



Excmo. Ayuntamiento
Antequera

DON/DOÑA FRANCISCO FERNÁNDEZ YERA, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA.

CERTIFICO: Que Sr./Sra.ALCALDE-PRESIDENTE, D./Dña. BARON RIOS MANUEL JESUS, con fecha 09 de noviembre de 2023, ha dictado la siguiente:

RESOLUCIÓN

2023007395.- APROBACIÓN INICIAL Y SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PUBLICA DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SUNC-HM, HUERTOS DE LA MORALEDA DE ANTEQUERA, PROMOVIDO POR JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM. EXP. 2023-CONPL000001

Resultando que la presente propuesta de aprobación inicial de Convenio Urbanístico de planeamiento para la preparación o iniciación del instrumento de ordenación para la más eficaz tramitación del ámbito de planeamiento denominado Sector Sunc-Hm "Huertos de la Moraleda" de Antequera tiene por objeto dar cumplimiento a la mejora que supone para el bienestar de la población la nueva ordenación, a fin de cumplir, de la mejor manera posible, con los principios generales de ordenación urbanística (art. 4 LISTA) con los fines de la actividad pública urbanística (art. 3 LISTA) con las reglas y estándares de ordenación regulados en las leyes. La obligación que asume las partes en la propuesta de Convenio no tiene naturaleza contractual pues, la relación antes estas, deriva de ser propietarios del ámbito afectado, proponiéndose delimitar nueva actuación urbanística, y en consecuencia, el Convenio queda fuera del ámbito de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Resultando los siguientes antecedentes de hecho que deben ser destacados:

Primero.- Con fecha 19 de septiembre de 2023, se presentó solicitud con registro de entrada 12439 en el Excmo. Ayuntamiento de Antequera por D. Pedro Francisco Repiso Gil, en representación de Junta de Compensación del Sector SUNC-HM, Huertos de la Moraleda, aportando borrador de convenio urbanístico para su estudio y posterior tramitación.

Segundo.- Con fecha 27 de octubre de 2023, se emite informe técnico del Arquitecto Municipal de Urbanismo, al borrador de convenio urbanístico donde informa su viabilidad, y señala lo siguiente:

* Antecedentes



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

El 10 de mayo de 2023, el solicitante presente documento de borrador de convenio para su estudio y posterior tramitación.

El 5 de septiembre de 2023 se emite informe técnico al documento presentado en el que se concluye:

A la vista de la documentación aportada, este técnico entiende que se deberá aportar un convenio que incluya aquellas determinaciones globales (densidad, ubicación de aparcamientos,...) sin entrar en la ordenación pormenorizada y menos hasta el extremo de tener superficiadas cada una de las zonas, puesto que ello podría evitar el ajuste de la ordenación a los criterios indicados anteriormente.

Además debe especificarse que la aprobación definitiva del documento urbanístico a tramitar (Plan de Reforma Interior) dependerá de la emisión de los informes favorables que deben ser emitidos en la tramitación del mismo, entre los que se encuentra el de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico al estar el ámbito incluido en el BIC Conjunto Histórico e Antequera.

El 19 de septiembre de 2023, el solicitante presente documento modificado de borrador de convenio, que es el que se procede a informar.

* Sobre la situación actual del ámbito de planeamiento.

El ámbito en cuestión es incluido como sector de planeamiento por el PGOU en vigor, con la clasificación suelo urbano no consolidado con la denominación de SUNC-HM "Huertos de la Moraleda". Se incluye una ficha particular con las condiciones de desarrollo del sector.

El ámbito cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado. También cuenta con aprobación el Proyecto de Reparcelación.

* Modificaciones propuestas

El documento aportado incorpora una primera parte descriptiva del ámbito y de las determinaciones de planeamiento del PGOU vigente, incorporando copia de la ficha de condiciones urbanísticas por este establecidas.

Sobre la problemática que los autores han detectado para el desarrollo de su actuación se aporta cuadro resumen:

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



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

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:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

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.

Todo ello lleva a una nueva propuesta de ordenación, aumento de densidad, de tipología edificatoria y de reubicación de las cesiones de suelo y aprovechamientos, así como la de ubicar un aparcamiento privado bajo los suelos de cesión de Áreas Libres mediante un complejo inmobiliario.

La ordenación final se estructura, a grandes rasgos, de manera tal que:

- La manzana donde se ubica el uso comercial (manzana A) se mantiene igual, si bien se propone la reducción de parte de su edificabilidad para pasarla a uso residencial
- La manzana que da a la cornisa del río de La Villa (manzana D) se modifica de modo que se quitan las parcelas edificables pasando a ser todo espacios libres, incluyendo el equipamiento escolar/deportivo (aunque no se dibuja su calificación). Esta manzana tiene la particularidad de acoger un aparcamiento en el subsuelo de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

manera que se entiende que se trata de una superficie continua a cota del vial de acceso, eliminando el talud natural del terreno hacia el río que se aprovecha para la construcción del citado aparcamiento.

- La manzana C, donde se ubica la VPO, se establece como únicamente residencial al quitar el equipamiento (que se traslada a la manzana anteriormente descrita) integrándose con la zona verde trasera al eliminar el vial perimetral trasero manteniendo el acceso al mesón.

- La manzana central B, en donde se ubica mayoritariamente el uso residencial, pasa de un esquema de mantener la zona residencial continua a la trama urbana y una zona verde hacia el río, a ubicar la parcela edificable en la zona central con una forma irregular flanqueada por la zona verde (que se divide en 2) limitando la zona edificable con la alineación de las edificaciones de las manzanas A y C. Se suprime el vial trasero a calle Fresca y en su lugar se dispone parte de la zona verde.

Finalmente se establece una clausula obligatoria para el Ayuntamiento que refleja:

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.

* Determinaciones del PGOU sobre la ordenación del ámbito

Las determinaciones que el PGOU establece sobre el ámbito son aquellas que están señaladas en la ficha urbanística.

Las fichas urbanísticas del PGOU de Antequera establecen los criterios de la ordenación pormenorizada, tal y como se refleja en su art. 2.1.4.- Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo en el que se refleja en relación a las determinaciones de las fichas:

1. Las figuras de planeamiento de desarrollo de este PGOU, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definan en las fichas individualizadas correspondientes, así como con los criterios de ordenación



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

definidos en los planos, las directrices de estas normas y de acuerdo con la legislación vigente.

3. Serán determinaciones de carácter obligatorio y vinculante las pertenecientes a la ordenación estructural y las correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva, contempladas en el art. 10 de la LOUA y las especificaciones determinadas en este PGOU, el resto de las determinaciones dispuesta en el Plan pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa y tienen carácter indicativo. Las figuras de planeamiento de desarrollo respetaran estas determinaciones potestativas, salvo que justifiquen de forma expresa que la solución nueva aportada, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante, el PGOU podrá establecer en las fichas particulares el carácter vinculante de alguna de las determinaciones potestativas, si se configuran como elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación que el mismo Plan formula.

Las fichas del PGOU establecen unas determinaciones estructurantes, otros objetivos y criterios como ordenación pormenorizada preceptiva (en donde se establecen algunos criterios como vinculantes y otros no), las cargas y condiciones de ejecución, afecciones y finalmente gestión y programación.

En relación a las determinaciones que la ficha de ordenación del sector realiza respecto de las modificaciones propuestas se puede destacar:

- Entre las determinaciones estructurales del PGOU se encuentra la densidad y el número de viviendas.

- Entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada que el PGOU establece como vinculantes están:

B) El trazado viario reflejado en los planos del Plan es vinculante en cuanto a las propuestas de conexión con los viarios urbanos existentes, debiendo el Plan Parcial ajustar su trazado y sección definitivos. Preverá un vial de servicio, con ancho mínimo de 6 m, en la trasera de la manzana de C/Fresca.

D) La ordenación y distribución general de las parcelas edificables y zonas verdes reflejadas en los Planos de Ordenación, son vinculantes. Cederá las superficies de parques y jardines que se indican en los Planos de Ordenación del Plan del General.

- Otras consideraciones incorporadas entre los criterios y objetivos son:

Preverá un vial de servicio, con ancho mínimo de 6 m, en la trasera de la manzana de C/Fresca.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

F) Altura máxima de la edificación PB+1 en cualquier sección longitudinal o transversal.

* Determinaciones de la legislación sectorial

La actuación se encuentra dentro de los límites del BIC Conjunto Histórico, por lo que está sujeto a lo que la legislación en materia de Patrimonio Histórico refleje al efecto.

Es de señalar que la Ley de 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía refleja que entre el contenido mínimo de los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos deberán contener la regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes.

Se encuentra dentro de los 100 metros de policía de aguas del río de La Villa, por lo que requerirá de informe de la administración competente en materia de aguas.

Durante su tramitación se deberán requerir todos aquellos informes y evaluaciones ambientales, sectoriales de las administraciones con bienes afectados así como de las compañías suministradoras de servicios que la normativa sectorial y urbanística establezca.

* Sobre el trámite para la modificación

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía refleja en su artículo 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. También refleja respecto de estas actuaciones que:

3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente.
4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.

De la misma manera, el artículo 68 establece respecto de estas actuaciones que:

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.
2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE -
24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL
000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana.

Que por tanto, si bien las modificaciones propuestas se encuentran dentro del ámbito de actuación de los Planes de Reforma Interior, las actuaciones deben respetar las directrices establecidas por el planeamiento general.

La actuación propuesta está alterando tanto la densidad del ámbito (fijado como estructural por el PGOU), como la ordenación y distribución general de las parcelas edificables y zonas verdes reflejadas en los Planos de Ordenación (fijada como vinculante por el PGOU) así como otros criterios establecidos en la ficha de ordenación (supresión del vial trasero de calle Fresca y cambio de la tipología edificatoria – ordenanzas y altura-).

La Disposición transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA en su punto 3 refleja que:

3. 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.

Así pues, aunque las determinaciones afecten a criterios de Plan General, y requieran de ser modificadas, estas podrán serlo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso Plan Reforma Interior, por el procedimiento establecido en la normativa para estos documentos.

* Sobre la Ordenación Propuesta

La nueva ordenación altera la anterior tanto en su parcelación como en su tipología.

La zona de la Moraleda, tal y como el PGOU dice, se trata de una zona estratégica, situada junto a algunos de los elementos arquitectónicos más emblemáticos pero que presenta traseras de edificaciones residenciales que degradan la imagen urbanística de la ciudad y que requiere de mejoras. Es una zona de gran importancia para reconocer el borde urbano desde el río de La Villa y los elementos patrimoniales que conforman la vista desde ese acceso, así como de la misma ciudad.

Respecto del borrador presentado con anterioridad la propuesta incorpora algunas modificaciones tendentes a integrar mejor la nueva propuesta en la trama urbana existente, eliminando las determinaciones de la ordenación pormenorizada así como las superficies resultantes de la misma.

Se especifica respecto del esquema de ordenación propuesta que:

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--





Excmo. Ayuntamiento
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.

En el citado Plan de Reforma Interior se deberán establecer las condiciones de ordenación pormenorizada, debiendo resolverse entre otras cuestiones:

- Volumen y tipología final de las edificaciones residenciales.
- Se propone el paso de PB+1+Bajo Cubierta a PB+3, si bien se entiende más progresivo el pasar a PB+2+Bajo Cubierta. Se estará a lo justificado en el PRI en su apartado de posibles impactos visuales e informes sectoriales.
- La construcción del aparcamiento público en el subsuelo de dicha manzana genera una plataforma al nivel de la calle a modo de paseo, pero por el contrario genera un muro de altura considerable de cara al río de La Villa. Dicho muro puede afectar negativamente al impacto paisajístico y la vista de la ciudad desde esa zona de acceso. Se estará a lo justificado en el PRI en su apartado de posibles impactos visuales e informes sectoriales.
- La edificación residencial de la manzana C, en donde en la actualidad está la pista deportiva, debería mantener en lo posible una alineación a vial para continuar con la estructura de la trama urbana ajustando la tipología a otras más reconocibles del conjunto histórico de Antequera.
- Se especifica en la propuesta aportada que el aparcamiento se formalizará complejo inmobiliario con titularidad privada la superficie bajo rasante en la parcela de cesión obligatoria de sistema local zona verde con uso de plazas de aparcamiento privado.
- El paso de parte de la edificabilidad comercial a residencial deberá justificarse en aprovechamientos.

Es necesario especificar en lo referente a la aprobación del documento de ordenación detallada, que si bien la aprobación definitiva es competencia del Ayuntamiento, para proceder a ella se deben emitir los informes preceptivos y vinculantes favorables sin los cuales no se podrá aprobar, debiendo recabarse en el procedimiento de aprobación el resto de informes sectoriales como de compañías suministradoras.

Respecto de la posibilidad de destinar el subsuelo de la Zona Verde/Áreas Libres a aparcamiento privado, el PGOU refleja:

Artículo. 4.1.3- Usos Compatibles de Interés Público y Social



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

En el caso de aparcamientos privados, el Ayuntamiento titular de los terrenos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial, con destino a aparcamiento privado, lo que originara que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizara, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre que se garantice la no desnaturalización del uso otorgado a la superficie por el planeamiento y el compromiso de no desaparición de la vegetación en el caso de que esta esté consolidada y reparar las posibles pérdidas que se pudieran originar con la actuación.

Y la Lista en su artículo 61.6) sobre criterios para la ordenación urbanística establece:

6. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

* Conclusión:

A la vista de la documentación aportada, este técnico informa que respecto de las determinaciones técnicas y de la ordenación propuestas en el mismo se han corregido las cuestiones requeridas, habiéndose eliminado la pormenorización y determinación de superficies resultantes, manteniéndose un esquema propuesto de posible ordenación y especificando que: "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."

De tal manera se informa favorablemente a las propuestas incluidas en el documento presentado de fecha 19 de septiembre de 2023, pendiente del Plan de Reforma Interior para valorar la ordenación detallada finalmente propuesta y su posterior trámite



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

de aprobaciones, información pública e informes sectoriales conforme establezca la legislación urbanística para estas figuras.

Tercero.- Con fecha 11 de octubre de 2023 se emite informe jurídico , con el siguiente contenido.

1- Respecto a la Competencia.

Conforme dispone el art. 9.1 de la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece que los municipios andaluces tiene competencia propia en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística. En el mismo artículo en su apartado 2 concede a los municipios la competencia de planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida.

El artículo 7 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local en relación a los artículos 25.2 o 27 (Municipios), 36 o 37 (Provincias) o, en su caso la ley sectorial o autonómica que atribuye la competencia en la materia a la Entidad local]

El artículo 86 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común permite que las Administraciones Publicas puedan celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tiene encomendado, con el alcance, efectos, y régimen jurídico específico que, en su caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores del procedimiento administrativo o insertarse en los mismo con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que ponga fin.

Por tanto, es posible la aprobación de esta propuesta de Convenio.

2.- El artículo 9 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio establece en su apartado 3. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística. Los convenios podrán ser, en función de su objeto:



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

El convenio propuesto cumple con estos requisitos.

3.- Respecto al objeto del Convenio.

La suscripción de convenios deberá mejorar la eficiencia de la gestión pública, facilitar la utilización conjunta de medios y servicios públicos, contribuir a la realización de actividades de utilidad pública y cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

La gestión, justificación y resto de actuaciones relacionadas con los gastos derivados de los convenios que incluyan compromisos financieros para la Administración Pública o cualquiera de sus organismos públicos o entidades de derecho público vinculados o dependientes que lo suscriban, así como con los fondos comprometidos en virtud de dichos convenios, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación presupuestaria.

Queda claro en la propuesta presentada, la necesidad de desarrollo de un Plan de Reforma Interior para hacer viable este sector.

4.- Respecto del Contenido.

Conforme el art. 49, las propuestas de convenio deben incluir, el siguiente contenido.

Los convenios a los que se refiere el apartado 1 del artículo anterior deberán incluir, al menos, las siguientes materias:

a) Sujetos que suscriben el convenio y la capacidad jurídica con que actúa cada una de las partes.

Se cumple este requisito.

b) La competencia en la que se fundamenta la actuación de la Administración Pública, de los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes de ella o de las Universidades públicas. c)

Se cumple este requisito

d) Objeto del convenio y actuaciones a realizar por cada sujeto para su cumplimiento, indicando, en su caso, la titularidad de los resultados obtenidos.

Se cumple este requisito.

e) Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, si los hubiera, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

concreta al presupuesto correspondiente de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

No existen obligaciones de tipo económico, únicamente de tramitación administrativa del instrumento de planeamiento específico según la Ley La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía refleja en su artículo 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. Que conforme establece el artículo 68 establece respecto de estas actuaciones que:

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.
2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana.

Que por tanto, si bien las modificaciones propuestas se encuentran dentro del ámbito de actuación de los Planes de Reforma Interior, las actuaciones deben respetar las directrices establecidas por el planeamiento general. La actuación propuesta está alterando tanto la densidad del ámbito (fijado como estructural por el PGOU), como la ordenación y distribución general de las parcelas edificables y zonas verdes reflejadas en los Planos de Ordenación (fijada como vinculante por el PGOU) así como otros criterios establecidos en la ficha de ordenación (supresión del vial trasero de calle Fresca y cambio de la tipología edificatoria –ordenanzas y altura-).

Conforme dispone la Disposición transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA en su punto 3 refleja 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.

Así pues, aunque las determinaciones afecten a criterios de Plan General, y requieran de ser modificadas, estas podrán serlo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso Plan Reforma Interior, por el procedimiento establecido en la normativa para estos documentos.

f) Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

No se establece ninguna consecuencias en caso de incumplimiento ni posible indemnización, al no tener repercusiones de tipo económico, únicamente se establece una obligación de tramitar e impulsar la figura de planeamiento, dado que 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.

Siendo necesario resaltar que en todo caso, la aprobación del documento de ordenación detallada, que si bien la aprobación definitiva es competencia del Ayuntamiento, para proceder a ella se deben emitir los informes preceptivos y vinculantes favorables sin los cuales no se podrá aprobar, debiendo recabarse en el procedimiento de aprobación el resto de informes sectoriales como de compañías suministradoras.

Respecto de la posibilidad de destinar el subsuelo de la Zona Verde/Áreas Libres a aparcamiento privado, el Ayuntamiento titular de los terrenos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial, con destino a aparcamiento privado, lo que originara que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizara, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre que se garantice la no desnaturalización del uso otorgado a la superficie por el planeamiento y el compromiso de no desaparición de la vegetación en el caso de que esta esté consolidada y reparar las posibles pérdidas que se pudieran originar con la actuación.

g) Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. Este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios.

Los mecanismos de seguimiento y vigilancia, al no fijarse en el convenio, serán los responsables del expediente tanto a nivel técnico como a nivel jurídico.

h) El régimen de modificación del convenio. A falta de regulación expresa la modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

No se establece nada al respecto. Por lo que la posible modificación del convenio siempre deberá cumplir con la normativa urbanística, en todo momento, requiriendo aprobación por parte de este Ayuntamiento.

h) Plazo de vigencia del convenio teniendo en cuenta las siguientes reglas:

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

1.º Los convenios deberán tener una duración determinada, que no podrá ser superior a cuatro años, salvo que normativamente se prevea un plazo superior

2.º En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Se cumple este requisito, con las aclaraciones a posteriori.

5.- Sobre los trámites necesarios para la aprobación.

- Memoria justificativa donde se analiza su necesidad y oportunidad, el impacto económico, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así como el cumplimiento de lo previsto en la LRJS.

Consta presentada, y deberá emitirse informe por la Intervención del Excmo. Ayuntamiento de Antequera, a los efectos oportunos.

-Someterse al trámite de información pública.

6.- En cuanto a la competencia para su aprobación, como instrumento de gestión, conforme al art. 21.1 de la Ley 7/1985, corresponde *al Alcalde*.

Por todo lo anterior, concluye que, informa favorablemente la propuesta de convenio en términos presentados, con las modificaciones fijadas tanto a nivel técnico como jurídico, debiendo enviarse con carácter previo a su aprobación a la Intervención general a los efectos oportunos.

Cuarto.- Resultando que sometido a Fiscalización, desde la Intervención se realiza una serie de advertencias para que sean objeto de informe jurídico aclarativo; Concretamente se cuestiona sobre el futuro aparcamiento que se recoge en la Propuesta de Convenio que “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.”

Ya que en el informe jurídico de la TAG dispone que “Respecto de la posibilidad de destinar el subsuelo de la Zona Verde/Áreas Libres a aparcamiento privado, el Ayuntamiento titular de los terrenos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota - 1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial, con destino a aparcamiento privado, lo que originara que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizara, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre que se garantice la no desnaturalización del uso otorgado a la superficie por el planeamiento y el compromiso



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

de no desaparición de la vegetación en el caso de que esta esté consolidada y reparar las posibles pérdidas que se pudieran originar con la actuación.”

Quinto.- Con fecha 31 de octubre de 2023 se emite informe jurídico aclaratorio de la Propuesta de Convenio Urbanístico, de quien es el propietario del futuro bien patrimonial que pueda salir del subsuelo con destino a unos aparcamientos con el siguiente contenido:

Primero.- Para responder a dicha cuestión debemos tener en cuenta art. 16. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Derechos generales. De la LISTA que señala que:

2. Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación que se regulan en la presente ley, y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público

Segundo.- Y conforme artículo 61. 6 de la Ley 7/2021 de 1 de octubre, LISTA relativos a los criterios para la ordenación urbanística

Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie

Tercero.- El Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística de la LISTA señala que

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

Por ello, el artículo 93 equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el art- 135 Decreto 550/2022 de 29 de noviembre Reglamento de las lista.

3. Con el objeto de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y su distribución



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

en la reparcelación del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución correspondiente cuando el instrumento de ordenación urbanística establezca que la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada implique la asignación de aprovechamiento a este último.

Por otro lado, si acudimos al PGOU en su art. 1.2.5 normativa urbanística del PGOU, Tomo III:

“...sin perjuicio de la aplicación preferente que disponga las normas concretas de regulación de los usos pormenorizados, el aprovechamiento del subsuelo si se destina a aparcamiento, trasteros, o a instalaciones técnicas, equipamientos y servicios no computa a efectos de edificabilidad. “

Cuarto.- Conforme al Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior. Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Conclusión:

La legislación urbanística permite poder diferenciar separadamente el subsuelo del suelo de un dominio público para un uso lucrativo privado, y en particular para un aparcamiento.

En relación a los deberes de los propietarios para con el Ayuntamiento, la figura de ordenación establecerá el aprovechamiento que se le asigna al ámbito (sobre y bajo rasante) y se procederá a las cesiones conforme al art. 30 de la LISTA anteriormente citado .

Como quiera que, según la Disposición transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA en su punto 3 refleja 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.”

Será en las determinaciones de esta figura de planeamiento, en las que se fijen los nuevos parámetros urbanísticos, en base a los cuales se harán a las cesiones, valorándose en ese momento el aprovechamiento sobre el cual debe aplicarse el 10%.

Por ello, respecto a la cláusula sexta del convenio presentado y objeto de aprobación señalar que donde viene recogido “ adquiriendo la propiedad privada los aprovechamientos resultantes del subsuelo de zonas verdes para su destino a aparcamiento” *deberá reflejarse que*, será en el proceso de aprobación de la figura de ordenación, en este caso , un Plan de Reforma interior y de la Reparcelación , donde se establezcan las medidas compensatorias, legalmente establecidas, para el aprovechamiento asignado al ámbito .



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001 Fecha: 10/05/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Las cesiones a realizar a favor del Ayuntamiento serán las que establezca la normativa urbanística para este tipo de figura de ordenación, tanto para el vuelo como el subsuelo, e inscribiéndose con el proyecto de reparcelación.

Sexto.- Con fecha 02 de noviembre de 2023 se emite informe por Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Antequera, donde pone de manifiesto que visto el expediente tramitado, visto el informe jurídico favorable, cuyo código de verificación queda arriba citado, emitido por la TAG responsable de la Unidad, emito la presente nota de conformidad con el mismo, quedando evacuado favorablemente el preceptivo informe que la ley asigna al Secretario del Ayuntamiento.

Séptimo.- Con fecha 02 de noviembre de 2023 se emite informe por el Sr. Interventor con carácter Favorable, en relación al control financiero: Modalidad de control permanente no planificable, del Convenio Excmo. Ayuntamiento de Antequera y Junta de Compensación del Sector Sunc-Hm Huertos de la Moraleda-Antequera. Convenio de Planeamiento y Ejecución del Sector Sunc-Hm "Huertos de la Moraleda" de Antequera.

CONSIDERANDO, que no existe un procedimiento general tasado respecto de la tramitación de los Convenios Urbanísticos, por lo que debemos estar a lo previsto puntualmente en la normativa estatal y autonómica para conformar el cauce por el que se tramitaría la nueva propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento, sin perder de vista que éste tendrá que cumplir con las reglas establecidas en el artículo 9.4 de la LISTA.

De esta forma, al ser competencia estatal la legislación básica en materia de contratos administrativos, son de aplicación los principios relativos a la transparencia y publicidad recogidos, tanto en la LCSP como en el TRLSRU y que la LISTA hace suyos el artículo 9; así pues, existen una serie de criterios que deben ser tenidos en cuenta en la tramitación de la aprobación de los Convenios urbanísticos: trámite de información pública del Convenio previo a la aprobación del mismo; aprobación por el órgano competente; publicación en forma del acuerdo adoptado con expresión de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados; esta publicación se efectuará, en todo caso, una vez que el Convenio esté firmado.

En otro orden de cosas, los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015 establecen una serie de normas, con relación al contenido y tramitación de los convenios que celebre la Administración, que son de aplicación a los convenios urbanísticos (de entre ellas, destacar la obligación de comunicar al Tribunal de Cuentas u órgano autonómico equivalente, en el plazo de tres meses, la firma de los convenios cuyo contenido económico supere los 600.000 €).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
 Fecha: 10/05/2023
 Hora: 00:00
 Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Añadir, la necesidad de que en el expediente consten todos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, tal y como prevén el artículo 172, 173 y 175 del Real Decreto 2568/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. Especialmente, antes de elevar propuesta de aprobación del Convenio Urbanístico de Planeamiento al Excmo. Ayuntamiento Pleno, deberán constar informes tanto de la Secretaría General del Pleno como de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local puesta en relación con el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por la que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Considerando el artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana ,” Todo los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así *como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública* en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

A la vista de todo lo expuesto y de lo previsto en el artículo 9 de la LISTA nos encontramos ante un Convenio Urbanístico de Planeamiento de naturaleza jurídica – administrativa, teniendo solo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación proceso de aprobación de la figura de ordenación, en este caso , un Plan de Reforma interior y de la Reparcelación , donde se establezcan las medidas compensatorias, legalmente establecidas, para el aprovechamiento asignado al ámbito, sobre la base del acuerdo de la obre la base del acuerdo de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a la Administración en el ejercicio de sus potestades y las cuestiones litigiosas que puedan surgir relativas a su interpretación, cumplimiento, efectos y extinción, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional de lo Contencioso-Administrativo. El Convenio se regirá por las disposiciones en él contenidas y, en su defecto, por las previstas en la LISTA y demás disposiciones de general aplicación y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

En cualquier caso, el consenso sobre mismo tiene el valor de un preacuerdo y no conlleva su vigencia y plena eficacia hasta tanto no sea sometido a información



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

pública, aprobado por el órgano competente, suscrito por las partes y publicado convenientemente, así como depositado en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» de este Ayuntamiento de Antequera , Obras; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el citado 9 de la LISTA, artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de 2015, de Régimen Jurídico del Sector Público y disposiciones de carácter general establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por todo lo anterior, vista la documentación obrante en el expediente, así como los informes emitidos, y visto el informe de la Jefa de la Dependencia del Gabinete Jurídico Favorable, y en virtud de las competencias conferidas por la vigente legislación, VENGO EN DISPONER:

1º. Aprobar Inicialmente el Convenio urbanístico de planeamiento para la preparación o iniciación del instrumento de ordenación para la más eficaz tramitación del ámbito de planeamiento denominado Sector Sunc-Hm "Huertos de la Moraleda" de Antequera, cuyo texto definitivo viene descrito en los antecedentes, si bien respecto a la cláusula sexta del donde viene recogido "adquiriendo la propiedad privada los aprovechamientos resultantes del subsuelo de zonas verdes para su destino a aparcamiento", dicho apartado será modificado en el texto del convenio definitivo, y se reflejará que, será en el proceso de aprobación de la figura de ordenación, en este caso , un Plan de Reforma interior y de la Reparcelación , donde se establezcan las medidas compensatorias, legalmente establecidas, para el aprovechamiento asignado al ámbito

2º. Someterlo al trámite de información pública por plazo no inferior a veinte días con publicidad telemática, ya que los convenios tanto su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3º Transcurrido el plazo de información pública, serán resueltas las posibles alegaciones, para poder proceder a su Aprobación definitiva, en la que se emplazará y notificara a los interesados, a los efectos de que se firme el Convenio urbanístico arriba referenciado y modificado, depositando la presente Resolución junto con un ejemplar completo del texto definitivo del Convenio urbanístico y de su documentación anexa en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

3º. Una vez firmado, se procederá la publicación del Convenio y el depósito en la página web para cumplir con el principio de Transparencia, así como de la presente resolución, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Y para que así conste y a los efectos oportunos, expido la presente certificación con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Antequera, a la fecha de la firma digital.

Vº. Bº. Alcalde,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 24/11/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/11/2023 14:03:20

EXPEDIENTE:: 2023CONPL000001
Fecha: 10/05/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700270B5800H0J8F8G4N2S8

