



PLAN DE REFORMA INTERIOR
Sector SUNC – HUERTOS DE LA MORALEDA
ANTEQUERA (Málaga)
Abril 2025

GONZALO MANUEL AGUILAR DE DIOS RUIZ

arquitecto

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA

I. MEMORIA	PAG. 4
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.	5
1.1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.	
1.1.1 INTRODUCCIÓN	5
1.1.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y OBJETO DEL DOCUMENTO	5
1.1.3 ÁMBITO DEL PLAN	6
1.1.4 ENCARGO Y REDACTOR DEL PRI	6
1.2 REALIDAD FÍSICA.	6
1.2.1 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS	6
1.2.2 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS	7
1.2.3 USOS DEL SUELO	7
1.2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	8
1.2.5 SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	10
1.3 DIAGNÓSTICO Y JUSTIFICACIÓN.	
1.3.1 DIAGNÓSTICO	11
1.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN	11
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.	14
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN	15
3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	15
3.1.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN	15
3.1.1.1 ALTERNATIVA 0. NO REALIZAR ACTUACIÓN ALGUNA	15
3.1.1.2 ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DESARROLLADA EN EL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 10 DE JUNIO DE 2010	16
3.1.1.3 ALTERNATIVA 2. PRIMERA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	18
3.1.1.4 ALTERNATIVA 3. SEGUNDA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	19
3.1.1.5 CONCLUSIONES	20
3.1.2 ORDENACIÓN	21
3.1.3 RESERVAS DE SUELO CON DESTINO AL PMS	22
3.2 DESARROLLO DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	23
3.2.1 DELIMITACIÓN	23
3.2.2 RED VIARIA	23
3.2.3 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	24
3.2.4 EQUIPAMIENTO	25
3.2.5 ESQUEMAS DE REDES Y SERVICIOS	25
3.2.6 CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN	30
4. MEMORIA ECONÓMICA	33
4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.	33
4.2 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	38

II. NORMATIVA URBANÍSTICA.

1. MEMORIA DE GESTIÓN.	2
2. PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR	3
2.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE URBANIZACIÓN.	3
2.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS.	3
2.3 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN DE CONSERVACIÓN.	4
2.4 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.	4
2.5 GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.	4
3. ORDENANZAS	6
3.1 DISPOSICIONES GENERALES.	6
3.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	7
3.3 ORDENANZAS REGULADORAS DE ZON.	
SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	8
SECCIÓN 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS	9
4. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL. PLAN DE ETAPAS	15
4.1 DESARROLLO DEL PLAN.	15
4.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN.	15
4.3 PLAN DE ETAPAS.	15

III. PLANOS.

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

I01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	1/10.000
I02 DETERMINACIONES DEL PGOU.	
I03 TOPOGRÁFICO.	1/1.000
I04 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS INICIALES.	1/1.000
I05 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO.	1/800
I06 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA.	1/800

O. PLANOS DE ORDENACIÓN

O01 ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN - USOS.	1/1.000
O02 ORDENACIÓN GENERAL. PARCELAS RESULTANTES. COTAS Y SUPERFICIES.	1/500
O03 ORDENACIÓN GENERAL. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	1/1.000
O04 ORDENACIÓN GENERAL. RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES.	1/1.000-1/50
O05 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO.	1/800
O06 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO.	1/800
O07 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. ELECTRICIDAD.	1/800
O08 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO PÚBLICO.	1/800
O09 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.	1/800
O10 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. GAS NATURAL.	1/800
O11 IMAGEN ORIENTATIVA DE LA PROPUESTA.	1/800
O12 JUSTIFICACIÓN DE ALTURAS. PLANO GUÍA.	1/2.000
O13 JUSTIFICACIÓN DE ALTURAS. SECCIÓN 1.	1/750
O14 JUSTIFICACIÓN DE ALTURAS. SECCIÓN 2.	1/750
O15 JUSTIFICACIÓN DE ALTURAS. SECCIÓN 3.	1/750
O16 APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS. ESQUEMA DE SECCIONES. IMPACTO VISUAL.	1/500
O17 APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS. PLANTA GENERAL. IMAGEN Y CIRCULACIÓN.	1/500

IV. DOCUMENTACIÓN ANEXA.

ANEXO 1. CONVENIO URBANÍSTICO.	2
ANEXO 2. CONSULTA EDIFICACIONES PLANTEADAS EN LAS PARCELAS PROPUESTAS EN LA GMU DE ANTEQUERA 9 ENERO 2025.	10

V. RESUMEN EJECUTIVO.

I. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1.1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

1.1.1 INTRODUCCIÓN.

El presente documento tiene por objeto la ordenación urbanística detallada del sector de suelo urbano no consolidado denominado **Sector SUNC-HM "Huertos de la Moraleda" (HM)**, situado en el término municipal de Antequera (Málaga), según lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, "Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía", denominada LISTA, y desarrollada mediante el Reglamento General de la Ley 7/2021, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, mediante la redacción del correspondiente Plan de Reforma Interior, con la principal finalidad de ofertar suelo urbanizado para la implantación del uso residencial, terciario, equipamiento comunitario y zonas verdes.

Igualmente, el presente Plan será el documento necesario para promover la urbanización de los terrenos del área que delimitan el Sector SUNC HM.

1.1.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

El Ayuntamiento de Antequera dispone de **Plan General** de Ordenación Urbana, aprobado de forma definitiva por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el día 10 de junio de 2010, publicado en el BOJA 148 de 29 de julio.

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.

El **Proyecto de Reparcelación** Voluntaria está Aprobado Definitivamente y las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Antequera con fecha de entrada 11 de noviembre de 2014, por lo que las parcelas resultantes de la ordenación del Plan Parcial son definitivas.

Analizados los parámetros urbanísticos propuestos en el Plan Parcial se observó que la gestión de éste es inviable desde el punto de vista económico. El objeto del documento es redefinir dichos parámetros con la finalidad de hacer posible la **viabilidad del Sector**, para lo que se hace un estudio de la problemática.

Tras analizar la problemática urbanística existente y estudiando la mejora del vacío urbano y a beneficio del interés general, se consideró como ajustado a la legalidad vigente territorial y urbanística la formalización de un **Convenio Urbanístico** de Planeamiento y Gestión, que fue firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Antequera y la Junta de Compensación del Sector SUNC-HM "Huertos de la Moraleda" con fecha 4 de julio de 2024.

En dicho Convenio Urbanístico se define que las modificaciones propuestas deberán tramitarse por medio de un Instrumento de Planeamiento, **el Plan de Reforma Interior**.

1.1.3 ÁMBITO DEL PLAN.

El sector de suelo apto para urbanizar objeto del presente Plan de Reforma Interior viene determinado por el planeamiento vigente del PGOU de Antequera. Sin embargo, tras un análisis "in situ" del sector y con un nuevo levantamiento topográfico se ha detectado una zona que no se ha incluido en la delimitación y deberían estarlo:

- Zona de colegios. Aparece una cuña que no está dentro de la delimitación.

Se corrige este aspecto, quedando una superficie de 50.599,16 m² frente a los 50.358,87 m² definidos en el Plan Parcial y el PGOU.

El PGOU clasifica los terrenos objeto de ordenación como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO a desarrollar mediante la redacción de un Plan Parcial de Ordenación, siguiendo las condiciones de ordenación y gestión de la Ficha SUNC-HM.

Dicho Plan Parcial ha sido desarrollado, encontrándose a la hora de desarrollarlo una serie de problemas a la luz de las circunstancias económicas actuales.

En el plano I04 "Estructura de la Propiedad. Fincas Iniciales" queda grafiado el ámbito que ocupa el sector.

1.1.4 ENCARGO Y REDACTOR DEL PRI.

Se redacta por encargo de la entidad:

"Junta de Compensación del Sector SUNC-HM "Huertos de la Moraleda"
CIF: V-93245132

El redactor del presente Plan Parcial es el arquitecto:

Gonzalo Manuel Aguilar de Dios Ruiz, colegiado nº 190 en el Colegio Oficial de Arquitectos de **Córdoba**.

La utilización del presente documento, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de su autor. Queda prohibida cualquier modificación del mismo.

1.2 REALIDAD FÍSICA.

1.2.1 SUPERFICIE DE ACTUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.

El área de actuación se localiza y delimita en el plano I01 "Situación. Emplazamiento", con una superficie total de **50.599,16 m²**, frente a los 50.358,87 m² definidos en el Plan Parcial y el PGOU.

Presenta los siguientes linderos, según el Plan Parcial:

Norte:	Propiedad de José Carmona Sánchez y terreno municipal.
Sur:	Fincas de la Cuesta de Rojas y Calle del Carmen, propiedad de Dña. Teresa Cámara, Sr Molina y casas de Dña. Carmen Arrese-Rojas.
Este:	Río de la Villa
Oeste	Finca del Convento Santa Clara de Belén y fincas de la calle Fresca, fincas propiedad de D. Enrique Escobar, D. Alonso Canuto, D. José Chacón, D. Luis Romero, Hermanos Sánchez García, D. Manuel Carbona, D. Francisco Ramos y Terrenos del Colegio Nuestra Sra. Del Carmen.

El sector, atendiendo a su configuración superficial, se puede dividir en cuatro zonas:

La primera, desde la linde norte hasta el vial central, tiene una suave pendiente descendente en dirección sur del 4%, desde la cota +492 a la cota +490.

La segunda zona, desde el vial central al Camino de La Moraleda, presenta una pendiente ascendente en dirección suroeste del 5,20%, de la cota +488 a la cota +501.

La tercera zona, desde el Camino de La Moraleda hasta el linde sur-suroeste, tiene una franja horizontal, sobre la cota +498, y, en su tramo final, una fuerte pendiente ascendente en dirección sur del 40%, de la cota +498 a la cota +512.

Por último, presenta una cuarta zona en un plano inferior, es la franja situada al borde del Camino de la Moraleda, con una suave pendiente descendente hacia el este del 3%, desde la cota +488 a la cota +486.

1.2.2 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS.

El Plan Parcial define las características geológicas y geotécnicas:

“El área de actuación se encuentra englobada dentro del ámbito de las zonas externas de las Cordilleras Béticas, más concretamente dentro de la formación Permostríasica. Esta formación se caracteriza por presentar los materiales una disposición muy caótica, al haber sufrido fuertes esfuerzos tectónicos, los materiales sedimentados inicialmente.

De un modo más concreto, en los terrenos aparece una capa vegetal de unos tres metros de espesor medio, que da paso a capas de arcillas limo-arenosas muy duras, con algunos niveles carbonatados e incluso bolos ocasionales de calizas y margas.

Estas arcillas son bastante uniformes y a una profundidad de 5/6 metros dan una resistencia a compresión simple de 2,40 kg/cm². A partir de 7,50 metros de profundidad, atravesando una zona de alto contenido en gravas, se pueden obtener valores cercanos a los 4 kg/cm².

El nivel freático se sitúa a una profundidad de 7 metros, desde la cota +488, al atravesar el subnivel de gravas de 0,75-1 metro de espesor. Dado que esta capa granular se sitúa entre niveles arcillosos prácticamente impermeables, es muy probable que funcione como un acuífero por lo que ha de considerarse en la redacción de los proyectos de edificación.”

1.2.3 USOS DEL SUELO.

La vegetación es escasa. Un 80% de la superficie fue terreno de labradío, pero lleva varios años sin trabajarse. En su día, una parte de estos terrenos se explanaron por parte del Ayuntamiento de Antequera para dar servicio temporal de aparcamiento de vehículos. El resto del terreno está cubierto de matorral con excepción de la pista de deportes y la única edificación existente en el área, sobre la finca de Don Antonio González Sánchez.

Se trata de una construcción destinada a vivienda en dos cuerpos de edificación, con una superficie aproximada de 123 m², el edificio principal, y 80 m², un pequeño cobertizo destinado a aperos de labranza.

1.2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Las parcelas son las resultantes del **Proyecto de Reparcelación Voluntaria** correspondientes al desarrollo del Plan Parcial del Sector SUNC-HM "Huertos de la Moraleda", de Antequera, redactado por el arquitecto D. Jesús María Diéguez Pazos, a las que se les añade la cuña que no estaba incluida de las traseras del Colegio Nuestra Señora del Carmen. Carmelitas.



En el plano I04 "Estructura de la Propiedad. Fincas Iniciales" se grafía la estructura de la propiedad derivada del Proyecto de Reparcelación Voluntaria.

En cuadro adjunto se presenta la estructura de la propiedad del Proyecto de Reparcelación Voluntaria, incorporando al final la nueva superficie que completa el sector.

PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)			Nº VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO			PROPIETARIO
			TERCIARIO	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL PROTEGIDA		COEF.	UAS	%	
A.1	TERCIARIO	4.672,71	4.750,00			4.750,00	0,761415	3.616,72	18,95%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.1	RESIDENCIAL	600,45	100,00	950,00		1.050,00	0,761415	799,49	4,19%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.2	RESIDENCIAL	624,31		1.050,00		1.050,00	0,761415	799,49	4,19%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.3	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	0,761415	799,49	4,19%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.4	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	0,761415	799,49	4,19%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.5	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	0,761415	799,49	4,19%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.6	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	0,761415	799,49	4,19%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.7	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	0,761415	799,49	4,19%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.8	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	0,761415	799,49	4,19%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.9	RESIDENCIAL	614,94		1.050,00		1.050,00	0,761415	799,49	4,19%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.10	RESIDENCIAL	738,58	224,13	1.157,45		1.381,58	0,761415	1.051,96	5,51%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.4.1	RESIDENCIAL VP	793,91			1.190,77	1.190,77	0,666239	793,34	4,16%	AYTO DE ANTEQUERA D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
B.4.2	RESIDENCIAL VP	737,62			1.132,69	1.132,69	0,666239	754,64	3,95%	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
C.6	RESIDENCIAL VP	1.573,40			2.864,80	2.864,80	0,666239	1.908,64	10,00%	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
C.7	RESIDENCIAL VP	592,95			1.043,66	1.043,66	0,666239	695,33	3,64%	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
D.9.1	RESIDENCIAL	757,00	430,00	855,60		1.285,60	0,761415	978,88	5,13%	D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
D.9.2	RESIDENCIAL	766,00	430,00	860,20		1.290,20	0,761415	982,38	5,15%	D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
D.9.3	RESIDENCIAL	779,00	435,73	1.020,98		1.456,71	0,761415	1.109,15	5,81%	D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
D.10	RESIDENCIAL	928,00	554,48	1.296,89		1.851,37	0,761415	1.409,66	exceso	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
A.2	ESPACIOS LIBRES	4.561,10		S/ORDENANZA						AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
B.5	ESPACIOS LIBRES	7.925,63		S/ORDENANZA						AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
C.8	EQUIP. DEPORTIVO	1.769,19		S/ORDENANZA						AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
D.11	ESPACIOS LIBRES	4.617,98		S/ORDENANZA						AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
E.12	ESPACIOS LIBRES	1.970,57		S/ORDENANZA						AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
SV.13	SISTEMA VIARIO	11.645,53		S/ORDENANZA						AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
		50.358,87	6.924,34	14.541,12	6.231,92	27.697,38		20.496,06	100,00%	

PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)			Nº VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO			PROPIETARIO
			TERCIARIO	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL PROTEGIDA		COEF.	UAS	%	
SV.EXT	SISTEMA VIARIO	240,29	0,00	0,00	0,00	0		0,00	0,00%	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
		240,29								
TOTAL DEL SECTOR		50.599,16								

1.2.5 SERVICIOS URBANÍSTICOS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El área de actuación está totalmente integrada en el tejido urbano de Antequera, por lo que cuenta con todas las infraestructuras y redes de servicios en su entorno susceptibles de dar conexión a las redes que se construyan en el interior del sector.

Las infraestructuras y redes de servicios actuales son las siguientes:

Sistema viario:

Por el sector discurren actualmente dos viales:

Calle Virgen del Carmen/Camino de la Moraleda, que une la calle de la Fresca con la glorieta de la Puerta de Granada y Jardines del Rey Juan Carlos I.

Prolongación del Callejón de Urbina, que une la Calle de la Fresca con el anterior vial.

Ambos viales se encuentran pavimentados con aglomerado asfáltico, pero no disponen de encintado ni acerado.

Red de alcantarillado:

Existe una canalización central de sección cuadrada en marco de 190 cm que cruza el ámbito en sentido oeste-este hacia el Río de la Villa. Dicha canalización se bifurca en dos ramales de 80 y 90 cm de diámetro una vez pasa el Camino de la Moraleda.

Una segunda canalización de 40 cm de diámetro vierte desde la zona del Carmen, por el Camino de la Moraleda, a la anterior canalización.

Red de abastecimiento de agua:

La red de distribución de agua potable discurre por la Calle de la Fresca con tubería de fundición de 200 mm de diámetro, con dos canalizaciones laterales bajo las aceras de 80 mm de diámetro.

Red de suministro eléctrico:

Por el sector discurre una red aérea de media tensión que lo cruza en sentido noroeste-sureste. Está prevista su canalización subterránea desde el transformador de la Calle Fresca hasta un poste final de línea a instalar fuera del ámbito, en dirección al Río de la Villa.

Red de alumbrado público:

El viario actual cuenta con alumbrado público a base de farolas de hierro fundido a ambos lados de la calzada, tal y como se indica en la planimetría adjunta.

Red de telefonía:

Existen sobre el viario central canalizaciones y arquetas, ejecutadas por el Ayuntamiento, pero no cedidas a los operadores del servicio.

Red de gas:

La red actual llega por un lado a la Cuesta de Archidona, cruce con Calle Belén, y por otro a la Calle Calzada cruce con la Calle Encarnación. Se prevé la ampliación inmediata de esta última, por calle Carrera de Madre Carmen hasta el cruce con el Callejón de Urbina y por calle Obispo y Señor de los Avisos hasta dicho cruce.

1.3 DIAGNÓSTICO Y JUSTIFICACIÓN.

1.3.1 DIAGNÓSTICO

Analizada la propuesta del Plan Parcial desarrollado sobre el Sector SUNC-HM "Huertas de la Moraleda", se detectan una serie de problemas que impiden el desarrollo de dicho Plan, tal como queda recogido en el **Convenio Urbanístico** firmado con el Ayuntamiento y aprobado definitivamente el 24 de junio de 2024:

"Edificabilidad, Zonas Verdes y Viario:

Descompensación entre las superficies de las Zonas Verdes y el Viario en relación con la Edificabilidad, lo que provoca unas cargas de Urbanización muy elevadas.

Limitación del número de plantas (PB+I+Bajo Cubierta). Ordenanza MC:

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+I+BAJO CUBIERTA), es inviable, desde el punto de vista económico. La solución de un núcleo de escaleras para 2,5 plantas. La otra opción sería construir viviendas 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 Calle 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 con Calle Tenerías:

Preexistencia: callejón de acceso a un mesón.

No entendemos el plantear dicho 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 del 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 esta intersección es evidente.

Ejecución de 300 plazas de estacionamiento público

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

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

Edificación 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: $473.920 \text{ €} / 27.697 \text{ m}^2 = 17,11 \text{ €/m}^2$.

Solución a las distintas redes de infraestructuras que discurren por el Sector:

Red aérea de media tensión.

Cauce existente en el Sector.

Delimitación del Sector, según el Plan Parcial

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

Zona de colegios.

Traseras de la C/ Fresca.

Encuentros con la C/ Fresca.

C/ Tenerías.

CONCLUSIÓN:

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 €/m²t.

Precio de construcción actual: 1.000 €/m²t."

Todo ello indica que habrá que plantearse una nueva propuesta de ordenación, con un aumento de densidad, un cambio en la tipología edificatoria y una reubicación de las cesiones de suelo y aprovechamientos, así como la modificación de la ubicación del aparcamiento previsto por el Plan Parcial, ubicándolo bajo los suelos de cesión de Áreas Libres mediante un **Complejo Inmobiliario de carácter urbanístico**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015) y artículo 168 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Decreto 550/2022).

1.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN

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 los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión. Revisión que podrá realizarse por medio de un **Plan de Reforma Interior**.

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

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 (cambio de la tipología edificatoria – ordenanzas y altura-).

Sin embargo, el punto 3 a la Disposición Transitoria del Reglamento de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) refleja:

“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.”

Por lo que, aunque las determinaciones afecten a criterios de Plan General que requieran su modificación, 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.

Así pues, el instrumento de ordenación urbanística detalla, el **Plan de Reforma Interior**, es el utilizado para el desarrollo de este suelo y define las modificaciones propuestas y estableciendo una nueva ordenación.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Un importante objetivo de la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) es la simplificación tanto en la elaboración como en la tramitación de los instrumentos de ordenación, potenciando la participación, la transparencia y el acceso a la información.

Dicha Ley, en el punto 1 de su artículo 10, establece que:

“La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

a) A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

b) A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.

Lo expuesto, sin perjuicio del derecho de los ciudadanos a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas.”

Es pues objeto fundamental de este capítulo recoger las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

Las medidas más destacadas adoptadas en la redacción de este Plan para favorecer la participación ciudadana son las siguientes:

- Firma de un **Convenio de Planeamiento y de Ejecución** que establece las directrices principales de la actuación. Dicho convenio ha sido sometido a Información Pública.

- Explicar los **antecedentes urbanísticos** que han conducido a la redacción de este Plan de Reforma Interior.

- Inclusión de un **Resumen Ejecutivo**, que contiene la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

- En el apartado “Memoria de Información y de Diagnóstico”, se analiza la situación actual y problemas detectados, quedando patente la necesidad de llevar a cabo una actuación aislada de reforma interior que conserve la estructura fundamental de la ordenación propuesta por el PGOU para implantar usos urbanísticos sobre un espacio urbano que precisa redefinir su función para mejorar su compatibilidad con un entorno que se ordena como residencial.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

3.1.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

A la hora de realizar la evaluación ambiental, conforme a lo indicado en la legislación y el planeamiento de referencia, es necesario describir las distintas alternativas consideradas.

Se trata de considerar las diversas alternativa razonables, técnica y ambientalmente viables, entre las que debe encontrarse la alternativa cero, entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del documento urbanístico, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de su aplicación. Y posteriormente, justificar la alternativa de ordenación seleccionada y los criterios de selección utilizados.

Las distintas alternativas consideradas, atendiendo a la propia naturaleza de la modificación son las que se describen a continuación.

Alternativa 0: No realizar actuación alguna, quedándose el ámbito de actuación en su situación actual.

Alternativa 1: Propuesta desarrollada en el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 10 de junio de 2010.

Alternativa 2: Primera propuesta de modificación.

Alternativa 3: Segunda propuesta de modificación.

Se parte desde la alternativa cero como manera de encontrar las razones que apoyen una actuación respetuosa con el medio ambiente.

3.1.1.1 ALTERNATIVA 0. No realizar actuación alguna.

Se define como "Opción Cero" la propuesta que decide no realizar ningún tipo de intervención en el ámbito de actuación, quedándose en la situación existente a todos los niveles: medioambientales, paisajístico, funcional y espacial.

Los problemas de esta **Alternativa 0** son varios. En primer lugar dejaríamos un "vacío urbano" en una zona de clara expansión de la ciudad de Antequera.

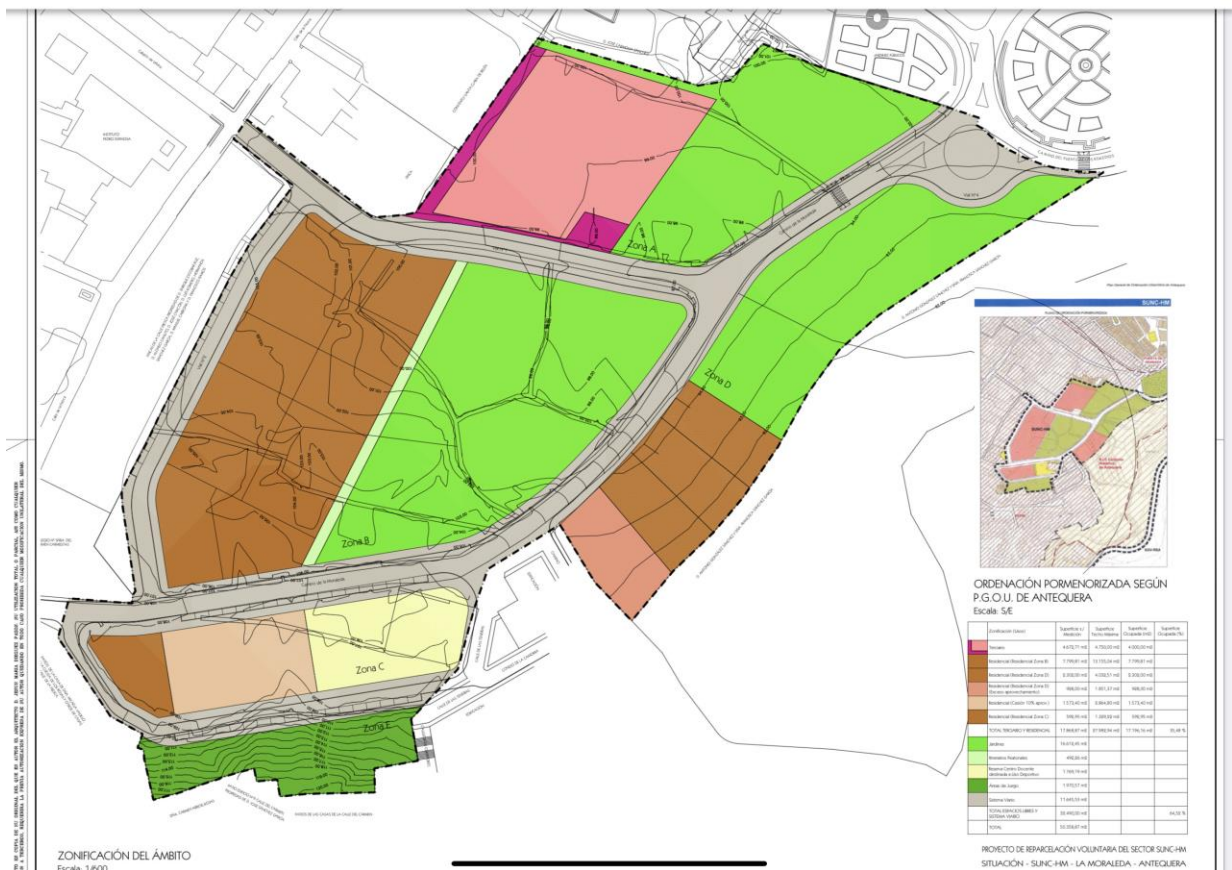
Esta situación no da respuesta al crecimiento de la ciudad de Antequera, provocando el estancamiento del crecimiento económico y no dejando de solucionar la necesidad de aumento del parque de vivienda de la ciudad.

El propio PGOU de Antequera define, en sus Objetivos y Criterios para esta zona, una serie de aspectos para mejorar la imagen de la ciudad, por lo que no realizar actuación alguna no resultaría viable:

"Delimitación de una Unidad de Ejecución en la zona denominada "Huertos de la Moraleda" en el límite oriental del casco histórico y clasificada actualmente como Suelo No Urbanizable. Se trata de una zona estratégica, situada junto a algunos de los elementos históricos más emblemáticos pero que presenta traseras de edificaciones residenciales que degradan la imagen urbanística de la ciudad. Se propone una actuación residencial integrada en el paisaje del casco histórico que recomponga la imagen urbana en esta zona, acompañada de la creación de importantes jardines para paliar el déficit de zonas verdes existentes en este borde del casco histórico"

3.1.1.2 ALTERNATIVA 1. Propuesta desarrollada en el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 10 de junio de 2010.

Esta alternativa fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.



Analizada la **Alternativa 1** nos encontramos con las siguientes problemáticas:

"Edificabilidad, Zonas Verdes y Viario:

Descompensación entre las superficies de las Zonas Verdes y el Viario en relación con la Edificabilidad, lo que provoca unas cargas de Urbanización muy elevadas.

Limitación del número de plantas (PB+I+Bajo Cubierta). Ordenanza MC:

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+I+BAJO CUBIERTA), es inviable, desde el punto de vista económico. La solución de un núcleo de escaleras para 2,5 plantas. La otra opción sería construir viviendas 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 Calle 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 con Calle Tenerías:

Preexistencia: callejón de acceso a un mesón.

No entendemos el plantear dicho 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 del 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 esta intersección es evidente.

Ejecución de 300 plazas de estacionamiento público

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

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

Edificación 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.

Solución a las distintas redes de infraestructuras que discurren por el Sector:

Red aérea de media tensión.

Cauce existente en el Sector.

Delimitación del Sector, según el Plan Parcial

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

- Zona de colegios.
- Traseras de la C/ Fresca.
- Encuentros con la C/ Fresca.
- C/ Tenerías.

Conclusión

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 €/m²t.

Precio de construcción actual: 1.000 €/m²t."

3.1.1.3 ALTERNATIVA 2. Primera propuesta de modificación.

Analizada la problemática del Plan Parcial, se realiza una primera propuesta de ordenación, con un aumento de densidad, un cambio en la tipología edificatoria y la reubicación de los aprovechamientos en las distintas parcelas.



Las principales modificaciones respecto a la **ordenación** establecida en el Plan Parcial son:

Se mantiene el trazado de viales principales (Camino de la Moraleda y Callejón de Urbina), dotándolos de la infraestructura necesaria, resolviendo las intersecciones del viario existente con la creación de una nueva rotonda que soluciona el aumento de flujo viario que supone el acceso a la ciudad a través de la Puerta de Granada.

Se elimina la edificación en la parcela recayente al Río de la Villa con el fin de preservar la cornisa del río, generando un espacio libre o parque urbano abierto a cota de viario, para el disfrute de la ciudad. Además nos permite ubicar bajo rasante la dotación necesaria de aparcamiento público en la mejor ubicación posible, anexa al Camino de la Moraleda, y por tanto, al nuevo flujo de acceso a la ciudad.

El viario de conexión entre el Camino de la Moraleda y la Calle Tenerías se sustituye por un recorrido peatonal, permitiendo el tráfico rodado restringido para el acceso al mesón existente. Este recorrido conectará peatonalmente la Calle Tenerías con el callejón de acceso a dicho mesón.

Se mantiene la red viaria trazada por el PGOU como estructurante para la ordenación, quedando así el sector dividido en cuatro zonas.

Por otro lado, la ordenación general del Sector persigue propiciar un "juego" de alternancia "vacíos/verdes" con "macizos/construidos" que dé lugar a una imagen de ciudad amable, verde, con recorridos peatonales (públicos o privados) que alternen la edificación con los espacios ajardinados.

3.1.1.4 ALTERNATIVA 3. Segunda propuesta de modificación.

Además de los aspectos recogidos en la opción anterior, se introducen nuevos criterios en la ordenación:

Se realiza un nuevo vial en las edificaciones traseras de la Calle Fresca, dotándolo de mayor sección mediante una franja verde, que permita una mayor adaptación al terreno, al tiempo que atenúa la imagen de las mismas mediante un filtro vegetal.

Se homogeniza la alineación de la parcela terciaria con la residencial libre, creándose un parcelario más ordenado, intentando conseguir una fachada o línea de edificación lo más distante posible del Río de La Villa. Esta alineación se marca, sensiblemente de Norte a Sur, con la edificación de la parcela de uso terciario y la fachada de la manzana cerrada de la parcela B-1, rematándose, al Sur, con la fachada del edificio de la parcela C-1

Se elimina la franja de Espacios Libres que quedaba en la zona norte de la parcela terciaria.



3.1.1.5 CONCLUSIONES.

Con todo, atendiendo a los objetivos y criterios específicos anteriormente considerados y teniendo como más determinantes los de carácter ambiental y aquellos encaminados a culminar satisfactoriamente el alcance pretendido, además de aquellas otras cuestiones de carácter más general de tipo económico, funcional o estratégico, se puede concluir que la alternativa que más se adecúa a los criterios establecidos es la **ALTERNATIVA 3**, considerada como más viable tanto por los aspectos medioambientales, urbanísticos, sociales, económicos y de programación.

3.1.2 ORDENACIÓN.

La finalidad y objetivo de este Plan de Reforma Interior es establecer la ordenación detallada de este área urbana sujeta a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación y colmatación de la misma, consiguiendo dar viabilidad al desarrollo urbanístico del sector.

Por otro lado, tal y como se indica en el Plan Parcial:

“Se trata primordialmente del desarrollo paisajístico de un sector destinado a espacio público, transformándolo en Parque Urbano enclavado en la trama residencial de la ciudad, muy próximo al centro comercial-administrativo de la misma y abierto al escenario natural-histórico-cultural de Antequera. Para ello, el principal objetivo es la integración del proyecto a su entorno inmediato, con la incorporación de los elementos existentes en el lugar y la adaptación a las características topográficas del suelo, manteniendo y potenciando los conos visuales significativos existentes y rematando la imagen de borde de la ciudad, cualificando su imagen urbana con edificaciones que mejoren sustancialmente el valor ambiental del espacio público.”

Las principales modificaciones respecto a la **ordenación** establecida en el Plan Parcial son:

Se mantiene el trazado de viales principales (Camino de la Moraleda y Callejón de Urbina), dotándolos de la infraestructura necesaria, resolviendo las intersecciones del viario existente con la creación de una nueva rotonda que soluciona el aumento de flujo viario que supone el acceso a la ciudad a través de la Puerta de Granada.

Se realiza un nuevo vial en las edificaciones traseras de la Calle Fresca, dotándolo de mayor sección mediante una franja verde, que permita una mayor adaptación al terreno, al tiempo que atenúa la imagen de las mismas mediante un filtro vegetal.

Se elimina la edificación en la parcela recayente al Río de la Villa con el fin de preservar la cornisa del río, generando un espacio libre o parque urbano abierto a cota de viario, para el disfrute de la ciudad. Además nos permite ubicar bajo rasante la dotación necesaria de aparcamiento público en la mejor ubicación posible, anexa al Camino de la Moraleda, y por tanto, al nuevo flujo de acceso a la ciudad.

El viario de conexión entre el Camino de la Moraleda y la Calle Tenerías se sustituye por un recorrido peatonal, permitiendo el tráfico rodado restringido para el acceso al mesón existente. Este recorrido conectará peatonalmente la Calle Tenerías con el callejón de acceso a dicho mesón.

Se mantiene la red viaria trazada por el PGOU como estructurante para la ordenación, quedando así el sector dividido en cuatro zonas:

Por otro lado, la ordenación general del Sector persigue:

-. Conseguir una fachada o línea de edificación lo más distante posible del Río de La Villa. Esta alineación se marca, sensiblemente de Norte a Sur, con la edificación de la parcela de uso terciario y la fachada de la manzana cerrada de la parcela B-1, rematándose, al Sur, con la fachada del edificio de la parcela C-1

-. Propiciar un “juego” de alternancia “vacíos/verdes” con “macizos/construidos” que dé lugar a una imagen de ciudad amable, verde, con recorridos peatonales (públicos o privados) que alternen la edificación con los espacios ajardinados.

ZONA A:

Con una superficie total de 8.662,83 m², dividida en dos sub-zonas, la primera para **usos terciarios**, con una superficie total de 4.491,32 m², y la segunda destinada a jardines, **Espacios Libres de uso público**, con una superficie total de 4.171,51 m² en la que se incluye un Sistema Técnico de Infraestructuras.

Sobre la parcela destinada a usos terciarios se prevé una ocupación máxima de 2.600 m² y una edificabilidad máxima de 2.600 m²t. De igual forma se habilitarán las plantas sótano, con una ocupación máxima de 2.600 m², para servicios y aparcamiento público con capacidad superior a una plaza por cada 75 m² construidos sobre rasante, con un mínimo de 60 plazas.

ZONA B:

Con una superficie total de 16.989,08 m², se divide en tres sub-zonas, la primera de 11.002,64 m² destinada al **uso residencial (vivienda libre)** se establece en la zona central de este espacio. Esta parcela tiene destinada una edificabilidad máxima de 17.568,17 m²t para un máximo de 140 viviendas y un mínimo de 176 plazas de aparcamiento.

Flanqueando a esta zona residencial central se articulan otros dos espacios destinados a **Espacios Libres de uso público**, con jardines e itinerarios peatonales. La zona oeste tiene una superficie de 3.535,74 m² y por ella discurre un **viario con tráfico restringido**, que recoge las traseras de las edificaciones de la Calle Fresca. En la zona este encontramos otro Espacio Libre de superficie 2.450,70 m² en la que se incluye un Sistema Técnico de Infraestructuras.

ZONA C

Tiene una superficie total de 7.331,03 m² y se divide en dos sub-zonas, la primera de 4.977,58 m² de superficie destinada al **uso residencial (vivienda protegida)**. Esta parcela tiene destinada una edificabilidad máxima de 7.529,21 m²t para un máximo de 72 viviendas y un mínimo de 76 plazas de aparcamiento.

El resto de la zona tiene una superficie de 2.353,45 m² y se destina exclusivamente a **Espacio Libre ajardinado** con una fuerte pendiente. En la zona oeste se establece un **viario de tráfico restringido** para dar acceso a un mesón preexistente.

ZONA D

Esta zona se establece como cierre de la urbanización, creando una gran zona de Espacios Libres que sirve de transición entre la ciudad edificada y el valle del río, creando un espacio con unas magníficas vistas que sirva como esparcimiento y disfrute de la ciudadanía. Presenta una superficie total de 7.785,38 m² y destinando una parcela de 1.769,19 m² al **uso deportivo**, quedando los restantes 6.016,19 m² (en la que se incluye un Sistema Técnico de Infraestructuras) como **Espacios Libres de uso público**.

Esta manzana tiene la particularidad de acoger un **aparcamiento** en el subsuelo de manera que se entiende que se trata de una superficie continua a cota de vial de acceso, eliminando el talud natural del terreno hacia el río que se aprovecha para la construcción del citado aparcamiento.

Se trata de un “**Complejo Inmobiliario de carácter urbanístico**”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015) y artículo 168 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Decreto 550/2022).

El **resto del área** incluida en el ámbito, se destina al sistema viario formado por aceras (de 3 metros de ancho), áreas de rodadura de vehículos y 58 plazas de aparcamiento en línea, con una superficie total de 9.208,36 m². Dentro del Sistema Viario quedan englobadas dos rotondas ajardinadas (espacios libres) que contabilizan 622,48 m². Se introducen también en los Espacios Libres tres Sistemas Técnicos de Infraestructuras para ubicación de Centros de Transformación Eléctricos.

3.1.3 RESERVAS DE SUELO CON DESTINO AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

El artículo 85 del Decreto 550/2022 que aprueba el Reglamento General de la LISTA, 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 de la LISTA Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el artículo 135 del Decreto 550/2022 del Reglamento de las LISTA, en su punto 3 definen:

“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 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.”

Cabe señalar que el aprovechamiento máximo del suelo sobre rasante es de 27.697,38 m²techo sin que compute la edificabilidad bajo rasante destinada a aparcamientos u otros usos análogos, según el artículo 1.2.5 de la 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.”

Conforme al Artículo 30 de la LISTA 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.”

El Plan de Reforma Interior **redistribuye** los aprovechamientos sobre rasante ya repartidos en el Plan Parcial de Ordenación entre las nuevas parcelas, sin que se generen aprovechamientos adicionales, por lo que **las cesiones serán inexistentes**, entendiendo que ya se han producido en la ordenación del Plan Parcial, y partiendo el Ayuntamiento como propietario de varias de las parcelas originales del Plan de Reforma Interior.

La cesión del 10% del incremento del aprovechamiento materializado bajo rasante quedará definida en el Proyecto de Reparcelación.

3.2 DESARROLLO DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

3.2.1 DELIMITACIÓN.

El ámbito de actuación del presente Plan de Reforma Interior es el fijado por el PGOU para el Sector SUNC-HM. Sin embargo, tras un análisis “in situ” del sector y con un nuevo levantamiento topográfico se han detectado zonas que no se han incluido en la delimitación y deberían estarlo:

- Zona de colegios. Aparece una cuña que no está dentro de la delimitación.
- Encuentros con la Calle Fresca. Existe una franja del viario que no se encuentra incluida.
- Calle Tenerías y Traseras de la Calle Fresca. La ordenación del Plan Parcial diseña unos Acerados que quedan fuera de los límites de la ordenación.

Se corrigen estos aspectos, quedando una superficie de 50.599,16 m².

3.2.2 RED VIARIA.

La propuesta de ordenación mantiene el esquema de viario existente, que es el previsto inicialmente en el PGOU: dos viales que vertebran el sector y delimitan las zonas, el Camino de la Moraleda y la prolongación del Callejón de Urbina.

En los planos, queda suficientemente definido el trazado y características de la red viaria.

Las secciones de los viales se detallan en la documentación gráfica, partiendo de los criterios generales de las Normas Técnicas de Urbanización del Plan general y las N.T. para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

De acuerdo con esas Normas, dado que el uso predominante es el Residencial plurifamiliar, las aceras de todo el sector se proyectan con un ancho de tres metros.

El viario proyectado mantiene y amplía el trazado del Camino de la Moraleda y prevé la apertura de tres nuevas calles con las siguientes características:

El Camino de la Moraleda.- Amplía su sección a 15,60 m en un primer tramo con zona de aparcamiento en línea y 13,20 metros en el resto. Tiene un ancho de calzada de 7,20 m, zona de aparcamiento de 2,40 m. y aceras de 3 m de ancho.

Vial transversal nº 1.- Prolongación del Callejón de Urbina. Une la calle Fresca con el Camino de la Moraleda, se amplía su trazado hasta una sección de 15,60 m., con calzada de 7,20 m, zona de aparcamiento y acerado de 3 m de ancho.

Vial nº 2, de nueva apertura.- Sigue las traseras de las fincas de la Calle Fresca, con una sección de 22 metros aproximadamente. Tiene viario restringido de 6,00 m. de ancho, quedando el resto como un espacio verde que hace de transición entre la nueva edificación y las traseras de las viviendas de la Calle Fresca.

Vial nº 3, de nueva apertura.- Viario de tráfico restringido para el acceso al mesón existente. Este viario se prolongará mediante un recorrido exclusivamente peatonal para conectar este acceso con la Calle Tenerías.

La superficie total del sistema viario proyectado es de 9.208,36 m².

En cuanto a los aparcamientos, se cumplirán las siguientes condiciones, atendiendo en su diseño a lo establecido el artículo 5.5 de las Normas Técnicas de Urbanización del PGOU:

- a) Las plazas de aparcamiento tienen 5,00 x 2,40 m, superficie rectangular superior a la mínima exigida de 4,50 x 2.20 metros.
- b) La superficie mínima de aparcamiento por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos no es inferior a 20 m², si consideramos el ancho de las aceras y accesos de las plazas de aparcamiento.
- c) Del total de plazas de aparcamiento privado, previstas en el Plan, se reservarán un mínimo de un 2% para personas con movilidad reducida, Estas plazas tendrán unas dimensiones de 3,70 por 5,00 metros. Con igual finalidad, en el viario del Camino de la Moraleda se han previsto 2 plazas de 6,50 x 3,60 m, del total de 58 plazas de aparcamiento público diseñadas.

El proyecto de urbanización determinará las características específicas de los viales y acerados

3.2.3 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Las condiciones a las que se tendrá que ajustar la edificación son las Ordenanzas generales del PGOU complementadas con las Ordenanzas específicas de cada zona.

A estos efectos, en todos aquellos extremos que el presente Plan Parcial no especifique, los términos utilizados en las mismas se entenderán conformes con los conceptos enumerados en las Normas Reguladoras de Usos y Reguladoras de la edificación del PGOU de Antequera.

La edificación que se va a implantar en la parcela destinada a uso terciario se atenderá a las ordenanzas especificadas para la Zona de Terciario (TE).

La edificación que se va a implantar en la parcela destinada a uso residencial libre se atenderá a la configuración de viviendas en Manzana Cerrada (HM-MC-LIBRE), con las ordenanzas especificadas en el correspondiente capítulo.

La edificación que se va a implantar en la parcela destinada a uso residencial protegido se atenderá a la configuración de viviendas en Ordenación Abierta (HM-OA-VP), con las ordenanzas especificadas en el correspondiente capítulo.

Las edificaciones proyectadas tendrán un lenguaje arquitectónico mimético con el entorno del Conjunto Histórico de Antequera (CHA), y utilizará recursos formales que evoquen la arquitectura predominante en la zona, consiguiendo la compatibilidad armónica entre la ciudad "ex novo" y la existente.

La edificación se adaptará a la topografía del terreno y los viales existentes planteando una implantación escalonada, en todas las plantas del conjunto residencial, reconocida en las distintas fachadas, tanto a viales como a espacio interior manzana, de la edificación. En los planos O13 a O15 "Ordenación General. Justificación de Alturas" se realiza un estudio de las cotas de coronación máximas previstas para las edificaciones y se comprueba que las dichas cotas propuestas no superan, en ningún caso, la de las edificaciones de la Ciudad existente.

En el plano O16 "Aparcamiento Subterráneo. Esquema de Secciones. Impacto Visual" se definen esquemas de alzados para la zona de aparcamiento propuesto, no suponiendo impacto visual alguno con respecto a la imagen actual existente desde el Río de La Villa, como puede comprobarse en las secciones y alzados proyectados.

3.2.4 EQUIPAMIENTO.

Las reservas de dotaciones ya quedaron resueltas en la redacción del Plan Parcial de Ordenación. El Plan de Reforma Interior lo que va a hacer es redistribuir la calificación de las parcelas, no a modificar la edificabilidad.

3.2.5 ESQUEMA DE REDES Y SERVICIOS.

Red de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes contra incendios:

El sistema propuesto se recoge en el plano O06 "Esquema de Infraestructuras. Abastecimiento", en el que se han tenido en cuenta los puntos de conexión a la red existente y las normativas vigentes, a considerar en el Proyecto de Urbanización.

La Red de abastecimiento de agua se conecta a la red general lindante con los terrenos, cruce de la calle Fresca, por donde discurre una tubería de fundición de 200 mm de diámetro. Esta red forma parte del suministro general del Municipio de Antequera.

El esquema proyectado, de la red de distribución, es el de dos anillos, uno interior al sector y el segundo cerrado con la calle Fresca, de tal forma que la disposición en malla asegure el suministro en cualquier circunstancia.

El trazado de la red sigue el propio trazado viario, considerándose la pendiente del terreno, la demanda y la garantía de suministro con independencia de otros sectores.

La red es mallada con indefinición de sentidos y caudales instantáneos, y mixta ya que soporta consumos residenciales, dotacionales, de riego y de protección contra incendios, garantizándose la presión necesaria para cada uno de estos usos.

Su dimensión responderá a un consumo medio, repartido en 10 horas, con una velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/s. La red será de tubería de fundición e irá colocada a una profundidad mínima de 0,80 metros.

El cálculo de la dotación necesaria para el sector se realiza conforme a los parámetros exigidos por el PGOU, y es el siguiente:

CÁLCULO CAUDAL DIARIO SEGÚN PREVISIONES PGOU

212 viviendas x 2,1 habitantes x 300 l/hab día	133.560 l/día
2.600 m ² comercial x 10 l/m ² día	26.000 l/día
18.527,59 m ² zonas verdes x 4 l/m ² día	74.110,36 l/día
TOTAL	233.670,36 l/día

El sector necesita, según las previsiones del Plan General, un caudal bruto (sin aplicar coeficientes de simultaneidad) de 2,70 litros por segundo.

Los caudales de cálculo vinculantes serán los concretados en el correspondiente Proyecto de Urbanización

Las bocas de riego se prevén con una separación máxima de 30 metros entre sí, no proyectándose más de 12 de ellas a cada distribuidor.

Respeto a la red de hidrantes contra incendios, la norma básica NTE-IFA, dispone que la separación máxima entre dos hidrantes no debe superar los 100 metros. El diámetro de todos ellos es de 100 mm.

El cálculo de las redes se hará de forma que no haya acometidas a bocas contra incendios con presión inferior a 50 m. columna de agua. La presión de trabajo de las tuberías será de 10 Atm.

Red separativa de alcantarillado:

El sistema propuesto se recoge en el plano O05 "Esquema de Infraestructuras. Saneamiento", en el que se han tenido en cuenta los puntos de conexión a la red existente y las normativas vigentes, a considerar en el Proyecto de Urbanización.

La red de alcantarillado se prevé en un sistema separativo, recogiendo en una red las aguas fecales y en otra distinta las aguas pluviales, considerándose a efectos de pluviales la cuenca que recoge el sector. Tanto la red de aguas pluviales como la red de aguas residuales se conectarán a las redes municipales.

El Proyecto de Urbanización resolverá la conexión con las redes municipales a través de los viales municipales, de acuerdo con las directrices de Aguas del Torcal S.A., hacia el colector general de aguas residuales que discurre paralelo al Río de la Villa. Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

El dimensionado de los colectores, materiales, pendientes, profundidades de pozos, etc. será objeto de su estudio en el correspondiente Proyecto de Urbanización, ya que aquí se ha realizado un esquema que recoge la adecuación a la propuesta de parcelación de parcelación del Plan y tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

Velocidad de agua a sección llena: 0,50 – 3,00 m/s.

Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes y de alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

Se dispondrán sumideros en la calzada para la recogida de aguas pluviales.

Se canalizarán las aguas superficiales existentes, conduciéndolas a la red general de aguas pluviales.

Tuberías de PVC de saneamiento dispuestas sobre capa de arena de 10 cm de espesor medio.

Sección mínima de alcantarillado de 0,35 m.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria.

Red de suministro de energía eléctrica y alumbrado público:

Actualmente existe una línea aérea de media tensión que atraviesa el sector. Esta línea se debe soterrar realizando el desvío necesario para que discurra por la vía pública, sin pasar por propiedad privada alguna.

La instalación de suministro y distribución de energía eléctrica al área consta, básicamente, de los elementos siguientes:

- Conexión a la red existente.
- Red de distribución en media tensión.
- Elementos de transformación de la tensión nominal de la red.
- Red de distribución en baja tensión.

La red de energía eléctrica de baja tensión se alimentará a través del Centro de Transformación existente en la confluencia de la Calle Fresca con el Callejón de Urbina y de otros tres, de 630 KvA, a instalar, que se conectarán a las líneas de media tensión cercanas.

El sistema propuesto se recoge en el plano O07 "Esquema de Infraestructuras. Electricidad", en el que se han tenido en cuenta los puntos de conexión a la red existente y las normativas vigentes, a considerar en el Proyecto de Urbanización.

La red estará formada por la acometida indicada y las líneas de distribución a las diferentes zonas y servicios.

En cualquier caso, las instalaciones y el cálculo de las redes de baja tensión del Proyecto de Urbanización satisfarán, aparte de las normas existentes en el municipio, las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y demás normativa a considerar.

Toda la red de distribución será subterránea.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en las Instrucciones Reglamentarias, así como el grado de electrificación deseado para las construcciones.

PREVISIÓN DE CARGAS:**Instrucción ITC BT 10: Previsión de cargas para suministro en Baja Tensión.****Carga Total Correspondiente a un edificio destinado preferentemente a viviendas.**

Se considera un grado de electrificación elevado, con una potencia a prever por vivienda mínima de 9.200 W:

$$212 \text{ viviendas} \times 9.200 \text{ W/vivienda} = 1.950.400 \text{ W}$$

Carga Total Correspondiente a edificios comerciales, de oficinas o destinados a una o varias industrias.

Se calculará considerando un mínimo de 100 W por metro cuadrado:

$$2.600 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = 260.000 \text{ W}$$

Carga Total Correspondiente a los garajes.

Se proyecta un aparcamiento bajo rasante que da servicio a unas 300 plazas de aparcamiento. Consideramos una repercusión media por plaza de 30 m², y la ventilación la estimamos forzada, por lo que estimamos 20 W por metro cuadrado:

$$300 \text{ plazas} \times 30 \text{ m}^2/\text{plaza} \times 20 \text{ W/m}^2 = 180.000 \text{ W}$$

Carga Total Correspondiente a alumbrado público.

Se calculará considerando un mínimo de 2 W por metro cuadrado:

$$9.730,13 \text{ m}^2 \times 2 \text{ W/m}^2 = 19.460,26 \text{ W}$$

El consumo de energía eléctrica estimado total de la instalación es de 2.490,86 kW

Se prevé un coeficiente de simultaneidad en centros de transformación de 0,8.

El alumbrado público se alimentará de los centros de transformación previstos, situándose los centros de mandos junto a éstos. Los centros de mando se dispondrán en armarios monobloque con interruptores, programadores, contadores y demás aparellaje de protección y maniobra. En todo caso, la situación de los centros de mando es tal, que ocuparán un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionarán inconvenientes al ciudadano, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos. La red será enterrada bajo tubo a una profundidad mínima de 0,40 m.

Las luminarias y fuentes de luz serán eficaces y no producirán contaminación lumínica, adaptándose por razones de uniformidad a las del entorno según los criterios municipales.

La disposición de las luminarias será bilateral y pareada, y su separación máxima será de 7 metros, si bien el Proyecto de Urbanización podrá adoptar otros parámetros, debiéndose justificar adecuadamente y en atención a los criterios del Servicio Municipal de Alumbrado Público.

La red de alimentación será trifásica con neutro a 230/400 V, conectándose las lámparas a 230V entre fase y neutro. Las secciones de los conductores estarán determinadas en función de la intensidad admisible y la caída de tensión permitida.

Los parámetros de iluminación para las diferentes zonas será el siguiente:

PARÁMETROS	TRÁFICO RODADO		PEATONES	
	ADECUADO CONDUCTOR	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONALES	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
Iluminancia	Recomendable: 30 Lux Admisible: 20 Lux	12 Lux	8 Lux	15 Lux
Uniformidad Mínima/Media	1:3	1:4	1:3	1:6
Deslumbramiento	SCO	NCO	NCO	NCO
Temperatura color correlación	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

Para las redes de energía eléctrica y alumbrado público se han considerado las siguientes condiciones y prescripciones:

- a) El exterior de los Centros de Transformación de nueva ejecución armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- b) Todas las instalaciones satisfarán, aparte de lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, la normativa particular del Ayuntamiento de Antequera y de la Compañía suministradora de energía en lo que no se oponga a lo aquí establecido.
- c) Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.
- d) En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 16 años.

Red de canalización telefónica y telecomunicaciones:

El sistema propuesto se recoge en el plano O09 "Esquema de Infraestructuras. Telefonía y Telecomunicaciones", en el que se han tenido en cuenta los puntos de conexión a la red existente y las normativas vigentes, a considerar en el Proyecto de Urbanización.

La red se canalizará mediante tubería de PVC, subterránea hasta las zonas diferentes de usos previstos.

Se dispondrá bajo las aceras de la red peatonal a 50 cm de profundidad mínima. La canalización será con tubos de polipropileno, de 125 mm de diámetro, en número y disposición que fije el proyecto de urbanización de acuerdo con las normas dictadas por la Compañía Telefónica. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm de espesor.

La red de telecomunicaciones discurre paralelamente a la de telefonía y se resuelve con idéntica tubería y sección.

En el Proyecto de Urbanización se considerarán las recomendaciones de la Dirección General de Telecomunicaciones sobre las condiciones de las infraestructuras de este tipo de redes, recogidas en su informe al PGOU de Antequera de Junio de 2.009.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Red de gas:

El sistema propuesto se recoge en el plano O10 "Esquema de Infraestructuras. Gas Natural", en el que se han tenido en cuenta los puntos de conexión a la red existente y las normativas vigentes, a considerar en el Proyecto de Urbanización.

La red se resolverá con tubería subterránea hasta las zonas diferentes de usos previstos.

Se dispondrá bajo las aceras de la red peatonal a 80 cm de profundidad mínima. La canalización será con tubo homologado por la compañía suministradora en número y disposición que fije el proyecto de urbanización de acuerdo con las normas dictadas por la citada compañía. En los cruces de calles la canalización irá a 100 cm de profundidad y toda ella se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm de espesor.

Jardinería y mobiliario urbano

Las zonas verdes de uso público se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies autóctonas de la zona y tratamiento de suelo de fácil y económica conservación.

La elección del mobiliario y equipamiento del espacio urbano responderá al criterio de proporcionar homogeneidad al conjunto, facilitar su mantenimiento y procurar su integración con soluciones aplicadas al entorno próximo.

En el Proyecto de Urbanización se definirá detalladamente la ordenación de los jardines y áreas de juego, su tratamiento y mobiliario.

Recogida de residuos sólidos

Se habilitarán dos baterías de contenedores soterrados de apertura lateral, formadas por tres contenedores de 3.000 litros, cada uno, para la recogida selectiva de basuras, suficiente para garantizar el almacenaje durante 7 días a la población y usuarios del Sector, superando ampliamente la previsión de 1.000 g/hab./día que establece el Plan General.

3.2.6 CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN.

Se adjuntan los siguientes cuadros de superficies de la ordenación propuesta por el Plan de Reforma Interior.

ORDENANZA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)	Nº DE VIVIENDAS
EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA VIVIENDA LIBRE	11.002,64	17.568,17	140
EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA VIVIENDA PROTEGIDA	4.977,58	7.529,21	72
TERCIARIO	4.491,32	2.600,00	
EQUIPAMIENTO	1.769,19		
ESPACIOS LIBRES	19.087,07		
SISTEMA VIARIO	9.208,36		
SISTEMAS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)	63,00		
TOTAL	50.599,16	27.697,38	212

La edificabilidad establecida en el antiguo Plan Parcial, que es la que tienen definida las parcelas originales, es:

PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (m²)		EDIFICABILIDAD (m²t)			
				TERCIARIO	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL PROTEGIDA	PARCELA
A.1	TERCIARIO	4.672,71	17.868,87	4.750,00			4.750,00
B.3.1	RESIDENCIAL	600,45		100,00	950,00		1.050,00
B.3.2	RESIDENCIAL	624,31			1.050,00		1.050,00
B.3.3	RESIDENCIAL	615,00			1.050,00		1.050,00
B.3.4	RESIDENCIAL	615,00			1.050,00		1.050,00
B.3.5	RESIDENCIAL	615,00			1.050,00		1.050,00
B.3.6	RESIDENCIAL	615,00			1.050,00		1.050,00
B.3.7	RESIDENCIAL	615,00			1.050,00		1.050,00
B.3.8	RESIDENCIAL	615,00			1.050,00		1.050,00
B.3.9	RESIDENCIAL	614,94			1.050,00		1.050,00
B.3.10	RESIDENCIAL	738,58		224,13	1.157,45		1.381,58
B.4.1	RESIDENCIAL VP	793,91				1.190,77	1.190,77
B.4.2	RESIDENCIAL VP	737,62				1.132,69	1.132,69
C.6	RESIDENCIAL VP	1.573,40				2.864,80	2.864,80
C.7	RESIDENCIAL VP	592,95				1.043,66	1.043,66
D.9.1	RESIDENCIAL	757,00		430,00	855,60		1.285,60
D.9.2	RESIDENCIAL	766,00		430,00	860,20		1.290,20
D.9.3	RESIDENCIAL	779,00		435,73	1.020,98		1.456,71
D.10	RESIDENCIAL	928,00		554,48	1.296,89		1.851,37
TOTAL		17.868,87		1850,21	4.033,67	5.883,88	27.697,38

Tenemos pues unas edificabilidades asignadas de:

- Terciario Aislado:	4.750,00 m ² t
- Terciario en parcelas residenciales:	2.174,34 m ² t
- Residencial Libre:	14.541,12 m ² t
- Residencial Protegido	6.231,92 m ² t ≥ (20.773,04 x 0,30)

Total Terciario:	6.924,34 m ² t ≤ (27.697,38 x 0,25)
Total Residencial:	20.773,04 m ² t

Total Edificabilidad 27.697,38 m²t

Cumpliendo así los condicionantes establecidos en el PGOU, siendo la edificabilidad establecida para el residencial protegido el 30% de la destinada a residencial libre y no superando la edificabilidad destinada en uso terciario el 25% del total del sector.

En este Plan de Reforma Interior lo que se hace es una **modificación** en la calificación de las parcelas, **traspasando edificabilidad establecida para uso terciario a edificabilidad residencial**, cumpliendo también los anteriores condicionantes:

- Terciario Aislado:	2.600,00 m ² t ≤ (27.697,38 x 0,25)
- Residencial Libre:	17.568,17 m ² t
- Residencial Protegido	7.529,21 m ² t ≥ (25.097,38 x 0,30)

Total Terciario:	2.600,00 m ² t
Total Residencial:	25.097,38 m ² t

Total Edificabilidad 27.697,38 m²t

4. MEMORIA ECONÓMICA

4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Artículo 62, apartado 1.a en su párrafo 4º de la LISTA, y el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento, se incluirá una Memoria Económica, que contendrá un estudio económico financiero de la propuesta, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Se adjunta la siguiente evaluación económica del costo total del proceso de urbanización del sector planteada en el presente Plan. Tiene por objeto evaluar de modo aproximado los costes del desarrollo e inversiones del Plan, así como las repercusiones globales en relación a la puesta en carga del Plan.

Indicar que se trata de una estimación de costes aproximados. El Proyecto de Urbanización que desarrolla a este Plan de Reforma Interior será el encargado de definir técnicamente la Urbanización del Sector, y por lo tanto su presupuesto será el que se ajuste a la realidad que se construirá en un futuro.

Se analizan los tres órdenes que deben ser sufragados por los propietarios afectados o adscritos:

Costes de urbanización.

Coste de indemnizaciones procedentes de obras existentes.

Costes indirectos.

A) VALORACIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN.

Se indican a continuación la valoración económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, considerándose el momento de su implantación conforme a lo definido en el Plan de Etapas. La evaluación del importe se realiza como coste de ejecución material para posteriormente incluir el Beneficio Industrial de la Contrata, Gastos Generales y el Impuesto Valor Añadido.

* Sistema viario.

9.208,36 m², de sistema viario, incluyendo preparación del terreno (movimientos de tierras, apertura de cajas, compactaciones, transporte a vertedero, etc.) en calzadas, cunetas, Acerados, glorietas y aparcamientos, incluyendo la formación de bases de zahorra y gravas, terminación de firmes, acabados de Acerados y aparcamientos, apertura de cunetas y pasos sobre cuneta, bordillos, vados señalización y regulación de tráfico mediante señalizaciones verticales y horizontales, según normativa municipal, etc.

888.015,26 €.

*** Servicio de abastecimiento de agua**

Instalación completa de red de abastecimiento de agua formada por canalización en polietileno de alta densidad para uso alimentario, juntas, hidrantes, bocas de riego, llaves de paso y acometida, llaves de corte, purga y desagüe, realizada según las normas de la Compañía suministradora, CTE y NTE-IPF, terminada y funcionando, incluso conexiones con la red existente municipal indicadas

78.934,69 €*** Servicio de evacuación de aguas residuales.**

Instalación completa de red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales y pluviales de las parcelas formada por colectores de polietileno de alta densidad, pozos de registro, tapas, cámaras de descarga, imbornales, acometidas a parcelas y conexión a la red municipal existente según Plan de Reforma Interior, red terminada y funcionando.

197.336,72 €*** Servicio de suministro de energía eléctrica.**

Instalación completa de red de distribución y suministro de energía eléctrica en Baja Tensión comprendiendo instalación de red subterránea, arquetas, conectadores y cajas de distribución terminada y funcionando, así como red en Media Tensión, puntos de conexión con la red exterior, distribución en red enterrada a los centros de transformación, ejecución de centros de transformación, equipamiento de los mismos; red terminada y servicio funcionando.

363.099,57 €*** Servicio de alumbrado público.**

Instalación completa de alumbrado público en el sistema viario y sistema de espacios libres formado por red de distribución subterránea incluyendo parte proporcional de centro de mando, luminarias tipo báculo, arquetas de paso, red de protección, etc; red instalada y servicio funcionando.

90.774,89 €*** Servicio de red telecomunicaciones.**

Instalación completa de telecomunicaciones formado por canalización enterrada realizada según prescripciones de la Compañía suministradora incluso cámaras y arquetas de registro H y D, y cámaras para cajas de derivación, conexión con la red de telecomunicaciones existente, etc; red instalada y servicio funcionando.

59.201,02 €*** Servicio de red de gas.**

Instalación completa de red de gas de agua formada por canalización en polietileno para redes de distribución de gas, válvulas y arquetas, realizada según las normas de la Compañía suministradora, terminada y funcionando, incluso conexiones con la red existente municipal indicadas.

39.467,34 €.

*** Sistema de espacios libres.**

19.150,07 m² de urbanización y jardinería de espacios libres y áreas e juego, comprendiendo, movimiento de tierras de préstamo, la ejecución de sendas, parterres, plantación de especies arbóreas, arbustivas y florales, tratamiento de zonas, red de riego, incluso mobiliario urbano, muretes etc. según diseño del Proyecto de Urbanización.

282.191,52 €.

CUADRO RESUMEN DE LA VALORACIÓN

SERVICIOS A EJECUTAR		ESTIMACIÓN COSTO
1	* Sistema Viario	888.015,26
2	* Servicio de Abastecimiento de agua.	78.934,69
3	* Servicio de Evacuación de aguas residuales.	197.336,72
4	* Servicio. Suministro de energía eléctrica.	363.099,57
5	* Servicio. Alumbrado público	90774,89
6	* Servicio. Red telecomunicaciones.	59.201,02
7	* Servicio. Gas	39.467,34
8	* Sistema de Espacios libres.	256.537,74
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN		1.973.367,24

Para la evaluación del importe total de los sistemas e infraestructuras a implantar incluiremos el Beneficio Industrial, Gastos Generales, excluyendo el Impuesto sobre el Valor Añadido.

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN **1.973.367,24 €**

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL 10% **197.336,72 €**

TOTAL COSTOS POR URBANIZACIÓN, excluido IVA	2.170.703,96 €
--	-----------------------

B) VALORACIÓN COSTOS INDEMNIZACIONES.

Sobre los terrenos delimitados en el sector no se conocen servidumbres ni derechos de arrendamiento que sea preciso extinguir. No obstante, previo a la redacción del Proyecto de Reparcelación deben conocerse y considerarse, caso de existir.

La única construcción existente en la edificación propiedad de D. Antonio González Sánchez. En el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación desarrollado quedaba dentro de las parcelas adjudicadas a él mismo, y se justificaba que no era necesaria su demolición. En el presente Plan de Reforma Interior esas parcelas pasan a ser Espacios Libres, por lo que habrá que proceder a su expropiación y demolición para poder ejecutarlos.

El propio Plan Parcial recoge una valoración de dicha edificación:

“La única construcción existente, que debe indemnizarse al quedar fuera de ordenación, es la edificación propiedad de D. Antonio González Sánchez. En el presente P.P. se realiza una estimación indicativa que será objeto de valoración detallada, como cargas de la urbanización, en el Proyecto de Reparcelación:

Siguiendo el criterio del método de Reposición, considerando su depreciación física, económica, funcional, legal y su apreciación por el estado de conservación, a título estimativo y dado que son edificaciones con edad superior a los 100 años, sin valor histórico alguno, consideraremos una depreciación del 80%.

Con estas condiciones la tasación actual del edificio es la siguiente:

Coste de Reposición Bruto (CRB) Edificio en dos plantas, destinada una planta a vivienda y la otra a espacios auxiliares:

$123 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 758 \text{ €/m}^2 =$	79.248,90 €
$123 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 758 \text{ €/m}^2 \times 0,60 =$	47.549,34 €
Total PEM=	126.798,24 €
G. Generales y B. Industrial (19%)	24.091,66 €
Coste de Reposición Bruto=	150.889,91 €
Depreciación (80% CRB)=	120.711,93 €
Coste de Reposición Neto=	30.177,98 €

Coste de Reposición Bruto (CRB) Edificación auxiliar, destinada a almacén de aperos de labranza:

$80 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 758 \text{ €/m}^2 \times 0,30$	15.463,20 €
Total PEM=	15.463,20 €
G. Generales y B. Industrial (19%)	2.938,01 €
Coste de Reposición Bruto=	18.401,21 €
Depreciación (80% CRB)=	14.720,97 €
Coste de Reposición Neto=	3.680,24 €

El importe total del inmueble a indemnizar es de 33.680,24 €.”

TOTAL COSTOS POR INDEMNIZACIONES	33.680,24 €
---	--------------------

C) VALORACIÓN COSTOS TÉCNICOS Y LICENCIAS.

Representan los gastos derivados de los honorarios técnicos por redacción del Plan Parcial, Ensayos Geotécnicos, Topografía, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Actuación así como la evaluación de las correspondientes Tasas de Obras de Urbanización (tasas municipales, licencias y notarías).

Levantamiento Topográfico	2.387,77
Estudio Geotécnico	3.581,66
Plan de Reforma Interior	33.428,84
Proyecto y Dirección de Obras de Urbanización	84.049,66
Otros Proyectos Técnicos	8.357,21
Estatutos y Bases Junta de Compensación	17.430,75
Proyecto de Reparcelación	29.847,18
Gastos de Gestión, tasas, impuestos, licencias...	59.694,36
TOTAL COSTOS TÉCNICOS Y LICENCIAS	238.777,44

TOTAL COSTOS TÉCNICOS Y LICENCIAS	238.777,44 €
--	---------------------

EVALUACIÓN TOTAL DE COSTOS DE URBANIZACIÓN

	A) COSTOS URBANIZACIÓN euros	B) COSTOS INDEMNIZACIONES euros	C) COSTOS TÉCNICOS Y LICENCIAS euros	TOTAL COSTOS euros
TOTAL PRI	2.170.703,96	33.680,24 €	238.777,44	2.443.161,64

La evaluación total de costes de las obras de urbanización, implantación de los servicios, indemnizaciones y gastos de gestión suponen un total de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS**, IVA no incluido.

5.2 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La financiación y ejecución del desarrollo del plan serán soportadas por el patrimonio de los propietarios del terreno, constituidos en Junta de Compensación (incluido el porcentaje correspondiente al Ayuntamiento) o por financiación de cualquier otro tipo que no retrase la ejecución de la gestión urbanística. Al disponer del 100% de la superficie afectada tienen garantizado todo el aprovechamiento lucrativo, garantía suficiente para el correcto desarrollo del Plan.

La estimación de costes es una aproximación. El Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación que desarrollen a este Plan de Reforma Interior serán los encargados de definir técnicamente la Urbanización del Sector, y por lo tanto su presupuesto será el que se ajuste a la realidad que se construirá en un futuro.

Estimación de los Gastos de Ejecución Material de la Edificación:

Uso	Superficie	Coste	Total
Residencial Libre	17.568,17 m ²	1.350 €/m ²	23.717.029,50 €
Residencial Protegida	7.529,21 m ²	1.250 €/m ²	9.411.512,50 €
Terciario	2.600,00 m ²	1.200 €/m ²	3.120.000,00 €
Aparcamiento	7.850,00 m ²	500 €/m ²	3.925.000,00 €
Total			40.173.542,00 €

GASTOS

A) EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN		2.443.161,64 €
B) EJECUCIÓN MATERIAL EDIFICACIÓN		40.173.542,00 €
C) LICENCIAS, HONORARIOS PROFESIONALES, NOTARÍAS, REGISTROS...	20% s/B	8.034.708,40 €
D) FISCALES Y FINANCIEROS	15% s/B	6.026.031,30 €
E) GASTOS GENERALES Y OTROS	2,5% s/B	1.004.338,55 €
F) SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		473.920,00 €
TOTAL		58.155.701,89 €

INGRESOS

	EDIFICABILIDAD	PRECIO VENTA	
Residencial Libre	17.568,17 m ²	2.000 €/m ²	35.136.340 €
Residencial Protegida	7.529,21 m ²	1.700 €/m ²	12.799,657 €
Terciario	2.600,00 m ²	2.500 €/m ²	6.500.000 €
Aparcamiento	Rotación. Estimación ingresos 20 años		23.650.000 €
TOTAL			71.650.997 €

INGRESOS 71.650.997,00 €

GASTOS 58.155.701,89 €

DIFERENCIA 13.495.295,11 €

Córdoba, abril 2025

Gonzalo Manuel Aguilar de Dios Ruiz



Arquitecto

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. MEMORIA DE GESTIÓN

Dadas las características de la ordenación y la viabilidad del Plan Parcial, el desarrollo del sector se realizará en una única Unidad de Actuación a desarrollar mediante el sistema de **Compensación**, a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, tal y como queda definido tanto en el PGOU como en el Plan Parcial. Al establecerse una sola unidad y polígono de ejecución, no existe orden de prioridad de ejecución para el desarrollo del sector.

En cualquier caso se estará en lo dispuesto por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad de Territorio de Andalucía y los reglamentos que la desarrollen.

DOCUMENTO DE EJECUCIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
SISTEMA DE ACTUACIÓN
DOCUMENTO DE GESTIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PRIVADA
COMPENSACIÓN
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Se ha redactado CONVENIO URBANÍSTICO con el Ayuntamiento, aprobado definitivamente el 24 de junio de 2024.

2. PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE URBANIZACIÓN.

La justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización se prevé en el apartado 3.1 de la Memoria "Justificación de la solución adoptada" del presente Plan.

2.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

Se recoge a continuación la relación de propietarios afectados (lista recogida del Proyecto de Reparcelación Voluntaria del sector SUNC-HM), a la que se le han sumado los **pequeños ajustes** en la definición de la parcela ya descritos.

PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)				Nº VIVIENDAS	PROPIETARIO
			TERCIARIO	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL PROTEGIDA	PARCELA		
A.1	TERCIARIO	4.672,71	4.750,00			4.750,00		PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.1	RESIDENCIAL	600,45	100,00	950,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.2	RESIDENCIAL	624,31		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.3	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.4	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.5	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.6	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.7	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.8	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.9	RESIDENCIAL	614,94		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.3.10	RESIDENCIAL	738,58	224,13	1.157,45		1.381,58	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
B.4.1	RESIDENCIAL VP	793,91			1.190,77	1.190,77	10	AYTO DE ANTEQUERA D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
B.4.2	RESIDENCIAL VP	737,62			1.132,69	1.132,69	10	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.
C.6	RESIDENCIAL VP	1.573,40			2.864,80	2.864,80	24	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
C.7	RESIDENCIAL VP	592,95			1.043,66	1.043,66	9	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
D.9.1	RESIDENCIAL	757,00	430,00	855,60		1.285,60	7	D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
D.9.2	RESIDENCIAL	766,00	430,00	860,20		1.290,20	7	D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
D.9.3	RESIDENCIAL	779,00	435,73	1.020,98		1.456,71	9	D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
D.10	RESIDENCIAL	928,00	554,48	1.296,89		1.851,37	11	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
A.2	ESPACIOS LIBRES	4.561,10	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
B.5	ESPACIOS LIBRES	7.925,63	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
C.8	EQUIP. DEPORTIVO	1.769,19	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
D.11	ESPACIOS LIBRES	4.617,98	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
E.12	ESPACIOS LIBRES	1.970,57	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
SV.13	SISTEMA VIARIO	11.645,53	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
		50.358,87	6.924,34	14.541,12	6.231,92	27.697,38	177	
PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)				Nº VIVIENDAS	PROPIETARIO
			TERCIARIO	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL PROTEGIDA	PARCELA		
SV,EXT	SISTEMA VIARIO	240,29						AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
		240,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
TOTAL DEL SECTOR		50.599,16						

2.3 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.

El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará en las siguientes fases:

- 1.- Ejecución de las obras de urbanización del vial transversal Prolongación del Callejón de Urbina. Se le dará prioridad a la ejecución de este vial para soterrar la línea aérea de Media Tensión que atraviesa el Sector.
- 2.- Ejecución de las obras de urbanización del Camino de la Moraleda. En esta fase se incluye el acondicionamiento de los espacios libres de uso público de las zonas A y B, así como el vial de uso restringido que recorre las traseras de la Calle Fresca.
- 3.- Ejecución del aparcamiento subterráneo de la Zona C.
- 4.- Apertura y urbanización del vial de uso restringido de la zona D. Urbanización de este espacio libre.
- 5.- Acondicionamiento de los Espacios Libres de uso público de la Zona C.

2.4 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.

Los promotores del presente Plan se comprometen a realizar las obras de urbanización necesarias y a abonar, junto al resto de propietarios integrantes del ámbito, la totalidad de las obras y servicios previstos.

Los Espacios Libres de Uso Público y los equipamientos serán cedidos en cuanto a su propiedad al Ayuntamiento, de acuerdo con lo que prevén los artículos 179 y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

Los compromisos anteriormente indicados, no sólo afectan al Promotor, sino también a los propietarios que puedan acceder a tal figura jurídica, sea cual fuere el momento en que se encuentre la urbanización.

De igual forma, se hace constar que todos los compromisos y obligaciones afectan a la totalidad de personas físicas y/o jurídicas incluidas en el Plan, tales como Promotores, Propietarios, Entidades Mixtas y demás, que puedan tener relación o cualquier derecho sobre la superficie de terreno, o simplemente derecho u obligación.

2.5 GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

Los planes de iniciativa particular fundamentarán su viabilidad técnica y económica.

La primera, viabilidad técnica, se justifica plenamente por la ordenación, objetivos y criterios del Plan General y por las concreciones recogidas en el presente Plan Especial.

Los promotores, en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos recogidos en el punto anterior, constituirán una garantía por un importe del 7 por 100 del coste de urbanización recogido en el Estudio Económico del presente Plan Especial.

Dicha garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos, mediante aval bancario o como proceda según ley.

3. ORDENANZAS

3.1 DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.1.- Ámbito de aplicación.

El presente Plan de Reforma Interior ordena el territorio clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, identificado como SUNC-HM, denominado "Huertos de la Moraleda", determinado en el Plan General de Ordenación Urbana de Antequera, aprobado definitivamente el 10 de junio de 2010.

La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de Información y Ordenación.

Art. 1.2.- Vigencia y Modificación del Plan de Reforma Interior.

1.- El Plan de Reforma Interior entrará en vigor desde la publicación de la correspondiente aprobación definitiva. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2.- La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante la Innovación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la legislación vigente en materia de urbanismo, LISTA, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Plan General de Ordenación Urbana de Antequera.

Art. 1.3.- Obligatoriedad.

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el presente sector, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

Art. 1.4.- Interpretación del documento.

1.- La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2.- En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la gráfica, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Antequera.

Art. 1.5.- Normas de aplicación.

1.- Será de plena aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Antequera, definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio en lo referente a:

- "Normativa Urbanística", que regula el régimen jurídico al que quedan sometidas las distintas clases de suelo.

- "Normas Reguladoras de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización", que regula las condiciones generales y particulares de la edificación, salvo las específicamente contenidas en el presente Plan de Reforma Interior.

2.- En lo que se refiere a las condiciones particulares de la edificación en función de la zonificación establecida, éstas se especifican en el CAPÍTULO 2 de estas Ordenanzas Regulatoras.

3.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 2.1.- Ámbito de aplicación.

Los terrenos objeto del presente Plan de Reforma Interior tienen naturaleza de Suelo Urbano no Consolidado.

Art. 2.2.- Zonificación y calificación.

En el presente Plan de Reforma Interior se distinguen las siguientes zonas, grafiadas en el plano O01 "Ordenación General. Calificación-Usos":

HM-MC-LIBRE: Manzana Cerrada. Vivienda Libre
HM-OA-VP: Ordenación Abierta. Vivienda Protegida
TE: Terciario
EQ-DEP: Equipamiento Deportivo de titularidad pública
EL: Espacios Libres Públicos
SU: Servicios Urbanísticos
VI: Viario y comunicación

Las ordenanzas creadas y definidas específicamente en este PRI se distinguirán introduciendo en su nomenclatura el prefijo "**HM-**". Para las ordenanzas del resto de zonas nos remitiremos directamente al PGOU.

La ordenanza de cada zona establecerá los usos permitidos, los compatibles y los prohibidos, entendiendo por usos las diferentes utilizaciones tanto de los terrenos como de las edificaciones.

Art. 2.3. – Desarrollo Urbanístico

El desarrollo Urbanístico del Sector se hará de forma conjunta mediante un único Proyecto de Actuación.

Art. 2.4. – Costes de Urbanización

Los costes de urbanización serán asumidos, en la totalidad de los mismos, por los propietarios del suelo del área de planeamiento definida en el presente Plan de Reforma Interior.

Art. 2.5.- Estudios de Detalle

El desarrollo de este Plan de Reforma Interior no prevé la obligatoriedad ni la necesidad de redactar ni tramitar Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes asignados a las diferentes zonas.

No obstante, se podrán formular Estudios de Detalle, con carácter voluntario, con la finalidad de:

Situar las edificaciones de equipamientos permitidas.
Otras finalidades análogas.

Art. 2.6.- Parcelaciones y reparcelaciones

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas por los artículos 91 al 94 de la LISTA.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal.

En el PRI se incluye un plano parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones reguladas en este documento.

El plano parcelario es indicativo, por ello debe entenderse como la propuesta base del PRI que se concretará en la ejecución del correspondiente Proyecto de Reparcelación, siempre que no resulten parcelas inferiores a las mínimas.

Art. 2.7.- Proyectos de Urbanización

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el PRI tiene por finalidad llevar a la práctica la realización material del Plan. Cumplirá las Normas Técnicas de Urbanización que se establecen el Plan General (Título V – Tomo IV) y lo estipulado por la LISTA en su artículo 96.

3.3 ORDENANZAS REGULADORAS DE ZONA.

SECCIÓN 1.- Condiciones Generales de la Edificación

Art. 3.1. – Normas Generales de Edificación

En las presentes ordenanzas, a efectos de determinación de ordenación detallada de la edificación, serán de aplicación las definiciones, terminología, y los conceptos existentes en el Título I del Tomo IV del PGOU de Antequera. Concretamente se estará a lo definido en los Capítulos:

Capítulo I. Determinaciones Generales del Suelo Urbano. Definiciones de carácter general.

Capítulo II. Normativa Complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

Capítulo III. Normas de Obligado Cumplimiento.

Capítulo IV. Normas para la Edificación Residencial.

Art. 3.2. – Tipos de ordenanzas

Se disponen las correspondientes ordenanzas que definirán las particularidades de los diferentes usos. A los efectos de su reglamentación detallada se definen las siguientes ordenanzas:

HM-MC-LIBRE:

HM-OA-VP:

TE:

EQ-DEP:

EL:

SU:

VI:

Manzana Cerrada. Vivienda Libre

Ordenación Abierta. Vivienda Protegida

Terciario

Equipamiento Deportivo de titularidad pública

Espacios Libres Públicos

Servicios Urbanísticos

Viario y comunicación

Las ordenanzas creadas y definidas específicamente en este PRI se distinguirán introduciendo en su nomenclatura el prefijo “HM-”. Para las ordenanzas del resto de zonas nos remitiremos directamente al PGOU.

Para cada ordenanza se establecerán en la sección siguiente los usos permitidos, los compatibles y los prohibidos.

Dentro del apartado IV de este Plan “**Documentación Anexa**” encontramos como documento adjunto la *Consulta sobre edificaciones planteadas en las parcelas propuestas en el PRI Sector SUNC-HM “La Moraleda”* presentado en la Gerencia de Urbanismo de Antequera, en los que aparece una ordenación sobre las manzanas residenciales de este PRI. Dicho documento anexo tendrá la función de Ordenanzas Gráficas, y la edificación se ajustará en lo posible a dicha documentación.

SECCIÓN 2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS

Art. 3.3. – Zona de Manzana Cerrada. Vivienda Libre. HM-MC-LIBRE

Comprende la parcela grafiada en el Plano O01 “ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS” como HM-MC-LIBRE.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Manzana Cerrada. La edificación se dispone alineada a vial y adosándose por sus medianera, configurando manzanas cerradas.

Condiciones de ordenación:

Parcelación: Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la parcela, la parcela mínima edificable deberá tener una superficie mínima de 2.500 m², una longitud mínima de fachada de 15 metros y un fondo mínimo de parcela de 17 metros.

Edificabilidad neta: La que figura en el Plano O01 “ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS”.

Alineaciones:

- a) La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial.
- b) Por motivos de composición de las fachadas y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial con las siguientes condiciones:

En las nuevas zonas calificadas por este plan se permiten retranqueos de la edificación en plantas superiores a la baja, siempre que sirvan como terrazas entrantes y que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes. En todo caso, la profundidad de este retranqueo será, como máximo, igual o menor que la altura libre entre plantas y la anchura del propio retranqueo.

Profundidad máxima edificable: Será libre, con la única condición que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado siguiente.

Ocupación máxima de parcela: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 100% en Planta Baja y del 85% en Plantas Altas.

Condiciones de la edificación:

Altura máxima y número de plantas: El número de plantas permitido será de Planta Baja +II+Ático, con una altura máxima de 14,50 metros.

La planta ático deberá estar retranqueada de la fachada un mínimo de 2,50 metros.

Se fijan las siguientes alturas tanto máxima como mínima, según plantas:

	Altura Máxima (metros)	Altura Mínima (metros)
Planta Baja	4,50	2,60
Plantas Altas	3,50	2,60

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad al número máximo de plantas.

En los casos no indicados expresamente se estará a lo dispuesto en el artículo 21 del PGOU.

Condiciones de uso:

Sólo se admitirán los siguientes usos:

Uso pormenorizado:

Residencial plurifamiliar y unifamiliar.

Usos compatibles:

Industria exclusivamente de 1ª categoría.

Terciario.

Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios).

Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Aparcamientos y garajes en los edificios:

A los edificios plurifamiliares será obligatorio dotarlos de aparcamientos para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda y un aparcamiento por cada 75 metros cuadrados de locales comerciales.

Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

Los aparcamientos se permiten solamente en la planta sótano y en la planta baja, excepción hecha de los edificios con uso exclusivo destinado a aparcamiento, donde se dedicarán todas las plantas a dicho uso, a excepción de la planta de cubierta.

En los casos no indicados expresamente se estará a lo dispuesto en el artículo 29 del PGOU.

Condiciones estéticas particulares:

Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan las siguientes directrices, exceptuándose los grandes edificios de equipamientos y construcciones singulares que exigen criterios particulares en su diseño y composición:

1. Los huecos de fachada, incluidos los de la Planta Baja, se diseñarán conjuntamente como una unidad global integrada en el proyecto, estarán en función de la tipología del edificio, debiendo quedar bien encajado en el entorno, dominando los ejes verticales sobre los horizontales.

2. Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes siempre que el entorno lo aconseje o requiera.
3. Los proyectos arquitectónicos deberán optar por un lenguaje arquitectónico mimético con el entorno del Conjunto Histórico de Antequera (CHA) y utilizará recursos formales que evoquen la arquitectura predominante en la zona, consiguiendo la compatibilidad armónica entre la ciudad "ex novo" y la existente.
4. Los materiales de acabados hacia el exterior serán similares o iguales a los tradicionales, tales como ladrillo visto, enfoscado, pintura...
5. Se utilizarán las cubiertas tradicionales de la ciudad, debiendo usarse cubierta de teja prioritariamente sobre cualquier otro, permitiéndose la alternancia con zonas aterrazadas si se justifica adecuadamente.

Art. 3.4. – Zona de Ordenación Abierta. Vivienda Protegida. HM-OA-VP

Comprende la parcela grafiada en el Plano O01 "ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS" como HM-OA-VP.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN: Ordenación Abierta. La edificación se sitúa de forma libre en la parcela, configurando conjuntos urbanísticos a base de bloques aislados y/o agrupados, con viviendas plurifamiliares en altura.

Condiciones de ordenación:

Parcelación: Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la parcela, la parcela mínima edificable deberá tener una superficie mínima de 1000 m² y permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 metros.

Edificabilidad neta: La que figura en el Plano O01 "ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS".

Ocupación: El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 50% de su superficie en todas las plantas del edificio.

Alineaciones: La fachada de la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 metros respecto a los linderos públicos de la parcela.

Separación a linderos privados: La nueva edificación guardará una distancia a los linderos privados de parcela igual o superior a la mitad de su altura.

La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en los siguientes casos:

Cuando se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.

Cuando exista acuerdo formal entre propietarios de parcelas colindantes que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Separación entre edificios dentro de una misma parcela: La separación entre los planos de fachada será igual o superior a la mayor de sus alturas, con un mínimo de 6 metros. Podrá reducirse la separación a un tercio (H/3) de la altura del edificio mayor, con mínimo de 4 metros en los siguientes supuestos:

Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Tipología edificatoria: En las zonas de aplicación de esta Ordenanza se permitirán edificaciones aisladas con espacios libres perimetrales, edificaciones adosadas, alineadas, retranqueadas o no respecto a la vía pública, formando hileras, manzanas cerradas o semiabiertas. Se admitirán patios abiertos a fachada.

Ocupación máxima de parcela: El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 50% en todas las plantas del edificio.

Condiciones de la edificación:

Altura edificable: La altura máxima de la edificación será de PB+III, con una altura máxima de 14,00 metros.

Se fijan las siguientes alturas tanto máxima como mínima, según plantas:

	Altura Máxima (metros)	Altura Mínima (metros)
Planta Baja	4,50	2,50
Plantas Altas	3,50	2,50

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad al número máximo de plantas.

Condiciones de uso:

Sólo se admitirán los siguientes usos:

Uso pormenorizado:

Residencial plurifamiliar.

Usos compatibles:

Industria exclusivamente de 1ª categoría.

Terciario.

Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios).

Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Aparcamientos y garajes en los edificios:

A los edificios plurifamiliares será obligatorio dotarlos de aparcamientos para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda y un aparcamiento por cada 75 metros cuadrados de locales comerciales.

Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

Los aparcamientos se permiten solamente en la planta sótano y en la planta baja, excepción hecha de los edificios con uso exclusivo destinado a aparcamiento, donde se dedicarán todas las plantas a dicho uso, a excepción de la planta de cubierta.

En los casos no indicados expresamente se estará a lo dispuesto en el artículo 29 del PGOU.

Condiciones estéticas particulares:

Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan las siguientes directrices, exceptuándose los grandes edificios de equipamientos y construcciones singulares que exigen criterios particulares en su diseño y composición:

1. Los huecos de fachada, incluidos los de la Planta Baja, se diseñarán conjuntamente como una unidad global integrada en el proyecto, con el fin de controlar y cualificar el diseño arquitectónico del conjunto del edificio.
2. Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes siempre que el entorno lo aconseje o requiera.
3. Los proyectos arquitectónicos deberán optar por un lenguaje arquitectónico mimético con el entorno del Conjunto Histórico de Antequera (CHA) y utilizará recursos formales que evoquen la arquitectura predominante en la zona, consiguiendo la compatibilidad armónica entre la ciudad "ex novo" y la existente.
4. Los materiales de acabados hacia el exterior serán similares o iguales a los tradicionales, tales como ladrillo visto, enfoscado, pintura...
5. Se utilizarán las cubiertas tradicionales de la ciudad, debiendo usarse cubierta de teja prioritariamente sobre cualquier otro, permitiéndose la alternancia con zonas aterrazadas si se justifica adecuadamente.
6. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardines, instalaciones deportivas o aparcamientos en superficie. En este último caso la zona contará con arboleda frondosa. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie.

Art. 3.5. – Zona de Terciario. TE

Comprende la parcela grafiada en el Plano O01 "ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS" como TE.

Edificabilidad neta: La que figura en el Plano O01 "ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS".

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 8 del Tomo IV del PGOU, artículos 4.68 al 4.72, donde se regulan las condiciones para el Terciario. Se permiten los siguientes usos: hotelero, geriátrico y otros usos similares..

Art. 3.6. – Zona de Equipamiento. EQ-DEP

Comprende la parcela grafiada en el Plano O01 "ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS" como EQ-DEP.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 9 del Tomo IV del PGOU, artículos 4.73 al 4.76, donde se regulan las condiciones para el Equipamiento Comunitario. Se permite el uso de aparcamiento bajo rasante.

Art. 3.7. – Zona de Espacios Libre Públicos. EL

Comprende la parcela grafiada en el Plano O01 "ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS" como EL.

Se estará a lo establecido por las Normas Técnicas sobre la Red Viaria (artículo 5.14 - Título V - Tomo IV) del PGOU de Antequera.

Condiciones de uso:

Se le asigna el uso pormenorizado de ESPACIO LIBRE PÚBLICO. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie. Igualmente, los usos a los que se refiere el párrafo siguiente.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: Estas parcelas carecen de edificabilidad propiamente dicha. Sin embargo, se establece a los efectos de construcción de templete, quioscos, casetas, bares de recreo, etc..., una limitación de la superficie edificable al 2% de la extensión total del Espacio Libre (s/ art. 4.5.2 del Capítulo V, Título IV, Tomo III del PGOU).

Altura máxima y número de plantas: Se desarrollará en una única planta (PB) con una altura máxima de 7 metros.

Art. 3.8. – Zona de Servicios Urbanísticos. SU

Comprende la parcela grafiada en el Plano O01 "ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS" como SU.

Condiciones de uso:

Se le asigna el uso pormenorizado de SERVICIOS URBANÍSTICOS. Es de aplicación a todos los terrenos destinados al establecimiento o paso de las redes de servicios necesarios.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: Estas parcelas carecen de edificabilidad propiamente dicha. Las condiciones de edificación se establecerán en función del servicio al que se destinen, principalmente para albergar Centros de Transformación.

Art. 3.9. – Zona de Red Viaria y Aparcamientos. VI

Comprende la parcela grafiada en el Plano O01 "ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN-USOS" como sistema viario, viales y aparcamientos.

Se estará a lo establecido por las Normas Técnicas sobre la Red Viaria (artículo 5.5 - Título V - Tomo IV) del PGOU de Antequera.

Condiciones de uso:

Se le asigna el uso pormenorizado de SISTEMAS DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad: Son espacios públicos que carecen de edificabilidad como tal. Sobre ellos sólo se podrán levantar instalaciones de servicios o dotaciones necesarias, tales como pequeños quioscos, templete o similares.

4. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL. PLAN DE ETAPAS

4.1 DESARROLLO DEL PLAN

Dadas las características de la ordenación y la viabilidad del Plan de Reforma Interior, el desarrollo del sector se realizará en una única Unidad de Actuación a desarrollar mediante el sistema de **Compensación**. Al establecerse una sola unidad y polígono de ejecución, no existe orden de prioridad de ejecución para el desarrollo del sector.

4.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se establece como el sistema de actuación previsto para el Sector el de **Compensación**. La administración actuante (Ayuntamiento de Antequera) y los propietarios se constituirán en Junta de Compensación.

Habrán de considerarse en la futura gestión del sistema de compensación aquellos elementos indemnizables recogidos en el artículo 30.e a quien los acredite.

4.3 PLAN DE ETAPAS

El presente documento se adecua a lo previsto a los artículos de la LISTA en los que se establece la documentación necesaria para desarrollo del Plan de Reforma Interior, con el objeto de establecer la previsión de la implantación de servicios y equipamientos que deban ejecutarse de forma previa o simultánea a la urbanización proyectada.

Se establece un único proyecto de Urbanización, como única etapa para el desarrollo del sector.

Se establece un plazo máximo para llevar a cabo la gestión y urbanización de diez años a partir de la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior. En este tiempo se deberán cumplir todos los deberes de cesión y equidistribución previstos en la legislación vigente y recogidos en este documento.

Tal y como indica el artículo 203 del Decreto 550/2022, Reglamento que desarrolla la LISTA, se podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas, con el compromiso por parte del promotor de no utilizar la edificación hasta la finalización de la urbanización.

Fases:

1.- Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Los propietarios de suelo incluidos en esta unidad de ejecución deberán presentar ante la Administración Actuante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el plazo de 9 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial.

2.- Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización se presentará para su tramitación en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la constitución de la Junta de Compensación. En el caso de que el promotor solicitase simultanear la urbanización con la edificación, este plazo podría verse aumentado hasta 24 meses.

De acuerdo a lo determinado en la normativa de aplicación se deberá proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

3.- Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación se presentará para su tramitación en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la constitución de la Junta de Compensación.

4.- Ejecución de la Urbanización.

Las obras de urbanización deberán comenzar en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se deberán finalizar en el plazo máximo de 30 meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas, con el compromiso por parte del promotor de no utilizar la edificación hasta la finalización de la urbanización.

5.- Proyectos de Edificación.

Se podrá solicitar licencia para edificar desde el mismo momento en que se recepcione la urbanización por parte del Ayuntamiento, salvo que se apruebe la simultaneidad de la edificación junto a la urbanización.

6.- Derecho a la edificación.

Los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras se fijarán en el acto de otorgamiento de la licencia y en su defecto regirán los establecidos en los artículos correspondientes del PGOU de Antequera.

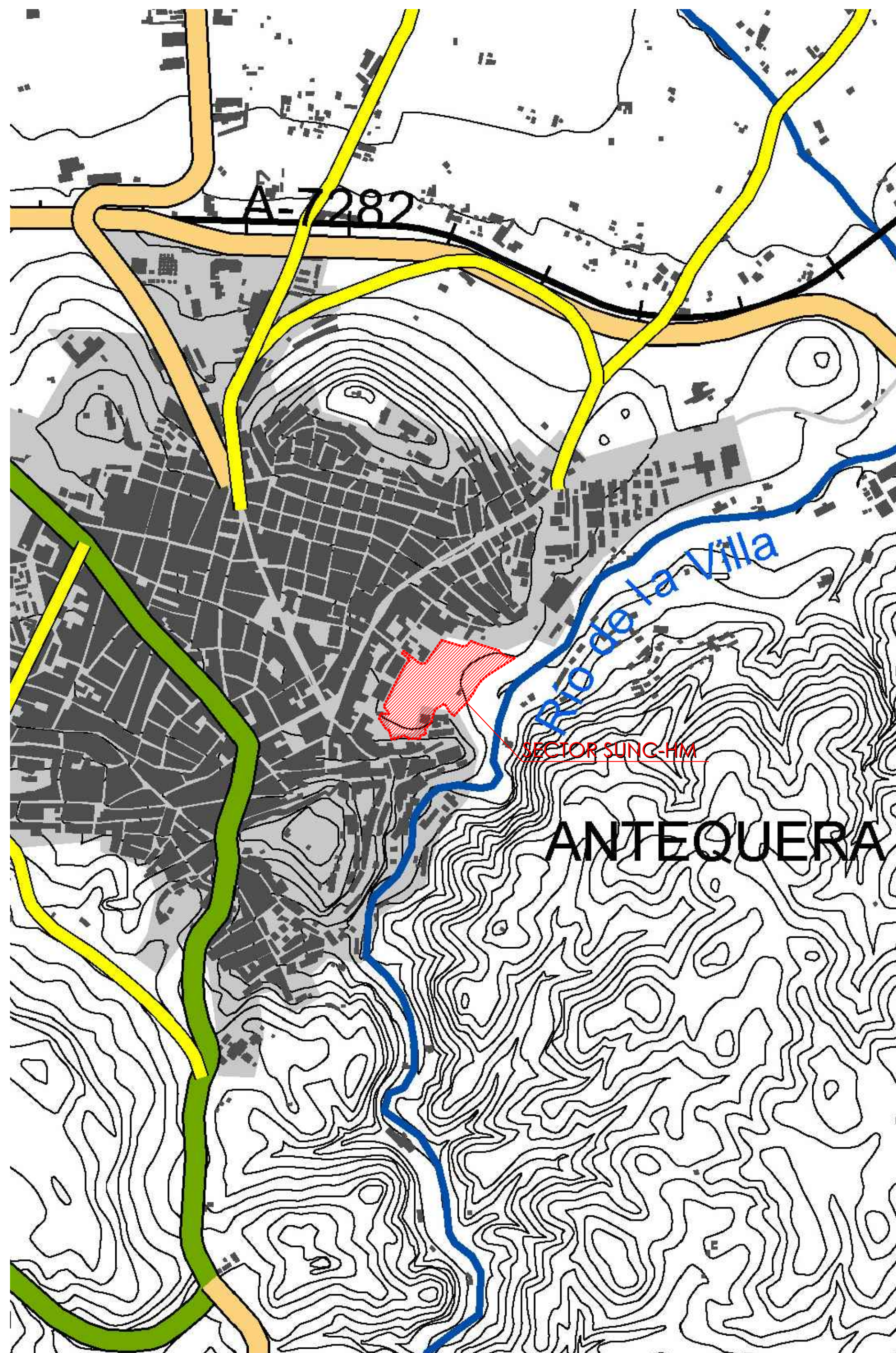
Córdoba, abril 2025

Gonzalo Manuel Aguilar de Dios Ruiz



Arquitecto.

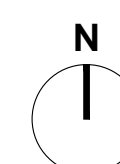
III. PLANIMETRÍA



SITUACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM ESCALA 1/10.000



EMPLAZAMIENTO DEL SECTOR SUNC-HM ESCALA 1/2.500



PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA", PGOU DE ANTEQUERA

FEBRERO 2025
PLANO

SITUACIÓN - EMPLAZAMIENTO

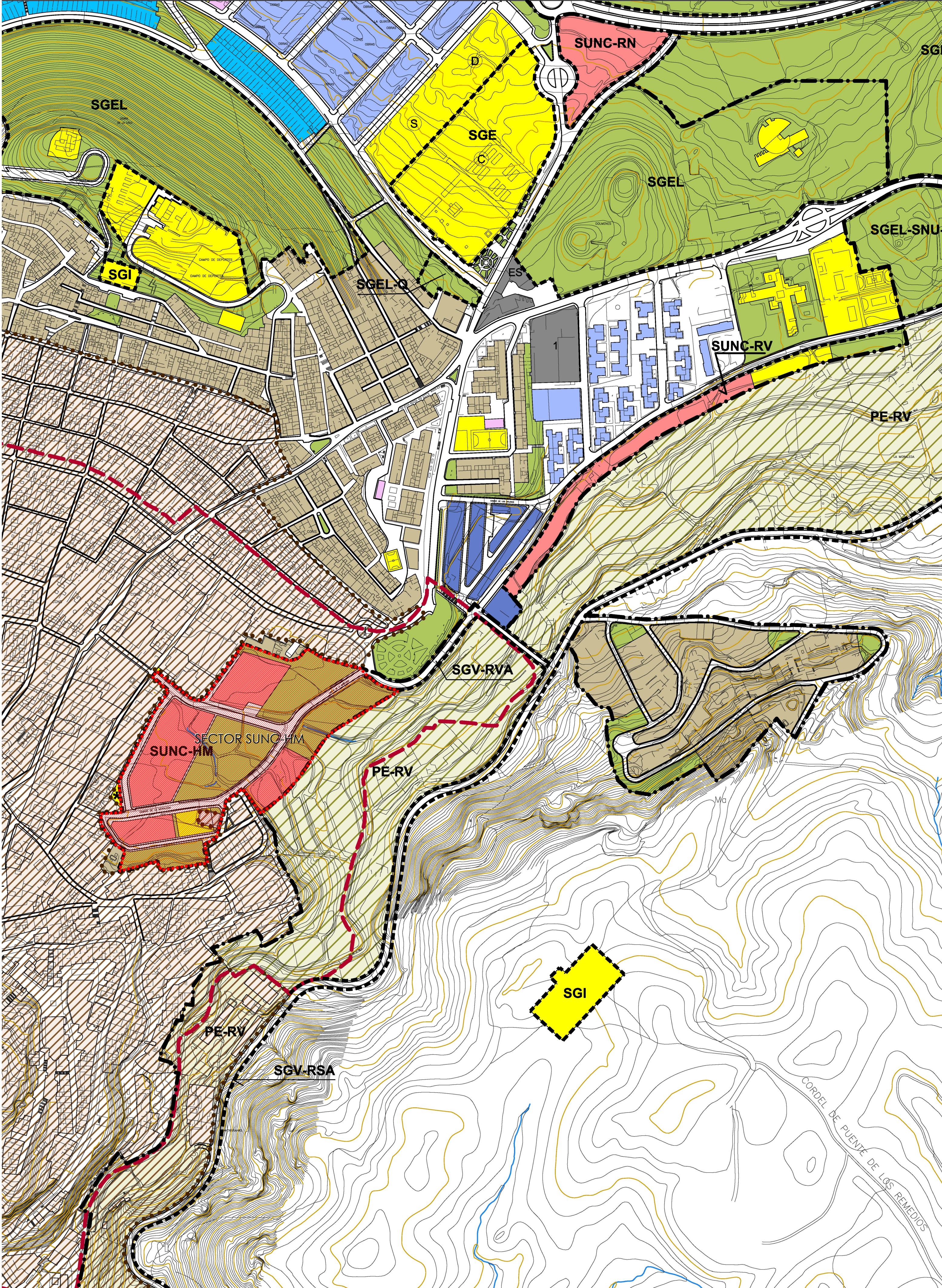
PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA"



ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ

101

ESCALA
1/1000



CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS

IDENTIFICACIÓN	SECTOR	SUNC-HM	HUERTOS DE LA MORALEDA
HOJA: P.B.1- 05	NÚCLEO URBANO / ZONA:	ANTEQUERA	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN Uas	EXCESOS APROVECHAMIENTO Uas
50.358,87	AR-4a	19.086,40	20.496,06	17.177,76	1.908,64	1.409,66
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2S	TECHO MÁXIMO M2T	DENSIDAD MÁXIMA VIVIHA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	%TECHO VPO	Nº MÍNIMO VPO
Residencial	0,55	27.697,3785	35	176	30% del techo residencial	30% de las viv. del ambito

OBJETIVOS Y CRITERIOS: ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A) Delimitación de una Unidad de Ejecución en la zona denominada "Huertos de la Moraleda" en el límite oriental del casco histórico y clasificada actualmente como Suelo No Urbanizable. 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. Se propone una actuación residencial integrada en el paisaje del casco histórico que recomponga la imagen urbana en esta zona, acompañada de la creación de importantes jardines para paliar el déficit de zonas verdes existente en este borde del casco histórico.

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.

C) Con el fin de solucionar los problemas de tráfico que genera el uso comercial propuesto, se adecuarán los accesos al sector desde la Pta. De Granada solucionando la actual glorieta incompleta, dejando el arco exento en el centro de la misma. Esta condición se considera vinculante para el desarrollo de este sector debiendo incluirse en el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización del sector.

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.

E) Las alineaciones reflejadas en los planos del Plan son indicativas, pudiendo el Plan Parcial modificarlas en base al proyecto concreto que se implante.

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

G) El conjunto se resolverá con un proyecto de carácter unitario a fin de garantizar la calidad del conjunto, la ordenación arquitectónica de la nueva edificación y su adecuada implantación en el entorno del conjunto histórico, teniendo consideración especial el impacto visual que pudieran producir las cubiertas del uso comercial.

H) La ordenación pormenorizada de este ámbito y la materialización del aprovechamiento urbanístico previsto estarán condicionados por las afecciones que se deriven de la protección arqueológica y del BIC Conjunto Histórico, siendo preceptivo el informe favorable de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía.

I) Serán de obligado cumplimiento las Medidas de Protección, Cap. 5, Título II de la Normativa Urbanística del PGOU en particular, el control arqueológico se realizará según lo establecido en el art. 2.5.29 de dichas Normas.

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS	USO COMPATIBLE	% MÁXIMO DE USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO	ORDENANZA DE REFERENCIA	ALTURA MÁXIMA Nº DE PLANTAS
SLEL según planos de ordenación del PGOU, SLE según LOUA y reglamento de aplicación	Terciario: comercial	25% del techo total	según ordenanza (RP) (MC) (TE)		Planta Baja+1

CARGAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN

1. Deberá costear y ejecutar las obras de urbanización de los viales proyectados y de las conexiones con la trama viaria urbana, incluidas las intersecciones.

2. Deberá costear y ejecutar el ajardinamiento de las zonas verdes de cesión.

3. Deberá, en su caso, y de acuerdo con el Ayuntamiento, costear y ejecutar las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de las redes de infraestructuras si la intensidad del uso generado lo requiere.

4. Esta actuación lleva como carga externa la resolución de la glorieta de la Puerta de Granada, según se indica en el anterior apartado de ordenación pormenorizada preceptiva.

5. Deberá realizar estudios arqueológicos previos.

6. Se deberá contar con informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua sobre recursos hídricos y sobre las estimaciones del Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre e inundabilidad.

7. El planeamiento de desarrollo deberá especificar las medidas a adoptar encaminadas a la prevención y control de las zonas con limitaciones constructivas por pendientes.

AFECCIONES

BIC Conjunto Histórico-Artístico de Antequera y Yacimiento Arqueológico nº 51, Casco Urbano de Antequera: con anterioridad a la aprobación del planeamiento de desarrollo se realizaron los estudios arqueológicos previos determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto presentado, según dispuesto en el art.29 de la ley LPHA-2007. Los resultados serán valorados por dicha Consejería que, en su caso, establecerá las cauteles arqueológicas apropiadas y la viabilidad de la actuación urbanística.

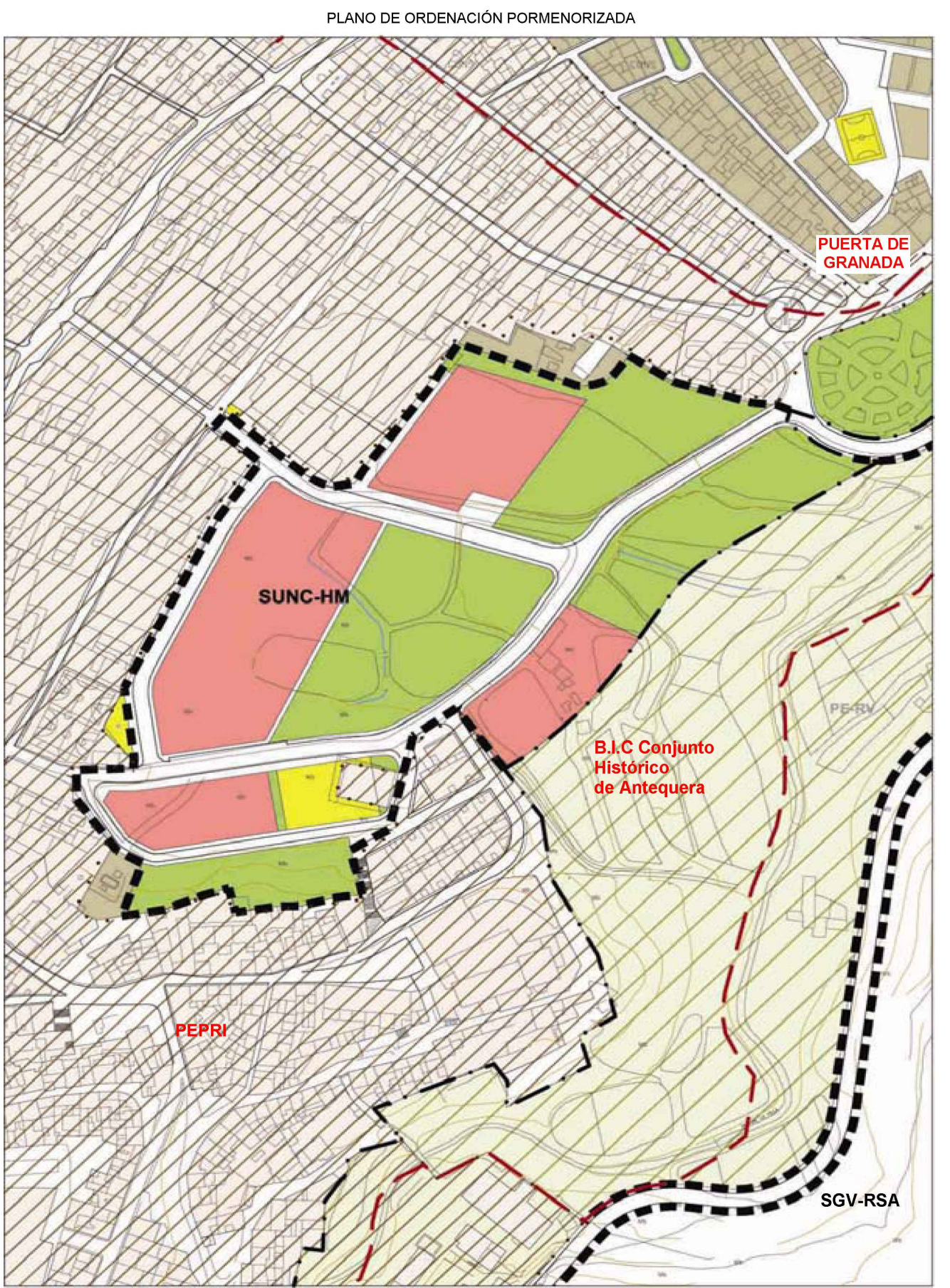
Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Antequera vigente: el Estudio de Detalle resolverá la zona afectada del PEPI de acuerdo con la Normativa del mismo.

SISTEMA DE ACTUACIÓN	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	CONTRIBUCIÓN A COSTES DE INFRAESTRUCTURAS Y URB. DE SS.GG	PLAZO DE EJECUCIÓN
COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	AR-4a	0,3790	Según reparto de costes ANEXO.2	8 años

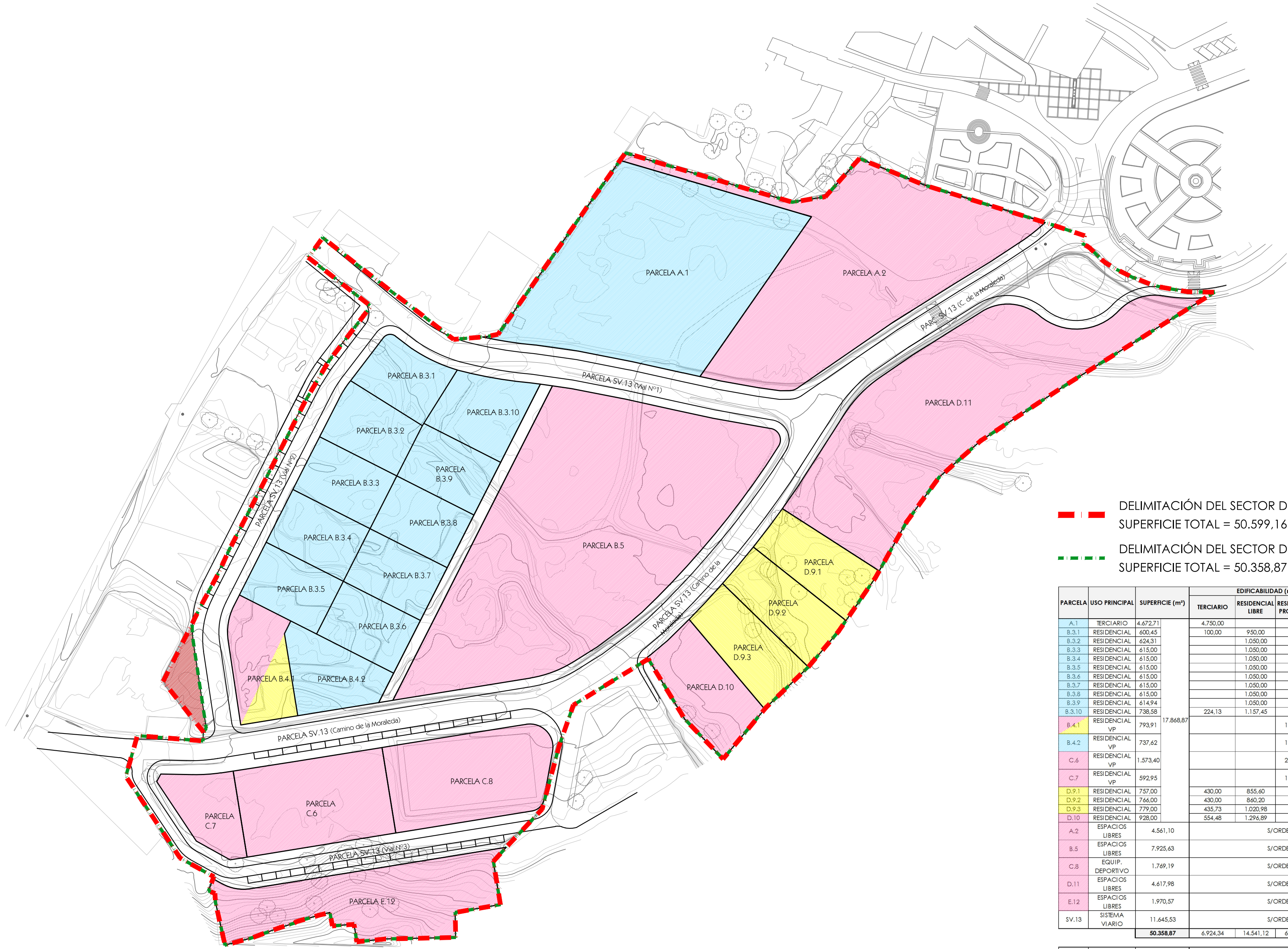
FICHA ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SUELO URBANO.		PEPRI	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE	
CALIFICACIONES	DOTACIONES	PEPRI	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
RESIDENCIAL POPULAR UNIFAMILIAR AISLADA UNIFAMILIAR ADOSADA MANZANA CERRADA ORDENACIÓN ABIERTA CIUDAD JARDIN TERCIARIO INDUSTRIAL Interv. Código Subzona de Ordenanza	VIARIO EQUIPAMIENTO E: EDUCATIVO B: SOCIAL MULTIPLES D: DEPORTIVO INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS (IT) ESPACIOS LIBRES (SLEL) DOTACIONES PRIVADAS DEPORTIVO PRIVADO ESPACIOS LIBRES DOTACIONAL PRIVADO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO PE-RIV PLAN ESPECIAL RIO DE LA VILLA		SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO USOS GLOBALES RESIDENCIAL INDUSTRIAL TERCIARIO TURÍSTICO

SISTEMAS GENERALES	LÍMITES
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO E: EDUCATIVO B: SOCIAL MULTIPLES D: DEPORTIVO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS SG-RIQ SG RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL SGF-IG SG RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL PLAN ESPECIAL CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTES	SISTEMA GENERAL VIARIO DOMINIO PÚBLICO VIARIO DE TITULARIDAD AUTONÓMICA SISTEMAS GENERALES VIARIOS DE TITULARIDAD ESTATAL según Ley 2838, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado. SISTEMAS GENERALES VIARIOS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA Y PROVINCIAL según Ley 82001, de 2 de Julio, de Carreteras de Andalucía ACTUACIÓN VIARIA ACTUACIÓN VIARIA
	LÍMITES LÍMITE DE SUELO URBANO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO LÍMITE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO SINIER-VIVI VIAS PECUARIAS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS CONJUNTO HISTÓRICO DE ANTEQUERA (B.I.C.)



BIENES PATRIMONIALES AFECTADOS (Ref: Planos de Ordenación Estructural P.A-21 y P.A-22)
La unidad de ejecución está dentro del ámbito del BIC Centro Histórico de Antequera, tipología Conjunto Histórico, incoado, BOE 17/11/1982 y dentro del ámbito del Yacimiento Arqueológico nº 51, Casco Urbano de Antequera, zonificación arqueológica con protección Tipo 1A.
PLANEAMIENTO ESPECIAL AFECTADO: PEPI (Ref: Plano de Ordenación Estructural P.A-20)
La unidad de ejecución incluye en su ámbito una zona del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Antequera, PEPI.



DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORELEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PLAN PARCIAL SUNC - "HUERTOS DE LA MORELEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.358,87 m²

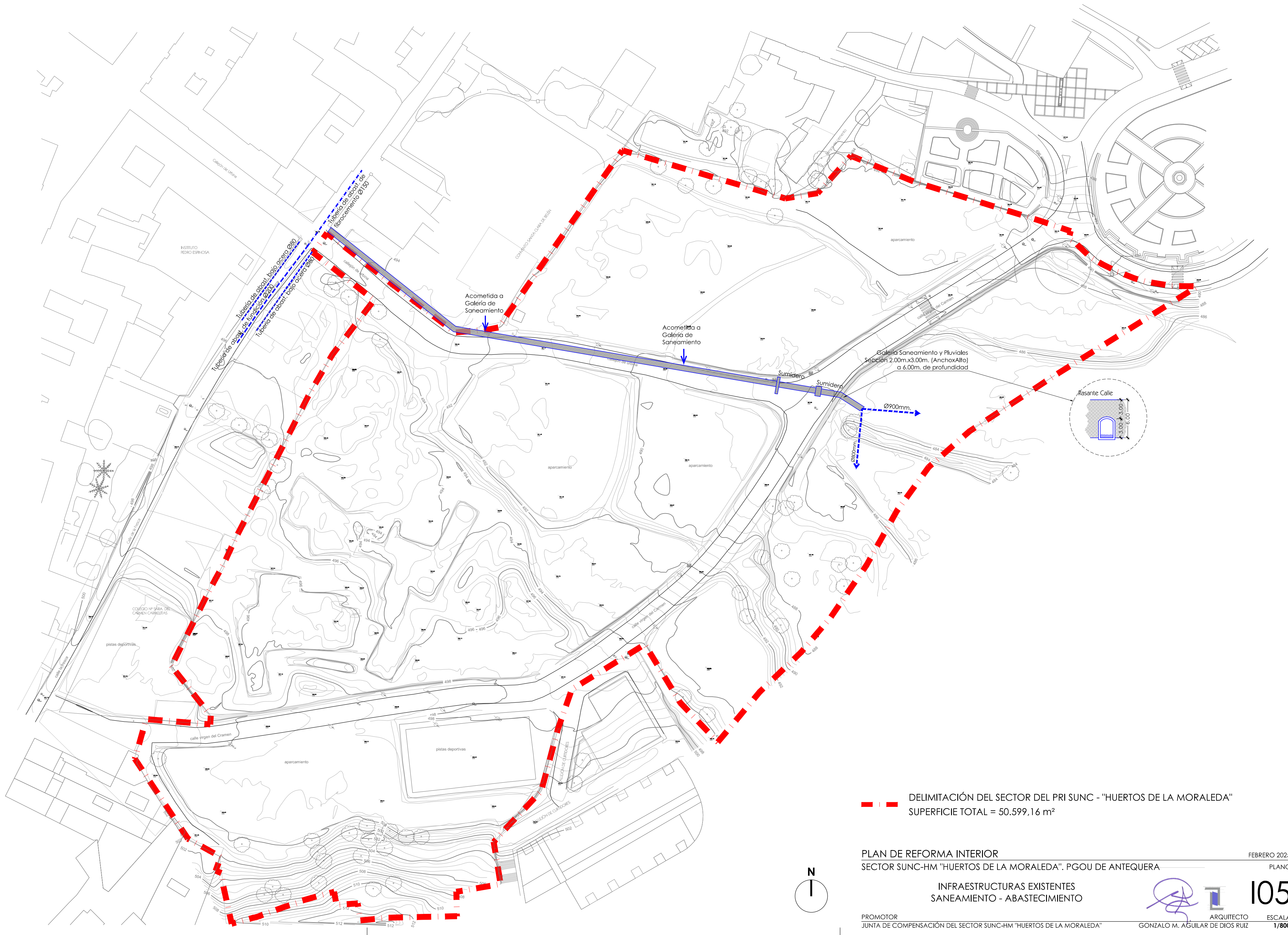
PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)			PARCELA	N° VIVIENDAS	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL
			TERCIARIO	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL PROTEGIDA				
A.1	TERCIARIO	4.672,71	4.750,00			4.750,00		PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1880002 UF6918S 0001 KO
B.3.1	RESIDENCIAL	600,45	100,00	950,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679601 UF6917N 0001 DU
B.3.2	RESIDENCIAL	624,31		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679603 UF6917N 0001 IU
B.3.3	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679605 UF6917N 0001 EU
B.3.4	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679607 UF6917N 0001 ZU
B.3.5	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679609 UF6917N 0001 HU
B.3.6	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679610 UF6917N 0001 ZU
B.3.7	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679608 UF6917N 0001 UU
B.3.8	RESIDENCIAL	615,00		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679606 UF6917N 0001 SU
B.3.9	RESIDENCIAL	614,94		1.050,00		1.050,00	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679604 UF6917N 0001 JU
B.3.10	RESIDENCIAL	738,58	224,13	1.157,45		1.381,58	9	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679602 UF6917N 0001 XU
B.4.1	RESIDENCIAL VP	793,91			1.190,77	1.190,77	10	AYTO DE ANTEQUERA D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ	1679611 UF6917N 0001 UU
B.4.2	RESIDENCIAL VP	737,62			1.132,69	1.132,69	10	PROYECTOS DE INVERSIÓN D&M S.A.	1679612 UF6917N 0001 HU
C.6	RESIDENCIAL VP	1.573,40			2.864,80	2.864,80	24	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	1678202 UF6917N 0001 QU
C.7	RESIDENCIAL VP	592,95			1.043,66	1.043,66	9	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	1678201UF 6917N 0001 GU
D.9.1	RESIDENCIAL	757,00	430,00	855,60		1.285,60	7	D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ	1879502 UF6917N 0001 WU
D.9.2	RESIDENCIAL	766,00	430,00	860,20		1.290,20	7	D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ	1879503 UF6917 N0001 AU
D.9.3	RESIDENCIAL	779,00	435,73	1.020,98		1.456,71	9	D. ANTONIO GONZÁLEZ SÁNCHEZ	1879504 UF6917N 0001 BU
D.10	RESIDENCIAL	928,00	554,48	1.296,89		1.851,37	11	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	1879505 U F6917N 0001 YU
A.2	ESPACIOS LIBRES	4.561,10	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	1880001 UF6918S 0001 OO
B.5	ESPACIOS LIBRES	7.925,63	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	1679701 UF6917 N0001 JU
C.8	EQUIP. DEPORTIVO	1.769,19	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	1678203 UF6917N 0001 PU
D.11	ESPACIOS LIBRES	4.617,98	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	1879501UF6917N0001HU
E.12	ESPACIOS LIBRES	1.970,57	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	1780602 UF6918S 0001 RO
SV.13	SISTEMA VIARIO	11.645,53	S/ORDENANZA					AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	
		50.358,87	6.924,34	14.541,12	6.231,92	27.697,38	177		

PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)			PARCELA	N° VIVIENDAS	PROPIETARIO	PROPIETARIO
			TERCIARIO	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL PROTEGIDA				
SV.EXT	SISTEMA VIARIO	240,29						AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA	AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
		240,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0		

TOTAL DEL SECTOR 50.599,16

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA". PGOU DE ANTEQUERA

FEBRERO 2025
PLANO



DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORELEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA". PGOU DE ANTEQUERA

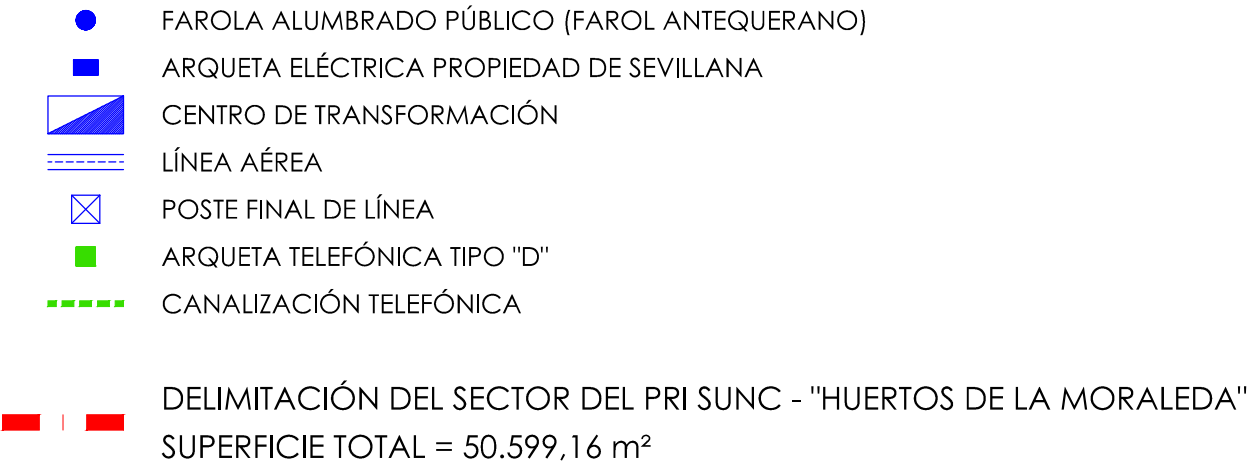
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
SANEAMIENTO - ABASTECIMIENTO

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA"

ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ

FEBRERO 2025
PLANO

105
ESCALA
1/800

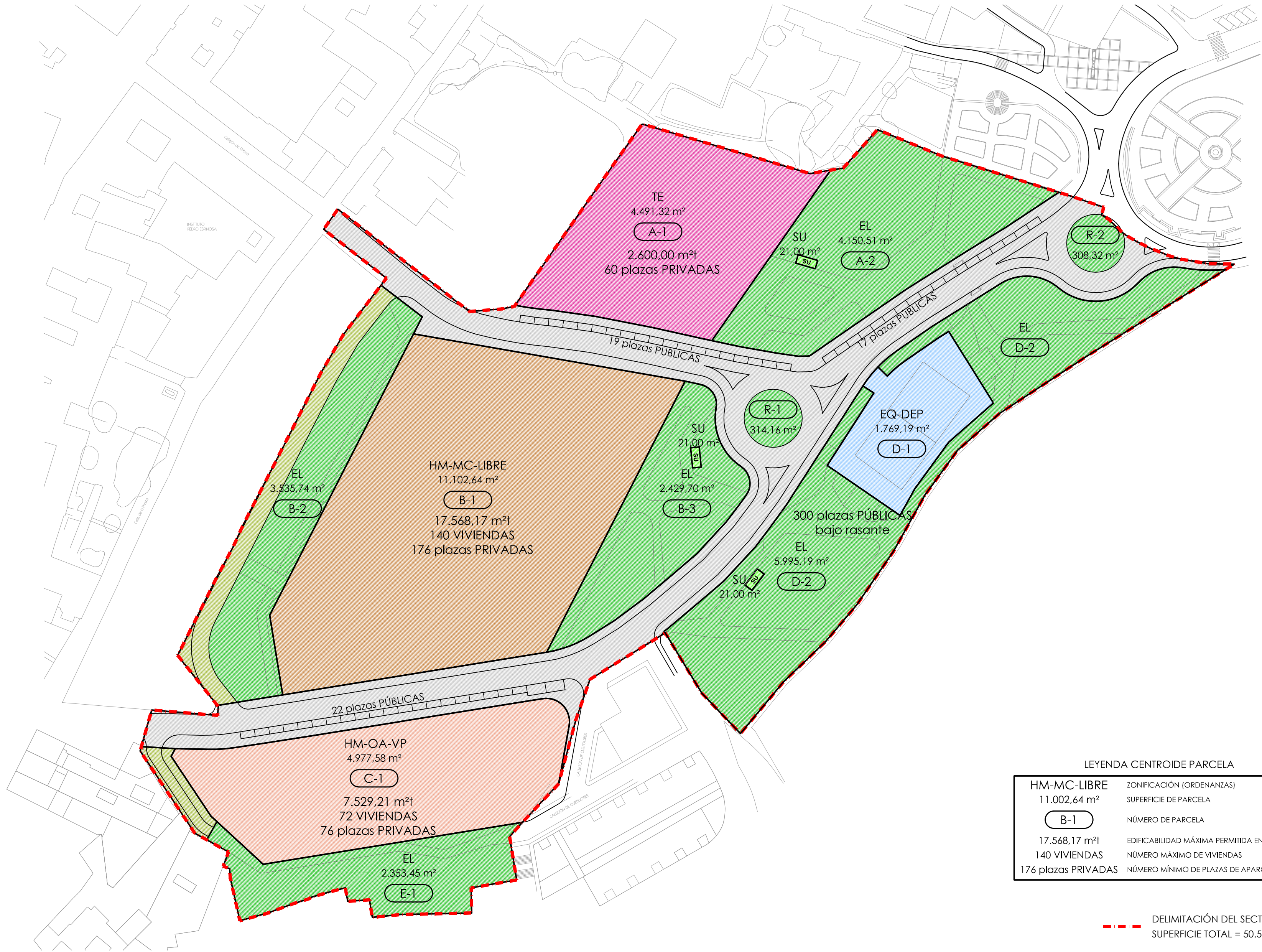


PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA"

ESCALA
1/800



ESCALA
1/800



CUADRO DE SUPERFICIES Y LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES			
MANZANA	SUPERFICIE (m² suelo)	ZONIFICACIÓN	CALIFICACIÓN
A2	4.150,51	EL	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
B2	3.535,74	EL	
B3	2.429,70	EL	
D2	5.995,19	EL	
E1	2.353,45	EL	
R1	314,16	EL	
R2	308,32	EL	
Eq-1	1.769,19	EQ-DEP	Equipamiento Deportivo
SU	63,00	Sistema Vial y Técnico de Infraestructuras	
Sistema Vial	9.208,36		
TOTAL	30.127,62		

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS					
MANZANA	SUPERFICIE (m² suelo)	ZONIFICACIÓN	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO (m² techo)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	Nº MÍNIMO DE APARCAMIENTOS
A1	4.491,32	TERCIARIO	2.600,00	-	60
B1	10.102,64	MC-LIBRE	17.568,17	140	176
C1	4.977,58	OA-VP	7.529,21	72	76
D1-D2					300
TOTAL	20.471,54		27.697,38	212	558

CALIFICACIÓN DE SUELO

ZONIFICACIÓN EQUIPAMIENTO

EQ-DEP EQUIPAMIENTO PÚBLICO
MANZANA D-1
SUPERFICIE TOTAL = 1.769,19 m²s

ZONIFICACIÓN TERCARIO

TE TERCARIO
MANZANA A-1
SUPERFICIE TOTAL = 4.491,32 m²s

ZONIFICACIÓN VIVIENDA

HM-MC-LIBRE MANZANA CERRADA
-VIVIENDA LIBRE
MANZANA B-1
SUPERFICIE TOTAL = 11.002,64 m²s
HM-OA-VP ORDENACIÓN ABIERTA -
-VIVIENDA PROTEGIDA
MANZANA C-1
SUPERFICIE TOTAL = 4.977,58 m²s

S.E.L. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

EL ZONAS VERDES Y JARDINES
MANZANAS A2-B2-B3-D2-E1-R1-R2
SUPERFICIE TOTAL = 19.087,07 m²s

SISTEMA VIARIO Y TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS

SU SERVICIOS URBANÍSTICOS
SUPERFICIE TOTAL = 63,00 m²s

SUPERFICIE SISTEMA VIARIO = 9.208,36 m² s

VIALES
APARCAMIENTOS Nº 58

LEYENDA CENTROIDE PARCELA

HM-MC-LIBRE	ZONIFICACIÓN (ORDENANZAS)
11.002,64 m²	SUPERFICIE DE PARCELA
B-1	NÚMERO DE PARCELA
17.568,17 m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN PARCELA
140 VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
176 plazas PRIVADAS	NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORALEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA". PGOU DE ANTEQUERA

ORDENACIÓN GENERAL
CALIFICACIÓN - USOS

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA"

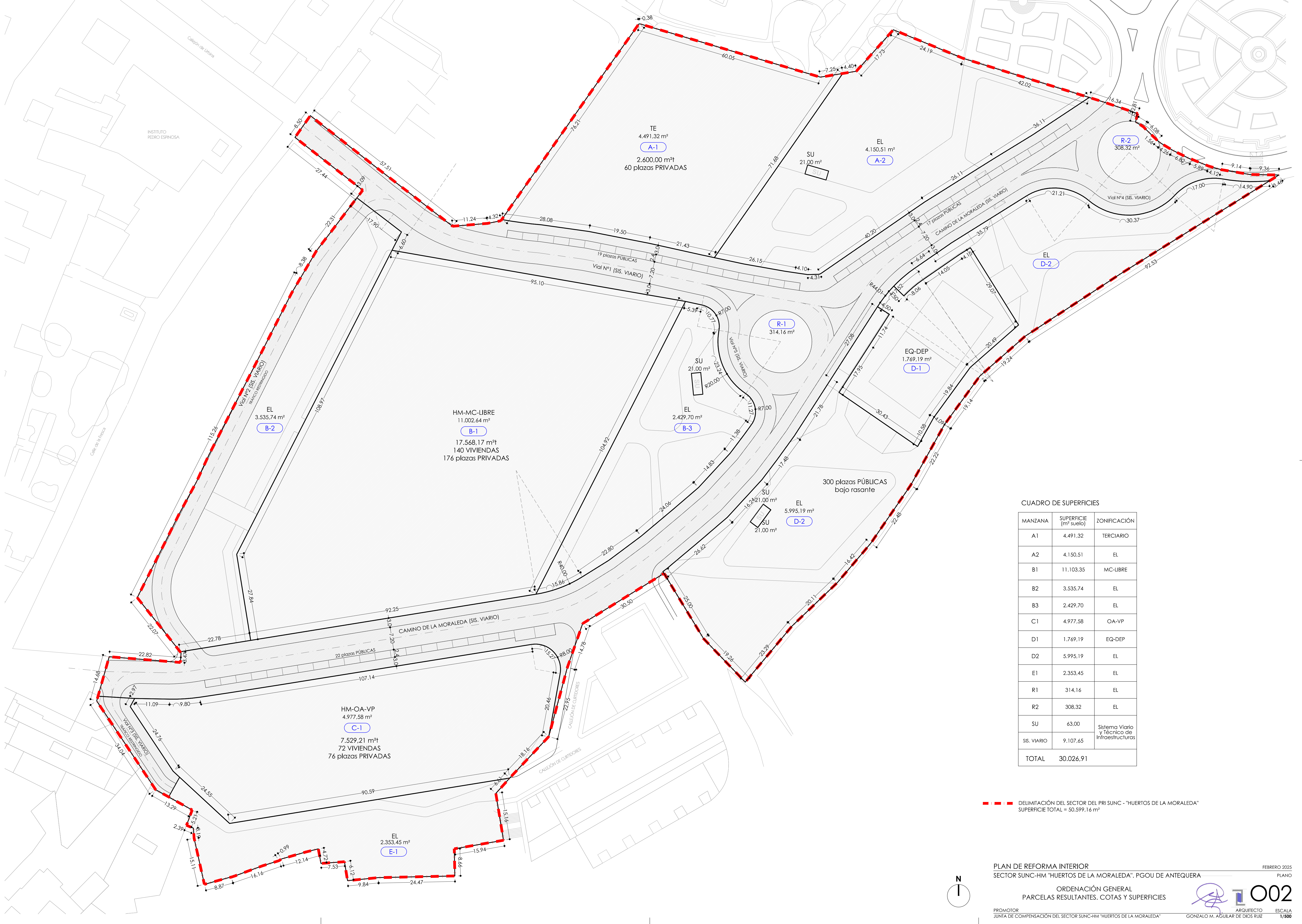
ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ

ESCALA
1/1000

FEBRERO 2025

PLANO

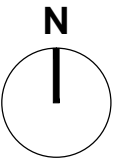
001



CUADRO DE SUPERFICIES

MANZANA	SUPERFICIE (m² suelo)	ZONIFICACIÓN
A1	4.491,32	TERCIARIO
A2	4.150,51	EL
B1	11.103,35	MC-LIBRE
B2	3.535,74	EL
B3	2.429,70	EL
C1	4.977,58	OA-VP
D1	1.769,19	EQ-DEP
D2	5.995,19	EL
E1	2.353,45	EL
R1	314,16	EL
R2	308,32	EL
SU	63,00	Sistema Vial y Técnico de Infraestructuras
SIS. VIARIO	9.107,65	
TOTAL	30.026,91	

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORALEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²



PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA". PGOU DE ANTEQUERA
ORDENACIÓN GENERAL
PARCELAS RESULTANTES. COTAS Y SUPERFICIES

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA"

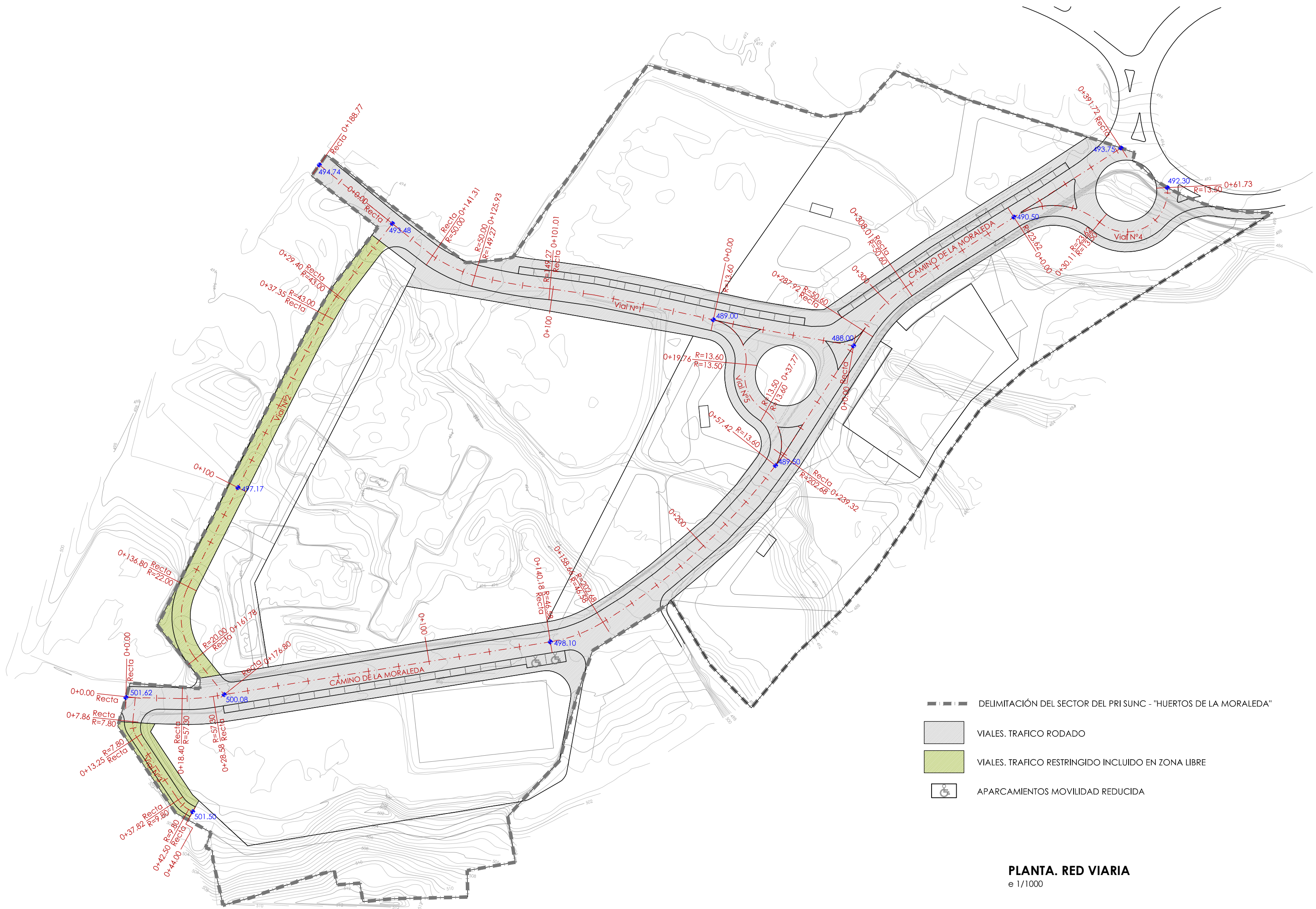
ARQUITECTO

002

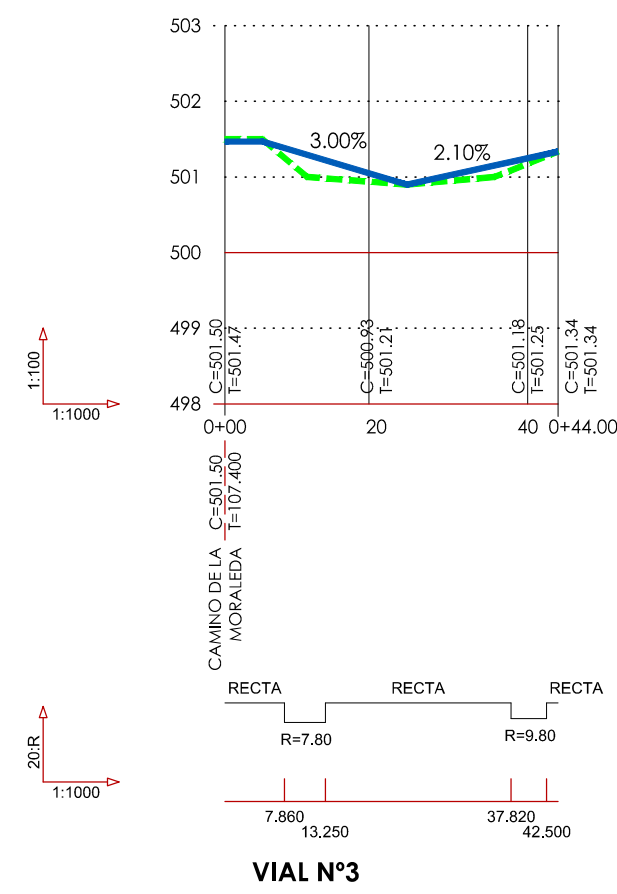
ESCALA

1/500

FEBRERO 2025
PLANO

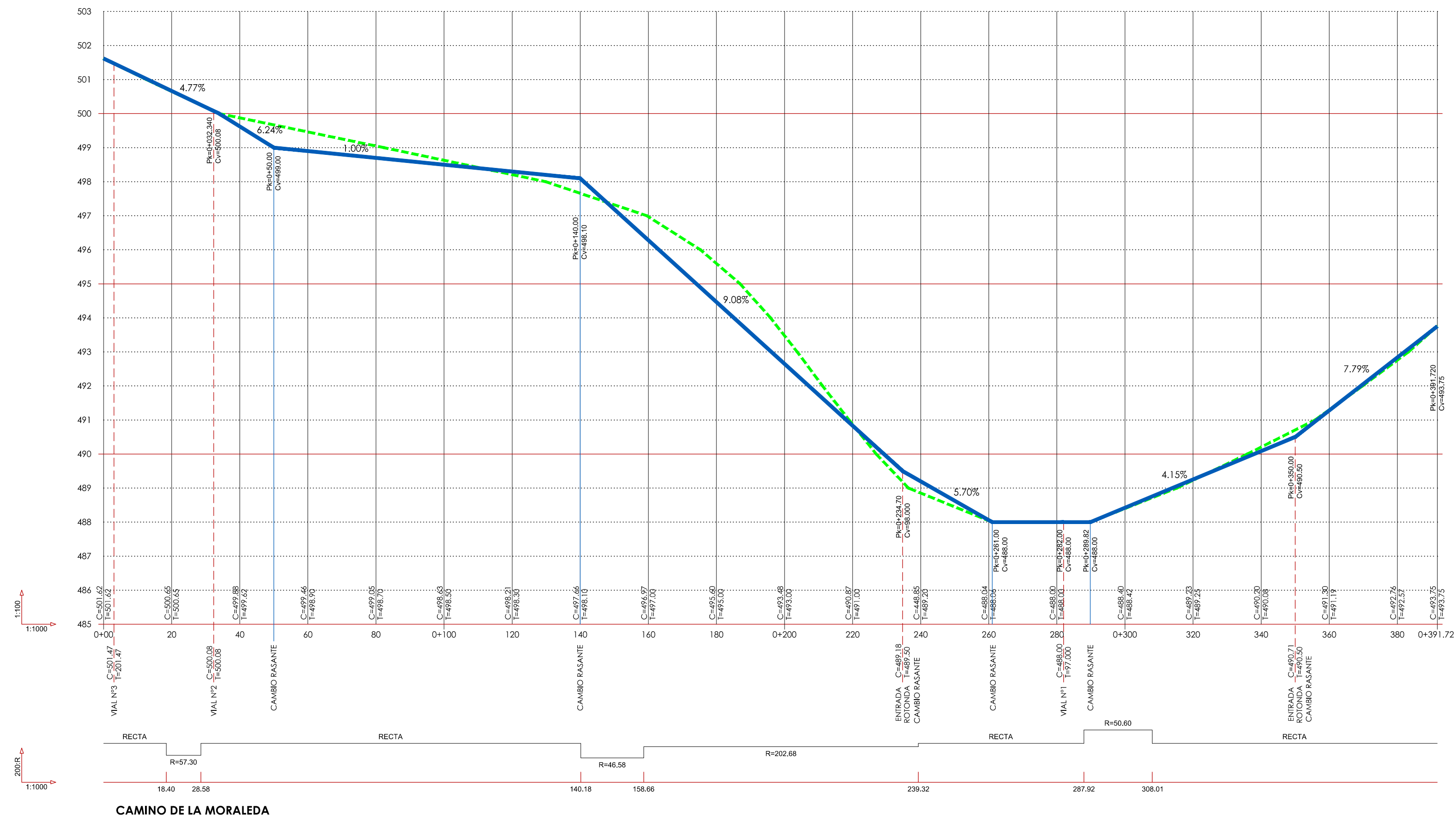


PLANTA. RED VIARIA
e 1/1000

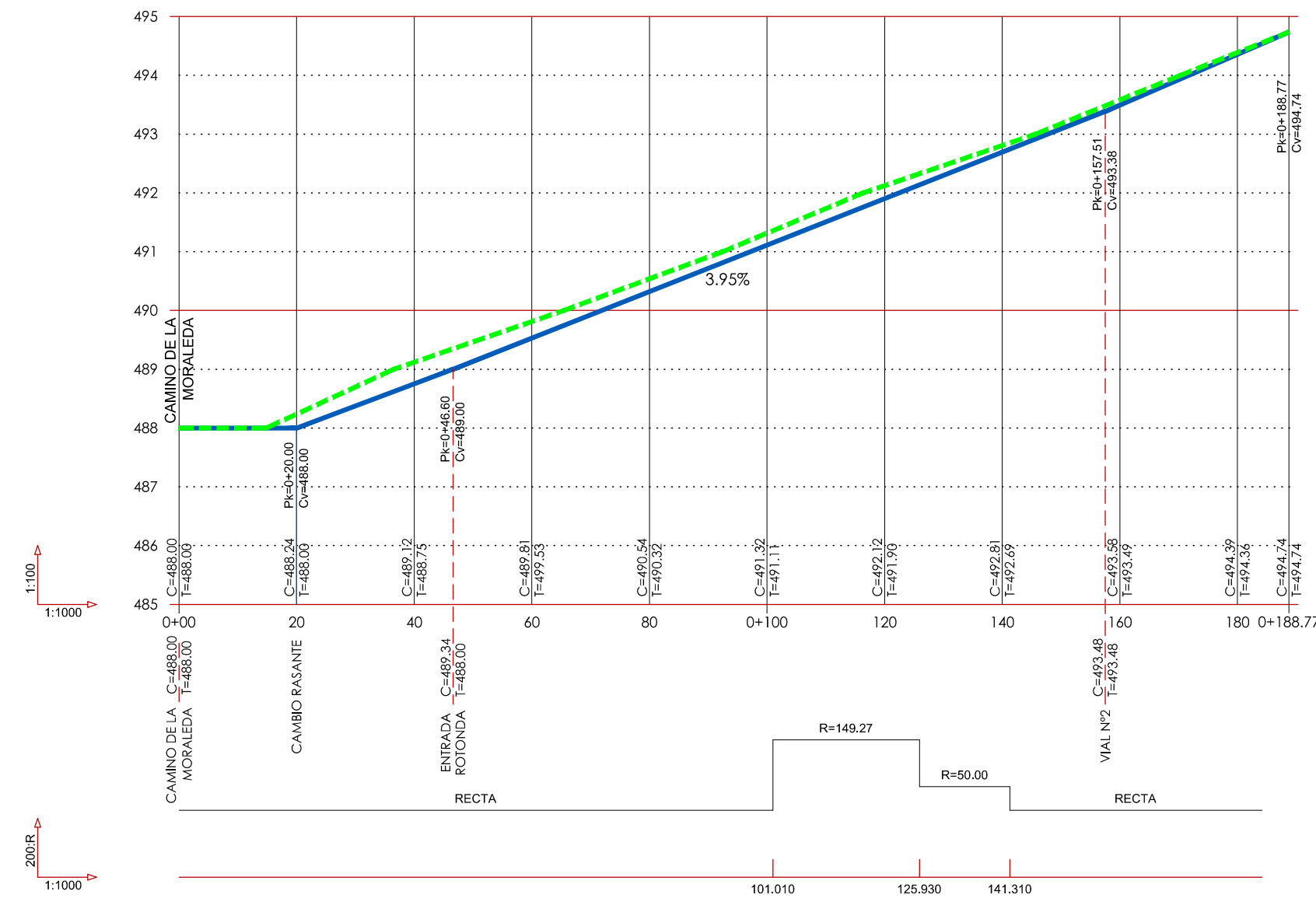


VIAL N°3

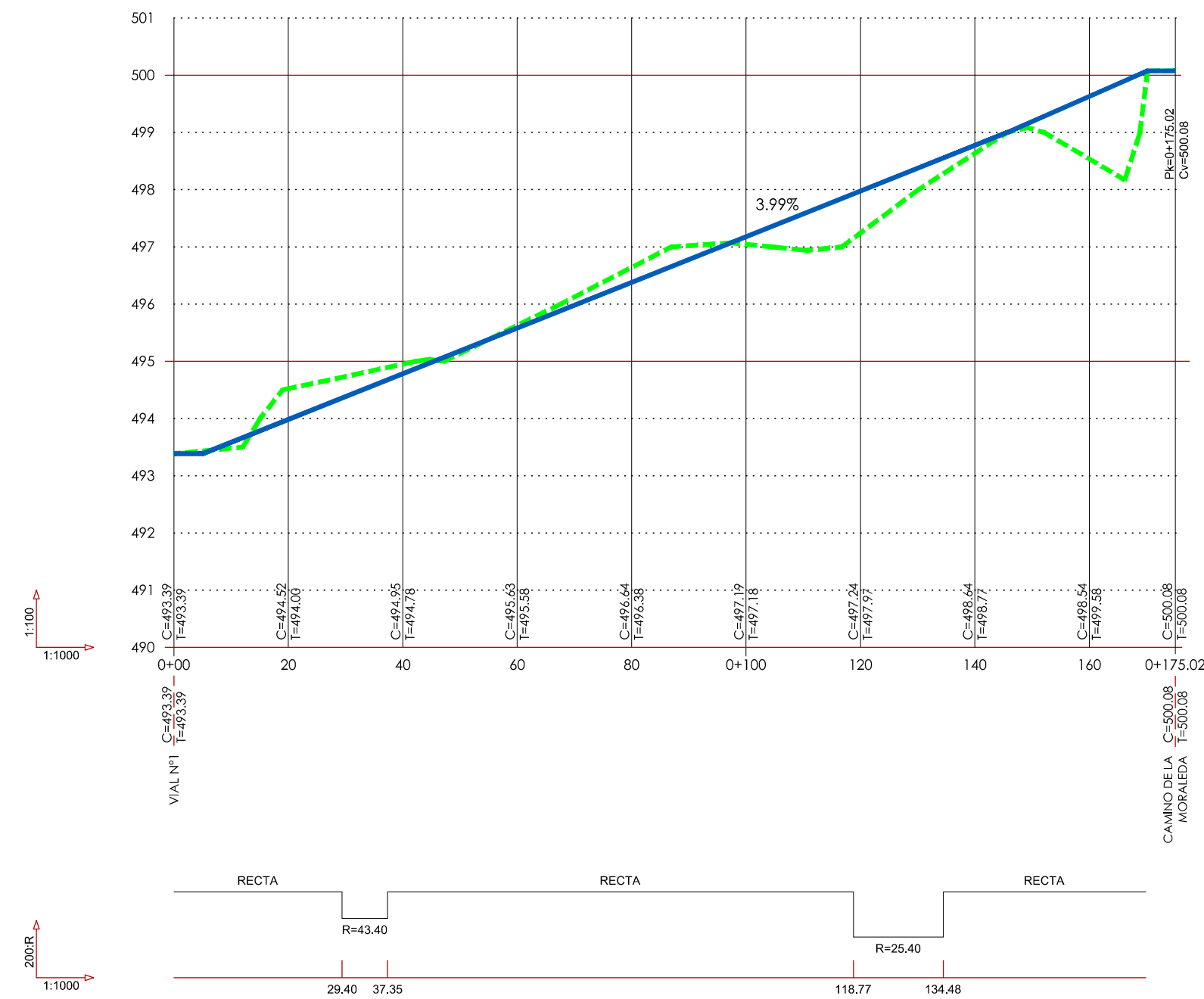
--- TERRENO NATURAL/ACTUAL
— RASANTE VIAL



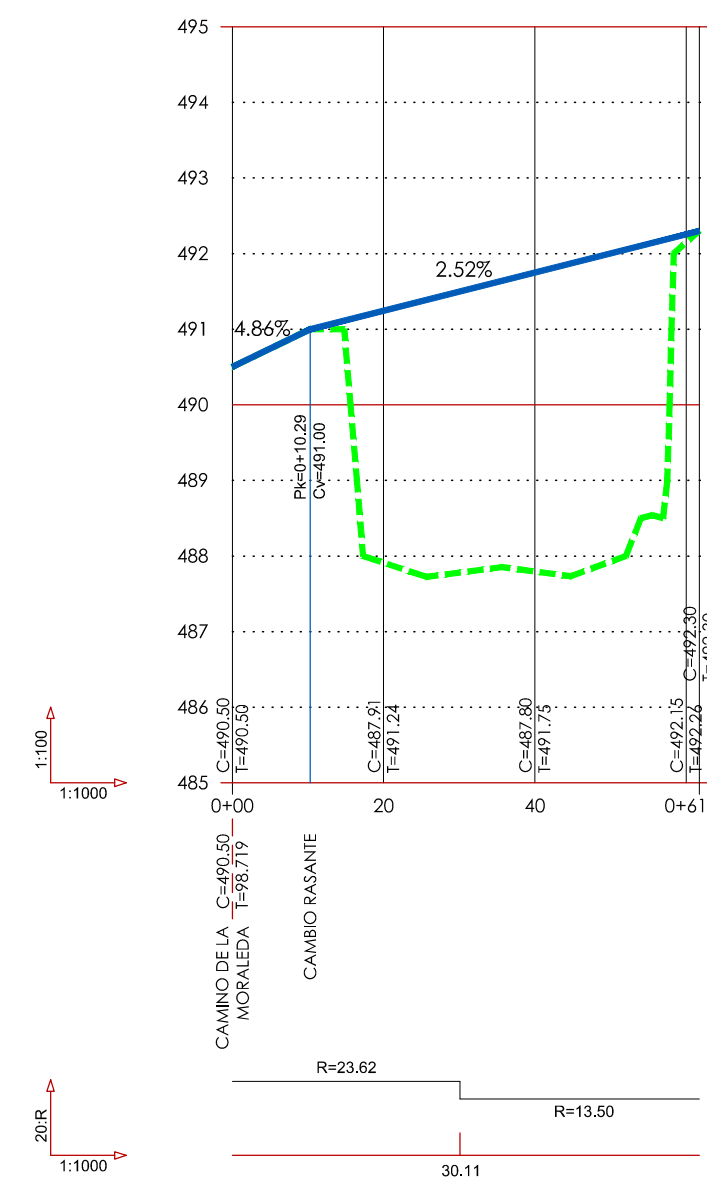
CAMINO DE LA MORALEDA



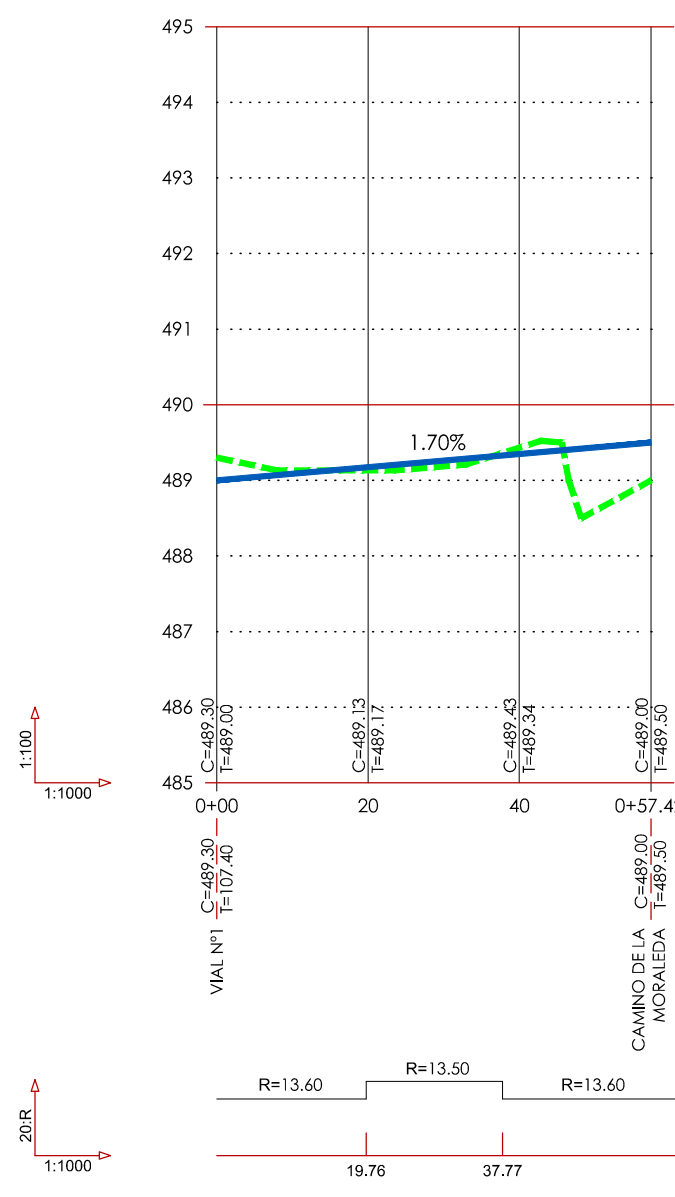
VIAL N°1



VIAL N°2



VIAL N°4



VIAL N°5

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA". PGOU DE ANTEQUERA

FEBRERO 2025

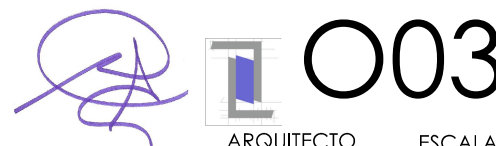
PLANO

ORDENACIÓN GENERAL
RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA"

ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ

ESCALA
1/1000

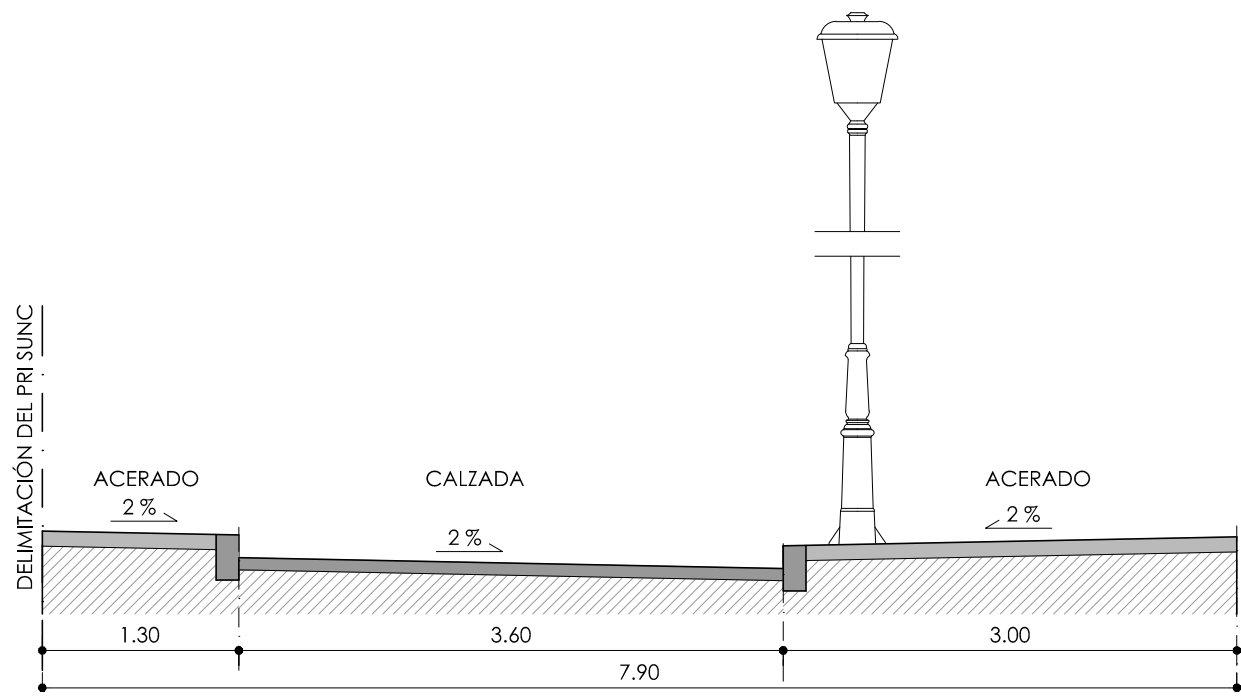


PLANTA. RED VIARIA

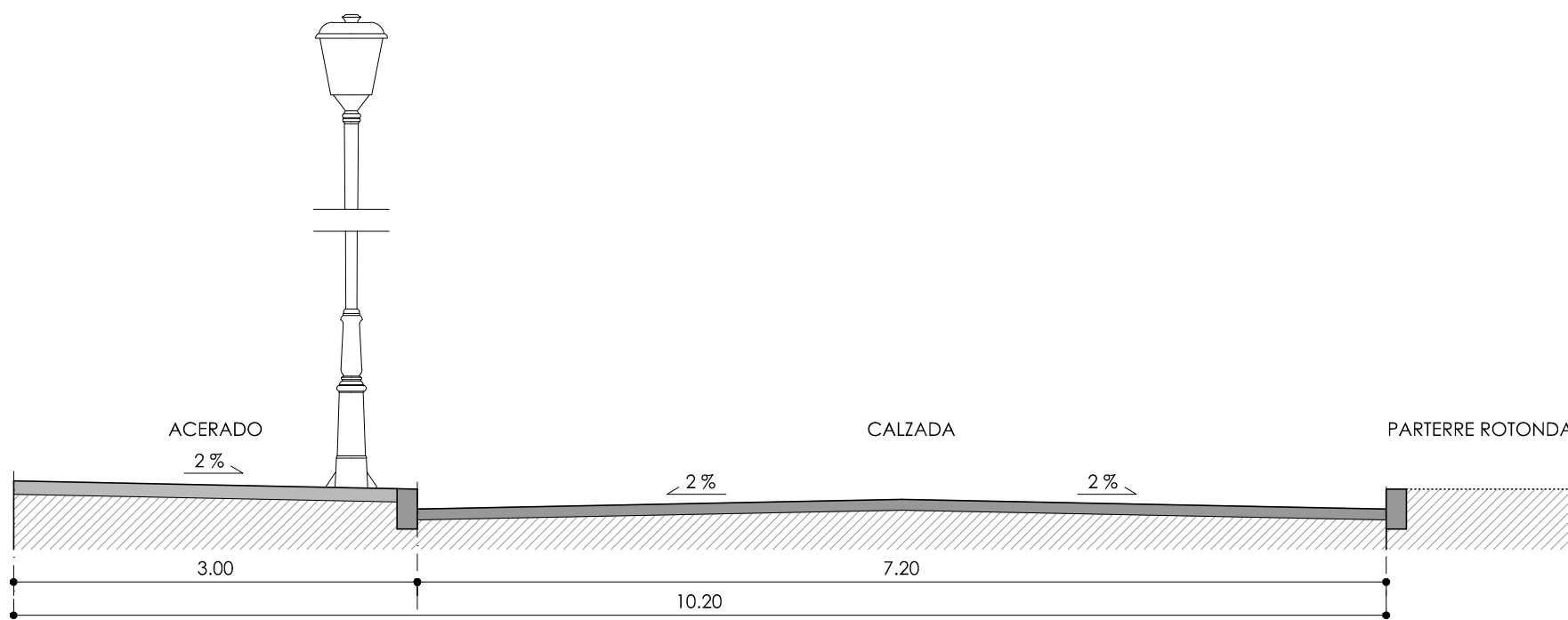
e 1/1000



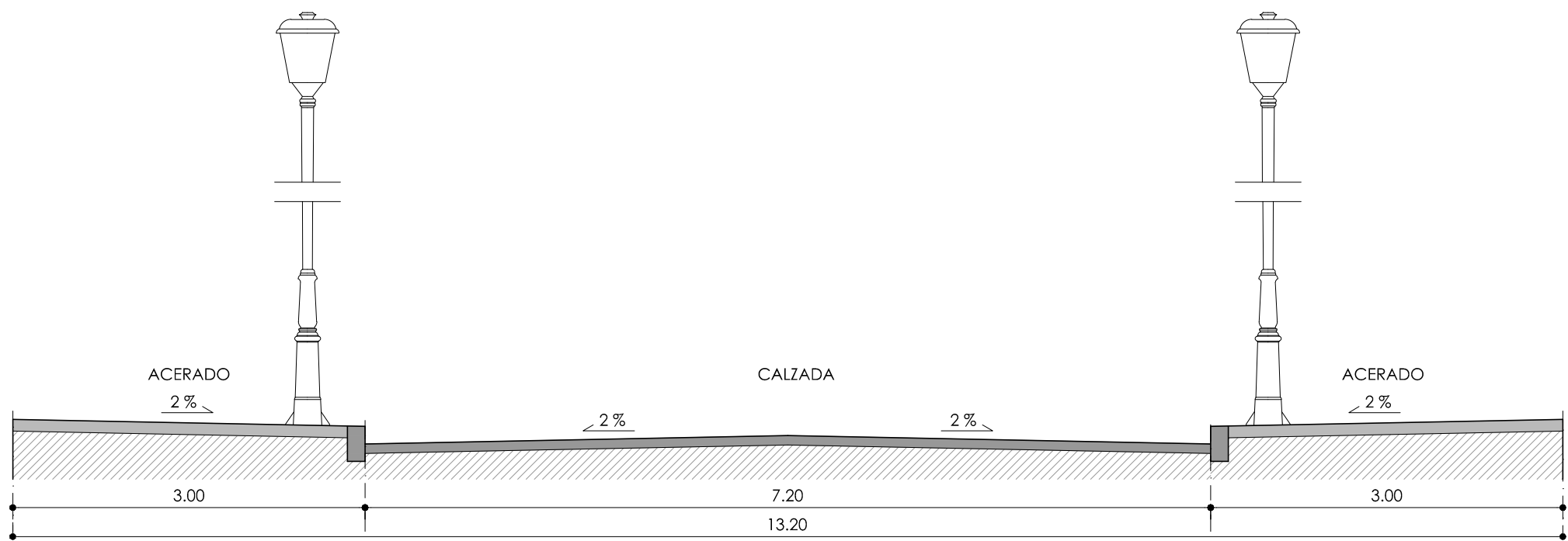
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORELEDA"
- VIALES. TRAFICO RODADO
- VIALES. TRAFICO RESTRINGIDO INCLUIDO EN ZONA LIBRE
- APARCAMIENTOS MOVILIDAD REDUCIDA



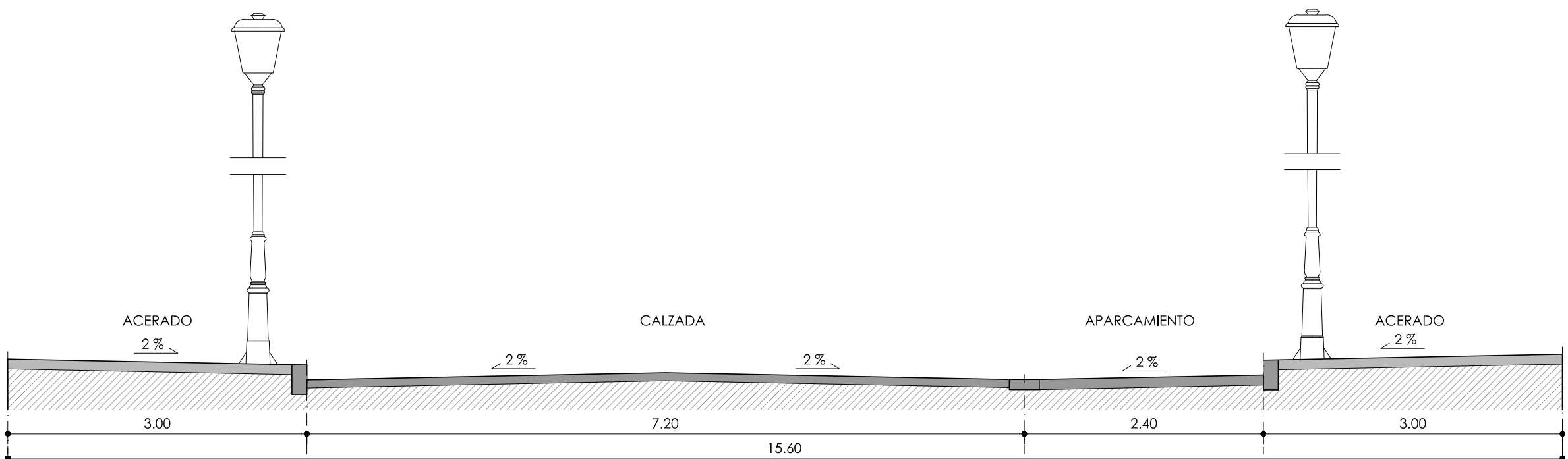
SECCIÓN 3. VIAL N°2



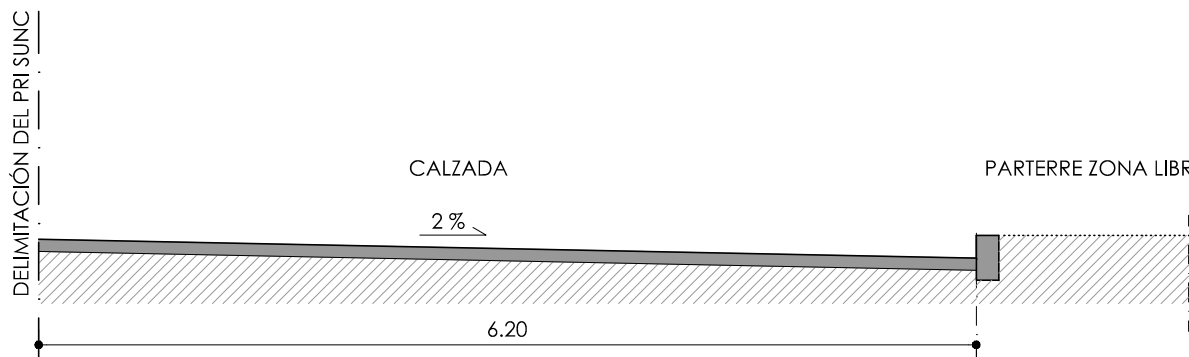
SECCIÓN 4. VIALES N°4 Y N°5



SECCIÓN 1. CAMINO DE LA MORELEDA



SECCIÓN 2. CAMINO DE LA MORELEDA Y VIAL N°1



SECCIÓN 5. VIAL N°3

SECCIONES TRANSVERSALES

e 1/50

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA", PGOU DE ANTEQUERA

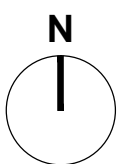
FEBRERO 2025
PLANO

ORDENACIÓN GENERAL
RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES

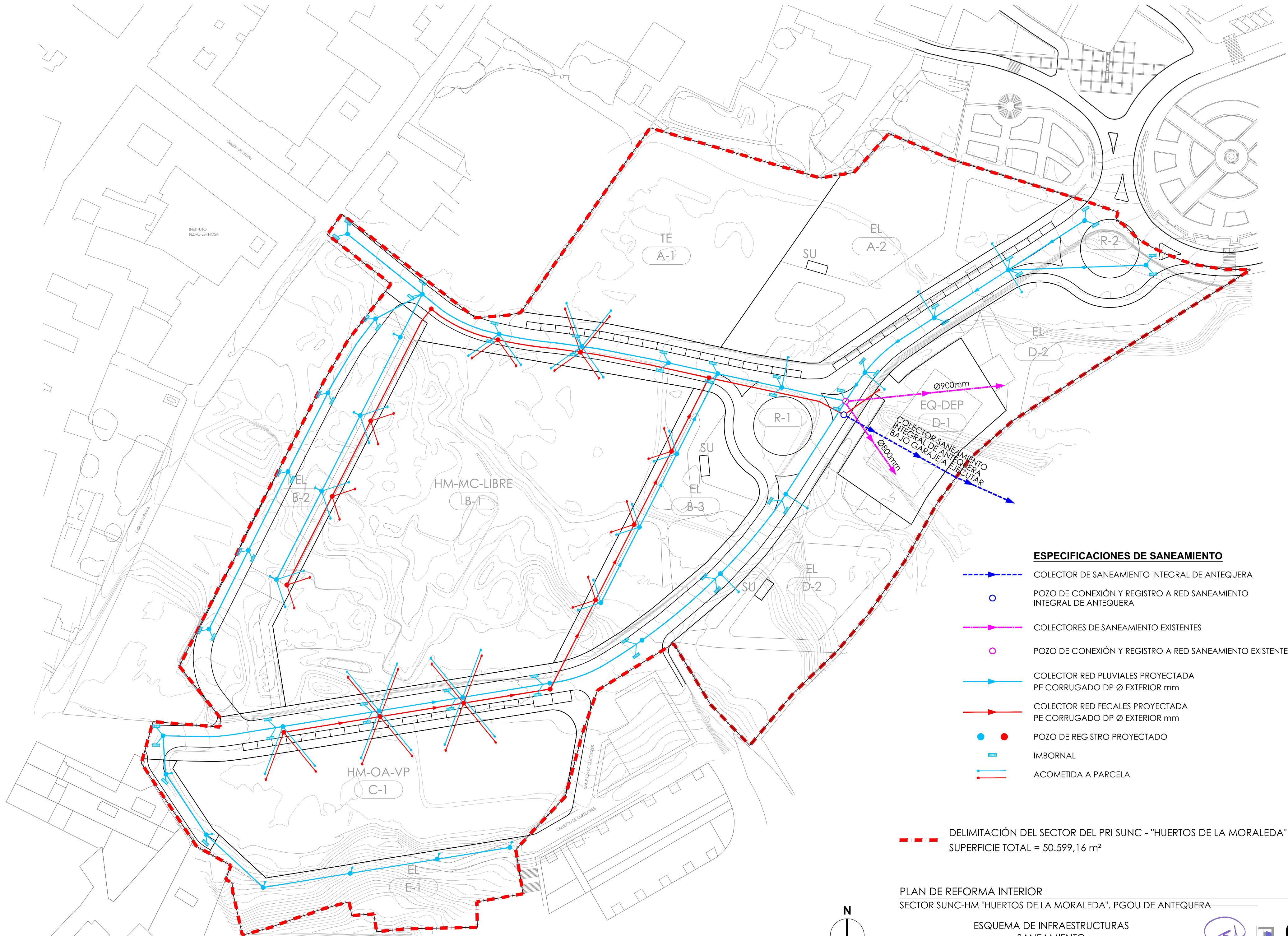
PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA"

ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ

ESCALA
1/1000 1/50



O04

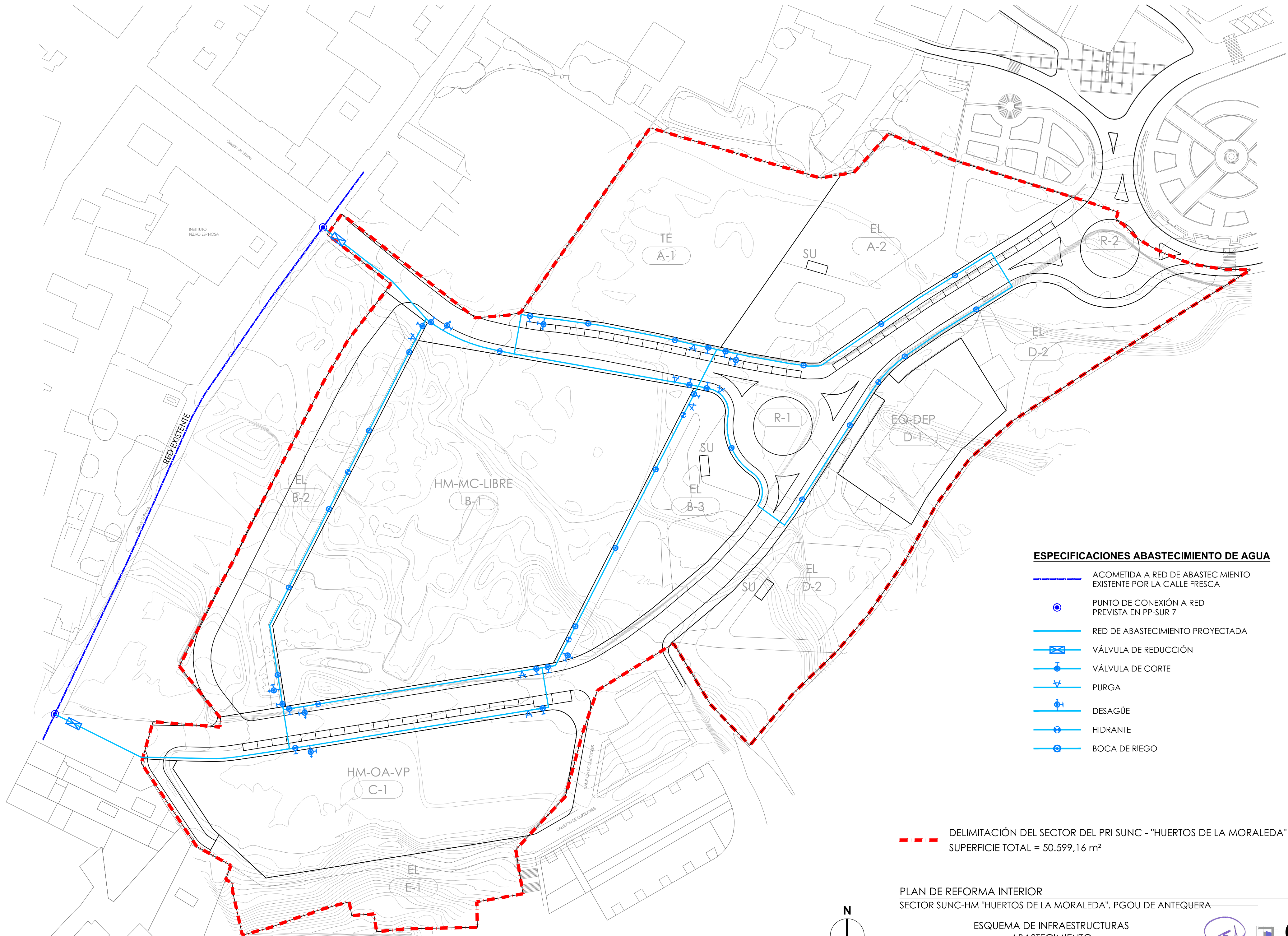


- ESPECIFICACIONES DE SANEAMIENTO**
- COLECTOR DE SANEAMIENTO INTEGRAL DE ANTEQUERA
 - POZO DE CONEXIÓN Y REGISTRO A RED SANEAMIENTO INTEGRAL DE ANTEQUERA
 - COLECTORES DE SANEAMIENTO EXISTENTES
 - POZO DE CONEXIÓN Y REGISTRO A RED SANEAMIENTO EXISTENTE
 - COLECTOR RED PLUVIALES PROYECTADA
PE CORRUGADO DP Ø EXTERIOR mm
 - COLECTOR RED FECALES PROYECTADA
PE CORRUGADO DP Ø EXTERIOR mm
 - POZO DE REGISTRO PROYECTADO
 - IMBORNAL
 - ACOMETIDA A PARCELA

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORALEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA". PGOU DE ANTEQUERA

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS
SANEAMIENTO



ESPECIFICACIONES ABASTECIMIENTO DE AGUA

- ACOMETIDA A RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE POR LA CALLE FRESCA
- PUNTO DE CONEXIÓN A RED PREVISTA EN PP-SUR 7
- RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA
- VÁLVULA DE REDUCCIÓN
- VÁLVULA DE CORTE
- PURGA
- DESAGÜE
- HIDRANTE
- BOCA DE RIEGO

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORALEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA". PGOU DE ANTEQUERA

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS
ABASTECIMIENTO

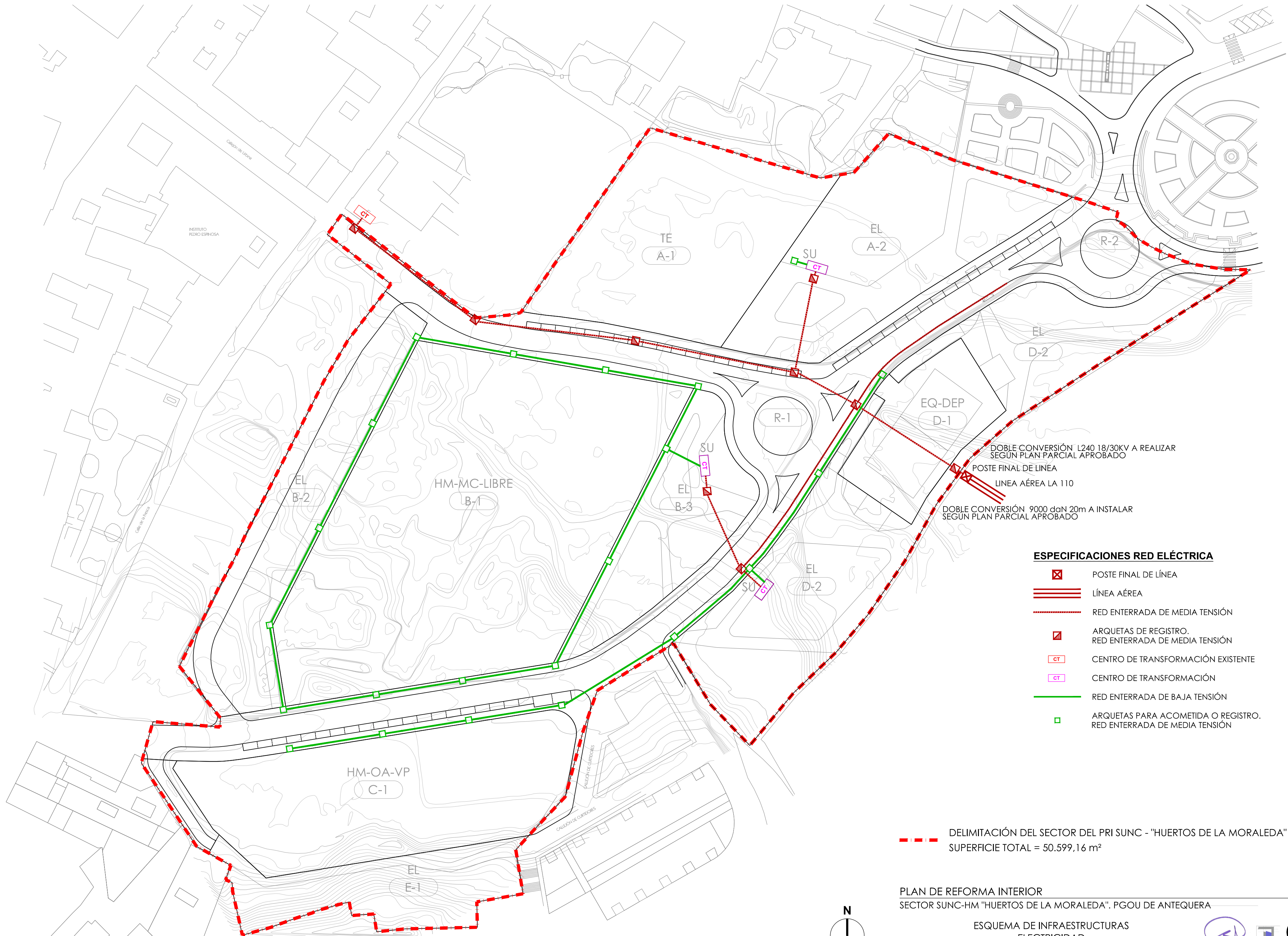
PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA"

ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ

ESCALA
1/800

FEBRERO 2025
PLANO

006



ESPECIFICACIONES RED ELÉCTRICA

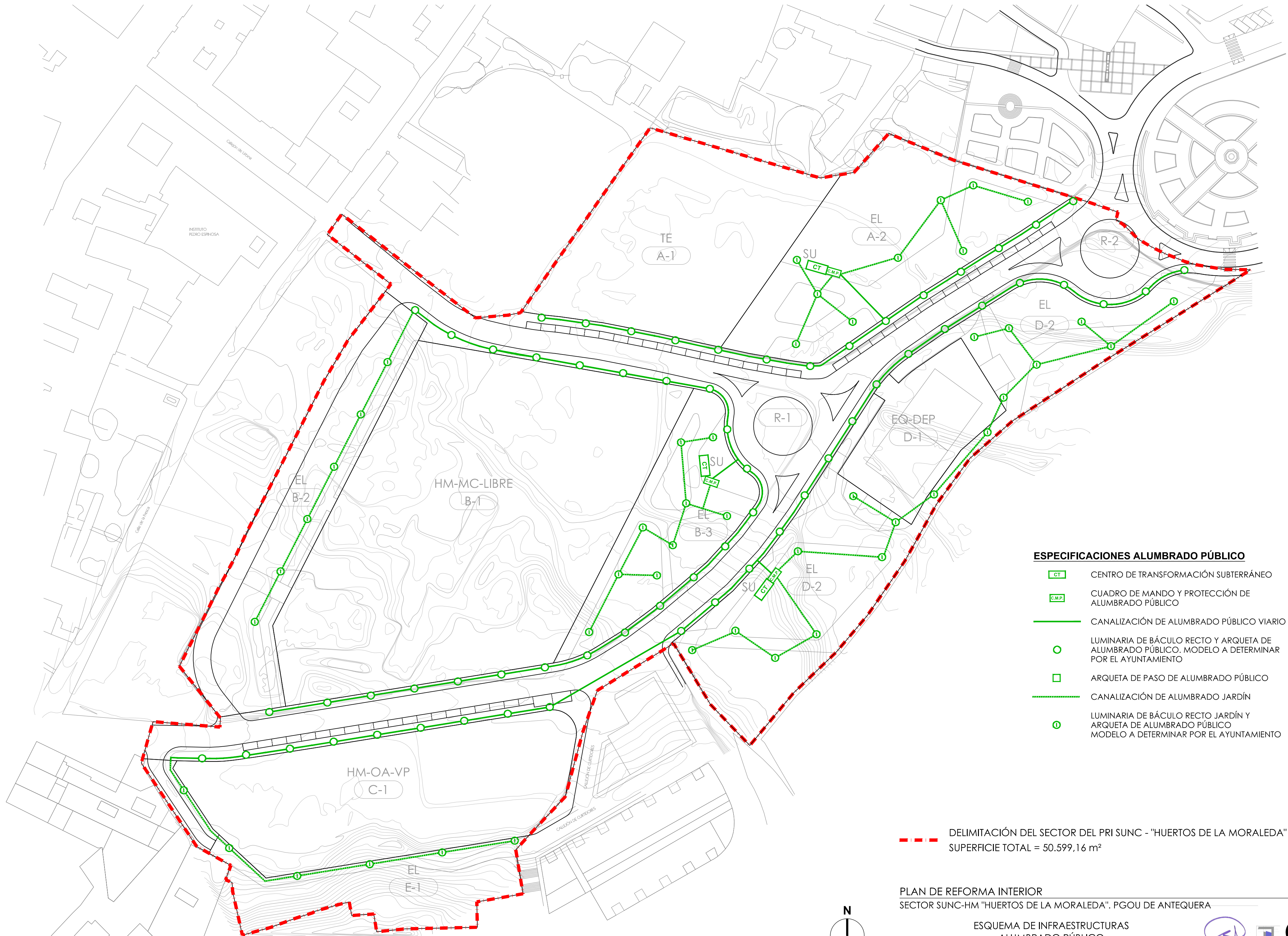
- POSTE FINAL DE LÍNEA
- LÍNEA AÉREA
- RED ENTERRADA DE MEDIA TENSIÓN
- ARQUETAS DE REGISTRO. RED ENTERRADA DE MEDIA TENSIÓN
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- RED ENTERRADA DE BAJA TENSIÓN
- ARQUETAS PARA ACOMETIDA O REGISTRO. RED ENTERRADA DE MEDIA TENSIÓN

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORALEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA". PGOU DE ANTEQUERA

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS
ELECTRICIDAD

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA"



ESPECIFICACIONES ALUMBRADO PÚBLICO

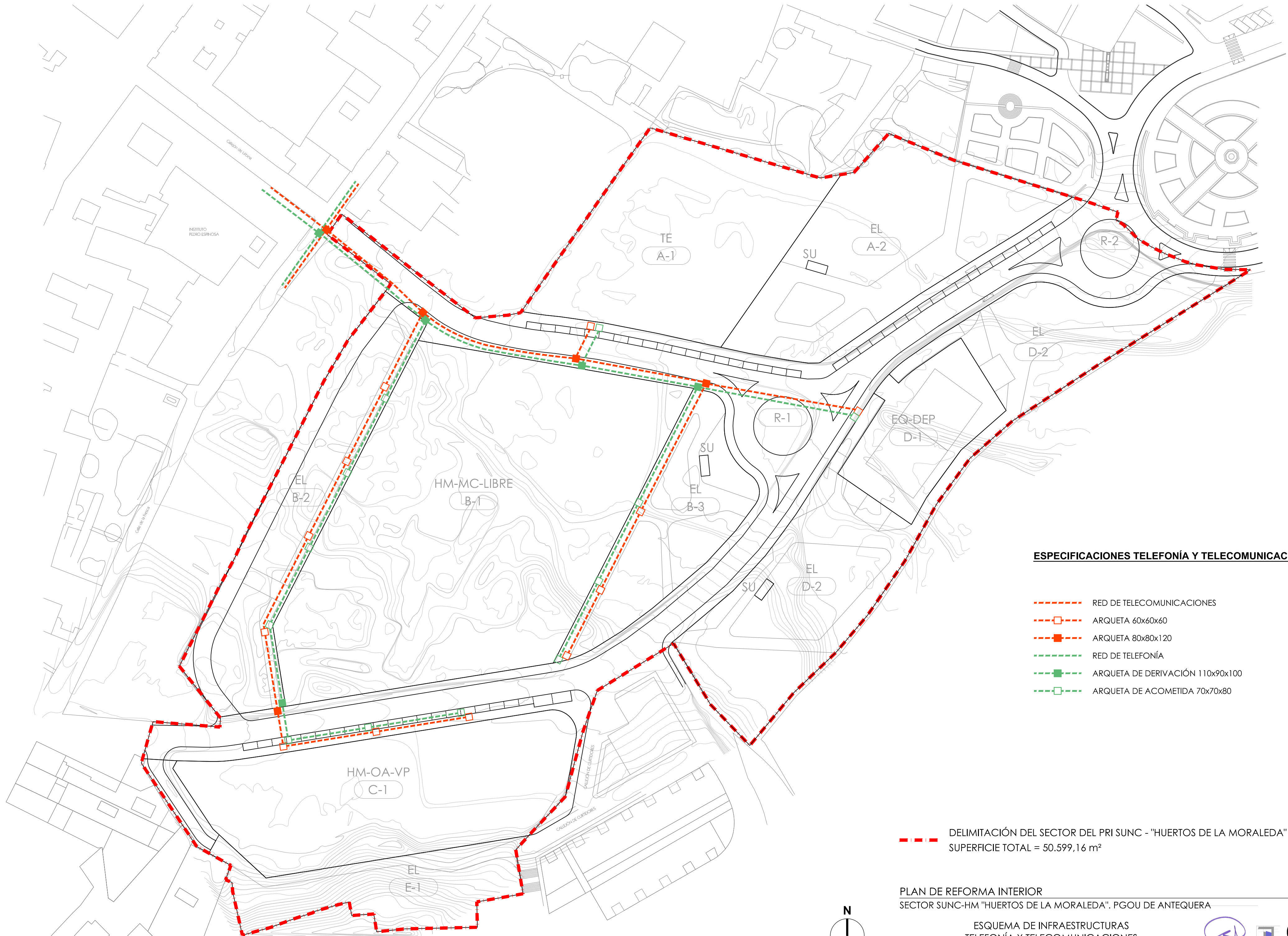
- CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRÁNEO
- C.M.P. CUADRO DE MANDO Y PROTECCIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO
- CANALIZACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO VIARIO
- LUMINARIA DE BÁCULO RECTO Y ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO. MODELO A DETERMINAR POR EL AYUNTAMIENTO
- ARQUETA DE PASO DE ALUMBRADO PÚBLICO
- CANALIZACIÓN DE ALUMBRADO JARDÍN
- LUMINARIA DE BÁCULO RECTO JARDÍN Y ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO. MODELO A DETERMINAR POR EL AYUNTAMIENTO

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORELEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA". PGOU DE ANTEQUERA

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS
ALUMBRADO PÚBLICO

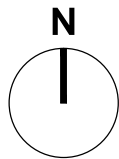
PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA"



ESPECIFICACIONES TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

- RED DE TELECOMUNICACIONES
- ARQUETA 60x60x60
- ARQUETA 80x80x120
- RED DE TELEFONÍA
- ARQUETA DE DERIVACIÓN 110x90x100
- ARQUETA DE ACOMETIDA 70x70x80

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORALEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²



PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA". PGOU DE ANTEQUERA

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS
TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA"

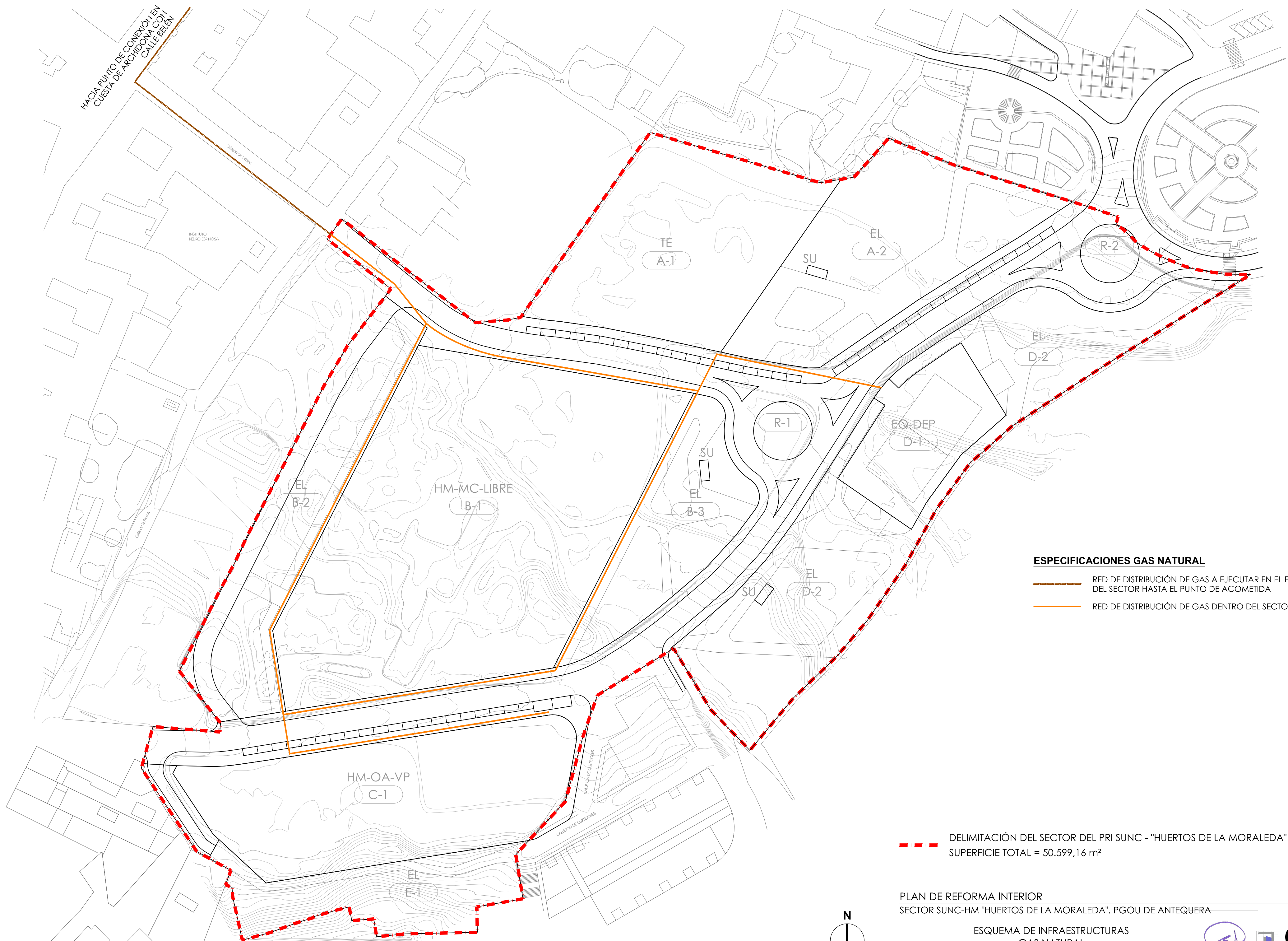


009

ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ

ESCALA
1/800

FEBRERO 2025
PLANO



ESPECIFICACIONES GAS NATURAL

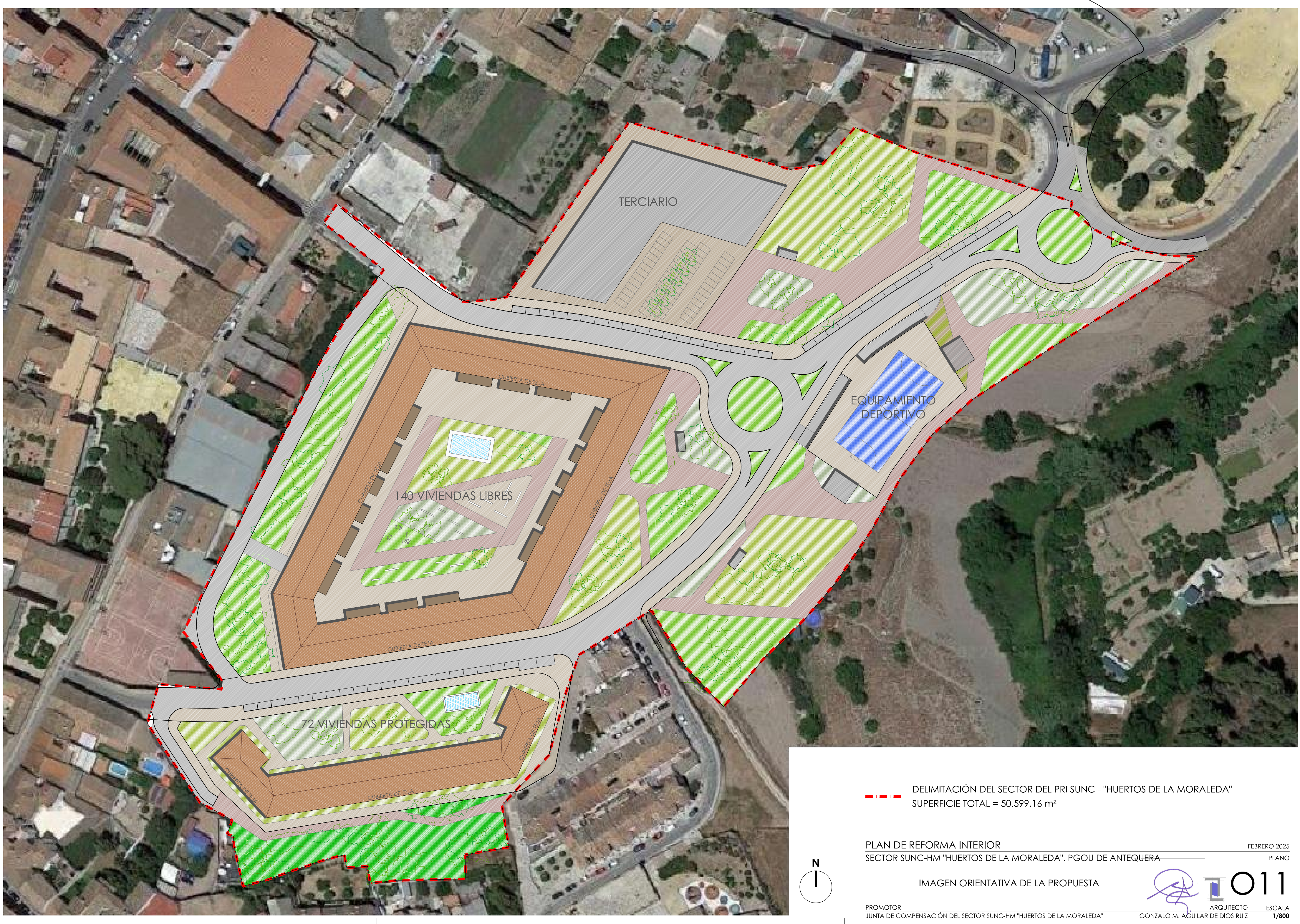
- RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS A EJECUTAR EN EL EXTERIOR DEL SECTOR HASTA EL PUNTO DE ACOMETIDA
- RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS DENTRO DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORALEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA". PGOU DE ANTEQUERA

ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS
GAS NATURAL

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALEDA"



TERCIARIO

140 VIVIENDAS LIBRES

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

72 VIVIENDAS PROTEGIDAS

DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PRI SUNC - "HUERTOS DE LA MORELEDA"
SUPERFICIE TOTAL = 50.599,16 m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA". PGOU DE ANTEQUERA

IMAGEN ORIENTATIVA DE LA PROPUESTA

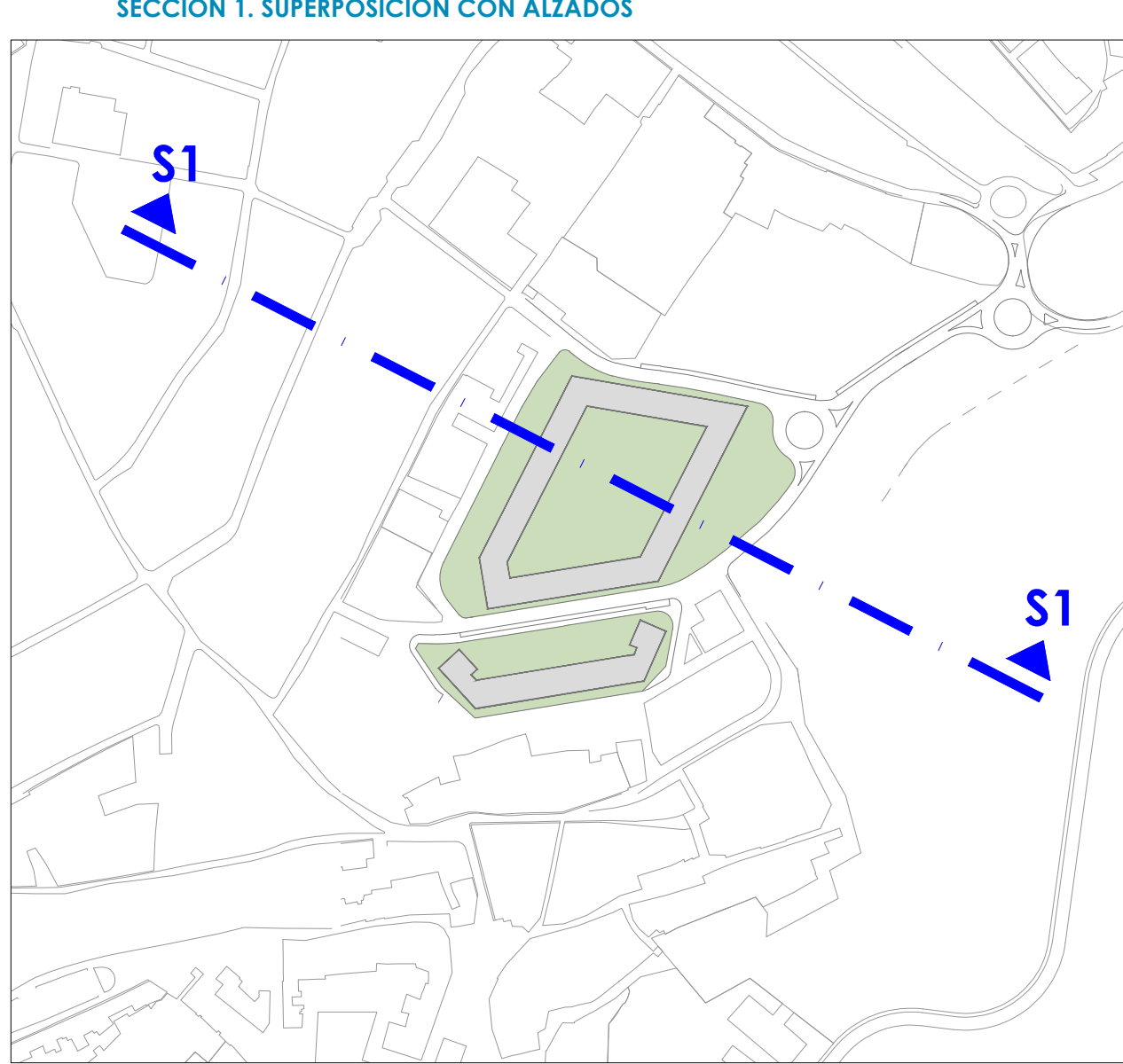
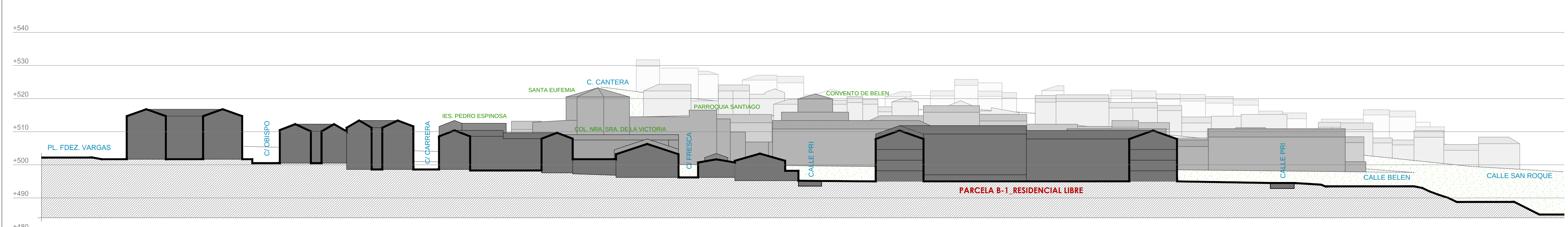
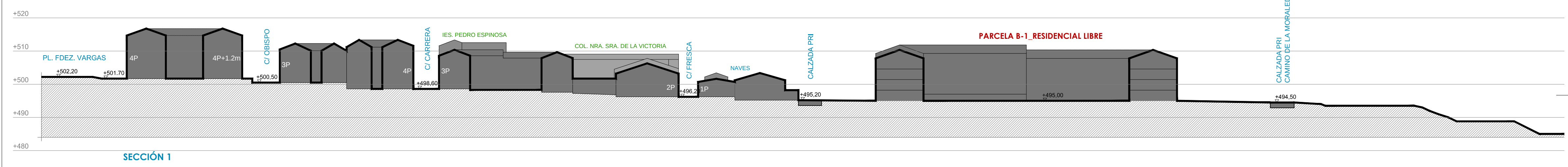
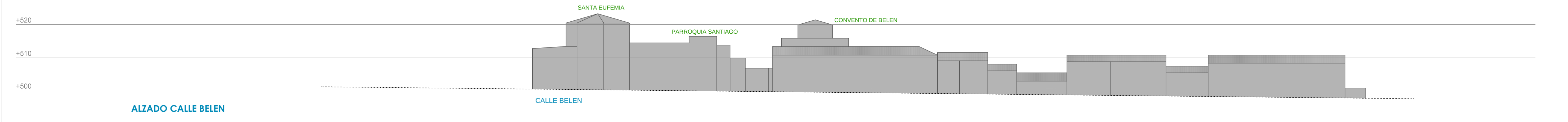
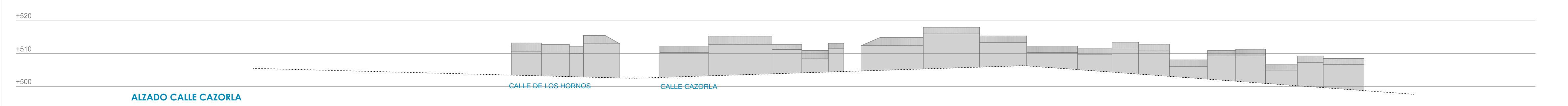
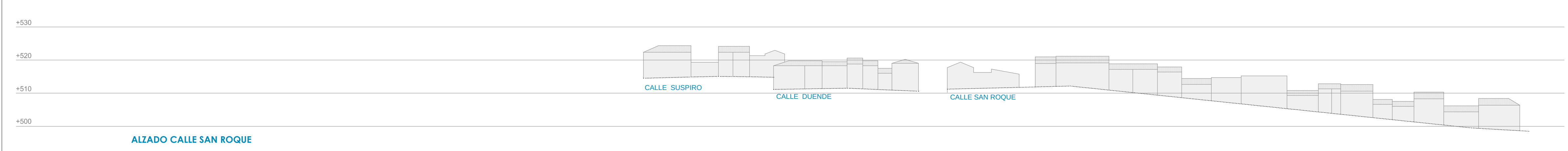
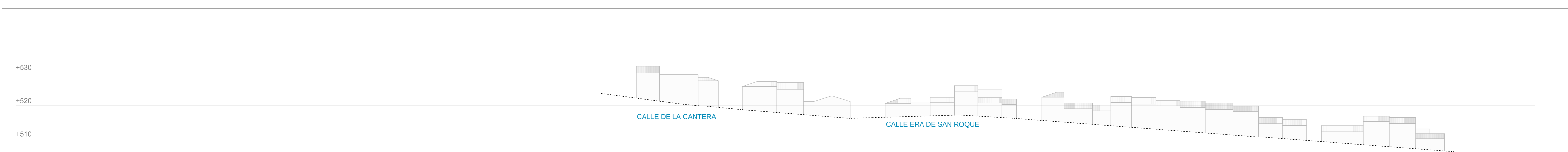
PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA"

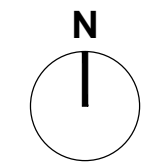
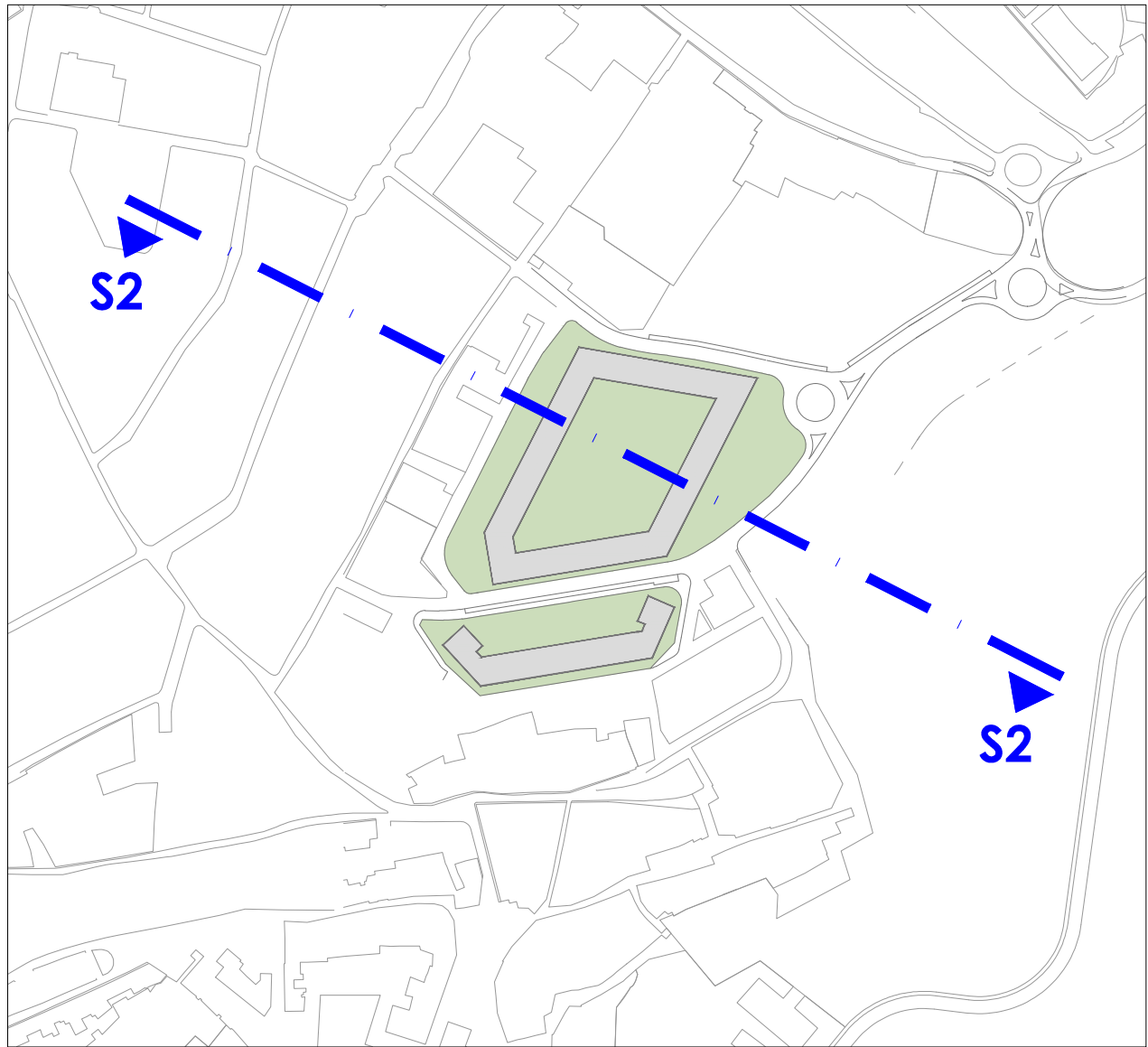
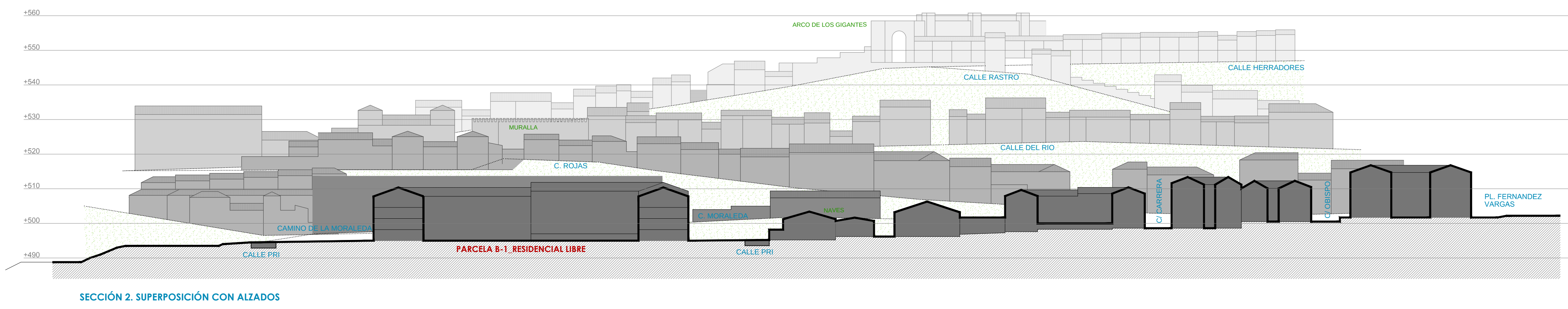
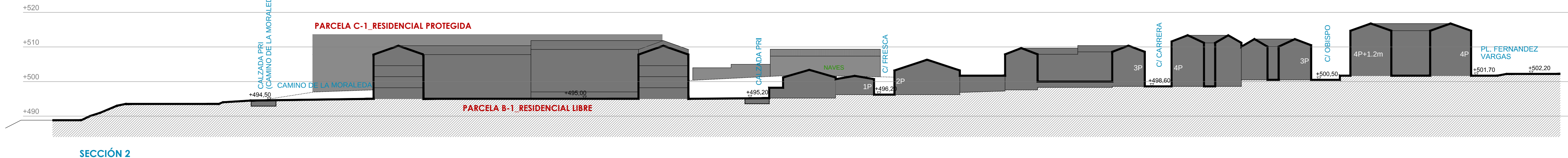
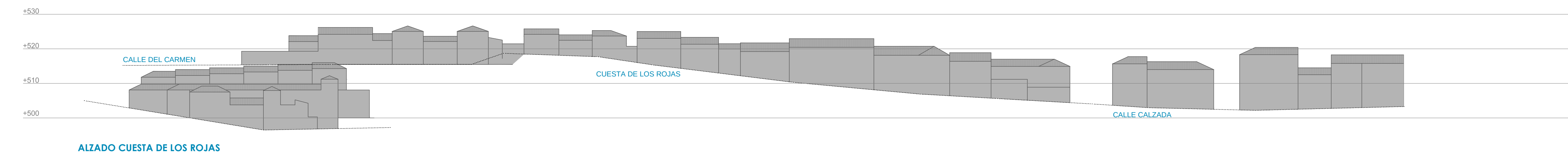
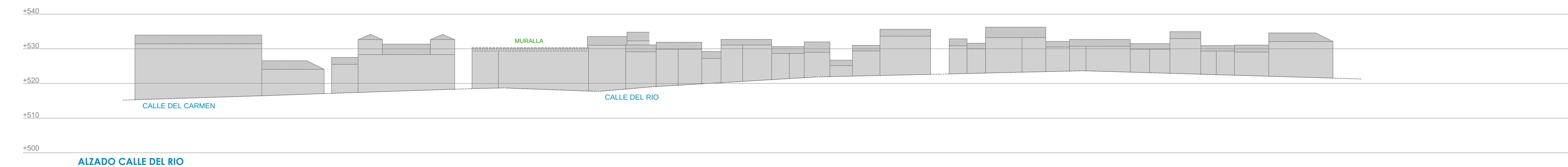
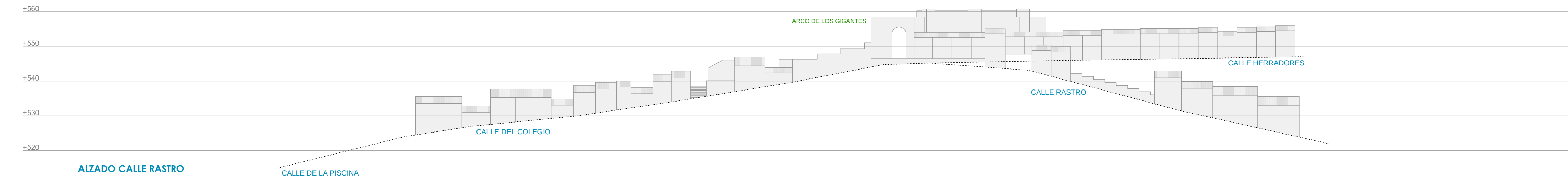
FEBRERO 2025
PLANO

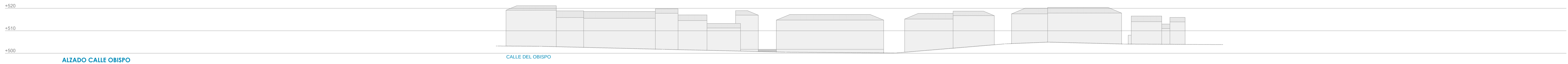
ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ

O11

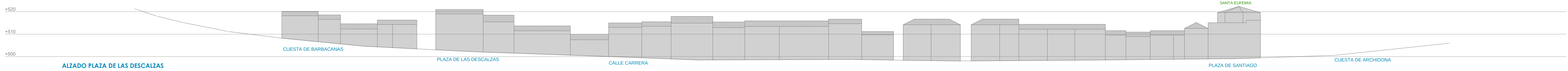
ESCALA
1/800



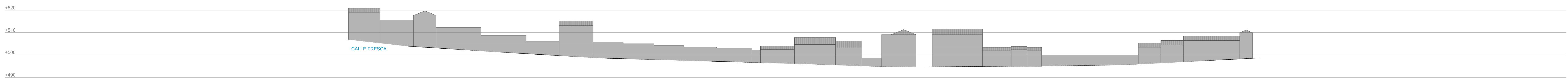




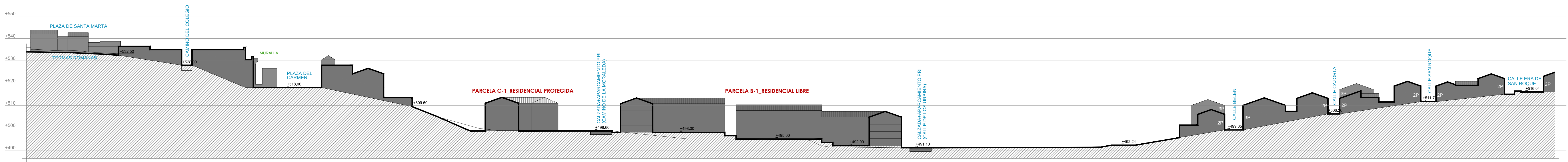
ALZADO CALLE OBISPO



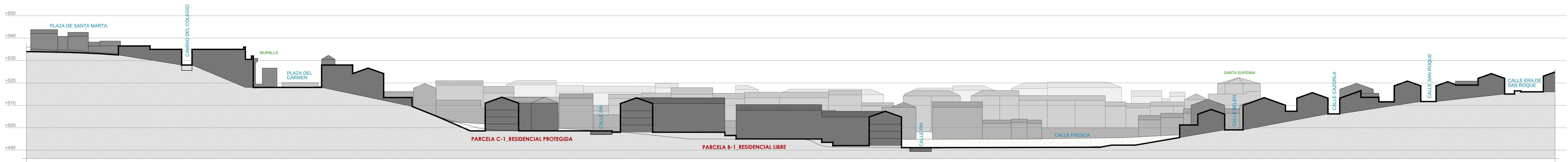
ALZADO PLAZA DE LAS DESCALZAS



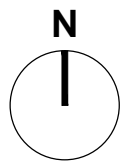
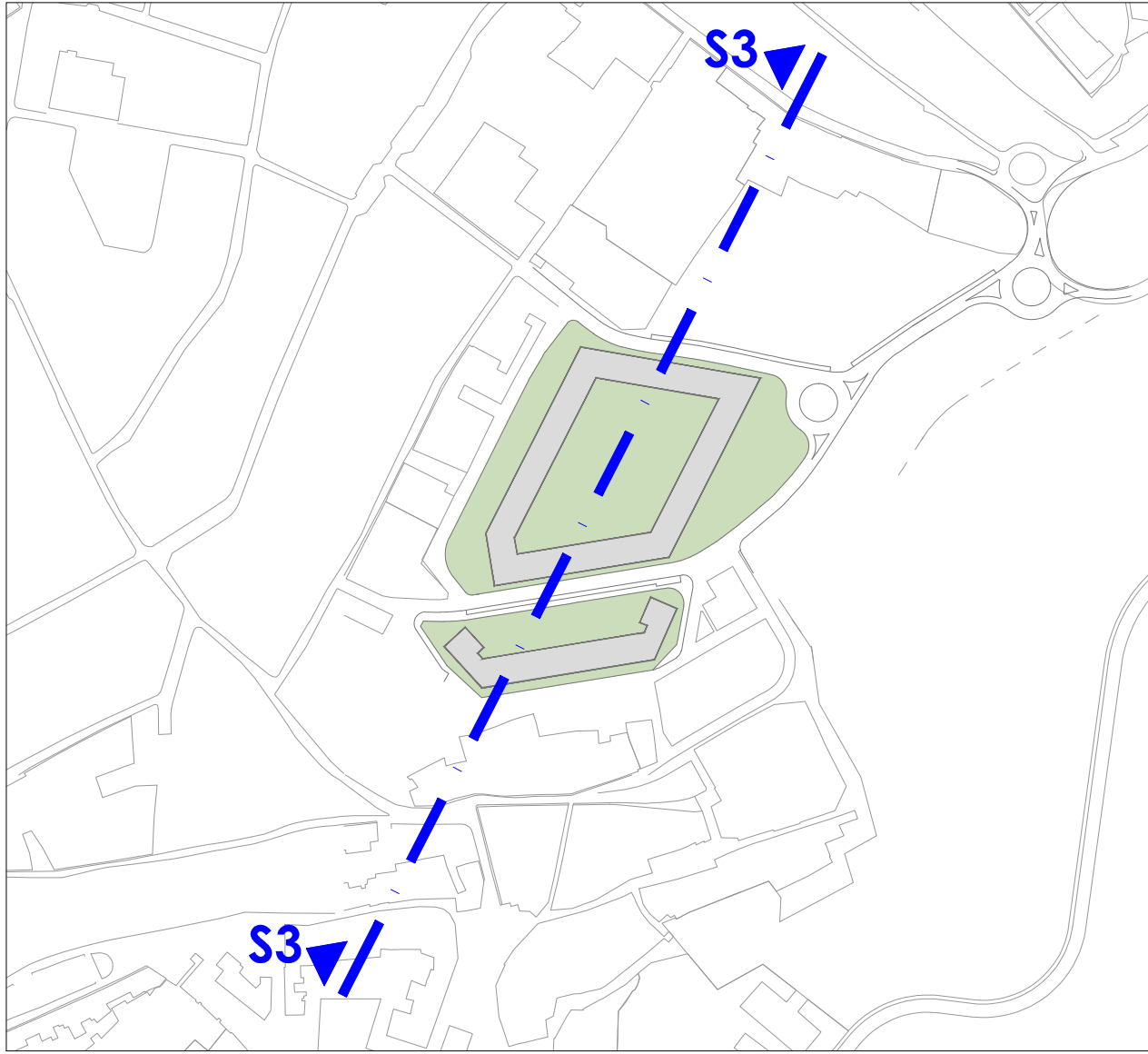
ALZADO CALLE FRESCA

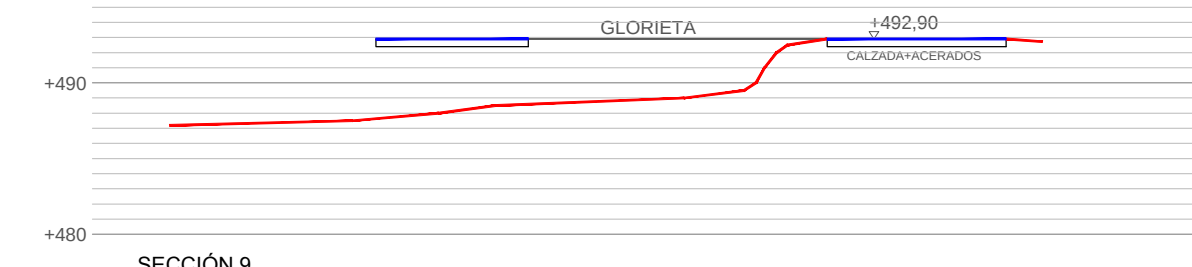
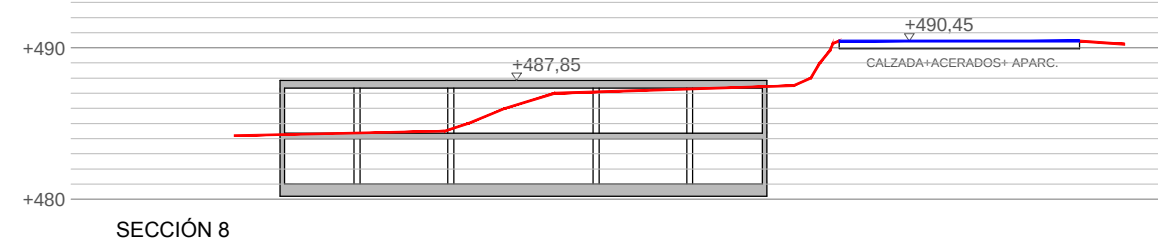
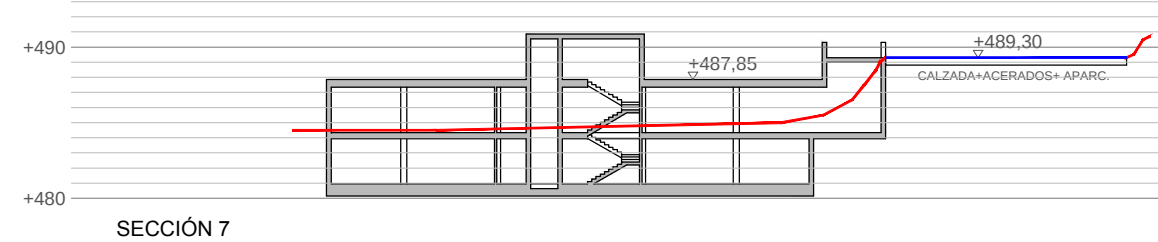
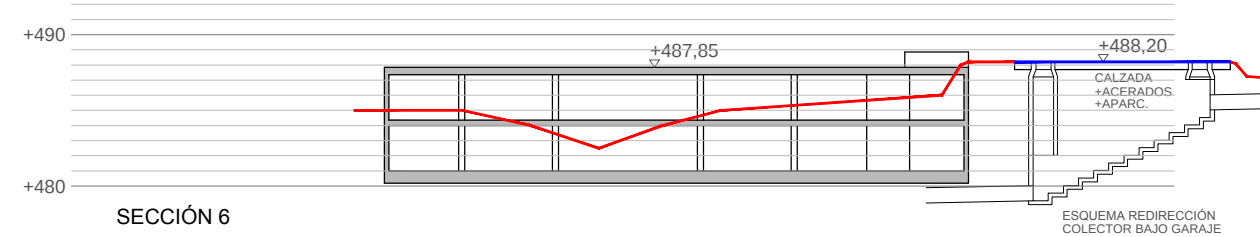
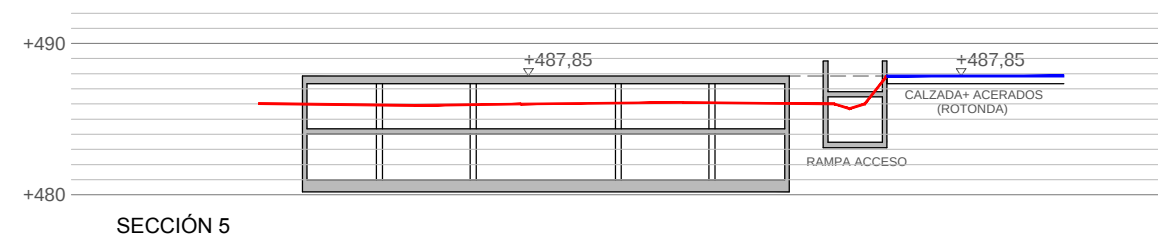
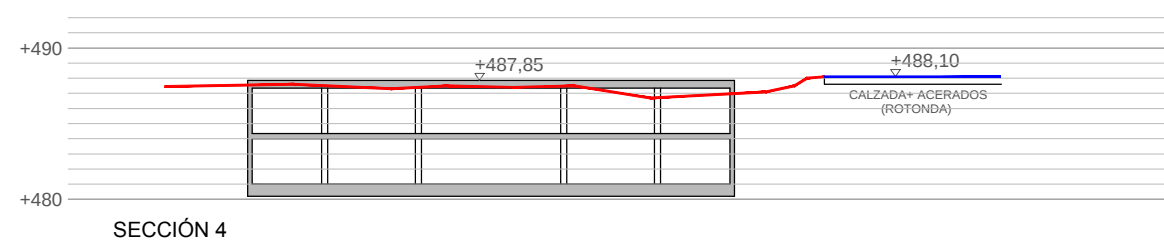
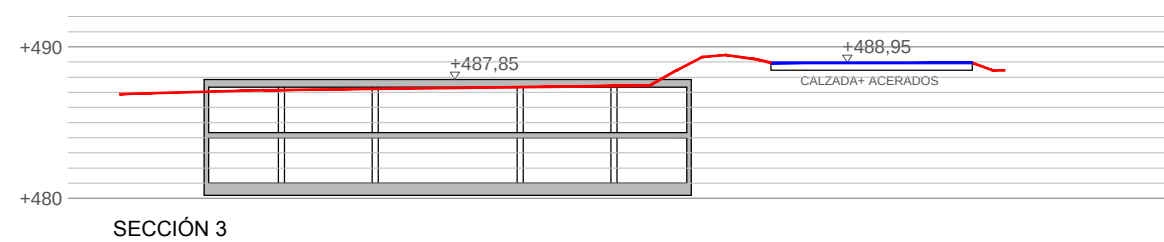
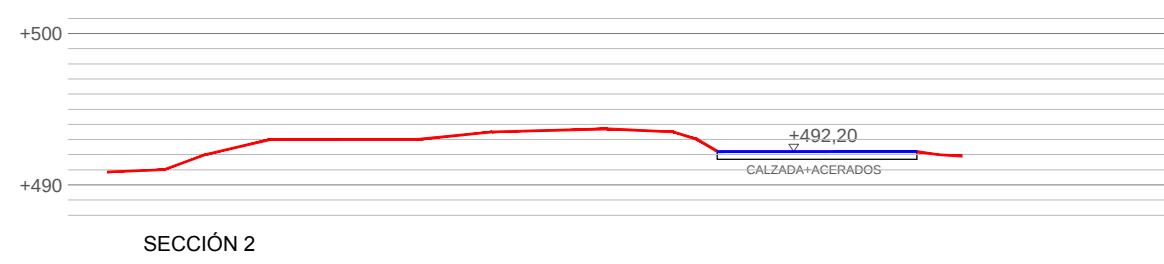
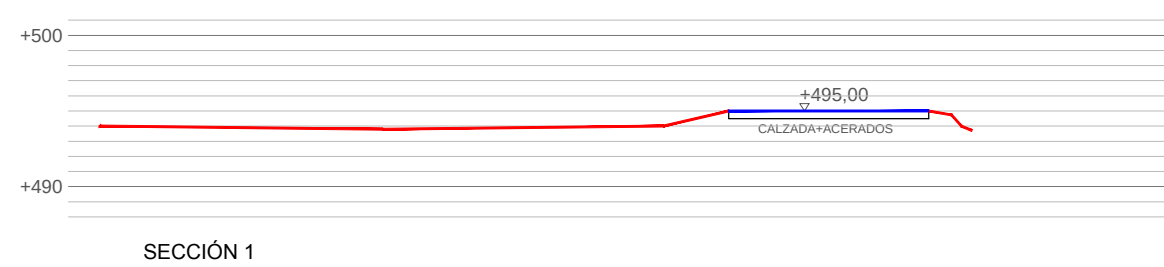
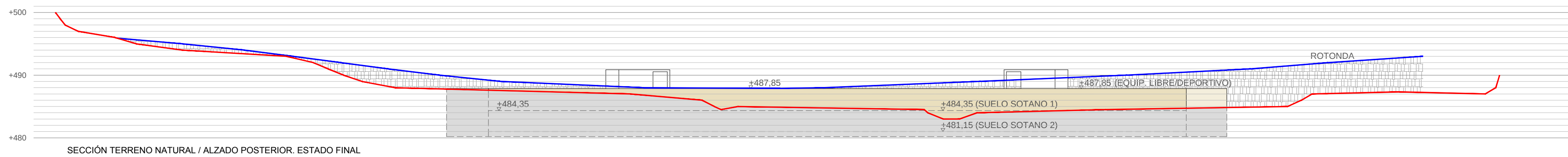
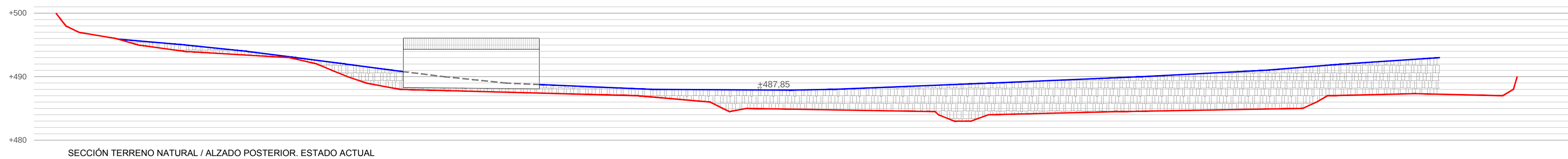
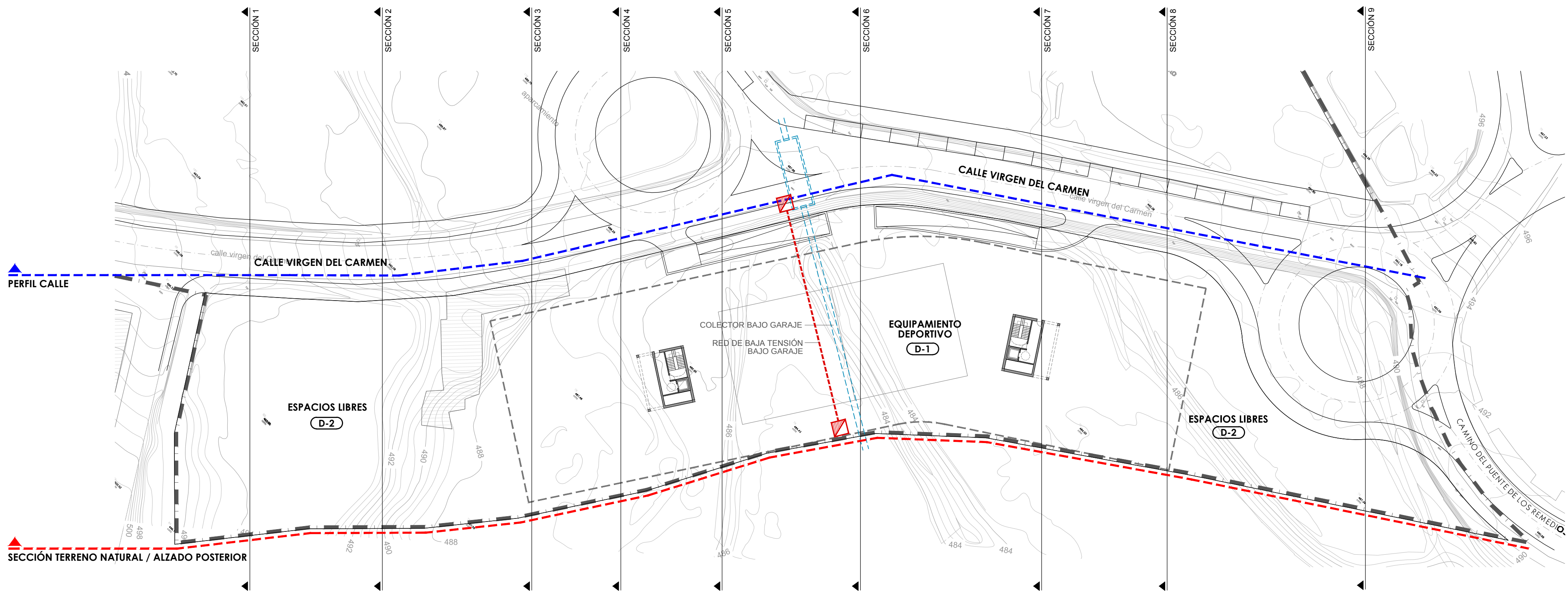


SECCIÓN 3



SECCIÓN 3. SUPERPOSICIÓN CON ALZADOS





— RASANTE CALLE VIRGEN DEL CARMEN
— SECCIÓN TERRENO NATURAL

PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA", PGOU DE ANTEQUERA

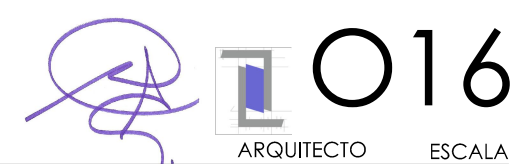
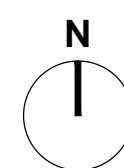
FEBRERO 2025
PLANO

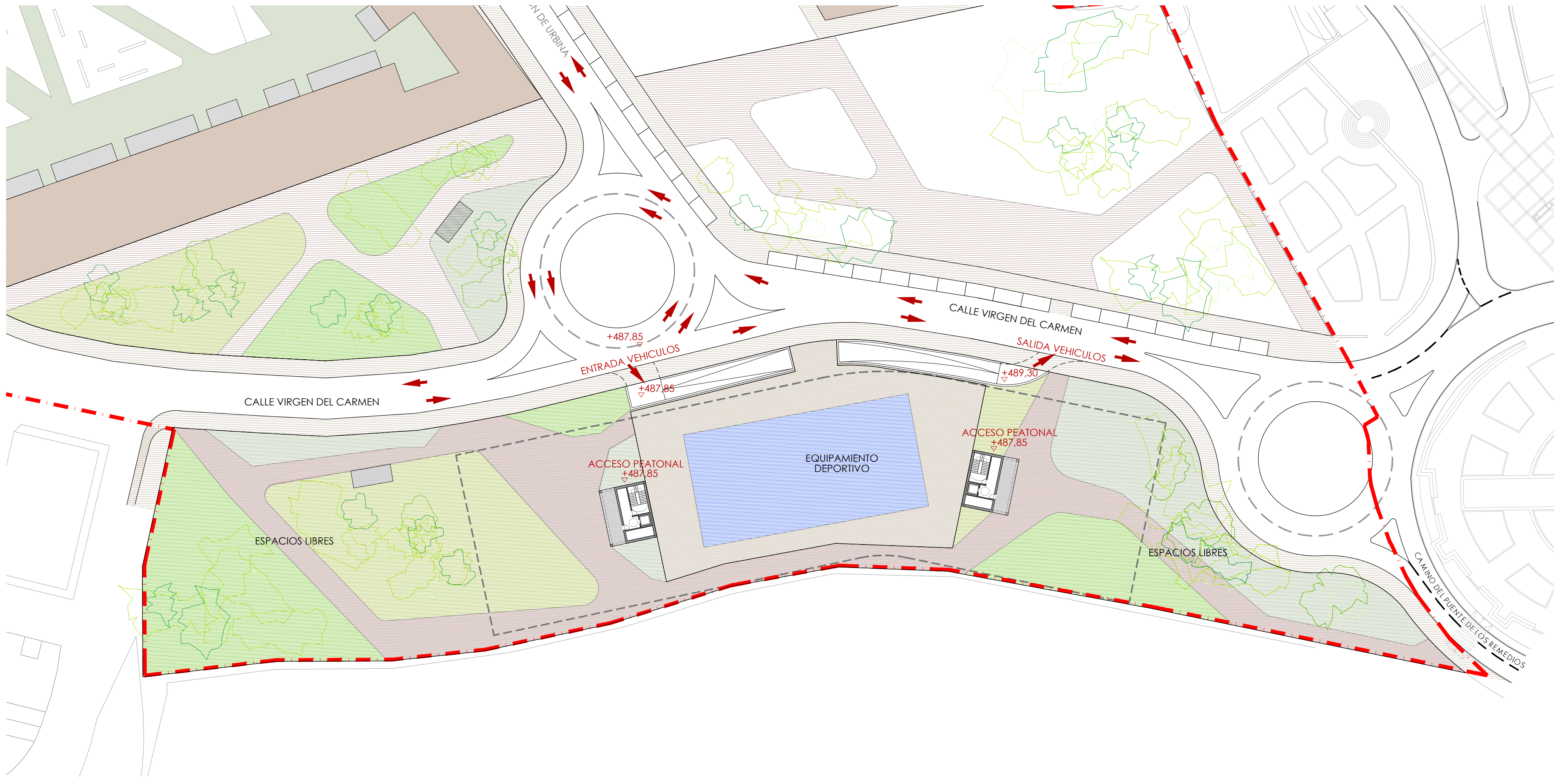
APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS
ESQUEMA DE SECCIONES. IMPACTO VISUAL

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORELEDA"

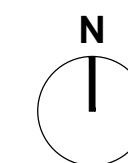
ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ

ESCALA
1/500





- DIRECCION Y SENTIDO DE LA CIRCULACIÓN
- PROYECCIÓN GARAJE, DOS PLANTAS 305 PLAZAS
- LÍMITE EQUIPAMIENTO VERDE / DEPORTIVO
- VIARIO
- LÍMITE PRI



PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALED". PGOU DE ANTEQUERA

APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS
PLANTA GENERAL. IMAGEN Y CIRCULACIÓN

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-HM "HUERTOS DE LA MORALED"

FEBRERO 2025
PLANO
O17
ARQUITECTO
GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ
ESCALA
1/500

IV. DOCUMENTACIÓN ANEXA

1. CONVENIO URBANÍSTICO



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 AMIENT OBJETIVO Uas	APROVECH AMIENT 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



USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M2T/M2S	TECHO MÁXIMO M2T	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	%TECHO VPO	Nº MÍNIMO VPO
Residencial	0,55	27.697,3785	35	176	30% del techo residencial	30% de las viv. del ámbito

OBJETIVOS Y CRITERIOS: ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A) Delimitación de una Unidad de Ejecución en la zona denominada "Huertos de la Moraleda" en el límite oriental del casco histórico y clasificada actualmente como Suelo No Urbanizable. 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. Se propone una actuación residencial integrada en el paisaje del casco histórico que recomponga la imagen urbana en esta zona, acompañada de la creación de importantes jardines para paliar el déficit de zonas verdes existente en este borde del casco histórico. 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. C) Con el fin de solucionar los problemas de tráfico que genera el uso comercial propuesto, se adecuarán los accesos al sector desde la Pta. de Granada solucionando la actual glorieta incompleta, dejando el arco exento en el centro de la misma. Esta condición se considera vinculante para el desarrollo de este sector debiendo incluirse en el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización del sector. 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. E) Las alineaciones reflejadas en los planos del Plan son indicativas, pudiendo el Plan Parcial modificarlas en base al proyecto concreto que se implante. F) Altura máxima de la edificación PB+1 en cualquier sección longitudinal o transversal. G) El conjunto se resolverá con un proyecto de carácter unitario a fin de garantizar la calidad del conjunto, la ordenación arquitectónica de la nueva edificación y su adecuada implantación en el entorno del conjunto histórico, teniendo consideración especial el impacto visual que pudieran producir las cubiertas del uso comercial. H) La ordenación pormenorizada de este ámbito y la materialización del aprovechamiento urbanístico previsto estarán condicionados por las afecciones que se deriven de la protección arqueológica y del BIC Conjunto Histórico, siendo preceptivo el informe favorable de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía. I) Serán de obligado cumplimiento las *Medidas de Protección, Cap. 5, Título II de la Normativa Urbanística* del PGOU en particular, el control arqueológico se realizará según lo establecido en el art. 2.5.29 de dichas Normas.

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS	USO COMPATIBLE	% MÁXIMO DE USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO	ORDENANZA DE REFERENCIA	ALTURA MÁXIMA Nº DE PLANTAS
SLEL según planos de ordenación del PGOU, SLE según LOUA y reglamento de aplicación	Terciario: comercial	25% del techo total	según ordenanza	(RP) (MC) (TE)	Planta Baja+1

CARGAS Y CONDICIONES DE EJECUCION

1. Deberá costear y ejecutar las obras de urbanización de los viales proyectados y de las conexiones con la trama viaria urbana, incluidas las intersecciones. 2. Deberá costear y ejecutar el ajardinamiento de las zonas verdes de cesión. 3. Deberá, en su caso, y de acuerdo con el Ayuntamiento, costear y ejecutar las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de las redes de Infraestructuras si la intensidad del uso generado lo requiere. 4. Esta actuación lleva como carga externa la resolución de la glorieta de la Puerta de Granada, según se indica en el anterior apartado de ordenación pormenorizada preceptiva. 5. Deberá realizar estudios arqueológicos previos sobre las condiciones del Dominio edificable las medidas pendientes. 6. Se deberá contar con informe de la Agencia Andaluza de Infraestructuras y control de inundación y prevención de la contaminación. 7. Agua sobre la zona con anterioridad a la Consejería de Urbanística. 8. Valorados por la Consejería de Urbanística.

AFECCIONES: co-Artístico de Antequera y Yacimiento Histórico de desarrollo del proyecto presentará la Consejería de Urbanística. 9. Se deberá contar con informe de la Agencia Andaluza de Infraestructuras y control de inundación y prevención de la contaminación. 10. Valorados por la Consejería de Urbanística.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Antequera vigente: el Estudio de Detalle resolverá la zona afectada del PEPI de acuerdo con la Normativa del mismo.

GESTION Y PROGRAMACION

SISTEMA DE ACTUACIÓN	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	CONTRIBUCION A COSTES DE INFRAESTRUCTURAS Y URB. DE SS.GG	PLAZO DE EJECUCION
COMPENSACION	PLAN PARCIAL	AR-4a	0,3790	Según reparto de costes ANEXO.2	8 AÑOS



	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 €/m2t.

Precio de construcción actual: 1.000,00 €/m2t.

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

2. CONSULTA EDIFICACIONES PLANTEADAS EN LAS PARCELAS PROPUESTAS PRESENTADA EN LA GMU DE ANTEQUERA 9 ENERO 2025

Se adjunta la consulta realizada en la Gerencia de Urbanismo de Antequera solicitando Información Urbanística y consulta acerca de aspecto relacionados con la edificación planteada en las parcelas resultantes de este PRI.

**CONSULTA EDIFICACIONES PLANTEADAS EN LAS PARCELAS
PROPUESTAS EN EL PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR SUNC-HM “HUERTA DE LA MORALEDA”
ANTEQUERA**



CONSULTA EDIFICACIONES PLANTEADAS EN LAS PARCELAS PROPUESTAS EN EL PRI SECTOR
SUNC-HM "LA MORALEDA" ANTEQUERA

1. – ANTECEDENTES. ENCARGO

Ubicación: Sector SUNC-HM "LA MORALEDA". ANTEQUERA.

Encargo: Lo formula GRUPO JAMSA al arquitecto Gonzalo M. Aguilar de Dios Ruiz.

Datos de partida: Actualmente dicho Sector cuenta con un "Convenio de Planeamiento y de Ejecución" aprobado definitivamente el 24 de Junio de 2.024 (ver anexo 1).

En el referido Convenio se redefinen, con carácter orientativo, la ordenación general, los parámetros urbanísticos así como las parcelas, el uso y la edificabilidad asignados a las mismas (ver plano de Ordenación General Urbanística).

Es necesaria la redacción de un Plan de Reforma Interior, instrumento de ordenación urbanística detallada, para poder tramitar la redefinición y modificación de todos estos parámetros urbanísticos.

En este sentido, el redactor del presente documento formula el mismo, a modo de consulta, para la aclaración de determinados parámetros en relación con la redacción del referido Plan de Reforma Interior, con objeto de agilizar su definición y tramitación.

2. – OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento plantea y propone, a nivel de anteproyecto arquitectónico, a modo de **consulta municipal**:

2.1. Por un lado, las edificaciones a desarrollar en las siguientes parcelas, definidas en el citado convenio urbanístico:

-. PARCELA B-1. RESIDENCIAL LIBRE. SUP: 11.103,35 m². 17.568 m²t. 140 viviendas.

-. PARCELA C-1. RESIDENCIAL VPO. SUP: 4.977,58 m². 7.529,21 m²t. 72 viviendas.

El documento NO plantea propuesta de edificación en la parcela A-1, de uso terciario, dado el amplio abanico de actividades que dicho uso permite (hotelero, comercial, residencias, etc) y dado que, en la actualidad, la Junta de Compensación desconoce el destino final, en este sentido, de la citada parcela.

El objeto final de la tramitación del documento, en lo que concierne a estas dos parcelas, es contar con INFORME FAVORABLE a la consulta planteada en cuanto a la definición de las distintas edificaciones propuestas, en lo que se refiere a su **compatibilidad**, tanto **arquitectónica** como **urbanística**, con el Conjunto Histórico de Antequera (CHA), dada la condición del Sector de estar incluido como Bien de Interés Cultural (BIC), según BOJA nº 32 de 14/02/2013.

GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ
arquitecto

CONSULTA EDIFICACIONES PLANTEADAS EN LAS PARCELAS PROPUESTAS EN EL PRI SECTOR
SUNC-HM "LA MORALED A" ANTEQUERA

2.2. Por otro lado, el documento también plantea y propone, igualmente a nivel de anteproyecto arquitectónico y a modo de consulta municipal, en la

-. PARCELA D-2. ESPACIOS LIBRES + APARCAMIENTO PÚBLICO B/ RASANTE + E. DEPORTIVO.

el diseño del edificio de aparcamientos bajo rasante, con objeto de valorar el resultado de tal actuación. Especialmente, en lo que concierne a la afección tanto **arquitectónica, urbanística y paisajista** (en cuanto pueda afectar a la imagen de la ciudad desde el Río de la Villa). En este sentido el objetivo final de la tramitación del documento no es otro que contar con un INFORME FAVORABLE tanto en lo que se refiere tanto al tamaño, diseño general, implantación, a nivel de cotas altimétricas del edificio, como al **funcionamiento del tráfico interno** del mismo, en relación con el sistema viario del Sector.

2.3. Finalmente, el documento analiza en qué medida afectaría el hecho de que la edificación del Sector se desarrolle en una altura máxima de **PB +2 + ÁTICO**, en lo que se refiere a la **volumetría resultante** de tal planteamiento en relación con el perfil, en alturas, de la ciudad existente y más en concreto del Conjunto Histórico de Antequera (CHA).

Igualmente que en los casos anteriores, la tramitación del documento persigue contar con un INFORME FAVORABLE en lo referente a dicha afección.

3. – PROPUESTAS ARQUITECTÓNICAS. ANTEPROYECTOS.

3.1.- PARCELA B-1.

La edificación proyectada responde a una manzana cerrada, alineada a viales y espacios libres, desarrollada en una altura de PB+2+ÁTICO, agotando la edificabilidad asignada, para 140 viviendas de promoción libre y un mínimo de 176 plazas de garaje. La edificación se adapta a la topografía del terreno y los viales existentes planteando una implantación escalonada, en todas las plantas del conjunto residencial, reconocida en las distintas fachadas, tanto a viales como a espacio interior manzana, de la edificación.

El anteproyecto opta por un lenguaje arquitectónico mimético con el entorno del CHA, al utilizar recursos formales que evocan casi literalmente la arquitectura predominante en la zona, consiguiendo la compatibilidad armónica entre la ciudad "ex novo" y la existente.

3.2.- PARCELA C-1.

La ordenación general del Sector persigue dos objetivos:

-. Por un lado, conseguir una fachada o línea de edificación lo más distante posible del Río de La Villa. Esta alineación se marca, sensiblemente de Norte a Sur, con la edificación de la parcela de uso terciario y la fachada de la manzana cerrada de la parcela B-1, rematándose, al Sur, con la fachada del edificio de la parcela C-1.

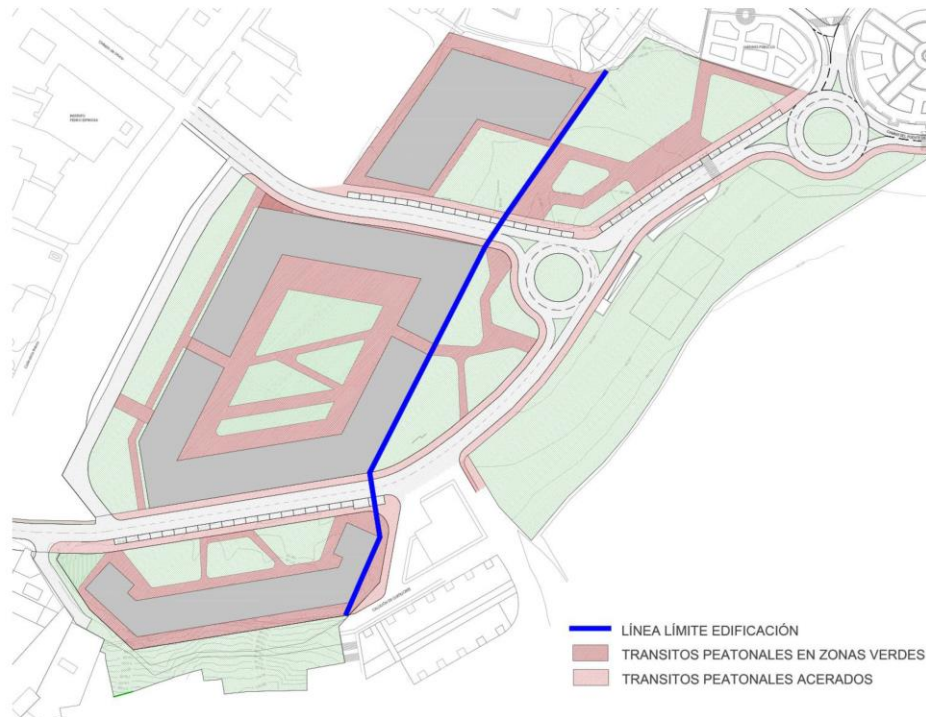
-. Por otro, un "juego" de alternancia "vacíos/verdes" con "macizos/construidos" que propicie una imagen de ciudad amable, verde, con recorridos peatonales (públicos o privados) que alternen la edificación con los espacios ajardinados.

Este objetivo es el motivo por el que la edificación proyectada en la parcela C-1 no se alinee a la C/ Virgen del Carmen y, en su defecto, permita crear otro vacío (verde) con recorridos peatonales (públicos o privados) que alternen "lo construido" y "lo verde", en

GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ
arquitecto

CONSULTA EDIFICACIONES PLANTEADAS EN LAS PARCELAS PROPUESTAS EN EL PRI SECTOR
SUNC-HM "LA MORALEDA" ANTEQUERA

lugar de dos fachadas enfrentadas (fachadas de parcelas B-1 y C-1 a la C/ Virgen del Carmen).



Al igual que en la parcela B-1, se opta por utilizar un lenguaje arquitectónico compatible armónicamente con el CHA.

La disposición volumétrica y la altura de la edificación planteada (PB+3) permite agotar la edificabilidad y el número de viviendas requerido (72 uds) y un mínimo de 76 plazas de garaje.

3.3.- PARCELA D-2.

El edificio de aparcamientos proyectado pretende dar respuesta a la demanda de aparcamientos existente (colegios, residencial y turístico) en esta zona de la ciudad. Se implanta en una cota altimétrica compatible con el funcionamiento del tráfico de C/ Virgen del Carmen, permitiendo el ingreso al mismo, desde el abandono de la nueva rotonda propuesta para tal fin, así como la salida, incorporándose a dicho vial de forma tangencial, propiciando una afección mínima al tráfico en dicho punto.

Por otro lado, dicha cota de implantación no supone impacto visual alguno con respecto a la imagen actual existente desde el Río de La Villa, como puede comprobarse en las secciones y alzados proyectados.

GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ
arquitecto

CONSULTA EDIFICACIONES PLANTEADAS EN LAS PARCELAS PROPUESTAS EN EL PRI SECTOR
SUNC-HM "LA MORALED A" ANTEQUERA

Se proyectan un total de 304 plazas de garaje en dos plantas bajo rasante.

3.4.- PB+2+ÁTICO y PB+3. VOLUMETRÍA RESULTANTE / PERFIL CIUDAD EXISTENTE.

El presente documento analiza y valora dicha afección mediante las secciones pertinentes.

En las mismas se comprueba que las cotas de coronación de las edificaciones propuestas no superan, en ningún caso, la de las edificaciones de la Ciudad existente.

Córdoba, enero 2025


Gonzalo M. Aguilar de Dios Ruiz

GONZALO M. AGUILAR DE DIOS RUIZ
arquitecto

CONSULTA EDIFICACIONES PLANTEADAS EN LAS PARCELAS PROPUESTAS EN EL PRI SECTOR SUNC-HM "LA MORALEDA"

PRESENTACIÓN EN G.M.U. DE ANTEQUERA DE:

- ANTEPROYECTO DE 140 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN LIBRE
- ANTEPROYECTO DE 72 VIVIENDAS PROTEGIDAS
- ANTEPROYECTO EDIFICIO 304 APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS
- JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTURAS MÁXIMAS PROPUESTAS PARA LAS EDIFICACIONES:
SECCIONES DE LA IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO INMEDIATO (PEPRI)





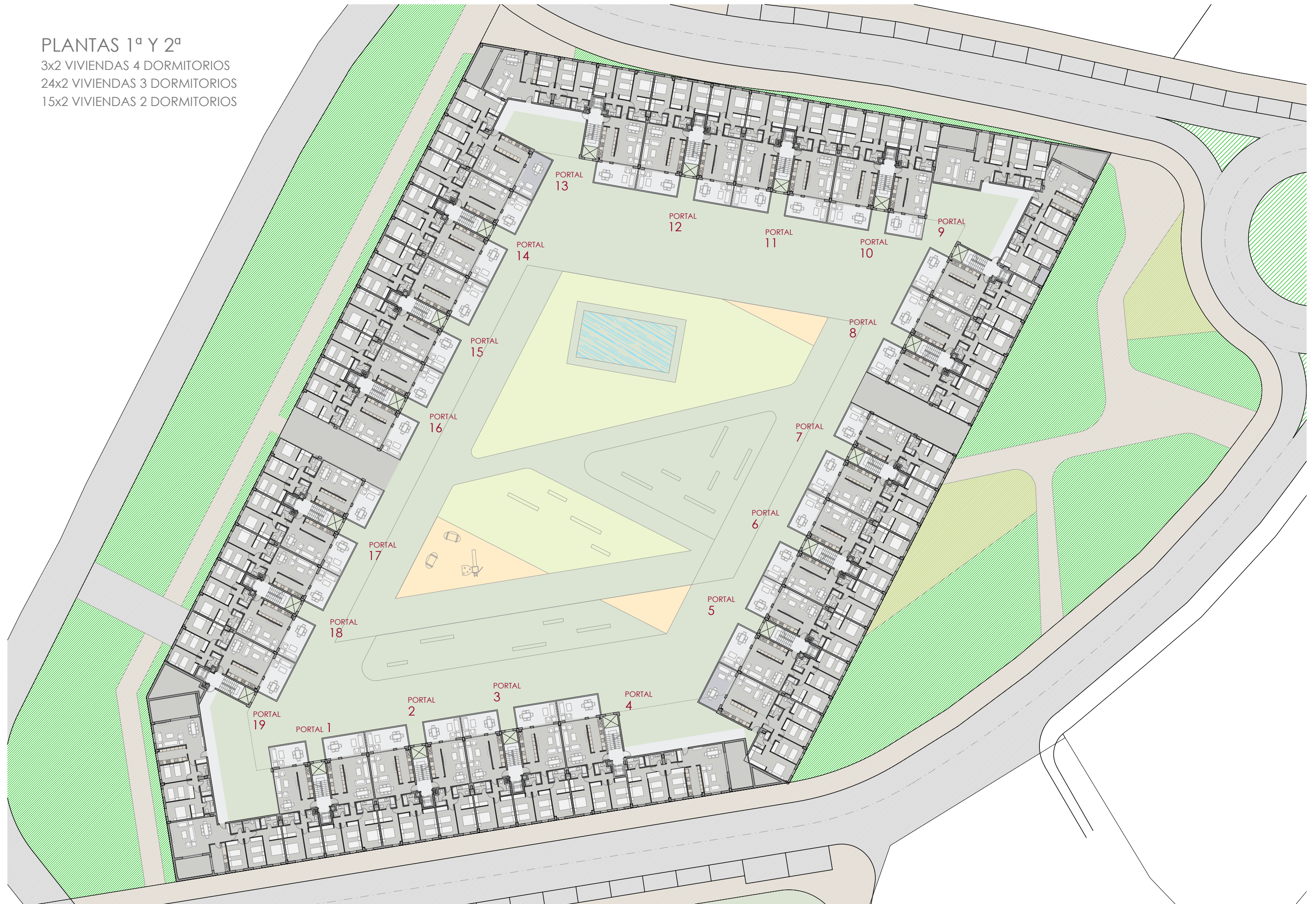
PLANTA BAJA

3 VIVIENDAS 4 DORMITORIOS
21 VIVIENDAS 3 DORMITORIOS
13 VIVIENDAS 2 DORMITORIOS



PLANTAS 1ª Y 2ª

3x2 VIVIENDAS 4 DORMITORIOS
24x2 VIVIENDAS 3 DORMITORIOS
15x2 VIVIENDAS 2 DORMITORIOS

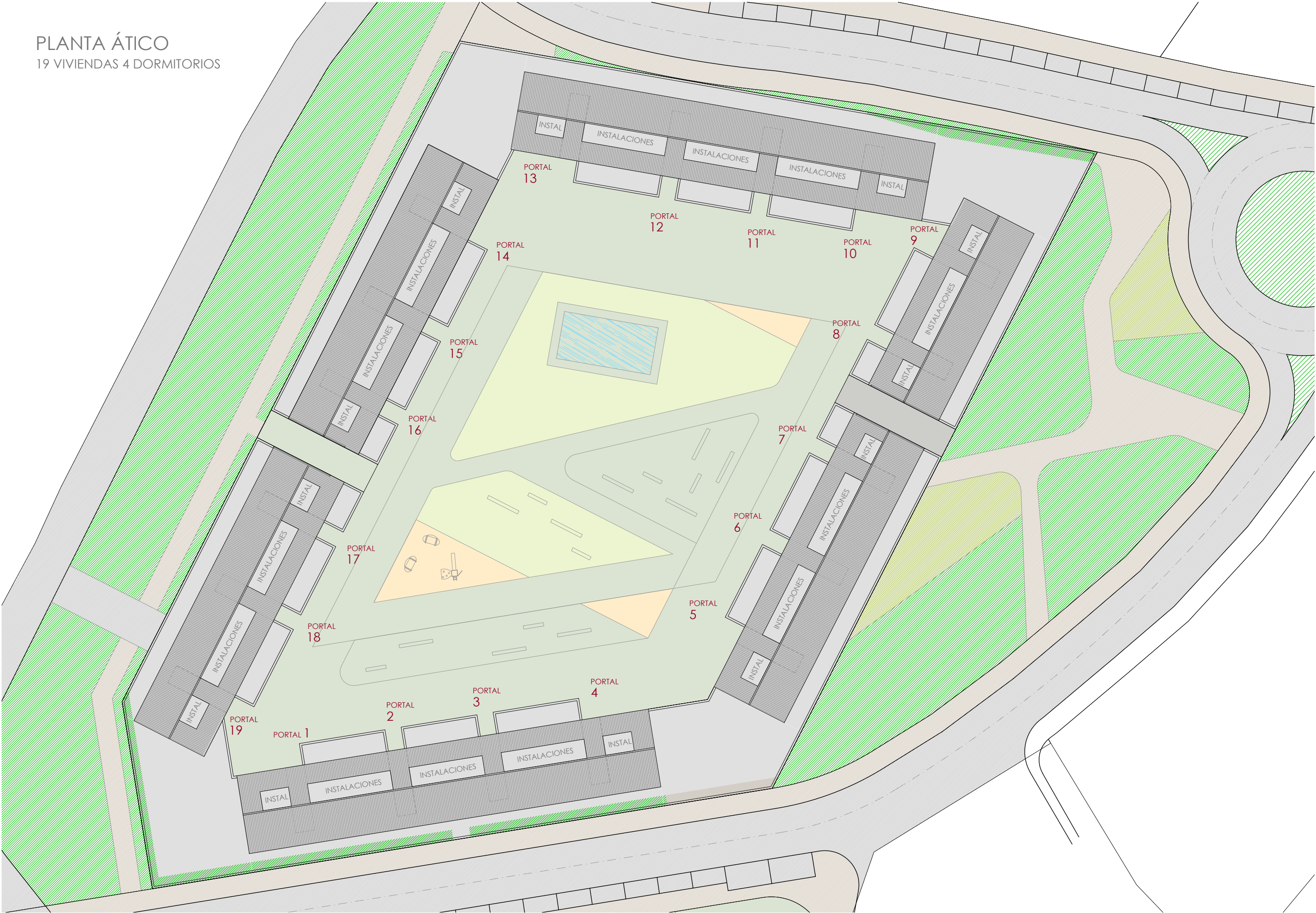


PLANTA ÁTICO

19 VIVIENDAS 4 DORMITORIOS

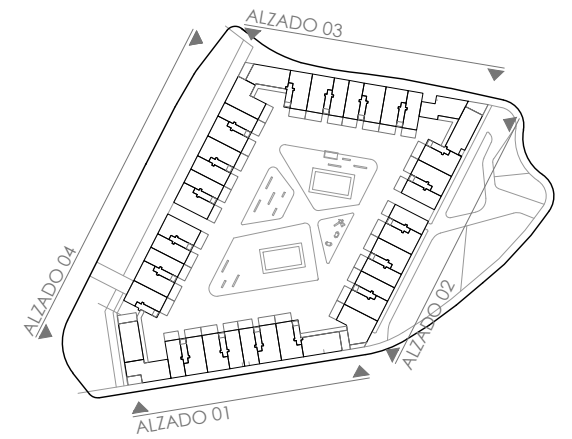


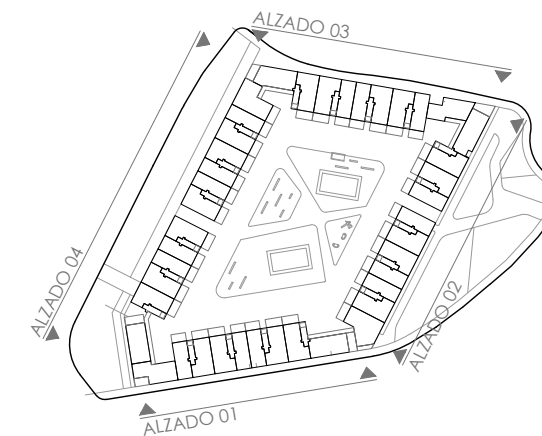
PLANTA ÁTICO
19 VIVIENDAS 4 DORMITORIOS



PLANTA SÓTANO
213 PLAZAS APARCAMIENTO





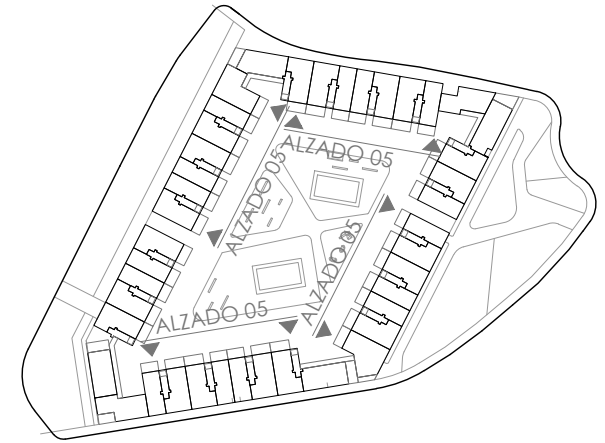




OPCIÓN 1



OPCIÓN 3

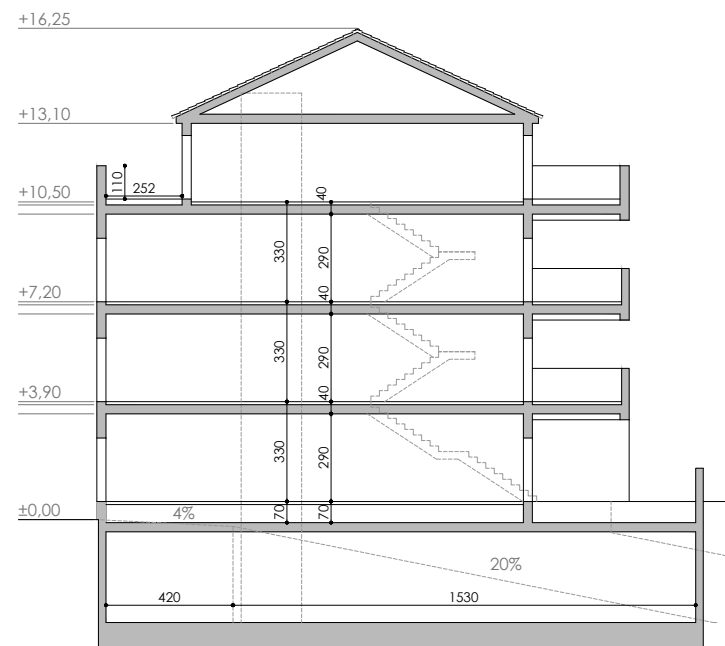


OPCIÓN 2

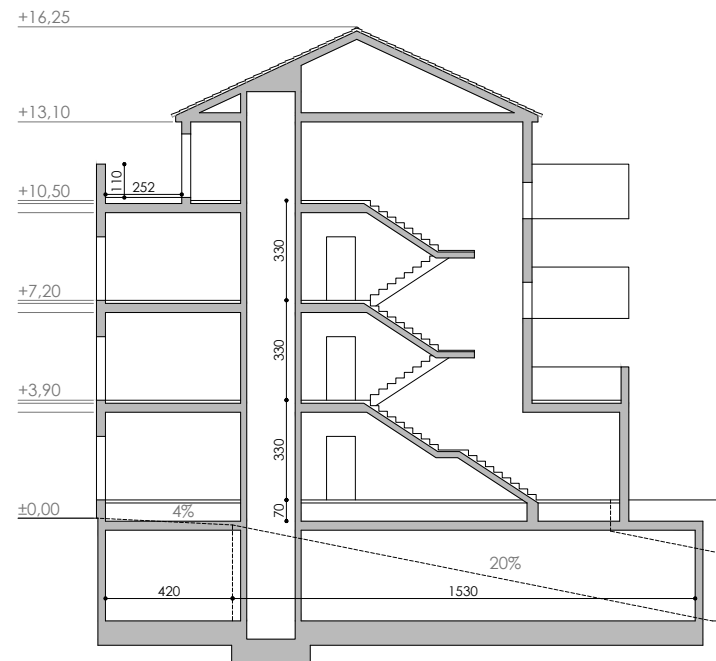


OPCIÓN 4

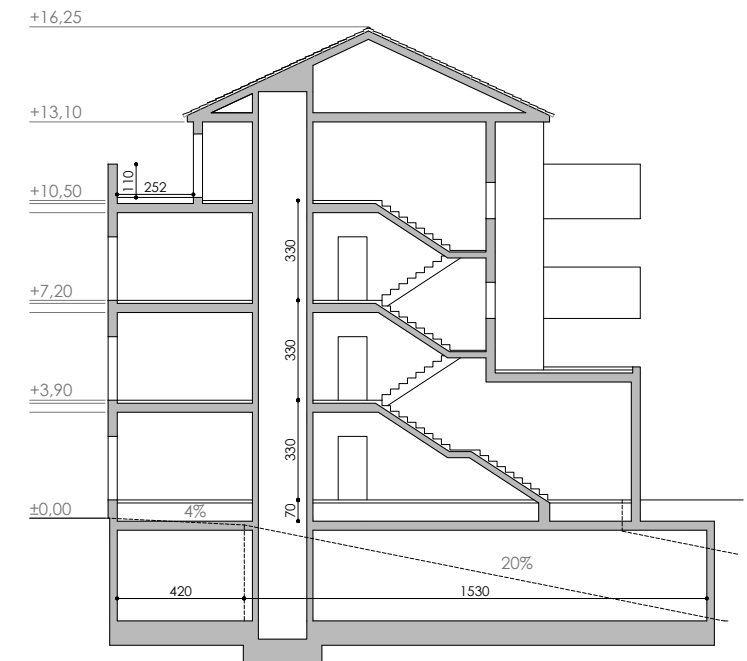
ALZADO 05_INTERIOR. MODULO TIPO
e 1/300



SECCIÓN VIVIENDAS
e 1/250



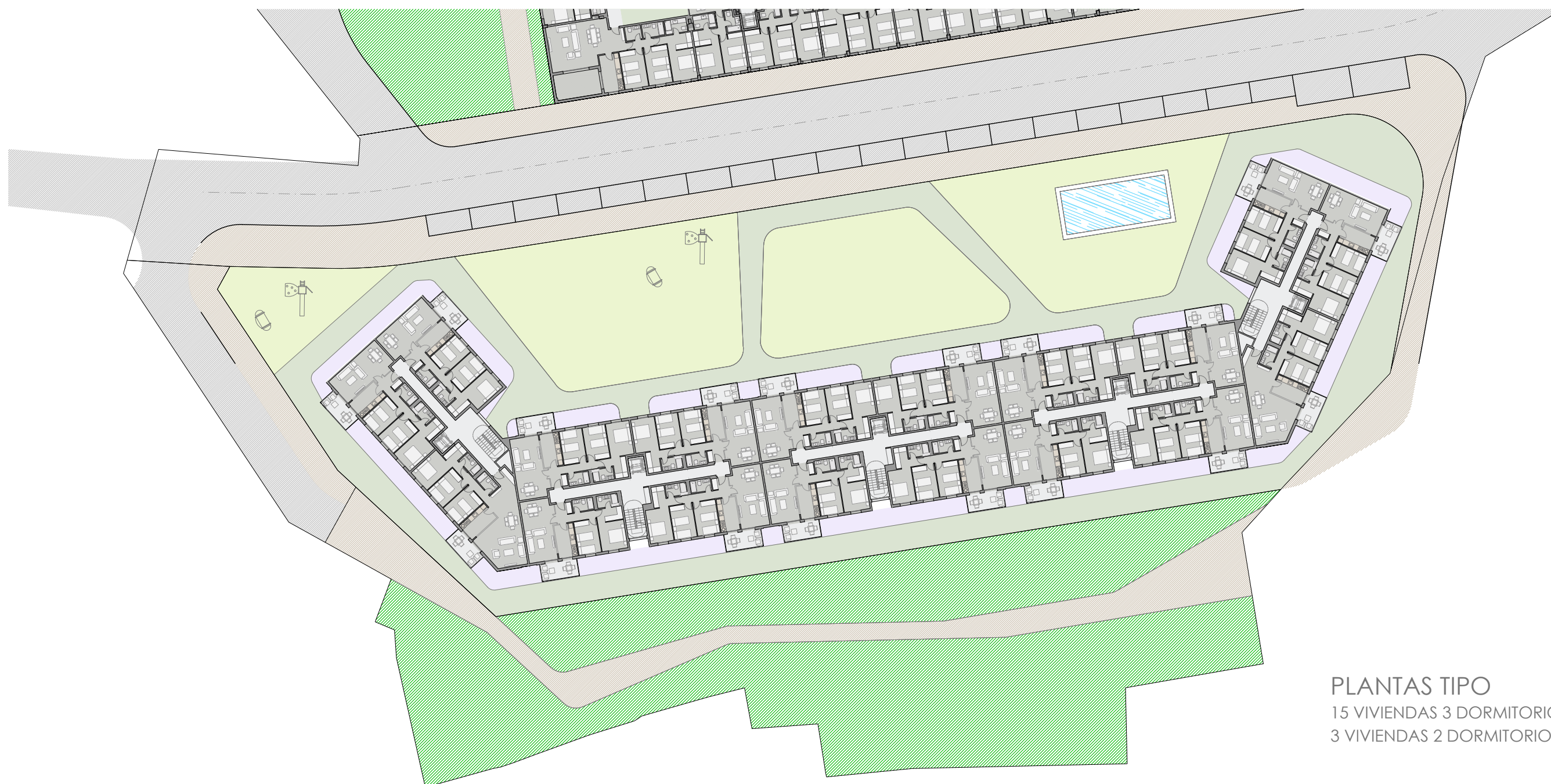
SECCIÓN NÚCLEO ESCALERA OPCIONES 1 Y 2
e 1/250



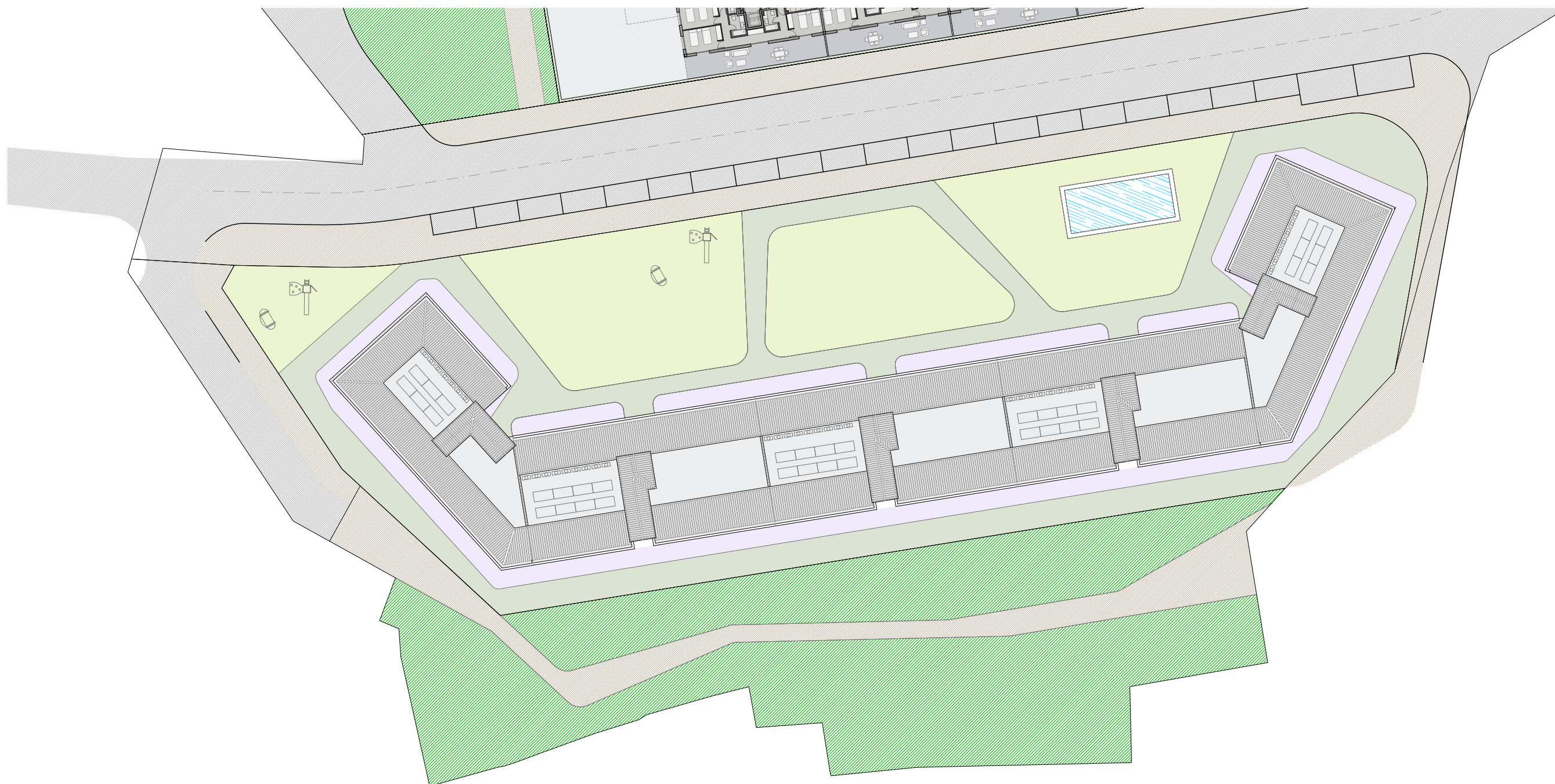
SECCIÓN NÚCLEO ESCALERA OPCIONES 3 Y 4
e 1/250



PLANTA BAJA
12 VIVIENDAS 3 DORMITORIOS
6 VIVIENDAS 2 DORMITORIOS



PLANTAS TIPO
15 VIVIENDAS 3 DORMITORIOS
3 VIVIENDAS 2 DORMITORIOS

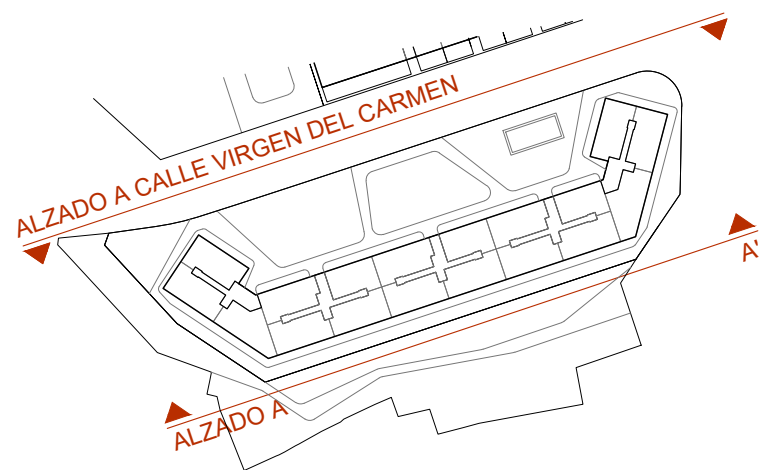


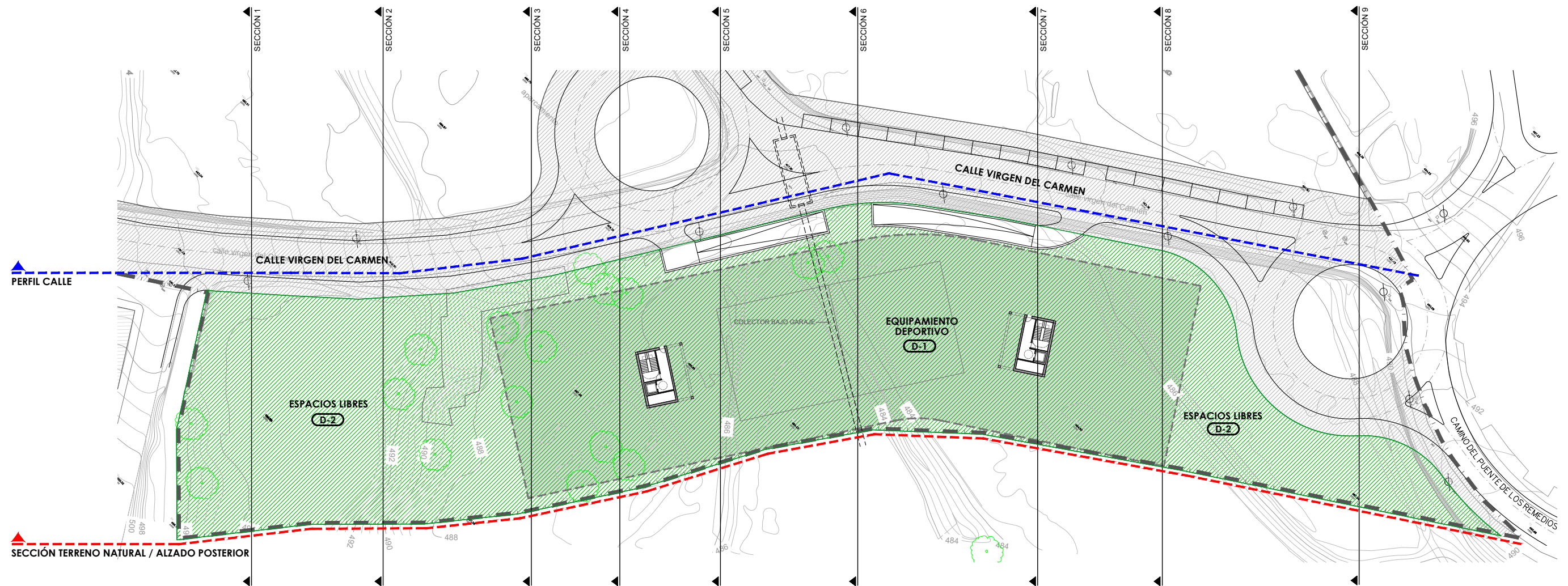


ALZADO A CALLE VIRGEN DEL CARMEN



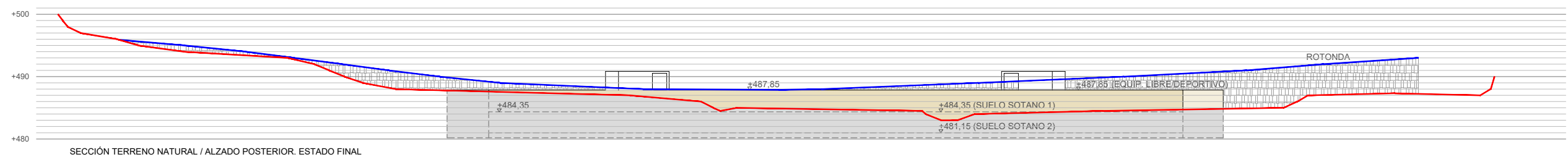
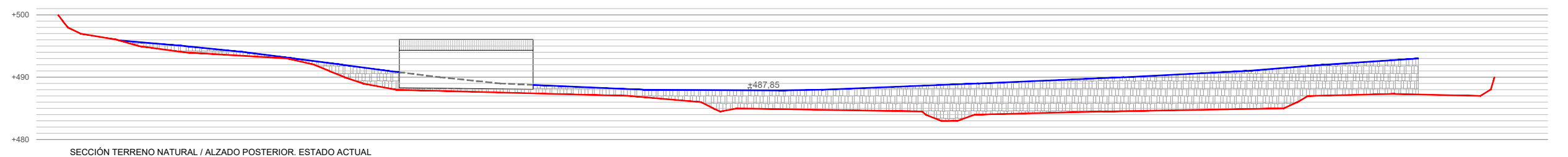
ALZADO A-A'





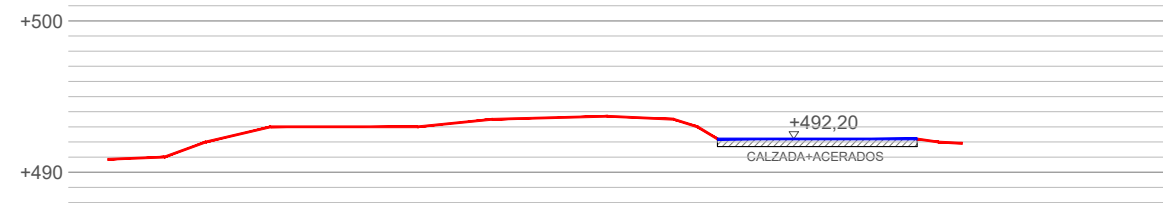
— RASANTE CALLE VIRGEN DEL CARMEN
— SECCIÓN TERRENO NATURAL

— LIMITE PRI
— PROYECCIÓN GARAJE. DOS PLANTAS 305 PLAZAS
— LIMITE EQUIPAMIENTO VERDE / DEPORTIVO
VERDE_6.016,19 m² / DEPORTIVO_1.769,19 m²
— VIARIO

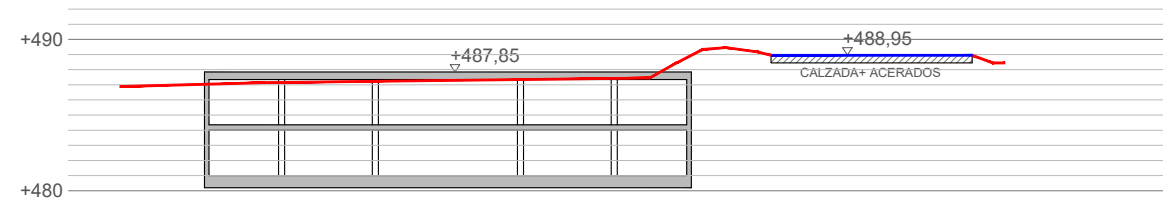




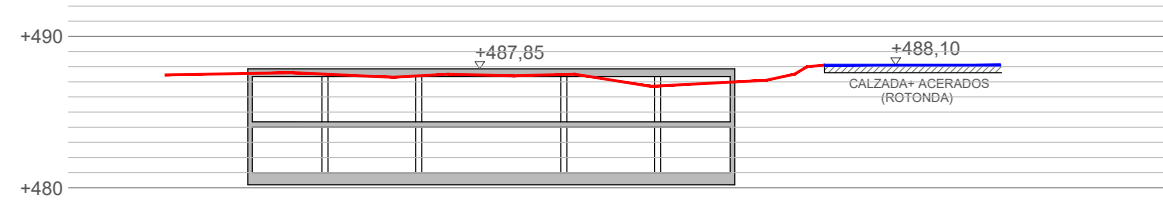
SECCIÓN 1



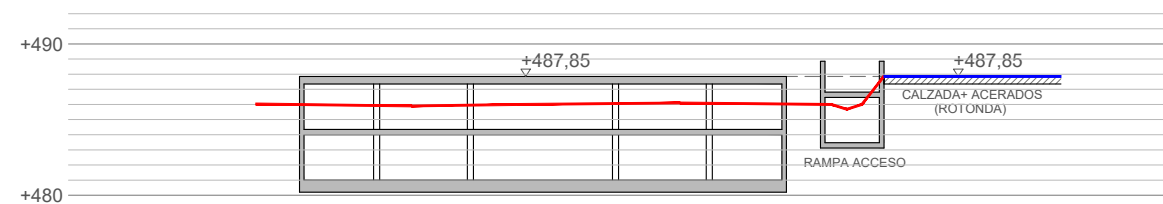
SECCIÓN 2



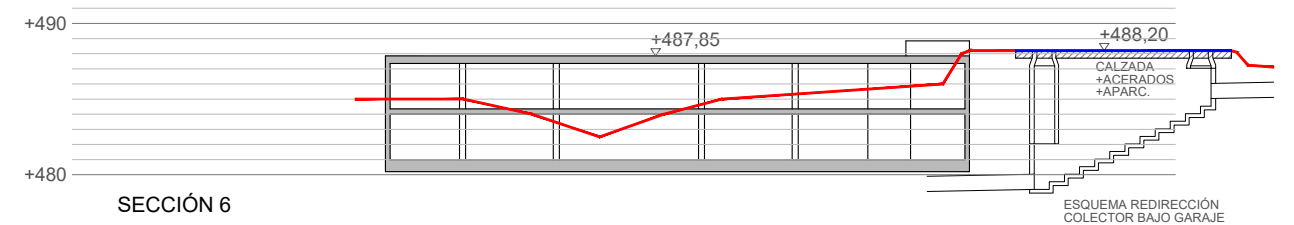
SECCIÓN 3



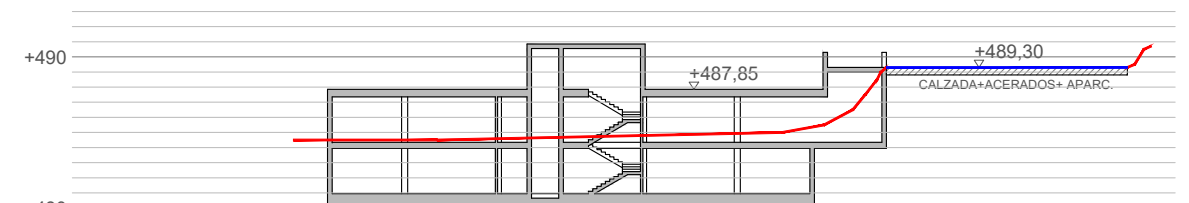
SECCIÓN 4



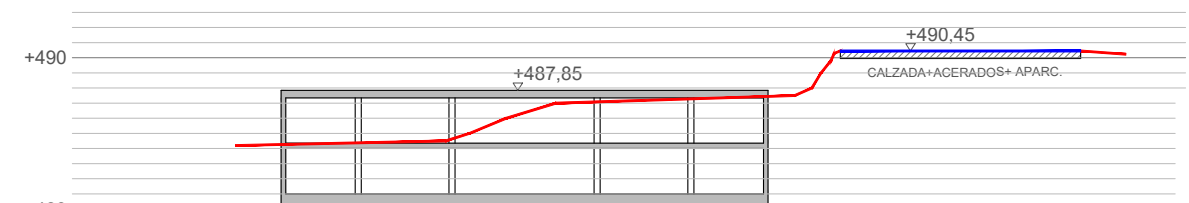
SECCIÓN 5



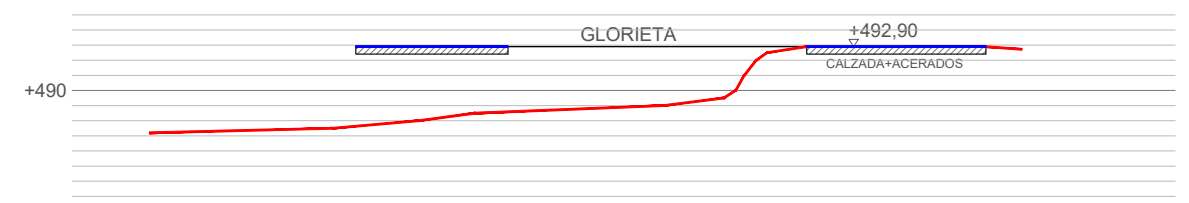
SECCIÓN 6



SECCIÓN 7

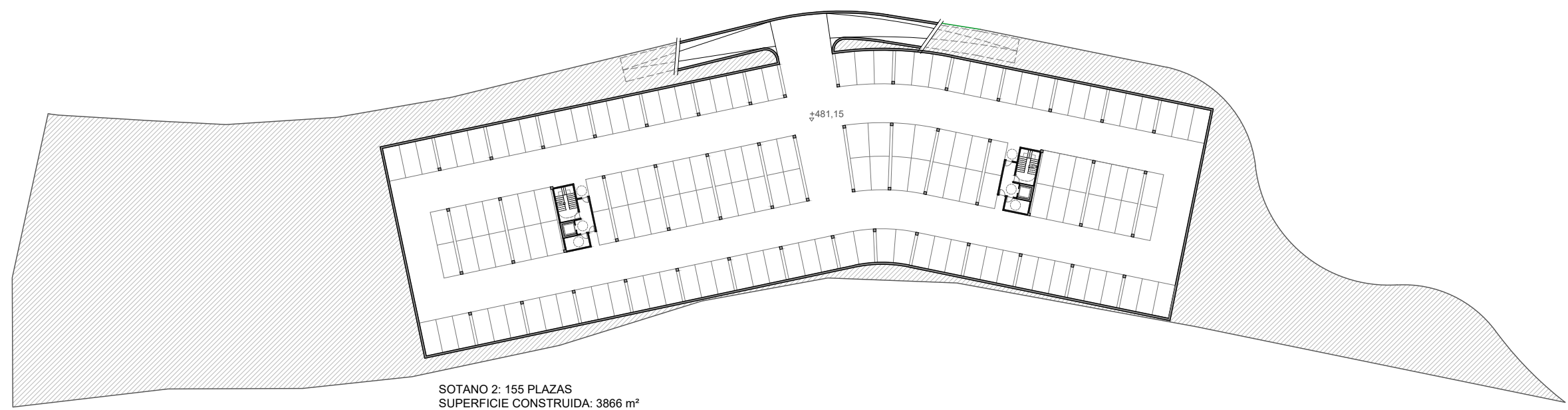
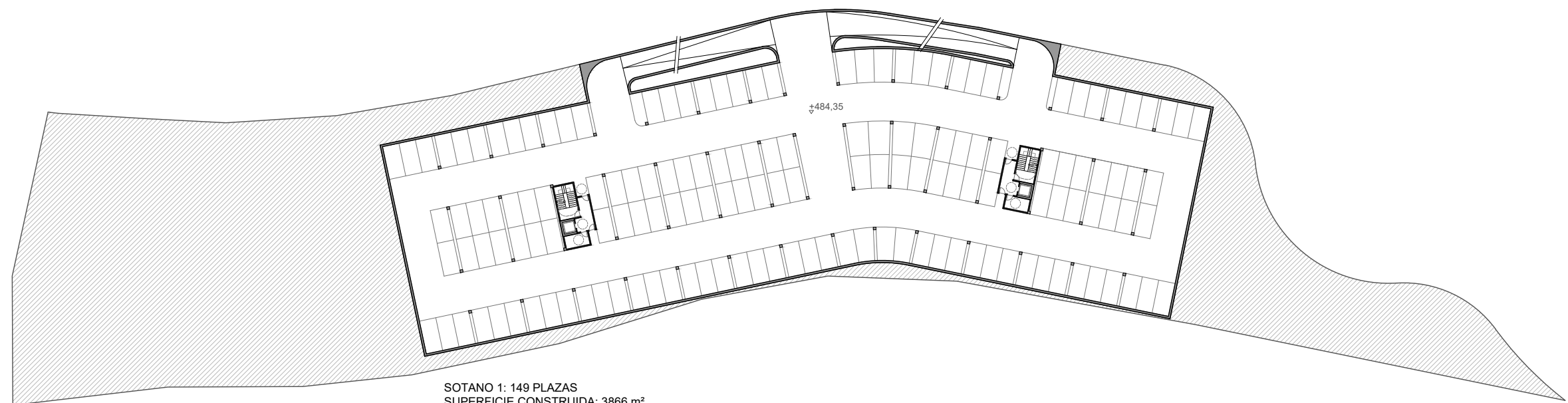
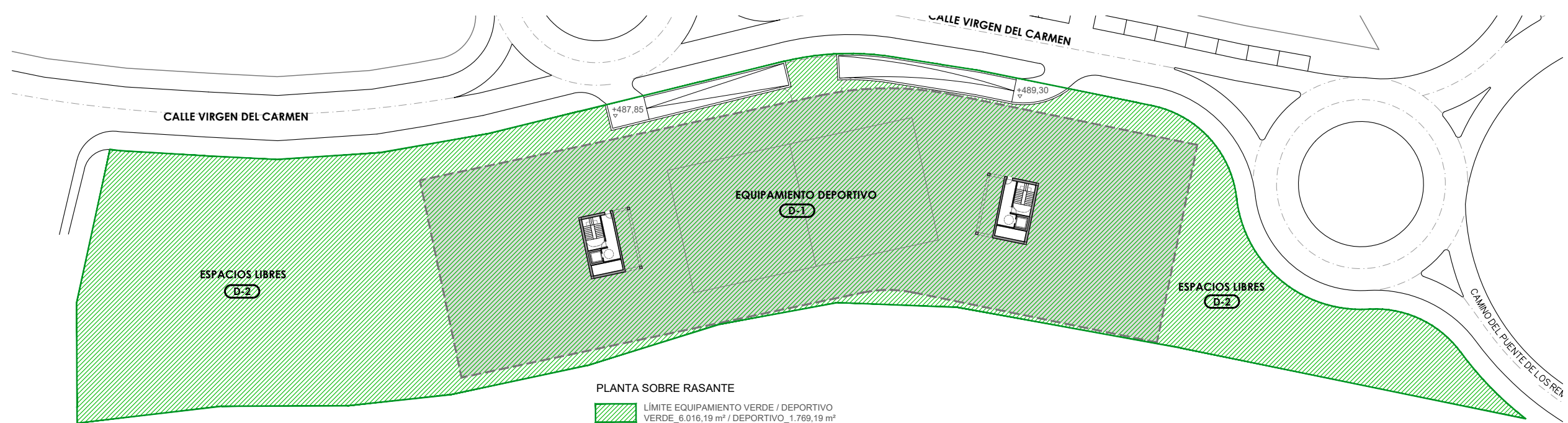


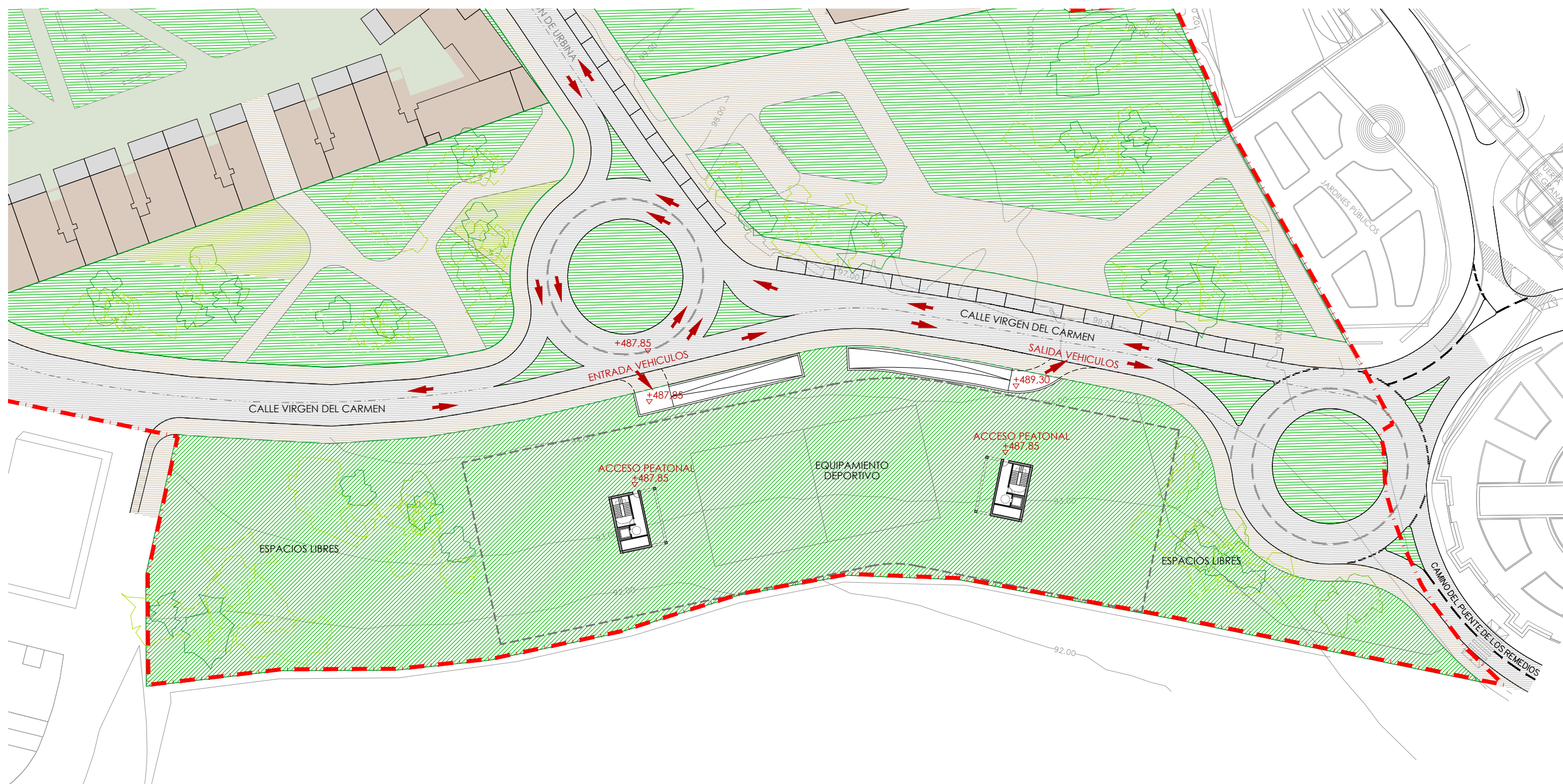
SECCIÓN 8



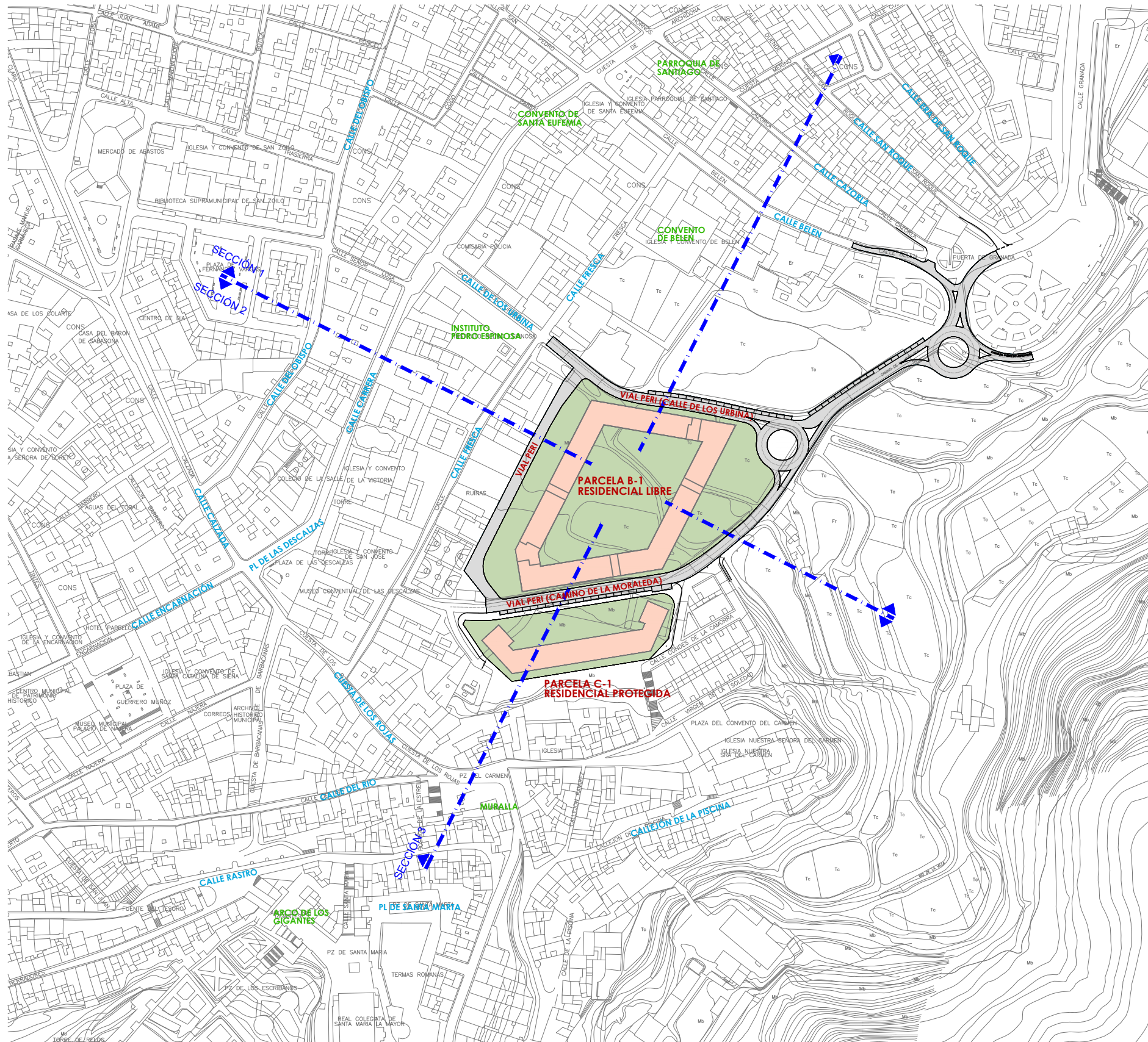
SECCIÓN 9

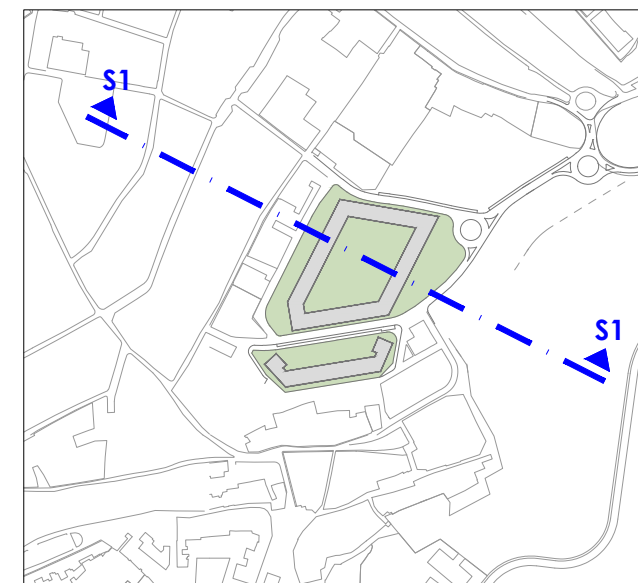
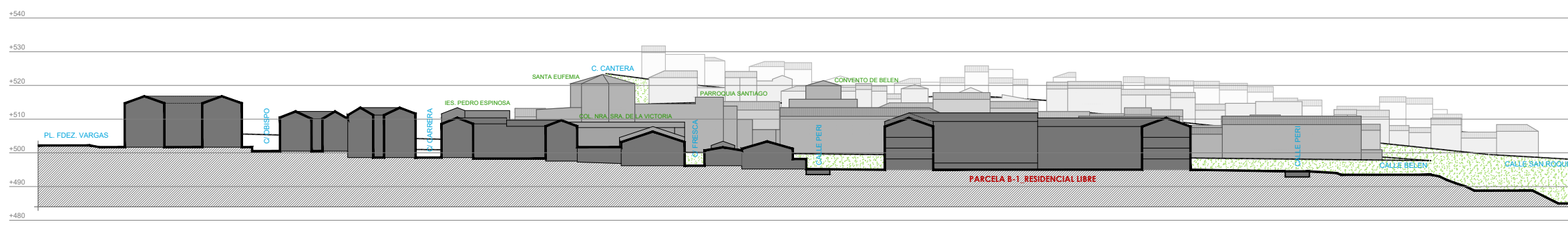
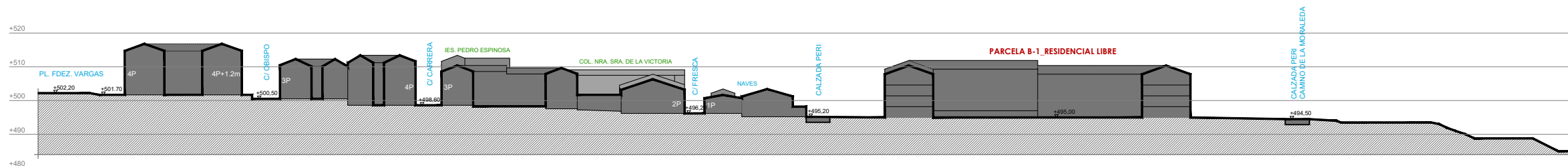
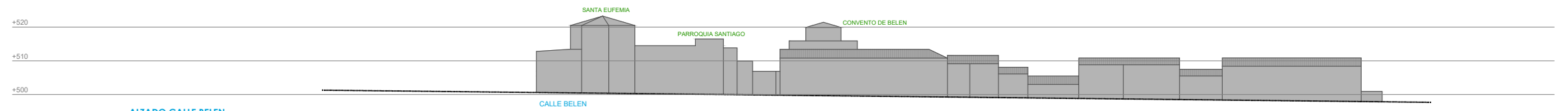
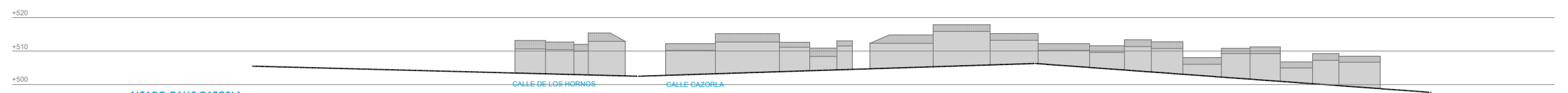
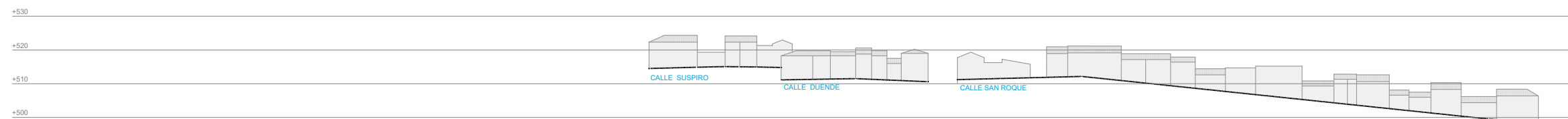
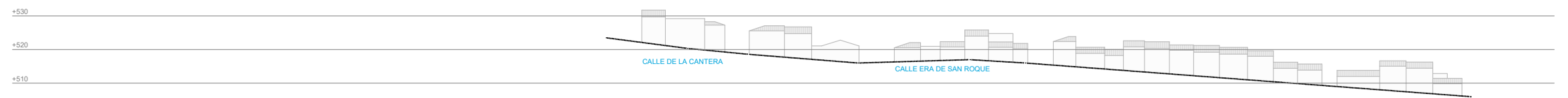
— RASANTE CALLE VIRGEN DEL CARMEN
— SECCIÓN TERRENO NATURAL

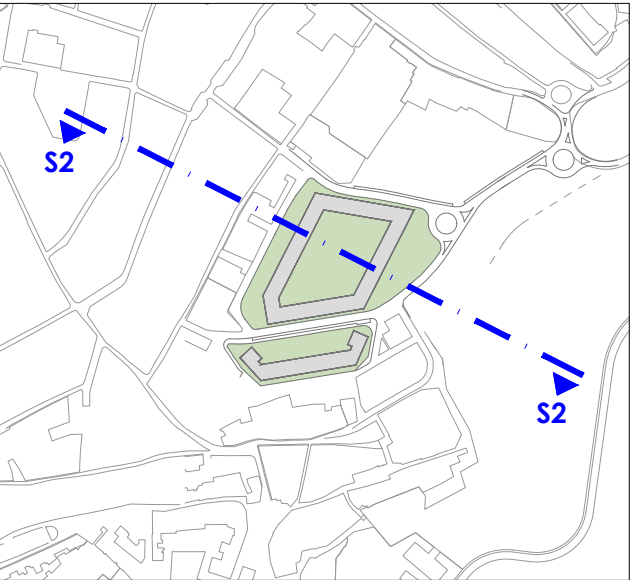
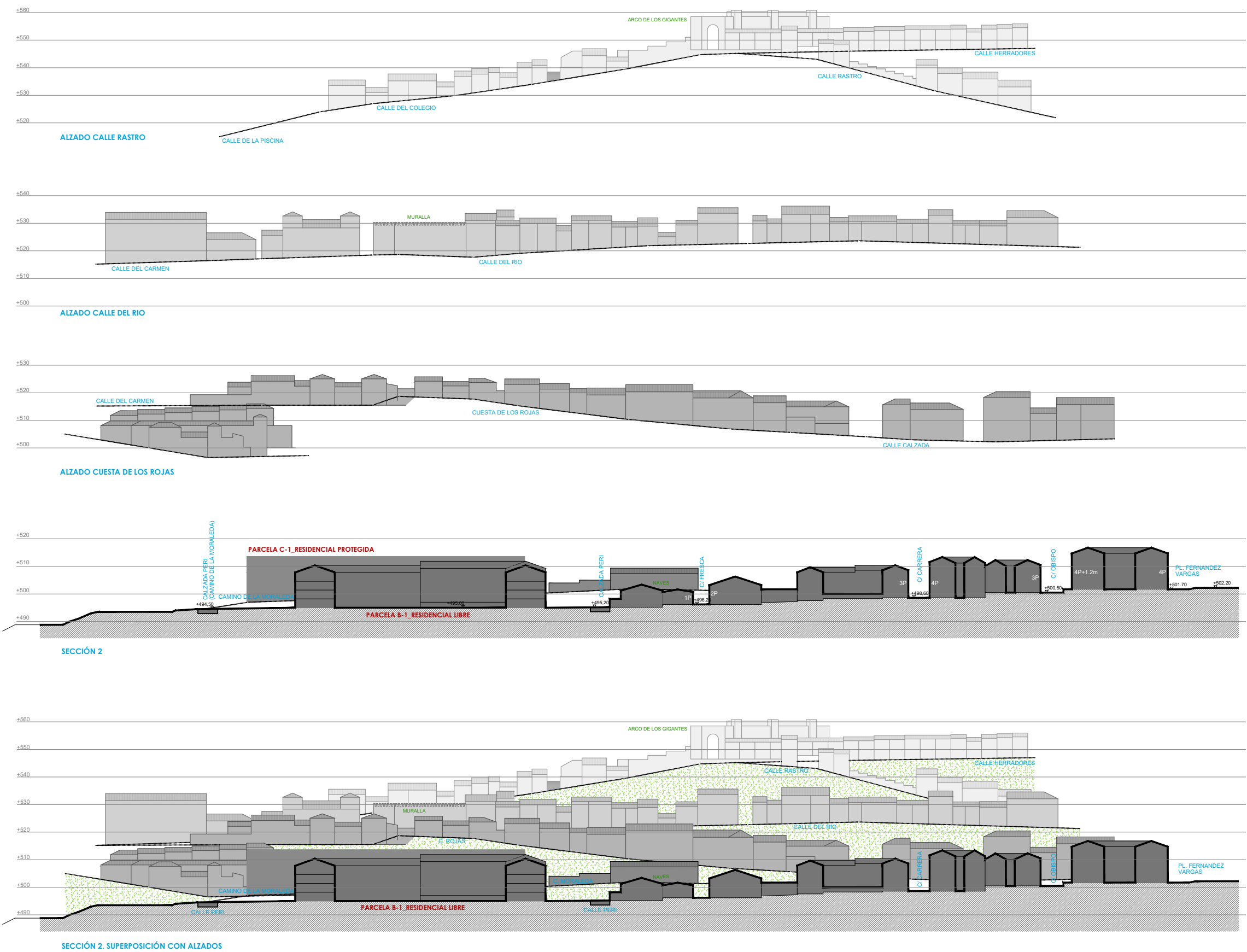


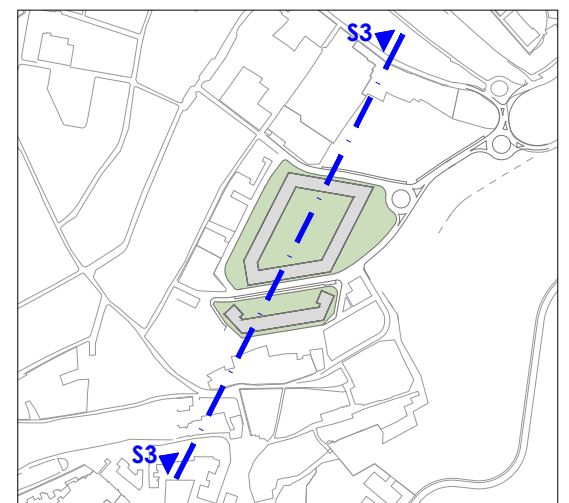
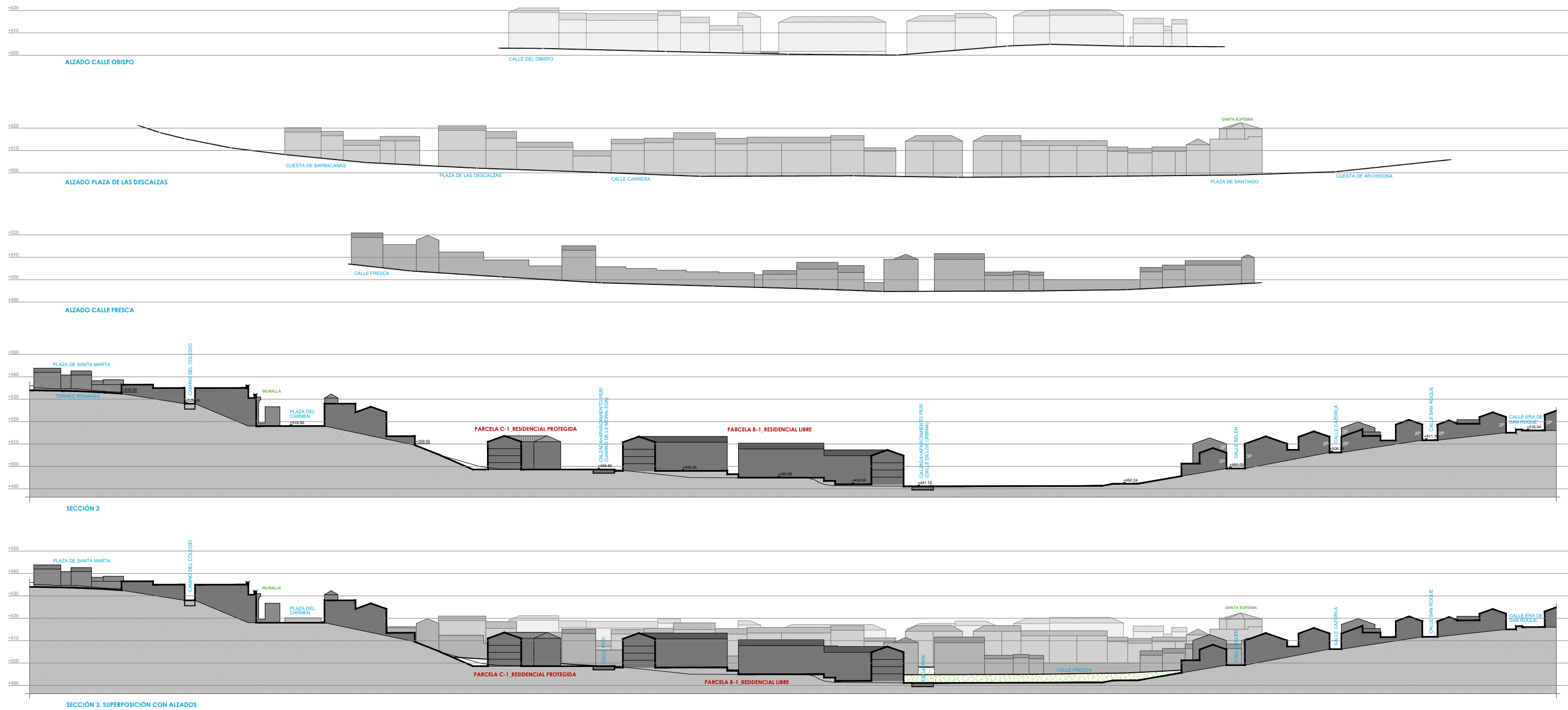


-  DIRECCION Y SENTIDO DE LA CIRCULACIÓN
-  PROYECCIÓN GARAJE. DOS PLANTAS 305 PLAZAS
-  LÍMITE EQUIPAMIENTO VERDE / DEPORTIVO
-  VIARIO
-  LIMITE PRI









CONSULTA EDIFICACIÓN PLANTEADA EN LAS PARCELAS RESULTANTES
SECTOR SUNC-HM LA MORALEDA -ANTEQUERA

JUSTIFICACIÓN ALTURAS
SECCIÓN III

ESCALA 1/1.750

22

V. RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Ayuntamiento de Antequera dispone de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado de forma definitiva por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el día 10 de junio de 2010, publicado en el BOJA 148 de 29 de julio.

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.

El Proyecto de Reparcelación Voluntaria está Aprobado Definitivamente y las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Antequera con fecha de entrada 11 de noviembre de 2014, por lo que las parcelas resultantes de la ordenación del Plan Parcial son definitivas.

Analizados los parámetros urbanísticos propuestos en el Plan Parcial se observó que la promoción es inviable desde el punto de vista económico. El objeto del documento es redefinir dichos parámetros con la finalidad de hacer viable el Sector, para lo que se hace un estudio de la problemática.

Tras analizar la problemática urbanística existente y estudiando la mejora del vacío urbano y a beneficio del interés general, se consideró como ajustado a la legalidad vigente territorial y urbanística la formalización de un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, que fue firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Antequera y la Junta de Compensación del Sector SUNC-HM "Huertos de la Moraleda" con fecha 4 de julio de 2024.

En dicho Convenio Urbanístico se define que las modificaciones propuestas deberán tramitarse por medio de un Instrumento de Planeamiento, **el Plan de Reforma Interior**.

Así pues, este Plan de Reforma Interior establece una nueva división de parcelas redistribuyendo los aprovechamientos dentro de las mismas.

2. SITUACIÓN

El área de actuación se sitúa en el lugar denominado "Huertos de la Moraleda", al este del municipio de Antequera.

El sector de suelo apto para urbanizar objeto del presente Plan de Reforma Interior viene determinado por el planeamiento vigente del PGOU de Antequera. Sin embargo, tras un análisis in situ del sector y con un nuevo levantamiento topográfico se ha detectado una zona que no se ha incluido en la delimitación y deberían estar:

- Zona de colegios. Aparece una cuña que no está dentro de la delimitación.

Se corrige este aspecto, quedando una superficie de 50.599,16 m² frente a los 50.358,87 m² definidos en el Plan Parcial y el PGOU.

Las parcelas son las resultantes del **Proyecto de Reparcelación Voluntaria** correspondientes al desarrollo del Plan Parcial del Sector SUNC-HM "Huertos de la Moraleda".

3. ORDENACIÓN

La finalidad y objetivo de este Plan de Reforma Interior es establecer la ordenación detallada de este área urbana sujeta a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación y colmatación de la misma, consiguiendo dar viabilidad al desarrollo urbanístico del sector.

Las principales modificaciones respecto a la **ordenación** establecida en el Plan Parcial son:

Se mantiene el trazado de viales principales (Camino de la Moraleda y Callejón de Urbina), dotándolos de la infraestructura necesaria, resolviendo las intersecciones del viario existente con la creación de una nueva rotonda que soluciona el aumento de flujo viario que supone el acceso a la ciudad a través de la Puerta de Granada.

Se realiza un nuevo vial en las edificaciones traseras de la Calle Fresca, dotándolo de mayor sección mediante una franja verde, que permita una mayor adaptación al terreno, al tiempo que atenúa la imagen de las mismas mediante un filtro vegetal.

Se elimina la edificación en la parcela recayente al Río de la Villa con el fin de preservar la cornisa del río, generando un espacio libre o parque urbano abierto a cota de viario, para el disfrute de la ciudad. Además nos permite ubicar bajo rasante la dotación necesaria de aparcamiento público en la mejor ubicación posible, anexa al Camino de la Moraleda, y por tanto, al nuevo flujo de acceso a la ciudad.

El viario de conexión entre el Camino de la Moraleda y la Calle Tenerías se sustituye por un recorrido peatonal, permitiendo el tráfico rodado restringido para el acceso al mesón existente. Este recorrido conectará peatonalmente la Calle Tenerías con el callejón de acceso a dicho mesón.

Se mantiene la red viaria trazada por el PGOU como estructurante para la ordenación, quedando así el sector dividido en cuatro zonas:

ZONA A:

Con una superficie total de 8.662,83 m², dividida en dos sub-zonas, la primera para **usos terciarios**, con una superficie total de 4.491,32 m², y la segunda destinada a jardines, **Espacios Libres de uso público**, con una superficie total de 4.171,51 m² en la que se incluye un Sistema Técnico de Infraestructuras.

Sobre la parcela destinada a usos terciarios se prevé una ocupación máxima de 2.600 m² y una edificabilidad máxima de 2.600 m²t. De igual forma se habilitarán las plantas sótano, con una ocupación máxima de 2.600 m², para servicios y aparcamiento público con capacidad superior a una plaza por cada 75 m² construidos sobre rasante, con un mínimo de 60 plazas.

ZONA B:

Con una superficie total de 16.989,08 m², se divide en tres sub-zonas, la primera de 11.002,64 m² destinada al **uso residencial (vivienda libre)** se establece en la zona central de este espacio. Esta parcela tiene destinada una edificabilidad máxima de 17.568,17 m²t para un máximo de 140 viviendas y un mínimo de 176 plazas de aparcamiento.

Flanqueando a esta zona residencial central se articulan otros dos espacios destinados a **Espacios Libres de uso público**, con jardines e itinerarios peatonales. La zona oeste tiene una superficie de 3.535,74 m² y por ella discurre un **viario con tráfico restringido**, que recoge las traseras de las edificaciones de la Calle Fresca. En la zona este encontramos otro Espacio Libre de superficie 2.450,70 m² en la que se incluye un Sistema Técnico de Infraestructuras.

ZONA C

Tiene una superficie total de 7.331,03 m² y se divide en dos sub-zonas, la primera de 4.977,58 m² de superficie destinada al **uso residencial (vivienda protegida)**. Esta parcela tiene destinada una edificabilidad máxima de 7.529,21 m² para un máximo de 72 viviendas y un mínimo de 76 plazas de aparcamiento.

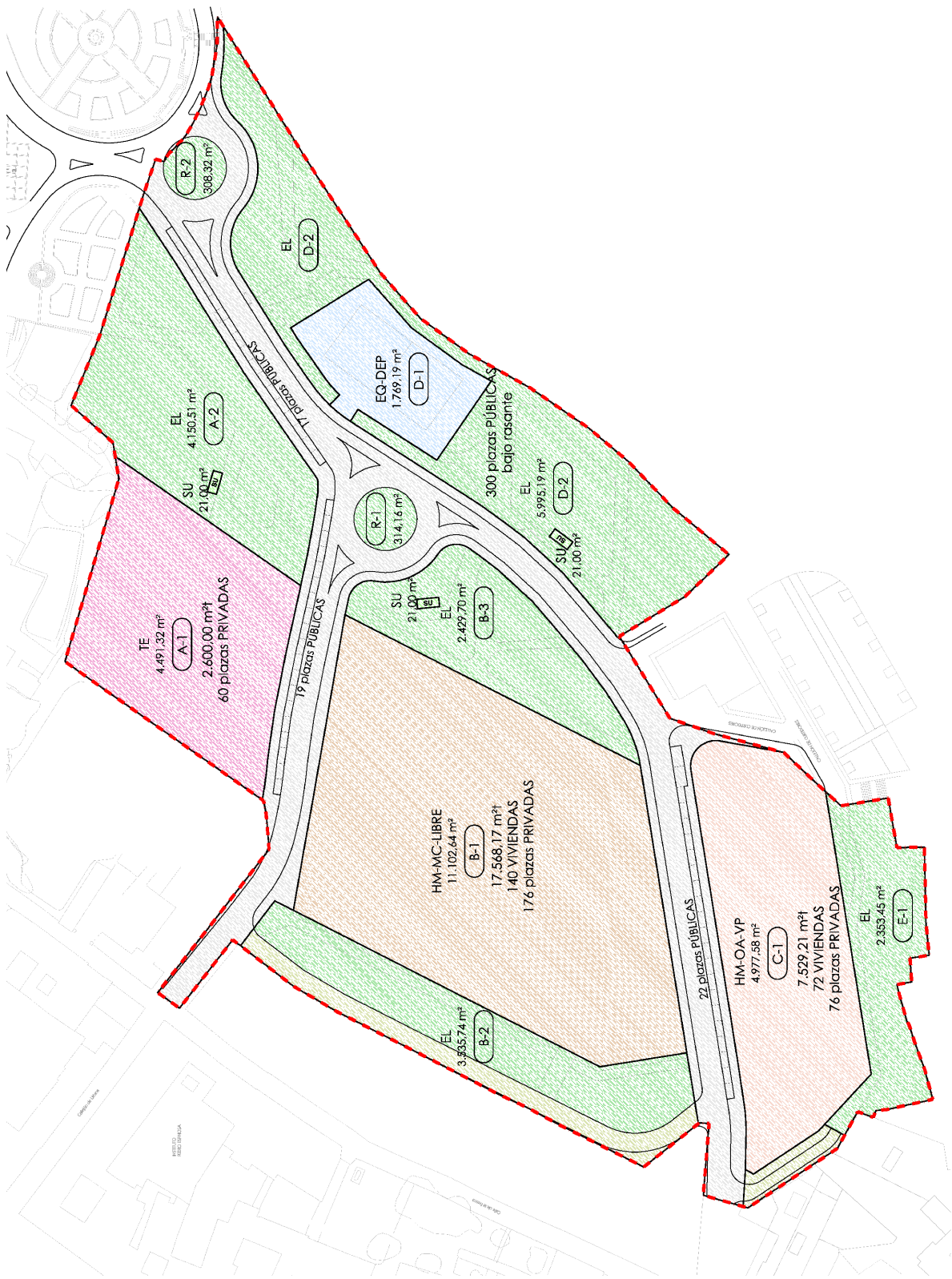
El resto de la zona tiene una superficie de 2.353,45 m² y se destina exclusivamente a **Espacio Libre ajardinado** con una fuerte pendiente. En la zona oeste se establece un **viario de tráfico restringido** para dar acceso a un mesón preexistente.

ZONA D

Esta zona se establece como cierre de la urbanización, creando una gran zona de Espacios Libres que sirve de transición entre la ciudad edificada y el valle del río, creando un espacio con unas magníficas vistas que sirva como esparcimiento y disfrute de la ciudadanía. Presenta una superficie total de 7.785,38 m² y destinando una parcela de 1.769,19 m² al **uso deportivo**, quedando los restantes 6.016,19 m² (en la que se incluye un Sistema Técnico de Infraestructuras) como **Espacios Libres de uso público**.

Esta manzana tiene la particularidad de acoger un **aparcamiento** en el subsuelo de manera que se entiende que se trata de una superficie continua a cota de vial de acceso, eliminando el talud natural del terreno hacia el río que se aprovecha para la construcción del citado aparcamiento.

El **resto del área** incluida en el ámbito, se destina al sistema viario formado por aceras (de 3 metros de ancho), áreas de rodadura de vehículos y 58 plazas de aparcamiento en línea, con una superficie total de 9.208,36 m². Dentro del Sistema Viario quedan englobadas dos rotondas ajardinadas (espacios libres) que contabilizan 622,48 m². Se introducen también en los Espacios Libres tres Sistemas Técnicos de Infraestructuras para ubicación de Centros de Transformación Eléctricos.



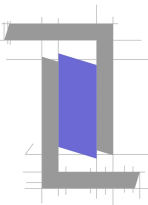
5. GESTIÓN

Se desarrollará por el sistema de Compensación a través de su respectivo Proyecto de Reparcelación. La administración actuante (Ayuntamiento de Antequera) y los propietarios se constituirán en Junta de Compensación.

Córdoba, abril 2025

Gonzalo Manuel Aguilar de Dios Ruiz


Arquitecto



firmado digitalmente por:



GONZALO M. AGUILAR DE DIOS
arquitecto