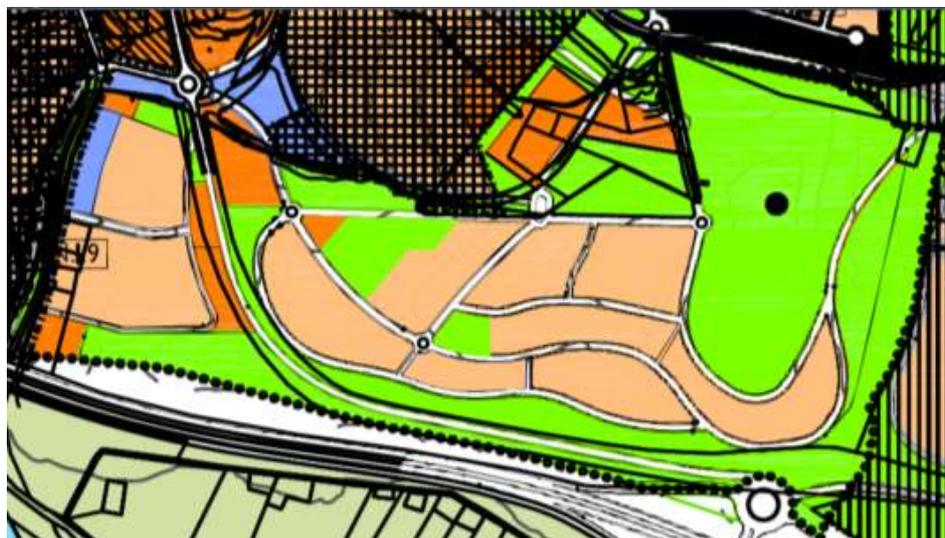
En la siguiente imagen se muestra la delimitación actual del ámbito:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS			
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	4/15	



*Imagen. Situación según el PGOU de 2008 de Los Barrios de la Delimitación del Ámbito de Actuación Asistemática "Cortijo Grande".*

Se ejecuta modificación puntual con fecha marzo de 2010, donde la situación de las parcelas queda de la siguiente forma:



*Imagen. Situación según el PGOU de 2008 de Los Barrios de la modificación puntual de Delimitación del Ámbito de Actuación Asistemática "Cortijo Grande"*

### 3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO COMPLETO.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	5/15



La titularidad de los terrenos lucrativos afectados por la actuación se concreta en la siguiente tabla resumen:

CUADRO RESUMEN CON ÁMBITO ACTUAL								
PARCE LAS LUCRATIVAS	PROPIETARIO	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO	COEF EDIFICABILIDAD AD m2t/m2s	Edificabilidad (m2t)	Aprovechamiento lucrativo (u.a.)	nº viviendas	% de participación según aprov. lucrativo
1-MR1	Propietarios múltiples	13.050	Residencial unifamiliar en bloque	1,27	16.573	16.573	144	16,68%
1-MR2	SERVIHABITAT XXI S.A.	13.864	VPO	2,27	31.464	15.732	311	15,84%
1-MR3	LANDCOMPANY 2020 S.L.	9.947	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,57	5.669	5.669	50	5,71%
1-MR4	VIVIENDAS TARIFA S.A.	14.026	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,67	9.335	9.335	70	9,40%
	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.						7	
	INVERSIONES ICORE TRES S.L.						1	
1-MR5	Propietarios múltiples	17.222	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,57	9.749	9.749	86	9,81%
1-MR6	SAREB S.A.	17.627	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,71	12.584	12.584	111	12,67%
1-MR7	VOYAGER REO S.L.	10.752	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,64	6.900	6.900	46	6,95%
1-MR8	CORAL HOME S.L.U.	12.932	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,57	7.369	7.369	60	7,42%
	SELDEN INVEST S.L.						4	
1-MR9	SAREB S.A.	13.069	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,34	4.500	4.500	20	4,53%
1-MC1	Propietarios múltiples	4.043	Comercial	1,13	4.566	4.566		4,60%
1-MC2	Manuel Sánchez Orozco. Francisco Dianez Manzano	4.624	Comercial	1,14	5.257	5.257		5,29%
2MRC-1	Propietarios múltiples	3.427	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,27	998	998	6	1,00%
			Comerciales/comercial en bajos	0,03	111	111		0,11%
		<b>134.583</b>			<b>115.075</b>	<b>99.343</b>	<b>916</b>	<b>100,00%</b>

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	6/15



## 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA DELIMITACIÓN

### 4.1.JUSTIFICACION DEL DOCUMENTO URBANISTICO ADOPTADO

Se propone una delimitación de un ámbito de ejecución asistemática en la zona que está deficientemente urbanizada según se indica en la imagen 2.



*Imagen 2. Delimitación modificada del Ámbito de actuación asistemática "Cortijo Grande"*

La Delimitación del ámbito de actuación asistemático tiene una superficie de 147.194,42 m<sup>2</sup>s, los cuales se distribuyen de la siguiente forma:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADAS Y/O PAREADAS: correspondientes a las parcelas 1MR-2, 1MR-3, 1MR-4, 1MR-6, 1MR-7, 1MR-8 y haciendo un total de 79.147,96 m<sup>2</sup>s; RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA Y/O PAREADAS: correspondientes a la parcela 1MR-9 con una superficie de 13.069,00 m<sup>2</sup>s; COMERCIAL: correspondiente a la parcela 1MC-2 con una superficie de 4.624,00 m<sup>2</sup>s; SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES: formado por las parcelas S.G.E.L.-2 y S.G.E.L.-7 con una superficie de 11.897,06 m<sup>2</sup>s; EQUIPAMIENTO DE RESERVA: correspondiente a la parcela ER-2 con una superficie de 1.000,50 m<sup>2</sup>s y por último, la superficie correspondiente al VIARIO con un total de 37.455,90 m<sup>2</sup>s.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	7/15



A continuación, se describe a modo de resumen la distribución de usos de la superficie del ámbito:

PARCELA	SUPERFICIE	USO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t	Nº VIVIENDAS
1MR-2	13.864,13	Residencial Comercial	2,27	31.464,00	311
1MR-3	9.947,00	Residencial	0,57	5.669,00	50
1MR-4	14.026,00	Residencial	0,67	9.335,00	78
1MR-6	17.627,31	Residencial Comercial	0,71	12.584,00	111
1MR-7	10.751,52	Residencial Comercial	0,64	6.900,00	46
1MR-8	12.932,00	Residencial	0,57	7.369,00	64
1MR-9	13.069,00	Residencial	0,34	4.500,00	20
1MC-2	4.624,00	Comercial	1,14	5.257,00	
ER-2	1.000,50	Equipamiento en Reserva			
S.G.E.L.-2	8.860,58	Sist. General Espacios Libres			
S.G.E.L.-7	3.036,48	Sist. General Espacios Libres			
Viario	37.455,90	Viario rodado, aparcamientos y viario peatonal			
<b>TOTALES</b>	<b>147.194,42</b>			<b>83.078,00</b>	<b>680</b>

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	8/15



#### 4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Con respecto a la distribución y titularidad de las parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación quedan de la siguiente forma:

CUADRO RESUMEN CON DELIMITACIÓN							
PARCELAS LUCRATIVAS	PROPIETARIO	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO	COEF EDIFICABILIDAD m2/m2s	Edificabilidad (m2t)	Aprovechamiento lucrativo (u.a.)	% de participación según aprov. lucrativo
1-MR2	SERVIHABITAT XXI S.A.	13.864,13	VPO	2,27	31.464	15.732	23,3600%
1-MR3	LANDCOMPANY 2020 S.L.	9.947,00	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,57	5.669	5.669	8,4177%
1-MR4	VIVIENDAS TARIFA S.A.	14.026,00	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,67	9.335	9.335	10,5904%
	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.						1,9047%
	INVERSIONES CORETRES S.L.						1,3662%
1-MR6	SAREB	17.627,31	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,71	12.584	2.584	18,6856%
1-MR7	VOYAGER REO S.L.	10.751,52	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,64	6.900	6.900	10,2456%
1-MR8	CORAL HOMES.L.U.	12.932,00	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,57	7.369	7.369	10,2756%
	ALCALA SUR						0,4683%
	SELDEN INVESTS.L.						0,1981%
1-MR9	SAREB	13.069,00	Residencial unifamiliar, adosada y/o pareada	0,34	4.500	4.500	6,4728%
	ALCALA SUR						0,2091%
1-MC2	Manuel Sánchez Orozco. Francisco Diane z Manzano	4.624,00	Comercial	1,14	5.257	5.257	7,8060%
		<b>96.840,96</b>			<b>83.078</b>	<b>67.346</b>	<b>100,00000%</b>

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	9/15



Se describe con detalle la estructura de propiedad de las parcelas lucrativas:

PARCELA LUCRATIVA	PROPIETARIO	% PARTICIPACIÓN	DESCRIPCIÓN	FINCA REGISTRAL	APROVECHAMIENTO (U.As.)
1 MR-2	SEVIHABITAT S. XXI, S.L.	23,3600%	Suelo	13.618	15732
1 MR-3	LAND COMPANY 2020, S.L.	8,4177%	Suelo	13.619	5669
1 MR-4	VIVIENDAS DE TARIFA, S.L.	10,5904%	Suelo II	16.337	2425,584641
			Suelo III	16.338	2297,765453
			Suelo IV	13.620	2408,830695
	CAN VIVES, S.L.	1,9047%	Viv. 9 en suelo I	16.356	1282,71804
			Viv. 10 en suelo I	16.357	
			Viv. 11 en suelo I	16.358	
			Viv. 12 en suelo I	16.359	
			Viv. 14 en suelo I	16.361	
			Viv. 23 en suelo I	16.362	
			Viv. 26 en suelo I	16.365	
	INVERSIONES ICORE TRES, SL	1,3662%	Viv. 28 en suelo I	16.367	920,1011707
			Viv. 13 en suelo I	16.360	
			Viv. 24 en suelo I	16.363	
			Viv. 25 en suelo I	16.364	
Viv. 27 en suelo I			16.366		
1 MR-6	SAREB	18,6856%	Suelo	13622	12.584
1 MR-7	VOYAGER REO, S.L.	10,2456%	Suelo	13.623	6.900
	SELDEN INVEST, S.L.	0,1981%	Viv. 1	16098	133,3789
1 MR-8	ALCALÁ SUR, S.L.	0,4683%	Viv. 3	16100	315,3932
			Viv. 6	16103	
			Viv. 52	16149	
CORAL HOMES, S.L.	10,2756%	Viv. 2	16099	6.920,23	
		Viv. 4	16101		
		Viv. 5	16102		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	10/15



			Viv. 7	16104
			Viv. 8	16105
			Viv. 9	16106
			Viv. 10	16107
			Viv. 11	16108
			Viv. 12	16109
			Viv. 13	16110
			Viv. 14	16111
			Viv. 15	16112
			Viv. 16	16113
			Viv. 17	16114
			Viv. 18	16115
			Viv. 19	16116
			Viv. 20	16117
			Viv. 21	16118
			Viv. 22	16119
			Viv. 23	16120
			Viv. 24	16121
			Viv. 25	16122
			Viv. 26	16123
			Viv. 27	16124
			Viv. 28	16125
			Viv. 29	16126
			Viv. 30	16127
			Viv. 31	16128
			Viv. 32	16129
			Viv. 33	16130
			Viv. 34	16131
			Viv. 35	16132
			Viv. 36	16133
			Viv. 37	16134
			Viv. 38	16135
			Viv. 39	16136
			Viv. 40	16137
			Viv. 41	16138
			Viv. 42	16139
			Viv. 43	16140
			Viv. 44	16141
			Viv. 45	16142
			Viv. 46	16143
			Viv. 47	16144
			Viv. 48	16145
			Viv. 49	16146
			Viv. 50	16147
			Viv. 51	16148
			Viv. 53	16150
			Viv. 54	16151
			Viv. 55	16152
			Viv. 56	16153

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	11/15



			Viv. 57	16154	
			Viv. 58	16155	
			Viv. 59	16156	
			Viv. 60	16157	
			Viv. 61	16158	
			Viv. 62	16159	
			Viv. 63	16160	
			Viv. 64	16161	
1 MR-9	SAREB	6,4728%	Viv. 1	16046	4.359
			Viv. 2	16047	
			Viv. 3	16048	
			Viv. 4	16049	
			Viv. 5	16050	
			Viv. 6	16051	
			Viv. 7	16052	
			Viv. 8	16053	
			Viv. 9	16054	
			Viv. 10	16055	
			Viv. 11	16056	
			Viv. 12	16057	
			Viv. 14	16059	
			Viv. 15	16060	
			Viv. 16	16061	
			Viv. 17	16062	
			Viv. 18	16063	
			Viv. 19	16064	
			Viv. 20	16065	
			Viv. 21	16066	
				ALCALÁ SUR, S.L.	
1 MC-2	Manuel Sánchez y Francisco Diánez	7,8060%	Suelo	13627	5.257
<b>TOTALES</b>		<b>100,0000%</b>			<b>67.346,00</b>

## 5. PLAN DE OBRA

El objeto del presente apartado es el análisis de la obra que es preciso ejecutar para materializar la delimitación con el fin de establecer la secuencia de trabajos previstos de forma que se cumplan los objetivos principales de mantener:

- Asegurar la viabilidad de las obras desde el punto de vista de su ejecución.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	12/15



- Realizar una utilización óptima de los recursos de mano de obra, maquinaria y materiales, evitando las puntas de trabajo.
- Realización oportuna de los tajos críticos que impidan la realización de posteriores trabajos y puedan crear un alargamiento en el plazo de ejecución de la obra.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	13/15



El plazo de ejecución de las obras será de 9 meses.

A continuación, se expone el **Plan de Obras**, donde se hace un desglose para los plazos estimados de cada capítulo del proyecto.

UNIDADES DE OBRA	PLAN DE OBRA												Importe	
	MESES												Euros	%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9					
VALORACION DESPERFECTOS DE URBANIZACION	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	1.649.739,96	45,31%
AMPLIACION VIALES Y ACONDICIONAMIENTO POR MODIFICACION PUNTUAL TRABAJOS DE REFUERZO, ADECUACION, ADAPTACION O REFORMA DE INSTALACION DE RED DE DISTRIBUCION DE ENDESA			76.519,53	76.519,53	76.519,53								229.558,58	6,31%
VALORACION DE RED DESDE SUBESTACION HASTA SECTOR	112.200,00	112.200,00	112.200,00	112.200,00	112.200,00	120.649,57	120.649,57						241.299,13	6,63%
IMPORTE	295.504,44	295.504,44	372.023,97	372.023,97	372.023,97	303.954,01	303.954,01	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	183.304,44	561.000,00	15,41%
ACUMULADO	295.504,44	591.008,88	963.032,85	1.335.056,81	1.707.080,78	2.011.034,79	2.314.988,79	2.498.293,23	2.681.597,67	2.681.597,67	2.681.597,67	2.681.597,67	2.681.597,67	73,66%
UNIDADES COMPLEMENTARIAS														
USO DE INSTALACIONES SUJETAS A CONVENIO DE RESARCIMIENTO, APPA. COSTE +IPC2													959.152,00	
IMPORTE													3.640.749,67	100,00%



## 6. ESTUDIO ECONOMICO Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

A la vista del informe emitido sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del ámbito de actuación asistemática "Cortijo Grande", además de las reparaciones necesarias por falta de mantenimiento generalizado y vandalismo en el ámbito, se detectan una serie de obras no ejecutadas, ascendiendo a un presupuesto de ejecución material estimado en **3.640.749,67 €**

Atendiendo a la cuota de urbanización que corresponde a cada parcela resultante, el PEM de las obras pendientes de ejecutar se repartiría de la siguiente forma donde se detalla las obligaciones urbanísticas correspondientes al sector, así como la cuota que corresponderá a cada parcela resultante:

CUADRO RESUMEN VALORACION ECONOMICA CON REDELIMITACION DEL AMBITO (SIN IVA)								
PARCELA ORIGIN	PROPIETARIO	CUOTA %	SALDO-PEM				PEM TOTAL OBRA	
1MR-2	SERVIHABITAT XXI S.A.	23,3600	Reparaciones y desperfectos en urbanización  1.649.739,96 €	Ampliaciones de viales y acondicionamiento por Modificación Puntual  229.558,58 €	Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalación de red de distribución de Endesa  241.299,13 €	Red desde subestación hasta el sector  561.000,00 €	Trabajos necesarios para la nueva extensión de la red eléctrica  959.152,00 €	3.640.749,67 €
1MR-3	LANDCOMPANY 2020 S.L.	8,4177						
1MR-4	VIVIENDAS TARIFA S.A.	10,5904						
	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.	1,9047						
1MR-4	INVERSIONES ICORE TRES S.L.	1,3662						
	SAREB	18,6856						
1MR-6	SAREB	18,6856						
1MR-7	VOYAGERREO S.L.	10,2456						
1MR-8	CORAL HOME S.L.U.	10,2756						
	SELDEN INVEST S.L.	0,1981						
1MR-9	ALCALÁ SUR	0,4683						
	SAREB	6,4728						
	ALCALA SUR	0,2091						
1MC-2	Manuel Sánchez Orozco. Francisco Dianeiz Manzano	7,8060						
		100,00						

Los Barrios, febrero de 2.022.



Félix García Rodríguez  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 22.017

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA	Fecha	24/06/2022 17:13:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7DYQC6KEG5YT46QMUF4XRPEA</a>	Página	15/15

