



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERNARDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
 O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



MODIFICACION DEL PLAN DE ORDENACION URBANA DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACION DEL PEPRU QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y DEL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA.



CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20232571591
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10		Fecha: 07/12/2023
<small>APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023</small>		Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCONDO VIEBER ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



INDICE

ANTECEDENTES

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1. IDENTIFICACIÓN
 - 1.2. AGENTES
 - 1.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS
 - 1.4. CONDICIONES ACTUALES
2. OBJETO
3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 - 3.1. USOS PROPUESTOS
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EXIGIBLES
 - 4.1 ALCANCE DE LA INNOVACIÓN
 - 4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL DESTINO DEL SUELO AL USO ACTUALMENTE ASIGNADO
 - 4.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA
 - 4.4. RÉGIMEN DEL SUELO
 - 4.5. CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS
 - 4.6. REPERCUSIÓN: INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES
 - 4.7. USOS DEL SUELO PROPUESTOS.
- 5.- JUSTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE MEJORA (ART. 28 LISTA Y 92 del REGLAMENTO)
- 6.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- 7.- REGIMEN Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN
- 8.- MEDIDAS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD
- 9.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10

APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35

CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCONDO VIEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACION

- 01 LOCALIZACIÓN REFERIDA A PEPRI
- 02 LOCALIZACIÓN REFERIDA A PGOU 1986.
- 03 SUPERFICIES MEDIA DOTACIONAL
- 04 USOS PROPUESTOS SAN JUAN DE DIOS
- 05 LEVANTAMIENTO PARCELA TEATRO TORCAL
- 06 USOS OBTENIDOS TEATRO TORCAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 07 PLANO 0-2.1 PEPRI. AREAS HOMOGENEAS Y EQUIPAMIENTOS

ANEXOS

- I.- RESUMEN EJECUTIVO
- II.- EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA
- III.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- IV.- DECLARACIÓN MOTIVADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE EXENCIÓN DE OBLIGATORIEDAD DE DOTACIÓIN DE VIVIENDA PROTEGIDA.
- V.-INFORME DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS EN LOS QUE SE RECOGE QUE NO SON NECESARIAS NUEVAS DOTACIONES.
- VI.-NOTAS SIMPLES DE PROPIEDAD



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10

APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



ANTECEDENTES

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Antequera es aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión 6/93 del día 5 de octubre de 1993, prestó aprobación definitiva al Plan Especial y Catálogo del Centro Histórico de Antequera, publicando la Consejería el oportuno anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* de 12 de noviembre de 1993, y publicada su normativa en el BOP de Málaga nº 41 de 27 de febrero de 2.007.

El documento no solo establecía las condiciones de protección sino de ordenación detallada, incluyendo parámetros como nuevas alineaciones, usos y equipamientos.

El PGOU en vigor establece al respecto de la ordenación establecida por el PEPRI, en su artículo 3.2.- *Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catalogo del centro histórico de Antequera. Ámbito y normas de aplicación* del Tomo IV que, las normas de aplicación para cualquier actuación que haya de realizarse en el ámbito del Plan Especial y Catalogo serán las que contenga el *Texto Refundido del PEPRI y Catalogo*.

Ante la necesidad de la innovación de la ordenación de la manzana del edificio de los antiguos juzgados y del antiguo hospital San Juan de Dios, se inicia un procedimiento cuyos principales hitos son los siguientes:

Con fecha 15/09/2017 se aprueba por el Ayuntamiento realizar el encargo de la INNOVACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y DEL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS DE ANTEQUERA.

En este sentido el documento presentado pretende:

- Adaptar el planeamiento a la realidad existente: traslado de los juzgados y hospital.
- Corregir la calificación errónea otorgada en el PEPRI al edificio situado en la esquina de Avenida Alameda de Andalucía con calle Picadero, edificado y destinado a uso residencial colectivo, contradictoria a la otorgada por el PGOU de 1986. Por este motivo no se incluyen sus superficies y demás parámetros en los cálculos de este documento.
- Adaptar el planeamiento a las determinaciones que se fijaron en la venta parcial de terrenos municipales incluidos en el ámbito Señalar que esta venta que se realizó al objeto de adquirir un edificio destinado a equipamiento cultural, el Teatro Torcal, catalogado como Bien de Catalogación General.
- Otorgar la posibilidad de implantación de equipamientos administrativos, asistencial, u otros compatibles, ordenando de manera conjunta la totalidad del ámbito y fijando las relaciones con los espacios públicos colindantes al mismo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20232571591
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10		Fecha: 07/12/2023
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023		Hora: 12:35

CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



- Reconponer la imagen de ensanche burgués de esta área del casco histórico, que configura el centro actual de la ciudad desde los espacios públicos, que, como señala el artículo 22 del P.E.P.R.I., está formado por edificaciones en manzana cerrada de viviendas plurifamiliares de los dos últimos siglos y viviendas unifamiliares singulares de mayores dimensiones.

La tramitación para la aprobación de dicho documento urbanístico requiere según se refleja en los artículos 36 y 40.3 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía del sometimiento de este a una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES).

Con fecha de 12 de junio de 2018 se emite resolución por parte de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga por la que se acuerda la Admisión a Trámite de la solicitud de inicio realizada por el Ayuntamiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a la innovación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Antequera, acerca de la manzana del edificio de los antiguos juzgados y del antiguo hospital San Juan de Dios de Antequera.

El 14 de noviembre de 2019 tiene entrada por el registro municipal con número 20008 el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible del documento. Dicho informe considera que la innovación no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a los siguientes condicionados:

- En materia de residuos se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 del presente informe ambiental.
- En materia de protección de la avifauna nidificante en alguno de los edificios existentes, se dará estricto cumplimiento a lo señalado en el apartado 4.4 de este informe ambiental estratégico.
- El Ayuntamiento de Antequera tendrá que solicitar, asimismo, una vez tenga lugar la aprobación inicial de la innovación, a la Delegación Territorial, informe que se pronuncie acerca de posibles afecciones a bienes culturales y patrimonio histórico, además de cumplir rigurosamente las consideraciones detalladas en el apartado 4.5 de este informe ambiental.

El 10 de marzo de 2020 se presenta documento en formato digital para proceder a la aprobación inicial.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 08 de junio de 2020, se resuelve la aprobación inicial del DOCUMENTO DE LA INNOVACIÓN DEL PEPRI E INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y DEL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS DE ANTEQUERA

El documento es expuesto al público mediante:

- Publicación en el Tablón de Anuncios de la Corporación en fechas de 29 de septiembre de 2020 hasta el 20 de octubre de 2020, ambos inclusive.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D470022W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEBERR ANQUITEJO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



- Publicación en la Web Municipal en fechas de 29 de septiembre de 2020 hasta el 20 de octubre de 2020, ambos inclusive.

- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 195, página 27 de fecha 09 de octubre de 2020, indicando el plazo de exposición pública de 15 días.

- Publicación en el Periódico La Opinión de Málaga de fecha 25 de septiembre de 2020, indicando el plazo de exposición pública de 15 días.

Durante el mencionado proceso, no se han presentado alegaciones u observaciones al Proyecto de Actuación tramitado, tal y como se recoge en el certificado que consta en el expediente de fecha 29 de marzo de 2021.

Tras la aprobación inicial se solicitan los informes sectoriales a:

Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico,

Consejería competente en materia de Sanidad a los efectos de emisión de informe sobre la innecesariedad de su destino a uso sanitario por disponer ya de su sustitución del uso en el actual hospital

Consejería competente en Materia de Urbanismo conforme se establece en el artículo 31.2.C).

Respecto del informe de Cultura, se recibe informe Favorable al documento de aprobación inicial de fecha 30/12/2020 de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, Delegación Territorial en Málaga.

Respecto del informe de Salud, el 21/12/2020 se recibe informe de la Consejería de Salud y Familias, Dirección general de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, en la que se requiere documentación adicional, en particular refleja la necesidad de Evaluación de Impacto en la Salud.

Junto con la documentación aportada de texto refundido el autor del proyecto presenta escrito aclaratorio a este respecto que es remitido a la Consejería de Salud, que con fecha 17/09/2021 emiten informe en el que se refleja: *“...se informa que, efectivamente tal y como se argumenta en dicha documentación, este instrumento de planeamiento se encuentra fuera del ámbito de actuación de la normativa de evaluación de impacto en salud, por lo que no es necesaria la emisión de dicho informe.”*

Para concluir especificando que:

“Lo que se comunica para que puedan continuar, por nuestra parte, con la tramitación del expediente.”

Respecto del informe de Urbanismo, el 30/10/2020 se emite informe desfavorable, reflejado en el cuerpo del informe los motivos en base a los cuales se adopta dicha cuestión.

Es en este momento cuando se indica desde la Dirección General de Urbanismo que al considerarse desde el servicio de urbanismo que parte de los bienes a obtener lo son en concepto de Sistemas Generales, y tras varias reuniones con los servicios técnicos de la Delegación Territorial y consultas a la Dirección General de Urbanismo, se debe entender que se trata de una determinación estructural



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D470022W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



(art. 10.1.A.c), por lo que según el artículo 31.1.B)c) ya no estaría entre las competencias municipales para aprobación definitiva

Así pues, El Pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 23 de diciembre de 2021, resuelve:

1º. Aprobar provisionalmente el documento de INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PEPRI EN LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y DEL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS DE ANTEQUERA. EXP. 2018- IEPGOU00001, redactado por el arquitecto D. Francisco Javier Martínez Membrilla.

2º. Remitir una copia diligenciada del expediente tramitado, así como certificación del presente acuerdo a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio para su para su informe y trámite para la aprobación definitiva.

Dicho acuerdo es remitido a la Dirección General de Urbanismo el 16 de febrero de 2022, que tras completar la documentación remitida el 17 de mayo de 2022 se recibe por parte de la Consejería el 6 de junio de 2022 notificación de que el expediente está completo.

El 15 de noviembre de 2022 se recibe escrito de la Dirección General de Urbanismo en el que se notifica que tras análisis del mismo, al no afectar el objeto a la ordenación estructural conforme al artículo 10 de la LOUA, se devuelve el expediente a ese Ayuntamiento para que continúe con su tramitación.

Tras diversas reuniones con la delegación provincial de Málaga de la Consejería competente en materia de urbanismo, se decide continuar con la tramitación del expediente adaptándolo a la nueva ley de urbanismo andaluza, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y sus reglamentos.

Y ello en virtud principalmente al párrafo segundo de la Disposición transitoria tercera de la LISTA sobre planes e instrumentos en tramitación que refleja:

2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta Ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

Para ello se requieren a las administraciones sectoriales la para la conservación del informe emitido y poder continuar del procedimiento y su tramitación conforme a la LISTA.

- El 9 de marzo de 2023 se requiere autorización para la conservación de informes emitidos a la Consejería de Medio Ambiente, recibándose informe favorable el 12 mayo de 2023.

- El 9 de marzo de 2023 se requiere autorización para la conservación de informes emitidos a la Consejería de Salud, recibándose informe favorable el 28 marzo de 2023.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



- El 9 de marzo de 2023 se requiere autorización para la conservación de informes emitidos a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, recibándose informe favorable el 31 de mayo de 2023.

De igual manera, le es de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria tercera Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su punto 4 establece:

4. En suelo urbano y en suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, que no comporten actuaciones de transformación urbanística, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Al tratarse de una actuación en suelo urbano con cambio de uso y aprovechamiento pero que no requiere de una reforma o renovación de la urbanización del ámbito la actuación se trata de una **Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano** considerada como una **actuación de mejora urbana**.

Para una mayor claridad y seguridad de que no se están alterando las determinaciones del documento que contó con la aprobación provisional y que se ahora se adapta a la LISTA los servicios municipales han optado por redactar un documento manteniendo la misma estructura documental, procediendo de una parte a la modificación de las referencias a la legislación actualizada, y por otra parte a la incorporación de las determinaciones que los Estudios de Ordenación deben incluir y que no estuviesen en el documento original.

La Junta de Gobierno Local de fecha 27 de julio de 2023 acuerda Aprobar el documento denominado MODIFICACION DEL PLAN DE ORDENACION URBANA DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACION DEL PEPRI QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y DEL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA cuya finalidad es la de adaptar a la Ley a 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía el documento tramitado bajo el expediente nº IEPGOU000001/18 INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PEPRI EN LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y DEL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS DE ANTEQUERA y su remisión a la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El 26 de septiembre de 2023 tiene entrada en esta Ayuntamiento Informe de la Delegación territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en relación al documento que nos ocupa, en el que se concluye que:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERNARDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



No procede la emisión del informe previsto en los artículos 75.2.b) y 78.4 de la LISTA dado que al haber transcurrido el plazo de tres años desde la aprobación inicial de la innovación, no se podría continuar con la tramitación del expediente conforme a las normas de la LISTA y el Reglamento General. No obstante si el Ayuntamiento acuerda una nueva aprobación inicial y continúa la tramitación conforme a las nuevas normas deberá solicitar este informe tras la misma, durante el trámite de información pública.

Asimismo, se trasladan las consideraciones establecidas en el apartado B. "ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE" del presente informe respecto a la documentación aportada.

El presente documento se redacta para dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en el análisis técnico del informe de la Delegación y proceder a su Aprobación Inicial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20232571591 Fecha: 07/12/2023 Hora: 12:35
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10		
<small>APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023</small>		





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO - 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. IDENTIFICACIÓN

Modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Antequera.

Condiciones de uso en Antiguo Hospital San Juan de Dios (finca catastral nº 0983502), Antiguos Juzgados (finca catastral nº 0983501), y edificio residencial nº 1 de la calle Picadero (finca catastral nº 0983539).

1.2. AGENTES

Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Antequera.

Técnico redactor del presente documento: Francisco Javier Martínez Membrilla, arquitecto colegiado nº 535 por el Colegio oficial de Arquitectos de Málaga.

1.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS

1.3.1. ÁMBITO NORMATIVO.

1.3.1.1 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico. Los inmuebles están afectados por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, del Centro Histórico de Antequera (PEPRI), promovido por el Ayuntamiento y aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, 5 de octubre de 1993 (BOP 215, 12/11/1993).. Se encuentran en el interior del sector delimitado de la ciudad de Antequera inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, e incluidos como BIC Iglesia y Hospital San Juan de Dios y el resto en su entorno.

1.3.1.2 Plan General de Ordenación Urbana de Antequera. El artículo. 2.5.35 del Tomo III "NORMATIVA URBANÍSTICA" del Plan General de Ordenación Urbana de Antequera establece que las normas de aplicación para cualquier actuación que haya de realizarse en el ámbito del Plan Especial y Catalogo serán las que contenga el Texto Refundido del PEPRI y Catalogo que deberá ser realizado y publicado por el Ayuntamiento.

El Plan General incluye en sus Planos de Ordenación Estructural el perímetro de la delimitación del PEPRI según figura en el citado acuerdo de aprobación, si bien se observa que el ámbito abarcado por el mismo no es coincidente con el ámbito de la Ampliación del Conjunto Histórico-artístico, resultando áreas del conjunto que no se encuentran incluidas en el PEPRI, circunstancia que no afecta al objeto de este documento.

La manzana no está incluida entre los sistemas generales señalados en el plano P.A-02 de ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





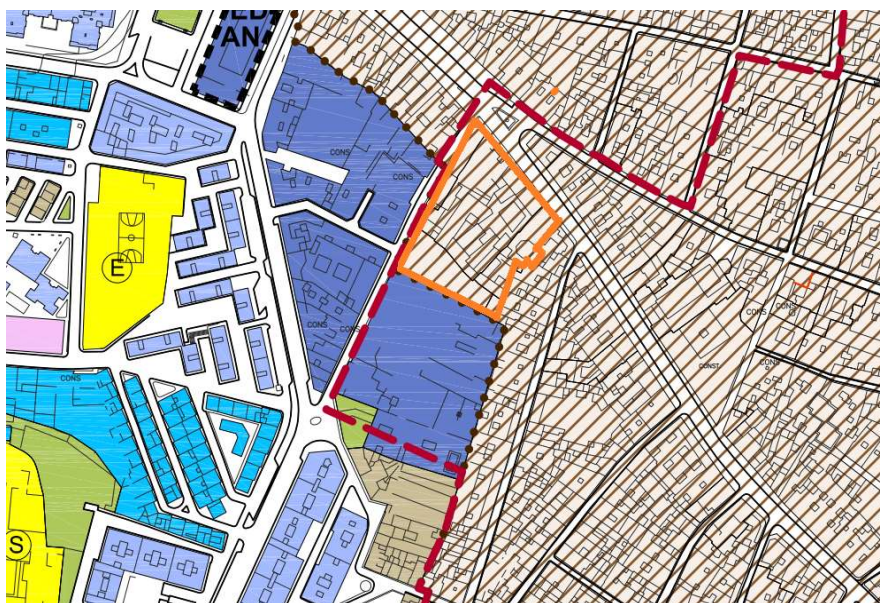
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERNARDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO - 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



El plano P.B. 1-04 de CALIFICACIÓN USOS Y SISTEMAS, ANTEQUERA, HOJA 3 no establece parámetros de calificación sobre los terrenos



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20232571591
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10		Fecha: 07/12/2023
<small>APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023</small>		Hora: 12:35



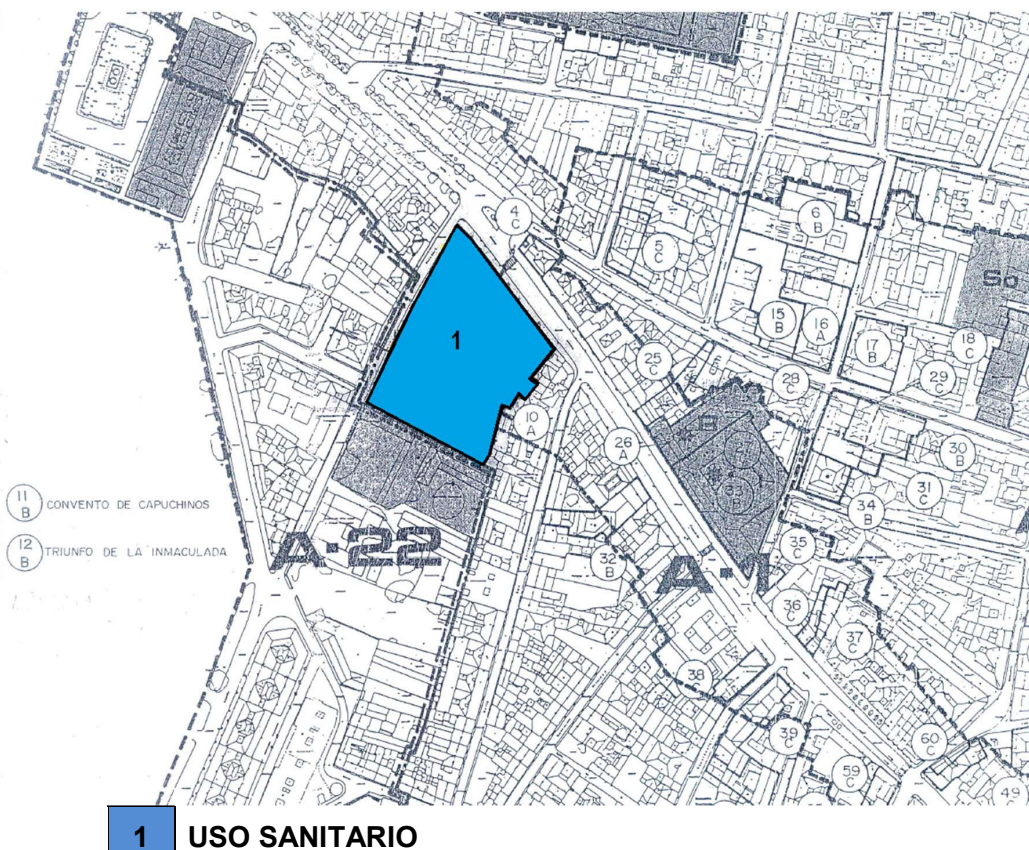


1.3.2. Clasificación del Suelo

Los terrenos están clasificados como Suelo Urbano.

1.3.3. Uso.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI), del Centro Histórico de Antequera asigna a los terrenos uso Sanitario, incluidos los Antiguos Juzgados, y el edificio residencial nº 1 de la calle Picadero, en los que nunca se ha desarrollado dicho uso.



1.4. CONDICIONES ACTUALES

1.4.1. Antiguo Hospital San Juan de Dios (finca catastral nº 0983502)

Tras la puesta en marcha del hospital comarcal, el uso sanitario no se realiza en estas dependencias. Actualmente una parte se destina a usos administrativos municipales, quedando el resto de áreas en desuso.

1.4.2. Antiguos Juzgados (finca catastral nº 0983501)

El solar y edificación de los antiguos juzgados de Antequera, se encuentran desocupados y en desuso.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERNARDO VIEIRA ANQUITECO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO - 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



1.4.3. Edificio residencial nº 1 de la calle Picadero (finca catastral nº 0983539).

Alberga 10 viviendas, locales comerciales, aparcamiento y zonas complementarias. Nunca ha funcionado como Hospital ni se previó su incorporación al equipamiento sanitario en ningún modo, por lo que su calificación como tal por el PEPRI se considera un error. Lo único que se propone para corregir ese error es reconocer el inmueble como uso residencial que debió mantenerse conforme PGOU del 86, sin modificarse las condiciones de edificación y otras establecidas por el PEPRI, por lo que el inmueble quedaría fuera de ordenación/ordenanzas.

1.4.4. Antigua Iglesia San Juan de Dios

Actualmente destinada a uso Social. En ella se desarrollan Eventos y exposiciones. Declarada Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento por Decreto 209/2005, de 27 de septiembre.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35

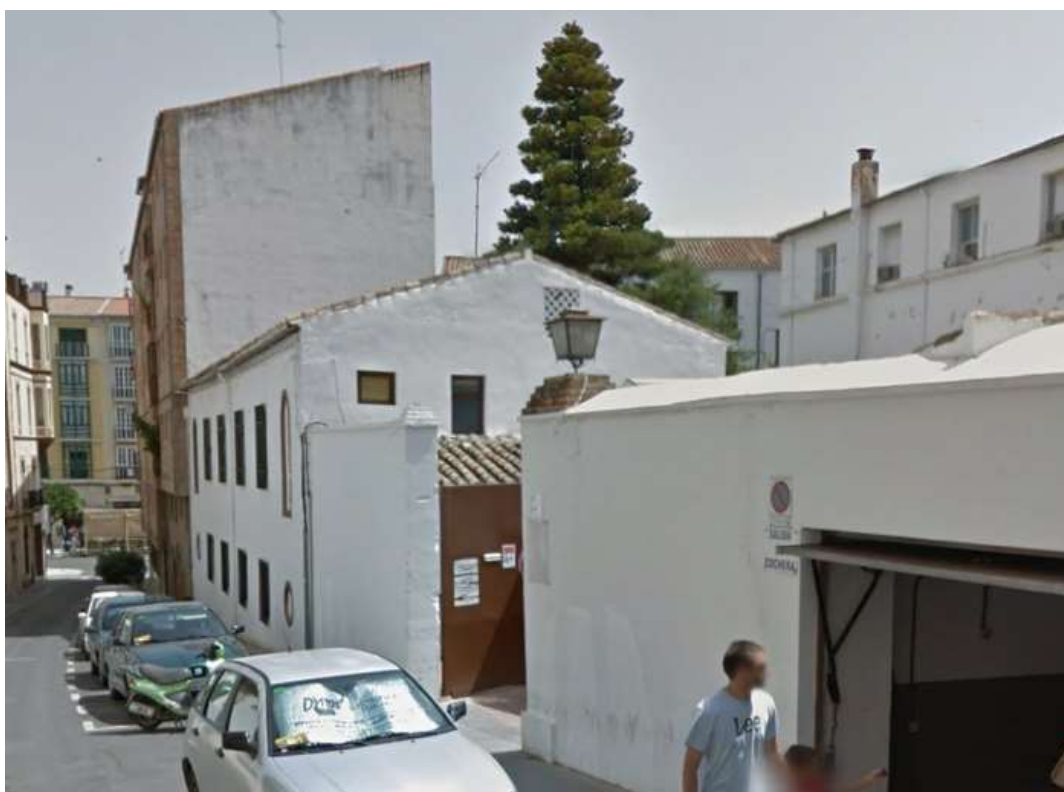




La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCOÑO VIEIRA ARQUITECTO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCONDO VIEBER ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO - 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



2. OBJETO

El apartado 5 del artículo. 2.5.35 del Tomo III "NORMATIVA URBANÍSTICA" del Plan General de Ordenación Urbana de Antequera, referente a la revisión y adaptación del PEPRU y Catalogo, establece que dado el tiempo transcurrido desde la redacción de PEPRU y Catalogo del centro histórico, se ha puesto de manifiesto la necesidad de actualización y modernización de los mismos para adaptarlos a las circunstancias urbanísticas actuales de la ciudad.

En este sentido este documento pretende:

- Adaptar el planeamiento a la realidad existente: traslado de los juzgados y hospital.
- Corregir la calificación errónea otorgada en el PEPRU al edificio situado en la esquina de Avenida Alameda de Andalucía con calle Picadero, edificado y destinado a uso residencial colectivo, contradictoria a la otorgada por el PGOU de 1986. Por este motivo no se incluyen sus superficies y demás parámetros en los cálculos de este documento.
- Adaptar el planeamiento a las determinaciones que se fijaron en la venta parcial de terrenos municipales incluidos en el ámbito. Señalar que esta venta que se realizó al objeto de adquirir un edificio destinado a equipamiento cultural, el Teatro Torcal, catalogado como Bien de Catalogación General.

Esto supone la incorporación de parte del Equipamiento Sanitario como uso residencial, introduciendo así un incremento de edificabilidad y aprovechamientos.

- Otorgar la posibilidad de implantación de equipamientos, administrativos, asistenciales, u otros compatibles, ordenando de manera conjunta la totalidad del ámbito y fijando las relaciones con los espacios públicos colindantes al mismo.
- Recomponer la imagen de ensanche burgués de esta área del casco histórico, que configura el centro actual de la ciudad desde los espacios públicos, que, como señala el artículo 22 del P.E.P.R.I., está formado por edificaciones en manzana cerrada de viviendas plurifamiliares de los dos últimos siglos y viviendas unifamiliares singulares de mayores dimensiones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10

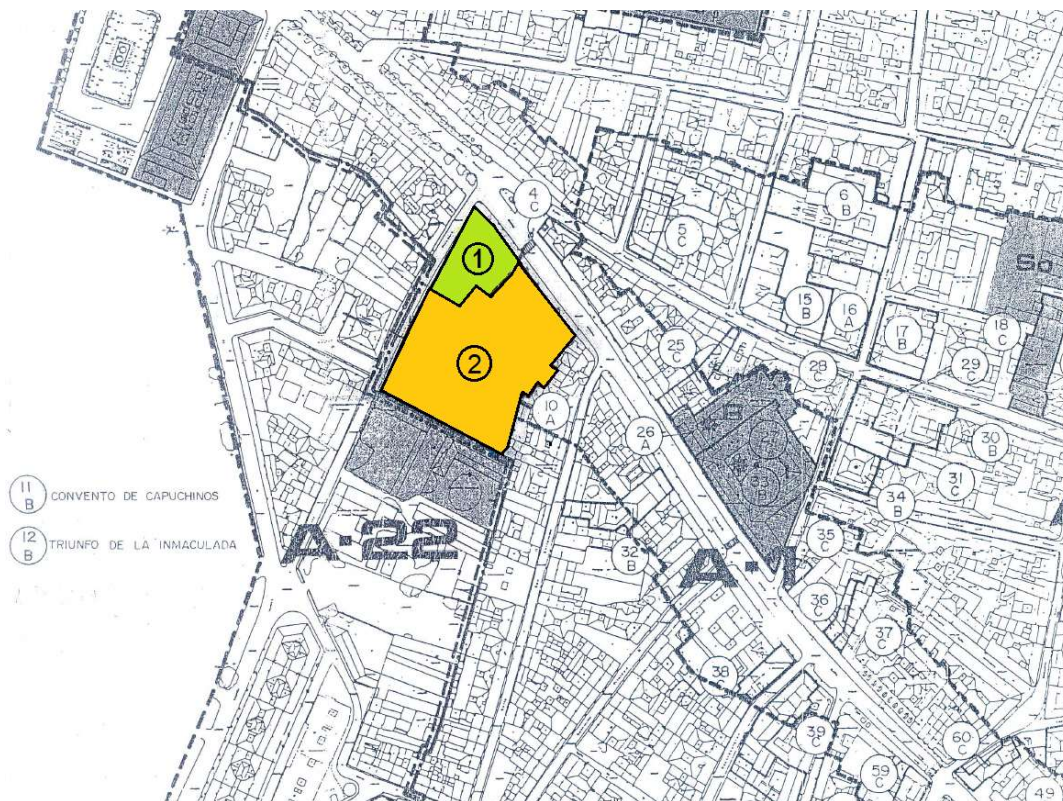
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN



- 11 B CONVENTO DE CAPUCHINOS
- 12 B TRIUNFO DE LA INMACULADA

1 USO RESIDENCIAL

2 USO COMUNITARIO.

3.1. USOS PROPUESTOS

3.1.1. RESIDENCIAL.

Se propone el uso residencial para los siguientes terrenos:

A. Solar junto a Casa de los Juzgados:

- situación: Avenida Alameda de Andalucía nº 3
- superficie 290.06 m2





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23

DOCUMENTO: 20232571592



- linderos: por la derecha linda con edificio de calle Picadero nº 1, por la izquierda con la Casa de los Juzgados, al fondo inmueble municipal conocido como Hospital San Juan de Dios.
- Actualmente sin uso.
- Edificabilidad Propuesta: La derivada de la aplicación directa de la ordenanza N2

B. Inmueble Casa de los Juzgados.

- situación: Avenida Alameda de Andalucía nº 1
- superficie 292.69 m2
- linderos: por la derecha linda con edificio de calle Picadero nº 1, por la izquierda con la Casa de los Juzgados, al fondo inmueble municipal conocido como Hospital San Juan de Dios.
- Actualmente sin uso.
- Edificabilidad Propuesta: La derivada de la aplicación directa de la ordenanza N2

C. Inmueble segregado del antiguo Hospital San Juan de Dios

- situación: calle Picadero s/n.
- geometría: trapezoidal con 12.00 m de fachada y fondo de 14.63 m en su lateral derecho y 14.89 en su lateral izquierdo.
- superficie 179.68 m2
- linderos: por la derecha resto de finca de la que se segrega, por la izquierda con inmueble de la calle Picadero nº 1 y solar "A" anteriormente descrito, al fondo finca "D" segregada de inmueble municipal conocido como Hospital San Juan de Dios.
- Actualmente sin uso.
- Edificabilidad Propuesta: La derivada de la aplicación directa de la ordenanza N2

D. Inmueble segregado del antiguo Hospital San Juan de Dios

- situación: subsuelo de porción interior del antiguo hospital San Juan de Dios.
- geometría: franja rectangular de 14.45 m en dirección norte-sur y 3.00 m en dirección este-oeste.
- superficie 37.37 m2
- linderos: por la derecha resto de finca de la que se segrega, por la izquierda con inmueble de la calle Picadero nº 1 y solar "A" anteriormente descrito, al fondo finca "D" segregada de inmueble municipal conocido como Hospital San Juan de Dios.
- Actualmente sin uso.
- Edificabilidad Propuesta: La derivada de la aplicación directa de la ordenanza N2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D47002W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOÑO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

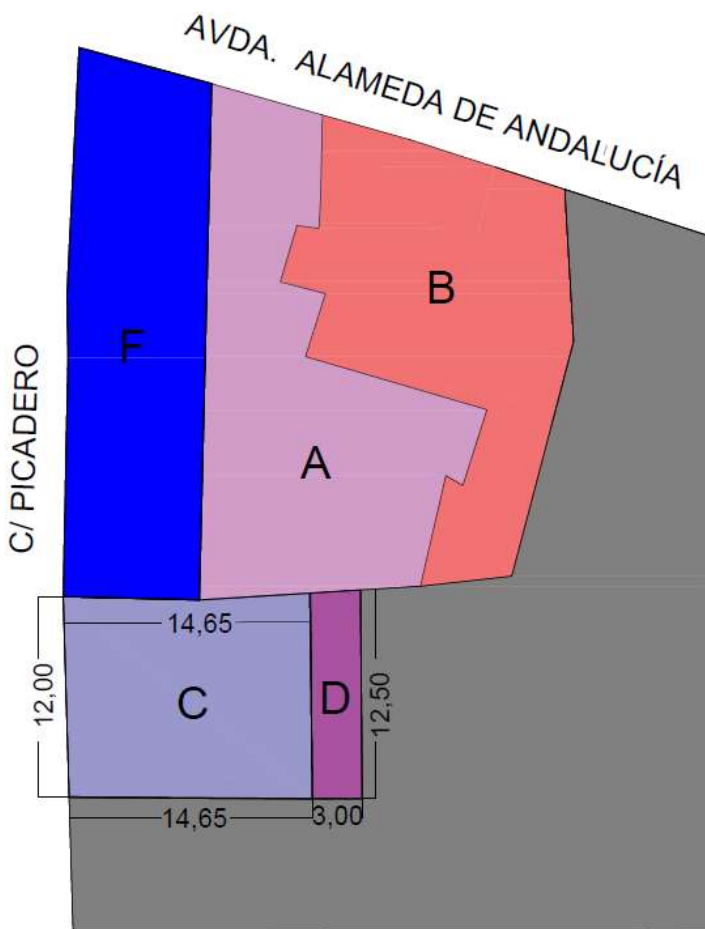
DOCUMENTO - 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



F. Inmueble residencial en calle picadero nº 1

- situación: calle picadero nº 1, esquina con Avenida Alameda de Andalucía
- linderos: por la derecha finca "C" anteriormente descrita, y al fondo solar "A" anteriormente descrito.
- Uso actual: residencial.
- En la actualidad cuenta con 262,70 m2 de suelo, construidos anteriormente al PGOU de 1986. Le sigue siendo de aplicación la ordenanza N2 del PEPRÍ así como resto de determinaciones al respecto (altura planta, cornisas,...).

Se considera que la inclusión de este inmueble como equipamiento sanitario por el PEPRÍ es claramente un error, pues en la fecha de redacción del mismo, el hospital ya era existente (muy anterior) y en ningún momento se pretende su incorporación al uso sanitario. Salvo por su incorporación como parte del equipamiento sanitario el resto de cuestiones (ordenanzas y normativa) del PEPRÍ se mantienen, quedando el edificio fuera de ordenanzas o de ordenación.



residencial.

Parcelas uso

CSV: 07E700273D47002W5K4X3G1Q8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D47002W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

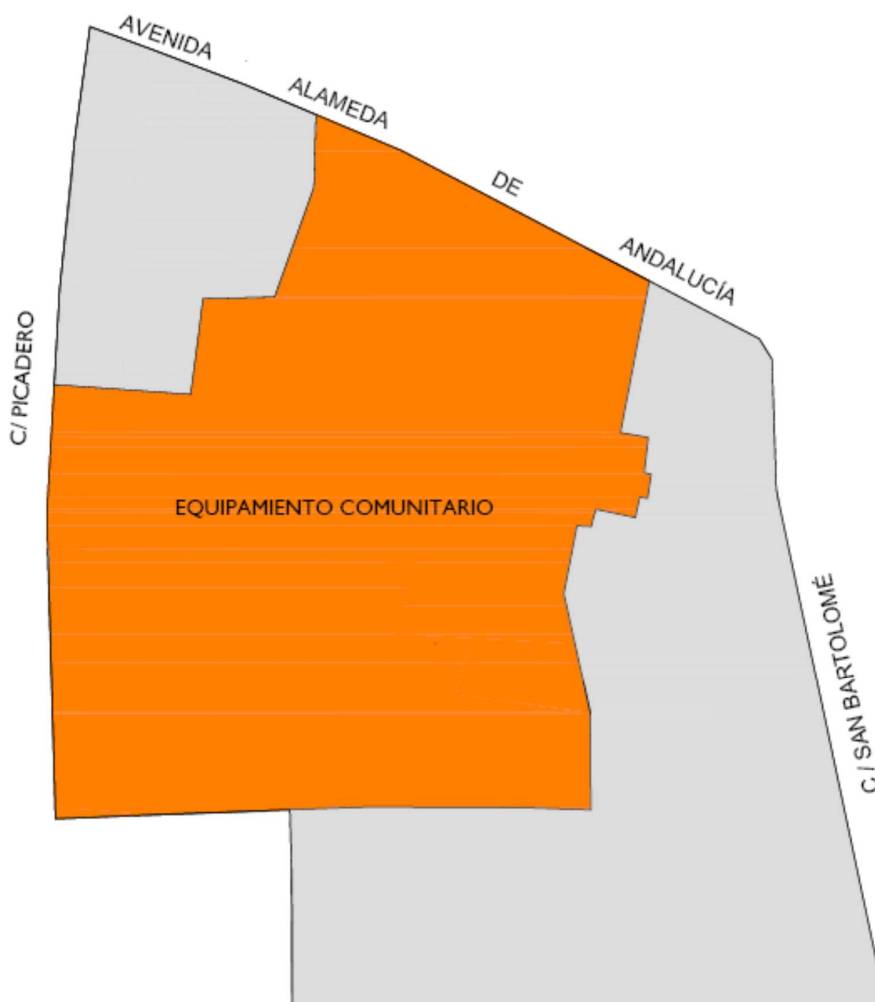
FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



3.1.2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO

- situación: calle picadero S/N y calle Infante Don Fernando nº 65 y 67
- descripción: parcela de forma irregular, con varias zonas en las que se incluye el Antiguo Hospital San Juan de Dios y Antigua Iglesia San Juan de Dios.
- superficie 4.928,20 m2
- linderos: por la derecha finca catastral 0983501 y calle Picadero, a la izquierda finca 0983504, 0983506, 0983507, 0983508 y 0983541 y al fondo parcela catastral 0983542.
- Uso actual: dependencias municipales del Servicio de Urbanismo, y Equipamiento Comunitario: Eventos y exposiciones, en la Antigua Iglesia San Juan de Dios y zona actualmente sin uso.



Parcelas a las que se asigna uso equipamiento

CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO - 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



4. MEMORIA JUSTIFICATIVA. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EXIGIBLES

4.1 ALCANCE DE LA INNOVACIÓN

El presente documento contiene especificaciones que definen modificaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada, potestativa de los municipios, y no afecta a la ordenación estructural.

4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL DESTINO DEL SUELO AL USO ACTUALMENTE ASIGNADO

Actualmente el P.E.P.R.I. asigna a los terrenos uso de Equipamiento sanitario, incluidos, además del Antiguo Hospital de San Juan de Dios, la antigua Casa de los Juzgados y el edificio residencial situado en el nº 1 de la calle Picadero. Tras la puesta en marcha del hospital comarcal, el uso sanitario no se realiza en estas dependencias, encontrándose en desuso en su mayor parte.

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA

Los parámetros contenidos en esta propuesta, suponen, frente a los contemplados en la ordenación vigente, mejoras para el entorno y la población, y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, en cuanto a que, a través de ella se consigue:

- dotar al municipio de equipamientos públicos necesarios, otorgando funcionalidad a unos terrenos que actualmente carecen prácticamente de ella, al pesar sobre ellos una calificación, en cuanto al uso (equipamiento sanitario), obsoleta; garantizando su ocupación y la eliminación de un vacío en el casco histórico.
- mejorar del aspecto general de las fachadas y composición de volumétrica en la Avenida Alameda de Andalucía y la calle Picadero, reduciendo de forma significativa el campo de observación de las medianeras vistas del inmueble residencial situado en las esquinas de ambas vías. Se consigue un alzado más equilibrado y coherente, eliminando una imagen impropia del sector, inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, e incluidos como BIC, la Iglesia y Hospital San Juan de Dios.
- Incorporar el Teatro Torca como Bien Municipal, equipamiento comunitario de carácter básico pues da un servicio directo a los ciudadanos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D470022W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEBERA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



4.4. RÉGIMEN DEL SUELO

Los terrenos están clasificados por el PGOU en vigor como SUELO URBANO CONSOLIDADO, que conforme a la Disposición transitoria primera de la LISTA pertenecen a la clase SUELO URBANO.

Le será de aplicación el régimen de suelo para las actuaciones de transformación urbanística de Mejora Urbana.

4.5. CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

- Serán de aplicación las Ordenanzas N2 del P.E.P.R.I. aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, 5 de octubre de 1993 (BOP 215, 12/11/1993).
- Al estar en un entorno de BIC, se requiere de autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico e incorporación de aquellas determinaciones que en esta se realizaren.
- No se contravienen las Normas Reguladoras de la Edificación contenidas en el P.E.P.R.I.
- Sólo se contempla la posibilidad de edificación alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas sin posibilidad de retranqueo.
- En cuanto a los usos se da cumplimiento a los artículos 12, 22 y 23 de las Ordenanzas del P.E.P.R.I., que contemplan para la zona como USO DOMINANTE EL RESIDENCIAL, tanto de alojamientos de propiedad vertical como de propiedad horizontal, propios del ensanche burgués del casco que configura el centro actual de la Ciudad.
- Se posibilita la opción de redactar un Estudio de Detalle con el fin de poder ajustar volumetrías y alturas para adaptarse a las edificaciones colindantes sin que suponga un aumento de techo máximo permitido.

4.6. REPERCUSIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES

- Con la presente innovación no se sobrepasan los parámetros de edificación para la zona homogénea establecidos en el PGOU.
Sobre una superficie de 5.728 m² de suelo, excluido el edificio de uso residencial existente en calle Picadero, se aplica el coeficiente de zona homogénea de 1,28 y se obtiene un Aprovechamiento de 7.331,84 m² de techo.
El Aprovechamiento estimado introducido por la innovación es 2.740,64 m²/techo
- El PGOU regula en sus artículos 5.24. los Usos, Densidades y edificabilidad es en el suelo urbano Consolidado, estableciendo que:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D470022W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCONDO VIEBERG ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



Artículo. 5.2.4.- Usos, densidades y edificabilidades globales en el Suelo Urbano Consolidado.

El art. 10.1.A) d) de la LOUA exige que se establezcan los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de Suelo Urbano que se hará de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento.

1. Uso Global

Uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

Así, los usos globales identificados en el Suelo Urbano Consolidado son: Residencial e Industrial.

En el cuadro resumen que se adjunta, así como en los planos correspondientes, se incluyen los usos globales de las distintas áreas homogéneas.

2. Edificabilidad y Densidad Global

Se define como edificabilidad el máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito, y como densidad el número máximo de viviendas por Ha que pueden llegar a realizarse en un ámbito definido.

En el Suelo Urbano Consolidado se calcula de un modo aproximado por zonas, y según la tipología de cada ordenanza de aplicación, definiendo una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, económicos y territoriales.

A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación se obtienen unos valores estimados de densidad y edificabilidad que se recogen en el cuadro resumen y en los planos.

El resultado se obtiene de combinar los parámetros de la ordenanza junto a los datos que se obtienen directamente de la ortofoto. La estimación resulta de aplicar las distintas densidades y edificabilidades obtenidas en las ordenanzas junto con el recuento en la ortofoto de las viviendas por Ha, en aquellas zonas en las que la ordenanza no lo marca específicamente. El resultado final es la media aritmética.

3. Áreas homogéneas en el suelo urbano consolidado

En el cuadro resumen que se adjunta, así como en los planos de ordenación estructural del Plan General, se incluyen las densidades y edificabilidades globales de las distintas áreas homogéneas.

ZONA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s	DENSIDAD GLOBAL Viv/Ha
ZH-1	R	1,28	65
ZH-2	R	0,60	55
ZH-3	R	0,45	35
ZH-4	R	0,15	3
ZH-5	I	0,65	-
ZH-6	I	0,50	-

R: Residencial
 I: Industrial

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35

CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



- Los usos a implantar con la nueva ordenación no afectan a la capacidad o funcionalidad de las infraestructuras, servicios o dotaciones de la ordenación estructural en tanto que sus necesidades son sensiblemente inferiores que las exigencias propias del uso asignado hasta ahora sobre los terrenos (uso sanitario).

Se adjunta informe a Aguas del Torcal en el que se recoge que no son necesarias nuevas dotaciones.

- En cuanto a las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, hay que señalar:

1. La mayor parte de los terrenos afectados por el presente documento, aproximadamente el 85 %, se destinan también a dotaciones y equipamiento, considerando, además, que el uso del Sistema General Sanitario, están ya considerados y ejecutados de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente. Por lo tanto, podemos afirmar que el equipamiento Dotacional correspondiente a Sistemas Generales, ya fue compensado con la calificación del uso sanitario incluido en el PGOU y considerado este último en el cómputo de equipamiento por habitante, siendo excluido como tal (como Sistema General) en la ordenación Estructural del PGOU el antiguo Hospital.

No obstante, no se procedió a modificar la ordenación pormenorizada en el PEPRI (para su exclusión como sistema de equipamiento sanitario), cuestión que constituye el objeto del presente documento.

Por lo tanto, se considera compensada, e incluso ampliada la superficie dotacional destinada a uso Sanitario, incluso considerando el aumento de población por las viviendas incluidas según la ratio del PGOU.

	Superficie de suelo con calificación uso sanitario	Superficie construida uso sanitario
Antiguo Hospital	5.990 m ²	6.785 m ²
Actual Hospital	96.360 m ²	37.496 m ²

2. Los terrenos situados en la esquina de la Avenida de la Alameda de Andalucía con calle Picadero están ocupados desde 1985 por un edificio de uso residencial colectivo, no suponiendo el presente documento ninguna modificación de su estado actual y real.

3. La porción de terrenos incluidos en esta intervención que suponen cambio de uso de dotacional a residencial, suponen aproximadamente



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERNARDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



un 15 % del total, y en su momento fueron desafectados y vendidos al objeto de conseguir como dotación para la ciudad de Antequera de un espacio dotacional cultural público: el teatro "Torcal" y sus zonas de espacios libres delanteros.

4. El solar de 4928 m2 para equipamiento comunitario que se mantiene en sustitución del antiguo hospital se mantiene como público y tendrá carácter de equipamiento básico, pues aunque en la actualidad mayoritariamente está en desuso y una parte tiene un uso administrativo, su finalidad es una vez aprobada la presente ordenación, destinarse a usos de equipamiento comunitario con servicio directo al ciudadano (uso asistencia, social, cultural,...).
5. Como se señala en el apartado anterior, los terrenos objeto de la presente innovación forman parte del acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 14 de marzo de 2006, mediante el cual éste adquirió la propiedad del Teatro Torcal, hasta entonces de titularidad privada, al objeto de incorporarlo al sistema de dotaciones municipales.

Mediante esta adquisición pueden integrarse como equipamientos, los siguientes bienes.

Para el cómputo de las superficies reales del Teatro Torcal y de la zona verde anexa, y dado que la superficie establecida catastralmente no se ajusta a la realidad, se ha procedido a incorporar un levantamiento de la parcela (plano de información nº 5) que fija las superficies reales tanto del suelo ocupado por el Teatro como del Espacio Libre anexo, resultando:

- una edificación de carácter cultural de 1700 m2 construidos sobre una parcela de 990,10 m2
- un área de espacios libres de 303,26 m2
- La superficie total de la parcela (EL y Teatro) es de 1.293,36 m2

Por su destino dotacional público específico, sus dimensiones, y su posición estratégica, son necesarios para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbano del municipio, y para garantizar el estándar adecuado a las necesidades de sus habitantes.

El Teatro Torcal tiene una consideración de equipamiento básico según el Anexo de definiciones del reglamento LISTA, apartado 16 e) 1.º en el que se distinguen como básicos los Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares).

CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

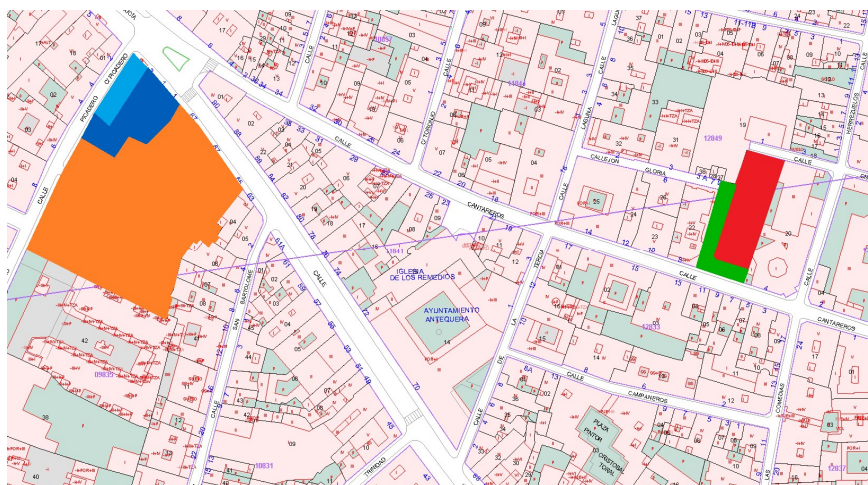
FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35










Las Cesiones tanto en Aprovechamiento como en Espacios Verdes conjuntamente cumplen con las dotaciones mínimas, suponiendo una gran mejora para la ciudad.



SUPERFICIE SUELO M2

USO

	799,80	RESIDENCIAL PROPUESTO
	262,70	RESIDENCIAL EXISTENTE
	4.928,20	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
	990,10	EQUIPAMIENTO (TEATRO)
	303,26	ESPACIOS LIBRES

4.7. USOS DEL SUELO PROPUESTO.

Como ya se ha expresado en apartados anteriores la mayor parte de los terrenos se destinan a otros usos públicos o de interés social.

No obstante, los terrenos situados en la esquina de la Avenida Alameda de Andalucía y calle Picadero, y sus colindantes, denominados como "A", "B", "C", "D", "E" y "F" en el apartado 3.1.1 de este documento, se destinan a





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERNARDO VIEIRA ARQUITECTO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO - 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



uso residencial. El aprovechamiento obtenido no supera el 1,28 (art 5.2.4 del PGOU) de la zona homogénea.

Se adjunta, en el apartado de Anexos, DECLARACIÓN MOTIVADA DE LA DE EXENCIÓN DE DOTACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Señalar, además, que, en el municipio, las previsiones de dotación de viviendas de protección oficial o sometida a cualquier otro régimen de protección en suelos urbanizables, es superior al mínimo del 30 por cien de la edificabilidad total exigido por la L.O.U.A., en virtud de lo establecido en el artículo 2.6.9 del P.G.O.U., que exige, en estos ámbitos, que la previsión de viviendas protegidas sea como mínimo del 40 por 100, si el uso global establecido es el residencial.

La reserva de vivienda protegida, ésta no resulta exigible al encontrarnos ante una actuación de mejora urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 61.5 de la LISTA.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D47002Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO - 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



5.- JUSTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE MEJORA (ART. 28 LISTA Y 92 del REGLAMENTO)

Cesión Equipamientos y aprovechamiento

El art. 82.5 del reglamento de la LISTA establece que 5. *En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.*

El art. 49 refleja que: 1. *La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo.*

Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes

Finalmente, el art. 28 de la LISTA sobre los deberes de las actuaciones de mejora se redacta:

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) *Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.*

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) *Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.*

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D47002Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



La superficie de suelo que pasa de equipamiento sanitario a uso propuesto residencial para adaptar el planeamiento a las determinaciones que se fijaron en la venta parcial de terrenos municipales al objeto de adquirir un edificio destinado a equipamiento cultural (el Teatro Torcal) como bien de dominio público son 799,80 m2 suelo capaces de edificar según ordenanza de aplicación N2 un total de 3083,22 m2 techo uso global residencial.

El Teatro Torcal tiene una consideración de equipamiento básico según el Anexo de definiciones del reglamento LISTA, apartado 16 e) 1.º en el que se distinguen como básicos los Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares).

Para el cómputo de las superficies reales del Teatro Torcal y de la zona verde anexa, y dado que la superficie establecida catastralmente no se ajusta a la realidad, se ha procedido a incorporar un levantamiento de la parcela (plano de información nº 5) que fija las superficies reales tanto del suelo ocupado por el Teatro como del Espacio Libre anexo, resultando:

Superficie Planta Baja (Huella) del Teatro: 990,10 m²

Superficie de Espacios Libres: 303,26 m²

Cálculo de las superficies construibles estimadas del nuevo uso residencial

Para calcular el techo edificable y poder determinar el número de viviendas le es de aplicación las ordenanzas N2 del Pepri, así como las determinaciones que en su caso establezca la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en la autorización previa al estar dentro del entorno BIC San Juan de Dios.

Procedemos a hacer una estimación considerando el número máximo de plantas, sus fondos y separación a linderos, quedando sujeto a la aplicación de la normativa tal y como se ha reflejado. En caso de que según informe de cultura se deba atender a algunas condiciones particulares por protección del BIC (mantener líneas de cornisas, alturas de plantas,...) se estará a lo que dicha autorización establezca. El proyecto que se redacte al efecto será el que, analizadas las condiciones de topografía, rasantes y otras, establezca las superficies finales siempre conforme a la ordenanza N2 y criterios de Cultura.

Tanto para calle infante don Fernando como calle Picadero, se establece una altura de PB+3, alineada a vial y medianera laterales y fondo máximo de 20 metros (25 si la fachada es menor de 7m).

Se obtiene así una superficie construida de por planta de 685,16 m².

Por tanto, la superficie estimada que se incorpora con esta innovación es de 2.740,64 m².

Se considera que la Planta Baja se destinará a Uso comercial/terciario, no residencial, en consonancia con la totalidad de plantas bajas de la calle al ser una de las calles comerciales principales de la localidad.

CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



Por tanto, la superficie estimada para uso residencial que se incorpora con esta innovación es de 2.055,48 m².

Cálculo de las cesiones de dotaciones:

El PEPRI establece una serie de áreas homogéneas en su interior. Las actuaciones propuestas se encuentran en las denominadas como Área Homogénea 1 (el antiguo Hospital San Juan de Dios) y en el área homogénea 2 (el teatro Torcal).

El nivel dotacional conforme se establece en las definiciones del reglamento es aquella *“relación expresada entre la superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y de suelo de dotaciones privadas análogas computables de conformidad con el artículo 82, dividida por la superficie edificable, en metros cuadrados de techo, total de la zona de suelo urbano”*.

Se refleja también en dicha definición que, *“El nivel dotacional podrá ser existente, definido como el que caracteriza una zona de suelo urbano teniendo en cuenta el sistema local de dotaciones realmente ejecutado y en uso, u objetivo, definido como el que el instrumento de ordenación pretende alcanzar en la zona de suelo urbano a través de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se ejecuten a lo largo de su vigencia.”*

Para su cálculo se toma para la zona de suelo urbano, la superficie de las zonas homogéneas en las que el PEPRI engloba las dos actuaciones (AH-1 y AH-2).

Para determinar la superficie edificable del suelo urbano de las áreas homogéneas nos atenemos al coeficiente de edificabilidad global de la zona homogénea 1 (dentro de la cual se engloban las reflejadas en el PEPRI) establecido por el PGOU dentro de las determinaciones estructurales y que se fija en 1,28 m²/m²s

Como se refleja en el plano de las zonas homogéneas, la superficie de suelo total de la actuación (AH1 y AH2) es de 184.801,01 m² de suelo.

Se obtiene un techo total en la zona de:

$$184.801,01 \times 1,28 = 236.545,29 \text{ m}^2 \text{ techo}$$

Equipamientos

La superficie de equipamientos incluidos en dichas zonas homogéneas son: 12.030,55 m² suelo de equipamientos públicos y de 8.218,99 m² suelo de equipamientos privados, de los que se cuentan a efectos del cómputo de nivel dotacional el 20% (art. 82.2 del reglamento), es decir 1.643,80 m² suelo, para un total de 13.674,35 m² de suelo de equipamientos.

De tal manera que el nivel dotacional de equipamientos es de:

$$13.674,35/236.545,29 = 0,0578$$

La superficie de suelo de equipamiento que se pasa a residencial (799,80 m² de suelo). Como quiera que los metros de techo uso global residencial libre generados con la actuación propuesta en aplicación de la ordenanza N2 es de 2.740,64 m² de techo, se obtiene una necesidad de cesión de equipamientos de:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D470022W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEBER ACQUITEO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



2.740,64 m²t x 0,0578 m²s cada m² t = 158,37 m² suelo

La parcela de equipamiento que se cede al Ayuntamiento para su inclusión como Bien de dominio Público es de 990,10 m² suelo, muy superior al mínimo de cesión

Áreas libres

La superficie de áreas libres incluidas en dichas zonas homogéneas son: 2.524,43 m²

De tal manera que el nivel dotacional de equipamientos es de:

$$2.524,43 / 236.545,29 = 0,0107$$

Como quiera que los metros de techo residencial libre generados con la actuación propuesta es de 3.083,22 m² techo, se obtiene una necesidad de cesión de áreas libre de:

$$2.740,64 \text{ m}^2\text{t} \times 0,0107 \text{ m}^2\text{s} \text{ cada m}^2 \text{ t} = 29,32 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$

La parcela de equipamiento que se cede al Ayuntamiento es de 303,26 m² suelo, muy superior al mínimo de cesión.

Sistemas Generales

En cumplimiento de lo especificado en el artículo 82.2 del Reglamento General, se constata que no ha quedado justificado en el documento técnico el mantenimiento del estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de 7 m² por habitante.

Para el cálculo de la dotación de Sistemas Generales, se parte en primer lugar de considerar según la disposición adicional primera dl Reglamento LISTA respecto de *coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda un coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda*, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

En apartado anterior hemos considerado que la superficie de techo residencial que se incorpora es de 2.055,06 m².

El Pepri establece unas viviendas de superficie 120 m² por lo que se obtiene un total de 17,01 viviendas (aproximamos a 17), que nos generan 40,8 habitantes (aproximamos a 41)

41x7= 287 m² de sistemas generales, que unidos a los 29,32 m² de sistemas locales obtenemos un total de 316,32 m² de áreas libres, inferior a los espacios libres obtenidos como dominio público en la actuación.

Cesión de Aprovechamientos:

Para el cálculo de los parámetros de edificabilidades, densidades y coeficientes de ponderación se toman los establecidos en el PGOU vigente

Nuevo Uso Residencial alta densidad generado con la actuación:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D470022W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D47002Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



Se califican 799,80 m2 de suelo como residencial, capaces de edificar según ordenanza de aplicación N2 un total estimado de 2.740,64 m2 techo.

Cp: 0,8 (punto 1.4 del cap 4 Gestión del plan y áreas de reparto del TomoII)

Total UA: 2.740,64 x 0,8 = 2.192,51 UA que se crean con la actuación.

10% de cesión: 219,25 UA

Con la actuación se debe ceder al Ayuntamiento libre de cargas 219,25 UA

Uso Terciario (uso asignado al teatro como generador de aprovechamientos, es decir, antes de su cesión, según norma reguladoras de los usos del PGOU -art. 3.2.4 del Tomo III-)

Suelo: 990,10 m2 suelo

Techo construido: 1700 m2 techo

Índice de edificabilidad neta: 1,716 m2t/m2s

Cp: 0,9 (punto 1.4 del cap 4 Gestión del plan y áreas de reparto del TomoII)

Total UA: 1.700 x 0,9 = 1.530 UA

Que son 993,80 UA por encima de las cesiones obligatorias del 10%

Los 219,25 UA equivalentes a 243,61 m2 techo (219,25/0,9). Considerando que el Teatro tiene una única Planta se corresponderían con 243,61 m2 de suelo.

Al existir una cesión de equipamiento público superior a la estrictamente necesaria para mantener el nivel dotacional objetivo de equipamientos básicos se considera que parte de dichos suelos estarían destinados a compensar los suelos sobre los que habría de destinarse el 10% del aprovechamiento municipal.

Efectivamente, la suma de las cesiones de dotaciones para equipamientos (158,37 m2 suelo) y del 10% del aprovechamiento (243,61 m2 de suelo) son inferiores al total de las cesiones obtenidas, tanto en suelo como en metros construidos de equipamiento comunitario Básico (Teatro Torcal).

Tanto el suelo como la construcción se incorporarán como bienes dotacionales públicos.

De esta manera quedan justificadas las cesiones tanto de equipamientos y áreas libres como del 10% de AM.

La actuación no genera ningún tipo de carga para la administración al tratarse de una actuación en suelo urbano sin reforma y/o renovación de la urbanización cesiones equidistribución de beneficios y cargas.

Queda pues compensada la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas pues el cálculo mediante los aprovechamientos ya ponderados según usos y criterios del PGOU garantizan su equivalencia.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D47002Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35

CSV: 07E700273D47002Z2W5K4X3G1Q8





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



6. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En aplicación de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en el artículo 85.1 del Reglamento que la desarrolla, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

Se incorpora en el expediente certificado de participación pública con el siguiente tenor literal:

“Visto el expediente de Aprobación Inicial de Innovación del PEPRI e Informe Ambiental Estratégico en la Manzana del Edificio de los Antiguos Juzgados y del Hospital San Juan de Dios de Antequera, según Proyecto redactado por Don Francisco Javier Martínez Membrilla; por el Jefe de la Dependencia, se informa lo siguiente:

Realizado el proceso de Información Pública establecido en el apartado 2º del artículo 32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 33 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, a la Aprobación Inicial de Innovación del PEPRI e Informe Ambiental Estratégico en la Manzana del Edificio de los Antiguos Juzgados y del Hospital San Juan de Dios de Antequera, según Proyecto redactado por Don Francisco Javier Martínez Membrilla; el mismo ha consistido en:

- Publicación en el Tablón de Anuncios de la Corporación en fechas de 29 de septiembre de 2020 hasta el 20 de octubre de 2020, ambos inclusive.
- Publicación en la Web Municipal en fechas de 29 de septiembre de 2020 hasta el 20 de octubre de 2020, ambos inclusive.
- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 195, página 27 de fecha 09 de octubre de 2020, indicando el plazo de exposición pública de 15 días.
- Publicación en el Periódico La Opinión de Málaga de fecha 25 de septiembre de 2020, indicando el plazo de exposición pública de 15 días.

Durante el mencionado proceso, no se han presentado alegaciones u observaciones al Proyecto de Actuación tramitado.”

A los efectos de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y facilitar la participación y consulta por la ciudadanía en el documento de Estudio de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20232571591
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10		Fecha: 07/12/2023 Hora: 12:35
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023		

CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



Ordenación, forma parte de la documentación un Resumen Ejecutivo que contendrá:

- La delimitación de los ámbitos afectados por la nueva ordenación, plano de su situación y alcance de dicha alteración.

Durante el período de exposición a información pública se preparará la documentación en soporte papel y digital que se requiera por la administración actuante para fomentar la participación y el acceso a la información.

Tras la aprobación inicial se procederá a la información pública del documento (artículo 78 LISTA y 8 y 104 Reglamento General) por un plazo no inferior a 20 días en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal web de la Administración urbanística con el contenido mínimo siguiente:

- Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
- Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
- Identidad del promotor.
- Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
- Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.
- Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

La documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERNARDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



7.- REGIMEN Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Una vez aprobado el documento, le será de aplicación el régimen establecido por la normativa urbanística para los Suelos Urbanos.

Serán de aplicación las Ordenanzas N2 del P.E.P.R.I. aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, 5 de octubre de 1993 (BOP 215, 12/11/1993).

Sólo se contempla la posibilidad de edificación alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas sin posibilidad de retranqueo.

Se deberán cumplir las determinaciones que en su caso establezca la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en la autorización previa, al estar dentro del entorno BIC San Juan de Dios.

En cuanto a los usos se da cumplimiento a los artículos 12, 22 y 23 de las Ordenanzas del P.E.P.R.I., que contemplan para la zona como USO DOMINANTE EL RESIDENCIAL, tanto de alojamientos de propiedad vertical como de propiedad horizontal, propios del ensanche burgués del casco que configura el centro actual de la Ciudad.

Para los suelos calificados como Equipamientos, les será de aplicación la ordenanza N2.

Se posibilita la opción de redactar un Estudio de Detalle con el fin de poder ajustar volumetrías y alturas para adaptarse a las edificaciones colindantes sin que suponga un aumento del techo máximo permitido resultante de aplicar las ordenanzas N2.

Los espacios libres interiores de las parcelas privadas de aquellas edificaciones que se configuren entorno a un patio tradicional deberán quedar ajardinadas en al menos un 50%.

Para lo no contemplado por estas Normas regirá lo dispuesto por el PGOU de Antequera, y en particular la regulación de usos de equipamientos no desarrollada en el PEPRI.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D470022W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



8.- MEDIDAS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

8.1.- Medidas Ambientales

Se incluyen aquí las medidas establecidas en el informe ambiental estratégico favorable a tener en cuenta en el desarrollo y ejecución de las actuaciones previstas.

4.3.- Consideraciones en materia de residuos

Cualquier actuación con incidencia en materia de residuos habrá de acometerse con observancia a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y en el Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo. Además, en relación con los residuos de construcción y demolición, se promoverá un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012 y con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción de residuos de construcción y demolición. El proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 del mencionado Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. El artículo 5 del mismo, por su parte, obliga a la empresa constructora que ejecute la obra, a presentar al titular un plan que refleje cómo acometerá las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que vayan a producirse en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra. Para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, conforme al artículo 80 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades productoras habrán de constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos que se generen. El importe de la garantía a depositar se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 81 de dicho cuerpo reglamentario. Los residuos de construcción y demolición originados en la obra no podrán depositarse en vertedero sin ser sometidos a alguna operación de tratamiento previo – salvo que el mismo resulte técnicamente inviable –, destinándose, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. Asimismo, habrá de haber constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos. La Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, y en particular su artículo tercero, será la norma de referencia fundamental en el caso de que se valoricen suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados procedentes de la obra en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento. Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitándose la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D470022W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA ARQUITECTO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



4.4.- Consideraciones en materia de avifauna

El ámbito de actuación está sumamente antropizado y carece de valores ambientales significativos. No obstante, en caso de que se dé en las edificaciones existentes la presencia de nidos de aviones, golondrinas, vencejos, cernícalos primilla o cualquier otra especie de avifauna, no podrá acometerse obra ni actuación de ninguna clase que pueda perturbar el sosiego en las inmediaciones de los nidos, ni siquiera trabajos de pintura y limpieza de la fachada o de la cornisa. Se tendrá en consideración, a tal efecto, que el periodo de reproducción de la mayor parte de las especies de aves tiene lugar entre marzo y junio, ambos meses inclusive.

4.5.- Consideraciones en materia de patrimonio histórico y cultural

El Ayuntamiento de Antequera habrá de solicitar a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, tras la aprobación inicial de la innovación propuesta, el informe preceptivo y vinculante en materia de bienes culturales y patrimonio histórico. No obstante, el informe emitido por el Servicio de Bienes Culturales de dicha Delegación Territorial, del que se aneja copia en el anexo del presente informe ambiental estratégico, señala que, dado que se prevén afecciones al subsuelo – al proponerse la construcción de viviendas en espacio actualmente no edificado –, y considerando que el casco urbano sí es susceptible de albergar estructuras principalmente de época romana, figurando en el mapa de protección arqueológica del casco urbano del PGOU un gran núcleo protegido en torno al Cerro de la Alcazaba que corresponde al espacio de la antigua ciudad romana de Antikaria e islámica de Antaqira, deberá comunicarse a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico cualquier alteración de la rasante actual, movimiento de tierras o afección al subsuelo que se vaya a acometer, para que la misma señale las medidas cautelares de protección que hayan de adoptarse ante los posibles niveles arqueológicos subyacentes. Aunque no se conocen los detalles concretos de las modificaciones que proyecta el Ayuntamiento de Antequera una vez se apruebe la innovación del PEPRI que se propone, dependiendo de los mismos, puede resultar precisa la realización, asimismo, al menos una actividad arqueológica de control de movimientos de tierra dirigido por técnico competente. El resultado de ésta determinará, en su caso, la necesidad de implementar nuevas medidas cautelares. Dicha actividad arqueológica habrá de ser autorizada por la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en los términos en que lo exige el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado mediante el Decreto 168/03, de 17 de junio.

8.2.- Criterios de Sostenibilidad

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV de dicho reglamento y, en cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del mismo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20232571591
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10		Fecha: 07/12/2023
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023		Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEBER ARQUITECTO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



Justificación de los Criterios de sostenibilidad.

Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento.

Respecto de los criterios generales establecidos en los artículos 79 en lo referente a las actuaciones de mejora en suelo urbano y 80 se considera que:

La actuación pretendida lo es de mejora urbana, incide en la mejora de la ciudad existente posibilitando de una parte la renovación de la edificación obsoleta del antiguo Hospital San Juan de Dios a edificaciones actuales que cumplirá con los nuevos estándares técnicos no solo constructivos como la mejora de las envolventes de las nuevas edificaciones, sino urbanísticos y patrimoniales de manera que las nuevas edificaciones se deben ajustar a las ordenanzas del PEPR (en la actualidad del antiguo hospital no se ajusta a ellas) así como las determinaciones que la Consejería competente en materia de patrimonio histórico realice en su autorización previa.

Se incorporan usos de espacio libres públicos en la ciudad consolidada incorporando diversidad funcional y de usos, reduciendo la distancia entre espacios libres urbanos, posibilitando que el Ayuntamiento actúe con los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano establecidos en el artículo 80 del Reglamento en un futuro en obras de urbanización y mejora de la zona estableciendo zonas de descanso peatonal y la vegetación que se establezca como posible delante de un bien de catalogación general del CGPHA sin alterar la contemplación del mismo.

La incorporación de equipamiento comunitario en el antiguo hospital permitirá revitalizar y dinamizar el ámbito. De esta forma se incorpora la funcionalidad de una infraestructura básica que da servicio a un gran número de vecinos y usuarios.

Se establece como condicionante de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento que:

Los espacios libres interiores de las parcelas privadas de aquellas edificaciones que se configuren entorno a un patio tradicional deberán quedar ajardinadas en al menos un 50%.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

9.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

a) consideraciones generales

Con carácter general, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos”

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica dado que las letras a) a d) del citado precepto, que establecían dicho contenido mínimo, fueron anuladas por la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre. La actuación de mejora urbana no conlleva la necesidad de reforma de la urbanización.

Dado el objeto de la actuación, no es necesario realizar la memoria de sostenibilidad económica referida en el artículo 85.3 del Reglamento, reservada a actuaciones urbanizadoras que pudieran generar impacto las haciendas públicas afectadas.

En congruencia con lo anteriormente expuesto, el artículo 92 del Reglamento que desarrolla **los estudios de ordenación** acotan **el alcance de la memoria de viabilidad económica a la evaluación de la equidistribución de cargas y beneficios**.

El artículo 53 del RG LISTA sobre equidistribución y distribución de beneficios y cargas reflejan para las actuaciones de transformación en suelo urbano que:

2. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados.

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCONDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 23/11/2023
Hora: 09:23



Ahora bien, dadas las características y naturaleza de la actuación, pues no se trata de una actuación sistemática y por tanto no está englobada en ninguna área de reparto.

Con la actuación no se generan cargas y gastos que eventualmente pudieran generarse con la propuesta de modificación (salvo las cesiones de dotaciones y el 10% del aumento del aprovechamiento). Por tanto, no habiendo costes económicos (de urbanización o edificación) a soportar por la propiedad del suelo afectado, no se produce afección alguna a la viabilidad económica de su patrimonio, en términos urbanísticos.

En el presente supuesto, dado que se trata de una modificación de un plan en vigor, ha de analizarse si las variaciones que se proponen conllevan cambios que impliquen nuevas cargas susceptibles de influir en la viabilidad económica de las parcelas lucrativas considerada de acuerdo a lo anteriormente expuesto.

b) Incidencia sobre la propiedad privada de suelo a efectos de costes de urbanización.

Uno de los objetivos de los estudios de viabilidad económica consiste en analizar, una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción, si la operación es viable por generar unos solares con valor suficiente para financiar las cargas de urbanización, y retribuir a la propiedad de los terrenos.

En el presente supuesto esta premisa se cumple dado que los propietarios no han de hacer frente a ningún coste de urbanización derivado de la modificación de planeamiento, puesto que se trata de una actuación en suelo urbano consolidado y no se plantea ninguna actividad urbanizadora nueva.

c). Incidencia sobre la propiedad del suelo de las modificaciones que afectan a parámetros urbanísticos.

Como se ha expuesto en la documentación justificativa del presente Estudio de Ordenación, y reflejados en la presente memoria, los cambios propuestos se refieren al cambio de uso y aumento de edificabilidad de la parcela, no impidiéndose que sus propietarios puedan materializar sus derechos en ella.

Los efectos que sobre una concreta morfología constructiva puedan derivarse, se encontrarían sujetos a la dinámica del mercado sin que se prevean alteraciones significativas.

Por lo tanto, no se produce una reducción de edificabilidad por lo que no se da una situación que afecte a la viabilidad económica de su propiedad.

CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERNARDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



d). Incidencia sobre los usos del suelo.

El cambio de usos del suelo es la otra variable que junto a la edificabilidad atribuida, afecta a su mayor o menor rentabilidad y se determina mediante los valores de repercusión del suelo que corresponda a cada uno de los usos atribuidos.

El cambio de uso propuesto es el que ha generado la necesidad de un aumento en la edificabilidad.

La incorporación de un techo residencial como compensación a la permuta realizada en su día con los propietarios del Teatro Torcal fue en su día valorada sin merma económica.

Por lo expuesto a lo largo de esta memoria, podemos concluir que el **ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y DEL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA** no tiene efectos directos sobre la viabilidad económica de las parcelas afectadas pues no se generan cargas de urbanización que puedan repercutirse a los propietarios de suelo y se ajusta la edificabilidad al cambio de uso propuesto.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCONDO VIEBER ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

- 01 LOCALIZACIÓN REFERIDA A PEPRI
- 02 LOCALIZACIÓN REFERIDA A PGOU 1986.
- 03 SUPERFICIES MEDIA DOTACIONAL
- 04 USOS PROPUESTOS SAN JUAN DE DIOS
- 05 LEVANTAMIENTO PARCELA TEATRO TORCAL
- 06 USOS OBTENIDOS TEATRO TORCAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 07 PLANO 0-2.1 PEPRI. AREAS HOMOGENEAS Y EQUIPAMIENTOS

CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35

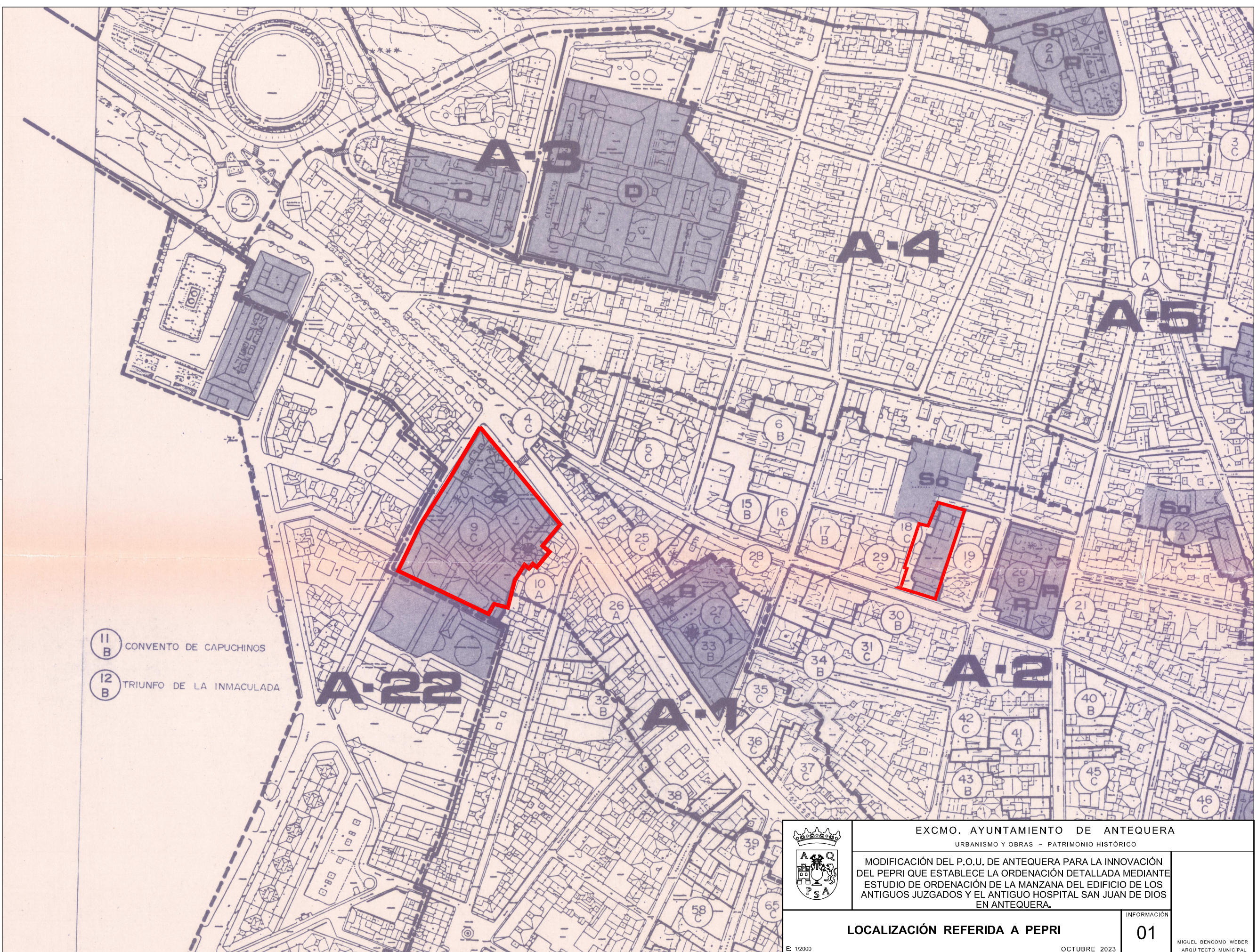





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D47002W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 20/11/2023
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,Org=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO - 202325702
Fecha: 20/11/2023
Hora: 09:23



- 11 B CONVENTO DE CAPUCHINOS
- 12 B TRIUNFO DE LA INMACULADA

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA URBANISMO Y OBRAS - PATRIMONIO HISTÓRICO	
MODIFICACIÓN DEL P.O.U. DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACIÓN DEL PEPRÍ QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y EL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA.	
LOCALIZACIÓN REFERIDA A PEPRÍ	INFORMACIÓN 01
E: 1/2000	OCTUBRE 2023
MIGUEL BENCOMO WEBER ARQUITECTO MUNICIPAL	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D47002W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,Org=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35



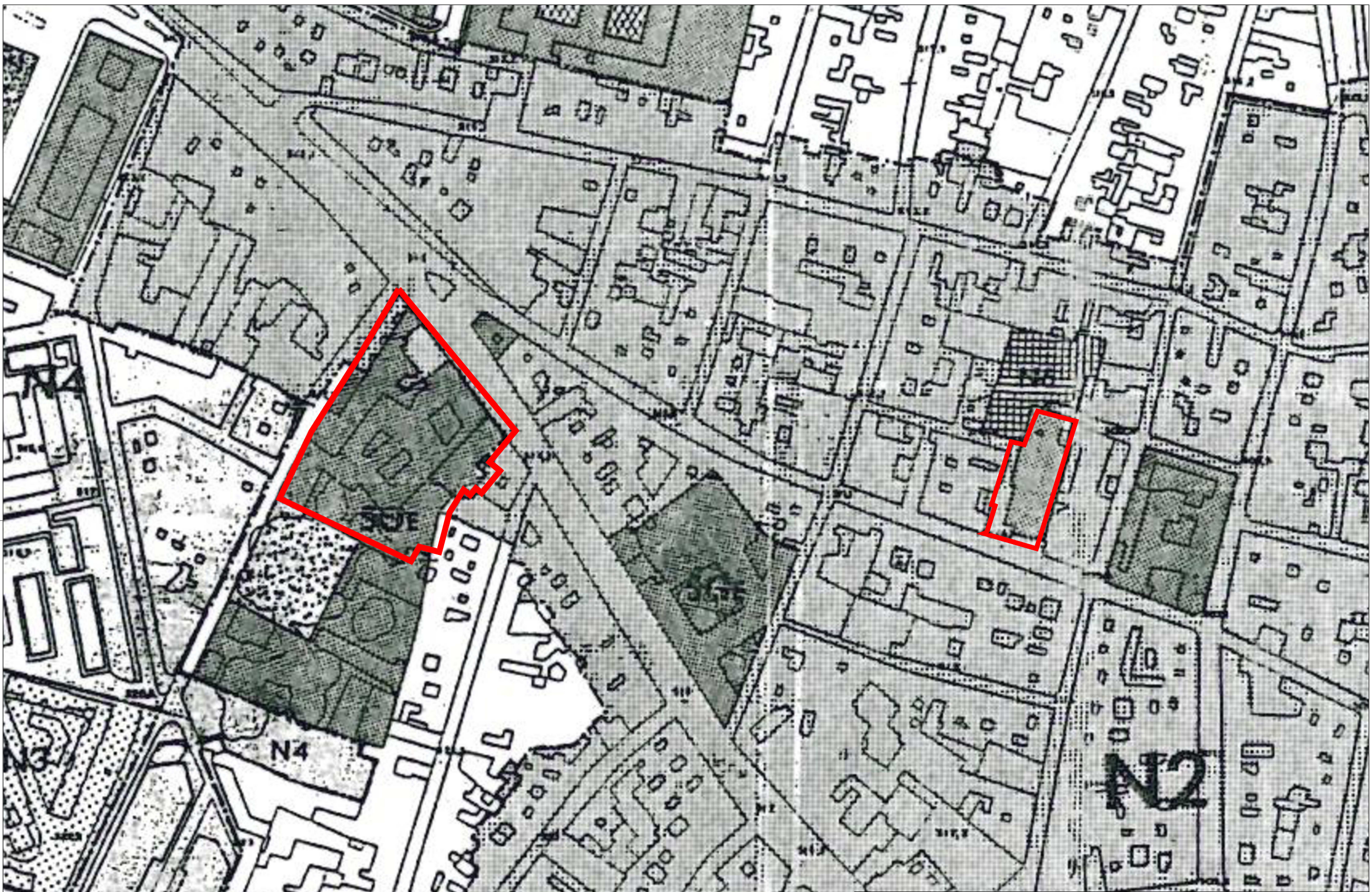
CSV: 07E700273D47002W5K4X3G1Q8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCOMO WEBER, ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 20/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO - 202325702
 Fecha: 20/11/2023
 Hora: 09:23



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
 URBANISMO Y OBRAS - PATRIMONIO HISTÓRICO

MODIFICACIÓN DEL P.O.U. DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACIÓN DEL PEPRÍ QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y EL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA.

LOCALIZACIÓN REFERIDA A PGOU 1986

INFORMACIÓN
02

MIGUEL BENCOMO WEBER
 ARQUITECTO MUNICIPAL

E: 1/1500

OCTUBRE 2023



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10

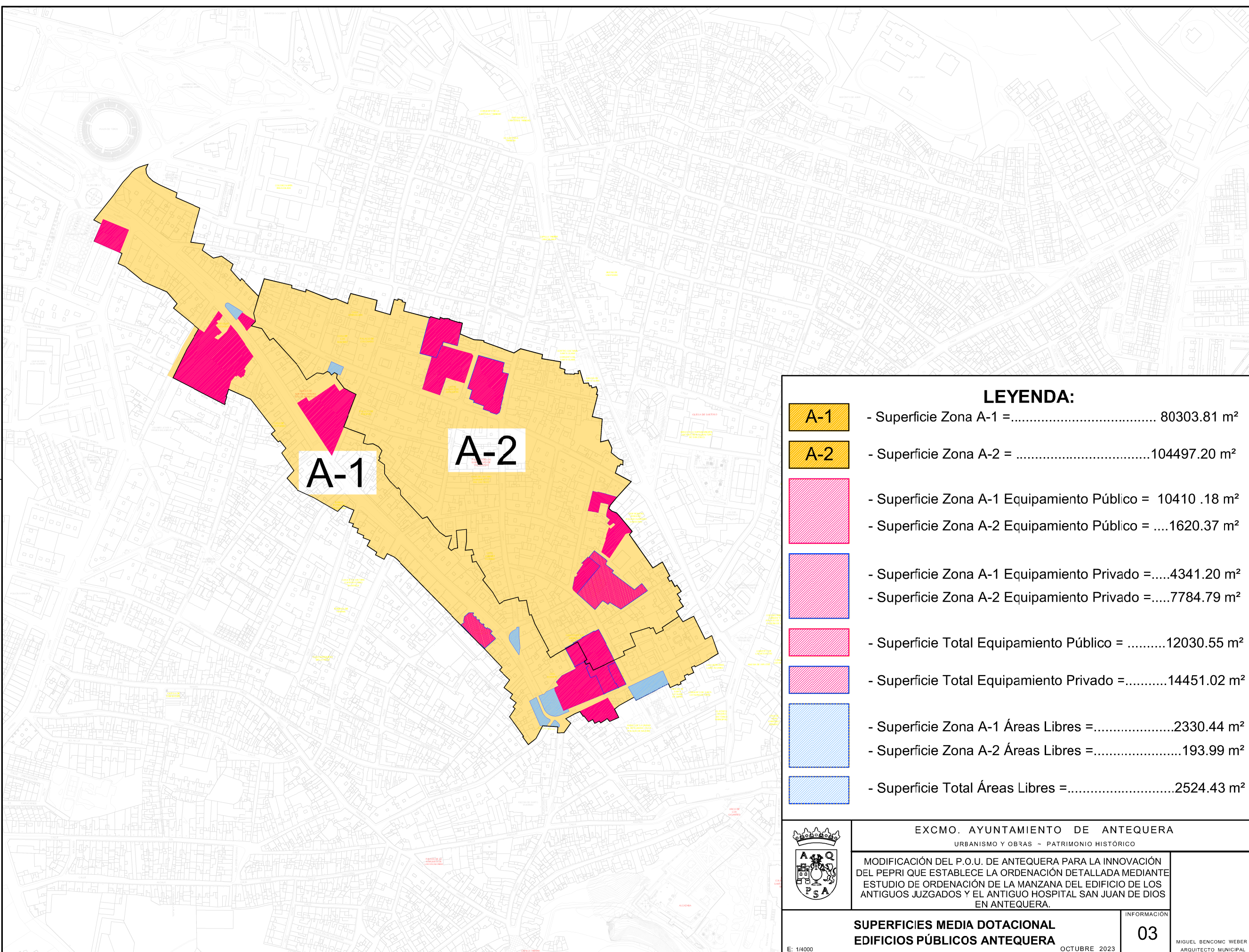
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591

Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35



CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



LEYENDA:

	A-1	- Superficie Zona A-1 = 80303.81 m ²
	A-2	- Superficie Zona A-2 =104497.20 m ²
		- Superficie Zona A-1 Equipamiento Público = 10410 .18 m ²
		- Superficie Zona A-2 Equipamiento Público =1620.37 m ²
		- Superficie Zona A-1 Equipamiento Privado =....4341.20 m ²
		- Superficie Zona A-2 Equipamiento Privado =.....7784.79 m ²
		- Superficie Total Equipamiento Público =12030.55 m ²
		- Superficie Total Equipamiento Privado =.....14451.02 m ²
		- Superficie Zona A-1 Áreas Libres =.....2330.44 m ²
		- Superficie Zona A-2 Áreas Libres =.....193.99 m ²
		- Superficie Total Áreas Libres =.....2524.43 m ²



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
URBANISMO Y OBRAS - PATRIMONIO HISTÓRICO

MODIFICACIÓN DEL P.O.U. DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACIÓN DEL PEPRÍ QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y EL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA.

SUPERFICIES MEDIA DOTACIONAL EDIFICIOS PÚBLICOS ANTEQUERA

INFORMACIÓN
03

MIGUEL BENCOMO WEBER
ARQUITECTO MUNICIPAL

E: 1/4000

OCTUBRE 2023



FIRMANTE - FECHA





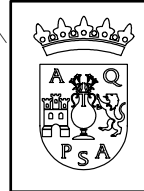
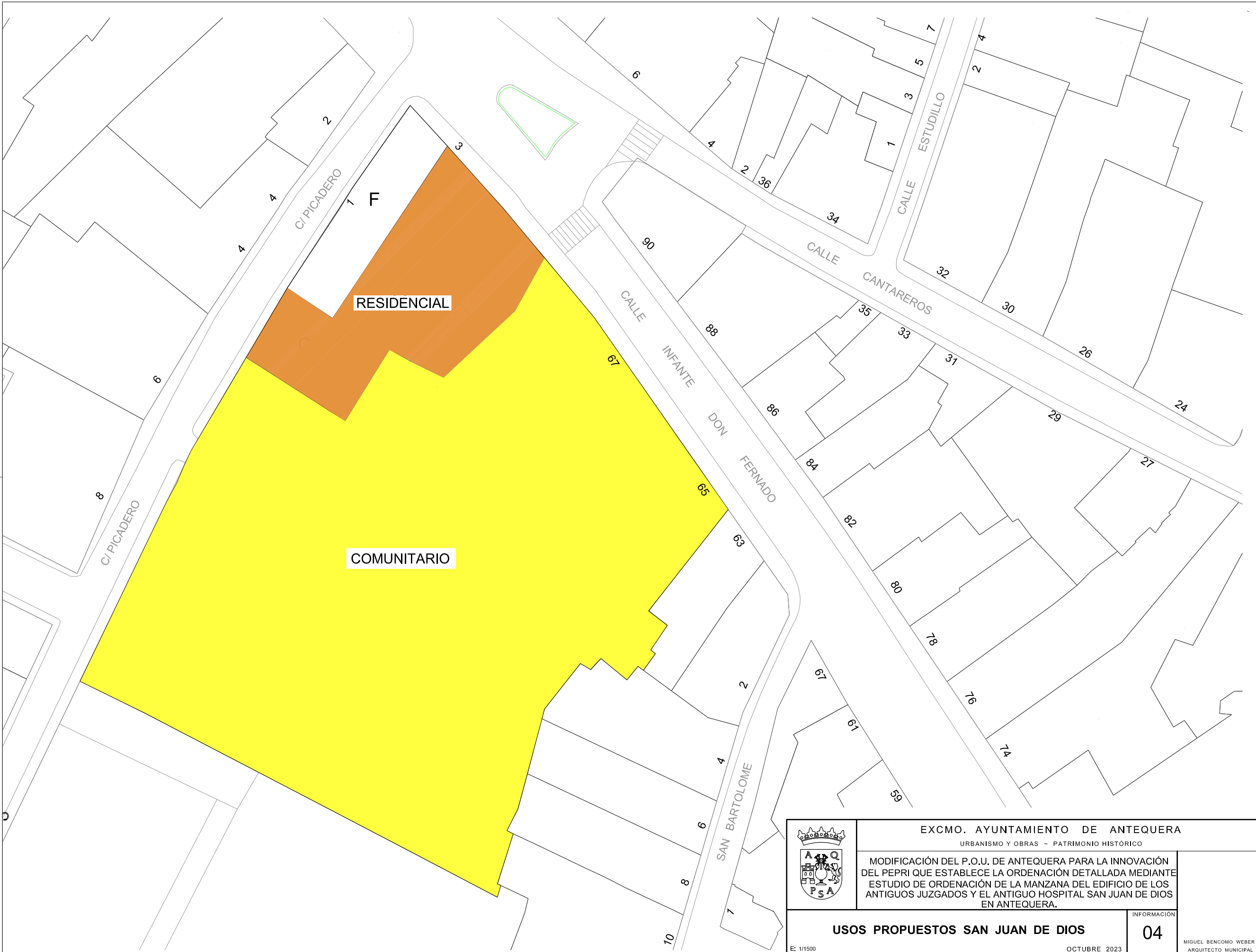
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER, ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 20/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 202325702
Fecha: 20/11/2023
Hora: 09:23



CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA
URBANISMO Y OBRAS - PATRIMONIO HISTÓRICO

MODIFICACIÓN DEL P.O.U. DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACIÓN DEL PEPRÍ QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y EL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA.

USOS PROPUESTOS SAN JUAN DE DIOS

INFORMACIÓN
04

MIGUEL BENCOMO WEBER
ARQUITECTO MUNICIPAL

E: 1/1500

OCTUBRE 2023



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10

APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591

Fecha: 07/12/2023

Hora: 12:35

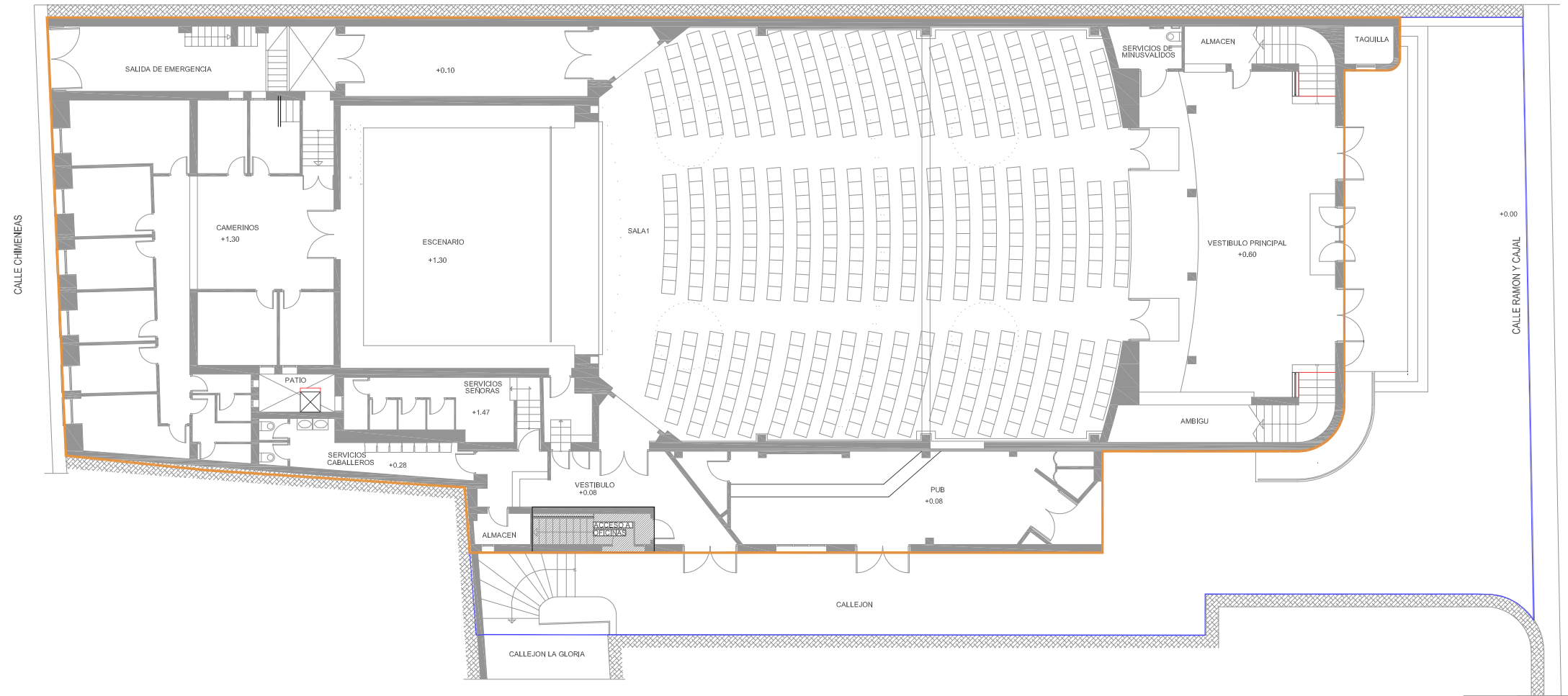




La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BENCOMO WEBER, ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 20/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 202325702
 Fecha: 20/11/2023
 Hora: 09:23



SUPERFICIE DE SOLAR	1.293,36 m2	_____
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA	990,10 m2	_____
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES	303,26 m2	_____

	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA URBANISMO Y OBRAS - PATRIMONIO HISTÓRICO	
	MODIFICACIÓN DEL P.O.U. DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACIÓN DEL PEPRÍ QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y EL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA.	
LEVANTAMIENTO PARCELA TEATRO TORCAL	INFORMACIÓN 05	MIGUEL BENCOMO WEBER ARQUITECTO MUNICIPAL
E: 1/500	OCTUBRE 2023	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
 APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 07/12/2023
 Hora: 12:35



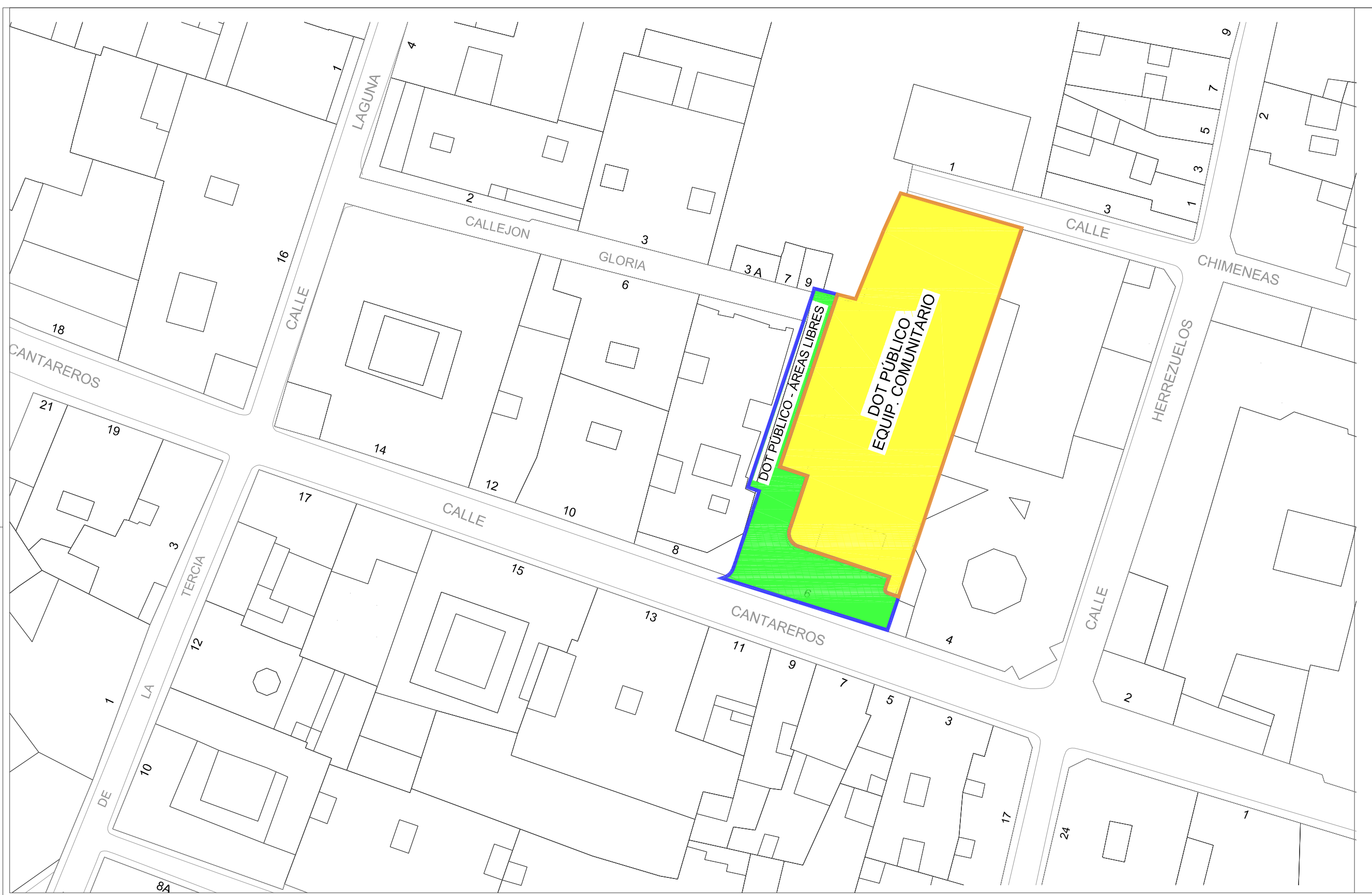
CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER, ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 20/11/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 20/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 202325702
Fecha: 20/11/2023
Hora: 09:23



	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA URBANISMO Y OBRAS - PATRIMONIO HISTÓRICO	
	MODIFICACIÓN DEL P.O.U. DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACIÓN DEL PEPRÍ QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y EL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA.	
USOS OBTENIDOS TEATRO TORCAL		INFORMACIÓN 06
E: 1/500	OCTUBRE 2023	MIGUEL BENCOMO WEBER ARQUITECTO MUNICIPAL



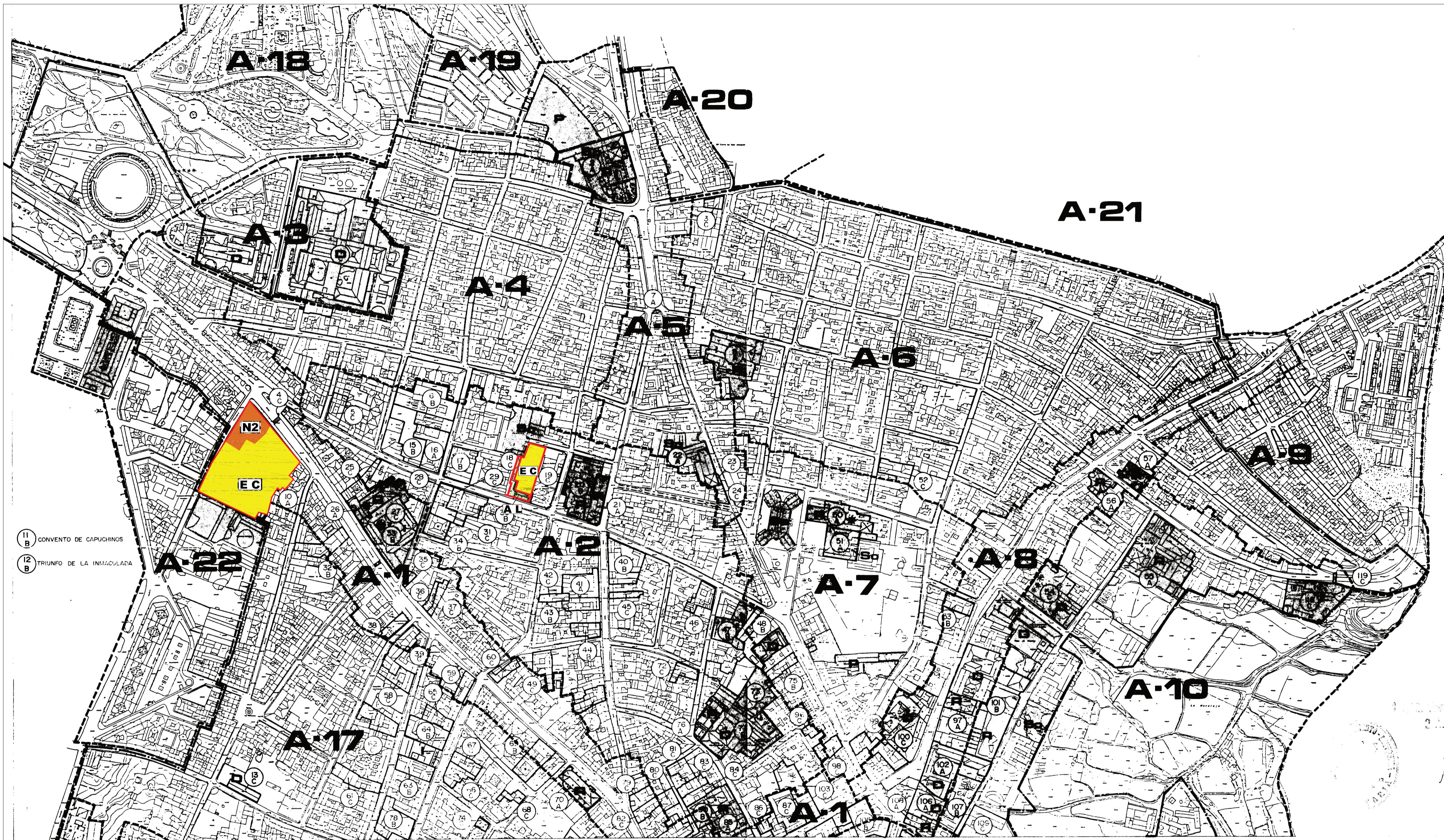
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10
APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023

DOCUMENTO: 20232571591
Fecha: 07/12/2023
Hora: 12:35



CSV: 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8



- 11 B CONVENTO DE CAPUCHINOS
- 12 B TRIUNFO DE LA INMACULADA

CLASIFICACIÓN

- * BIEN DECLARADO
- * BIEN INCOADO
- (RESTO DE LAS CLASIFICACIONES NUMÉRICAS) BIEN DE INTERÉS
- ZONA ARQUEOLÓGICA ACTUALMENTE EN ESTUDIO Y CATALOGACIÓN

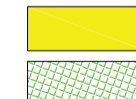
TIPO DE PROTECCIÓN

- (A) PROTECCIÓN INTEGRAL
- (B) PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- (C) PROTECCIÓN DE ELEMENTOS

A-15 ÁREA HOMOGÉNEA

EQUIPAMIENTO URBANO

- P APARCAMIENTO
- R RELIGIOSO
- D DEPORTIVO
- S SOCIAL
- S SANITARIO
- I INSTITUCIONAL
- C COMUNITARIO
- AL AREA LIBRE



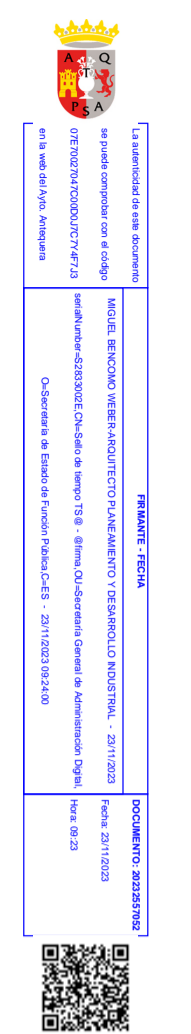
JUNTA DE ANDALUCÍA • DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 Dirección General de Urbanismo

ANTEQUERA
 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN • CATALOGO DEL CENTRO HISTÓRICO

ORDENACIÓN ESTRUCTURA URBANA
ÁREAS HOMOGÉNEAS Y EQUIPAMIENTOS

EQUIPO REDACTOR: Escala: 1:2.000
 SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL Fecha: DICIEMBRE 1, 98
 Dirección Técnica: LUIS MACHUCA SANCHEZ-CARLOS VERDÚ BELMONTE Argente Modificado:
 Dibujo: Comprobado: Anula a:
 Gestión: AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA Anulado por: M.F. nº

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA URBANISMO Y OBRAS - PATRIMONIO HISTÓRICO	MODIFICACIÓN DEL P.O.U. DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACIÓN DEL PEPRÍ QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y EL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA.	HOJA 07
	USOS PROPUESTOS	07



CIV. CENTRO HISTÓRICO DE ANTEQUERA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERNARDO VIEIRA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 23/11/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
 O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/11/2023 09:24:00

DOCUMENTO: 20232571591
 Fecha: 23/11/2023
 Hora: 09:23



ANEXOS

- I.- RESUMEN EJECUTIVO
- II.- EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA
- III.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- IV.- DECLARACIÓN MOTIVADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE EXENCIÓN DE OBLIGATORIEDAD DE DOTACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.
- V.-INFORME DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS EN LOS QUE SE RECOGE QUE NO SON NECESARIAS NUEVAS DOTACIONES.
- VI.-NOTAS SIMPLES DE PROPIEDAD



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700273D4700Z2W5K4X3G1Q8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20232571591
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 07/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/12/2023 12:35:10	Fecha: 07/12/2023
<small>APROBACIÓN INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL O DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2023</small>	Hora: 12:35

