

AL SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA

Don Amadeo Inocencio MORÁN BOVIO, mayor de edad, con DNI. 25.310.101-G, domicilio a efecto de notificaciones en Antequera, calle Duranes, 2; interviene en nombre y representación de la entidad PROYECTOS DE INVERSIÓN, D&M, S.A., con CIF. A-14102370, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 3622, libro 2533 folio 42, hoja MA-72091; en calidad de Presidente de la Junta de Compensación del Sector SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA" del PGOU de Antequera, CIF. V-93245132, domicilio en calle Duranes, 6, 29200 Antequera, a través del presente escrito,

EXPONE

PRIMERO.- Que la entidad PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M, S.A., es propietaria del 73,1117% del sector SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA".

El Plan Parcial de Ordenación definido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 10 de junio de 2010, publicado en BOJA de 24 de diciembre.

SEGUNDO.- Analizado el planeamiento vigente a la luz de las circunstancias económicas actuales se ha relacionado la problemática urbanística actual del sector y las posibles soluciones urbanísticas.

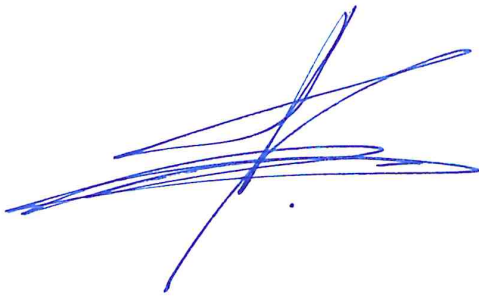
1



TERCERO.- Tras analizar la problemática urbanística existente y la mejora del vacío urbano y beneficio del interés general y según resulta de diversas conversaciones mantenidas con este Ayuntamiento, se ha considerado en principio como ajustado a la legalidad vigente territorial y urbanística, y acorde con el interés general, la formalización de convenio urbanístico de planeamiento y gestión, para lo cual se acompaña MEMORIA JUSTIFICATIVA.

SOLICITA

Se proceda tras la tramitación legalmente establecida a la aprobación administrativa del Convenio Urbanístico de Planeamiento y gestión instado.



Fdo. Amadeo Inocencio MORÁN BOVIO

2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B6200M2J6J6U0U6D9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 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 12:51:50

APROBACION ICICIAL DEL CONVENIO DE PLANEAMIENTO POR DECRETO DE ALCALDÍA Nº 2023/007395 DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232558818

Fecha: 24/11/2023

Hora: 12:51



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Convenio de Planeamiento y Ejecución

SUNC-HM “HUERTOS DE LA MORALEDA”

ANTEQUERA (MÁLAGA)

OCTUBRE 2023

INICIATIVA: **PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M, S.A.**
EQUIPO REDACTOR: **PEDRO REPISO GIL. Abogado MUOT**

Pedro REPISO GIL, Abogado. MUOT
pedrorepiso@icacordoba.es

Avda. Andalucía, 62, 2º 14550 Montilla

678466802



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B6200M2J6J6U0U6D9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 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 12:51:50

APROBACION ICICIAL DEL CONVENIO DE PLANEAMIENTO POR DECRETO DE ALCALDÍA Nº 2023/007395 DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232558818

Fecha: 24/11/2023

Hora: 12:51



MEMORIA

Pedro REPISO GIL, Abogado. MUOT Avda. Andalucía, 62, 2º 14550 Montilla 678466802 pedrorepiso@icacordoba.es 1



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B6200M2J6J6U0U6D9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 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 12:51:50

APROBACION ICICIAL DEL CONVENIO DE PLANEAMIENTO POR DECRETO DE ALCALDÍA Nº 2023/007395 DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232558818
Fecha: 24/11/2023
Hora: 12:51



1. OBJETO

El presente documento tiene como objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 40/2015, 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE núm. 236, 2 de octubre de 2015), en relación a la propuesta de tramitación de Convenio Urbanístico de Planeamiento y Ejecución en el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-HM "Huertos de la Moraleda" de Antequera (Málaga).

2. INICIATIVA

El documento se redacta por encargo de la entidad PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M, S.A., CIF. A-14102370; como presidente de la Junta de Compensación del Sector SUNC-HM "Huertos de la Moraleda", del PGOU de Antequera, CIF. V-93245132; inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras en virtud de Resolución de la Junta de Andalucía (Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. Delegación Territorial de Málaga) de 23 de mayo de 2013. Referencia EUC-634.

3. EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por don Pedro Repiso Gil, abogado del Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba, colegiado número 2995, Master de Urbanismo y Ordenación del Territorio por la Universidad de Sevilla; domicilio en Avda. Andalucía, núm. 62, 2ºA, de Montilla (Córdoba).

4. AMBITO URBANÍSTICO DEL CONVENIO

De conformidad con lo dispuesto en el art. 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA núm. 233, 3 de diciembre de 2021), dentro de lo dispuesto en la colaboración público-privada, dispone su apartado tercero, que las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, podrán suscribir con cualesquiera personas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualquiera 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 urbanísticos podrán ser de planeamiento y de ejecución.

El convenio urbanístico que se propone en la presente memoria es de planeamiento al disponer en el mismo los parámetros urbanísticos a desarrollar mediante instrumento de ordenación urbanística detallada (Plan de Reforma Interior) y a su vez de ejecución porque en el mismo se fijan los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Pedro REPISO GIL, Abogado. MUOT Avda. Andalucía, 62, 2º 14550 Montilla 678466802 pedrorepiso@icacordoba.es 2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700270B6200M2J6U0U6D9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 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 12:51:50

APROBACION INICIAL DEL CONVENIO DE PLANEAMIENTO POR DECRETO DE ALCALDÍA Nº 2023/007395 DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232558818

Fecha: 24/11/2023

Hora: 12:51



5. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD

Analizado el planeamiento vigente a la luz de las circunstancias económicas actuales se ha relacionado la problemática urbanística actual del sector y las posibles soluciones urbanísticas:

PROBLEMÁTICA

- **EDIFICABILIDAD, ZONAS VERDES Y VIARIO:**
DESCOMPENSACIÓN ENTRE LAS SUPERFICIES DE LAS ZONAS VERDES Y VIARIO EN RELACIÓN CON LA EDIFICABILIDAD, LO QUE PROVOCA UNAS CARGAS DE URBANIZACIÓN MUY ELEVADAS
- **LIMITACIÓN DEL Nº DE PLANTAS (PB+H+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 ALIURA MÁXIMA (PB+H+BAJO CUBIERTA). ES INVIALE 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 CALLEJÓN 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 C/ TENERÍAS:**
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.
- **INTERSECCIÓN VIARIA DEL CAMINO DE LA MORALEDA CON EL CALLEJÓN DE 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 DE ACCESO AL CENTRO Y/O AL NUEVO FOCO DE ATRACCIÓN QUE EN EL FUTURO GENERARÁ EL SECTOR (Terciario + RESIDENCIAL + ESTACIONAMIENTO PÚBLICO)
LA PROBLEMÁTICA DE TRÁFICO QUE SE GENERARÁ EN DICHA INTERSECCIÓN ES EVIDENTE.
- **EJECUCIÓN DE 300 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO:**
SUPONE UN COSTE APROXIMADO DE 5.250.000 € (300 UDS x 35 m²/plaza x 500 €/m²)
REPERCUSIÓN $5.250.000 € / 27.697 m^2 = 189,55 €/m^2$
- **EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS D9 Y D10:**
PLANTEAR EDIFICACIÓN EN ESTA ZONA DE VISTAS PRIVILEGIADAS MONOPOLIZA LAS MISMAS IMPIEDIENDO QUE LA CIUDAD SE APROPIE DE LAS MISMAS.
- **SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**
CARGA DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR DE 473.920 €
REPERCUSIÓN $473.920 € / 27.697 m^2 = 17,11 €/m^2$
- **SOLUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO GENERAL:**
-RED AÉREA DE MEDIA TENSIÓN.
-CAUCE EXISTENTE EN EL SECTOR.
- **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**
ENCOTRAMAMOS ALGUNOS PUNTOS EN LOS QUE POR MOTIVOS VARIOS SE CUESTIONA LA MISMA:
-ZONA COLECIOS.
-TRASERAS C/ FRESCA.
-ENCUENTRO C/ FRESCA.
-C/ TENERÍAS.

CONCLUSIÓN

- LAS CARGAS IMPUUESTAS POR EL PLAN HACEN INVIALE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS. 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 $1.000,00 €/m^2$



PROPUESTAS

- **EDIFICABILIDAD, ZONAS VERDES Y VIARIO:**
LA PROPUESTA COMPENSA ESTOS TRES PARÁMETROS DISMINUYENDO LA SUPERFICIE DEL VIARIO Y REDISTRIBUYENDO LA EDIFICABILIDAD. SE PLANTEA AUMENTAR EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL A COSTA DE DISMINUIR LA CORRESPONDIENTE A TERCIARIO
- **LIMITACIÓN DEL NÚMERO DE PLANTAS (PB+I+BAJO CUBIERTA). ORDENANZA M.C.:**
SE PROPONE PB+I+I 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 CALLEJÓN 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 C/ TENERÍAS:**
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.
- **INTERSECCIÓN VIARIA DEL CAMINO DE LA MORALEDA CON EL CALLEJÓN DE URBINA.**
SE DISEÑA UNA ROTONDA PARA RESOLVER DICHA INTERSECCIÓN.
- **EDIFICACIÓN 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.
- **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**
SE CORRIE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR EN ESTOS CUATRO PUNTOS.

Con la propuesta de ordenación urbanística, se conseguiría la mejora de los accesos urbanos al centro histórico de la ciudad, colmatando un vacío urbano histórico que genera alteración paisajística, permitiendo en igual medida la generación de aparcamientos bajo rasante, los cuales aliviarán el tránsito de tráfico de vehículos a motor por el centro histórico con los consecuentes ahorros energéticos, reducción de emisiones de CO₂, consiguiendo una ciudad más transitable peatonalmente y más amable para los visitantes.

6. IMPACTO ECONÓMICO

Las propuestas urbanísticas planteadas en el convenio urbanístico, no supondrán para la Administración gasto, al ser la actuación de carácter privado, el fin último del convenio es establecer un planeamiento que



atendiendo a las cargas urbanísticas fijadas por el Plan General de Ordenación Urbanística permita un desarrollo urbanístico que no haga deficitario el sector tras la patrimonialización del suelo lucrativo, obteniendo la Administración en todo caso el porcentaje de participación en el aprovechamiento urbanístico lucrativo que se genere.

La urbanización de equipamientos y zonas verdes serán ejecutadas con carácter privado y no generará gasto a la Administración actuante.

7. CARÁCTER NO CONTRACTUAL Y NO SUBVENICONAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO

De conformidad con lo dispuesto en el art. 9.3 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con lo dispuesto en el Capítulo I, del Título Preliminar de la Ley 9/2017, 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (BOE núm. 272 de 9 de noviembre de 2017), el convenio urbanístico instado no tiene carácter contractual ni subvencional.

8. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 40/2015 Y LEY 7/2021

A la luz del contenido del convenio urbanístico, el mismo incluye el contenido regulado y exigido por la Ley 40/2015 en su art. 49, así como art. 9.3 de la Ley 7/2021.

Antequera, 30 de octubre de 2023

REPISO GIL Firmado digitalmente por
FRANCISC REPISO GIL
O PEDRO - FRANCISCO PEDRO
80136123Y - 80136123Y
Fecha: 2023.10.30
20:03:33 +01'00'

F. Pedro Repiso Gil
Abogado - MUOT Universidad de Sevilla

