COMUNICADO
Urbanismo

www.malaga.eu

El consejo de Urbanismo dará luz verde al convenio para la adquisición del suelo de Soliva Oeste donde el Ayuntamiento va a promover 1.000 nuevas viviendas

- También se aprobará el pliego de condiciones para la selección de un agente urbanizador que plantee la ordenación y desarrolle el ámbito de El Bulto
- Se dará el visto bueno a la constitución de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución norte de Lagar de Oliveros donde se van a construir más de 1.600 VPO

Málaga, 17 de enero de 2025.- El consejo de la Gerencia de Urbanismo, que se celebrará el próximo miércoles, 22 de enero, va a aprobar, tal y como anunció el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, en el Debate de Estado de la Ciudad, celebrado el pasado martes, 14 de enero, el texto del convenio urbanístico por el cual el Ayuntamiento va a adquirir el ámbito de Soliva Oeste donde el Consistorio va a promover 1.000 nuevas viviendas protegidas.

El objeto de este convenio es el de la obtención de este suelo a sus actuales propietarios, Edipsa y Myramar, sin perjuicio económico para el Ayuntamiento, a través de la fórmula de compensación de aprovechamientos.

De este modo, el Consistorio se hace con la totalidad de la superficie del sector que asciende a 179.027,10 metros cuadrados (sumando la superficie que actualmente obra en propiedad estas dos entidades –163.601 metros cuadrados– más la superficie que ya es de propiedad municipal –15.426,10 metros cuadrados–. A cambio de su suelo Edypsa y Miramar recibirán los derechos que legalmente les corresponden (140.747,58 unidades de aprovechamiento) en la unidad de ejecución 2 del sector Lagar de Oliveros.

Cabe recordar que el actual presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, en vigor desde hoy viernes, prevé 7,5 millones de euros de inversión para los gastos de urbanización y promoción residencial de estas 1.000 viviendas, de las que 500 serán promovidas de forma directa por la Sociedad Municipal de Viviendas y las 500 restantes mediante la fórmula de colaboración público-privada a través de la licitación del derecho de superficie de las parcelas.

Esta actuación se enmarca en la estrategia municipal de poner a disposición suelo para la construcción de vivienda protegida a precio asequible. En concreto, este suelo está valorado en 16,6 millones de euros, que sumado al importe de los que están actualmente en marcha, la cifra de suelo puesto a disposición por el Ayuntamiento para la promoción de vivienda protegida alcanza los casi 66 millones de euros.

Desarrollo del ámbito de El Bulto en Carretera de Cádiz

Tal y como prevé el programa de Gobierno 2023-2027 municipal, la Gerencia de Urbanismo va a impulsar la acción para la ordenación y trasformación de este ámbito del distrito de Carretera de Cádiz y que se une a la iniciativa licitada a principio de enero para la transformación urbana y la renaturalización de la barriada de Huelin.

Para la transformación del ámbito de El Bulto, ubicado en el entorno del parque de Huelin, el consejo de Urbanismo del próximo miércoles también dará el visto bueno al pliego de condiciones para la selección de un agente urbanizador para la concesión de la gestión indirecta de la actividad de ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 'Ferrocarril del Puerto' del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (PGOU),

La condición de agente urbanizador, figura que prevé la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento. puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo, que quedará legitimada por la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Málaga, para asumir a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, tras su selección en pública concurrencia.

Así, el agente urbanizador elegido en pública concurrencia será el responsable de la gestión pública indirecta (mediante el sistema de cooperación) lo que comprende tanto la ordenación del ámbito, mediante su ordenación detallada a través de un Plan de Reforma Interior (PRI), como la ejecución de la urbanización.

Por tanto, el pliego, al que se le dará luz verde, tiene por objeto establecer las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico, administrativo y procedimental que van a regir la selección del agente urbanizador. El inicio de este trámite se produce a instancias de la entidad Euro Andalucía Eventos S.A, que ha mostrado de forma oficial interés en asumir su ejecución.

Caracteres de la actuación: este sector plantea para su desarrollo una especial complejidad como son las construcciones preexistentes, el trazado de la vía del ferrocarril del Puerto, así como su localización estratégica frente a la parcela del futuro Auditorio de la Música, cuestiones que deberán resolverse en el proceso de selección del agente urbanizador.

La ficha del Plan General establece que el sector cuenta con una superficie de 46.877 metros cuadrados y tiene un uso residencial. En concreto, para residencial libre

15.247,65 metros cuadrados de techo (179 viviendas); para viviendas protegidas 6.534,71 metros cuadrados de techo (82 vivienda); y 4.000 para usos terciarios y empresariales. Además, se incluyen 8.150 metros cuadrados de espacios libres; 5.570 de equipamiento educativo; 6.684 para sistemas generales; 2.546 para equipamiento deportivo; 22.950 de suelo dotacional; y 19.427 de viario. Entre los criterios no vinculantes de la ficha se especifica que "las viviendas protegidas que, en su caso, se contemplen a resultas de la proporción de usos que finalmente contemple el Plan Especial, se destinarán al realojo de los residentes y afectados de la nueva ordenación".

Valor estimado del contrato: en el procedimiento de selección del agente urbanizador el valor estimado del contrato es de 6.593.010,43 euros (IVA no incluido) y ha sido determinado por la suma de los siguientes importes, calculados en base a lo establecido en el Reglamento de la Lista:

Coste de las obras de urbanización 5.026.383,76 euros.

Gastos de honorarios profesionales por la redacción de la alternativa técnica elegida y de redacción de proyectos técnicos y dirección de obra: 422.385,19 euros.

Gastos de gestión del sistema: 544.876,90 euros.

Beneficio empresarial del agente urbanizador: 599.364,58 euros.

Contenido y prescripciones mínimas de alternativas técnicas a presentar por el licitador: el licitador deberá presentar un Avance de ordenación urbanística, en este caso un Plan de Reforma Interior, y una propuesta de ordenación que desarrolle la propuesta de ordenación general en grado suficiente para definir un Avance del proyecto de urbanización.

El documento del Avance del Plan de Reforma interior deberá contener la siguiente información y ajustarse a las siguientes determinaciones:

- Documentación y memorias de información y diagnóstico; de participación e información pública; memoria económica; y una memoria de ordenación con las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas; y la definición del modelo de ordenación adoptado.

  En este último documento deben quedar debidamente justificados, entre otras cuestiones, las relacionadas con la integración de las vías del ferrocarril, los objetivos de reubicación de las viviendas y equipamientos existentes en el sector; la previsión de una edificación en altura, de acuerdo a lo contemplado en el PGOU; y la continuación de la actividad de la Casa del Sagrado Corazón durante el desarrollo de las obras de urbanización, así como su reubicación en el ámbito tras la transformación prevista.

  - Documentación gráfica con planos de información, planos de propuesta e infografías.
  - Anexos con un resumen ejecutivo y toda aquella documentación que considere

el licitador.

Por su parte, el documento Avance del proyecto de urbanización deberá incluir: una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, estudios de seguridad y salud que procedan, planos, documento de presupuesto, el estudio de fases de ejecución del proyecto, así como una estimación del coste de urbanización.

Contenido de la proposición jurídico-económica a presentar por el licitador: En este punto, esta documentación deberá incluir las bases para el desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los distintos propietarios del ámbito, una propuesta de convenio urbanístico a suscribir que regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador y el Ayuntamiento, así como una proposición jurídico-económica donde se detalle la estimación del coste máximo de las cargas de urbanización, un inventario preliminar de las cargas variables de urbanización y la oferta de compra y pago del precio, entre otras.

Criterios de selección y de adjudicación: con respecto a la alternativa técnica se incluyen una serie de criterios de valoración tales como la idoneidad del ámbito propuesto, las soluciones propuestas o la concreción e idoneidad económica y técnica. Por su parte, en cuanto a la proposición jurídico-económica para la valoración de las ofertas se tendrán en cuenta criterios como los plazos más breves de ejecución de la propuesta, menor o más proporcionado beneficio empresarial para el agente urbanizador o mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de los solares que correspondan al agente urbanizador, entre otras.

Por último, en cuanto a los criterios de valoración:

En cuanto a los criterios de valoración no automáticos, en la fase de selección de la alternativa técnica se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos de calidad del Avance del Plan de Reforma Interior con un máximo de 50 puntos; del Avance del proyecto de urbanización con un máximo de 30 puntos; de la solución más adecuada de integración del trazado del ferrocarril que analice, resuelva su tratamiento provisional y valore la solución más idónea para resolver el conflicto que supone el paso en superficie del ferrocarril hasta la definitiva transformación y soterramiento del mismo con un máximo de 10 puntos; y el cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de la Lista con otros 10 puntos como máximo.

En la fase de la selección de proposiciones jurídico-económicas y de selección del agente urbanizador, se valorarán de forma automática las propuesta de mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito de actuación con un máximo de 25 puntos; la mayor valoración de los terrenos una vez urbanizados con un máximo de 25 puntos; el menor importe de cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a trasladar a

los propietarios con un máximo de 25 puntos; el menor beneficio empresarial del agente urbanizador por la promoción y gestión de la actuación con un máximo de 10 puntos; los plazos más breves para el desarrollo y ejecución de la actuación con un máximo de 5 puntos; más alternativas en la elección de los propietarios de la modalidad de pago de las cargas de urbanización con un máximo de 5 puntos; el compromiso en relación con el incremento del importe de la garantía adicional para la ejecución de las obras de urbanización, cuya ejecución está ejecución está condicionada al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto con un máximo de 2,5 puntos; y los compromisos adicionales de interés público cuyo coste sea asumido por el agente urbanizador con un máximo de 2,5 puntos.

Junta de Compensación Lagar de Oliveros

Por otra parte, el consejo también va a aprobar de forma inicial, el proyecto de bases y los estatutos de la Junta de Compensación del SUS-PT.5 'Lagar de Oliveros' UE-1 Norte, promovido por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) y Aliseda SAU, ambos propietarios de más el 50% de este suelo.

Cabe recordar que en este sector se prevén 2.806 nuevas viviendas de las que 1.633 serán protegidas.

Verifica la información
antes de compartirla

málaga

ayuntamientodemalaga @malaga @ayuntamientomalaga AytodeMalaga AyuntamientodeMalaga @ayuntamientomalaga