

ESTUDIO DE DETALLE

EDIFICIO PARA APARCAMIENTOS Y LOCAL REFORMA Y AMPLIACIÓN PARA HOSPITAL DE DÍA

Cl. Chimeneas nº 1 y 3 - Callejón La Gloria nº 3A, 7 y 9
Cl. Merecillas nº 1- Cl. Laguna nº 4, en Antequera. (Málaga)

FECHA:
Marzo 2023

PROMOTORES:

SERVICIOS VENEZUELA C.B.
ROSARIO MORENO LOPEZ
FERNANDO MORENO AGUILAR
JUAN LUIS MORENO AGUILAR
JOAQUÍN MARTÍNEZ LÓPEZ
MARTUKI 2016, S.L

ARQUITECTO:

CARLOS ARAUJO TRIGO. Col. Nº 110 COAMA

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E80028745100P3Z2B4O9C1B7
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
Fecha: 07/03/2024
Hora: 08:28



HOJA RESUMEN DE LOS DATOS GENERALES

Proyecto: **ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO PARA APARCAMIENTOS Y LOCAL
REFORMA Y AMPLIACIÓN PARA HOSPITAL DE DÍA**

Situación: **Cl. Chimeneas nº 1 y 3 - Callejón La Gloria nº 3A, 7 y 9
Cl. Merciallas nº 1- Cl. Laguna nº 4, en Antequera. (Málaga)**

Promotores: **SERVICIOS VENEZUELA C.B.
ROSARIO MORENO LOPEZ
FERNANDO MORENO AGUILAR
JUAN LUIS MORENO AGUILAR
JOAQUÍN MARTÍNEZ LÓPEZ
MARTUKI 2016, S.L**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
Fecha: 07/03/2024
Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



INDICE:

MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- 1.1 Datos identificativos del ámbito de actuación
- 1.2 Objeto del Estudio de Detalle
- 1.3 Programa de necesidades
- 1.4 Usos

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1 Marco urbanístico de referencia
- 3.2 Descripción y justificación de la solución adoptada
- 3.3 Justificación de viales existentes y propuestos
- 3.4 Justificación la Normativa Urbanística
- 3.5 Justificación Y compatibilidad de uso
- 3.6 Cesiones al Excmo. Ayuntamiento

4. MEMORIA ECONÓMICA

- 4.1 Estudio económico financiero
- 4.2 Memoria de viabilidad
- 4.3 Informe de sostenibilidad económica

ANEXOS

Información sobre circunstancias y normativa urbanística de aplicación



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
 FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
 Fecha: 07/03/2024
 Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



MEMÓRIA

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20242651217
JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023		Fecha: 07/03/2024
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024		Hora: 08:28
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02		
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)		



MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Los inmuebles objetos de la presente actuación urbanística se encuentran situados en la localidad de Antequera en Cl. Chimeneas nº 1 y 3 - Callejón La Gloria nº 3A, 7 y 9 - Cl. Mecerillas nº 1 y Cl. Laguna nº 4, con referencias catastrales: 1284919UF6918S0001 KO, 1284918UF6918S000100, 1284938UF6918S000180, 1284928UF6918S0001EO, 1284927UF6918S0001JO, 1284904UF6918N0001WQ y 1284904UF6918N0001WQ, respectivamente.

Dichos inmuebles se sitúan dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Antequera. Les son de aplicación las ordenanzas correspondientes a la zona N2 y N6.

De igual forma, dichos inmuebles se encuentran dentro de la delimitación del Bien de Interés Cultural (SIC) "Conjunto Histórico" de Antequera.

Junto al inmueble de calle Chimeneas nº 1 se encuentra el Teatro Torcal, inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, de Arquitectura del Movimiento Moderno (DOCOMOMO).

La parcela destinada a la construcción de edificio para uso de aparcamiento y local está compuesta por los siguientes inmuebles:

1. Inmueble situado en Cl. Chimeneas nº 3 en Antequera, Málaga con Referencia catastral 1284918UF6918S0001OO, superficie de solar de 73.14 m2 y cuyo propietario es Servicios Venezuela C.B. El solar es medianero y se encuentra vacío, conservando la antigua fachada del edificio. La parcela tiene forma irregular, estrecha y alargada con la fachada mayor a calle Chimeneas y una pequeña fachada a calle Herrezuelos.
1. Inmueble situado en Cl. Chimeneas nº 1 en Antequera, Málaga, con referencia catastral 1284919UF6918S0001KO tiene una superficie ocupada de 1.540,90 m2. Propiedad de Servicios Venezuela C.B La parcela tiene forma irregular de B+1, entre medianerías y con fachadas a la calle Chimeneas y callejón la gloria. En ella se encuentra un edificio con uso de aparcamientos y una vivienda
2. Inmueble situado en callejón La Gloria nº 3(A) en Antequera, Málaga, con referencia catastral 1284938UF6918S0001BO y una superficie ocupada de 24.56 m2. Propiedad de Martuki 2016, S.L. La parcela tiene forma irregular, con una construcción en planta baja entre medianerías.
3. Inmueble situado en callejón La Gloria nº 7 en Antequera, Málaga, con referencia catastral 1284928UF6918S0001EO y una superficie ocupada de 18.56 m2. Propiedad de Martuki 2016, S.L. La parcela tiene forma rectangular, con una construcción en planta baja entre medianerías.
4. Inmueble situado en callejón La Gloria nº 9 en Antequera, Málaga, con referencia catastral 1284927UF6918S0001JO con una superficie ocupada de 22.43 m2 y propiedad de Joaquín Martínez López. La parcela tiene forma rectangular, con una construcción en planta baja entre medianerías con uso de cochera.
5. Inmueble situado en calle Mecerillas nº 11 en Antequera, Málaga, con referencia catastral 1284904UF6918N0001WQ y una superficie ocupada de 498,92 m2, cuyo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
 FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
 Fecha: 07/03/2024
 Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



propietario es Servicios Venezuela C.B. Este inmueble pertenece al sótano del edificio, cuya utilización y uso es común con el de Cl. Chimeneas nº 1, su uso actual es el de aparcamientos.

El inmueble cuyo uso está proyectado como Hospital de día situado en calle Laguna nº 4, en Antequera, Málaga, con referencia catastral 1284933UF6918S0001ZO, tiene una superficie de solar de 809,28 m2. La parcela tiene forma irregular y alberga una vivienda unifamiliar entre medianeras de B+1+aprovechamiento que dispone de un gran patio en la parte trasera. Los propietarios son; Rosario Moreno López, Fernando Moreno Aguilar y Juan Luis Moreno Aguilar

Las superficies construidas de los distintos inmuebles que componen el proyecto son las siguientes:

NIVEL	CL. CHIMENEAS, 1	CJ. LA GLORIA, 3A Y 7	CJ. LA GLORIA, 9	CL. MERECELLAS, 11 (SÓTANO)	CL. LAGUNA, 4
0	1.543,45			497,84	
1	164,20	43,12	22,43		272,17
2					272,17
3					252,96
TOTAL	1.707,65	43,12	22,43		797,30

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del estudio de detalle es la verificación del cumplimiento de las circunstancias Urbanísticas y la aprobación de las cesiones propuestas para la construcción de un edificio de aparcamientos y local sin uso específico y la reforma y ampliación de inmueble para hospital de día, en C/ Chimeneas nº 1 y 3, Callejón la Gloria nº 3A, 7 y 9, C/ Merecellas nº 11 y C/ Laguna nº 4 de Antequera.

Uno de los objetivos de este proyecto es la unión de la calle Chimeneas y callejón la Gloria. Actualmente la calle Chimeneas termina en fondo de saco, siendo muy estrecha y de escaso el tránsito en este tramo. Por otro lado el callejón de la Gloria en su unión con calle Cantareros es un sitio poco transitado, dando lugar a actos vandálicos de forma regular. Con la solución adoptada, estas calles al estar unidas aumentamos su tránsito, ofrecemos una alternativa peatonal de paso, se amplía su anchura y ofrecemos la posibilidad de añadir una superficie de solar al teatro Torcal.

Para poder llevar a cabo esta solución se ofrece al Excmo. Ayuntamiento de Antequera una serie de cesiones.

1.3 PROGRAMA DE NECESIDADES

Se deben construir dos edificios, uno de ellos destinado a aparcamiento y local y el otro a hospital de día.

El motivo de unificar la construcción de los edificios en un solo proyecto, es la de poder acceder a los aparcamientos situados en planta sótano del hospital de día, ya que al tratarse de una reforma y rehabilitación de un edificio construido impide la accesibilidad de los vehículos al mismo.

El edificio de aparcamientos consta de planta sótano, dos plantas y casetón sobre rasante. El local sin uso se desarrollara en dos plantas sobre rasante.

En el hospital de día mantiene el número de plantas actual, conservando sus fachadas y crujías. La parte trasera del edificio se ampliará siguiendo la normativa que recoge el PGOU de patio tradicional y de esta manera poder ampliar la superficie construida y dotar al edificio de aparcamientos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
 FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
 Fecha: 07/03/2024
 Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



1.4 USOS

Zona N2 es el residencial, tanto de alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar) como de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), no regulándose dicha pormenorización.

Nona N6 es el industrial de segunda categoría, en que las industrias, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en áreas urbanas con predominio de uso residencial.

2. Las parcelas situadas entre calle Gloria y calle Chimenea del casco de Antequera, tendrán como uso dominante el de garajes privados y públicos.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

- La vivienda estará adscrita al edificio industrial, pero con acceso independiente.
- La proporción máxima será de una vivienda por edificación industrial con un límite de 150 m2 construidos.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

El Estudio de Detalle una vez Aprobado Inicialmente se someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días, según los artículos 76 y 78 de la LISTA y posteriormente obtener la Aprobación Definitiva.

Los propietarios de los inmuebles afectados son los siguientes:

Servicios Venezuela C.B.
Cl. Chimeneas s/n, Antequera (Málaga)
CIF: E-93045052

Rosario Moreno López
Cl. Laguna nº 4, Antequera (Málaga)
DNI: 25322364P

Fernando Moreno Aguilar
Cl. Callejón de la Gloria nº 3, 3ºB en Antequera (Málaga)
DNI: 25346323R

Juan Luis Moreno Aguilar
Cl. Callejón de la Gloria nº 3, 3ºB
Antequera (Málaga)
DNI: 25346322T

Martuki 2016, S.L.
Cl. Santísima Trinidad nº16, bajo
Antequera (Málaga)
CIF: B-93466605

Joaquín Martínez López
Cl. La Tercia Nº 3, 1ºB
Antequera (Málaga)
DNI: 25275538X



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
Fecha: 07/03/2024
Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Para redactar el presente Estudio de Detalle se ha tomado como referencia urbanística el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Antequera. Les son de aplicación las ordenanzas correspondientes a la zona N2 y N6 del PEPRI.

3.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El presente Estudio de Detalle propone la ordenación de la parcela que es su objeto, señalando sus alineaciones, cesiones y ordenando el volumen edificable mediante la distribución en él de la edificabilidad autorizada.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE VIALES EXISTENTES Y PROPUESTOS

Los viales existentes como son la calle Chimeneas y callejón de la Gloria mantienen las mismas superficies y anchuras que existen en la actualidad. Dentro de las actuaciones propuestas se pretende la apertura del espacio para la unión de calle Chimeneas y callejón de la Gloria. Esta actuación se proyecta por la zona de afección del Teatro Torcal, la cual incluye la zona peatonal adyacente de su lado Oeste. Para proceder a la apertura entre los viales anteriormente mencionados, es necesario el cambio de la ubicación de la escalera de acceso al callejón de la Gloria, ya que con su situación actual impide el paso.

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos se recoge en las fichas de información sobre circunstancias y normativa urbanística de aplicación adjuntas en el Anexo de este proyecto.

Condiciones de edificación.

- **Edificio para aparcamiento y local:**

Edificabilidad:

El siguiente cuadro muestra la superficie máxima edificable permitida.

PARCELA	SUPERFICIE	ORDENANZA DE APLICACIÓN	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	
			COEFICIENTE/h MAX.	SUPERFICIE
1 CI Chimeneas, 3	73,14	N2	3 PLANTAS	219,42
2 CI Chimeneas, 1	1.543,45	N6	1,60	2.469,52
3 Cj. La Gloria, 3(A)	24,56	N6	1,60	39,30
4 Cj. La Gloria, 7	18,56	N6	1,60	29,70
5 Cj. La Gloria, 9	22,43	N6	1,60	35,89
TOTAL	1.609,00			2.574,40
TOTAL	1.682,14			2.793,82



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
 FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
 Fecha: 07/03/2024
 Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



La superficie máxima edificable en la zona N2 es de 2.574,40m². Dado que el solar de Cl. Chimeneas tiene una superficie de 73,14m² y que es un espacio de cesión al Excmo. Ayuntamiento, se solicita la compensación de su edificabilidad de 219,42m² en este edificio.

Ocupación:

La superficie de ocupación máxima edificable por plantas es la siguiente:

			NORMATIVA	PROYECTO	EXCESO	DEFECTO
OCUPACIÓN MAX.	PL. BAJA	80%	1.345,71	1.158,61		187,10
	PL. 1ª	40%	672,86	862,67	189,81	
	PL. 2ª	40%	672,86	610,80		62,06

En planta primera superamos 40% de ocupación en 189,81m². En planta baja y segunda no superamos la ocupación máxima por planta, por lo que existe un defecto de 187,10m² y 62,06m², respectivamente. Se solicita la compensación del exceso de ocupación en planta primera, por las cesiones que se realizan al Excmo. Ayuntamiento como son; el espacio de viales para comunicación de Cl. Chimeneas y Callejón La Gloria, el espacio utilizado para la ampliación de Cl. Chimeneas, el espacio de cesión de equipamiento público y por el defecto de ocupación de planta baja y segunda, ya que no se realiza la ocupación máxima.

Superficies construidas:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS EDIFICIO APARCAMIENTO Y LOCAL								
NIVEL	PLANTA	NO COMPUTABLE			COMPUTABLE			TOTAL CONSTRUIDA
		APARCAMIENTO	LOCAL	TOTAL	APARCAMIENTO	LOCAL	TOTAL	
-1	SÓTANO	1.484,22		1.484,22				1.484,22
0	SÓTANO	307,79	291,37	599,16				1.214,57
	BAJA				615,41	615,41		
1	BAJA				251,83	291,37	543,20	1.154,02
	PRIMERA				610,82	610,82	610,82	
2	PRIMERA				251,85	251,85		862,65
	SEGUNDA				610,80	610,80		
3	CASETÓN	36,81		36,81				36,81
	TOTAL	1.828,82	291,37	2.120,19	2.340,71	291,37	2.632,08	4.752,27

SUP. REFORMA APARCAMIENTO SÓTANO CL. MERCILLAS, 11 497,84

- Edificio para hospital de día:

Superficie solar 809,28 m²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS HOSPITAL DE DÍA (CL. LAGUNA nº 4)					
NIVEL	PLANTA	GARAJE	HOSPITAL		TOTAL
			REFORMA	AMPLIACIÓN	
-1	SÓTANO	264,95		99,45	364,40
0	SÓTANO	264,95		99,45	364,40
1	BAJA		272,17	293,33	565,50
2	PRIMERA		272,17	293,33	565,50
3	APROVECHAMIENTO		252,96	293,33	546,29
	TOTAL	529,90	797,30	1.078,89	2.406,09



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
 FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
 Fecha: 07/03/2024
 Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



La edificación propuesta se organiza alrededor de un patio tradicional, que permite superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros de la parcela, no superando la ocupación máxima de la parcela del 70 %.

3.5 JUSTIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO

Según plano de Ordenación de Estructura Urbana de áreas homogéneas y equipamientos, la parcela proyectada para, *Edificio para aparcamiento y local*, está calificada como Área Homogénea de Equipamiento Urbano Social.

El PGOU indica:

-Tomo III, Normativa Urbanística, artículo. 3.2.5.- Uso de equipamiento comunitario, apartado 2:

d) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas

e) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante.

Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

-Tomo IV, Normas de la edificación y normas técnicas de urbanización, artículo 4.76.- Condiciones de uso:

b) Usos compatibles:

- Todo el Equipamiento Comunitario (excepto cementerios), parques y jardines públicos y aparcamientos.

3.6 CESIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO

- Zona de Viario:

Ampliación de Calle Chimeneas78,56m²
Espacio para comunicación de calle Chimeneas y callejón La Gloria146,58m²

-Equipamiento público62,33m²

Total287,47m²

4. MEMORIA ECONÓMICA

4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.1.1 Objetivo

El estudio económico tiene como finalidad el reconocimiento de la viabilidad del Estudio de Detalle, es decir, su gestión. Supone no sólo un programa de inversiones y de compromisos de los distintos agentes con las determinaciones del Estudio, sino que



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
Fecha: 07/03/2024
Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



además este nivel de inversión propuesto por el Estudio, debe surgir sustentado en un equilibrio lo más coherente posible entre las inversiones previstas. Es por ello que debemos proceder a la evaluación económica.

4.1.2 Coste de las obras de construcción y reforma

Los parámetros utilizados para el cálculo de presupuesto son por precios estimados de mercado.

CAPITULO	IMPORTE
1 DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	67.558,19
2 SANEAMIENTO	91.146,40
3 CIMENTACION	171.748,77
4 ESTRUCTURAS .	747.860,16
5 ALBAÑILERIA .	472.931,04
6 CUBIERTA E IMPERMEABILIZACION .	414.227,76
7 ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES .	326.506,69
8 FONTANERIA .	130.611,21
9 REVESTIMIENTOS .	877.103,98
10 CARPINTERIA DE MADERA .	129.752,40
11 CARPINTERIA Y CERRAJERIA .	141.540,89
12 VIDRIOS .	48.503,39
13 PINTURAS .	52.639,94
14 VARIOS .	165.894,71
15 INSTALACIONES VARIAS .	509.186,73
16 PLAN DE CONTROL DE LA OBRA .	21.712,89
17 SEGURIDAD Y SALUD .	75.997,76
Presupuesto de ejecución material	4.444.922,90
20% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	888.984,58
SUMA	5.333.907,48
21% IVA	1.120.120,57
Presupuesto de ejecución por contrata	6.454.028,05

4.2 MEMORIA DE VIABILIDAD

Analizando el mercado se analizan los costes y beneficios;

Coste:

Obras de construcción y reforma de los edificios	5.333.907€
Suelo	1.500.000€
Total	6.833.907€

Beneficio:

Número de aparcamientos 196

Según precios estimativos de la zona donde se incluye este edificio cada aparcamiento se valora la cantidad de 25.000€.

196 aparcamientos x 25.000€= 4.900.000€.

Coste de total del edificio – venta de aparcamientos



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20242651217
JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023 FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02		Fecha: 07/03/2024 Hora: 08:28
<small>APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)</small>		

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



6.833.907€-4.900.000€=1.933.907€

28 Consultas dejarán un beneficio anual neto de 12.000€= 336.000€ al año.

Amortización de diferencia 1.933.907€/336.000€ al año= 5,76 años, sería el periodo de amortización de la inversión, sin contar la explotación de los quirófanos y distintas salas que confeccionan este proyecto.

4.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Cesiones al Ayuntamiento:

- Red viaria 225.14m2
- Equipamiento público 62.33m2

La red viaria no tiene costes de mantenimiento ya que no supone ningún gasto extraordinario en los presupuestos municipales y en cualquier caso se generan ingresos por la concesión de la licencia de obras y por el impuesto sobre bienes inmuebles.

En Antequera, marzo de 2023

Carlos Araujo Trigo
Colegiado num. 110 por el COAMA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
Fecha: 07/03/2024
Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



ANEXOS

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20242651217
JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023		Fecha: 07/03/2024
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024		Hora: 08:28
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02		
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)		



INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 1

PROYECTO: Estudio de detalle de edificio para aparcamientos y local.

EMPLAZAMIENTO: Cl. Chimeneas nº 1 y 3 - Callejón La Gloria 3A, 7 y 9 - Cl. Merciallas nº1, en Antequera. (Málaga)

ENCARGANTE:
SERVICIOS VENEZUELA C.B.
ROSARIO MORENO LOPEZ
FERNANDO MORENO AGUILAR
JUAN LUIS MORENO AGUILAR
JOAQUÍN MARTÍNEZ LÓPEZ
MARTUKI 2016, S.L

ARQUITECTO: CARLOS ARAUJO TRIGO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA <input type="checkbox"/>	Adaptado parcialmente a LOUA <input type="checkbox"/>	Adaptado totalmente a LOUA <input checked="" type="checkbox"/>	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial <input type="checkbox"/>	Aprobación provisional <input type="checkbox"/>	Aprobación definitiva sin publicar <input type="checkbox"/>
------------------------------	---	---	--	------------------------------------	---	---	---

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
				De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Protección según PEPMF	<input type="checkbox"/>

Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
				De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Sometido a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Protección según PEPMF	<input type="checkbox"/>

OBSERVACIONES:

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS de MÁLAGA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023 FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
Fecha: 07/03/2024
Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	P.G.O.U.		
Calificación urbanística detallada	Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI)		
Ordenanza de aplicación	Zona N6		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	400,00 m2		1.609,00 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada			
Diámetro mínimo inscrito	10 m		CUMPLE
Nº máx. viviendas	1		0
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	ALINEADO A VIAL		ALINEADO A VIAL
Altura máxima, nº de plantas	B+2		B+2
Altura máxima, metros	10 m		9.40 m
Altura mínima	Planta baja		CUMPLE
Edificabilidad neta	1,60 (m2t/m2s) 2.574,40 m2		2.632,08m2 *
Ocupación planta baja	80% (1.345,71 m2)		1.158,61 m2 *
Ocupación planta primera	40% (672,86 m2)		862,67 m2 *
Ocupación otras plantas	40% (672,86 m2)		610,80 m2 *
Separación a lindero público	ALINEADA A VIAL O 3m		ALINEADA A VIAL
Separación a lindero privado	3 m		3 m
Separación entre edificios	ADOSADO A MEDIANERÍA		ADOSADO A MEDIANERÍA
Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes	NO SE ADMITEN		NO EXISTEN
Elementos salientes	VUELOS DE ALEROS 75 CM		NO EXISTEN
Usos predominantes	INDUSTRIAL		EDIFICIO PARA APARCAMIENTOS Y LOCAL
Usos compatibles	TODOS		CUMPLE
Usos prohibidos	CEMENTERIOS, RESIDENCIAL Y GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES		CUMPLE
Plazas mínimas de aparcamiento			
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

* SUPERFICIES JUSTIFICADAS EN MEMORIA EN APARTADO:

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA. Condiciones de edificación. Edificio para aparcamiento y local:

En Antequera, septiembre de 2022

Fdo.

Carlos Araujo Trigo, arquitecto/a

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDUA (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS de MÁLAGA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
Fecha: 07/03/2024
Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 1

PROYECTO: estudio de detalle para hospital de día EMPLAZAMIENTO: Cl. Laguna, 4 en Antequera (Málaga)

ENCARGANTE:
SERVICIOS VENEZUELA C.B.
ROSARIO MORENO LOPEZ
FERNANDO MORENO AGUILAR
JUAN LUIS MORENO AGUILAR
JOAQUÍN MARTÍNEZ LÓPEZ
MARTUKI 2016, S.L

ARQUITECTO: CARLOS ARAUJO TRIGO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA <input type="checkbox"/>	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial <input type="checkbox"/>
	Adaptado parcialmente a LOUA <input type="checkbox"/>		Aprobación provisional <input type="checkbox"/>
	Adaptado totalmente a LOUA <input checked="" type="checkbox"/>		Aprobación definitiva sin publicar <input type="checkbox"/>

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
				De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Protección según PEPMF	<input type="checkbox"/>

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
				De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Sometido a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Protección según PEPMF	<input type="checkbox"/>

OBSERVACIONES:

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normalivas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS de MÁLAGA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023 FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
Fecha: 07/03/2024
Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	P.G.O.U.		
Calificación urbanística detallada	Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI)		
Ordenanza de aplicación	Zona N2		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	120 m2		809,28 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	6,00 m		9,30 m
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas			
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	N2		N2
Altura máxima, nº de plantas	3		3
Altura máxima, metros	3 PL: (11 m)		8,93 m
Altura mínima			
Edificabilidad neta			
Ocupación planta baja	PATIO TRADICIONAL 70% (566,50 m2)		PATIO TRADICIONAL 70% (565,50 m2)
Ocupación planta primera			
Ocupación otras plantas			
Separación a lindero público	ADOSADO		ADOSADO
Separación a lindero privado			3 m
Separación entre edificios	ADOSADO		ADOSADO
Profundidad máxima edificable	20 m O PATIO TRADICIONAL FONDO MAX EDIF.		PATIO TRADICIONAL FONDO MAX EDIF.
Retranqueos de alineaciones	EN PL. SUPERIORES, 1M		NO EXISTEN
Condiciones de patio mínimo	PATIO TRADICIONAL 1/2 DE LA ALTURA MÍNIMO 6m		LADO MENOR 6,25m
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes			
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	NO OBLIGATORIO FACHADA MENOR DE 15m		24
Nivel protección edificio existente	© PROTECCIÓN PARCIAL		© PROTECCIÓN PARCIAL

OBSERVACIONES:

En Antequera, septiembre de 2022

Fdo.

Carlos Araujo Trigo, arquitecto/a

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS de MÁLAGA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
Fecha: 07/03/2024
Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7



PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN:

- 01 SITUACIÓN CATASTRAL, PGOU Y ORDENACIÓN ÁREAS HOMOGÉNEAS Y EQUIPAMIENTOS
- 02 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. INMUEBLES AFECTADOS
- 03 ESTADO ACTUAL. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. NIVEL 0
- 04 ESTADO ACTUAL. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN. NIVEL 1
- 05 ESTADO ACTUAL. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN NIVEL 2. CUBIERTA
- 06 ESTADO ACTUAL. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN NIVEL 3. CUBIERTA
- 07 ESTADO ACTUAL. ALZADOS Y SECCIONES

ORDENACIÓN:

- 08 ZONIFICACIÓN PROPUESTA
- 09 ORDENACIÓN, SUPERFICIES Y CESIONES
- 10 PLANTA DE ACOTADO
- 11 VOLÚMENES PROPUESTOS
- 12 ESQUEMA DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS PROPUESTAS
- 13 NIVEL -1. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN PROPUESTA
- 14 NIVEL 0. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN PROPUESTA
- 15 NIVEL 1. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN PROPUESTA
- 16 NIVEL 2. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN PROPUESTA
- 17 NIVEL 3. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN PROPUESTA
- 18 CUBIERTA. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN PROPUESTA
- 19 NIVEL -1. PLANTA DE ACOTADO PROPUESTA
- 20 NIVEL 0. PLANTA DE ACOTADO PROPUESTA
- 21 NIVEL 1. PLANTA DE ACOTADO PROPUESTA
- 22 NIVEL 2. PLANTA DE ACOTADO PROPUESTA
- 23 NIVEL 3. PLANTA DE ACOTADO PROPUESTA
- 24 CUBIERTA. PLANTA DE ACOTADO PROPUESTA
- 25 ALZADOS Y SECCIONES PROPUESTAS. EDIFICIO HOSPITAL DE DÍA
- 26 ALZADOS Y SECCIONES PROPUESTAS. EDIFICIO APARCAMIENTOS Y LOCAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE CARLOS DE ARAUJO TRIGO - 06/11/2023
 FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 07/03/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/03/2024 08:28:02

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2024
 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2651236)

DOCUMENTO: 20242651217
 Fecha: 07/03/2024
 Hora: 08:28

CSV: 07E80028745100P3Z2B4O9C1B7

