

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

Septiembre 2021

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR: URBANIZACION SIERRA DE MALAGA S.L.

AUTORES: JOSE LUIS FLORES CARREÑO.

Arquitecto

JUAN RAMÓN FERNANDEZ-CANIVELL Y TORO.

Abogado Urbanista

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

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.- 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.

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



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

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.

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.

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.

3.- 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.**”.



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

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@coamalaga.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).

4.- INFORMACION URBANISTICA.

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

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.



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

Ficha urbanística.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SURNS-SM

IDENTIFICACION		SURNS-SM	SIERRA MALAGA
LOCAL:	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% CESION UAS	EXCESOS DE APROVECHAMIENTO UAS
157.889,40	Según plan de sectorización					
USO EXCLUSIVO	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL IZT/M2	TECHO MAXIMO M2T				
	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.

DO ACCIONES LOCALES MINIMAS	USO COMPATIBLE	% MAXIMO DE USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO	ORDENANZA APLICACION	ALTURA MAXIMA N° 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 SECTORIZACION

- 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

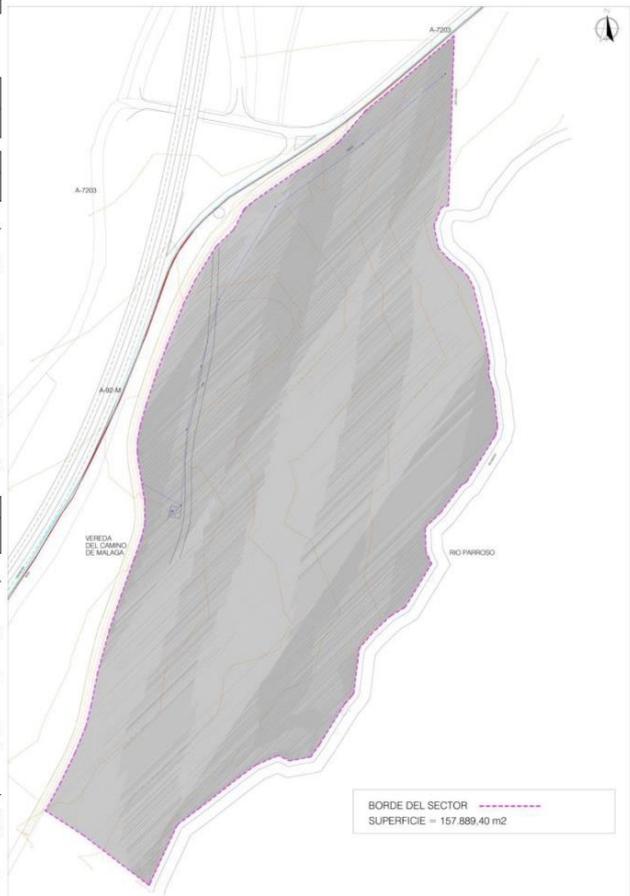
Vías Pecuarias: El Plan de Sectorización tendrá en cuenta, a los efectos de delimitación del sector, la zona SNUEP correspondiente a las vías pecuarias colindantes, como consecuencia los límites y superficie del sector, a efectos del cálculo de la edificabilidad, serán los definidos por el Plan de Sectorización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

Cauce 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 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.1-38)

VIAS 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)

6.- CONTENIDOS 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 m²s.
- Superficie con aprovechamiento: 157.889,40 m²s.
- Índice de Techo edificable: 0,10 m²t/m²s.
- Aprovechamiento Medio: 0,0865 UA/m²s.



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

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 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:

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



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

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

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 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.

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.



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

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. públic/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 para su uso por personas con movilidad reducida.

El número de plazas es destinadas a tal fin es:

1/40 plazas: 104/40 = 2,60

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

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).

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.



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

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.

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



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

CAPITULO III. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

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.

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 estimada de 75.000 €



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

- Traída de la red de abastecimiento de agua potable hasta el Sector. Esta carga tiene una valoración estimada de 62.040 €
- Traída de la red de media tensión hasta el Sector. Esta carga es interna y tiene una valoración estimada 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.

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.

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



josé luis flores carreño

arquitecto



juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista

- 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.

Antequera, Septiembre de 2021

Jose Luis Flores Carreño
Arquitecto

Juan Ramón Fernández-Canivell y Toro
Abogado Urbanista



josé luis flores carreño

arquitecto



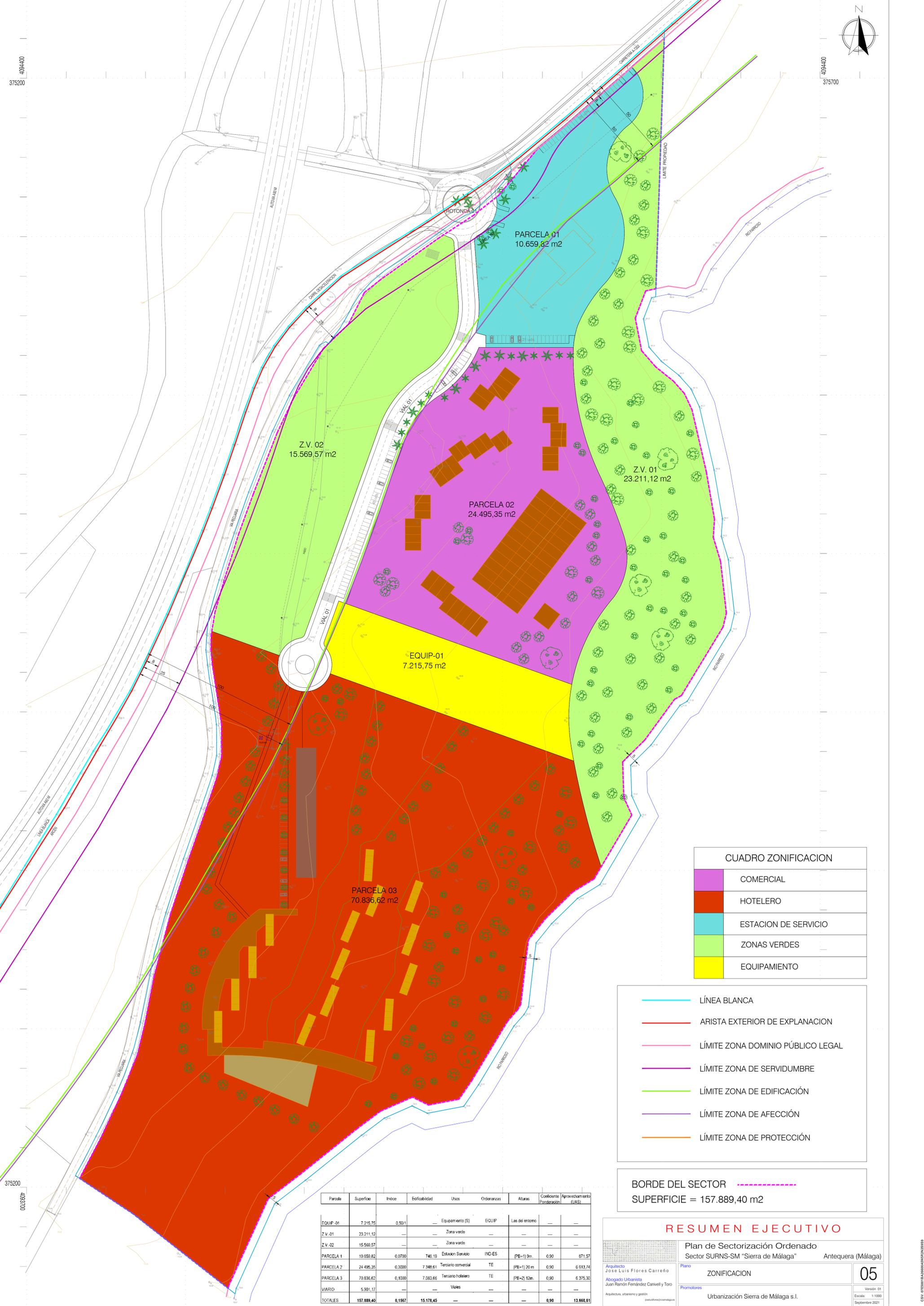
juan ramón fernández-canivell y toro

abogado urbanista



409400
375200

409400
375700



CUADRO ZONIFICACION	
	COMERCIAL
	HOTELERO
	ESTACION DE SERVICIO
	ZONAS VERDES
	EQUIPAMIENTO

	LÍNEA BLANCA
	ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION
	LÍMITE ZONA DOMINIO PÚBLICO LEGAL
	LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE
	LÍMITE ZONA DE EDIFICACION
	LÍMITE ZONA DE AFECCION
	LÍMITE ZONA DE PROTECCION

BORDE DEL SECTOR -----
 SUPERFICIE = 157.889,40 m2

Parcela	Superficie	Indice	Eficiencia	Usos	Ordenanzas	Alturas	Coefficiente de Edificacion	Aprovechamiento (U.S.)
EQUIP-01	7.215,75	0,50/1	---	Equipamiento (S)	EQUIP	Las del entorno	---	---
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	6 671,57
PARCELA 2	24.495,35	0,3000	7.348,61	Tercario comercial	TE	(PB+1) 20 m	0,90	6 613,74
PARCELA 3	70.836,62	0,1000	7.083,66	Tercario hotelero	TE	(PB-2) 12m	0,90	6 375,30
VIARIO	5.901,17	---	---	Viales	---	---	---	---
TOTALES	157.889,40	0,1967	15.178,45	---	---	---	0,90	13.660,81

RESUMEN EJECUTIVO

Plan de Sectorización Ordenado
Sector SURNS-SM "Sierra de Málaga" Antequera (Málaga)

Arquitecto: Jose Luis Flores Carreño
Abogado Urbanista: Juan Ramón Fernández Canivell y Toro
Promotores: Urbanización Sierra de Málaga s.l.

05

Versión 01
Escala: 1:1000
Septiembre 2021