

CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y DE EJECUCIÓN

En Antequera, a 4 de Julio de 2024

De una parte:

D. Manuel Jesús Barón Ríos, mayor de edad, con D.N.I. 25.316.449-G y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Infante Don Fernando N.º 70, C.P. 29200 Antequera, Málaga.

Y de otra,

D. Amadeo Morán Bovio, mayor de edad, con D.N.I. 25.310.101-G y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Duranes N.º 2, 3º, 29200 Antequera, Málaga.

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA, con C.I.F. P2901500E y domicilio en C/ Infante Don Fernando N.º 70, C.P. 29200 Antequera, Málaga.

Los segundos, en nombre y representación de la entidad Junta de Compensación del Sector SUNC-HM "Huertos de la Moraleda", con C.I.F. V93245132 y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Duranes N.º 6, 29200 Antequera, Málaga.

Las partes intervinientes, se reconocen capacidad suficiente para otorgar el presente **CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN** y en su virtud,

EXPONEN

PRIMERO: Que la entidad Junta de Compensación del Sector SUNC-HM "Huertos de la Moraleda", es propietaria de las fincas registrales, incluidas en el sector denominado SUNC-HM "Huertos de la Moraleda".

SEGUNDO.- El Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera, define el Sector de Suelo urbano no consolidado SUNC-HM "Huertos de la Moraleda" con los siguientes parámetros urbanísticos

IDENTIFICACIÓN

SECTOR SUNC-HM HUERTOS DE LA MORALEDA

HOJA: P.B.1- 05	NUCLEO URBANO / ZONA: ANTEQUERA
-----------------	---------------------------------

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	AREA DE REPARTO	APROVECH AMIENT O MEDIO UA/M2	APROVECH AMIENTO OBJETIVO Uas	APROVECH AMIENTO SUBJETIV O Uas	10% CESION Uas	EXCESOS APROVECHAMIE NTO Uas
50.358,87	AR-4a	19.086,4 0	20.496,0 6	17.177,7 6	1.908,64	1.409,6 6

	DE ORDENAC ION				
--	----------------------	--	--	--	--

TERCERO.- Analizada la ficha de planeamiento se ha observado la siguiente problemática:

- EDIFICABILIDAD, ZONAS VERDES Y VIARIO:

Descompensación entre las superficies de las Zona Verdes y Viario en relación con la Edificabilidad, lo que provoca una cargas de Urbanización elevadas.

- LIMITACION DEL Nº DE PLANTAS (PB+1+BAJO CUBIERTA) ORDENANZA M.C.:

La combinación de ambos factores permite agotar la edificabilidad pero no conseguir el número máximo de viviendas. El resultado: Viviendas de un tamaño fuera de mercado.

La ordenanza de manzana cerrada no es compatible con la altura máxima (PB+1+BAJO CUBIERTA), es inviable desde el punto de vista económico. La solución de un núcleo de escaleras para 2,5 plantas. La otra opción es construir unifamiliares de tres plantas (2,5) con un tamaño que el mercado no puede soportar.

- NUEVO VIAL DE CONEXIÓN CAMINO DE LA MORALEDA CON CALLEJON DE URBINA:

Provocaría que las traseras de la edificación de C/ Fresca dieran frente a la futura edificación de la zona B.

La Urbanización de este nuevo vial generaría problemas a la cimentación de las traseras de la edificación de la C/ Fresca provocados por la acusada diferencia de cotas.

- NUEVO VIAL DE CONEXIÓN CAMINO DE LA MORALEDA Y LA TENERIAS:

Preexistencia: Callejón de acceso a un mesón.

No entendemos el plantear este viario salvo por el citado acceso, ya que el fondo de la manzana generada entre la C/ Virgen del Carmen y el citado vial no requiere el doble registro que supone la existencia de ambos viales.

- INTERSECCION VIARIA DEL CAMINO DE LA MORALEDA CON EL CALLEJON URBINA:

La propuesta de la rotonda planteada en la Puerta de Granada nos indica la previsión de tráfico intenso en dicho punto, parte del cual se canalizará por el Camino de la Moraleda como opción del acceso al centro y/o al nuevo foco de atracción que en el futuro generar el Sector (Terciario + Residencial + Estacionamiento Público).

La problemática de tráfico que se generará en dicha intersección es evidente.

- EJECUCION DE 300 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PUBLICO:

Supone un coste aproximado de 5.250.000 € (300 Uds x 35 m²/plaza x 500 €/m²).

Repercusión 5.250.000 € / 27.697 m² = 189,55 €/m².

- EDIFICACION EN LAS PARCELAS D9 Y D10:

Plantear edificación en esta zona de vistas privilegiadas monopoliza las mismas impidiendo que la ciudad se apropie de las mismas.

- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

Carga de los Sistemas Generales Adscritos al Sector de 473.920 €.

Repercusión 473.920 € / 27.697 m² = 17,11 €/m².

- SOLUCION DE INFRAESTRUCTURAS DE AMBITO GENERAL:

Red aérea de media tensión.

Cauce existente en el Sector.

- DELINEACION DEL SECTOR:

Encontramos algunos puntos en los que por motivos varios se cuestionan la misma:

* Zonas de colegios.

* Trasera de C/ Fresca.

* Encuentro C/ Fresca.

* C/ Tenerías.

- CONCLUSION:

Las cargas impuestas por el Plan hacen inviable la promoción, desde el punto de vista económico, dado que el precio de venta en Antequera no supera los 1.800,00 €/m².

Precio de construcción actual: 1.000,00 €/m².

CUARTO.- Es voluntad de la propiedad redefinir los parámetros urbanísticos con la finalidad de hacer viable el sector, para lo cual realiza la siguiente propuesta:

- EDIFICABILIDAD, ZONAS VERDES Y VIARIO:

La propuesta compensa estos tres parámetros disminuyendo la superficie del viario y redistribuyendo la edificabilidad. Se plantea aumentar la Edificabilidad residencial a costa de disminuir la correspondiente a Terciario.

- LIMITACION DEL N° DE PLANTAS (PB+1+BAJO CUBIERTA) ORDENANZA M.C.:



Se propone PB+1, Altura perfectamente compatible con el entorno, de esta forma conseguimos agotar el nº de viviendas con tamaños de 125 m²/vivienda libre y de 105 m²/vivienda protegida.

Por otro lado, se plantea definir una ordenanza específica que permita desarrollar las edificaciones propuestas en el presente documento.

- NUEVO VIAL DE CONEXIÓN CAMINO DE LA MORALEDA CON CALLEJON DE URBINA:

Se crea una zona verde que resuelve la problemática de las traseras de la edificación de la C/ Fresca, lo que permitirá atenuar la imagen de las mismas mediante un filtro visual vegetal. Igualmente permitirá mantener la cota de cimentación de dichas edificaciones.

- NUEVO VIAL DE CONEXIÓN CAMINO DE LA MORALEDA Y LA TENERIAS:

Este viario se sustituye por un recorrido peatonal, permitiendo el tráfico rodado restringido para el acceso al mesón. Este recorrido conectará peatonalmente la C/ Tenerías con el Callejón de Acceso al mesón.

- INTERSECCION VIARIA DEL CAMINO DE LA MORALEDA CON EL CALLEJON URBINA:

Se diseña una rotonda para resolver dicha intersección.

- EDIFICACION EN LAS PARCELAS D9 Y D10:

Se elimina la edificación en esta zona, preservando la cornisa del río.

- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

Las cargas de los Sistemas Generales Adscritos al Sector de 473.920,98 € las asume el parking.

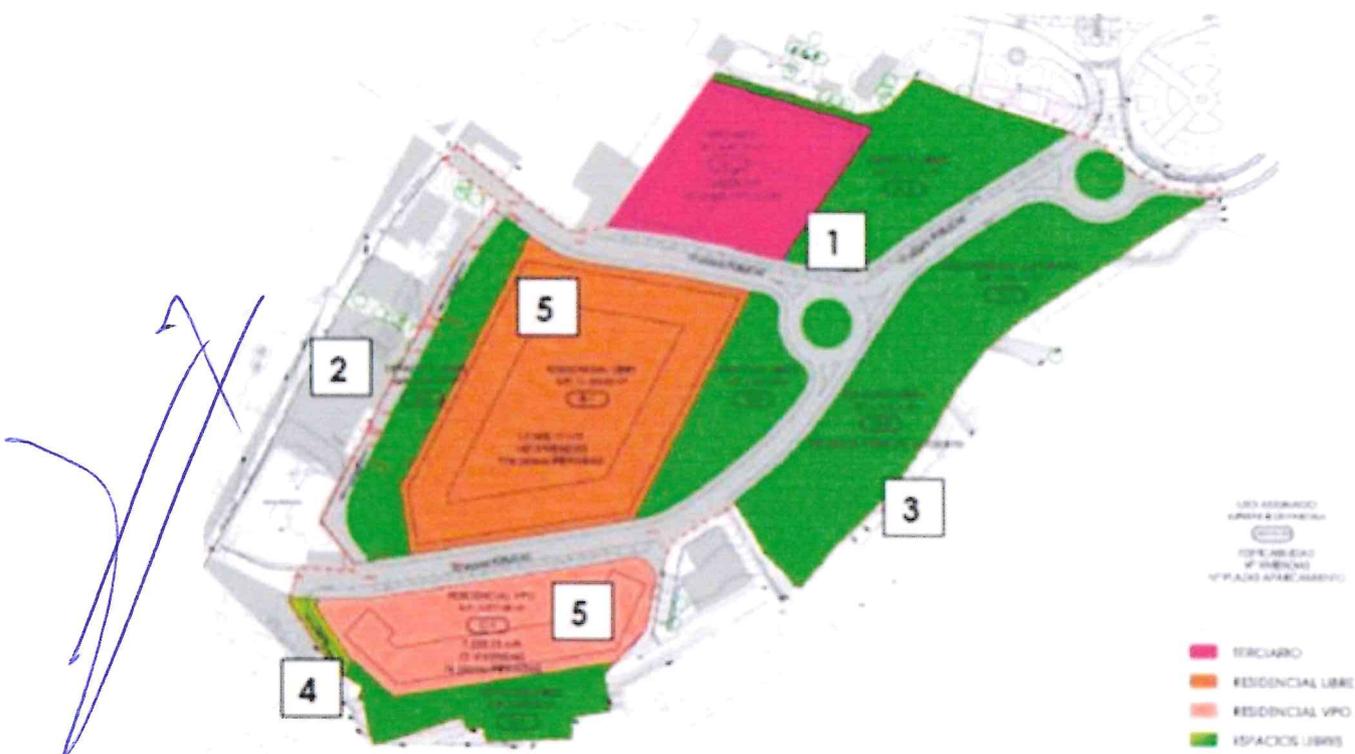
- DELINEACION DEL SECTOR:

Se corrige la delimitación del Sector en estos cuatro puntos.

PLANO CON DEFINICIÓN DE USOS.

Parcela	Uso
A-1	Terciario
A-2	Espacios libres
B-1	Residencial libre
B-2	Espacios libres

B-3	Espacios libres
C-1	Residencial VPO
D-2	Espacios libres
D-1	Equipamiento deportivo
E-1	Espacios libres



Ordenación fijada en acuerdo con copropietarios titulares de inmuebles con frente de fachada calle Fresca

Se dispondrá un viario colindante con las propiedades recayentes a la calle Fresca, viario de una anchura de 6 metros con servicios urbanísticos (infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones), destinándose a viario peatonal y de servicio rodado solo para los residentes recayentes al viario de nueva apertura (*Acuerdo con copropietarios titulares de inmueble con frente de fachada calle Fresca*).

En parcela D, se formalizará complejo inmobiliario con titularidad privada la superficie bajo rasante con uso de plazas de aparcamiento privado.

En el Plan de Reforma Interior se justificará la propuesta de altura PB+3, en relación al impacto visual y la continuidad de la trama urbana.

La tipología edificatoria se ha de definir en el Plan de Reforma Interior, si bien la misma se ha de adecuar a la tipología propia del conjunto histórico de Antequera.

Las propuestas no tienen carácter vinculante, sino carácter orientativo a efectos de poder quedar definidas en el Plan de Reforma Interior que se habrá de redactar e informar por los servicios técnicos municipales, así como organismo sectoriales competentes.

QUINTO.- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dispone en su art. 29 que son actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión. Revisión que podrá realizarse por el Plan de Reforma Interior.

La Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, refleja en su punto tercero, que en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Por tanto, las modificaciones propuestas podrán tramitarse mediante el Instrumento de Planeamiento, Plan de Reforma Interior.

SEXTO.- El instrumento de ordenación urbanística detallada (Plan de Reforma Interior) atendiendo a la situación del sector en relación al núcleo urbano y la importante dotación de espacios libres de uso público, con la finalidad de aminorar el tránsito rodado hacia el centro histórico, planteará la ejecución de aparcamiento bajo rasante en la parcela de cesión obligatoria de sistema local zona verde para lo cual de conformidad con lo dispuesto en el art. 26.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RD Legislativo 7/2015) y art. 168 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Decreto 550/2022); dispondrá la constitución de complejo inmobiliario de carácter urbanístico, siendo objeto de cesión obligatoria la superficie en la rasante, adquiriendo la propiedad privada los aprovechamientos resultantes del subsuelo de zonas verdes para su destino a aparcamiento, si bien será en el proceso de aprobación de la figura de ordenación, Plan de Reforma Interior y de la Reparcelación, donde se establecerán medidas compensatorias para el Ayuntamiento legalmente establecidas para el aprovechamiento asignado al ámbito *(Incluido de conformidad a Resolución de 9 de noviembre de 2023)*.

SEPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 9.3 b) en relación con el art. 115 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art. 17 del Reglamento de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, procede la tramitación administrativa del CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN.

CLAUSULAS

AYUNTAMIENTO ANTEQUERA

Tramitará Plan de Reforma Interior, instado por la Junta de Compensación de conformidad con las determinaciones globales (densidad, ubicación de aparcamientos...), debiendo establecer la ordenación pormenorizada y superficies de las parcelas de resultado así como uso de las mismas, en el instrumento de ordenación detallada el cual será valorado conforme a la normativa urbanística y sectorial de aplicación, sin que el presente convenio vincule a la Administración Actuante en la ordenación pormenorizada.

Se constituirá complejo inmobiliario en zona verde definida como parcela D, en el cual se cederá la rasante de la parcela de dominio público, quedando en beneficio de la Junta de Compensación los aprovechamientos resultantes del subsuelo destinados al uso de plazas de garaje privado.

JUNTA DE COMPENSACIÓN

Se obliga a redactar para su tramitación administrativa en el plazo máximo de TRES MESES siguientes a la aprobación del Convenio urbanístico, Plan de Reforma Interior de conformidad a las determinaciones globales fijadas en el convenio urbanístico y directrices dispuestas por la oficina técnica municipal.

La aprobación definitiva del documento de Plan de Reforma Interior, quedará supeditado a los informes sectoriales que deberán ser emitidos por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

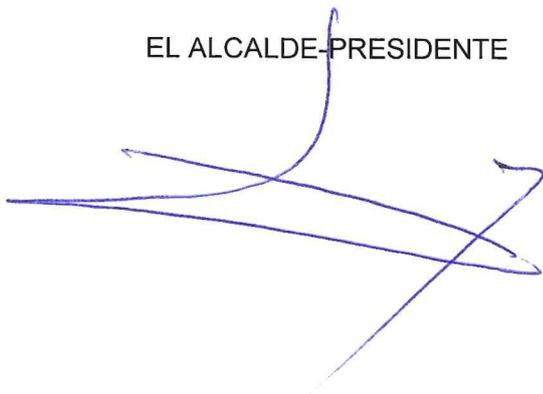
Duración:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 49 h) 1º, el plazo de vigencia del convenio se fija en CUATRO AÑOS que se podrá prorrogar por un plazo de hasta CUATRO AÑOS adicionales si se acuerda de forma unánime por los intervinientes.

Las partes aceptan el presente CONVENIO, así como sus correspondientes anexos.

Y para que así conste, ambas partes firman en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento, a un solo efecto, dos ejemplares, uno para cada parte.

EL ALCALDE-PRESIDENTE



EL REPRESENTANTE JUNTA
COMPENSACIÓN

