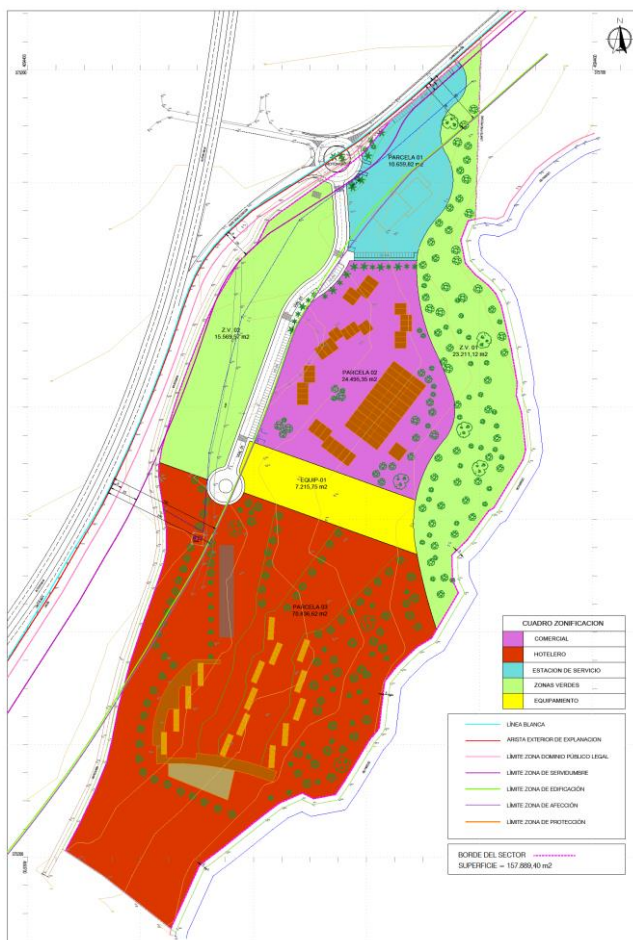


PLAN DE SECTORIZACION ORDENADO

SURNS-SM “Sierras de Málaga”

Antequera

Septiembre 2021



PROMOTOR: URBANIZACION SIERRA DE MALAGA S.L.

AUTORES: JOSE LUIS FLORES CARREÑO.

JUAN RAMÓN FERNÁNDEZ-CANIVELL Y TORO.

Arquitecto

Abogado Urbanista

INDICE

CAPITULO I MEMORIA

1. Introducción
2. Antecedentes
3. Justificación de la procedencia de su formulación.
4. Estructura de la Propiedad, Promotor y Equipo redactor
5. Información urbanística.
 - 5.1.- Base de Datos.
 - 5.2.- Límites
 - 5.3.- Superficie
 - 5.4.- Características geotécnicas.
 - 5.5.- Topografía.
 - 5.6.- Vegetación
 - 5.7.- Usos e infraestructuras.
 - 5.8.- Ficha urbanística
6. Contenidos del Plan de sectorización. Determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada
 - 6.1.- Las determinaciones de la ordenación estructural
 - 6.2.- Área de reparto y cálculo aprovechamiento medio
 - 6.3.- Las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
 - 6.3.1.- La red viaria
 - 6.3.2.- Las manzanas edificables.
 - 6.3.3.- Las dotaciones y equipamientos comunitarios
 - 6.3.4.- Las zonas verdes
 - 6.3.5.- Características de la urbanización y de las redes de servicios.
7. Resumen de características

CAPITULO II ORDENANZAS

1. Ordenanzas reguladoras edificación
 - 1.1.- Generalidades de estas ordenanzas
 - 1.2.- Parcela estación de servicio
 - 1.3.- Parcela terciario-comercial
 - 1.4.- Parcela hotel-balneario
 - 1.5.- Parcela equipamiento comunitario
 - 1.6.- Zona verde publica
2. Ordenanzas reguladoras urbanización
 - 2.1.- Viales y Acerados
 - 2.2.- Normativa técnica abastecimiento de agua
 - 2.3.- Normativa técnica saneamiento. aguas pluviales y fecales
 - 2.4.- Normativa técnica suministro eléctrico



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

- 2.5.- Normativa técnica ajardinamiento, mobiliario urbano y señalización
- 2.6.- Normativa técnica sobre basura y limpieza
- 2.7.- Deber de conservación
- 2.8.- Entidad de conservación
- 2.9.- Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

CAPITULO III ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO IV PLAN DE ETAPAS

CAPITULO V ANEXOS

- 1.- Petición suministro eléctrico
- 2.- Petición suministro abastecimiento agua y saneamiento

CAPITULO VI PLANOS

- 01 SIERRAMALAGA ubicación
- 02 SIERRAMALAGA topográfico
- 03 SIERRAMALAGA estructura propiedad
- 04 SIERRAMALAGA afecciones y servidumbres
- 05 SIERRAMALAGA zonificación
- 06 SIERRAMALAGA superficie parcelas
- 07 SIERRAMALAGA planta viales
- 08 SIERRAMALAGA delimitación unidad ejecución
- 09 SIERRAMALAGA plan de etapas
- 10 SIERRAMALAGA planta ordenación volúmenes
- 11 SIERRAMALAGA propuesta edificación
- 12 SIERRAMALAGA planta viales características geométricas
- 13 SIERRAMALAGA planta viales replanteo
- 14 SIERRAMALAGA perfiles y secciones tipo
- 15 SIERRAMALAGA infraestructuras existentes
- 16 SIERRAMALAGA instalaciones abastecimiento agua
- 17 SIERRAMALAGA instalaciones saneamiento
- 18 SIERRAMALAGA instalaciones red baja tensión
- 19 SIERRAMALAGA instalaciones telecomunicaciones
- 20 SIERRAMALAGA instalaciones alumbrado publico



j os é l u i s f l o r e s c a r r e ñ o

a r q u i t e c t o



j u a n r a m ó n f e r n á n d e z - c a n i v e l l y t o r o

a b o g a d o u r b a n i s t a

PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR SURNS-SM “Sierras de Málaga” Antequera

CAPITULO I. MEMORIA

1.- INTRODUCCION

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera clasifica la totalidad de la superficie de los terrenos incluidos en el ámbito del sector SURNS-SM, y a la que se refiere el presente Plan de Sectorización, como suelo urbanizable no sectorizado. La aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, supone su consideración como suelo urbanizable no sectorizado.

El objeto de este Plan de Sectorización es el cambio de categoría de los terrenos incluidos en el Sector SURNS-SM, en la autovía A92-M, de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado, para proceder a su urbanización posterior, siguiendo lo previsto en la legislación vigente y en el Convenio de gestión firmado con los propietarios mayoritarios.

Una vez aprobado definitivamente corresponde el desarrollo del presente Plan de Sectorización al Ayuntamiento de Antequera en el ámbito de sus competencias, como Administración actuante, sin perjuicio de las correspondientes a otras Administraciones y de la participación de los particulares según se establece en la LOUA

2.- ANTECEDENTES

A instancias de “Urbanización Sierra de Málaga, S.L.”, se siguió y sustanció Procedimiento Ordinario nº 1579/2010 ante la Sala de lo Contencioso -Administrativo en Málaga, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, frente a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, en cuyo proceso se dictó Sentencia con fecha 31-03-2017 (que adquirió firmeza tras dictarse Auto por el Tribunal Supremo, de fecha 18-07-2018, inadmitiendo el recurso de casación que se interpusiera por la Junta de Andalucía contra dicha Sentencia), y por virtud de la cual se reconocieron derechos urbanísticos en favor de la finca que nos ocupa, concretándose en la aprobación definitiva del PGOU de Antequera en lo relativo a la clasificación urbanística del suelo de la finca como no urbanizable, y condenándose a la Administración a su inclusión como suelo urbanizable no sectorizado.

En cuanto a la Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, tuvo aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 10 de junio de 2010.

En la ficha del Plan General (fig. 01) para el sector de suelo urbanizable no sectorizado denominado como Sector SURNS-SM, Sierra de Málaga, se establecen las siguientes determinaciones:

- Superficie delimitada: 149.140 m²
- Uso global: Terciario-comercial
- Coeficiente edificabilidad global: 0,10 m² t/ m² s
- Características: Tipologías edificatorias con usos ligados a los de estación de servicios, alojamiento, hostelería y restauración.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

- Altura máxima edificación: PB+1
- Sistemas Generales a incorporar: según SG-SURNS del Plan General y plan de sectorización.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Plazos: No definido
- Cesiones: Reservas de suelo para zonas verdes, dotaciones y red viaria según Reglamento de Planeamiento.
- Observaciones: Se deberán resolver de modo independiente las infraestructuras para el abastecimiento de agua y electricidad, si como la depuración y vertido de aguas. Igualmente se garantizará las conexiones con los viales existentes, garantizando su integración en la estructura general municipal

Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

HOJA: P.B.1-23

NUCLEO URBANO / ZONA:

SURNS-SM

SIERRA DE MÁLAGA

ESTE

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN Uas	EJECUCIÓN APROVECHAMIENTO Uas
149.140	Según plan de sectorización					

USO EXCLUSIVO	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² /M ²	TECHO MÁXIMO M ²
Estación de servicio	0,10	

OBJETIVOS Y CRITERIOS: ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A) Ámbito que comprende terrenos que, por su situación y topografía, resultan idóneos para la instalación de usos ligados a los servicios de carretera. A estos efectos, se admitirán exclusivamente los de estación de servicio, alojamiento, hostelería y restauración.

B) El ámbito se ordenará mediante un Plan Especial que deberá contener un proyecto paisajístico.

C) Altura máxima de la edificación: PB+1.

D) Las zonas verdes se situarán preferentemente a lo largo de las áreas colindantes con el cauce del río Parroso que conforma el límite oriental del ámbito, debiendo tener un tratamiento de parque lineal que mantenga su carácter natural, sin perjuicio de las actuaciones de protección de márgenes que resulten imprescindibles y que, en todo caso, deberán ser autorizadas por el organismo competente. Dicho tratamiento incluirá actuaciones de regeneración ambiental y reforestación y su coste será asumido por los promotores.

E) Serán de obligado cumplimiento las Medidas de Protección, Cap. 5, Título II de la Normativa Urbanística del PGOU y las Medidas Correctoras genéricas y específicas establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS	USO COMPATIBLE	% MÁXIMO DE USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO	ORDENACIÓN DE APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA Nº DE PLANTAS
Según LOUA y reglamento de aplicación	Alojamiento y hostelería	Según plan de sectorización	Residencial e industrial		

CONDICIONES GENERALES DE SECTORIZACIÓN

1) Serán las establecidas en el Título VIII, Normativa del Suelo Urbanizable No Sectorizado, de la Normativa Urbanística del PGOU. 2) Deberá resolver de modo independiente las infraestructuras necesarias de abastecimiento y energía eléctrica necesarias para satisfacer las necesidades del sector. 3) Deberá resolver la depuración y vertido de aguas residuales de modo independiente, incorporando su propia EDAR e incluyendo un sistema de tratamiento terciario de las aguas y creación de una red de agua reutilizada según la normativa sectorial vigente. Deberá incorporar a su sistema de depuración y vertido las aguas residuales del núcleo urbano de Los Llanos y sus nuevas extensiones residenciales. 4) Las conexiones al viario principal existente y las infraestructuras de abastecimiento o energía que deban realizarse fuera del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal tendrán la consideración de sistemas generales exigiéndose el informe favorable de las Administraciones competentes y deberán estar ejecutados con cargo a sus promotores antes del inicio de las obras de urbanización del sector.

AFECCIONES

Vías pecuarias: el plan de sectorización tendrá en cuenta, a los efectos de delimitación del sector, la zona de SNUEP correspondiente a las vías pecuarias colindantes, como consecuencia los límites y superficie del sector, a efectos del cálculo de la edificabilidad, serán los definidos por el plan de sectorización al tener en cuenta las condiciones anteriores.

Cauce del río Parroso: con anterioridad a la aprobación del plan de sectorización se exigirá informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua sobre dominio público hidráulico y zona inundable de dicho río.

Sistema general viario de titularidad autonómica: las zonas de protección y no edificación del dominio público viario serán las establecidas en el art. 4.2.5 de la Normativa Urbanística del PGOU, de acuerdo con los preceptos de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía. Para las obras que afecten al sistema general viario de titularidad pública, tales como intersecciones, será necesaria la autorización y conformidad de la Administración titular de la vía, independientemente de los informes sectoriales emitidos al presente Plan General.

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	PLAZO DE EJECUCIÓN
Según plan de sectorización	PLAN DE SECTORIZACIÓN	Según plan de sectorización	Según plan de sectorización	Según SG-SURNS del Plan General y plan de sectorización	

BIENES DE DOMINIO PÚBLICO AFECTADOS

HIDRAULICO: cauce del río Parroso y sus zonas de protección (Ref.: Plano de Ordenación General P.B.1-38)

VÍAS PECUARIAS: Vereda del Camino de Málaga, Vereda de Antequera a Villanueva del Rosario y Loja (Ref.: Plano de Ordenación Estructural P.A-28)

SISTEMA GENERAL VIARIO de titularidad autonómica A-92M y A-7203(Ref.: Plano de Afecciones y Protecciones IB-06 y Plano de Ordenación General P.B.1-23)

Figura 01. Ficha que contenía el Documento de Revisión del PGOU en el momento de la Aprobación Provisional

No obstante lo anterior, resulta evidente que el pronunciamiento judicial se refiere a la clasificación y categoría de suelo urbanizable no sectorizado, sin indicar ni condicionar las determinaciones urbanísticas del ámbito a las que en su día reflejó la citada ficha anteriormente transcrita, lo que permite la adaptación de la misma a las determinaciones que en este documento se proponen, tanto respecto de la delimitación del ámbito del sector, como de las determinaciones indicativas del mismo

3.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

La procedencia de la formulación del presente Plan de Sectorización, cuyo objeto es el cambio de categoría del suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado, se produce a partir de la adquisición de dichos terrenos por unos nuevos propietarios que quieren desarrollar un complejo terciario-comercial y de servicios, acorde con la naturaleza característica del suelo que conforma el ámbito.

Los criterios y objetivos adoptados para la ordenación del sector, a partir de la información urbanística y de las determinaciones del Plan General, han tenido en cuenta los antecedentes ya referidos y lo dispuesto en la LOUA para este tipo de instrumento de planeamiento. En ese sentido se ha incluido la previa definición de los elementos de la ordenación estructural, así como en la correspondiente a la ordenación pormenorizada, que se desarrollará con las determinaciones a nivel de Plan Parcial.

De todo ello, resumidamente se pueden exponer los siguientes puntos:

a) La ordenación estructural, que se concreta en los siguientes aspectos:

- El uso global de Terciario-comercial, Hotelero y Estación de Servicio admitiendo usos de complementarios y compatibles de hostelería, camping y balneario, según los criterios del PGOU de Antequera en vigor
- En nueva ordenación de los accesos y creación de nueva rotonda en la carretera A-7203 perteneciente a la red Autonómica Complementaria de la Junta de Andalucía.
- La incorporación como Sistema de Espacios libres de las áreas colindantes al Río Parroso a modo de parque lineal.

b) La ordenación pormenorizada, que consiste en la estructuración de las áreas edificables a partir de dichos elementos. Esto se traduce en:

- Definición orientativa de la futura edificación, según las alineaciones, rasantes y ordenación específica de cada zona.
- La obtención de las reservas de suelo para zonas verdes, dotaciones y red viaria, según lo previsto en la LOUA, Reglamento de Planeamiento y Normas Urbanísticas del Plan General para las actuaciones de uso terciario y por último la urbanización completa del Sector.

En cuanto a la necesidad de abordar ahora esta actuación y como justificación de la misma, comentar que la propiedad actual pretende incorporar una zona de servicios terciarios que complementen la oferta turística a esta zona, con importantes reseñas naturales y de ocio.

El objetivo principal es fomentar una actividad focalizada a las actividades del entorno y relacionadas con las sierras ubicadas en la zona, en concreto actividades de escalada, senderismo, rutas de bicicletas de montaña y demás actividades vinculadas con la realización de deportes al aire libre, donde la montaña es la principal protagonista.

Como usos necesarios para ello se dispone también el uso comercial y el uso hotel-balneario, dotando a la zona de servicios complementarios a estas actividades de manera que el ciudadano pueda disponer de todo aquello necesario para la práctica de dichas actividades. Así pues, se dispondrá de una zona comercial con distintos servicios vinculados a la actividad principal, tiendas especializadas, restaurantes, oficinas de organización de actividades, empresas de formación e instrucción en deportes de montaña y demás servicios comerciales vinculados a estas actividades.



j os é l u i s f l o r e s c a r r e ñ o

a r q u i t e c t o



j u a n r a m ó n f e r n á n d e z - c a n i v e l l y t o r o

a b o g a d o u r b a n i s t a

En referencia al hotel-balneario se pretende crear un complejo muy natural, donde las estancias de alojamiento sean elementos dispersos en el terreno natural, a los cuales se accederá por caminos de tierra, convenientemente acondicionados para un correcto uso de los clientes, y que se complementarán dichos alojamientos con un edificio de servicios comunes donde se diseñará un balneario con aguas tratadas para uso terapéutico.

Por último y dado la posición estratégica del sector y su excelente conexión con la autovía A92-M es otro objetivo importante el disponer de una estación de servicio para repostaje de vehículos. Con esta actuación se garantiza la creación de una nueva rotonda la cual mejorará notablemente la solución del cruce con la carretera A-7203 y los accesos a dicho autovía.

En todas estas actuaciones predominará la utilización de elementos que sean respetuosos con el entorno natural, donde la madera sea un lenguaje protagonista y concepto sostenible esté presente en todos los rincones del sector.

Es importante mencionar que este sector se presenta como la cara visible de la zona Este del Término Municipal de Antequera, ofreciendo al visitante una oferta de servicios muy completa, con la Naturaleza como elemento unificador de las actividades que ofrece.

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

La estructura de propiedad de los terrenos que conforman el sector pertenece al 100% a un único propietario y es la mercantil **"URBANIZACIÓN SIERRA DE MÁLAGA, S.L."**, de nacionalidad española, con domicilio en Antequera (Málaga), C/ Cantareros nº 24, 4º izda, constituida mediante escritura pública otorgada en Archidona (Málaga), en 21/02/1976, ante el Notario Don Juan Espejo Fraile bajo el número 237 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 4658, Folio 107, Hoja MA-101884, inscripción 1ª.- Su CIF : B92981166., siendo sus representantes

DON BALDOMERO TAPIA LOZANO, mayor de edad, jubilado, casado, vecino de Málaga, domiciliado en calle Figurillas, 9; con DNI nº 00.300.701-E, y **DON INOCENCIO SERRANO GARCÍA**, mayor de edad, jubilado, viudo, vecino de Antequera, C/ Cantareros nº 24-4º-izda, con DNI nº 25.212.503-H.

La entidad promotora del presente Plan de Sectorización es la mercantil **"URBANIZACIÓN SIERRA DE MÁLAGA, S.L."**.

El equipo redactor lo componen los siguientes profesionales:

- **D. JOSE LUIS FLORES CARREÑO**, arquitecto colegiado 1.147 del Ilustre Colegio de Arquitectos de Málaga, provisto de D.N.I. 33.368.894-B, con domicilio a efectos de notificaciones en Barroso nº 5, planta 7ª puerta 1 y 2 de Málaga (29001) (joseluisflores@coamálaga.es)
- **D. JUAN RAMÓN FERNÁNDEZ-CANIVELL Y TORO** abogado urbanista colegiado 859 del ICAM, provisto de D.N.I. 24.856.431-D y con domicilio a efecto de notificaciones en Barroso nº 5, planta 7ª puerta 1 y 2 de Málaga (29001) (caniarte@gmail.com).



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

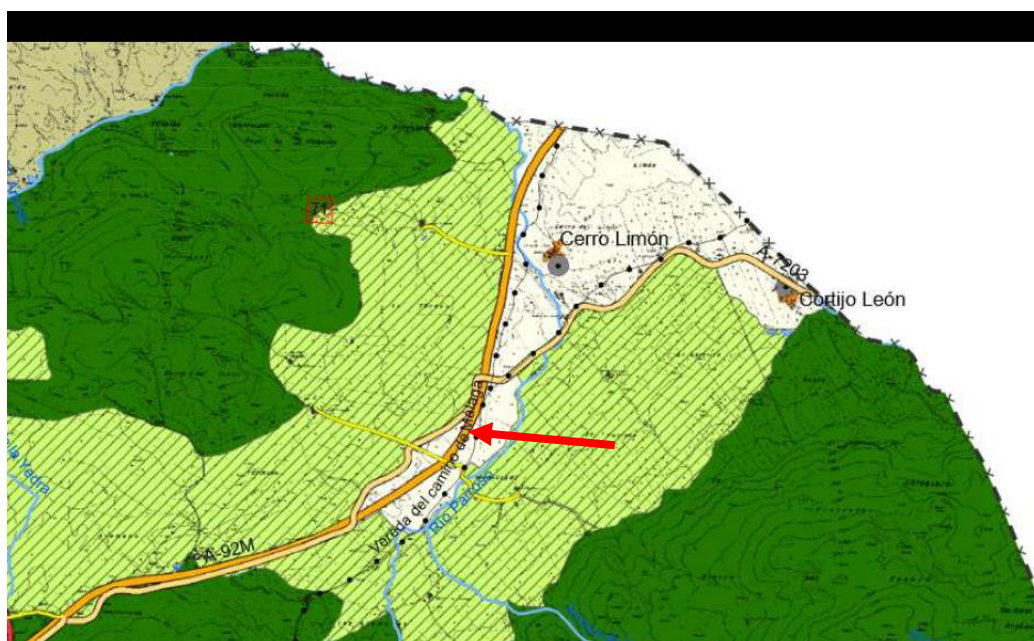
abogado urbanista

5.- INFORMACION URBANISTICA.

5.1.- Base de Datos.

Para la redacción del presente Plan de Sectorización se ha dispuesto de la información siguiente:

- Información urbanística y diagnóstico del Plan General de Antequera.
- Cartografía del Plan General a escala 1:2.000
- Plano catastral. A escala 1:1.000 completada con los datos conocidos de la Oficina Técnica De Ordenación Urbanística.
- Fotoplano a escala 1:2000, (enero 2021).
- Imagen satélite de alta resolución (60 cm/píxel), de todo el municipio de Antequera realizada por la empresa DECASAT, GAT Ingenierías y Sistemas SL, con fecha 1 de enero de 2006, que ha servido para la actualización de la información, al estar geo-referenciada con la cartografía disponible



SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
 SNUP-IF Espacios de Interés Forestal  SNUP-IP Espacios de Interés Paisajístico	 SNUEP-EN Enclaves Naturales Excepcionales  SNUEP-ZPL Zona Protección Laguna de Fuente Piedra
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	 Humedales  Cuencas Vertientes
 SNUEP-CS Complejo Serrano del PEPMF  SNUEP-PAS.a Paisaje Agrario Singular PEPMF  SNUEP-PAS.b Paisaje Agrario Singular PEPMF	 SNUEP-VP Vías Pecuarias

Plano clasificación urbanística

A partir de dicha documentación y de la información obtenida sobre el terreno se ha elaborado el siguiente Resumen del sector del término de Ordenación Urbanística en donde se encuentra el Sector SURNS-SM.

5.2.- Límites

Norte:	Sistema general viario A-7203 perteneciente a la red Autonómica Complementaria de la Junta de Andalucía Finca 40.606 perteneciente a D ^a . Carmen Luque Mejias
Este:	Cauce Rio Parroso
Oeste:	Vía pecuaria colindante, antiguo Camino Málaga
Sur:	Cauce Rio Parroso. Finca 34168 perteneciente a D ^a Dolores Caro Carneros y D. Francisco Muñoz Pelaez

5.3.- Superficie

Según reciente medición y levantamiento topográfico realizado en la zona, la finca de la propiedad afectada por el sector dispone de una superficie de 166.266 m².

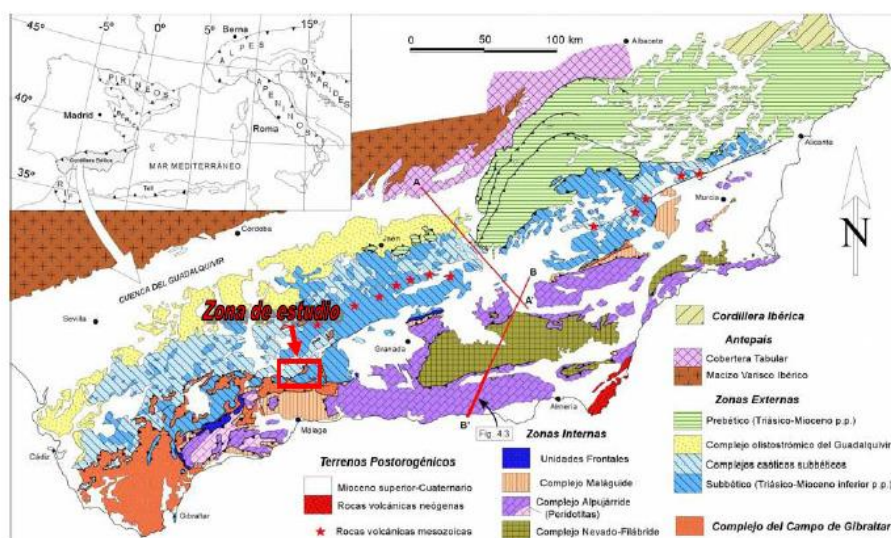
Plasmando en dicha finca la afección derivada del dominio público hidráulico por el cauce del Rio Parroso, la afección de la carretera A-7203 y la afección de la vía pecuaria colindante, la superficie resultante del sector es 157.889,40 m².

Esta superficie del sector podrá variar en función del informe vinculante emitido por la Agencia Andaluza del Agua, en referencia al mencionado dominio hidráulico público y a la zona inundable de dicho rio.

5.4.- Características geotécnicas.

La zona de estudio se encuentra situada en la Cordillera Bética. La Cordillera Bética (o Cordilleras Béticas) es la gran unidad orográfica y geológica del S y SE de la Península Ibérica.

De la publicación del Instituto Geológico y Minero, Ministerio de Industria, "Mapa Geotécnico y de riesgos geológicos de Cádiz", se extraen resumidamente las características principales de los terrenos incluidos en el Sector SURNS-SM.



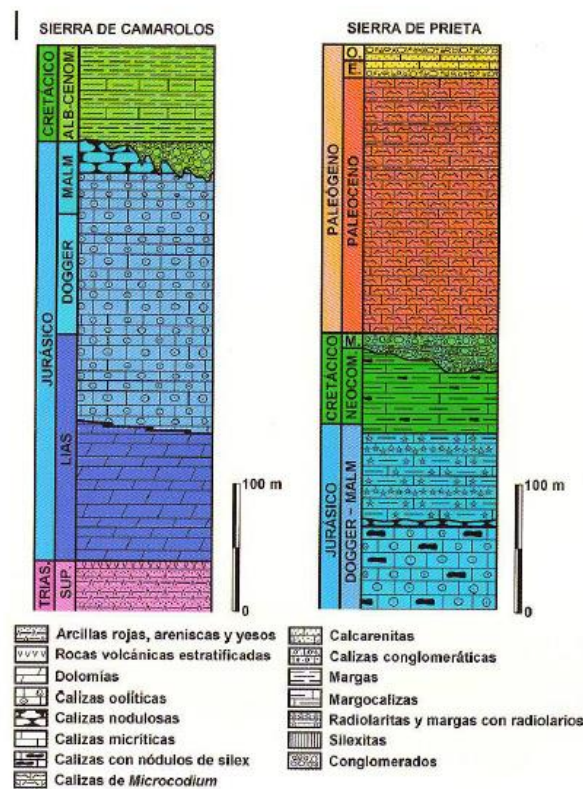
Mapa geológico de la Cordillera Bética en el que se muestra la extensión de los afloramientos de cada una de las unidades diferenciadas.

La estructura general muestra una fuerte deformación debido a la posición tectónica del área entre las Zonas Interna y Externa de la Cordillera Bética. Hay pliegues apretados, de dirección general E-O (formando un arco convexo hacia el Sur), y cabalgamientos o escamas tectónicas con vergencia hacia el Sur en el sector central. Estas escamas tienen en su base arcillas y evaporitas triásicas que han actuado como nivel de despegue, que puntualmente han llegado a ascender hasta la superficie o sus proximidades.

Todo el conjunto está limitado, al Norte y al Sur, por fallas de desgarre que posteriormente han funcionado como fallas normales, levantando la Alta Cadena. Además, existen fallas transversales que han compartimentado la unidad y han configurado el relieve actual.

La Sierra de Camarolos (al este del sector) presenta una estructura en unidades cabalgantes hacia el Sur, formadas por la serie carbonatada jurásica.

Sin embargo, la escama más meridional (Sierra Prieta) presenta una serie estratigráfica muy diferente, formada en su base por calizas con sílex y margas violáceas con radiolaritas, que representan el Jurásico medio y superior, a las que suceden unas calizas margosas grises del Cretácico y un conjunto carbonatado de unos 200 metros perteneciente al Paleoceno que incorpora conglomerados e intercalaciones margosas.



El tramo de calizas oolíticas presenta estratificación masiva, con intercalaciones de brechas calcáreas y a veces sílex. Es el tramo que conforma la mayor parte de los relieves montañosos de la región, y su espesor estimado varía entre unos 200 y unos 350 metros, según la escama cabalgante.

La parte terminal del Jurásico está representada por 10 a 50 metros de brechas calcáreas (ocasionalmente con corales) en las sierras de Camarolos y del Jobo, mientras en el extremo NE (Sierra de San Jorge) son calizas nodulosas rojizas.

Los terrenos se califican en la zona II según puede comprobarse en el mapa de factores geológicos con incidencia constructiva. Están constituidos por depósitos pliocénicos y de naturaleza de conglomerados, arenas, areniscas, arcillas, marga y carbonatos pulverulentos.

Presentan alta permeabilidad excepto las áreas con presencia de niveles arcillosos. El coeficiente de escorrentía $c = 0,35$ a $0,50$.

Nivel piezométrico entre 0 a 12 m, profundidades del agua entre 2 y 7 m. En esta zona hay que suponer las cotas mayores de 6 m.

Características geomecánicas y condiciones para la cimentación, a -1,50 m de la rasante:

- Margas blancas: 1,5 a 4,6 Kg./cm²
- Arcillas arenosas: 1,2 a 3,6 Kg./cm²
- Arenas limosas y arenas arcillosas: 0,5 a 6 Kg./cm²

En conclusión, no existen riesgos geológicos. En el caso de cimentaciones superficiales pueden presentarse problemas relacionados con la expansividad, oquedades subterráneas y agresividad. Admite desde el punto de vista geomorfológico el uso previsto para el sector.

5.5.- Topografía.

En conjunto los terrenos del sector se encuentran a una cota superior respecto a la cota del cauce del río Parroso, garantizando así la no inundabilidad del sector.

Respecto a la autovía A-92M, el acceso al sector se hace desde la cota existente de la carretera de la red autonómica complementaria A-7203 (+715,20)

El terreno presenta una pendiente transversal descendente que va desde la cota de la A-7203 a la cota inferior del cauce del río, con una pendiente media de 10%

5.6.- Vegetación.

Los terrenos que ocupa el sector son tierras de labor de secano, donde de la vegetación existente cabe destacar los almendros y olivos. En el resto los terrenos se encuentran dedicados a pequeñas huertas, pastos o simplemente abandonados. Como elementos de separación entre parcelas en la mayor parte de los casos existen obras de fábrica o alambrados y en algunos casos transparentes, setos de macrocarpa y lentisco.

5.7.- Usos e infraestructuras.

El uso para este sector es el de Terciario-comercial, Hotel-balneario y Estación de servicio, con un coeficiente de edificabilidad global de 0,10 m²/m²s.

También se admitirán como usos complementarios y compatibles camping, actividades deportivas y demás usos terciarios.

Se prohíbe expresamente el uso Residencial y el Industrial en las categorías 2^a, 3^a y 4^a.



j os é l u i s f l o r e s c a r r e ñ o

arquitecto



j u a n r a m ó n f e r n á n d e z - c a n i v e l l y t o r o

abogado urbanista

El sector delimita una única Unidad de Ejecución siendo el sistema de actuación por compensación

El Área de reparto es única para el sector

Respecto a las infraestructuras, comentar los siguientes aspectos:

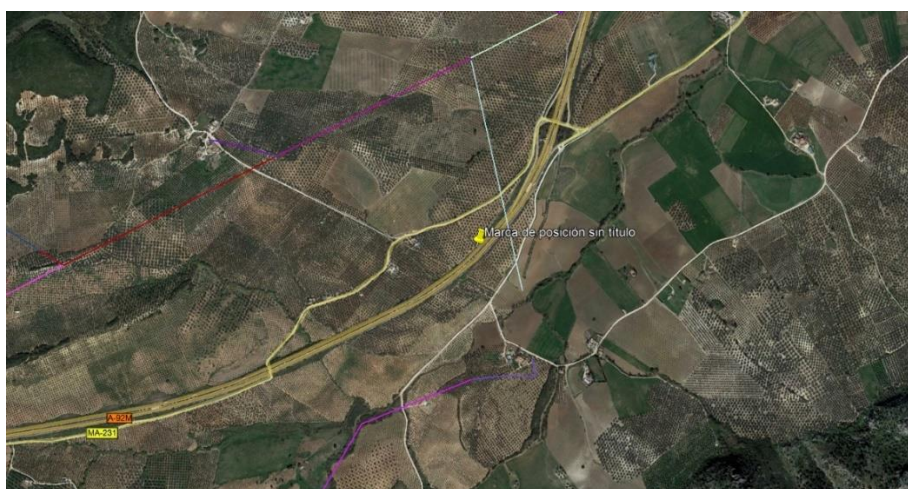
Abastecimiento de agua

Respecto a las instalaciones de abastecimiento de agua, consultada la compañía suministradora Aguas de Torcal, nos indican que no existen infraestructuras de abastecimiento de agua en la zona que nos ocupa. Por tanto, hay que hacer las infraestructuras necesarias para la dotación de agua a dicho sector, cuya solución será consensuada con la compañía suministradora y con el ayuntamiento de Antequera.

Por otro lado, el sector tiene un acuerdo con la Comunidad de Regantes, de fecha 21 de junio de 1990, en el cual este sector dispone de agua del manantial del río Parroso, con derecho a un caudal de 2,00 l/s para uso doméstico y para riego.

Abastecimiento eléctrico

Actualmente colindante al sector discurre dos redes aéreas de media tensión. Por el sector discurre una red aérea de baja tensión.



Telecomunicaciones

Se ha consultado a la compañía suministradora sobre las infraestructuras en materia de telecomunicaciones que existan en la zona.

Actualmente existe en el sector una torre de antena de telecomunicaciones de la empresa Vodafone

4.8.- Ficha urbanística.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SURNS-SM

IDENTIFICACION	SURNS-SM	SIERRA MALAGA
LOUA:	NUCLEO URBANO / ZONA:	ESTE

ORDENACION

ORDENACION ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL SUELO M2	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UAS/M2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS	10% DISEÑO UAS	EXCESOS DE APROVECHAMIENTO UAS
157.889,40	Según plan de sectorización					
USO EXCLUSIVO	COEF. EFICIENCIA (CÓDIGO DE OBRA) M2/M2	TECHO MÁXIMO M2				
	0,10	15.788,94				

OBJETIVOS Y CRITERIOS: ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A) ámbito que comprende terrenos que, por su situación y topografía, resultan idóneos para la instalación de usos turísticos, deportivos, comerciales y de servicios de carretera. A estos efectos se admitirán los usos de hostelería, comercial, deportivo, restauración, estación de servicio e industrial 1ª categoría

B) El ámbito se desarrollará mediante un Plan Especial que deberá contener un proyecto paisajístico.

C) La altura máxima de la edificación será de PB+1, salvo excepciones que por funcionamiento del uso asignando, como pueda ser el deportivo/terciario, precise de más altura y siempre < 20,00 metros.

D) Las zonas verdes se situarán, preferentemente, a lo largo de las áreas colindantes con el cauce del río Parroso que conforma el límite oriental del ámbito, debiendo tener un tratamiento de parque lineal que mantenga su carácter natural, sin perjuicio de las actuaciones de protección de márgenes que resulten imprescindibles y que, en todo caso, deberán ser autorizadas por el organismo competente. Dicho tratamiento incluirá actuaciones de regeneración ambiental y reforestación y su coste será asumido por los promotores.

E) Serán de obligado cumplimiento las Medidas de Protección, Cap 5, Título II de la Normativa Urbanística del PGOU y las Medidas Correctoras Genéricas y Específicas establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

USO ACCIONES LOCALES MÍNIMAS	USO COMPATIBLE	% MÁXIMO DE USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO	ORDENANZA APLICACIÓN	ALTURA MÁXIMA (M) DE PLANTAS
Según LOUA y reglamento de aplicación	Comercial, Industrial 1ª categoría, Estación Servicio, Deportivo	Según Plan de Sectorización	Residencial, Industrial 2ª y 3ª categoría	Según Plan de Sectorización	Según Plan de Sectorización

CONDICIONES GENERALES DE SECTORIZACIÓN

- 1) Serán las establecidas en el Título VIII. Normativa del Suelo Urbanizable No Sectorizado, de la Normativa Urbanística del PGOU.
- 2) Deberá resolver de modo independiente las infraestructuras de abastecimiento y energía eléctrica necesarias para satisfacer las necesidades del sector.
- 3) Deberá resolver la depuración y vertido de aguas residuales de modo independiente, incorporando su propia EDAR e incluyendo un sistema de tratamiento terciario de las aguas y creación de una red de agua reutilizada, según la normativa sectorial vigente.
- 4) Las conexiones al viario principal existente y las infraestructuras de abastecimiento o energía que deban realizarse fuera del ámbito del SURNS, con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal, tendrán la consideración de sistemas generales, exigiéndose el informe favorable de las Administraciones competentes y deberán estar ejecutados con cargo a sus promotores antes del inicio de las obras de urbanización del sector.

AFECCIONES

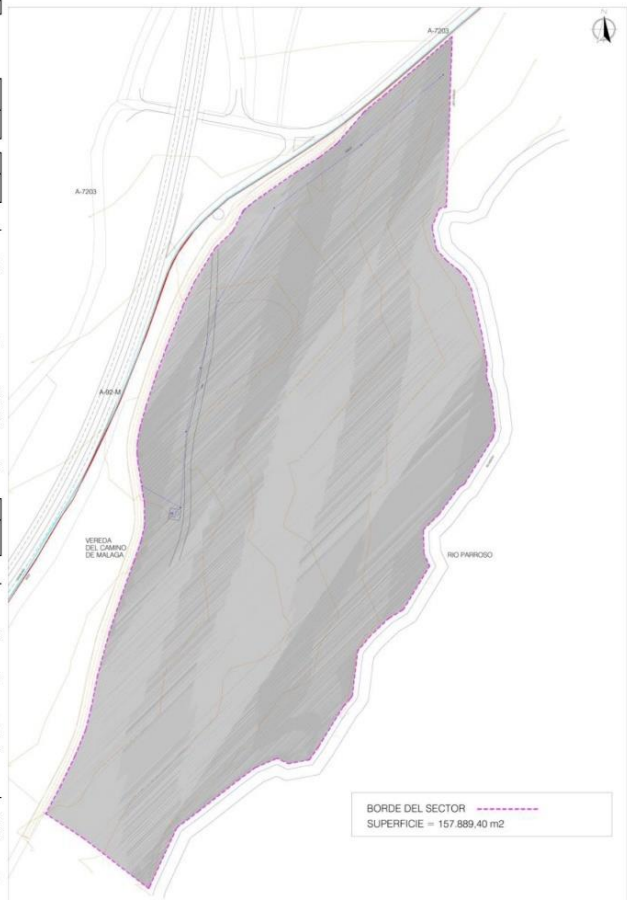
Vías Pecuarias: El Plan de Sectorización tendrá en cuenta, a los efectos de delimitación del sector, la zona SNUF correspondiente a las vías pecuarias colindantes, como consecuencia los límites y superficie del sector, a efectos del cálculo de la edificabilidad, serán los definidos por el Plan de Sectorización al tener en cuenta las condiciones anteriores.

Cauce Río Parroso: Con anterioridad a la aprobación del Plan de Sectorización se exigirá informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua sobre dominio público hidráulico y zona inundable de dicho río.

Sistema General Vial de Titularidad Autonómica: Las zonas de protección y no edificación del dominio público viario serán las establecidas en el art. 4.2.5 de la Normativa Urbanística del PGOU, de acuerdo con los preceptos de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía. Para las obras que afecten al sistema general viario de titularidad pública, tales como las intersecciones, será necesaria la autorización y conformidad de la Administración titular de la vía, independientemente de los informes sectoriales emitidos al presente Plan General.

GESTION Y PROGRAMACION

SISTEMA DE ACTUACION	INSTRUMENTO DE ORDENACION	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	PLAZO DE EJECUCION
Según plan de sectorización	PLAN DE SECTORIZACION	Según plan de sectorización	Según plan de sectorización	Según SG-SURNS del PGOU y Plan de Sectorización	



BIENES DE DOMINIO PUBLICO AFECTADOS

HIDRAULICO: cauce Río Parroso y sus zonas de protección. (Ref.: plano de Ordenación General P.B.1-36)

VÍAS PECUARIAS: Vereda del camino de Málaga, Vereda de Antequera a Villanueva del Rosario y Loja (Ref.: Plano de Ordenación Estructural P.A.-26).

Sistema General Vial de titularidad autonómica A-504 y A-703 (Ref.: Plano de Afecciones y Protecciones IB-06 y Plano de Ordenación General P.B.1-23).

En los planos de información sobre el estado actual y en el Anexo a esta Memoria se recoge la relación de fincas y propietarios, según los datos conocidos al momento de redactarse el presente Plan de Sectorización. Todo ello sin perjuicio de la concreción y el detalle más pormenorizado que resulte respecto a los mismos y que pudiera derivarse de su tramitación como del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

6.- CONTENIDOS DEL PLAN DE SECTORIZACION.

Determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada

En el artículo 12 de la LOUA se establece el contenido de los planes de sectorización, que en este caso y al estar adaptado el Plan General vigente a la Ley, resulta posible en su aplicación íntegra e inmediata. Debe tenerse en cuenta las determinaciones ya establecidas para este sector respecto al uso asignado, del sistema de actuación por compensación y de que la iniciativa es de Ordenación Urbanística. No obstante, se incluyen además de la delimitación del sector, todas las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto

j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

En cuanto a estas últimas, las determinaciones del Plan de Sectorización del Sector SURNS-SM para la ordenación pormenorizada, consistirán en la definición completa de elementos y características de la ordenación necesaria para que este sector de suelo urbanizable pueda ser categorizado como ordenado. El contenido coincidirá por tanto con lo dispuesto en el artículo 13 de la LOUA para los planes parciales de ordenación.

6.1.- Las determinaciones de la ordenación estructural

En el Plan de Sectorización del Sector SURNS-SM la ordenación estructural viene determinada por lo ya establecido en el Plan General y que se concreta en lo siguiente:

- La delimitación del sector objeto de transformación es el indicado en este documento, resultado de la aplicación de las distintas afecciones que existen en la zona.
- La mejora en el acceso desde la autovía A92-M, mediante la creación de una rotonda que regule y optimice el tráfico de vehículos, tanto para acceder al sector como para los vehículos que tomen la carretera A-7203 en dirección hacia Villanueva del Rosario y los que vienen desde allí hacia la autovía A92-M.
- El uso global de carácter terciario-comercial. La edificabilidad máxima de uso lucrativo resulta ser de 15.788,94 m² de techo construido.
- A todos los efectos el ámbito del Sector SURNS-SM constituye también el de un Área de reparto independiente, según lo establecido en el Plan General y en la legislación urbanística.
- El Aprovechamiento medio será de 0,0865 UAS/m²
- El sector delimita una única Unidad de Ejecución siendo el sistema de actuación por compensación

6.2.- Área de reparto y cálculo aprovechamiento medio

AREA DE REPARTO

Según el Capítulo 4 Otros instrumentos de innovación en el artículo. 1.4.1., la delimitación del área de reparto corresponde con el ámbito del sector SURNS-SM delimitado y los sistemas generales adscritos al mismo, así como el cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.

A tal fin, si fuera necesario, se podrán adscribir terrenos exteriores a las zonas de urbanizable no sectorizado para calificarlos de sistemas generales.

El sector delimita una única Unidad de Ejecución siendo el sistema de actuación por compensación.

COEFICIENTES PONDERACION

A partir de los coeficientes de ponderación recogidos en el Tomo II Memoria de ordenación Capítulo 4. Apartado 1.4 Coeficientes de ponderación. Justificación, del Plan General, para el Sector SURNS-SM tenemos los siguientes valores para uso terciario:

Tipo de uso	Coeficiente ponderación
TE: Terciario	0,90



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

Para realizar el cálculo del Aprovechamiento Medio en este sector de suelo urbanizable se ha tenido en cuenta lo previsto en la LOUA, artículos 58 a 61 ambos inclusive. Para ello aplicaremos a las superficies máximas construidas el coeficiente de ponderación del cuadro anterior y que le correspondan en cada caso por el uso característico que se propone. De esta forma se obtiene los aprovechamientos lucrativos y resultando ser los aprovechamientos tipo el cociente de dividir por la superficie total delimitada, incluida la correspondiente a los sistemas generales.

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

La edificabilidad total de uso lucrativo en el Sector SURNS-SM es de 15.178,45 m², según el cuadro resumen de características de las manzanas edificables que se incluye en las Ordenanzas reguladoras, ya ajustado a las nuevas condiciones de edificación.

El coeficiente de edificabilidad global del sector es de 0,100 m²t/m²s

El índice de edificabilidad media, en función de los distintos usos, es de 0,1567 m²t/m²s

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo global se han considerado las superficies totales edificables, aplicándoles el coeficiente de ponderación correspondiente de 0,90 y de todo ello obtenemos un Aprovechamiento objetivo total de 13.660,61 UAS

La superficie total del sector de 157.889,40 m² por lo que el Aprovechamiento Medio del Sector SURNS-SM resulta ser de:

$$\text{Aprovechamiento Medio} = \text{Aprovechamiento objetivo total} / \text{Superficie total}$$

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 13.660,61 \text{ UAS} / 157.889,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 0,0865 \text{ UAS/m}^2$$

6.3.- Las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Las determinaciones propuestas para la ordenación pormenorizada se realizan a partir de los elementos de la estructura orgánica del Plan General que se incorporan en esta zona:

- En el sistema viario, materializado en un único viario a modo de eje este-oeste que recorre las distintas parcelas edificables del sector.
- En el sistema de espacios libres, la colindancia con el río Parroso y la zona intermedia entre el sector y la autovía A92-M.

Los elementos de la ordenación pormenorizada que en su conjunto definen la solución propuesta para el Sector SURNS-SM, son los siguientes:



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

6.3.1.- LA RED VIARIA

Se genera una nueva rotonda en el acceso al sector desde la autovía A92-M y la carretera A-7203, para aportar una mejor solución a dicho cruce y garantizando así un óptimo acceso al sector.

Esta rotonda es de dos carriles, con un ancho total, entre líneas de bordillo, de 8,00 metros y un radio de curvatura en el punto medio de 15,00 metros. De esta forma se garantiza el correcto giro de vehículos y de camiones, resolviendo limpiamente el encuentro de varias vías concurrentes.

De la rotonda se realiza el acceso directo a la parcela destinada a Estación de Servicio, con lo que reducimos el tráfico rodado al interior del sector. De dicha rotonda parte igualmente el vial principal y único que dispone el sector, con disposición de dos carriles, uno para cada sentido, con un ancho total entre bordillos de 8,00 metros (4,00m/carril). Dicho vial va flanqueado por aceras de 2,50m de ancho en todo su desarrollo.

Se disponen de plazas de aparcamiento con dotación según Ley, tanto en plazas convencionales como para plazas de movilidad reducida. Dicho vial termina en una rotonda a modo de fondo de saco, con dos carriles para el mismo sentido y un ancho entre bordillos de 8,00 m de manera que garantiza la correcta circulación.

De este vial se acceden a todas las parcelas edificables del sector

Se han tenido en cuenta en cuanto a los trazados, pendientes, etc., la eliminación de barreras arquitectónicas para la circulación peatonal y el acceso adecuado de personas con discapacidad a los edificios que se ubiquen en el sector, según lo dispuesto en las ordenanzas vigentes. Así mismo se ha tenido en cuenta las condicionantes urbanísticas de la normas contra incendios en cuanto al diseño de las calles de ancho superior a 6,00 m y separación en lo posible de las zonas arboladas.

6.3.2.- LAS MANZANAS EDIFICABLES.

La propuesta de ordenación del sector ha buscado la optimización de la ubicación de los usos, así como la mejor integración de los mismos en el entorno. Es por ello la seriación de las distintas parcelas resultantes en las que se busca una interacción entre ellas, posibilitando su correcto funcionamiento en base a las actividades que ellas se van a realizar.

El resultado de la ordenación son cinco parcelas donde se implantan los usos siguientes:

- Terciario-Comercial
- Hotel-Balneario
- Estación de Servicio
- Equipamientos
- Zona Verde Pública

El cuadro general de superficies del sector, de acuerdo a la ordenación pormenorizada propuesta, es el siguiente:

CONCEPTOS	SUPERFICIES (m ²)	PORCENTAJES (%)
MANZANAS EDIFICABLES (P-1 P-2 P-3)	105.991,79	67,13%
ZONAS VERDES	38.780,69	24,56%
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	7.215,75	4,57%
<i>Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):</i>		<i>45.996,44 (29,13 %)</i>
VIARIOS PÚBLICOS Y ACERAS	5.901,17	3,74%
TOTAL SECTOR	157.889,40	100,00%

Una vez regularizada y comprobada topográficamente la superficie del sector e implementados los diferentes usos de que se dispone, con las cuantías señaladas, en el diseño pormenorizado de la zonificación, la relación de parcelas y sus características son las siguientes:

Parcela	Superficie	Índice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coefficiente Ponderación.	Aprovechamiento (UAS)
EQUIP.-01	7.215,75	0,5000	----	Equipamiento (S)	EQUIP	(PB+1) 9m.	----	----
Z.V.-01	23.211,12	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-02	15.569,57	----	----	Zona verde	----	----	----	----
PARCELA 1	10.659,82	0,0700	746,19	Estacion Servicio	IND-ES	(PB+1) 9m.	0,90	671,57
PARCELA 2	24.495,35	0,3000	7.348,61	Terciario comercial	TE	(PB+1) 20 m	0,90	6.613,74
PARCELA 3	70.836,62	0,1000	7.083,66	Terciario hotelero	TE	(PB+2) 12m.	0,90	6.375,30
VIARIO	5.901,17	----	----	Viales	----	----	----	----
TOTALES	157.889,40	0,1567	15.178,45	----	----	----	0,90	13.660,61

En resumen, la Tabla de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial quedará así:

USOS	EDIFICABILIDAD (m ² techo)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAS)
Estacion Servicio	746,19	0,90	671,57
Terciario comercial	7.348,61	0,90	6.613,74
Terciario hotelero	7.083,66	0,90	6.375,30
TOTAL SECTOR	15.178,45		13.660,61

En las ordenanzas de este Plan de Sectorización viene los distintos parámetros urbanísticos que regulan los usos a implantar en las parcelas

Cualquier alternativa y/o alteración a la ordenación de las manzanas podrá realizarse siguiendo el procedimiento previsto para la modificación de planeamiento o mediante la tramitación de un Estudio de Detalle según los casos.

6.3.3.- LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Para el equipamiento comunitario se reservan las superficies de terrenos necesarias según lo establecido en la LOUA, artículo 17 y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, se debe destinar para Dotacional, 14-20% del suelo del Sector, con el 10% al menos de Zona Verde.

1) La LOUA (artículo 17):

Dotacional, 14-20% del suelo del Sector:

Entre 22.104,51 y 31.577,88 (se disponen 45.996,44 m²).

Con el 10% al menos de Zona Verde (se dispone de Z.V. el 24,56% del Sector)

Y entre 0,5-1 pl. aparc. público/100 m²t:

76 - 152 (se disponen 104 = 0,69 pl/100 m²t)

2) El Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978:

Dotacional, 10+4 = 14% suelo Sector: 22.104,52 m² (se disponen 45.996,44 m²).

1 pl. aparc./100 m² de techo = 152 plazas (públicas y privadas),

(se disponen 104 en vías públicas + las por Ordenanzas en las Manzanas y parcelas).

En referencia a la reserva de **plazas de aparcamiento accesibles** exigidas en la Orden VIV/561/2010, el sector dispondrá de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

para su uso por personas con movilidad reducida.

El número de plazas es destinadas a tal fin es:

$$1/40 \text{ plazas: } 104/40 = 2,60$$

Por tanto, se precisa un mínimo de **3 plazas**.

Estas plazas están ubicadas, lo más próximas posible, a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura.

Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud $\times$ 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud $\times$ 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

La ubicación exacta, así como, las características geométricas de dichas plazas, se determinará en el correspondiente Proyecto de Urbanización que desarrollaran la Unidad de Ejecución del sector.

Para equipamiento comunitario se destina una parcela de 7.215,75 m² de superficie, que supone un 4,75% del sector y su uso será el Institucional con el uso pormenorizado de Uso Público Administrativo.

La edificabilidad será la que resulte de la aplicación del PGOU de Antequera.

Esta asignación de uso se justifica por el carácter complementario jurídico-público respecto del uso principal del centro de escalada (v.gr. oficina federativa, información turística.....)

La reserva de aparcamientos, en las vías públicas es de 104 plazas, lo que supone 0,68 plazas/100m². Cumple la dotación entre 0,5-1 plaza/100m² según la LOUA.

De estas plazas se dispondrán 3 plazas para movilidad reducida (1plaza/40 plazas).

A estas 104 plazas se añadirían las que deben incluirse en las manzanas edificables, obligatoriamente según las ordenanzas en la proporción de una por cada 100 m² construidos de cualquier uso.



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

6.3.4.- LAS ZONAS VERDES

Se dispone en las parcelas ZV 01 y ZV 02. Con una superficie total de 38.780,69 m² lo que supone un 24,56%, cifra muy superior a lo estipulado en Ley para parques y jardines que es un 10%

Las zonas verdes se ubicarán lo largo de las áreas colindantes con el cauce del río Parroso que conforma el límite oriental del ámbito, debiendo tener un tratamiento de parque lineal que mantenga su carácter natural y practicable.

Igualmente, en la zona colindante a la autovía A92-M para protección de dicho margen, se dispone otra zona verde que sirva a modo de pantalla acústica y visual con la autovía.

Dicho tratamiento incluirá actuaciones de regeneración ambiental y reforestación y su coste será asumido por los promotores.

6.3.5.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN Y DE LAS REDES DE SERVICIOS.

En la ordenación pormenorizada del Sector SURNS-SM que se incluye en este Plan de Sectorización, se determinan los trazados y características fundamentales de los servicios de infraestructuras que como mínimo deberá disponer el sector para que las parcelas resultantes puedan ser clasificadas como suelo urbano y en aplicación de las restantes determinaciones del Plan ser consideradas como solares aptos para la edificación.

Se han tenido en cuenta las determinaciones del Plan General en cuanto a las redes generales, sus previsiones y características, así como las características de los elementos existentes.

En las ordenanzas de urbanización de este Plan de Sectorización se establecen los criterios para el diseño de la urbanización del sector.

Según lo comentado en el punto 4.7.- *Usos e infraestructuras* sobre las infraestructuras existentes, se determinan las cuestiones epigrafiadas, todo ello con carácter indicativo, dado que el Plan de Sectorización sólo incorpora trazados y esquemas de redes, que deberán desarrollarse y calcularse debidamente, en el correspondiente proyecto de urbanización del Sector.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de la red de abastecimiento del Sector se hará en función de los criterios que el Ayuntamiento y la compañía suministradora determinen. Ante la inexistencia de una red de abastecimiento próxima al sector, se podrá realizar una infraestructura que aporte dicho abastecimiento, bien conectando a la red más cercana (barriada Cerro Limón) o bien creando un acuerdo marco para la realización de un depósito en la zona cercana al límite del municipio con Villanueva del Rosario.



j osé l uis f lores c arreño

arquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

abogado urbanista

No obstante lo anterior y en paralelo a esta tramitación para el abastecimiento, como hemos indicado en el punto 4.7 de esta memoria, el sector tiene un acuerdo con la Comunidad de Regantes, de fecha 21 de junio de 1990, en el cual este sector dispone de agua del manantial del río Parroso, con derecho a un caudal de 2,00 l/s para uso doméstico y para riego.

La red de abastecimiento del Sector se trazará por las aceras de los viales conformando una red de tipo mallado, con una conducción principal.

Los cálculos de la red de abastecimiento serán desarrollados en el proyecto de urbanización, que desarrollará el sector.

Las conducciones que discurran por los acerados de los viales nuevos serán de fundición dúctil y un diámetro mínimo de 100 mm, disponiéndose en los cruces de calzadas de protecciones de hormigón.

Con objeto de establecer los caudales demandados a considerar para el desarrollo urbanístico del Sector SURNS-SM "Sierra de Málaga", se recoge a continuación la tabla resumen de superficies y usos previstos del sector:

Parcela	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos
EQUIP.-01	7.215,75	0,5	3.607,88	Equipamiento (S)
Z.V.-01	23.211,12	----	----	Zona verde
Z.V.-02	15.569,57	----	----	Zona verde
PARCELA 1	10.659,82	0,07	746,19	Estacion Servicio
PARCELA 2	24.495,35	0,3	7.348,61	Terciario comercial
PARCELA 3	70.836,62	0,1	7.083,66	Terciario hotelero
VIARIO	5.901,17	----	----	Viales
TOTALES	157.889,40	0,157	18.786,34	----

Para la previsión de dotación mínima a considerar para el abastecimiento de agua potable al Sector, se atenderá lo dispuesto en el Art. 5.6 Normativas Técnicas de Abastecimiento de Agua, del Tomo IV Normas de la Edificación y Normas Técnicas de Urbanización del PGOU de Antequera.

Según dicha normativa técnica la dotación a considerar será:



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

2.- Dotaciones.

El cálculo de las dotaciones se hará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Uso doméstico, más parte proporcional de riego de calles y zonas transitables..... 300 l/hab/día
- Jardines y zonas verdes..... 4 m³/día por cada 1.000 m²
- Equipamientos públicos, centros-sociales y locales comerciales..... 1.000 l/día por cada 100 m²
- Zonas y parcelas de uso industrial... de 0,25 á 1,00 l/seg/Ha. bruta (justificándose el valor adoptado)
- Hoteles y hospitales y centros análogos..... 600 l/hab/día
ponderando: 1 cama: 1 habitante. 1 puesto de trabajo: 0,5 hab.
- Para cualquier otro uso diferente se deberá justificar la dotación empleada.

Según lo expuesto anteriormente, la previsión de potencia resultante se recoge en la siguiente tabla:

Parcela	Superficie	Edificabilidad (m2)	Uso	Dotación mínima	Dotación prevista (l/día)	Dotación prevista (l/s) (*)
EQUIP.-01		3.607,88	Equipamiento (S)	1000 l/d por cada 1000m2	3.608,00	0,10
Z.V.-01	23.211,12	---	Zona verde	4000 l/día por cada 1000m2	92.844,48	2,58
Z.V.-02	15.569,57	---	Zona verde	4000 l/día por cada 1000m2	62.278,28	1,73
PARCELA 1		746,19	Estacion Servicio	1 l/s por Ha	6.447	0,18
PARCELA 2		7.348,61	Terciario comercial	1000 l/día por cada 100m2	73.486	2,04
PARCELA 3		7.083,66	Terciario hotelero	600 l/hab/día	42.600	1,18
VIARIO		5.901,17	Viales	---	---	---
				Potencia Total:	281.264	7,81
(*) Consumo del día media repartido en diez horas						

SANEAMIENTO DE RESIDUALES

Se considera un caudal de aguas residuales igual al considerado para abastecimiento en condiciones normales, con un periodo de evacuación de 10 horas, e incrementado por un factor de 2,5 para prever la posible entrada a la red de agua de lluvia por filtraciones o injerencias no controladas.

Para el predimensionamiento de la red se han estudiado los tramos principales de los viales, asignando como pendiente del colector la misma que la del vial, determinando así el diámetro necesario del colector en función del caudal a evacuar.

El diámetro mínimo de los colectores de la Red de Saneamiento de aguas residuales será de 315 mm, en PVC, correspondiendo el diseño a una red ramificada que vierte sus aguas sobre las depuradoras que se establecerán en el sector.

En la Red de Saneamiento, se ejecutarán pozos de registro en los cambios de alineaciones, y como máximo cada 50 metros de longitud. Las conexiones con las manzanas o parcelas se ejecutarán a través de estos pozos de registro, también mediante tuberías de PVC de diámetros inferiores s/acometidas.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

La Red, se traza bajo la calzada de los viales, a una profundidad mínima de 1,00 metros sobre la generatriz superior del tubo, apoyándose la tubería en una cama de arena y con rellenos de material seleccionado.

SANEAMIENTO DE PLUVIALES

Se desarrolla la Red de aguas Pluviales mediante colectores de PVC, trazados por los viales, bajo calzadas.

El vertido se efectuará en los puntos más óptimos debido a la topografía del solar.

Las conexiones de la red con las manzanas y parcelas, zonas verdes y deportivas, etc., se realizan en los pozos de registro, que se ejecutan como máximo cada 50 metros de longitud, y en todos los cambios de alineaciones.

Se dispondrán imbornales tipo buzón, junto a los bordillos, de gran capacidad, para que recojan las pluviales de los viales.

Para el cálculo de la Red de Pluviales, se considera una pluviometría uniforme de 200 litros por segundo y hectárea, sobre las áreas a drenar. Como coeficientes de escorrentía se adoptará 0,90 para viales, superficies edificadas y espacios libres pavimentados en parcelas edificables, y 0,50 en el resto de espacios libres de parcelas, zonas verdes, verdes deportivas, etc.

La Red se traza bajo la calzada de los viales, a una profundidad mínima de 1,00 metros sobre la generatriz superior del tubo, apoyándose la tubería en una cama de arena y con rellenos de material seleccionado.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

Con objeto de establecer la previsión de potencia a considerar para el desarrollo urbanístico del Sector SURNS-SM "Sierra de Málaga", se recoge a continuación la tabla resumen de superficies y usos previstos del sector:

Parcela	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos
EQUIP.-01	7.215,75	0,5	3.607,88	Equipamiento (S)
Z.V.-01	23.211,12	----	----	Zona verde
Z.V.-02	15.569,57	----	----	Zona verde
PARCELA 1	10.659,82	0,07	746,19	Estacion Servicio
PARCELA 2	24.495,35	0,3	7.348,61	Terciario comercial
PARCELA 3	70.836,62	0,1	7.083,66	Terciario hotelero
VIARIO	5.901,17	----	----	Viales
TOTALES	157.889,40	0,157	18.786,34	----

El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, en su Instrucción Técnica ITC-BT-10, establece la previsión de cargas para suministros en Baja Tensión, por lo que se considerará la carga prevista a razón de 100w/m² para parcelas destinadas a uso comercial y hotelero y 125w/m² para la parcela destinada a Estación de Servicio.

Para la parcela destinada a Equipamiento, dado que no se sabe de antemano la potencia



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

a instalar, atenderemos a lo dispuesto a la Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, en la que se indica que la potencia a considerar para parcelas de más de 1.000m² sería equivalente a 50 W/m².

En relación con la previsión de potencia para el viario, se estiman unos valores de previsión de cargas de 0,35w/m², dato tomado como referencia de cálculos lumínicos realizados anteriormente para iluminación de viales públicos.

Según lo expuesto anteriormente, la previsión de potencia resultante se recoge en la siguiente tabla:

Parcela	Edificabilidad (m ²)	Uso	Prevision Cargas (W/m ²)	Potencia Prevista (W)
EQUIP.-01	3.607,88	Equipamiento (S)	50	180.394
Z.V.-01	---	Zona verde	---	---
Z.V.-02	---	Zona verde	---	---
PARCELA 1	746,19	Estacion Servicio	125	93.274
PARCELA 2	7.348,61	Terciario comercial	100	734.861
PARCELA 3	7.083,66	Terciario hotelero	100	708.366
VIARIO	5.901,17	Viales	0,35	2.065
			Potencia Total:	1.718.960

La previsión de potencia del conjunto se he realizado siguiendo la instrucción de Reglamento de BT instrucción MIBT 010, A 100 W/m² la zona terciaria y comercial y a 125W/m² la zona para estación de servicio, así mismo se ha asignado BT a las parcelas, con líneas de 3x240+150mm² de Aluminio, con 6 o 7 circuitos en centros con 2x630 kvas y de 3 circuitos para centros de 1x630 kvas.

La potencia total, incluido garajes, alumbrado público y dotaciones puede estar en torno a los 1.718 Kw, equivalente en instalación a unas 1.908 KVA.

Los esquemas de Redes de Media Tensión han quedado consignados en Planos, disponiéndose Centros de Transformación en las Manzanas, de forma que se minimicen las futuras Redes de Baja Tensión, todos los C.T. estarán ubicados en el interior de las manzanas, nunca en viales o Z.V., dado que ENDESA no recepcionará cableados, en las actuales circunstancias, hasta que no haya demandas y/o estén en tensión.

En el caso de uso unitario de Manzanas, podrán disponerse en lugar de C.T. una Celda de Seccionamiento, con objeto de que el Proyecto de Edificación desarrolle su propio C.T. interior, al objeto de disponer de contador en alta.

ALUMBRADO PÚBLICO

Las instalaciones se ajustarán a lo dispuesto por la Instrucción Técnica Municipal para la Instalación de Alumbrado Público, de la Ciudad de Antequera.

El diseño del alumbrado se diseñará de forma que, bajo ninguna circunstancia, se puedan producir deslumbramientos ni confusión a los usuarios de las carreteras estatales.

Dicho alumbrado tiene las siguientes características:

- Vial 1 Distribución Bilateral Oposición cada 32 metros VSAP 150W. Columna recta de 9 metros de altura con brazo de 1 metro de vuelo. Iluminación media 23 lux. Uniformidad media 0,51.
- Rotonda 50 metros diámetro exterior: Torre de 18 metros de altura con cruceta para la instalación de 8 proyectores VSAP 400W. Iluminación media 42 lux. Uniformidad media 0,86.
- Los estudios cumplen con la Clase de Alumbrado CE2 (Iluminación media 20 lux. Uniformidad media 0,40).

INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

La Infraestructura de Telecomunicaciones será multioperadora, haciéndose las previsiones de conductos que cada Compañía demande alquilar, y disponiendo un par de tubos adicionales de reserva, con arquetas sin marca comercial.

INFRAESTRUCTURA DE GAS NATURAL

No existe en el entorno según la Compañía suministradora ninguna red existente en la zona.

RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

La extensión al Sector de la Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, incluso con la disposición de contenedores selectivos, de superficie, habrá de conveniarse con la Compañía recolectora correspondiente, para dejarlo definido en el Proyecto de Urbanización, que desarrolla este Plan de Sectorización.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

7.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

El presente Plan de Sectorización tiene por objeto la tramitación urbanística de los terrenos delimitados por el sector SURNS-SM Sierra de Málaga del PGOU de Antequera.

Los datos de Ordenación Estructural del Sector SURNS-SM Sierra de Málaga, son:

- Área de Reparto: Sector SURNS-SM.
- Uso: Terciario Comercial
- Superficie: 157.889,40 m²s.
- Superficie con aprovechamiento: 157.889,40 m²s.
- Índice de Techo edificable: 0,10 m²t/m²s.
- Aprovechamiento Medio: 0,0865 UA/m²s.

El cuadro general de superficies del sector de acuerdo a la ordenación pormenorizada propuesta, es el siguiente:

CONCEPTOS	SUPERFICIES (m ²)	PORCENTAJES (%)
MANZANAS EDIFICABLES (P-1 P-2 P-3)	105.991,79	67,13%
ZONAS VERDES	38.780,69	24,56%
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	7.215,75	4,57%
<i>Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):</i>	<i>45.996,44</i>	<i>(29,13 %)</i>
VIARIOS PUBLICOS Y ACERAS	5.901,17	3,74%
TOTAL SECTOR	157.889,40	100,00%

Una vez regularizada y comprobada topográficamente la superficie del sector e implementados los diferentes usos de que se dispone, con las cuantías señaladas, en el diseño pormenorizado de la zonificación, la relación de parcelas y sus características son las siguientes:



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

Parcela	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coefficiente Ponderación.	Aprovechamiento (UAS)
EQUIP.-01	7.215,75	0,5000	----	Equipamiento (S)	EQUIP	(PB+1) 9m.	----	----
Z.V.-01	23.211,12	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-02	15.569,57	----	----	Zona verde	----	----	----	----
PARCELA 1	10.659,82	0,0700	746,19	Estacion Servicio	IND-ES	(PB+1) 9m.	0,90	671,57
PARCELA 2	24.495,35	0,3000	7.348,61	Terciario comercial	TE	(PB+1) 20 m	0,90	6.613,74
PARCELA 3	70.836,62	0,1000	7.083,66	Terciario hotelero	TE	(PB+2) 12m.	0,90	6.375,30
VIARIO	5.901,17	----	----	Viales	----	----	----	----
TOTALES	157.889,40	0,1567	15.178,45	----	----	----	0,90	13.660,61

En resumen, la Tabla de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial quedará así:

USOS	EDIFICABILIDAD (m² techo)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAS)
Estacion Servicio	746,19	0,90	671,57
Terciario comercial	7.348,61	0,90	6.613,74
Terciario hotelero	7.083,66	0,90	6.375,30
TOTAL SECTOR	15.178,45		13.660,61

Los datos de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, referidos a Objetivos, Criterios y Directrices vinculantes, son:

- Ámbito que comprende terrenos que, por su situación y topografía, resultan idóneos para la instalación de usos turísticos, deportivos, comerciales y de servicios de carretera. A estos efectos se admitirán los usos de hostelería, comercial, deportivo, restauración, estación de servicio e industrial 1ª categoría.
- El ámbito se desarrollará mediante un Plan Especial que deberá contener un proyecto paisajístico.
- La altura máxima de la edificación será de PB+1, salvo excepciones que por funcionamiento del uso asignado, como pueda ser el deportivo/terciario, precise de más altura y siempre < 20,00 metros.
- Las zonas verdes se situarán, preferentemente, a lo largo de las áreas colindantes con el cauce del río Parroso que conforma el límite oriental del ámbito, debiendo tener un tratamiento de parque lineal que mantenga su

josé luis flores carreño

arquitecto

juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

carácter natural, sin perjuicio de las actuaciones de protección de márgenes que resulten imprescindibles y que, en todo caso, deberán ser autorizadas por el organismo competente. Dicho tratamiento incluirá actuaciones de regeneración ambiental y reforestación y su coste será asumido por los promotores.

- Serán de obligado cumplimiento las Medidas de Protección, Cap 5, Título II de la Normativa Urbanística del PGOU y las Medidas Correctoras Genéricas y Específicas establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

CAPITULO II. ORDENANZAS

1.- ORDENANZAS REGULADORAS EDIFICACIÓN

1.1.- GENERALIDADES DE ESTAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan de Sectorización SURNS-SM Sierra de Málaga, del PGOU de Antequera, reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana de Antequera, y a las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan de Sectorización

Generalidades y terminología de conceptos:

Nos remitimos a los propios del Texto del P.G.O.U.

Régimen Urbanístico del suelo:

La CALIFICACIÓN del mismo, así como su división en ZONAS y SISTEMAS (en este caso sistemas locales), con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en el Plano nº 6 de Zonificación del presente Plan De Sectorización, así como descrita en los Capítulos y Puntos correspondientes de la Memoria.

ZONAS: Manzanas privativas: P-1, P-2 y P-3
 SISTEMAS: Zonas Verdes ZV-01 Y ZV-02
 SIPS: Equip-1

Parcelaciones:

Durante la tramitación del Plan De Sectorización, se redactarán el correspondiente Proyecto de Reparcelación, de la única Unidad de Ejecución.

Antes de la aprobación definitiva podrá introducirse, en su caso, la división parcelaria de algunas de las Manzanas, para evitar pro-indivisos en las adjudicaciones del Proyecto de Reparcelación que finalmente se inscriba, por lo que en estos casos no hará falta la tramitación de Proyectos de Parcelación específicos.



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

Proyectos de Urbanización:

El Proyecto de Urbanización se redactará por los propietarios o entidades promotoras de las mismas (a constituir y ratificar en Junta de Compensación), con sometimiento a las directrices generales de ordenación y de trazado y esquemas de redes, contenidos en el presente Plan De Sectorización.

Normas de edificación: Condiciones técnicas:

De acuerdo a lo contenido en el Texto del P.G.O.U., con referencia a la relación entre la ejecución de las obras de edificación, con las vías públicas.

Las autorizaciones de simultaneidad de obras de edificación y urbanización se consideran viables, con el establecimiento de garantías que correspondan, en avales o garantías reales.

Normas de edificación: Condiciones comunes generales:

De acuerdo igualmente a los contenidos en el Texto del P.G.O.U., con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación, volumen, usos, etc., de las Normas Urbanísticas, en todo lo no específico de estas Ordenanzas.

Ordenanzas del Plan De Sectorización SURNS-SM:

Se articulan las Ordenanzas específicas del presente Plan De Sectorización, que coinciden con las del PGOU y que a continuación definimos, correspondientes a los epígrafes de:

- Ordenanzas de ESTACION DE SERVICIO
- Ordenanzas de TERCARIO-COMERCIAL.
- Ordenanzas de HOTEL-BALNEARIO
- Ordenanzas de EQUIPAMIENTOS
- Ordenanzas de ZONA VERDE PUBLICA

1.2.- PARCELA ESTACION DE SERVICIO**Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial-Estaciones de Servicio (IND-ES).**

1. Se aplica esta calificación a la Parcela 01 del Sector.

2. Para los casos de reforma y/o ampliación, y cambios de uso, se redactará un Plan Especial que determinará la ordenanza de aplicación y/o parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con la red viaria, la conformación de espacios públicos, las relaciones funcionales con los núcleos de población o diseminados del entorno inmediato que cada caso presente.

3. Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el comercio y los servicios del automóvil, no pudiendo la suma total de usos compatibles superar el 35% de ocupación del total de la parcela.

La altura máxima de la edificación para los usos compatibles será de Planta Baja+ 1.

La separación a linderos será mínimo de 10,00 metros, estableciendo alineaciones obligatorias e indicativas. (ver planos de alineaciones)

4. Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que le sea aplicable sobre las instalaciones de suministro de carburante para automóviles y demás normativa sectorial que resulte de aplicación.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

*Sección 6.ª Zona Estaciones de Servicio y Servicios de Carretera (IND-ES)***Artículo 4.67. Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial-Estaciones de Servicio (IND-ES).**

1. Se aplica esta calificación a parcelas concretas del Suelo Urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada y usos existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

2. Para los casos de reforma y/o ampliación, y cambios de uso, se redactará un Plan Especial que determinará la ordenanza de aplicación y/o parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con la red viaria, la conformación de espacios públicos, las relaciones funcionales con barrios, etc., que cada caso presente.

3. Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el comercio y los servicios del automóvil, no pudiendo la suma total de usos compatibles superar el 35% de ocupación del total de la parcela.

La altura máxima de la edificación para los usos compatibles será de Planta Baja + 1.

4. Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que le sea aplicable sobre las instalaciones de suministro de carburante para automóviles y demás normativa sectorial que resulte de aplicación.

1.3.- PARCELA TERCIARIO-COMERCIAL**Definición**

Comprende esta calificación la parcela 02 del sector para uso terciario y/o comercial al por menor.

Supuestos de aplicación de la ordenanza

Se regirán las siguientes condiciones de ordenación y edificación:

a) Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.600 metros cuadrados
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

b) Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan de Sectorización o Estudio de Detalle será de 0,30 (m2t/m2s)

d) Ocupación máxima de parcela.

- Planta Baja: 30 %
- Plantas Primera: 30 %

e) Altura máxima edificable: 12,00 metros salvo la edificación destinada a uso deportivo de montaña y escalada (v.gr. rocódromo etc), cuya altura máxima podrá llegar a 20 metros en los espacios necesarios para el correcto funcionamiento de dichas instalaciones.

f) Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 10 metros

g) Como criterios de cómputo de edificabilidad, vuelos, elementos salientes y demás parámetros urbanísticos no contemplados en estas ordenanzas, se considerarán los indicados en el PGOU de Antequera



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

Condiciones de uso

a) Uso pormenorizado:

- Terciario en todas sus modalidades.
- Uso para centro integral de escalada indoor (rocódromo) y usos complementarios al mismo.
- Hostelería
- Comercio al por menor
- Industrial Categoría 01 del PGOU
- Cuando se trate de una gran superficie comercial, tal como viene definida en la legislación vigente en materia de comercio, estará sujeta a las condiciones de uso y tramitación establecidas en dicha legislación.

b) Usos compatibles:

- Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)
- Equipamiento privado de tipo sanitario, asistencial, social o educativo (escuela de la naturaleza y de supervivencia)
- Escuelas taller vinculadas a la producción agrícola/ganadera/ecológica.
- Los usos de equipamiento, tanto el comunitario como el privado deberán ubicarse de modo que cuenten con acceso independiente.
- Aparcamientos y servicios técnicos de infraestructuras urbanas.
- Habrá de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso terciario en el Título V del Tomo III Normativa Urbanística.
- Espacios para uso oficinas tipo coworking con una limitación máxima del 30% de la edificabilidad de la parcela en la que se ubica.

1.4.- PARCELA HOTEL-BALNEARIO

Definición

Comprende esta calificación la parcela 03 del sector para uso de hotel-balneario

Se determinan y posibilitan los siguientes tipos de establecimientos hoteleros:

a.- Hotel-balneario con edificación exenta

b.- Hotel-balneario con edificación dispersa en la parcela

Dichas instalaciones albergarán un complejo de hotel y balneario caracterizado por el uso de una arquitectura sostenible y con prioridad en los principios medioambientales.

Para el uso de balneario se podrán utilizar las aguas propias que el sector posee, las cuales provienen del manantial ubicado en la falda de la Sierra del Camarolo, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial.

Condiciones de uso

a.- Uso pormenorizado

Hospedaje y balneario con características de uso recreativo y/o terapéutico-sanitario.



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

b.- Usos compatibles

- Camping
- Glamping (turismo de naturaleza/boutique camping)
- Uso recreativo
- Uso sanitario
- Moteles
- Albergue
- Centro convenciones y actos

Condiciones particulares para el uso hotel-balneario

Los parámetros edificatorios son los siguientes:

- a) Parcela mínima 50.000.
- b) Edificabilidad máxima: 0,1 (m²t/m²s)
- c) La ocupación será del 15%,
- d) En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la Calificación Provisional o informe favorable otorgados por la Administración competente.
- e) En el caso de obras de reforma o ampliación de edificaciones existentes, podrá aumentarse en un 5% la edificabilidad asignada siempre que este incremento se destine a instalaciones y servicios del hotel y en ningún caso el aumento del número de plazas.
- f) En los espacios libres de la parcela podrán instalarse carpas y demás elementos complementarios a los efectos de eventos y usos similares y tengan carácter desmontable y provisionales
- g) Separación linderos 10,00 metros

1.5.- PARCELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**Definición**

Se dispondrá este uso en la parcela Equipamiento 01 y el uso será el Institucional con el uso pormenorizado de Uso Público Administrativo.

La edificabilidad será la que resulte de la aplicación del PGOU de Antequera.

Esta asignación de uso se justifica por el carácter complementario jurídico-público respecto del uso principal del centro de escalada (v.gr. oficina federativa, información turística.....)

1.6.- ZONA VERDE PUBLICA

Se dispone en las parcelas ZV 01 y ZV 02.

Las zonas verdes se ubicarán lo largo de las áreas colindantes con el cauce del río Parroso que conforma el límite oriental del ámbito, debiendo tener un tratamiento de parque lineal que mantenga su carácter natural y practicable.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

Igualmente, en la zona colindante a la autovía A92-M para protección de dicho margen, se dispone otra zona verde que sirva a modo de pantalla acústica y visual con la autovía.

Dicho tratamiento incluirá actuaciones de regeneración ambiental y reforestación y su coste será asumido por los promotores.

2.- ORDENANZAS REGULADORAS URBANIZACIÓN

2.1.- VIALES Y ACERADOS

2.2.1.- Aspectos generales

- Los viales permitirán el acceso del tráfico rodado a todas las parcelas y solares, tanto de propiedad pública como privada.
- Los fondos de saco en los viales de tráfico rodado se diseñarán de tal modo que la red peatonal forme una malla cerrada.
- Se cumplirá, para el diseño de viales lo especificado en las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía, según Decreto 72 /1992 de 5 de Mayo.
- En el caso de que debido a las características de la vía no sea posible cumplir con lo especificado anteriormente, se justificará y se deberá incluir la aprobación del diseño por parte de los técnicos del Ayuntamiento.
- En general tanto en los viales públicos como privados, los elementos que se utilicen de mobiliario urbano, barandillas, alumbrado, señalética etc, tendrán un diseño acorde con el carácter natural de todo el sector, donde predominará la utilización de elementos de madera y materiales reciclados.

2.1.2.- Secciones transversales de la calzada entre bordillos

Para nuestra propuesta de ordenación se distinguen los siguientes casos:

- Dos sentidos de circulación, sin aparcamientos: >7,2 m.
- Dos sentidos de circulación, con un aparcamiento a un lado >9,6 m.
- Dos sentidos de circulación, con aparcamientos a ambos lados: >12,0 m.

2.1.3.- Anchura mínima total de las calles y Acerados

- En las calles de nueva construcción la anchura mínima total (calzada más Acerados) será de 10,0 metros.
- La anchura mínima de las Aceras en viales públicos será de 2,0 metros en todo el sector.
- En interior de las parcelas que conforman el sector, indistintamente del uso asignado, se podrán realizar caminos naturales, mediante la utilización de gravas, zahorras, alberos u otros materiales similares.
- Los bordes de confinamiento de dichos caminos se realizarán con elementos acordes al carácter natural de dichos caminos. (piedras, maderas, vegetación....)

2.1.4.- Radios mínimos y pendientes máximas en viales

- El radio mínimo del eje de la calle será de 20 mts. en las vías de nuevo trazado.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

- b) Se permitirán intersecciones de calles más o menos ortogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.
- c) La pendiente longitudinal máxima para los viales de nuevo diseño será del 15 %.

2.1.5.- Aparcamientos.

- a) En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la L.O.U.A. el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m² de edificación contabilizando tanto los públicos como los privados. En el vial público se dispondrán plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida en proporción de 1 plaza por cada 40 plazas de aparcamiento.
- b) Se dispondrán plazas de aparcamiento para coches eléctricos
- c) El tamaño de las plazas de aparcamiento para automóviles será de 5,00 x 2,25 metros.
- d) Las dimensiones de las plazas para personas con movilidad reducida serán de 5,00 x 3,70 metros

2.1.6.- Tipos de pavimento.

6.1.- Calzadas.

Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del M.O.P.T.M.A. para firmes flexibles o rígidos. El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar. Nunca se admitirá tráfico tipo T4.
- La naturaleza del terreno (o de la explanada creada).
- Las condiciones climáticas de la zona.

Salvo justificación de otra solución (que nunca podrá ser doble tratamiento superficial) las calzadas tendrán capa de rodadura de mezcla asfáltica.

En el interior de las parcelas podrán adoptarse otras soluciones más naturales a base de terrenos de zahorra o grava compactada, garantizando el correcto funcionamiento de dichos viales.

6.2.- Aparcamientos

Los aparcamientos en el vial público tendrán una capa de rodadura de 20 cms. de hormigón HM-20 (coloreado o no), fratasado, sobre una capa de material granular (artificial o natural) cuyo espesor sea tal que coincida con la rasante de la explanada de la calzada.

En el interior de las parcelas podrán adoptarse otras soluciones más naturales a base de terrenos de zahorra o grava compactada, garantizando el correcto funcionamiento de dichas plazas de aparcamiento.

6.3.- Acerados.

El acerado cumplirá en todo caso lo especificado en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía (anchos de viales, pendientes



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

transversales y longitudinales, vados, rebajes para pasos de peatones, etc...)

El pavimento de aceras y viales peatonales se podrán construir del tipo siguiente:

- Soladas con baldosa hidráulica, de chino lavado o de terrazo, sobre base de hormigón en masa HM-20 de 10 cms. de espesor.
- Soladas con lajas de piedra natural sobre base de hormigón en masa HM-20 de 10 cms. de espesor.
- Soladas con hormigón HM-20 prensado o coloreado de 15 cms de espesor.
- En aceras de más de 3,00 m. de anchura se podrá dejar una franja (de ancho no mayor de 1,00 m.) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.
- La base de estos pavimentos será, al menos, de 25 cms. de material granular compactado (natural o artificial).
- En el interior de las parcelas podrán adoptarse otras soluciones más naturales a base de terrenos de zahorra o grava compactada, garantizando el correcto funcionamiento de dichos viales.

2.1.7.- Bordillos.

Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón, teniendo como dimensiones mínimas las del tipo A-1.

El diseño de la línea de bordillos en esquinas o en zonas de pasos de peatones cumplirá con lo establecido en la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

2.2.- NORMATIVA TECNICA ABASTECIMIENTO DE AGUA

Nos remitimos a los propios del Texto del P.G.O.U. desarrollando las condiciones técnicas y específicas en el correspondiente proyecto de urbanización.

Igualmente se procederá según las indicaciones de la Compañía Suministradora.

2.3.- NORMATIVA TECNICA SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES Y FECALAS

Nos remitimos a los propios del Texto del P.G.O.U. desarrollando las condiciones técnicas y específicas en el correspondiente proyecto de urbanización.

Deberá resolver la depuración y vertido de aguas residuales de modo independiente, incorporando su propia EDAR e incluyendo un sistema de tratamiento terciario de las aguas y creación de una red de agua reutilizada, según la normativa sectorial vigente.

Igualmente se procederá según las indicaciones de la Compañía Suministradora.

2.4.- NORMATIVA TECNICA SUMINISTRO ELECTRICO

Nos remitimos a los propios del Texto del P.G.O.U. desarrollando las condiciones técnicas y específicas en el correspondiente proyecto de urbanización.

Igualmente se procederá según las indicaciones de la Compañía Suministradora.

2.5.- NORMATIVA TECNICA AJARDINAMIENTO, MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION

Nos remitimos a los propios del Texto del P.G.O.U. desarrollando las condiciones técnicas y específicas en el correspondiente proyecto de urbanización.

En general tanto en los viales públicos como privados, los elementos que se utilicen de mobiliario urbano, barandillas, alumbrado, señalética etc, tendrán un diseño acorde con el carácter natural de todo el sector, donde predominará la utilización de elementos de madera y materiales reciclados.



j os é l u i s f l o r e s c a r r e ñ o

a r q u i t e c t o



j u a n r a m ó n f e r n á n d e z - c a n i v e l l y t o r o

a b o g a d o u r b a n i s t a

2.6.- NORMATIVA TECNICA SOBRE BASURA Y LIMPIEZA

Nos remitimos a los propios del Texto del P.G.O.U. desarrollando las condiciones técnicas y específicas en el correspondiente proyecto de urbanización.

2.7.- DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de los terrenos comprendidos en ámbitos de suelo urbano que no formen parte de los núcleos de población existentes en el término municipal y los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización definidas en el artículo precedente.

2.8.- ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de los terrenos sobre los que pese la obligación de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización en los términos señalados en este capítulo vendrán obligados a constituir una entidad de conservación y a integrar en ella a los fines ya explicitados.

2.9.- NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE.

Para facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, se evitarán o suprimirán las barreras u obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. Para ello se tendría en cuenta las Normas establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

CAPITULO III. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

1.- CRITERIOS GENERALES:

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costes de la urbanización del Sector, en los términos marcados por el Artº 55 del Reglamento de Planeamiento, globalmente y según el Plan de Etapas previsto, y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con las actuaciones inmobiliarias posibles, para en consecuencia determinar la posible viabilidad económica de la inversión, y que todo desarrollo urbanístico requiere por precepto legal.

Según los estudios realizados para cada uno de los servicios a establecer, el coste de los mismo sería el que se expresa en el punto siguiente, teniendo en cuenta que la valoración se ha realizado a precios actuales, puesto que la realización de las obras se espera que se realice en un plazo breve.

A los efectos de los costes de ejecución material, se les ha afectado de un coeficiente del 1,15 correspondiente, en el mercado privado, al beneficio industrial, gastos generales de la empresa, financieros, fiscales y demás derivados de las obligaciones del control de calidad, seguridad, etc.,



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

todos ellos correspondientes al Contratista que ejecute las obras de urbanización.

No obstante, se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación más detallada en el Proyecto de Urbanización, y hasta que no se conozcan los contenidos y alcance de las cargas por unidad de aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales del PGOU, a través del PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y EQUIPAMIENTOS que se encuentra pendiente de formular y cuantificar por el Ayuntamiento, de forma definitiva y asignada por Sectores, con el desglose de las obras a él asociadas y referenciadas al Sector.

2 -INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION DEL SECTOR.

A continuación, expondremos una estimación del presupuesto, por unidades o capítulos de obra, previo al correspondiente Proyecto de Urbanización:

RED VIARIA Y SEÑALIZACIÓN	593.796,37 €	48,26 %
REDES DE ALCANTARILLADO	140.020,78 €	11,38 %
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	114.551,27 €	9,31 %
RED DE MEDIA Y BAJA TENSION	101.878,03 €	8,28 %
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	89.081,76 €	7,24 %
REDES DE TELECOMUNICACIONES	63.735,29 €	5,18 %
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO (SG y SL)	127.347,54 €	10,35 %
TOTAL EJECUCION MATERIAL	1.230.411,05 €	100,00 %

3.- PRESUPUESTO DE CONTRATA:

Presupuesto de Ejecución Material:	1.230.411,05 €.
Gastos Generales 13%	159.953,44 €.
Beneficio Industrial 6%	73.824,67 €.
PRESUPUESTO DE CONTRATA:	1.464.189,15 €.

No obstante, como se ha indicado, las cifras anteriores de obras, en el desarrollo de la ejecutoria de la Junta de Compensación habrá que tener en cuenta, para la formulación de la "cuenta de liquidación provisional", los gastos de constitución y llevanza de la propia Junta de Compensación, de los Proyectos y planeamientos diversos, escrituras y registros, etc.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

4.- CARGAS DEL SECTOR:

Definimos a continuación las cargas que ha de soportar el Sector, que serán internas o externas, en función de que, cuando se definan dichas cargas para los Proyectos de Urbanización, consideren las compañías suministradoras, si dan servicio únicamente a nuestro Sector o si van a dar servicio a varios sectores de la zona.

Estas cargas son:

- Mejora en el cruce de conexión de la carretera A-7203 con los accesos a la autovía, mediante la creación de una rotonda
Esta carga tiene una valoración estimativa de 75.000 €
- Traída de la red de abastecimiento de agua potable hasta el Sector. Esta carga tiene una valoración estimativa de 62.040 €
- Traída de la red de media tensión hasta el Sector. Esta carga es interna y tiene una valoración estimativa de 13.680 €

5.- FINANCIACION DE EQUIPAMIENTOS:

La construcción y explotación de los Equipamientos de los Sistemas Locales, corresponde al Ayuntamiento su financiación, según el Programa del P.G.O.U., de forma directa, o en concierto con Administraciones de rango superior u otros, en la forma de Concesionarios o de cesión de derechos de superficie:

- a) SIPS EQUI-01.

6.- INFORME SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**6.1.- INTRODUCCION**

A efectos orientativos se ha considerado conveniente seguir la metodología establecida en el documento denominado "Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica" de Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández coordinadores) y publicado por el Ministerio de Fomento, aunque con las matizaciones y peculiaridades derivadas de las concretas y específicas determinaciones.

La memoria de sostenibilidad, según el artículo 15.4 TRLS08, tiene como objeto:

- Analizar el impacto económico que el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, así como el de los restantes servicios y dotaciones previstos en los planes, pueden suponer para los Ayuntamientos, una vez recepcionadas las obras.
- Acreditar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos residenciales.

Cuestión esta que es procedente en el planeamiento general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal pero que excede de las



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

Para determinar el impacto económico que la actuación pueda suponer para la Hacienda local, se deben por tanto cuantificar (art.3.1 RVLS):

- El importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones.
- Los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios.

La actuación será sostenible si el impacto económico, entendido como la diferencia entre ingresos y gastos, es positivo o nulo.

El impacto económico que la actuación urbanizadora pudiera comportar debe evaluarse desde el inicio de la actividad urbanizadora hasta que se encuentren terminadas todas las edificaciones del ámbito (artículo 3.1 RVLS).

En la legislación andaluza, son los propietarios de terrenos los que tienen la obligación legal de costear la urbanización y, por tanto, en las actuaciones privadas, no existiría ninguna carga en ese sentido para la administración municipal hasta la recepción de las obras de urbanización que sería el punto de inicio, en ese caso, a partir del que calcular el impacto económico.

Según la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, para determinar si la actuación es sostenible deberemos seguir los siguientes pasos:

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización y evaluar del aumento Patrimonial derivado de la misma.
- Cuantificación del impacto en la Hacienda Local.

6.2.- CARACTERISTICAS DEL PLAN DE SECTORIZACION

El presente Plan de Sectorización tiene por objeto la tramitación urbanística de los terrenos delimitados por el sector SURNS-SM Sierra de Málaga del PGOU de Antequera.

Los datos de Ordenación Estructural del Sector SURNS-SM Sierra de Málaga, son:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ▪ Área de Reparto: | Sector SURNS-SM. |
| ▪ Uso: | Terciario Comercial |
| ▪ Superficie: | 157.889,40 m ² s. |
| ▪ Superficie con aprovechamiento: | 157.889,40 m ² s. |
| ▪ Índice de Techo edificable: | 0,10 m ² t/m ² s. |
| ▪ Aprovechamiento Medio: | 0,0865 UA/m ² s. |

Los datos de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, referidos a Objetivos, Criterios y



j os é l u i s f l o r e s c a r r e ñ o

a r q u i t e c t o



j u a n r a m ó n f e r n á n d e z - c a n i v e l l y t o r o

a b o g a d o u r b a n i s t a

Directrices vinculantes, son:

- Ámbito que comprende terrenos que, por su situación y topografía, resultan idóneos para la instalación de usos turísticos, deportivos, comerciales y de servicios de carretera. A estos efectos se admitirán los usos de hostelería, comercial, deportivo, restauración, estación de servicio e industrial 1ª categoría.
- El ámbito se desarrollará mediante un Plan Especial que deberá contener un proyecto paisajístico.
- La altura máxima de la edificación será de PB+1, salvo excepciones que por funcionamiento del uso asignado, como pueda ser el deportivo/terciario, precise de más altura y siempre < 20,00 metros.
- Las zonas verdes se situarán, preferentemente, a lo largo de las áreas colindantes con el cauce del río Parroso que conforma el límite oriental del ámbito, debiendo tener un tratamiento de parque lineal que mantenga su carácter natural, sin perjuicio de las actuaciones de protección de márgenes que resulten imprescindibles y que, en todo caso, deberán ser autorizadas por el organismo competente. Dicho tratamiento incluirá actuaciones de regeneración ambiental y reforestación y su coste será asumido por los promotores.
- Serán de obligado cumplimiento las Medidas de Protección, Cap 5, Título II de la Normativa Urbanística del PGOU y las Medidas Correctoras Genéricas y Específicas establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

2.1 Situación del ámbito de planeamiento.

El Sector SURNS-SM Sierra de Málaga se ubica al este del municipio de Antequera, lindando con la Autovía A92-M, en dirección a Granada

Presenta los siguientes linderos:

Norte:	Sistema general viario A-7203 perteneciente a la red Autonómica Complementaria de la Junta de Andalucía Finca 40.606 perteneciente a D ^a . Carmen Luque Mejias
Este:	Cauce Río Parroso
Oeste:	Vía pecuaria colindante, antiguo Camino Málaga
Sur:	Cauce Río Parroso. Finca 34168 perteneciente a D ^a Dolores Caro Carneros y D. Francisco Muñoz Pelaez

La superficie del ámbito del Sector es de **157.889,40 m²s.**

El cuadro general de superficies del sector, de acuerdo a la ordenación pormenorizada propuesta, es el siguiente:



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

CONCEPTOS	SUPERFICIES (m ²)	PORCENTAJES (%)
MANZANAS EDIFICABLES (P-1 P-2 P-3)	105.991,79	67,13%
ZONAS VERDES	38.780,69	24,56%
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	7.215,75	4,57%
Total Sistemas Locales (ZV+EQUIP):	45.996,44	29,13
VIARIOS PÚBLICOS Y ACERAS	5.901,17	3,74%
TOTAL SECTOR	157.889,40	100,00%

Una vez regularizada y comprobada topográficamente la nueva superficie del sector e implementados los diferentes usos de que se dispone, con las cuantías señaladas, en el diseño pormenorizado de la zonificación, el **Cuadro General del Sector** es el siguiente:

Parcela	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coficiente Ponderación.	Aprovechamiento (UAS)
EQUIP.-01	7.215,75	0,5000	----	Equipamiento (S)	EQUIP	(PB+1) 9m.	----	----
Z.V.-01	23.211,12	----	----	Zona verde	----	----	----	----
Z.V.-02	15.569,57	----	----	Zona verde	----	----	----	----
PARCELA 1	10.659,82	0,0700	746,19	Estacion Servicio	IND-ES	(PB+1) 9m.	0,90	671,57
PARCELA 2	24.495,35	0,3000	7.348,61	Terciario comercial	TE	(PB+1) 20 m	0,90	6.613,74
PARCELA 3	70.836,62	0,1000	7.083,66	Terciario hotelero	TE	(PB+2) 12m.	0,90	6.375,30
VIARIO	5.901,17	----	----	Viales	----	----	----	----
TOTALES	157.889,40	0,1567	15.178,45	----	----	----	0,90	13.660,61

En resumen, la Tabla de Usos Pormenorizados del presente Modificado de Plan Parcial quedará así:

USOS	EDIFICABILIDAD (m² techo)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAS)
Estación Servicio	746,19	0,90	671,57
Terciario comercial	7.348,61	0,90	6.613,74
Terciario hotelero	7.083,66	0,90	6.375,30
TOTAL SECTOR	15.178,45		13.660,61

6.3.- ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

El estudio económico financiero del Plan de Sectorización ha justificado la previsión indicativa de los costes que requerirá la implantación de esta actuación y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga, teniendo en cuenta los períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo, de modo que esta sea rentable en su ejecución.

Por otro lado, el presente Informe de Sostenibilidad Económica se realiza centrando el análisis en los presupuestos de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento) así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

Se analiza el efecto sobre el presupuesto y los equilibrios presupuestarios y el balance resultante, que caso de ser positivo en un horizonte temporal adecuado, en función de las actuaciones previstas, comportará la sostenibilidad económica del instrumento.

6.3.1 Estimación de la inversión pública.

En este apartado se estudia y diferencia la inversión pública necesaria en los aspectos que se relacionan a continuación.

6.3.1.1 Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización serán a cargo de la Junta de Compensación del sector, por lo que no tienen impacto en las inversiones municipales.

6.3.1.2 Ejecución de espacios libre e infraestructuras correspondientes a los Sistemas Generales.

No hay Sistemas Generales incluidos en el sector, por lo que no tienen impacto en las inversiones municipales.

6.3.1.3 Edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito de la actuación.

El Equipamiento público local incluido en el ámbito es deportivo y social, y está previsto que lo ejecute la administración competente en la materia, con posterioridad a la recepción municipal de la urbanización, y por tanto no tienen impacto en las inversiones



j osé l uis f lores c arreño

arquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

abogado urbanista

municipales.

Por tanto, la inversión pública necesaria total, desde el inicio de la actuación urbanística hasta la recepción de las obras de urbanización, será inexistente.

6.3.2 Estimación del incremento patrimonial.

El incremento patrimonial se produce, fundamentalmente, por la recepción de las parcelas destinadas a equipamientos, por la recepción de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y por la recepción de las parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

La Administración Municipal obtiene las parcelas de sistemas locales (zonas verdes + equipamientos), urbanizadas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de **45.996,44 m²s.**

La Administración Municipal obtiene como viarios, aceras y calles peatonales urbanizados, una superficie total de **5.901,17 m²s.**

En nuestro caso, hemos supuesto como hipótesis más desfavorable, que, aunque las parcelas destinadas a dotaciones producen realmente un incremento del activo municipal, no tienen reflejo contable en su situación patrimonial.

La Administración Municipal obtiene las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos.

La evaluación económica indicativa del Plan Parcial para el presupuesto de ejecución material de estas obras de urbanización es de 1.230.411,05 €.

La Administración Municipal obtiene el aprovechamiento correspondiente a la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector, que en nuestro caso resultan ser 1.366,06 UAS, ya urbanizadas.

La Ponencia de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana de Antequera de 2020 establece, para esta zona, un valor de repercusión de suelo urbanizado de **150 €/UA**, para los usos terciario comercial, lo que supone una valoración de este aprovechamiento de 204.909 €.

Por tanto, el incremento patrimonial total para la Hacienda Local, desde el inicio de la actuación urbanística hasta la recepción de las obras de urbanización, será de 1.435.320,05 €.

6.3.3 Análisis del presupuesto municipal consolidado.

En los apartados siguientes, vamos a analizar el impacto que se produce en la Hacienda Local durante el periodo que va desde la recepción de las obras de urbanización, hasta la finalización de las edificaciones, es decir, durante el periodo de actividad edificatoria.

Para ello, previamente vamos a analizar los capítulos del último presupuesto municipal consolidado, que es el correspondiente al año 2020, del que hemos desglosados aquellos conceptos necesarios para nuestro estudio.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

El presupuesto liquidado de 2021 del Ayuntamiento de Antequera presenta un balance equilibrado entre ingresos y gastos, por lo que la situación económica del Ayuntamiento es adecuada, a priori, para el desarrollo de la presente actuación urbanizadora.

PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2021



PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE 2021

ESTADO DE GASTOS					
CAPITULOS	CONSOLIDADO	AJUSTES	AYUNTAMIENTO	AGUAS DEL TORCAL	S.P.E.R.A.C.S.A.
GASTOS DE PERSONAL	22.105.143,00		16.625.488,00	5.254.437,00	225.218,00
GASTOS BIENES Y SERVICIOS	15.615.273,95	705.500,00	13.480.761,95	2.434.975,00	405.037,00
GASTOS FINANCIEROS	143.124,00	2.974,00	81.022,00	50.176,00	14.900,00
TRANSFER. CORRIENTES	3.538.818,00	1.795.000,00	5.333.818,00	0,00	0,00
FONDO CONTINGENCIA	115.000,00		115.000,00		
INVERSIONES REALES	3.556.365,82		3.476.865,82	79.500,00	0,00
TRANSFERENCIAS CAPITAL	445.000,00		445.000,00	0,00	0,00
TOTAL GASTOS NO FINANCIER	45.518.724,77	2.503.474,00	39.557.955,77	7.819.088,00	645.155,00
VARIAC.ACTIVOS FINANCIEROS	-		0,00		0,00
VARIAC.PASIVOS FINANCIEROS	3.391.062,00	135.492,00	2.871.135,00	536.758,00	118.661,00
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	3.391.062,00	135.492,00	2.871.135,00	536.758,00	118.661,00
TOTAL GASTOS	48.909.786,77	2.638.966,00	42.429.090,77	8.355.846,00	763.816,00

ESTADO DE INGRESOS					
CAPITULOS	CONSOLIDADO	AJUSTES	AYUNTAMIENTO	AGUAS DEL TORCAL	S.P.E.R.A.C.S.A.
IMPUESTOS DIRECTOS	17.997.228,00		17.997.228,00	0,00	0,00
IMPUESTOS INDIRECTOS	1.152.710,00		1.152.710,00	0,00	0,00
TASAS Y OTROS INGRESOS	9.241.055,00		2.120.208,00	6.786.403,00	334.444,00
TRANSFER. CORRIENTES	16.223.405,00	2.466.012,00	16.894.417,00	1.450.000,00	345.000,00
INGRESOS PATRIMONIALES	175.842,00	375.000,00	550.842,00	0,00	0,00
ENAJENACION INVERSIONES	283.017,00		283.017,00	0,00	0,00
TRANSFERENCIAS CAPITAL	2.545.183,77		2.480.668,77	0,00	64.515,00
TOTAL ING. NO FINANCIEROS	47.618.440,77	2.841.012,00	41.479.090,77	8.236.403,00	743.959,00
VARIAC.ACTIVOS FINANCIEROS	-		0,00	0,00	0,00
VARIAC.PASIVOS FINANCIEROS	1.029.500,00		950.000,00	79.500,00	0,00
TOTAL ING. FINANCIEROS	1.029.500,00	-	950.000,00	79.500,00	0,00
TOTAL INGRESOS	48.647.940,77	2.841.012,00	42.429.090,77	8.315.903,00	743.959,00
INGRESOS - GASTOS	-	261.846,00	202.046,00	-	19.857,00

DESCGLOSE DATOS NO FINANCIEROS Y FINANCIEROS					
INGRESOS NO FINANCIEROS:	47.618.440,77	GASTOS NO FINANCIEROS:			45.518.725
INGRESOS FINANCIEROS:	1.029.500,00	GASTOS NO FINANCIEROS:			3.391.062
TOTAL INGRESOS CONSOLIDADOS	48.647.940,77	TOTAL GASTOS CONSOLIDADOS:			48.909.787

DIFERENCIA INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS					
DIFERENCIA INGRESOS CONSOLIDADOS FINANCIEROS Y GASTOS CONSOLIDADOS FINANCIEROS					
DIFERENCIA INGRESOS CONSOLIDADOS NO FINANCIEROS Y GASTOS CONSOLIDADOS NO FINANCIEROS					
DIF. INGRESOS CONSOLIDADOS Y GTOS. CONSOLIDADOS TOTALES					
-					
2.214.716,00					
-					
2.381.562,00					
-					
146.846,00					

COMPARACION PRESUPUESTOS CONSOLIDADOS					
ESTADO DE INGRESOS			CAPITULOS		
ANO 2021	ANO 2020	DIFERENCIA	ANO 2021		
IMPUESTOS DIRECTOS	17.997.228,00	17.183.075,00	GASTOS DE PERSONAL		
IMPUESTOS INDIRECTOS	1.152.710,00	1.151.888,00	GASTOS BIENES Y SERVICIOS		
TASAS Y OTROS INGRESOS	9.247.358,00	-	GASTOS FINANCIEROS		
TRANSFER. CORRIENTES	16.223.405,00	16.467.437,00	TRANSFER. CORRIENTES		
INGRESOS PATRIMONIALES	175.842,00	179.868,00	FONDO CONTINGENCIA		
ENAJENACION INVERSIONES	283.017,00	627.407,00	INVERSIONES REALES		
TRANSFERENCIAS CAPITAL	2.545.183,77	2.415.710,44	TRANSFERENCIAS CAPITAL		
VARIAC.ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	VARIAC.ACTIVOS FINANCIEROS		
VARIAC.PASIVOS FINANCIEROS	1.029.500,00	1.700.000,00	VARIAC.PASIVOS FINANCIEROS		
TOTAL INGRESOS	48.647.940,77	49.202.743,44	TOTAL GASTOS		
			48.909.786,77		

ANTEQUERA, A LA FECHA INDICADA EN EL PIE DE FIRMA



EXPEDIENTE:
2021/000011
Fecha: 04/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg. REGISTRO
GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE -
serialNumber=S2833002E.CN=Salto de tiempo: TS(0)Firma OU=Secretaría General de Administración
Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública C=ES - 04/11/2020 20:27:03

La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E400162F660081V5K2K5MSB0
en la web del Ayto. Antequera



josé luis flores carreño

arquitecto

juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

6.3.4 Estimación del incremento de los gastos tras la recepción de la urbanización.

Se trata, en este apartado, de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública una vez recepcionadas las obras de urbanización.

Para ello se deberán cuantificar:

- El gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes.
- Los ingresos que se obtendrán en ese ámbito desde la recepción de las obras de urbanización y hasta la culminación del proceso edificatorio.

El periodo ahora analizado es, por tanto, el comprendido entre la recepción de las obras de urbanización y la finalización de la edificación.

Los ingresos y gastos que implican el nuevo desarrollo urbanístico se irán produciendo en función del aumento de la implantación de las distintas actividades en el sector, que está en función del grado de consolidación por la edificación, y más concretamente por el ritmo de construcción de las edificaciones en el ámbito.

Por lo que respecta a los plazos, hay que señalar que se establecen los que vienen determinados en la memoria del Plan Parcial para la urbanización y para el inicio y finalización de las edificaciones.

Los plazos de inicio y finalización de la edificación se deben establecer con motivo de la concesión de la correspondiente licencia de obras.

Por consiguiente, deberemos ajustarnos a los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente documento para la hipótesis de desarrollo del Plan Parcial completo, que es, la más desfavorable y será la hipótesis que analizaremos y desarrollamos en el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

La recepción de las obras de urbanización del Plan de Sectorización se estima para el año 2024.

Se considera que el planeamiento analizado reproduce las características básicas del modelo urbano preexistente, con una ampliación de los servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

La proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes de la nueva ordenación urbanística será la siguiente.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por m² de superficie dotacional resultante de la nueva actuación. (51.897,61m²)

La proyección de gastos corrientes presupuestarios según la superficie de la nueva ordenación urbanística será la siguiente.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

GASTOS PARA LA NUEVA ORDENACION

Operaciones corrientes	€/m ²	€
Gastos personal	13,14	681.934,60
Compras bienes y servicios	5,66	293.740,47
Intereses	No se consideran	
Transferencias corrientes	1,42	73.694,61
Fondos de contingencia	No se consideran	
Total operaciones corrientes	20,22	1.049.369,67
Operaciones de capital		
Inversiones reales	No se consideran	0
Transferencias de capital	No se consideran	0
Total operaciones de capital		0
Operaciones financieras		
Activos financieros	No se consideran	0
Pasivos financieros	No se consideran	0
Total operaciones financieras		0
TOTAL GASTOS		1.049.369,67

Es conveniente señalar que el capítulo de gastos financieros, inversiones reales, transferencias de capital y operaciones financieras no son objeto de consideración en el presente estudio, pues dependen de criterios de política económica municipal que no están relacionadas con los desarrollos urbanísticos de los suelos.

6.3.5 Estimación del incremento de los ingresos tras la recepción de la urbanización.

Establecidos los gastos municipales, vamos a determinar la cuantía de los ingresos corrientes que el desarrollo edificatorio del área producirá, que son básicamente de dos tipos.

1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras (ICIO).
- Impuesto de incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU).
- Tasas de licencias de obras y de 1ª ocupación.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

2. Tributos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de actividades económicas (IAE).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

Se diferencia entre ingresos que serán periódicos, para los que se estima el volumen de ingresos en el año de referencia, una vez desarrollada el área, e ingresos no periódicos, para los que se estima el volumen global de ingresos a lo largo del periodo considerado.

La cuantía de los ingresos se estima de acuerdo con el incremento de superficie edificable producido por el desarrollo inmobiliario del sector.

Su cálculo se realiza a partir de los datos del último presupuesto liquidado consolidado detallados para los conceptos señalados y en función del incremento de superficie de igual modo que hicimos con los gastos.

Para los ingresos derivados de los tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria, se estiman unas ratios muy conservadoras referidas a las nuevas edificaciones, que son similares a otros informes de sostenibilidad económica de Málaga.

- IBI NU 9,24 €/m²
- IIVTNU 1,53 €/m²
- ICIO 23,04 €/m²
- Licencias y 1ª Ocupación 7,39 €/m²

Nota: los m² son de la edificabilidad resultante en el sector (15.178,45 m²)

La hipótesis considerada es desfavorable para la estimación de los ingresos municipales, ya que los ingresos reales resultarían mayores que los estimados y, por tanto, el impacto económico de la actuación en la hacienda local resultaría más favorable.



josé luis flores carreño

arquitecto

juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

INGRESOS CORRIENTES PARA LA NUEVA ORDENACION

Operaciones corrientes	€/m ²	€
Impuestos directos		
IRPF (impuestos sobre la renta de las personas físicas)	No se consideran	
IAE (impuestos actividades economicas)	3,73	56.615,63
IBINR (IBI de naturaleza rustica)	No se consideran	
IBINU (IBI de naturaleza urbana)	9,24	140.248,92
IBICE (IBI de características especiales)	No se consideran	
IIVTNU (IIV de terrenos de naturaleza urbana)	1,53	23.223,04
IVTM (Impuestos tracción mecánica)	2,88	43.713,95
Total impuestos directos	17,37	263.801,54
Impuestos indirectos		
IVA (impuesto valor añadido)	No se consideran	
ICIO (impuesto construccion)	23,09	350.470,51
Otros impuestos indirectos	No se consideran	
Total impuestos indirectos	23,09	350.470,51
Tasas, precios públicos y otros impuestos		
Tasas primera ocupacion	7,39	112.168,78
Otras tasas, precios publicos e impuestos	5,41	82.115,44
Total tasas, precios publicos y otros impuestos	12,8	194.284,22
Ingresos patrimoniales		
Valor unidades aprovechamiento	1.366,06	204.909,13
Total ingresos patrimoniales		204.909,13
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		1.013.465,40

6.3.6 Análisis de la repercusión de gastos e ingresos sobre la Hacienda Municipal.

Partiendo de dos escenarios temporales, tendremos los siguientes casos:

- En la recepción de las obras de urbanización.

La actuación urbanizadora no supone carga alguna para la Hacienda Municipal ya que, muy al contrario, implica un incremento patrimonial que podemos estimar en unos 1.013.465,40 €, a favor del Ayuntamiento de Antequera.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

- Desde la recepción de las obras de urbanización hasta la finalización de la edificación.

Aplicando este criterio a la previsión de nuestro plan de etapas tenemos que, para el total del ámbito, las fechas en que se irán finalizando las edificaciones, será como ya hemos señalado.

Consideramos que la solicitud de licencia se produce conforme se han establecido los plazos de edificación descritos en el Plan de Sectorización.

A la vista del cuadro, resulta que la actuación tiene un impacto favorable a la Hacienda Municipal de 1.013.465,40 €, no presentándose balance negativo en ninguno de los años de su desarrollo.

6.3.7 Conclusiones.

El desarrollo del Plan de Sectorización del sector SURNS-SM Sierra de Málaga, presenta un balance global positivo para el Ayuntamiento de Antequera, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y durante la fase de desarrollo de la edificación.

En todo caso, la actividad urbanizadora y edificatoria podrá reportar, al Ayuntamiento de Antequera, según nuestras estimaciones, unos ingresos que podemos evaluar económicamente en 1.013.465,40 €.

La incidencia del desarrollo urbanístico del Plan de Sectorización en la Hacienda Local Municipal es también favorable y supondrá en la hipótesis más conservadora un diferencial presupuestario a favor del municipio entre ingresos y gastos de 1.013.465,40 €, en el periodo de tiempo que media desde el inicio de la actuación hasta la terminación de las edificaciones.

En consecuencia, y a la vista de las anteriores consideraciones, la actuación objeto de análisis del ámbito del sector de Suelo Urbanizable no sectorizado SURNS-SM Sierra de Málaga, es económicamente sostenible.

CAPITULO IV. PLAN DE ETAPAS Y GESTION

1º.- Plan de Etapas:

El Plan de Etapas del presente Plan de Sectorización, contiene una única Unidad de Ejecución, que será desarrollada mediante Proyecto de Urbanización correspondiente, el cual, definirán las distintas actuaciones que garanticen su puesta en servicio del sector.

Se establece **una única etapa** para el desarrollo del sector, realizando las distintas conexiones que garanticen su funcionamiento.

El Plan de Etapas se atenderá a lo consignado específicamente en la Legislación Urbanística, y especialmente en la LOUA. En la definición del Plan de Etapas se ha tenido en cuenta la coherencia de los desarrollos, tanto urbanizador como edificatorio, previstos dentro del conjunto del Sector.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

2º.- Gestión:

La gestión del Sector se realizará mediante el Sistema de Actuación por COMPENSACIÓN, de iniciativa privada, mediante los instrumentos de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, previa constitución de Junta de Compensación.

El desarrollo en el tiempo del Plan de Etapas será el siguiente, de acuerdo a lo preceptuado en las Normas del PGOU y la legislación urbanística:

- a) Presentación de Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos, en los casos necesarios, en el plazo máximo de seis (6) meses, desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.
- b) Constitución de la Junta de Compensación en el plazo de dos (2) meses, desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos, y su publicación en BOP, para que la Junta constituida pueda ser aprobada por el Ayuntamiento e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.
- c) Presentación de Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, suscritos o refrendados por la Junta de Compensación, en un plazo máximo de seis (6) meses, desde la constitución de la Junta.
- d) Las obras de urbanización deberán estar totalmente ejecutadas en el plazo máximo de cuatro años (4), desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. No obstante poder actuarse por fases, debidamente reflejadas en los Proyectos de Urbanización respectivos.

La cesión obligatoria de dotaciones (sistemas locales y viarios) se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Con respecto al desarrollo de los Sistemas Locales, el P.G.O.U. prevé su ejecución por el Ayuntamiento en el Programa de Actuación, en concordancia con el desarrollo edificatorio general.

Para la obtención de licencia de obras de edificaciones, simultáneamente con la ejecución de las obras de urbanización, se necesitará la garantía del 100% de las obras de urbanización correspondientes a la Fase correspondiente a la obra en que se divida, en su caso, sobre la que se solicite licencia, Fases de obra que habrá de venir definida en el Proyecto de Urbanización, o en la petición, motivada, de las Licencias.



j os é l u i s f l o r e s c a r r e ñ o

a r q u i t e c t o



j u a n r a m ó n f e r n á n d e z - c a n i v e l l y t o r o

a b o g a d o u r b a n i s t a

Para la obtención de las Licencias de 1ª Ocupación o de Actividad de las edificaciones que se vayan construyendo con la simultaneidad de las obras de urbanización, se necesitará la Recepción de la Fase correspondiente de las obras de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización, con el vº bº de las redes de servicios y acometidas que correspondan a la citada Fase.

CAPITULO V. ANEXOS

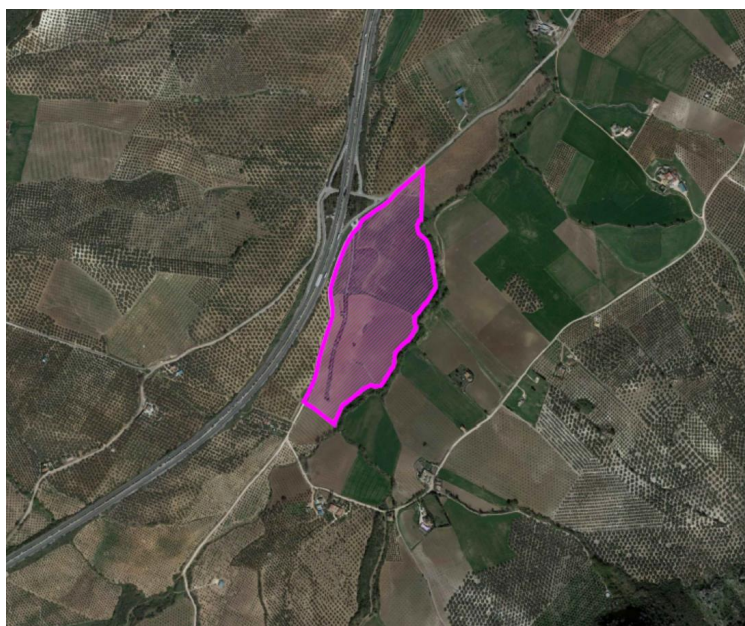
1.- Petición suministro eléctrico.

PREVISION DE CARGAS ELECTRICAS PARA SECTORIZACION
DE SECTOR SURNS-SM “Sierra de Málaga”

1.- DATOS PREVIOS.

Con objeto de establecer la previsión de potencia a considerar para el desarrollo urbanístico del Sector SURNS-SM “Sierra de Málaga”, se recoge a continuación la tabla resumen de superficies y usos previstos del sector:

Parcela	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos
EQUIP.-01	7.215,75	0,5	3.607,88	Equipamiento (S)
Z.V.-01	23.211,12	----	----	Zona verde
Z.V.-02	15.569,57	----	----	Zona verde
PARCELA 1	10.659,82	0,07	746,19	Estacion Servicio
PARCELA 2	24.495,35	0,3	7.348,61	Terciario comercial
PARCELA 3	70.836,62	0,1	7.083,66	Terciario hotelero
VIARIO	5.901,17	----	----	Viales
TOTALES	157.889,40	0,157	18.786,34	----



arquitecto



2.- PREVISION DE CARGAS ELECTRICAS EN FUNCION DE USOS PREVISTOS.

El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, en su Instrucción Técnica ITC-BT-10, establece la previsión de cargas para suministros en Baja Tensión, por lo que se considerará la carga prevista a razón de 100w/m2 para parcelas destinadas a uso comercial y hotelero y 125w/m2 para la parcela destinada a Estación de Servicio.

Para la parcela destinada a Equipamiento, dado que no se sabe de antemano la potencia a instalar, atenderemos a lo dispuesto a la Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, en la que se indica que la potencia a considerar para parcelas de más de 1.000m2 sería equivalente a 50 W/m2.

En relación con la previsión de potencia para el viario, se estiman unos valores de previsión de cargas de 0,35w/m2, dato tomado como referencia de cálculos lumínicos realizados anteriormente para iluminación de viales públicos.

3.- PREVISION DE POTENCIA.

Según lo expuesto anteriormente, la previsión de potencia resultante se recoge en la siguiente tabla:

Parcela	Edificabilidad (m2)	Uso	Prevision Cargas (W/m2)	Potencia Prevista (W)
EQUIP.-01	3.607,88	Equipamiento (S)	50	180.394
Z.V.-01	---	Zona verde	---	---
Z.V.-02	---	Zona verde	---	---
PARCELA 1	746,19	Estacion Servicio	125	93.274
PARCELA 2	7.348,61	Terciario comercial	100	734.861
PARCELA 3	7.083,66	Terciario hotelero	100	708.366
VIARIO	5.901,17	Viales	0,35	2.065
			Potencia Total:	1.718.960



j o s é l u i s f l o r e s c a r r e ñ o

a r q u i t e c t o



j u a n r a m ó n f e r n á n d e z - c a n i v e l l y t o r o

a b o g a d o u r b a n i s t a

PROTECCIÓN DE DATOS Le informamos de que EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal es el responsable del tratamiento de los datos personales que se necesiten recabar para la gestión de la solicitud de nuevo suministro/servicio y que está legitimada a tratar sus datos para cumplir con las obligaciones legales que establezca la normativa del sector eléctrico en cada momento o, en su caso, para la ejecución del contrato.

Modelo de autorización

Solicitante/Promotor

D./ D^a ⁽¹⁾, **INOCENCIO SERRANO GARCIA** con CIF/NIF 25212503H y domicilio en Antequera (Málaga), C/ Cantareros nº 24, 4º izda., ⁽²⁾, con e-mail oscar-manuel.serrano@cajasur.es y teléfono de contacto 666905464, ⁽³⁾

- ☐ [OPCIÓN A] actuando por cuenta propia como
- ☐ propietario
- ☐ arrendatario

del inmueble para el que se solicita el suministro/servicio

- ☒ [OPCIÓN B] en representación de la Entidad **URBANIZACIÓN SIERRA DE MÁLAGA, S.L.** según cargo / poderes de **Administrador** ⁽⁴⁾, con CIF/NIF B92981166, con e-mail serranomadronea.oscar@gmail.com y teléfono de contacto 666905464, entidad como

- ☒ Propietaria
- ☐ Arrendataria
- ☐ Urbanizadora

del inmueble/parcela para el/la que se solicita el suministro/servicio

DECLARO bajo mi responsabilidad, a efectos de la solicitud de suministro eléctrico/modificación de instalación de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal (*táchese lo que no proceda*) en la dirección abajo indicada, que tengo interés legítimo para efectuarla en la calidad antes indicada.

DECLARO que esta manifestación es fiel y auténtica⁽⁵⁾, y en virtud de la misma, **AUTORIZO** a solicitar, en mi nombre, las condiciones técnico económicas del suministro/servicio abajo indicado y recibir la información emitida por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal en respuesta a dicha solicitud a:

Autorizado

D. / D^a / La Entidad **JOSE LUIS FLORES CARREÑO** ⁽⁶⁾, con CIF/NIF 33.368.894-B y domicilio en C/ SIERRA DE GRAZALEMA, Nº 35, 29.016, MÁLAGA ⁽⁷⁾, con e-mail joseluisflores@coamalaga.es, y teléfono de contacto 655 90 72 72,

Datos del suministro/servicio

Dirección del suministro/servicio: **AUTOVIA A-92M, KM. 20, SECTOR SURNS-SN "Sierra de Málaga"**

Municipio: **ANTEQUERA**

CP: **29.314**

Provincia: **MÁLAGA**

Potencia: **1.718,96 kW.**



En MÁLAGA, a 30 de NOVIEMBRE de 2021

- 1 Razón Social, nombre y apellidos del promotor del suministro/servicio (**solicitante**).
- 2 Domicilio del promotor del suministro/servicio.
- 3 Márquese la opción que proceda.
- 4 En el caso de realizarse esta autorización por una persona física diferente del autorizador (siendo éste una entidad), debe identificarse dicha persona física. En caso contrario, no rellenar este apartado.
- 5 Asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con indemnidad para EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.
- 6 Razón Social, o nombre y apellidos del **autorizado**.
- 7 Domicilio fiscal del autorizado.

tales
apeo.



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

Septiembre 2021

MEMORIA 53

Fwd: PETICION DE SUMINISTRE ELECTRICO PARA SECTOR SURNS-SN "Sierra de Malaga"

Asunto: Fwd: PETICION DE SUMINISTRE ELECTRICO PARA SECTOR SURNS-SN "Sierra de Malaga"

De: Jose Luis Flores <joseluisflores@coamalaga.es>

Fecha: 13/12/2021 13:24

Para: conexiones.edistribucion@enel.com

Buenas Tardes,

Nos ponemos en contacto con ustedes para realizar Petición de Suministro Eléctrico para PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR SURNS-SN "Sierra de Malaga"

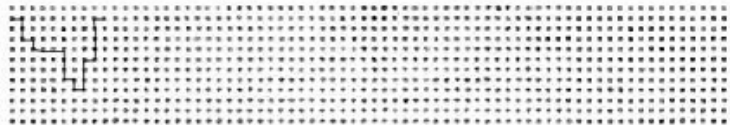
Les remitimos:

- - DOCUMENTACION DEL SOLICITANTE
- - MODELO DE AUTORIZACION
- - FORMULARIO DE PRESOLICITUD
- - PLANO DE SITUACION
- - PREVISION DE CARGAS

En espera de su pronta respuesta, reciban un cordial saludo

José Luis Flores Carreño
ARQUITECTO

joseluisflores@coamalaga.es
+34 655 90 72 72



—Adjuntos:—

Formulario_presolicitud_CAST_F.pdf	254 KB
PREVISION DE CARGAS ELECTRICAS PARA SECTORIZACION_Fpdf.pdf	403 KB
ESCRITURA ADMINISTRADORES_compressed.pdf	1,1 MB
ESCRITURA CONSTITUCION_compressed.pdf	3,5 MB
01 SIERRAMALAGA ubicacion_compressed (1).pdf	1,1 MB
Modelo_de_autorizacion_CAST_F.pdf	297 KB

1 de 1

13/12/2021 13:24



josé luis flores carreño

arquitecto

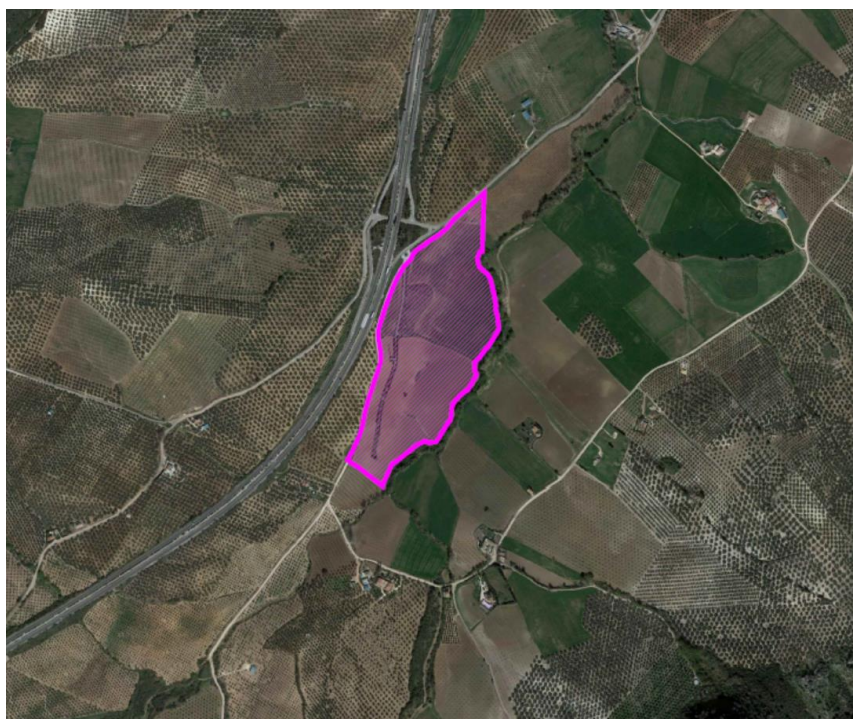
juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

2.- Petición suministro abastecimiento agua y saneamiento**CAUDALES PREVISTO DE CONSUMO DE AFCH PARA SECTORIZACION DE SECTOR SURNS-SM
"Sierra de Málaga"****1.- DATOS PREVIOS.**

Con objeto de establecer los caudales demandados a considerar para el desarrollo urbanístico del Sector SURNS-SM "Sierra de Málaga", se recoge a continuación la tabla resumen de superficies y usos previstos del sector:

Parcela	Superficie	Indice	Edificabilidad	Usos
EQUIP.-01	7.215,75	0,5	3.607,88	Equipamiento (S)
Z.V.-01	23.211,12	----	----	Zona verde
Z.V.-02	15.569,57	----	----	Zona verde
PARCELA 1	10.659,82	0,07	746,19	Estacion Servicio
PARCELA 2	24.495,35	0,3	7.348,61	Terciario comercial
PARCELA 3	70.836,62	0,1	7.083,66	Terciario hotelero
VIARIO	5.901,17	----	----	Viales
TOTALES	157.889,40	0,157	18.786,34	----



2.- PREVISION DE DOTACION DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN FUNCION DE USOS PREVISTOS.

Para la previsión de dotación mínima a considerar para el abastecimiento de agua potable al Sector, se atenderá lo dispuesto en el Art. 5.6 Normativas Técnicas de Abastecimiento de Agua, del Tomo IV Normas de la Edificación y Normas Técnicas de Urbanización del PGOU de Antequera.

Según dicha normativa técnica la dotación a considerar será:

2.- Dotaciones.

El cálculo de las dotaciones se hará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Uso doméstico, más parte proporcional de riego de calles y zonas transitables..... 300 l/hab/día
- Jardines y zonas verdes..... 4 m³/día por cada 1.000 m²
- Equipamientos públicos, centros-sociales y locales comerciales..... 1.000 l/día por cada 100 m²
- Zonas y parcelas de uso industrial... de 0,25 á 1,00 l/seg/Ha. bruta (justificándose el valor adoptado)
- Hoteles y hospitales y centros análogos..... 600 l/hab/día
ponderando: 1 cama: 1 habitante. 1 puesto de trabajo: 0,5 hab.
- Para cualquier otro uso diferente se deberá justificar la dotación empleada.

3.- PREVISION CAUDAL DEMANDADO.

Según lo expuesto anteriormente, la previsión de potencia resultante se recoge en la siguiente tabla:

Parcela	Superficie	Edificabilidad (m2)	Uso	Dotación mínima	Dotación prevista (l/día)	Dotación prevista (l/s) (*)
EQUIP.-01		3.607,88	Equipamiento (S)	1000 l/d por cada 1000m2	3.608,00	0,10
Z.V.-01	23.211,12	---	Zona verde	4000 l/día por cada 1000m2	92.844,48	2,58
Z.V.-02	15.569,57	---	Zona verde	4000 l/día por cada 1000m2	62.278,28	1,73
PARCELA 1		746,19	Estacion Servicio	1 l/s por Ha	6.447	0,18
PARCELA 2		7.348,61	Terciario comercial	1000 l/día por cada 100m2	73.486	2,04
PARCELA 3		7.083,66	Terciario hotelero	600 l/hab/día	42.600	1,18
VIARIO		5.901,17	Viales	---	---	---
				Potencia Total:	281.264	7,81
(*) Consumo del día media repartido en diez horas						



j osé l uis f lores c arreño

a rquitecto



j uan r amón f ernández-c anivell y t oro

a bogado u rbanista

PETICION SUMINISTRO DE VIABILIDAD. SECTOR SURNS-SM Sierra de Málaga. (Antequera)

Asunto: PETICION SUMINISTRO DE VIABILIDAD. SECTOR SURNS-SM Sierra de Málaga. (Antequera)

De: Jose Luis Flores <joseluisflores@coamalaga.es>

Fecha: 11/12/2021 19:27

Para: sensi@aguasdeltorcal.es

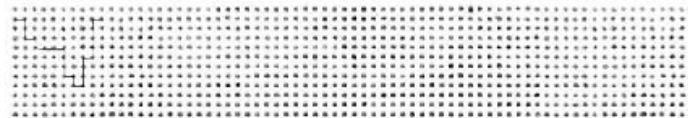
Buenas Tardes,

Nos ponemos en contacto con ustedes para realizar petición de viabilidad y suministro de abastecimiento de agua potable y saneamiento para el PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR SURNS-SM "Sierra de Malaga"

Les remitimos:

- - DOCUMENTACION DEL SOLICITANTE
- - AUTORIZACION PROPIEDAD
- - PLANO DE SITUACION
- - PREVISION DE CONSUMO

En espera de su pronta respuesta, reciban un cordial saludo

José Luis Flores Carreño
ARQUITECTOjoseluisflores@coamalaga.es
+34 655 90 72 72

Adjuntos:

PREVISION DE CONSUMO AFCH PARA SECTORIZACION_F.pdf	490 KB
2021 12 03 SM autorizacion JLF.pdf	149 KB
01 SIERRAMALAGA ubicacion_compressed (1).pdf	1,1 MB
ESCRITURA ADMINISTRADORES _compressed.pdf	1,1 MB
ESCRITURA CONSTITUCION _compressed.pdf	3,5 MB

Antequera, Septiembre de 2021

Jose Luis Flores Carreño
ArquitectoJuan Ramón Fernández-Canivell y Toro
Abogado Urbanista

josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista