Ayuntamiento de Antequera

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE
SECRETARÍA DE ESTADO DE CULTURA



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL SITIO DE DE LOS DÓLMENES DE ANTEQUERA

JOSÉ RAMÓN MENÉNDEZ DE LUARCA NAVIA OSORIO

ABRIL 2018

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL SITIO DE
DE LOS DÓLMENES DE ANTEQUERA

ÍNDICE

NOTA PREVIA

1 INTRODUCCIÓN

RAZONES QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
SÍNTESIS DEL INFORME DE ICOMOS
SÍNTESIS DE LA PROPUESTA
INFORME SOBRE EL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO

2 MEMORIA DESCRIPTIVA
DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Contexto
Marco territorial
Contexto paisajístico y su evolución
Definición del ámbito del Plan
Caracterización del ámbito del Plan: unidades de paisaje
Zonificación del ámbito del Plan de Actuación
Espacios abiertos: paisaje del entorno
Infraestructuras
Áreas de actuación

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN
RESUMEN EJECUTIVO
ESTRATEGIAS PARA LOS DISTINTOS INSTRUMENTOS Y TIPOS DE AFECCIONES

A.- MEDIDAS COERCITIVAS: DETENER LA EXPANSIÓN URBANA, INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL PREVISTAS PARA LA ZONA EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1 Expansiones urbanísticas no consolidadas que se eliminan o mitigan
SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS
SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS
SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS
INFORME JURÍDICO SOBRE LA VIABILIDAD DE LAS DESCLASIFICACIONES PROPUESTAS Y SUS POSIBLES IMPLICACIONES INDEMNIZATORIAS

B.- LA TRANSFORMACIÓN Y RECUALIFICACIÓN DE LO EXISTENTE
OBJETIVO: APERTURA DE LA CIUDAD AL PAISAJE. CREACIÓN DE UNA NUEVA FACHADA URBANA SOBRE LA VEGA Y EL RÍO DE LA VILLA
ACTUACIONES ESTRATÉGICAS:
CONTEXTO PAISAJÍSTICO
Las colinas del recinto arqueológico
Huertas históricas y Río de la Villa
La Vega

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

Las laderas del pie de monte
Suelos de Interés Paisajístico
Enclaves naturales excepcionales
INFRAESTRUCTURAS:
Reordenación ferroviaria: vía verde
Reordenación del viario en el norte y oriente del núcleo
ÁREAS DE ACTUACIÓN: SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES
Antigua Estación y Villa Romana
Polígono industrial
Entorno de la Avenida de Málaga

C.-LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
El BIC de los dólmenes y su entorno
La villa Romana de la Estación
Las canteras de los Dólmenes
Otros yacimientos arqueológicos catalogados
Los cortijos históricos
Elementos de arqueología industrial.

4 NORMATIVA URBANÍSTICA
Título 1 Disposiciones generales
Título 2 Normas generales de urbanización edificación y uso
Condiciones generales de edificación
Condiciones de estética
Condiciones generales de uso
Condiciones de urbanización del viario y espacios públicos
Título 3 Zonificación y normas particulares en las Áreas de Actuación
Áreas establecidas
Área de protección de BIC
Polígono Industrial
Áreas de uso terciario preferente
Áreas de uso industrial preferente
PEAN
Área de la Estación
Ladera residencial del Cerro de la Cruz
Zona comercial Avenida de Málaga

Título 4 Actuaciones en suelo no urbanizable.
Huertas históricas del Río de la Villa
Suelo de Especial Protección de la Vega
Suelo de Especial Protección Paisajística
Suelo de enclaves naturales excepcionales

5 LA GESTIÓN DEL PLAN
Consideración sobre los instrumentos de gestión y las etapas del plan de actuación
Fases
Cuadro de costes por etapas temporales y agentes

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

6 ESTUDIO ECONÓMICO

Actuaciones contempladas y su coste

Asignación por etapas

Distribución por agentes inversores

Inversión municipal por cuatrienios

Capacidad inversora y viabilidad municipal

7 FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

8 FICHAS DE CATÁLOGO

9 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDANA

LISTA DE PLANOS

1 ENCUADRE TERRITORIAL	
1.1 Espacios protegidos medio físico	1:50.000
1.2 Catálogo	1:25.000
1.3 Plano geológico	1:25.000
2 ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL	
2.0 Estado actual	1:10.000
2.1 Evolución histórica	1:10.000
2.2 Unidades de paisaje	1:10.000
2.3 Huertas históricas	1:10.000
2.4 Usos industriales	1:10.000
2.5 Yacimientos arqueológicos y BIC	1:10.000
2.6 Planeamiento existente calificación	1:10.000
2.7 Planeamiento existente clasificación	1:10.000
3 PROPUESTAS DE CONJUNTO	
3.1 Clasificación	1:10.000
3.2 Calificación	1:10.000
3.3 Zonas de intervención	1:10.000
3.4 Viario	1:10.000
3.5 Vegetación e imagen urbana	1:10.000
4 PROPUESTAS POR ZONAS	
4.1 Unidades de ejecución	
4.2 Entorno de la Estación	1:1.000
4.3 Polígono Industrial	1:1.000
4.4 Entorno de los Dólmenes de Menga y Viera	1:1.000
5 SECCIONES	
5.1 Sección longitudinal eje polígono y secciones transversales 1,2 y 3	1:3000 y 1:250
5.2 Secciones transversales 4 y 5	1:250
5.3 Sección longitudinal vía verde y secciones transversales 1,2 y 3	1:3000 y 1:250
5.4 Secciones 6, 7 y 8	1:250
6 VISTAS	
6.1 Avenida de Málaga	
6.2 Eje polígono	
6.3 Vía verde	
6.4 Entorno de la estación	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL SITIO DE LOS DÓLMENES DE ANTEQUERA

NOTA PREVIA

Tras una primera remisión de la propuesta, en el presente documento se aplican las rectificaciones a la misma acordadas por el gobierno municipal con fecha 21 de marzo de 2018

1 INTRODUCCIÓN

El presente Plan de Protección y Mejora del Sitio de los Dólmenes de Antequera se redacta con el objetivo de responder a las cuestiones planteadas por ICOMOS de 21 de diciembre de 2015 como requisito para la ratificación de la declaración de Patrimonio Mundial.

SÍNTESIS DEL INFORME DE ICOMOS

El informe de ICOMOS propone tomar las siguientes medidas correctoras:

1. **Medidas de mitigación de las afecciones de los inadecuados desarrollos urbanísticos de tipo comercial e industrial en la zona de amortiguamiento y especialmente en las visuales entre elementos nominados al Este del Romeral. Se incluirán descripción de las medidas y de su programación en el tiempo en:**

    a. **El plan para reducir el crecimiento industrial-terciario entre Menga y La Peña.**
    b. **El plan para reducir el impacto del área industrial en torno al Romeral, la mejora de los espacios públicos de ese entorno y de la antiestética comunicación actual del Romeral con los otros dólmenes.**

2. **Reducción del impacto del Museo**
3. **Extender los límites del sitio del Romeral**
4. **Revisión del PGOU para el control de nuevas construcciones industriales y terciarias con objeto de evitar o mitigar su impacto en el ámbito indicado**
5. **Incluir estudio de impacto sobre el patrimonio en el Plan de Gestión, de forma que se evalúen los impactos de las nuevas promociones**

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El informe de ICOMOS señala por una parte unas afecciones al VUE, de tipo genérico (zonas industriales y terciarias en la zona de amortiguamiento y en especial las que afectan a las visuales de La Peña desde los dólmenes) o específico (edificio museo, espacios públicos de El Romeral y mejora de la conexión de este último), y por otra parte indica los instrumentos para su mitigación, un conjunto de planeamientos que pueden ser integrados en un solo instrumento: el Plan Especial de Protección, si bien la ejecución de buena parte de sus propuestas ha de tramitarse como una modificación parcial del PGOU, tal como se detalla en el informe jurídico que se acompaña.

Al objeto de tratar las citadas afecciones, la primera medida es la de la definición de los distintos elementos que causan el impacto patrimonial y su clasificación por temas y por intensidad, de modo que se pueda entender la prioridad, modo y factibilidad de su intervención.

CLASIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES

A AFECCIONES POSITIVAS A REFORZAR

1 Potenciación de los paisajes naturales y rurales tradicionales
2 Puesta en valor de otros yacimientos arqueológicos
3 Rehabilitar las Infraestructuras históricas de caminos y canales

B AFECCIONES NEGATIVAS A MITIGAR

1 Expansiones urbanísticas
- 1.1 No consolidadas
  - a. Industriales
  - b. Terciarias
- 1.2 Consolidadas
  - a. Industriales
  - b. Terciarias
  - c. Residenciales

2 Infraestructuras
- 2.1 Viario
  - a. Primer orden
  - b. Viario interior
- 2.2 Ferrocarril

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

1 Normativo, control urbanístico de las características de las nuevas intervenciones

2 Propositivo, proyectos de actuación dirigidos a la mejora del entorno y mitigación de impactos

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

INFORME SOBRE EL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

INTRODUCCIÓN

La protección y mejora del entorno del Sitio de los Dólmenes de Antequera exige la aprobación de un planeamiento que permita establecer las normas que rijan la actividad urbanística dentro de su ámbito, fijar las actuaciones necesarias para adecuar las infraestructuras existentes y proteger las zonas de mayor relevancia ambiental y paisajística.

Para ello se ha planteado la aprobación de un Plan Especial elaborado al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía como marco que sirva para alcanzar los fines previstos. Teniendo en cuenta la forma en que la legislación urbanística ha configurado estos planes y el contenido del vigente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Antequera, resulta necesario plantear la consecución de los objetivos de protección y mejora previstos a través de más de un instrumento de ordenación. En concreto se ha considerado preciso actuar también a través del planeamiento general.

La necesidad de que las previsiones del plan especial se plasmen también en el planeamiento general aconseja examinar cuales son las relaciones entre el plan especial y el plan general y cómo debe llevarse a cabo la tramitación del doble instrumento.

En la primera parte de este documento se pasa revista a la forma en que la legislación urbanística ha delimitado el contenido posible de los planes especiales y la relación de los mismos con el planeamiento general, con el fin de determinar el contenido posible del Plan Especial y los elementos que deben materializarse a través del planeamiento general.

En la segunda parte se examinará el procedimiento para la tramitación y aprobación del plan especial y el planeamiento general necesario para su aplicación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

PRIMERA PARTE: CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL

1. Objeto del Plan Especial

El papel de los planes especiales en el marco de la legislación urbanística aplicable en Andalucía viene delimitado legalmente en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En concreto el artículo 14 regula el posible objeto de esta figura establece que los Planes Especiales pueden tener por objeto, entre otros:

> *"b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.*
> *……*
> *f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales."*

Ambas clases de planes especiales pueden formulase en ausencia de previsión expresa en el planeamiento general, pero cuando tengan por objeto el previsto en el apartado f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento si no se trata de planes previstos en el plan general.

En el caso del plan especial que se redacta no cabe duda de que en su conjunto encaja entre los destinados a "*conservar, proteger y mejorar … el patrimonio expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos y culturales*". Además, hay que tener en cuenta que en determinados espacios puede entenderse que este Plan Especial asume también la finalidad prevista en el apartado f), asumiendo como objetivo "*conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales*."

Esta doble finalidad resulta relevante en la medida en que los planes que persiguen estos dos grupos de objetivos se ven sujetos a ciertas diferencias en cuanto a su posible contenido.

Límites legales al contenido de los planes especiales

Los epígrafes 3 y 5 del artículo 14 LOUA antes citado vienen a fijar los límites de los planes especiales, estableciendo que:

> *"3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.*
> *5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de*

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer."

El epígrafe 3 pretende delimitar el posible contenido de los planes especiales de forma positiva, mientras que el epígrafe 5 adopta una redacción fundamentalmente negativa. En cualquier caso, dejan abierto un amplio campo para las dudas, tal como atestigua la abundante jurisprudencia recaída en esta materia. La Sentencia del TSJ Andalucía 18 de Mayo de 2015 resume la doctrina jurisprudencial relativa a la relación entre el planeamiento especial y el planeamiento general y para ello recurre a una larga cita de la STS de 13-11-14 , en la que se establece que:

"Todo ello, claro está, en la medida y con el alcance que ha sentado el Tribunal Supremo Sala 3ª Sección 1ª y de Pleno, de 30 de noviembre de 2007, y a los efectos de la doctrina en derecho autonómico urbanístico, aunque igualmente debe apreciarse una común doctrina con la establecida por el Tribunal Supremo -así por todas en sus Sentencias de la Sala 3ª Sección 5ª de 21 de enero de 2010 , 8 de marzo de 2010 , de 29 de octubre de 2010 y de 18 de febrero de 2011 - en cuanto en la parte menester reitera lo siguiente:

"Las relaciones entre el Plan General y el Plan Especial impugnado no responden únicamente al principio de jerarquía normativa, como dijimos en Sentencias de 26 de junio de 2009 (recurso de casación núm. 1079/2005) y 21 de enero de 2010 (recurso de casación 5951/2005), y otras de 8 de marzo y 1 de junio de 2010 (recursos de casación núm. 934/2006 y 2368/2006 respectivamente). Si así fuera no sería posible dictar un Plan Especial sin previo Plan General o sin Plan Director Territorial (artículos 76.3 y 145 del Reglamento de Planeamiento), ni se permitiría modificar lo regulado en el Plan General - como es el caso de los planes especiales de reforma interior, que no es el caso, con el límite del respeto a la" estructura fundamental" (artículo 83.3 del RP)-.

En general, todo sistema normativo tiene ordenadas sus normas en una escala de rangos, clasificación vertical, en las que cada norma puede disponer sobre las de nivel inferior, mientras que las inferiores han de respetar en todo caso el contenido de la regulación establecida en las de nivel superior. Ahora bien, las normas del sistema no se relacionan sólo en virtud del principio jerárquico, sino también atendiendo a la especialidad de su objeto por el concreto ámbito sobre el que inciden, lo que hace que gocen de cierta autonomía respecto a las demás normas ordenadas jerárquicamente, esta sería una vertiente horizontal. Pues bien, el ordenamiento urbanístico no resulta ajeno a tal estructura, pues los planes generales, planes parciales y los estudios de detalle, Vg., resultan ordenados en virtud del principio jerárquico, aunque tienen su propio ámbito y contenido que gana en concreción según descendemos en la escala, mientras que los planes especiales tienen una relación con el plan general no sólo explicada por dicho principio.

Los planes especiales, a diferencia de los demás instrumentos de planeamiento, no ordenan el territorio desde una perspectiva integral y global, sino que su punto de vista es más limitado o sesgado porque atiende a un sector concreto y determinado. Esta

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

diferencia tiene su lógica consecuencia en las relaciones con el plan general, pues si su subordinación fuera puramente jerárquica quedaría el plan especial sin ámbito propio sobre el que proyectarse, toda vez que no puede limitarse a reproducir lo ya ordenado en el plan general. Téngase en cuenta que el plan especial precisa un campo concreto de actuación en función de los valores que persiga y en de los objetivos que se haya propuesto.

Pero aunque su relación no sea explicable exclusivamente por el principio de jerarquía, e introduzca en sus relaciones normativas con el plan general el principio de especialidad, ello no quiere decir que la jerarquía no tenga aplicación en tal relación y que la autonomía o independencia del plan especial sea plena, que no lo es. En efecto, el ámbito sectorial que regula el plan especial no puede alcanzar hasta sustituir el planeamiento general en la función que le es propia, como acontece con la clasificación del suelo o la fijación de la estructura general, que constituyen determinaciones vedadas al plan especial, en los términos que seguidamente veremos".

Esta doctrina jurisprudencial, que se viene sosteniendo desde hace más de cuarenta años, deja claro que el Plan Especial no mantiene una relación de jerarquía con el Plan General en todo su contenido, sino que hay que concederle un margen de actuación que justifique su adopción. El Plan Especial tiene una finalidad específica y su principal limitación consiste en que no puede invadir materias reservadas al planeamiento general como son la clasificación del suelo y la estructura fundamental del territorio.

La Ley Andaluza va un poco más allá en su intento de delimitar el posible alcance del planeamiento especial al señalar en el artículo 14.3 que puede modificar las determinaciones del planeamiento general "*pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa*". Resulta necesario, por consiguiente, dilucidar hasta donde llega esta ordenación pormenorizada potestativa.

El artículo 10 de la LOUA regula las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana, y deja claro que la "ordenación estructural" incluye, entre otros elementos, la clasificación del suelo, los sistemas generales, y los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad.

En el epígrafe 2 del artículo se determinan cuáles son las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada, distinguiendo entre las que considera preceptivas y las potestativas. Entre las preceptivas se incluye:

"A.a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, ……
c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.
d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.
e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural."

Las determinaciones del plan general a las que la Ley otorga carácter potestativo se limitan a:

"a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.
b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores."

Atendiendo a la letra de estos preceptos, puede afirmarse que la Ley faculta a los planes especiales para que modifiquen el planeamiento general en lo relativo a:

1. Determinación de la densidad expresada en viviendas por hectárea en suelo urbano o urbanizable.
2. Ordenación urbanística detallada, incluidas las ordenanzas de edificación, SOLAMENTE en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Es decir, que ateniéndonos a una lectura estricta de la LOUA el Plan Especial podrá complementar al Plan General, pero no podrá modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, ni la clasificación del suelo o las previsiones relativas a sistemas generales.

La redacción de la LOUA da a entender que los planes especiales pueden modificar las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, pero únicamente estas. Es decir, aunque la Ley no lo diga expresamente hay que interpretar que no se permite la modificación de la ordenación pormenorizada preceptiva ni la ordenación estructural.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

Ahora bien, en el caso de planes especiales que desarrollen planeamiento general habrá que tener en cuenta las previsiones de este último, ya que las mismas pueden restringir o ampliar la libertad de actuación del plan especial.

Relación con el PGOU de Antequera

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Antequera no incluye ninguna previsión expresa para la elaboración de un plan especial de protección del patrimonio histórico. No sucede lo mismo, sin embargo, con respecto al patrimonio natural, ya que la Memoria de Ordenación del PGOU remite expresamente a la elaboración de un "Plan Especial de mejora del paisaje de la Vega" y un "Plan Especial de Mejora Ambiental de las riberas de Río de la Villa (PE-RV)". Como contenido expreso de este último Plan Especial de mejora ambiental, el propio Plan General señala que deberá contemplar:

> *"a) La ordenación de las edificaciones existentes en el ámbito contribuyendo con ello a la mejora estética de las mismas y de su entorno ambiental.*
> *A tales efectos se considerarán conformes con la ordenación prevista en el Plan General dichas edificaciones y se permitirán en ellas, sin necesidad de estar aprobado el Plan Especial, las obras de consolidación, reforma y ornato necesarias para su mantenimiento y adecuación estética, incluyendo las ampliaciones que no excedan de un 30 % de la superficie construida existente. Se exceptuarán de ello las instalaciones industriales existentes en las proximidades del Nacimiento de la Villa que quedarán en la situación de fuera de ordenación.*
> *b) Permitir la ampliación de las actividades de restauración existentes pudiéndose incluir en ellas el uso hotelero. Dichas actuaciones se tramitarán como actuaciones de interés público sin que para ello sea necesario que esté aprobado el Plan Especial de Mejora Ambiental. A tales efectos se cumplirán las condiciones de edificación que, con carácter general, establece el Plan en el suelo no urbanizable y las previstas en la legislación sectorial aplicable.*
> *c) Actuaciones de limpieza y re-vegetación de sotos y riberas.*
> *d) Creación y adecuación de senderos y puentes peatonales."*

En su vertiente de plan especial de conservación y mejora del paisaje y los bienes naturales, el Plan que se redacte puede asumir y desarrollar estos contenidos en el ámbito del Río de la Villa. Aunque estos planes no pueden afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento cuando no figuran previstos en el plan general, en este caso, el PGOU si se refiere expresamente a este Plan de mejora ambiental, por lo que no se le aplicaría tal limitación si se decidiera que el Plan Especial asumiera en este ámbito la función de desarrollar el planeamiento general.

En cualquier caso, habrá que analizar si se obtiene alguna ventaja confiriendo al futuro plan especial la doble naturaleza de plan de conservación del patrimonio y de plan de mejora ambiental en el ámbito del Río de la Villa. En una primera aproximación no parece ser éste el caso.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

Planteamiento ante posibles conflictos con el PGOU

La extensión del ámbito de este Plan Especial, la variedad de situaciones en que debe aplicarse y el hecho de que el Plan General no haya previsto expresamente su redacción, hacen prever que los supuestos en los que se entrará en conflicto con el planeamiento general y será necesario proponer la innovación del mismo serán abundantes.

A modo de ejemplo, puede mencionarse que será necesario alterar el contenido del PGOU para la desclasificación de suelos urbanizables, como el "Ensanche del Romeral" (SURNS-AE.1) o el denominado "Industrial Manchilla (SURS-IM)", y de algún suelo urbano no consolidado como el "Terciario de la Villa (SUNC-TV) 2d".

Sin embargo, el Plan Especial contemplará también la reconsideración de otros suelos urbanizables, como el Ensanche Norte (SURNS-AN.1), el Industria Romeral (SUNC-IR), el Industrial Sur (SURS-IS) y los conocidos como Terciarios Zona Este (SURS-TE). En este caso no será necesario actuar sobre el PGOU si se mantiene la clasificación de los terrenos, sin variar la categoría de los mismos. También se considera que el Plan Especial se halla facultado para alterar la ordenación en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que serán objeto de reconsideración, tales como:

- Ronda Norte (SUNC-RN)
- Industrial Avenida Romeral (SUNC-IR)
- Residencial Ribera de la Villa, (SUNC-RV)
- Terciario Cruce del Romeral (SUNC-TR)
- Comercial Unicaja (SUNC-CU) En este caso, por su posición y pequeño tamaño nada impide su desarrollo
- Ampliación del Palacio de Ferias (SGE-A.1)

En algunos Suelos Urbanos Consolidados, como es el caso del Polígono Industrial, se plantea una profunda transformación recualificadora a través del cambio de uso y la sustitución de sus edificios con control de altura y ocupación y la adecuación de sus condiciones estéticas, lo cual exigirá introducir las innovaciones correspondientes en la ordenación prevista en el Plan General, ya que la ley no faculta al planeamiento especial para alterar la ordenación urbanística detallada en suelo urbano consolidado.

También será necesario revisar el Plan General en lo tocante a algunas infraestructuras viarias, que en algún caso tienen la condición de sistema general y forman parte, por consiguiente, de la ordenación estructural que el Plan Especial no puede alterar por sí solo.

En resumen, tal como se hallan regulados los planes especiales en la LOUA resulta inevitable que este Plan Especial entre en conflicto con no pocas previsiones del PGOU dentro de su ámbito, lo que limita la posibilidad de actuar directamente y obliga a plantear la innovación del planeamiento general.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

Modulación del contenido normativo del Plan Especial

Partiendo de la base de que el Plan Especial podrá desarrollar partes del Plan General pero que en bastantes ocasiones chocará con las previsiones de este último, se plantea la necesidad de modular el contenido normativo del plan que se redacta. Esta modulación se traduciría en que las normas y la ordenación del Plan Especial serían vinculantes y directamente aplicables en los casos en que se actúe dentro del estrecho margen que la Ley permite para estos planes, pero en todo aquello que pudiera contradecir lo previsto en el PGOU sin un amparo legal claro para hacerlo, se deberán plantear tales aspectos como recomendaciones aplicables a través de la innovación del planeamiento general. Es decir, la efectividad del plan especial será sólo indirecta y precisará de la introducción de las modificaciones correspondientes en el PGOU.

En el texto del Plan Especial se señalaría expresamente el carácter de su normativa y previsiones de ordenación señalando si deben considerarse como vinculantes o como recomendaciones para la innovación del Plan General. No se propone agrupar las determinaciones del Plan Especial en función de su carácter, sino que en los encabezamientos de cada norma o previsión se haría constar expresamente su naturaleza.

Se trata de una solución que dista mucho de ser óptima ya que pueden darse divergencias entre los dos documentos si se abordan de forma separada, por esta razón se plantea la necesidad de que la tramitación del Plan Especial se simultanee con la de la innovación del Plan General, de forma que se acorte al mínimo posible el tiempo en que algunas de las previsiones del Plan Especial no serán aplicables.

Aplicación de la normativa de protección del Patrimonio Histórico

El hecho de que los efectos del Plan Especial en la regulación de aspectos urbanísticos contemplados en el Plan General puedan quedar en suspenso hasta la revisión o modificación de este último, no debe hacer perder de vista el hecho de que se trata de un espacio sujeto a declaración como bien de interés cultural, en el que la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, permite aplicar directamente normas de protección que el planeamiento urbanístico, y su ejecución, deberán necesariamente respetar.

El artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) contempla expresamente la posibilidad de establecer "*instrucciones particulares que concreten, para cada bien y su entorno, la forma en que deben materializarse las obligaciones generales previstas en esta Ley para las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes catalogados*".

Estas instrucciones particulares pueden ser aplicables desde el mismo momento en que se incoe el procedimiento de inscripción (o modificación de la inscripción actual) y son vinculantes para todos, siempre que se incluyan en la resolución por la que se acuerde la incoación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

El cumplimiento de lo establecido en las instrucciones particulares se verifica mediante la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística que faculte para intervenir en los bienes de interés cultural o su entorno. Es decir, que a partir de la incoación del procedimiento de nueva inscripción o modificación de la existente, será necesario obtener autorización previa de la Consejería de Cultura para el otorgamiento de licencias en el ámbito del nuevo entorno. Hay que entender que este régimen se extiende no sólo a las actuaciones sujetas a licencia sino también a las que se someten a tramitaciones abreviadas equivalentes, tales como las declaraciones responsables.

Dado que las licencias y autorizaciones municipales no podrán otorgarse en contra de las instrucciones particulares, son éstas últimas las que en la práctica determinan las posibilidades de actuación urbanística en el ámbito del entorno del BIC, en este caso, ámbito del Plan Especial.

Este régimen se mantiene hasta la aprobación del planeamiento urbanístico de protección que reúna las características en la citada LPHA, momento en el que el ayuntamiento puede solicitar la delegación de la competencia para "*autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos*". Mediante esta delegación se persigue la simplificación de los trámites a seguir para la realización de actuaciones en el ámbito protegido.

El artículo 40 de la LPHA regula esta delegación de competencias, estableciendo que puede alcanzar a las actuaciones en inmuebles incluidos en la delimitación del entorno de los BIC "*cuando los referidos entornos se encuentren suficientemente regulados por el planeamiento urbanístico con normas específicas de protección*".

En resumen, las instrucciones particulares suponen un control previo al otorgamiento de cualquier licencia o autorización para actuaciones en el ámbito protegido y se aplicarían desde el momento mismo de su aprobación como parte de la resolución de incoación de la inscripción. El control se mantendría hasta la aprobación definitiva del Plan Especial y de aquellas partes del PGOU que deban modificarse para garantizar la protección del BIC y su entorno.

El contenido de estas instrucciones particulares podría recoger textualmente las propuestas regulatorias del Plan Especial, de modo que las mismas empezarían a tener fuerza vinculante desde el mismo momento de la incoación del procedimiento de inscripción. Existiría una duplicación entre las normas establecidas o propuestas en el Plan Especial y las instrucciones particulares, pero esta duplicidad se considera necesaria para garantizar la protección del BIC y su entorno desde el primer momento. La utilización de unos mismos textos en el Plan y en las Instrucciones garantizaría la coordinación entre ambas normas, máxime si se tiene en cuenta que el plan especial y la modificación del PGOU deberán contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura para su aprobación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

Conviene destacar aquí la exigencia contenida en la legislación de patrimonio histórico en el sentido de que la innovación del Plan General no responde únicamente a una necesidad de conferir carácter vinculante a las determinaciones del Plan Especial, sino que resulta obligatoria con arreglo a lo establecido en el artículo 30 de la citada LPHA, cuyo epígrafe 1 establece lo siguiente:

> *"La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos."*

Es decir, que el hecho de que se apruebe un Plan Especial no excusa de la aprobación de una innovación del PGOU que lo adecue a las necesidades de protección de los bienes incluidos en el Sitio de los Dólmenes de Antequera, por lo que la tramitación de la revisión o modificación del Plan General resulta obligatoria.

Síntesis en cuanto a la relación con el Plan General

La legislación urbanística vigente en Andalucía deja al Plan Especial un margen muy reducido de actuación en relación al PGOU. En concreto puede decirse que el plan especial NO PUEDE:

- Modificar la clasificación de suelo (incluidas las categorías dentro de cada clase)
- Modificar los sistemas generales
- Modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado

En términos de lo que se permite al Plan Especial, la Ley parece limitar la posibilidad de que modifique el contenido del PGOU a lo relativo a la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

La escasa capacidad de actuación que la Ley concede a los planes especiales hace que su contenido vinculante se vea extraordinariamente reducido. Ello supone la necesidad de que la gran parte las previsiones del futuro plan especial deban plantearse como recomendaciones al planeamiento general y resulte imprescindible acometer simultáneamente la innovación del PGOU.

En favor de la tramitación simultánea de la innovación del Plan General, hay que tener en cuenta que la legislación protectora del patrimonio histórico exige la revisión o modificación del PGOU como resultado de la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la nueva delimitación del Sitio de los Dólmenes de Antequera.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

SEGUNDA PARTE: TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Tal como se ha dicho en la primera parte de este documento, la protección y mejora del Sitio de los Dólmenes de Antequera exige intervenir a través de un Plan Especial de Protección y de la revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio. La manera en que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) ha configurado los planes especiales, sobre todo cuando no están previstos en el planeamiento general, limita extraordinariamente las posibilidades de incidir en la ordenación urbanística ya que el Plan Especial por sí mismo no puede modificar la clasificación del suelo, los sistemas generales o la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

Ante esta limitada capacidad de intervención del plan especial en la ordenación existente, la única solución pasa por aprobar las modificaciones que resulten necesarias a través de una alteración del contenido del PGOU. Esto implica la tramitación de dos instrumentos de planeamiento y plantea algunos interrogantes en cuanto a la posibilidad de tramitarlos simultáneamente y el procedimiento a seguir. En las páginas siguientes se analizan estas cuestiones.

1. Tramitación simultánea

La necesidad de aprobar dos instrumentos de planeamiento diferentes dirigidos a una misma finalidad aconseja que ambos se tramiten simultáneamente con el fin de reducir el riesgo de que se acaben aprobando documentos que no resulten enteramente compatibles si su aprobación se separa mucho en el tiempo.

Ahora bien, en este caso se trata de tramitar y aprobar dos instrumentos muy diferentes, uno de carácter general, el PGOU y otro de naturaleza especial, el Plan Especial de Protección. Dado que la ley subordina en parte los planes especiales a los planes generales se plante la duda sobre la posibilidad de simultanear ambos procedimientos.

El tema de la posibilidad de aprobación simultánea del planeamiento general y de un instrumento subordinado ha sido tratado en no pocas ocasiones por nuestros Tribunales. El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 12 de abril de 1991, se pronunció expresamente en favor de la posibilidad de tramitar simultáneamente un Plan Especial y la modificación de un Plan General. Como dice el Fundamento de Derecho Segundo:

> *"No se aprecia una vulneración del principio de jerarquía normativa por el hecho de que se hubiera aprobado en 1983 un anteproyecto de Plan Especial de Reforma Interior del Sector Sud-est (Cal Callut), dado que resulta perfectamente viable que la modificación del Plan General y el Plan Especial se tramiten simultáneamente ya que con ello se atiende a la celeridad (art. 29.1 de la ley de Procedimiento Administrativo) que demanda el principio*

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

de eficacia recogido en el art. 103.1 de la Constitución (así, Sentencia de 8 de abril de 1989).”

Este pronunciamiento jurisprudencial ha sido reiterado en numerosas ocasiones, dejando claro que nada se opone a la tramitación simultánea de ambos instrumentos de planeamiento. Ahora bien, el hecho de que se tramiten simultáneamente no quiere decir que puedan aprobarse siempre al mismo tiempo.

En aquellos supuestos en que existe una clara relación de dependencia entre el planeamiento de desarrollo y el planeamiento general, como es el caso de los planes parciales y algunos planes especiales, son muchas también las sentencias que consideran que la aprobación del plan especial o parcial no puede producirse hasta que entre en vigor la modificación del plan general, ya que de lo contrario se infringiría el principio de jerarquía normativa (STS de 25 de octubre de 2012, STS de 7 de febrero de 2011 o la de 25 de octubre de 2012). Todas estas sentencias se refieren a supuestos en los que el planeamiento de desarrollo está claramente subordinado al planeamiento general y no puede aprobarse si no es en aplicación del mismo. En tales casos se reafirma la posibilidad de tramitación simultánea, pero se condiciona siempre la validez del plan parcial o plan especial a la previa entrada en vigor del plan general o su modificación.

En este caso se da la circunstancia de que el Plan Especial se elabora con carácter esencialmente autónomo, es decir, sin vínculo a las determinaciones del Plan General, pero algunos elementos del mismo, en relación al suelo urbanizable o urbano no consolidado y algunas infraestructuras, no pueden alterarse mediante el Plan Especial, por lo que cabe la posibilidad de que se entienda que existe una relación directa con el PGOU. Es por ello que, a pesar de que no exista una relación de dependencia entre el Plan Especial y el Plan General, resulte aventurado afirmar que el primero pueda aprobarse con entera independencia del segundo, por lo que se considera más prudente, actuar como si existiera dicha relación y proceder en la forma que los Tribunales han establecido cuando se tramitan simultáneamente planes generales y planes subordinados a los mismos.

Dado que la entrada en vigor de los planes urbanísticos se halla necesariamente ligada a la publicación de los mismos en el correspondiente boletín oficial, habrá que tener muy presente que la tramitación del Plan Especial y de la innovación del Plan General se realizará de forma simultánea en expedientes separados, pero que la aprobación definitiva del Plan Especial no debería llevarse a cabo hasta tanto no se halla publicado el Plan General.

Cabría argumentar que no todo el Plan Especial se ve sujeto a dicha exigencia y podría aprobarse antes de la publicación de la innovación del Pan General, pero no parece práctico realizar aprobaciones parciales. Resulta preferible proceder de forma conservadora y primar la claridad del conjunto de manera que al final del proceso de tramitación conjunta primero se publique la modificación o revisión del PGOU y luego se apruebe definitivamente el Plan Especial.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

En definitiva, se plantea la conveniencia de que ambos instrumentos de planeamiento compartan todo el procedimiento de forma simultánea, pero que al llegar el momento de la aprobación definitiva, se retenga la del Plan Especial hasta el momento en que se haya publicado el texto de la innovación del Plan General.

2. Procedimiento

A la hora de establecer el procedimiento a seguir para la aprobación del Plan Especial y la modificación o revisión del Plan General resulta necesario considerar tres extremos diferenciados: quién tiene la competencia, cómo se desarrolla la tramitación, y qué informes resultan necesarios para la aprobación de ambos instrumentos.

2.1. Competencias

De acuerdo con el artículo 31.1 de la LOUA corresponde a los municipios la formulación de "*cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal*", y según el epígrafe 2 del mismo artículo se les atribuye la aprobación definitiva de:

> *"a) Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.*
> *….*
> *c) Los Planes Especiales de ámbito municipal, salvo aquéllos cuyo objeto incluya actuación o actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística."*

Por su parte el epígrafe 2.B) atribuye a la Consejería competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de:

> *"a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.*
> *b) Cualquier instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal."*

De acuerdo con estas normas, el Ayuntamiento puede ser competente para la aprobación definitiva tanto del Plan Especial como de la innovación del Plan General, siempre que no se afecte a la ordenación estructural contenida en el PGOU ni se incluyan actuaciones de incidencia o interés supramunicipal. Ello obliga a determinar cuándo se afecta a la ordenación estructural y qué actuaciones tienen incidencia o interés supramunicipal.

Contenido de la ordenación estructural

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

En cuanto a la ordenación estructural, la propia Normativa del PGOU de Antequera señala en su artículo 1.1.8 cuales son las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. De acuerdo con este artículo reciben dicha consideración las siguientes determinaciones:

> *"2. Las que establece la clasificación urbanística de cada terreno, determinando su clase y categoría."*

Esto incluye no sólo la determinación de si se trata de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, sino también la consideración del suelo urbano como consolidado o no consolidado, la clasificación del suelo urbanizable como sectorizado, sectorizado ordenado o no sectorizado y en el suelo no urbanizado la inclusión entre los terrenos que constituyen el SNU de carácter natural o rural, los de hábitat rural diseminado y las distintas categorías de suelo no urbanizable protegido.

El epígrafe 2.d) incluye también entre las determinaciones de la ordenación estructural los terrenos calificados como Sistemas Generales, tanto municipales como los de interés del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Sigue el mismo artículo estableciendo que forman parte de la ordenación estructural:

> *"3. En el suelo urbano usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado sectorizado las que determinan los usos, densidades, y edificabilidades globales de cada sector.*
> *4. En el suelo urbanizable no sectorizado, la determinación de los usos incompatibles, las condiciones de sectorización, la adecuada inserción en la estructura de la ordenación y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.*
> *5. La delimitación y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.*
> *6. Las que establecen el régimen de protección y servidumbre de los bienes de dominio público.*
> *7. Los ámbitos de especial protección en los centros históricos de interés, así como los elementos y sus determinaciones, definidos por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.*
> *8. Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes."*

La lectura de estos preceptos pone de manifiesto que son pocas las determinaciones que podría contener el Plan Especial o la innovación del Plan General que podrían ser objeto de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento. Como no parece práctico separar y tramitar diferenciadamente en dos documentos las determinaciones que pueden ser que son aprobadas por el Ayuntamiento y las que son de competencia autonómica, cabe concluir que aunque hubiera

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

elementos del nuevo planeamiento que no afectaran a la ordenación estructural, la necesidad o conveniencia de proceder a una tramitación unitaria implicaría la necesidad de someter todo a la aprobación de la Consejería Competente en materia de urbanismo.

Incidencia o interés supramunicipal

Aunque haya quedado ya suficientemente claro que la competencia para la aprobación definitiva corresponderá, tanto para el Plan Especial como para la innovación del Plan General, a la Consejería competente en materia de urbanismo, no está de más añadir que dicha competencia se basará no sólo en la afección a determinaciones de la ordenación estructural, sino que también se derivaría del hecho de que el planeamiento que se plantea tiene una clara incidencia o interés supramunicipal.

Ello es así no sólo porque se actúa o se plantea actuar sobre infraestructuras de carácter supramunicipal, sino porque resulta innegable que la protección y mejora del Sitio responde a un interés que trasciende a lo local. No puede entenderse de otro modo la catalogación como BIC y la inclusión en el listado del Patrimonio Mundial.

En definitiva, no cabe duda de que la aprobación del planeamiento que se elabore para la protección y mejora del Sitio de los Dólmenes de Antequera tendrá que ser objeto de aprobación definitiva por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Tramitación

La formulación y tramitación del planeamiento viene regulada en los artículos 31 y 32 de la LOUA, sin que se establezcan diferencias, para el caso que nos ocupa, entre el Plan Especial y la revisión del PGOU.

Formulación del planeamiento

La tramitación de cualquier plan urbanístico se pone en marcha mediante la formulación del correspondiente proyecto. Con arreglo al epígrafe 1. del artículo 31 de la LOUA, corresponde a los municipios:

> *"A) La formulación de proyectos de:*
> *a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal."*

Es decir, que el Ayuntamiento tiene la competencia para acometer la elaboración tanto del Plan Especial como de la innovación del Plan General.

Avance de planeamiento

Una cuestión que se suscita, con carácter previo a la formulación del proyecto de plan, es la de la necesidad o no de formular un Avance de planeamiento. A este respecto, el artículo 29.1 de la LOUA deja claro que las Administraciones competentes para formular los instrumentos de planeamiento,

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

en este caso el Ayuntamiento, podrán elaborar Avances de los mismos. Es decir que plantea los avances en general con carácter potestativo. Sin embargo, el mismo párrafo establece al final que:

> *"En todo caso será preceptiva la elaboración de Avances en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de sus revisiones totales."*

En este caso no cabe duda de que la elaboración de un avance no resulta obligatoria para el Plan Especial, pero podría plantearse alguna duda en cuanto a la modificación o revisión del Plan General. Para despejar dicho interrogante resulta necesario determinar si en este caso estamos ante una "revisión total" del PGOU.

El artículo 36 de la LOUA señala que "*La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación*", pero no fija cuales son las diferencias entre ambos conceptos, para ello hay que acudir a los artículos siguientes. En el 37.1 señala la Ley que:

> *"1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística."*

En este caso no cabe duda de que algunos de los elementos que se pretende alterar corresponden a la ordenación estructural establecida en el Plan General, por lo que no cabe duda de que estamos ante una revisión de Plan. Ahora bien, el artículo 29 no exige Avance para todas las revisiones, sino sólo para las que califica como "*revisiones totales*". A este respecto el epígrafe 2 de dicho artículo 37 distingue que:

> *"2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez."*

En el caso del Sitio de los Dólmenes de Antequera no cabe duda de que estamos ante una revisión parcial, ya que afecta sólo a una parte del territorio municipal ordenado por el PGOU.

En consecuencia, en relación a la necesidad o no de formular Avance de planeamiento en relación a la innovación del PGOU, hay que concluir que no resulta obligatorio al tratarse de una revisión que no reviste carácter total sino parcial.

Iniciación del procedimiento

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

La iniciación del procedimiento de aprobación de ambos instrumentos de ordenación corresponde a la Administración competente para su tramitación. Tanto para el Plan Especial como para la revisión del PGOU dicha competencia recae en el Ayuntamiento.

Aprobación inicial e información pública

La aprobación inicial corresponde en todo caso al Ayuntamiento, y comporta la apertura de un trámite de información pública. De acuerdo con el artículo 32.2ª de la LOUA:

> *"La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica."*

Además de los informes preceptivos de los órganos y entidades gestores de intereses públicos afectados, a los que se hará referencia más adelante, la Ley exige que se llame al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del plan cuando se trate de planes especiales de reforma interior de ámbito reducido y específico. En el presente caso cabe plantearse la duda sobre si el plan especial tiene "*por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior*" pero no parece que pueda dudarse de que no se cumple el requisito de que se trate de áreas urbanas "*de ámbito reducido y específico"*, por lo que, a la vista de la considerable extensión del ámbito del plan, no parece necesario la notificación individual a los propietarios.

Aprobación provisional

A la vista del resultado del trámite de información pública e informes, la Administración responsable de la tramitación, es decir, el Ayuntamiento, deberá resolver sobre la aprobación provisional, con las modificaciones que procedieren. Tras la aprobación provisional, será necesario requerir a los órganos y entidades cuyo informe tenga carácter vinculante "*para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.*"

Aprobación definitiva

Tal como se ha indicado más arriba, la aprobación definitiva corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo tanto en el caso del Plan Especial como de la revisión del Plan General.

Informes

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

El artículo 36 hace referencia expresa a la necesidad de solicitar los informes de otras Administraciones que estén considerados como preceptivos. Además, el mismo artículo exige que:

> *"Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística."*

Es decir, que, además de los informes que legalmente se hayan considerado como preceptivos, incluido el Informe de Incidencia Territorial de la propia Consejería, deberá notificarse a todos los órganos o Administraciones y entidades que gestionen intereses públicos que puedan verse afectados. Además, deberá comunicarse la apertura del trámite de información pública de la revisión del PGOU a los municipios colindantes.

Con carácter destacado hay que mencionar el informe exigido en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, cuyos epígrafes 4, 5 y 6 establecen que:

> *"4. Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.*
> *5. Si en el procedimiento de aprobación del plan se produjeran modificaciones en el documento informado que incidan sobre el Patrimonio Histórico, el órgano competente para su tramitación volverá a recabar informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que dispondrá del mismo plazo establecido en el apartado cuarto. En caso de no ser emitido en ese plazo, el mismo se entenderá favorable.*
> *6. Lo previsto en este artículo será igualmente de aplicación para la revisión o modificación de planes o programas."*

La exigencia de estos informes se aplica no sólo al Plan Especial, sino también a la revisión del PGOU, sin que quepa olvidar la exigencia de la LPHA en el sentido de que el vigente Plan General deberá adaptarse obligatoriamente e las necesidades derivadas de la nueva delimitación del Sitio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

Además del informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, será necesario recabar el resto e informes o dictámenes que se exigen con carácter general a todos los instrumentos de planeamiento, entre los que se incluyen los competentes en materia de carreteras, ferrocarriles (incluido ADIF), medio ambiente y aguas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

CONTEXTO

Encuadre territorial

El sitio de los Dólmenes de Antequera, objeto del presente Plan Especial, se enclava en el costado meridional de la comarca natural denominada Depresión de Antequera. Se trata de una llanura aluvial irrigada por el río Guadalhorce procedente de una antiguo lecho marino, del que se conservan los restos en forma de un conjunto lagunar. La llanura delimita por el sur por el relieve abrupto de las sierras subbéticas que la separan del denominado corredor de Cámara, aunque en esta zona se verifican los pasos más franco de toda la cordillera, mientras que al norte un conjunto disperso de elevaciones menos pronunciadas separan de la Campiña del valle del Guadalquivir.

Culturalmente, ya desde época prehistórica, la depresión de Antequera, junto al vecino paraje del corredor de Cámara, conforma un espacio dotado de una acusada identidad que ha sido caracterizado como Tierras de Antequera.

Geológicamente las elevaciones del contorno corresponden al plegamiento alpino del jurásico, mientras la llanura se rellena con depósitos aluviales del cuaternario (Plano 1.3). En el pie de monte meridional, entre la cordillera y la llanura aluvial se extiende un amplio zócalo de pie de monte conocido como Trías de Antequera, una meseta de arcillas pardas y yesos muy erosionada por un una compleja red de torrenteras, en su centro, correspondiente al emplazamiento de la ciudad de Antequera y el Sitio de los Dólmenes, dicho zócalo se interrumpe por la intromisión de terrenos del terciario caracterizados por un relieve de colinas redondeadas.

Dos son las características que favorecieron el desarrollo de esta zona a lo largo de la historia, por una parte la riqueza agraria de la llanura debido a sus suelos fértiles y a la capacidad de irrigación que ofrecían el Río de la Villa y el Guadalhorce y, por otra, el hecho de que su configuración topográfica hubiera dado lugar a un cruce natural de rutas, una circunstancia que se ha mantenido hasta la actualidad convirtiendo a Antequera en centro neurálgico de los transportes de Andalucía.

Dentro de ese encuadre territorial, la declaración de Patrimonio Mundial incluyó tanto el yacimiento arqueológico de los dólmenes como dos paisajes naturales relacionados visualmente con aquellos: La Peña de los Enamorados y la Sierra del Torcal, así como los conos visuales establecidos entre ellos. (Plano 1.2)

Ahora bien, es preciso señalar que dicho Sitio, con sus distintos componentes, no constituye un patrimonio aislado sino que se encuentra íntimamente relacionado con otros importantes hitos patrimoniales dispuestos en su entorno territorial. Así, inmediato a los Dólmenes, se encuentra el valioso centro histórico de Antequera. En el ángulo suroccidental del municipio se encuentra otro importante núcleo patrimonial presidido por el paraje de El Caminito del Rey, el lugar que concita la mayor atracción de visitantes del territorio. En su entorno inmediato se encuentran otros importantes hitos naturales y culturales, como son el embalse del Guadalhorce, el recinto fortificado

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

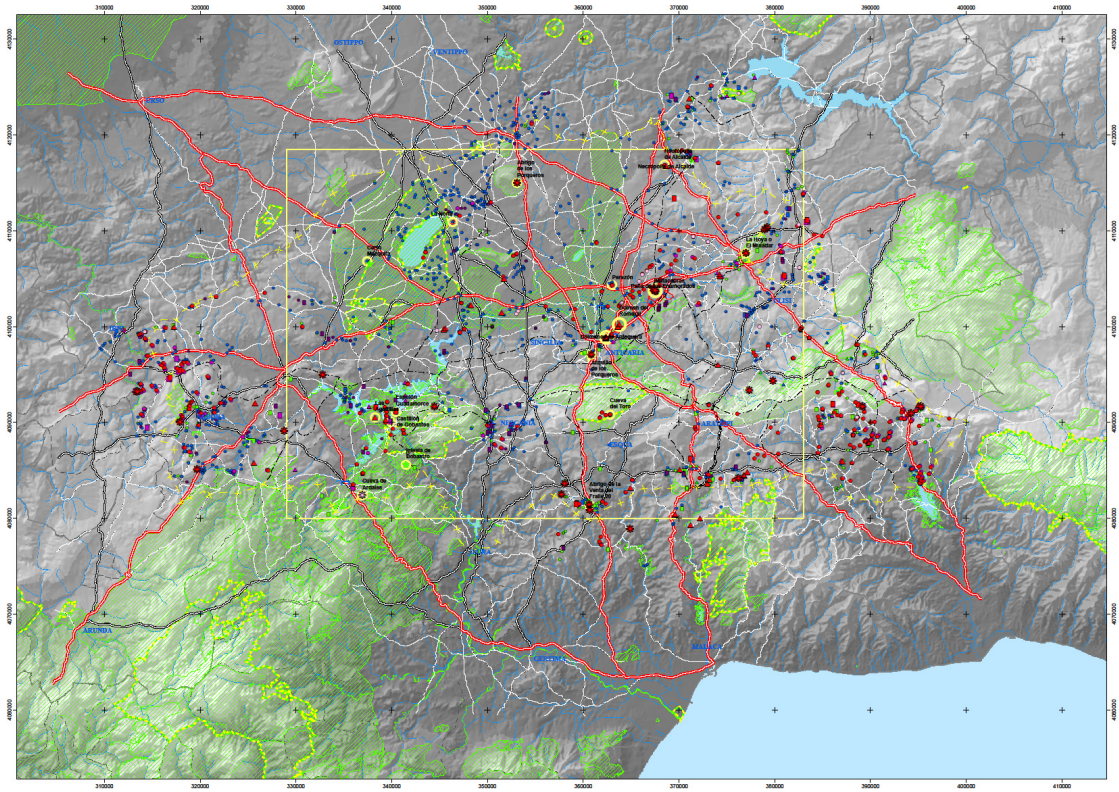
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

de Bobastro o la cueva de Ardales. También en el costado occidental de la depresión antequerana, pero hacia Norte, se encuentra otro importante atractivo paraje: la extensa laguna de Fuente de Piedra con una de las mayores concentraciones de flamencos de Europa.

La puesta en valor de todos y cada uno de los importantes sitios patrimoniales, naturales y culturales, contenidos en el territorio estudiado requiere de una estrategia conjunta de actuación. Una estrategia que pasa por el establecimiento de una adecuada red de comunicaciones entre los mismos, tanto de vehículos como peatonal y ciclista. A dicho efecto la desafectación del antiguo trazado ferroviario y su reconversión en vía verde proporciona una espina dorsal de comunicaciones que se extiende desde la Peña de los Enamorados al Este, los Dólmenes y el centro histórico de Antequera en su centro, bien comunicados por la nueva estación del AVE, más hacia occidente el yacimiento arqueológico de la ciudad roma de Singilia Barba, hasta llegar a Bobadilla, con el importante centro logístico de Puerto Seco, de donde parte el eje Norte Sur que discurre desde la Laguna de Fuente de Piedra hasta El Caminito del Rey.

Para la comunicación del eje de la vía verde con dichos lugares, así como con la sierra del Torcal, existe un conjunto de importantes vías pecuarias que se pueden acomodar para alojar los correspondientes recorridos transversales (ver plano 1.1 Encuadre territorial).



Mapa de las Tierras de Antequera con indicación de los principales yacimientos arqueológicos y caminos históricos

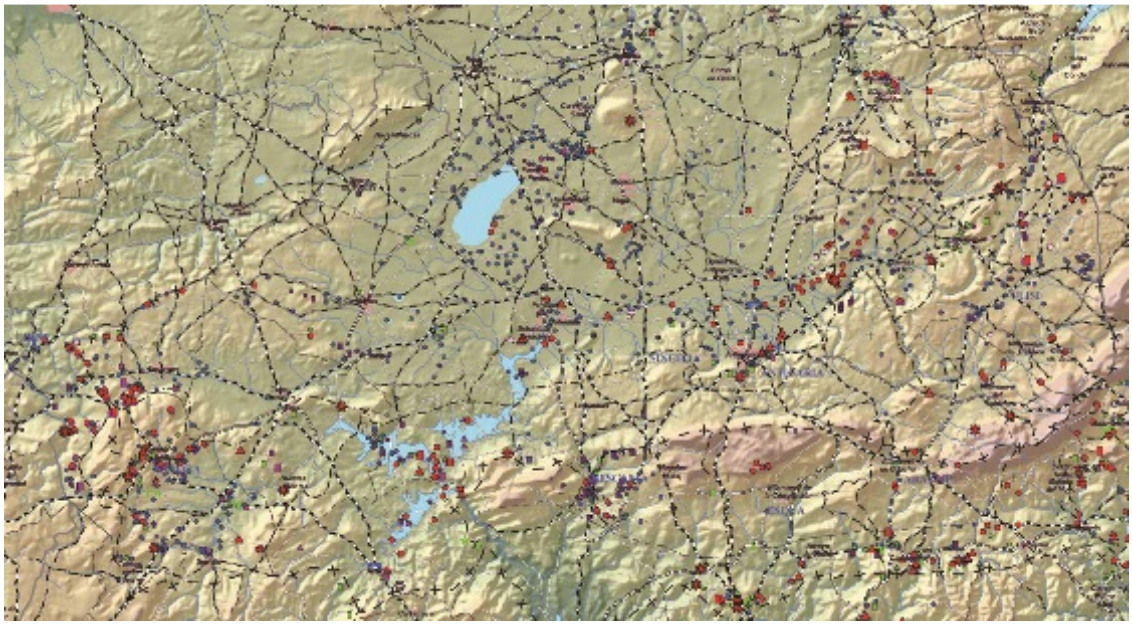
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34



Yacimientos arqueológicos y caminos antiguos de las Tierras de Antequera



El Puerto de Boca de Asno



El Cordel del Puente de los Remedios



Puerto de la Escaleruela

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1100G0S0X2Y3Z8O3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:34:18

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790289
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:34

El contexto paisajístico y su evolución

El sitio de los Dólmenes de Antequera se singulariza por la presencia de una excepcional configuración natural en la que se ha desarrollado una igualmente excepcional elaboración cultural.

El lugar, en cuanto preexistencia natural propicia a la implantación humana, se caracteriza por la presencia de la llanura de la Vega de Antequera. El lecho de la desecación en tiempos geológicos de un antiguo mar interior rodeado por las sierras béticas, del que permanecen como testigos distintas lagunas. El contorno de sierras calcáreas proporciona una reserva de agua que irriga los fértiles sedimentos de la Vega creando una condición especialmente favorable para la agricultura. Por ello resulta comprensible que en la etapa histórica, o más bien prehistórica, del neolítico en que se inicia la civilización agraria, dicho espacio adquiriese una especial relevancia, lo que explica que allí se implantaran unas construcciones tan singulares como son los Dólmenes de Antequera.

En una descripción más detallada del lugar nos encontramos que en Antequera, en el borde meridional del espacio de la Vega, entre la formación montañosa, en este caso el macizo del Torcal, y la llanura aluvial se interpone un amplio zócalo de pie de monte, de topografía muy fragmentada por la proliferación de cursos de agua, una formación geológica conocida como Trías de Antequera que ofrece el frente de una abrupta cornisa, muy accidentada, sobre la Vega. Desde dicha plataforma se adentran en la vega algunas formaciones colinares que por su situación de dominio visual y condiciones defensivas, entre las que se incluye la defensa frente al peligro de inundación, ofrecen unas condiciones especialmente favorables para el asentamiento humano. Entre estas elevaciones destaca por lo abrupto y por la peculiar configuración, semejante a un rostro humano, la denominada Peña de los Enamorados que se convertirá en un importante hito de referencia en su amplio dominio visual.

Las citadas condiciones favorables se ven reforzadas por la presencia, contorneando esas colinas de un curso de agua, El Río de la Villa, que a partir de su nacimiento en el vecino macizo montañoso de El Torcal ofrece la singularidad frente a lo habitual en otros cursos fluviales mediterráneos, de no verse sometido a la periodicidad estacional, manteniendo una aportación constante, incluso en el estiaje, debido a la función de gran reserva acuífera ejercida por el Torcal.

Todavía queda por señalar un último factor de gran importancia: la coincidencia en ese lugar de un cruce de rutas naturales de largo recorrido. Por un lado las vías de sentido NE-SO que siguen la alineación de Vegas que desde Alicante se extiende hasta el Golfo de Cádiz, y por otro las rutas Norte Sur que desde la Bahía de Málaga se benefician del estrechamiento en este lugar del cordal bético para penetrar hacia el interior de la península.

Las favorables condiciones naturales del Entorno de Antequera, en las que se suma la riqueza agraria con el papel de centro de rutas comerciales y ganaderas, con la consiguiente producción artesanal, favorecieron la continuidad de los asentamientos desde época neolítica hasta la actualidad, con sucesivos periodos de especial florecimiento, como fue la época romana en la que la comarca se convierte en suministradora olivarera de la metrópoli. Incluso en aquellos periodos históricos de crisis generalizada del país, como fue el siglo XVII, debido a su papel comercial, unido a la actividad protoindustrial textil que facilitaba la capacidad energética proporcionada por el cauce constante del

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

Río de la Villa, mantuvo su pujanza manifestada en el esplendor de la ciudad barroca. Solamente cuando avanzado el siglo XIX, con la difusión de la revolución industrial, las fuentes naturales de energía son sustituidas por las combustibles fósiles, la ciudad experimentará un decaimiento que perdurará hasta finales del siglo XX.

Una continuidad caracterizada por el mantenimiento de los asentamientos en las colinas con un especial cuidado en la preservación del área agrícola de la Vega, además de aquellos espacios más inhóspitos conformados por el área serrana y su pie de monte.

Esta continuidad se romperá a partir del último cuarto del siglo XX cuando la ciudad entra, con un cierto retraso, en el impulso desarrollista de unos años de crecimiento acelerado que se mantendrá durante tres decenios.

Debido a la precipitación de este impulso transformador apoyado en las ventajosas condiciones para el desarrollo económico y urbanístico que supone su posición central en la región andaluza, de la que constituye su principal nudo de comunicaciones, se ha desarrollado una acelerada expansión urbana sin consideración alguna del otro rasgo favorable que hemos venido observando como origen del propio nacimiento de Antequera: sus singulares características agrarias, paisajísticas y patrimoniales.



La Peña desde Menga



La Peña desde El Torcal



La Vega desde La Peña

La primera decisión que estructura este impulso, y la consiguiente contradicción con la realidad patrimonial, fue la creación de un polígono industrial al oriente del casco antiguo a ambos lados del eje de la Carretera de Málaga en el espacio comprendido entre los Dólmenes de Menga y Viera y el del Romeral. Una orientación del crecimiento industrial que fue confirmado en el PGOU de 1997 con la adición al polígono precedente de otro nuevo sobre el mismo eje viario, el PEA, Polígono Empresarial de Antequera, dispuesto entre el Dolmen de El Romeral y La Peña de los Enamorados siguiendo el eje visual que relaciona los tres dólmenes con aquel hito natural. Todavía la nueva

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

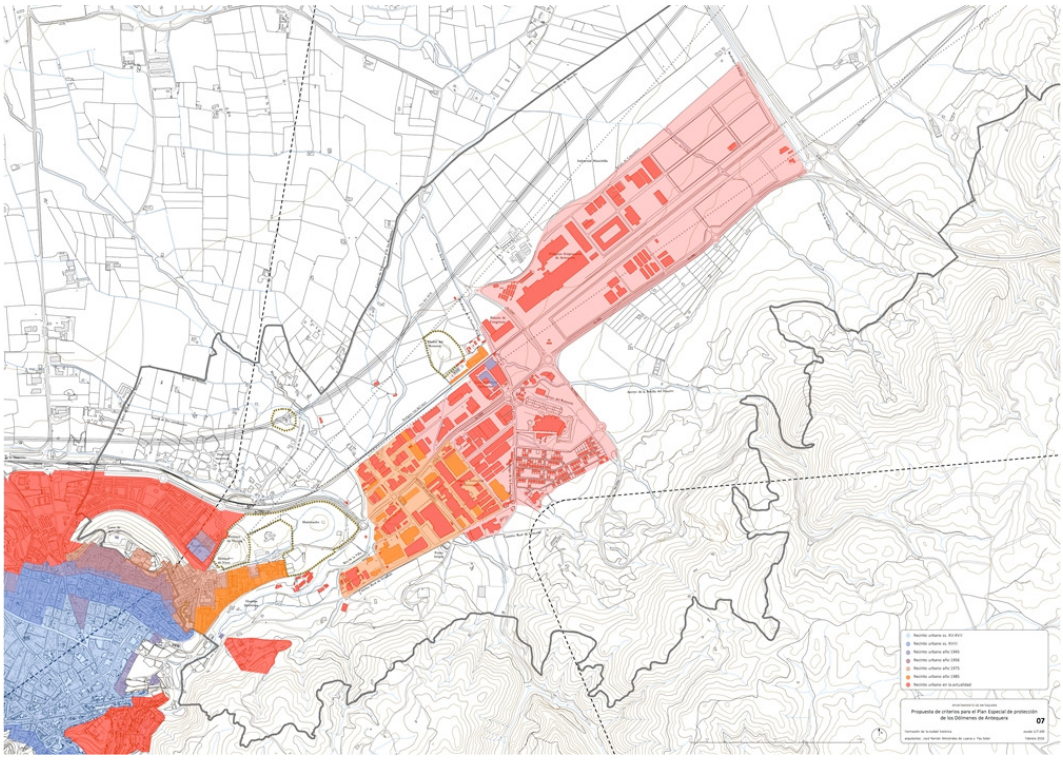
FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

revisión del planeamiento aprobado en 2010, el año que precede a la crisis de ciclo expansivo, preverá nuevos ensanches a ambos lados del nuevo polígono. En ese mismo periodo el trazado del AVE en paralelo a esos desarrollos, creando una barrera entre los dólmenes y la Vega, vendrá agravar el impacto. Una estrategia continuista que el brusco cambio de tendencia económica verificado tras su aprobación obliga a revisar buscando un mayor equilibrio entre la promoción de los valores cuantitativos y cualitativos del lugar.



Evolución urbana. Los colores naranja y rojo corresponden a expansión posterior a 1980

Como observamos, este conjunto de promociones industriales e infraestructurales se ha ido desarrollando en la vecindad del lugar donde se enclavan los Dólmenes, lo que representa un ejemplo extremo de esta contradicción entre el valor patrimonial y el de la dinamicidad urbana.

El valor universal excepcional de la conjunción de los tres monumentos megalíticos, únicos por la calidad, diversidad y magnitud de sus arquitecturas y por sus relaciones con hitos paisajísticos lejanos destacados sobre la fértil y extensa llanura de la Vega, uno de los más relevantes paisajes agrarios de la Península Ibérica, se ha visto así gravemente afectado al situarse en un entorno en el que se han descuidado las cualidades del lugar, lo que ocasiona una imagen muy poco atractiva.

La situación se agrava por la condición marginal de periferia urbana, reforzada por el efecto barrera creado en su día por antiguo el ferrocarril, lo que convierte el espacio en una trasera de la ciudad donde se acumulan los usos expulsados del centro urbano; junto con las áreas industriales ya descritas, la acumulación de vertidos y depósitos de material de todo tipo, estacionamientos de camiones, estaciones de servicio, construcciones precarias y fuera de normativa etc.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35



Almacenamientos en el entorno de El Romeral



Vista del Polígono Industrial

El informe de ICOMOS responde precisamente al objetivo de resolver esa contradicción, indicando la necesidad de mitigar las actividades existentes y previstas que causan esa imagen negativa.

A partir del énfasis en la corrección de los aspectos negativos que caracterizan el documento cabe señalar que, junto a las inevitables medidas coercitivas de corrección de las previsiones de expansión, la estrategia más eficaz para alcanzar esas metas es comenzar por una política de puesta en valor de las cualidades positivas del lugar como motor que incentive una transformación de la situación actual. En ese sentido, existe la favorable tendencia actual, tanto en Antequera como a escala global, a una transformación de parte de la vieja actividad industrial del área urbana al sector servicios, con la peculiaridad de que la potencialidad de atracción de estas nuevas actividades se ve fomentada por las consideraciones ambientales, algo que resultaba indiferente para la antigua industria.

Este proceso, que en los últimos años se venía produciendo de forma descontrolada, se trata ahora de integrar en una estrategia de recualificación general del entorno acorde con el valor universal excepcional del recurso cultural que ahora se declara. Una estrategia que puede resumirse en el objetivo de **transformar la actual situación marginal de trasera que caracteriza al lugar por la condición privilegiada de la fachada urbana mediante a la cual la ciudad se abre al excepcional paisaje de la Vega y de los grandes hitos naturales que la enmarcan**.

Dentro del contexto descrito, la declaración como Patrimonio Mundial del conjunto conformado por los Dólmenes, La Peña de los Enamorados y el Torcal, y sus relaciones visuales, conduce a la consideración de este amplio espacio, situado al oriente del municipio, de forma que pase de contemplarse como un área vacante, en expectativa de transformación urbana, a entenderse como un ámbito especialmente valioso en sí, como un lugar de preferente protección paisajística.

Esta decisión conlleva un cambio en la estrategia de desarrollo municipal que anteriormente había escogido este espacio como ámbito prioritario de desarrollo industrial. Es de esperar que dicha transformación incida en una revalorización general de la zona, con la consiguiente recualificación de sus actividades. Un proceso que debe ir acompañada por una enérgica disciplina urbanística destinada a la erradicación de actividades marginales de cuestionable legalidad.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

El cambio de estrategia ya se había iniciado estos últimos años con la localización del Puerto Seco al Oeste del municipio. Un lugar donde se produce un nudo de las grandes infraestructuras ferroviarias y de autovías generado por el cruce del corredor mediterráneo y del eje interior peninsular. Dicho giro estratégico debe proseguir a largo plazo, y de forma paulatina, con la transferencia hacia esa zona occidental de parte de las expectativas de desarrollo industrial y logístico que ahora se coartan en el ámbito protegido como entorno del Patrimonio Mundial. Una política urbanística que debe ser amparada en una revisión del Planeamiento General, al tiempo que las intervenciones de adecuación en el área objeto de la Declaración de Patrimonio Mundial son objeto de un Plan Especial de Protección particularizado.



La Peña, los polígonos industriales y La Vega desde Los Dólmenes

La elección de los Dólmenes en relación con los principales rasgos paisajísticos de su entorno como Patrimonio Mundial debe marcar un cambio de tendencia caracterizado por la recuperación del orgullo ciudadano sobre la identidad y singularidad de su propia ciudad. Una identidad en la que el excepcional paisaje en el que se halla enclavada constituye un elemento inseparable. Se da así lugar a una reconciliación de la ciudad con su entorno. Frente al planeamiento precedente basado en la transformación de lo existente para adaptarlo a modelos ajenos, el hecho de la consideración de la vigencia internacional de sus valores más propios debe servir como estímulo para partir de ellos en el objetivo de fomentar la excepcionalidad y universalidad de la ciudad también como valor económico.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN

En la definición del ámbito del Plan se ha tenido en cuenta la posibilidad de delimitar el espacio situado al oriente y norte de la ciudad de Antequera donde se sitúan los dólmenes con la suficiente amplitud para introducir aquellos aspectos que requieren la resolución de conflictos entre los dos objetivos en que se ha venido abundando: la protección de los valores económicos y urbanísticos que constituyen la base de la vida urbana y la defensa de los valores patrimoniales y paisajísticos en los que se fundamenta la declaración de Patrimonio Mundial. A dicho fin, se ha incluido en el ámbito de estudio, tanto el área de BIC de los Dólmenes con su entorno, como las promociones industriales y residenciales contiguas, existentes y previstas, con especial interés en las que se interponen en el sitio dolménico y la Peña de los Enamorados. A este conjunto de áreas urbanizadas, o con previsión de serlo, se ha añadido la corona de espacios rurales inmediatos cuya presencia revaloriza la situación de estas áreas urbanas. Se han excluido de la delimitación los dos grandes hitos naturales de la Peña de los Enamorados y El Torcal, dado que, aunque constituyen elementos esenciales en la declaración de Patrimonio Mundial, no plantean aspectos conflictivos y su protección se encuentra suficientemente garantizada.

A partir de estos criterios se han definido los siguientes límites:

Por el oeste se han incluido los terrenos de las estaciones, tanto la antigua como la nueva del AVE y su conexión con el Centro Histórico, así como de la Villa Romana aneja, y por ello denominada de La Estación, al norte de dichos terrenos el límite se prolonga por el antiguo camino y vía pecuaria, cordel de Villanueva a Antequera.

En el costado septentrional, a partir de ese límite occidental sigue hacia el oriente una zona de huertas históricas contiguas al borde urbano, que se singularizan por su menudo y elaborado parcelario con proliferación de sendas y acequias así como de elementos patrimoniales que se extienden hasta ambos márgenes del Río de la Villa. Más adelante, continúa por el viejo de camino de Villanueva de la Algaida del que se desprende hacia el oeste otra senda antigua conocida como camino de Mancha hasta su cruce con la antigua realenga de Málaga, hoy parcialmente ocupada por la A45 que conforma el límite oriental del Plan.

En cuanto al límite meridional incluye, a partir del dicha A45, el frente de ladera hacia la Vega visible desde Los Dólmenes de la plataforma de pie de monte conocida como Trías de Antequera hasta su encuentro con el Río de la Villa. Más adelante, sigue el cauce del Río, incluyendo las Huertas de la Moraleda. Más hacia el Norte bordea el Centro Histórico e incluye el frente canteras del que se ha propuesto como suministrador de la piedra de Los Dólmenes, comprendiendo las viviendas que las bordean por el Oeste. Sigue por la Calle Molinos, desciende por la calle Archidona para desviarse a la izquierda por la calle Quinta, de forma que incluye la abrupta ladera urbanizada que provoca la aparición de inadecuadas medianerías hacia los Dólmenes, hasta alcanzar el Cerro de la Cruz que se incluye hasta la calle que lo bordea por el sur hasta alcanzar la Plaza delos Trinitarios. Desde allí desciende por la calle Carretera de Córdoba incluyendo las manzanas que la bordean por su costado occidental. Más adelante incluye los terrenos de la Villa Romana de la Estación y el área de las instalaciones de la antigua Estación y de la nueva del AVE para alcanzar el Camino de Villanueva a

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

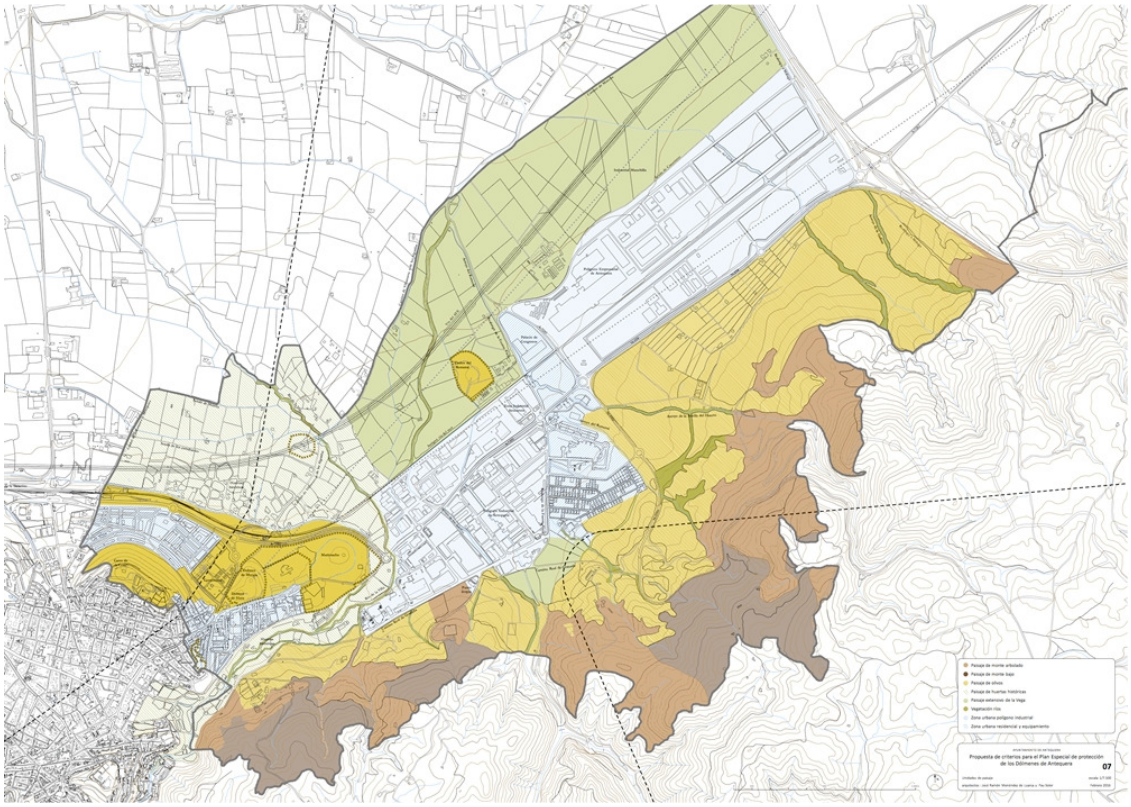
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

Antequera y seguir por el límite septentrional de las huertas históricas donde se había iniciado la delimitación.

CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN: UNIDADES DE PAISAJE

Al analizar el área delimitada como objeto del Plan de Actuación a través de los criterios paisajísticos y de evolución urbana se distinguen una serie de zonas diferenciadas. Desde el punto de vista paisajístico se ha señalado la presencia de dos grandes espacios en fuerte contraste: por un lado la llanura agrícola de La Vega que penetra hacia la montaña con las huertas que bordean el Río de la Villa y, por otra, la ladera erosionada del pie de monte de la sierra con predominancia de vegetación arbórea. Un tercer elemento está constituido por el conjunto de colinas que avanza sobre la Vega como prolongación del pie de monte, ocupadas mayoritariamente por olivar. Si bien se trata de un espacio de menor entidad, adquiere especial importancia por constituir el soporte del sitio dolménico. Sobre esa base natural, especialmente sobre la llanura de La Vega, en el margen del pie de monte y, en menor grado en el área de colinas, se han ido disponiendo a partir de los años ochenta del pasado siglo las áreas de expansión urbana, principalmente industrial, junto con algunos enclaves residenciales y de equipamiento.



Unidades de paisaje

A su vez, en cada una de esas grandes zonas se han distinguido espacios de uso diferenciado. En la parte superior de la cornisa del pie de monte predomina el uso forestal con repoblaciones de pino y áreas de monte bajo, parte del cual se encuentra calificado dentro de la categoría de “Enclave natural excepcional” como parte del LIC de la Sierra de Camarolos-Las Cabras clasificado como

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

Complejo Serrano de Interés Ambiental en PEPMF de la provincia. En la parte más baja el olivar constituye el uso dominante, si bien es de resaltar un núcleo de huertas producto de la colonia agraria asociada al cortijo del Romeral de especial interés paisajístico. Por último en las inmediaciones del Polígono industrial, en la confluencia de varios arroyos permanecen los restos de un espacio de llanura de regadío ahora escindido del conjunto de la Vega.

Por lo que se refiere al espacio agrario de la Vega también se ha distinguido entre el conjunto de huertas históricas que desde los márgenes del Río de la Villa se extienden al área de la Vega inmediata a la ciudad, y el resto del área de la Vega con cultivos más extensivos.

En cuanto al espacio urbanizado, sobre la llanura de la vega se han configurado los Polígonos industriales PIA (1980) y PEA (1998) separados por un área residencial y de equipamiento. En cuanto al área colinar ha sido ocupada parcialmente por otros dos enclaves de residencia y equipamiento, una más antiguo entre la carretera de Málaga y el Río de la Villa y otro más reciente en el borde septentrional del Cerro de la Cruz.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

ZONIFICACIÓN

A lo largo de la evolución urbana de Antequera en sus márgenes oriental y septentrional, que son objeto de presente Plan Especial, al estar comprendidos en su delimitación, se han ido creando una serie de zonas con identidad específica. Dentro de estas zonas se ha seleccionado aquellas que por su especial incidencia visual o funcional en el Sitio de los Dólmenes, o bien por encontrase en proceso de consolidación, reciben un tratamiento particularizado en este Plan Especial. En este apartado se efectúa una descripción de su situación actual y un diagnóstico de los problemas a resolver por el planeamiento.

PAISAJE DEL ENTORNO
- Las colinas del Recinto Arqueológico
- Las huertas históricas del Río de la Villa
- La Vega
- Las laderas meridionales del pie de monte

INFRAESTRUCTURAS:
- Reordenación ferroviaria: vía verde
- Reordenación del viario en el norte y oriente del núcleo

ÁREAS DE ACTUACIÓN
- Área de las Estaciones y Villa Romana
- Reordenación del polígono industrial
- El Recinto 1º de los Dólmenes
- Otras actuaciones menores en entorno de la Avenida de Málaga
- El entorno del tholos de El Romeral

TRATAMIENTO DEL PATRIMONIO
- El catálogo y su ampliación

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

ESPACIOS ABIERTOS: PAISAJE DEL ENTORNO

Las colinas de los recintos arqueológicos

El Recinto 1º

En la actualidad dicho recinto alberga los dólmenes de Menga y Viera, los espacios de recepción y estacionamiento, el edificio en construcción del nuevo Museo del Sitio, y espacios libres. Sin embargo la delimitación del BIC incluye un espacio más amplio, delimitado por la vía de circunvalación y la calle del cementerio, que incluye el cerro de Marimacho, un yacimiento arqueológico en el que se incluye un eremitorio mozárabe, y la parcela del ninfeo romano denominado popularmente la Carnicería de los Moros. Los sucesivos Planes Generales han confiado la obtención de estos a su calificación como Sistemas Generales sin que por el momento se haya conseguido tal objetivo. Por otra de un estudio más detallado se deduce que el ámbito de la delimitación debería extenderse más allá de la nueva carretera de circunvalación hasta el antiguo canal alto que establece la cornisa del área colinar de los Dólmenes sobre la Vega. Si bien el ámbito está servido por el canal histórico conocido como Caz Antiguo, que tras bordearlo por el sur rodea el cerro de Marimacho para concluir en el ninfeo romano e principios del siglo XX estaba totalmente ocupado por un cultivo de secano como es el olivar, cultivo que se conserva en varias de sus parcelas. Posteriormente sufrió una serie de transformaciones. La colina de los dólmenes se ajardinó y arboló con un pinar recientemente erradicado mientras que la parte llana sufrió un abandono y progresivo deterioro con zonas de extracción de tierras y depósitos de materiales. Sobre esta zona se comenzó a construir el museo y sede del sitio, sin que nunca se llegara a concluir, así como estacionamientos y otras instalaciones de recepción. Posteriormente se acometió una reordenación del entorno recuperando la plantación de olivos y almendros y la dotación de caminos terrizos. Parte del arbolado se ha secado y requiere su reposición.

Como se señala en el informe de ICOMOS el edificio inacabado presenta un volumen excesivo lo que ocasiona un fuerte impacto visual desde los dólmenes por lo que se solicita su reducción volumétrica.

El entorno del tholos de El Romeral

El entorno inmediato de este excepcional monumento presenta en la actualidad un extremado deterioro en sus costados meridional y oriental. Entre el recinto arqueológico y la antigua vía férrea se interponen dos parcelas, la más occidental, recientemente cedida al Ayuntamiento, alberga las ruinas de la antigua cementera, mientras la oriental está ocupada por acopios de almacenaje y una nave almacén propiedad de Unicaja. Por, ultimo en el costado oriental y a lo largo de la calle de entrada, se dispone una parcela con almacenamiento de materiales de construcción y varias construcciones ilegales, situada entre el recinto arqueológico y el Palacio de Congresos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

Las Huertas Históricas

El rosario de huertas que acompañan al Río de la Villa a partir de las acequias que alimenta y que circundan la ciudad por su costado sureste y norte forma un complejo hidráulico y agrario ha constituido la razón de ser de la ciudad desde sus inicios en la prehistoria, cuando se construyen los Dólmenes sobre un recodo del río, hasta el avance del desarrollismo en la segunda mitad del siglo XX. A partir de ese momento dicho paisaje ha sido despreciado y sometido a todo tipo de agresiones, tanto en la ordenación del crecimiento urbano como en el trazado de las nuevas infraestructuras. El ejemplo más significativo de esta actitud lo presenta el nuevo trazado del AVE irrumpiendo violentamente en el pequeño recinto de las huertas históricas de la Vega.

El ámbito a considerar en la recuperación del paisaje de huertas comienza por el sur en el Puente de la calle de las Piscinas, situado en la angostura creada por el espolón del convento del Carmen, hasta la Vega. Más hacia el Sur se produce la concentración de los edificios de antiguas factorías hidráulicas que requieren un tratamiento particularizado de detalle, a la vez que lo angosto del desfiladero restringe la disponibilidad de las huertas.

Dentro del espacio caracterizado por el paisaje de huertas regadas por las distintas acequias alimentadas por el río de la Villa se distinguen distintos ámbitos con características propias que den ser objeto de un planeamiento específico: Las Huertas de la Moraleda; el cauce del Río hasta el puente de la Avenida de Málaga que comunica con el Polígono Industrial; el triángulo calificado en el vigente PGOU como Terciario de la Villa y finalmente el conjunto de pequeñas huertas dispuestas en la Vega inmediatas a la ciudad.

Huertas de la Moraleda y el Cauz Antiguo

Entre el cerro del Alcázar sobre el que se asentó la ciudad Islámica y el de La Cruz que constituyó el límite norte de la expansión de la ciudad cristiana se establece una vaguada por la que discurría un arroyo, el arroyo de San Sebastián o arroyo Bajo de la Ciudad, que vertía al Río de la Villa pasando por las Huertas de la Moraleda. Por otra parte, el abastecimiento hidráulico del costado oriental de la ciudad dependía del llamado Cauz Antiguo, una acequia con origen aguas arriba de la ciudad que discurría por el exterior de la muralla y que pasaba por el Henchidero desde donde se alimentaban los molinos y factoría de textiles, la puerta del Agua, desde donde se derivaba en mina para alimentar la ciudad alta, la calle de las Piscinas, la Huerta del Convento de Belén y el Matadero, para llegar al recinto de los Dólmenes y continuar rodeando el cerro de Marimacho. En este último punto debía partir el canal de alimentación del inmediato Ninfeo dela Carnicería de los Moros, mientras que poco más arriba a la altura de la calle del Cementerio probablemente se desprendería otro canal para alimentar la Villa Romana de la estación, también dotada de su correspondiente ninfeo (estanque), todo lo cual nos indica que el origen de esta acequia habría de remontarse a época romana.

En todo caso, resulta interesante observar que esta antigua acequia constituyó el límite oriental de la expansión de la ciudad histórica hasta la creación de los polígonos industriales en los años setenta del pasado siglo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

Al discurrir la acequia con la mínima pendiente su trazado debía desplazarse hacia el oeste en la vaguada creada entre los dos cerros, dando lugar a una penetración del espacio de las huertas hacia el interior. Un conjunto de huertas conocido como de La Moraleda Probablemente debido a su antiguo uso de plantación de moreras para abastecer a la industria sedera que la ciudad heredó desde tiempos islámicos. El tratamiento de esta zona ha sido objeto de un planeamiento parcial.

El entorno del Río de la Villa hasta el puente de la Avenida de Málaga

Esta zona corresponde a las huertas regadas por dos acequias: una por el margen izquierdo, la conocida como Acequia Alta, que, tras flanquear el cerro de Marimacho, separa La Vega de la ciudad, y otra por el costado derecho con nacimiento en el Puente de los Remedios y que lleva este nombre. La zona regada por esta última ha sido ocupada en el tramo correspondiente al Polígono Industrial tras su urbanización.

Junto a fincas que mantienen el uso tradicional de las huertas, alguna procedente de antiguos molinos, tal como ocurre con las situadas aguas arriba del Puente de los Remedios, se observa una cierta transformación de ese uso tradicional con distintos rasgos. En algún caso se ha producido un intento de establecimiento de viveros comerciales que, al haber sido abandonado, ha generado un conjunto de estructuras en ruina que debieran ser objeto de un programa de rehabilitación.

También se observa el progresivo cambio del uso de huerta por otros menos intensivos en trabajo como es el olivar. Dicha transformación conlleva el cambio del uso agrario de las construcciones al puramente residencial de viviendas unifamiliares con piscina o bien a naves de talleres y almacenes.

Las huertas históricas de la Vega inmediatas a la Ciudad

Una vez superado el eje de la carretera A7282 el Río de la Villa gira hacia el Noroeste y se va separando paulatinamente de la ciudad para penetrar hacia el centro de la vega hasta su confluencia con el Guadalhorce, por el contrario, la Acequia Alta gira hacia el oeste para ajustarse al pequeño resalte creado entre la planicie de la Vega y la zona de colinas en las que se asienta la ciudad y el sitio de los Dólmenes.

Más adelante, en el punto en que río se cruza con el antiguo camino de Villanueva de Algaida por un antiguo puente, y por donde ahora discurre la vía del AVE, parte una nueva acequia, la denominada Acequia del Medio que discurre hacia el Oeste en paralelo con la Acequia Alta, aguas arriba. En ese mismo punto, conocido como La Huerta del Ciprés, se ha localizado una villa romana rodeada por la acequia, así como una almunia islámica y un yacimiento calcolítico, lo que indica la antigüedad de estos sistemas de riego. Algo más adelante la acequia se vuelve a bifurcar con otra que discurre en paralelo. En el espacio comprendido entre las tres acequias, la Alta, la Intermedia y la Baja, se ha desarrollado históricamente un conjunto de huertas de primor conocido, conocido con el nombre de La Torrecilla o del Partido Alto. Un lugar caracterizado por su peculiar conformación parcelaria de

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

pequeño tamaño y deslindada con setos y en el que se conservan antiguas edificaciones y albercas que lo hacen merecedor de su protección.

Los documentos históricos confirman el carácter de huertas ligadas a la ciudad de esta área, y así en un documento de 1494 se dice textualmente ""*Entre la Acequia de Enmedio e la Acequia Alta e el Cerro de Viscarao* (hoy de la Cruz) *e la Torrecilla que es todo cercano a la Cibdad en la Vega hay muchas haças de alcaçares de muchas personas vecinos de dicha cibdad, que son del repartimento de Rodrigo Narváez* (el primer repartimiento de 1415), *en todo siete yubagas y cinco arançadas*". Es decir se trata de un conjunto de huertas ya conformado en el momento de conquista de la ciudad por las tropas castellanas en 1410, lo que indica su procedencia de época islámica y muy probablemente, como señalaremos más adelante con origen romano.

Los mismos documentos de repartimiento describen su organización en tres partes diferenciadas. La primera se describe como: "*Otro trozo entre la Acequia alta e el camino de la Torecilla que hay una yubada y catorce arançadas*". Probablemente el área comprendida entre la Acequia Alta y el camino que en el mapa de 1890 se denomina Senda de los Estudiantes. El segundo fragmento sería "*El pedaço entre el camino de la Torrecilla e el Río de la Villa como viene a la Cibdad una yubada e un cuarto*". Supuestamente el espacio entre el citado camino y el Río al Norte. Por fin: "*Otro pedaço entre el camino de la Puente que viene del pilar y el cerro o las casas en el camino de Archidona, media yubada e ocho arançadas*". Probablemente correspondiente al espacio comprendido entre el actual camino de la Alagaida por el Norte, la A7282 por el Sur la acequia alta por el Oeste y el Río de la Villa por el Este, parte del cual se calificado en el PGOU como Terciario de la Villa.

La Vega

Fuera del ámbito de las hueras históricas y al norte de los polígonos industriales se extiende la planicie de la Vega, un espacio de excepcional valor agrario. Dentro del ámbito delimitado del Plan Especial, por el norte a lo largo del camino de Villanueva de Algaida y continuado por de Manchilla hasta alcanzar la A45 podemos distinguir dos áreas de diverso carácter a este y oeste del Arroyo de las Adelfas. El área occidental, entre el arroyo y el Río de la Villa, es similar a la descrita para las huertas históricas: presencia de pequeñas parcelas de regadío con algunos setos frecuentemente acompañadas de edificación. Una edificación más intensiva a lo largo del Camino de la Algaida con viviendas unifamiliares y naves de ganadería intensiva así como otras ocupadas por acopios con el consiguiente deterioro ambiental. El área oriental, por el contrario se ocupa por una ganadería más extensiva con muy escasa presencia de edificios. Recientemente, se ha construido la línea de Ave que divide el espacio.

La ladera de pie de monte

La ladera de pie de monte ocupa el escenario intermedio en las visuales hacia el sur desde los Dólmenes, el fondo inmediato sobre los edificios del polígono industrial sobre el que sobresale en la

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

lejanía las cumbres de la sierra, por ello su preservación es relevante en la conservación del entorno paisajístico. También aquí el arroyo de las Adelfas divide dos zonas diferenciadas.

La zona occidental sufre una peor conservación. Si bien la parte inferior contiene una franja de olivar más arriba predominan los terrenos baldíos con proliferación de canteras abandonadas. La parcelación de edificación marginal constituye otro factor de deterioro.

La zona oriental presenta mejores condiciones ambientales, la franja de olivar es más amplia y continua y en ella destaca el valioso cortijo del Romeral con su jardín Histórico y la colonia agraria de parcelas longitudinales cercadas de seto con cultivos de regadío. Por encima del espacio agrario predomina el espacio de pinar.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

LAS INFRAESTRUCTURAS

El trazado de la antigua vía Bobadilla Granada a su paso por Antequera

La puesta en funcionamiento de la nueva línea de AVE Antequera Granada ha dado lugar al abandono del trazado ferroviario tradicional vigente desde el siglo XIX (construido entre 1863 y 1874). Dicho abandono, con la consiguiente desafección por parte del Estado, supone una oportunidad única para la transformación urbana de la ciudad de Antequera y, muy especialmente, para la mejora ambiental y de la integración de los distintos componentes del Sitio de los Dólmenes de Antequera.

Ha de tenerse en cuenta que, hasta fechas recientes, la vía del tren supuso la barrera que contuvo el crecimiento de la ciudad moderna hacia el Norte, del mismo modo que el la acequia del Cauz Antiguo había actuado respecto a la ciudad histórica en su costado oriental.

Una vez que el ferrocarril creaba una barrera que impedía el crecimiento de la ciudad hacia el Norte, y dado que hacia el Sur las condiciones topográficas establecían un nuevo obstáculo, la ciudad se encontró forzada a focalizar su expansión hacia los costados oriental y occidental. La mayor planicie del sector oriental, y su conexión con las carreteras de Málaga y Granada, hizo que esta zona se especializase en el sector industrial, una especialización que contaba con el precedente de la Azucarera, implantada a fines del siglo XIX junto al ferrocarril que entonces constituía el principal medio de transporte para la recepción de la materia prima y la distribución del producto elaborado. Por el contrario el costado occidental recibió el principal crecimiento residencial.

Esta dualidad de la ciudad ha implicado un mayor deterioro de las condiciones ambientales, precisamente en el espacio que conecta visualmente el sitio de los Dólmenes con La Peña de los Enamorados y el Torcal. Un deterioro acentuado por el hecho de que el crecimiento industrial verificado en el último tercio del siglo XX no se ha apoyado en el ferrocarril sino que este ejercía por el contrario el papel de trasera de la ciudad provocando un cierto efecto de marginalidad. No obstante, el citado efecto barrera también ha tenido un efecto paisajístico positivo al preservar la integridad de La Vega frente a la expansión urbana.

Viario

Antecedentes

El Plan Especial, cuyo objeto es la recualificación del sector oriental de la ciudad para acomodarlo a los nuevos requerimientos creados por la declaración de Patrimonio Mundial, encuentra en la reordenación del viario uno de sus principales instrumentos.

El viario de esta zona ha de resolver el acceso a la ciudad procedente de Málaga Granada y Córdoba por la A7282 a partir de su conexión con la autovía A15. Dicha carretera, tras atravesar el PEAN y el Polígono Industrial de Antequera, actúa como vía de circunvalación Norte de Antequera de la que se

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

desprenden distintos accesos a la ciudad. No obstante, la circunvalación no se ha podido completar al quedar actualmente interrumpida a la altura de la antigua estación de ferrocarril debido a la barrera creada por el yacimiento arqueológico allí situado, una circunstancia a la que se ha hecho alusión en el apartado de la alternativa ferroviaria.

Aunque la construcción de la circunvalación se inicia en 1999 su diseño corresponde a los criterios de las precedentes redes arteriales, consideradas como estructuras autónomas segregadas de la trama urbana existente. Esta falta de consideración ha derivado también en conflictos con el patrimonio cultural, como ha ocurrido con el puente romano sobre el Río de la Villa, el antiguo Silo, que ha sido finalmente derribado, o la Villa Romana de la Estación. En este último caso el conflicto suscitado ha obligado a la interrupción del vial. Por lo que respecta al recinto de los Dólmenes el trazado rodea gran parte de su perímetro creando un fuerte impacto visual y sonoro a la vez que se interpone como una barrera respecto al paisaje de la Vega. El mismo descuido por los aspectos ambientales se verifica en el diseño del viario que atraviesa el Polígono Industrial.

El eje viario de la Carretera de Málaga

El espacio público central del Polígono que ofrece las máximas condiciones de visualidad corresponde a la carretera de Málaga A-7282, un eje viario que propició su implantación. Se trata de una amplia franja libre ya que, al respetar las protecciones propias de su carácter interurbano, su anchura entre alineaciones es muy amplia, de unos 70 m, con una franja de dominio público de 30 m a la que acompaña un retranqueo de la edificación de 20 m por cada lado lo que da lugar a amplios espacios libres privados destinados a espacios verdes y estacionamiento.

Su aspecto actual, impropio de su actual condición urbana, es el característico de una autovía con sus sentidos de tráfico separados por una mediana de hormigón, la ausencia de aceras y pasos de peatones y el aislamiento respecto a la edificación. Esta situación, unida al desorden de las franjas de protección y de la propia edificación que lo flanquea, con rasantes discordantes, que está siendo renovada con el uso predominante de hoteles comercio y oficinas, compone un espacio antiestético y hostil para el peatón que ve imposibilitada la comunicación entre las distintas parcelas.

Con respecto al desacuerdo de las rasantes, en el margen sur el problema se concentra en el frente de 80 m de la parcela colindante por el Este con la gasolinera. Una plataforma elevada 1,5 m interrumpe la continuidad entre la vía de servicio del sector oriental y la estación de servicio. En el margen Norte el problema se extiende a gran parte del frente. Entre la segunda glorieta y el camino de los cipreses las parcelas se encuentran deprimidas en -2 m entre dicha glorieta (Noria) y el Arroyo de las Adelfas en 100m y en -4 m entre el arroyo y el camino de los cipreses a lo largo de 150 m. La parcela colindante por el este con dicho camino, correspondiente a un edificio de oficinas, se encuentra al nivel de la calle, sin embargo las parcelas siguientes presentan una sobreelevación de 2,5 m a lo largo de 200 m. Corresponde a dos parcelas, una de las cuales contiene un edificio sin uso. Finalmente, en el frente de la Antigua Azucarera la calle de servicio se encuentra ligeramente deprimida (1m).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN

El Polígono Industrial

Se trata de suelos con edificaciones existentes que mantienen su actividad económica, por lo que la capacidad de maniobra es menor. Consecuentemente, en general, las acciones correctoras solo resultan factibles a medio o largo plazo.

En esta situación se encuentra, por lo que respecta a las áreas industriales, el primer polígono industrial ZIA (Zona Industrial Azucarera), surgido como transformación de la antigua fábrica de la azucarera construida en el último decenio del siglo XIX de la que se conserva algunos valiosos edificios y su chimenea, que ha sido catalogada como arqueología industrial. A partir de ese primer núcleo industrial, servido por el ferrocarril, la Diputación Provincial promovió en la etapa de desarrollismo de los años setenta el Polígono Industrial de Antequera PIA, en el espacio comprendido entre aquellas primeras instalaciones y el recinto de los Dólmenes.

Si bien, por su situación, queda ligeramente desviado del eje visual que desde Menga se dirige a la Peña de los Enamorados, por su inmediatez al recinto arqueológico, su extrema densidad, la escasa calidad de muchos de sus edificios, algunos de alturas inconvenientes, y su descuidada urbanización, constituye el principal impacto negativo sobre el sitio Patrimonio Mundial.

Como se ha mencionado, el polígono Industrial es el responsable del principal impacto negativo sobre el Sitio de los Dólmenes. Las causas provienen de su inadecuado emplazamiento inmediato a los recintos arqueológicos, unido a la falta de consideración de los aspectos ambientales característica de la etapa del desarrollismo en el que se implantó. Este descuido se traduce en una densidad excesiva, una falta de atención a las condiciones estéticas de volumen y composición etc. Todo ello conduce a un aspecto masivo, sin apenas espacios abiertos y carencia de zonas verdes. La disparidad en las alturas, si bien solo en tres casos ofrecen alturas excesivas, aunque desgraciadamente situadas en el emplazamiento más elevado, y el tratamiento disonante de las fachadas, algunas con coloraciones estridentes verdes y rojas, agravan el impacto visual, al corresponder precisamente a los edificios de mayor altura de reciente construcción. La ordenanza actual permite alturas hasta 16,5 m por la gran anchura de la calle central, algo contradictorio con la limitación exigida por UNESCO en cuanto a impacto visual.

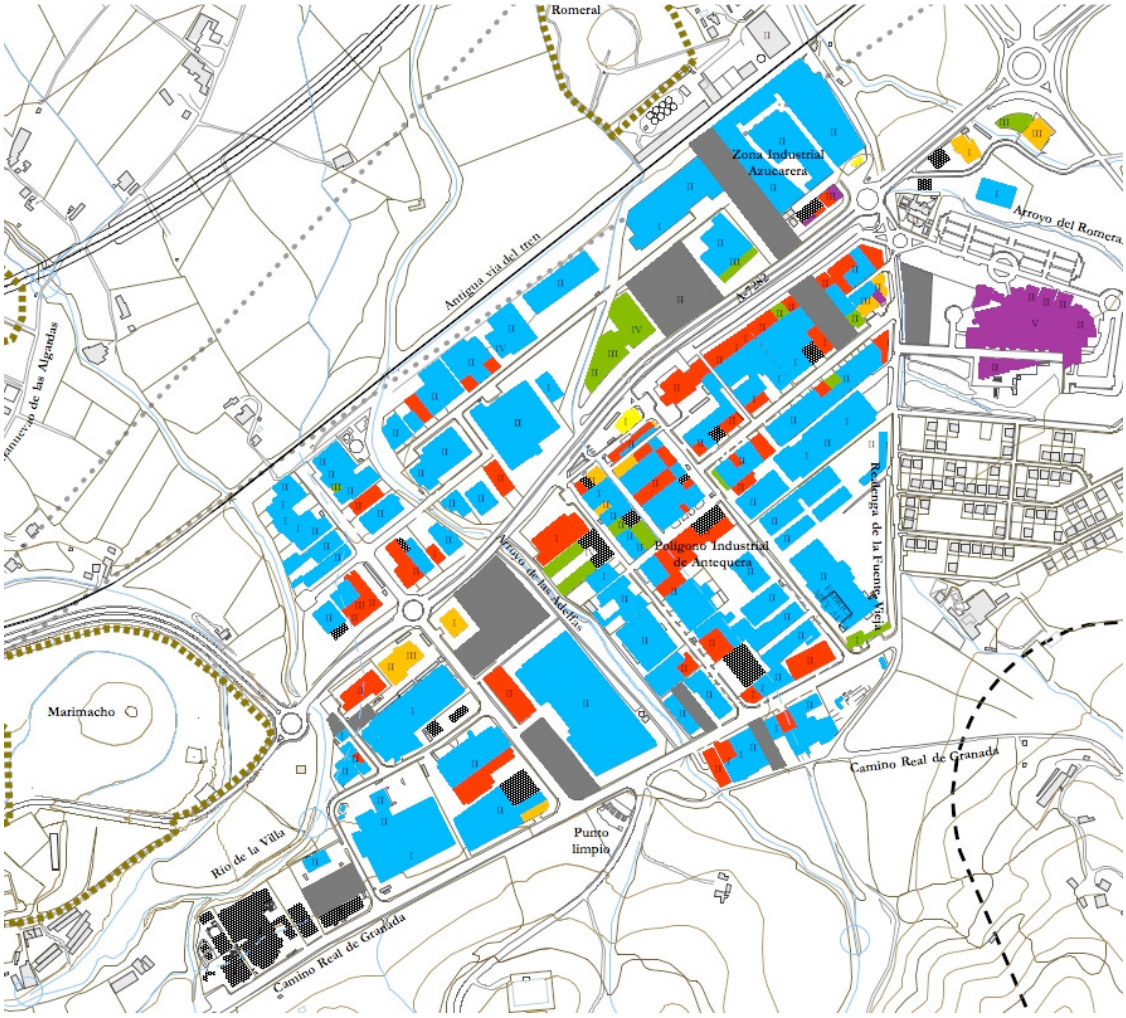
La transformación en curso

A pesar del impacto negativo que el Polígono Industrial ofrece en su conjunto se está verificando un proceso de recualificación con la reconversión de las antiguas naves industriales a usos terciarios de comercio, hostelería y oficinas, lo que supone generalmente una edificación de mayor calidad. Un proceso especialmente intenso en las fachadas de eje viario de la carretera A 2782 y las manzanas colindantes. Se trata de una tendencia común en los polígonos industriales en situación de proximidad al casco urbano.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35



Los usos actuales en el Polígono Industrial de Antrquera

Otra condición positiva deriva en el hecho de que el perímetro del Polígono, especialmente en sus lados occidental y septentrional, los que ofrecen la visión directa desde el recinto de Los Dólmenes, y del Romeral (en el frente inmediato de El Romeral se encuentra el valioso núcleo de la Antigua Azucarera **4a** que debe ser preservado como patrimonio industrial).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

El Área de las Estaciones

Cuando a fines del siglo XIX se construye el ferrocarril Bobadilla Granada la realidad topográfica hacía que, debido en obstáculo creado por el cerro de la Cruz, su trazado debía seguir el reborde meridional de dicho cerro siguiendo un resalto del terreno en paralelo al antiguo Canal Alto para evitar la planicie inundable de la Vega ciudad. A partir de tal disposición, el punto de menor distancia al centro se encontraba en la intersección con la carretera de Córdoba de dirección Norte Sur, una carretera que se superponía a la calzada romana de Corduba a Anticaria de la que se conserva el Puente de Lucena. Consecuentemente, fue en ese lugar donde se situó la Estación. Un emplazamiento situado a unos 500 m de la Puerta de la Vega que, junto al monumental Convento de los Trinitarios formalizaba la entrada a la ciudad. Desde la citada puerta, junto con el eje central de la antigua calzada partían hacia la Vega otros dos caminos a izquierda y derecha de aquél y que, al ir divergiendo en su curso descendente, se cortaban por el ferrocarril definiendo un triángulo. El camino de la derecha correspondía a la Realenga de Antequera y el de la izquierda al denominado de los Millares. De este modo las instalaciones ferroviarias anejas se establecía entre el paso de los dos caminos extremos, mientras que el central se desvió posteriormente para para permitir el cruce a desnivel por un puente.

Inmediatos a la estación se encontraban dos importantes elementos patrimoniales, el edificio palaciego de la cacería del Águila y la espectacular Villa Romana de la Estación, que hasta el momento solo ha sido parcialmente excavada.

Hasta fechas recientes, en el citado triángulo solo existían algunas pequeñas industrias, atraídas por la proximidad de la Estación, mientras el resto permanecía vacante. Más recientemente el planeamiento de la ciudad consolidó el aislamiento del citado triángulo al reservar los espacios creados en sus márgenes para dos amplias zonas verdes, a la derecha el parque de la ladera del Cerro de la Cruz y a la izquierda el del ferial y Parador. Las zonas edificables se reducían así prácticamente al interior del tridente, donde junto a las industrias preexistentes se construyeron algunas promociones de vivienda y equipamientos sin obedecer a ninguna ordenación de conjunto, a ello hay que añadir que al igual que ocurrió en las otras plazas delanteras de las puertas históricas se dispuso una estación de servicio. El resultado es el de un espacio desorganizado en el que junto a nuevas edificaciones permanecen solares vacantes e industrias en proceso de transformación.

La última y decisiva intervención en la zona ha sido la construcción de la línea del AVE a Granada que en esta zona próxima a la ciudad discurre en paralelo a la antigua vía férrea al otro lado del histórico Canal Alto, donde se situó la nueva Estación aún no finalizada. La próxima puesta en funcionamiento de la nueva línea supone un motivo de reactivación de todo el ámbito como puerta de entrada a la ciudad lo que debe ser acompañado por su reorganización de forma que se aúnen sus dispares componentes en una estrategia conjunta.

Es de señalar que ni el PGOU, ni el proyecto de la nueva estación de AVE dedicaron atención alguna a la posible integración de las dos estaciones ni al conjunto de ambas con la ciudad. En PGOU no se contempla el mantenimiento de la estación actual y en el proyecto de ADIF para la nueva estación, si bien corresponde al máximo acercamiento posible de la estación a la ciudad, con el consiguiente impacto ambiental que supuso su irrupción de la nueva infraestructura en el área de las huertas de la

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

Vega, el diseño de sus accesos se ha hecho de espaldas a la ciudad como si se encontrase aislada en mitad del campo.

Parcelación del Cerro de San Cristóbal

Se trata de una parcelación incontrolada en la que entremezclan desordenadamente distintos usos con predominio de los espacios vacantes. La parcelación se desarrolla entre el camino en zigzag llamado de Las Viñas y la vía pecuaria realenga del Puente de Los Remedios. Por su posición en ladera abrupta y el desorden y precariedad de sus construcciones ofrece una mala imagen tanto desde Los Dólmenes como de los barrios vecinos.

Sobre los restos de un antiguo olivar se disponen desde naves de estabulación de cabras que corresponden al suelo no urbanizable, otros chamizos de usos diversos y unas seis viviendas unifamiliares, algunas de tipo autoconstrucción, con estructuras sin terminar y armaduras a la vista, mientras que otras, si bien corresponden a un proyecto arquitectónico, mantienen parte de sus fachadas a la espera de conclusión. También se encuentran vertederos, canteras, automóviles abandonados, todo ello unido a las grandes pendientes que dan lugar a muros ciegos de gran altura provoca una mala imagen. Una situación que se agravaría si se edificasen algunos de los espacios previstos para este uso cuya abrupta pendiente requeriría impactantes desmontes y rellenos. En cuanto al viario, salvo la carretera que bordea la parcelación, se encuentra sin pavimentar y sin dotación de servicios. Además, el trazado previsto resulta en muchos casos de una pendiente excesiva y fuera de normativa. Por otra parte, se trata de un emplazamiento con excepcionales vistas sobre la ciudad antigua y el paisaje, hasta el punto que alguien quiso otorgarle el paradójico calificativo del Albaicín de Antequera.

En su tratamiento urbanístico se da una flagrante contradicción entre la clasificación y calificación formal otorgada en el planeamiento (PGOU) como suelo urbano consolidado, dotado del correspondiente Plan Parcial (Adaptación del Plan Especial PEMMU-1, 1996) gestionado por reparcelación urbanística voluntaria, y la realidad de un espacio carente de los servicios mínimos y extremadamente degradado que más bien debería englobarse bajo el concepto de parcelación urbanística ilegal.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

El entorno de la Avenida de Málaga

En el entorno inmediato de los Dólmenes sobre la Avenida de Málaga se sitúan varios edificios que por su proximidad e inadecuación al lugar causan un fuerte impacto sobre dichos monumentos.

En primer término y contiguo al dolmen de Viera se encuentra un concesionario de automóviles y estación de servicio cuya incidencia sobre la contemplación del citado megalito es de extremada gravedad.

En un segundo término, tras la citada estación de servicio se encuentra el barrio residencial sobre la ladera del Cerro de la Cruz. Si bien se trata de casas bajas al situarse sobre una abrupta pendientes en alguna intervención reciente se crean medianeras de gran altura expuestas a la visual desde los Dólmenes.

Por último también frente al túmulo de Viera se encuentran dos centros comerciales, cuyo volumen, rótulos, estridente coloración y baja calidad constructiva contribuyen a la imagen de deterioro en el entorno.

Las Huertas de la Moraleda

Este conjunto de antiguas huertas, a cuya historia se ha hecho mención en el apartado huertas históricas, presenta la peculiaridad de penetrar hacia el interior del casco histórico. Debido a la disponibilidad de este espacio libre inmediato al centro de la ciudad monumental actualmente se encuentran parcialmente ocupadas por estacionamientos. El vigente PGOU ha calificado este espacio para uso residencial una calificación que ha sido posteriormente desarrollado en un Plan Parcial. Sin embargo ninguno de dichos instrumentos da una adecuada respuesta al papel de este espacio como puerta de acceso a la ciudad.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

PATRIMONIO HISTÓRICO Y CATÁLOGO

El BIC de los Dólmenes de Antequera constituye máximo valor cultural a cuya protección se dirige el Presente Plan Especial. El área BIC incluye, junto con los Dólmenes de Menga y Viera y el tholos de El Romeral, otros yacimientos, como el Cerro de Marimacho, con un hábitat prehistórico y un eremitorio mozárabe, y el yacimiento romano de la Carnicería de los Moros. Dentro del entorno del BIC se encuentran otros importantes elementos patrimoniales incluidos en el catálogo municipal: al norte la Villa Romana del Ciprés y el recientemente excavado hábitat calcolítico, al este el puente romano y al sur los yacimientos prehistóricos de El Caserío de Don Paco y el Cortijo del Zumacal. Aunque no recogido en el catálogo también se incluye en dicho entorno el valioso cementerio de la ciudad construido a principios del siglo XX.

Fuera del ámbito del BIC, pero dentro de la delimitación del Plan Especial se encuentra en su extremo occidental la Villa Romana de la Estación cuyo fragmento excavado ha alumbrado una rica colección de mosaicos y esculturas y de la que el planeamiento debe ofrecer los instrumentos necesarios para la liberación de la mayor parte ahora ocupada por infraestructuras y espacios privados. En el área oriental se encuentra el Cortijo Histórico de El Romeral al que se ha hecho mención y, en su proximidad la villa romana del mismo nombre.

Además de los citados lugares el Plan establece la nueva catalogación de la antigua Estación y del edificio de servicios anejos, junto con el vecino edificio palaciego de la cacería del Águila. También se cataloga el frente canteras del que se extrajo el material de los dólmenes, para el que se propone la incoación del BIC.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

La motivación del presente Plan Especial con modificación parcial del PGOU surge como consecuencia de la declaración de Patrimonio Mundial del Sitio de los Dólmenes de Antequera. En el informe previo de ICOMOS se condicionaba la declaración al compromiso del establecimiento de unas medidas de mitigación del impacto visual creado por la interposición de los Polígonos Industriales y otras edificaciones e infraestructuras existentes o previstas ente los Dólmenes y los hitos naturales de la Peña de los Enamorados y la Sierra del Torcal hacia donde se orientan aquellos, por lo que esos espacios naturales se han incluido también como parte del sitio Patrimonio Mundial. Unos compromisos de mitigación de impactos que debería formalizarse en la redacción de un Plan Especial de Protección, lo que conlleva una modificación del planeamiento general.

Dichos compromisos de limitación de los crecimientos previstos en el planeamiento, y de recualificación de los edificios e infraestructuras del entorno del Sitio, se corresponden con un cuestionamiento de los objetivos de dinamismo urbano sustentado en el Planeamiento Vigente. Aunque su aprobación fuera relativamente reciente (2.010) su periodo de redacción se produjo en los últimos años del boom inmobiliario, en unas circunstancias que la posterior crisis económica alteraría en profundidad.

La declaración de Patrimonio Mundial, al establecer que el Sitio de Antequera se singularizaba por su valor de excepcionalidad en el contexto universal (VUE), implicó un despertar de la conciencia ciudadana sobre unos valores anteriormente despreciados frente a la imposición de modelos externos.

Resultaba evidente que un mundo globalizado la competencia por la atracción de recursos no podía seguir fiándose a la mera oferta de más suelo urbanizable según un tipo que se repetía por todas partes. Por el contrario, el reconocimiento por un organismo internacional de que el municipio contaba con recursos de excepcional valor universal, tanto en el ámbito del patrimonio histórico como en el del paisaje, hacía ver la conveniencia de partir del fomento de esos valores en una nueva política de reactivación de su territorio.

De acuerdo con dichos objetivos el nuevo planeamiento plantea varias cuestiones que podríamos resumir en las siguientes estrategias:

a - Una limitación de los crecimientos que implicaban un agravamiento de los impactos negativos

b- Una puestas en valor de los recursos patrimoniales y paisajísticos del entorno, reconocidos como valores universales

c- Una recualificación de las áreas urbanas existentes en el entorno para mitigar su impacto sobre aquellos valores. Una transformación de lo existente motivada por su apertura esos recursos revalorizados.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

d- Una reordenación de las infraestructuras en su carácter y trazado para mitigar su impacto y evitar los efectos barrera.

La limitación del crecimiento

Se han desclasificado aquellas expansiones clasificadas como urbanizables y urbanas no consolidadas que supondrían un impacto significativo sobre los valores a proteger y que no habían sido objeto de posterior planeamiento de desarrollo, por lo que, en principio, su desafectación no implica consecuencias indemnizatoria.

El elemento más destacado por su dimensión es la expansión Norte del Polígono Empresarial, calificada como suelo urbanizable sectorizado con la denominación Industrial Manchilla (SURS-IM) con una dimensión de 610.635,24 m2

El reato de las áreas desclasificadas es de menor entidad y corresponden a suelos urbanos no consolidados, o urbanizables no sectorizados

Los suelos urbanos no consolidados son las siguientes:

SUNC-VR 18.913,00 m2

SUNC-RV 12.847,96 m2

SUNC-TV 33.625,39 m2

TOTAL 65.386,35, m2

En la clase de los suelos urbanizables no sectorizados se desclasifica también el denominado Ensanche del Romeral SURNS-AE-1 con una superficie de 490.485 m2

Por último, también se desclasifica parte del suelo urbanizable no sectorizado del Denominado Ensanche Norte SURNS-AN1 133.853 m2

El total de suelos desafectados asciende a 1.300.359,50 m2

En otros casos, como en el suelo urbanizable Industrial Sur, si bien no se modifica su aprovechamiento urbanístico, sí se reorganiza su disposición para evitar la edificación de zonas de mayor impacto concentrándola en otras de menor incidencia.

La puesta en valor de los recursos patrimoniales y paisajísticos

La puesta en valor de los recintos arqueológicos conlleva una política de expansión de la propiedad, con la adquisición de algunos solares del entorno inmediato, un tratamiento paisajístico, la reducción del impacto volumétrico del museo en construcción y con la intervención sobre los edificios y las infraestructuras más impactantes de su entorno inmediato. Pero, dado la importancia de las relaciones visuales en la propia constitución de los dólmenes, el tratamiento paisajístico no se limita a los recintos sino que se extiende a un entorno más amplio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

Un elemento fundamental que explica la relevancia de los Dólmenes en época prehistórica y posteriormente de la Ciudad de Antequera es el Rio de la Villa con su orla de huertas y, más allá la extensa Vega de Antequera. Un excepcional recurso agrícola y paisajístico que en los últimos tiempos había sido minusvalorado y objeto de inadecuadas expansiones urbanas y de implantación de infraestructuras (AVE, carretera de circunvalación, Polígonos Industriales etc.) Su revalorización implica la eliminación del efecto barrera creado por las infraestructuras para abrir su contemplación desde la ciudad, así como una acción positiva sobre sus propios valores: arbolado de ribera, malla de setos, red de canales y sendas, creación de paseos de contorno…

La recualificación del entorno urbano

La mejora de los espacios edificados y las infraestructuras del entorno se encuentra íntimamente interrelacionado con la mejora paisajística. El Plan define un conjunto de áreas en las que se propone la modificación de sus condiciones urbanísticas actuales para el logro del objetivo de recualificación y mitigación de impactos. Se trata de las áreas siguientes, cuya delimitación se refleja en el plano 3.3 Zonas de intervención:

1. Área de las estaciones
2. Polígono Industrial
3. Zona comercial Avenida de Málaga
4. Ladera del Cerro de la Cruz

1. Área de las estaciones (plano 4.2)
Se trata de una actuación estratégica clave en la resolución de los accesos de la ciudad en la que se integra la nueva Estación del AVE la del antiguo ferrocarril, el acceso de la carretera de Córdoba y la resolución de la interrupción de la vía de Circunvalación por la Villa Romana. Esta compleja actuación de carácter institucional debe acometerse mediante un convenio entre las administraciones afectadas: ADIF (Ministerio de Fomento), Consejería de Fomento y Ayuntamiento.

2. Polígono Industrial

El impacto más severo en la cuenca visual que relaciona los Dólmenes con la Peña de los Enamorados procede de la intromisión del Polígono Industrial. Si bien el Polígono se caracteriza actualmente por la baja calidad de su edificación y urbanización, se está viendo afectado por una rápida transformación mediante el cambio de uso del sector industrial al terciario. El Plan prevé el fomento y control de dicha transformación. Una transformación que debe ser incentivada por la revalorización del atractivo paisajístico de la orla de huertas y la Vega, a que se ha hecho mención en el párrafo anterior, y por la reconversión de las infraestructuras.

La desafectación del antiguo ferrocarril que separa el polígono de la Vega y su reconversión en vía verde y parque lineal permite transformar lo que era una trasera degradada en una nueva fachada urbana. Un paseo de cornisa en la que la ciudad se asoma a la extensa visual de la Vega, algo que se repite en su fachada occidental abierta sobre las huertas del Río del Villa. Por otra parte, la transformación de la carretera A7282, que pierde su carácter actual de tipo interurbano, sin aceras ni

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

pasos de peatones, para convertirse en un gran bulevar, crea las condiciones para reconvertir dicho eje como centro del futuro espacio comercial y terciario de la comarca.

La propuesta plantea un control de la altura máxima para el conjunto del Polígono.

3. Zona comercial de la Avenida de Málaga

Para mitigar el estridente impacto visual del área comercial inmediata a los Dólmenes se ofrece la posibilidad de su transformación mediante un cambio de ordenanza que facilite su remodelación al admitir un uso mixto residencial y terciario.

La reordenación de las infraestructuras

En el apartado de las infraestructuras se plantea un cambio del acceso al centro para los vehículos procedentes del costado oriental de la ciudad. A dicho fin se crean dos accesos alternativos: uno correspondiente a la Vía de Circunvalación Norte que ahora se prolonga por el costado norte del polígono, y otro por el costado meridional a ambos lados de las huertas del Río para finalizar en las Huertas de la Moraleda.

A partir de ambas circunvalaciones se accede directamente al Centro Histórico en dos puntos provistos de sendas dotaciones de estacionamientos disuasorios desde los cuales se facilita el desplazamiento peatonal.

Por la circunvalación Norte se llega a las Plazas de la Estaciones, punto de entrada también de quienes acceden por ferrocarril. Desde allí un tridente de calles conducen a la plaza frontera al monumental Convento de los Trinitarios, como hito de entrada al centro, en cuyo entorno se disponen los correspondientes estacionamientos.

Por la circunvalación meridional se llega a los estacionamientos subterráneos creados bajo la nueva edificación del Plan Parcial de las Huertas de la Moraleda, un lugar que actúa como puerta de entrada, inmediata al espacio más monumental de la ciudad.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

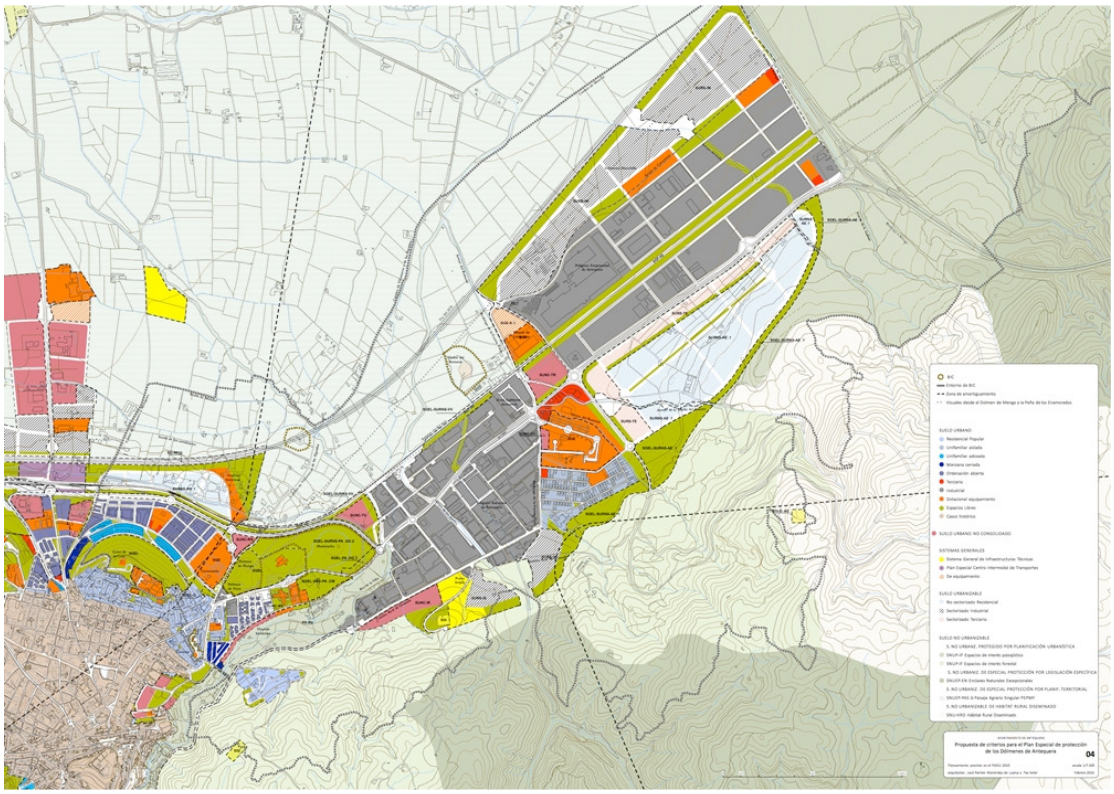
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

A.- MEDIDAS COERCITIVAS: DETENER LA EXPANSIÓN URBANA, INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL PREVISTAS PARA LA ZONA EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Como se ha explicado al inicio, las afecciones negativas sobre el objeto de la declaración de Patrimonio Mundial proceden fundamentalmente de conflicto ocasionado por la expansión urbanística en su entorno, con actividades difícilmente compatibles como son los polígonos industriales y otras actividades terciarias cuyas edificaciones interfieren en las relaciones visuales a proteger.



Planeamiento existente PGOU 2010

La decisión municipal en este caso ha sido radical: la reconsideración del conjunto de las grandes expansiones urbanas previstas en la zona oriental de la ciudad donde se sitúa la declaración de Patrimonio Mundial, salvo algún pequeño fragmento de escasa incidencia. Tal operación resulta posible ante la constancia de que esos suelos planificados no habían iniciado todavía sus instrumentos de desarrollo, por lo cual, según la legislación urbanística española, y tal como se recoge en el informe jurídico que se adjunta, aún no han patrimonializado unos derechos que les otorguen capacidad indemnizatoria. No obstante, cabe la posibilidad de que, durante la tramitación del planeamiento que legalice la nueva situación, los propietarios concernidos hicieran valer alguna circunstancia, por ahora imprevista, que pueda matizar la decisión. Es preciso señalar que este tipo de medidas deben ser afrontadas a través de una modificación de Plan General, su inclusión en el presente Plan Especial tiene, por tanto, carácter meramente indicativo, como recomendaciones que deben ser resueltas como modificación parcial del Plan General.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

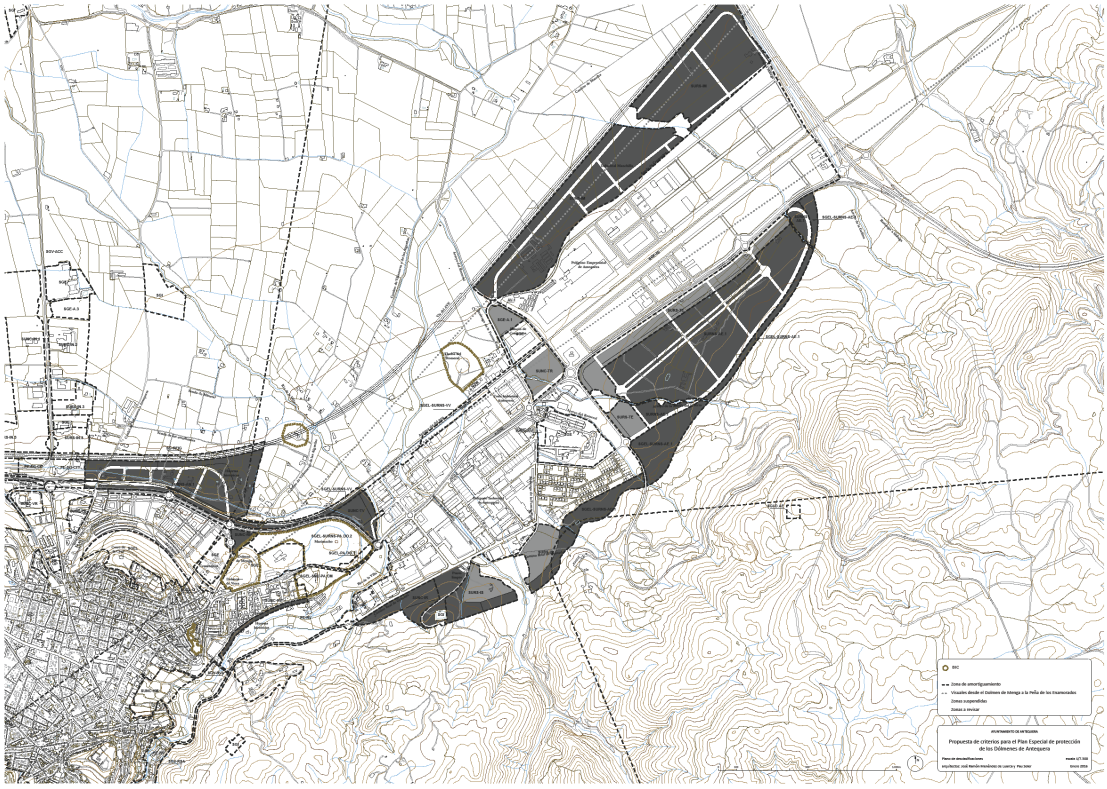
FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

Junto a ese tipo de afecciones de gran escala que requieren un cambio normativo en el planeamiento general, se producen otras de nivel micro que derivan de la original situación del recinto de Los Dólmenes en el margen urbano. Una condición de trasera de la ciudad que ha generado un cierto descuido en el tratamiento de las fachadas y las calles y la aparición de fenómenos marginales como son las acumulaciones de materiales de obra, al aire libre o en cobertizos precarios, estacionamientos de camiones etc.



Plano de la actuación sobre las expansiones previstas en el Planeamiento: en negro suelos que se desclasifican, en gris suelos que se son objeto de revisión

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1200X6W8F2U3O6W6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:35:35

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790290
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:35

1 Expansiones urbanísticas no consolidadas que se eliminan o mitigan

Se trata de suelos a los que el planeamiento otorga diversos grados de capacidad edificatoria dependiendo del estado de consolidación de su desarrollo urbanístico.

Podemos distinguir tres categorías: los suelos urbanizables, los urbanos y los sistemas generales. Dentro de la categoría de urbanizable se distinguen a su vez los sectorizados y los no sectorizados y en el caso de urbanos entre consolidados y no consolidados si bien no se registra ningún espacio urbano consolidado como afectado por la desclasificación propuesta.

SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS

En el caso de los suelos urbanizables no sectorizados su eliminación resulta menos problemática debido al menor grado de desarrollo de su planeamiento, dado que al no haber sido asignados a ningún sector su desclasificación no afecta al aprovechamiento medio del Plan. En esta categoría se encuentra el denominado Ensanche del Romeral SURNS-AE.1 y parte del llamado Ensanche Norte SURNS-AN.1

Suelos objeto de desclasificación
Ensanche del Romeral (SURNS-AE.1)
Parte del Ensanche Norte (SURNS-AN.1)

Ensanche del Romeral (SURNS-AE.1)

Esta extensa área ocupa una ladera en la orla agraria presidida por el cortijo histórico catalogado del Romeral (próximo a los restos de una villa romana) que, junto con su jardín y la colonia agraria aneja, formada por un conjunto de parcelas huertas de regadío rodeadas de setos con sus casas. El conjunto conforma uno de los mayores atractivos paisajísticos del ámbito del Plan Especial, con un gran interés para la historia agraria andaluza, en una ladera de gran exposición visual. Por dichas razones, unido a la falta de iniciativas de desarrollo urbanístico como resultado de la drástica disminución del dinamismo urbano respecto a las previsiones del PGOU, se procede a su desclasificación.

Ensanche Norte (SURNS-AN.1)

Comprende un fragmento de las huertas históricas irrigadas por los antiguos canales Alto e Intermedio, delimitado entre la antigua vía ferroviaria y el nuevo trazado del AVE al norte del Cerro de la Cruz. En la primera versión del Plan General este previsto ensanche residencial de un área mucho más extensa la mayor parte de la cual hubo de ser eliminada tras la alegación planteada desde el Conjunto Arqueológico de los Dólmenes debido a que ocupaba la parte de la Vega inmediata a dicho conjunto. El pequeño fragmento restante, sumamente estrecho, no merece el calificativo de ensanche. Se desclasifica el área comprendida entre las dos rotondas de la Vía de Circunvalación, la más próxima al Recinto de los Dólmenes, de modo que en esta zona se mantenga el actual uso de huerta y la apertura visual de la ciudad a la Vega en su fachada norte.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS

Entre los suelos urbanizables sectorizados se encuentra el nuevo Polígono Industrial Manchilla (SURS-IM), franja de ampliación norte del PEAN (Polígono Empresarial de Antequera), el Industrial Sur SURS-IS y el Terciarios Zona Este SURS-TE. El tratamiento propuesto atiende al grado de desarrollo e impacto de cada caso. La desclasificación de parte de estos suelos conlleva la desafectación proporcional de los sistemas generales previstos de modo que no se vean afectado el aprovechamiento medio establecido.

Suelos objeto de desclasificación
Industrial Manchilla (SURS-IM)

Constituye una ampliación septentrional del PEAN, entre éste y el nuevo trazado del AVE. Se encuentra situado en la visual de Menga a la Peña de los Enamorados, por lo que su desarrollo se encontraría en total contradicción con los objetivos marcados por ICOMOS que constituyen la finalidad del presente planeamiento, por lo que se propone su desafectación. Una desafectación facilitada al no haberse desarrollado ningún instrumento de desarrollo del planeamiento en los 6 años fijados por Plan General. Al haberse eliminado también suelos de sistemas generales afectos a la misma área de reparto asignada a éste ámbito es posible su eliminación sin alterar el aprovechamiento medio.

Suelos objeto de reconsideración

Terciario Zona Este (SURS-TE)

Corresponde a una estrecha franja a lo largo de las carreteras A7282 y N331. Si bien la zona contigua a la N331 vecina del hospital comarcal no presenta problemas, la franja de la A7282 afecta a la ladera ocupada por las parcelas escalonadas a cuyo valor e impacto paisajístico se ha hecho mención al tratar el Ensanche Norte (SURNS-AN.1) que ocupa el resto de la ladera. En esta zona no se proponen alteraciones

Industrial Sur (SURS-IS)

Se compone de dos áreas separadas por un espacio agrario de especial protección. La parte más occidental corresponde a una colina de acentuada pendiente por lo que su desarrollo como suelo industrial conllevaría movimientos masivos de terreno con la consiguiente creación de fuertes taludes de gran impacto paisajístico. Por otra parte la fragmentación del ámbito en dos áreas separadas dificulta su urbanización y gestión.

Dentro del objetivo de mitigación del impacto paisajístico que sustenta el presente planeamiento se elimina el citado fragmento occidental, ahora bien, para no alterar las magnitudes del espacio sectorializado se aumenta el área oriental en la misma magnitud que se detrae de la occidental. Si bien esta expansión se hace sobre terrenos agrarios de calidad el hecho de que se trate de un espacio llano sin exposición visual al exterior lo hace preferible al desarrollo de la colina que ahora elimina. Una vez urbanizada, esta ampliación del Polígono Industrial se utilizará como reserva para el

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

alojamiento de las naves taller que resulten desplazadas en el proceso de transformación terciaria de aquel.

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

En la categoría de los suelos urbanos no consolidados se encuentran dos suelos terciarios de pequeña dimensión en las inmediaciones del recinto primero de Dólmenes: el área prevista para estación de Servicio (SUNC-RN) al Oeste, el área de destino comercial (Terciario de La Villa SUNC-TV) al Este. Algo más alejadas, al oriente del PIA, se encuentran otras dos zonas de terciario comercial: el Terciario Cruce del Romeral SUNC-TR y el Comercial Unicaja SUNC-CU. En situación semejante se encuentra la parcela de Sistemas Generales Ampliación del Recinto Ferial de Antequera, al Este del recinto del Romeral. Por fin también pertenece a esta categoría una pequeña franja residencial, SUNC-RV, Ribera de la Villa, dispuesta en el margen del río de ese nombre.

Suelos objeto de desclasificación

Terciario de la Villa (SUNC-TV) 2d

Este triángulo comprendido entre la A7282, el antiguo ferrocarril y el Río de la Villa incluyendo un tramo de las huertas históricas si bien se había planteado su calificación como uso terciario esta modificación de su estado nunca tuvo lugar al haber sido suspendida en el acto de aprobación del PGOU.

Con independencia de la posible compensación a sus propietarios, el mantenimiento de este espacio agrario resulta esencial en el cumplimiento de los objetivos de este Plan Especial. En primer lugar por tratarse de un área inmediata al recinto arqueológico en las visuales de la Peña de los Enamorados, en segundo lugar por su función de barrera entre el Recinto Arqueológico y el Polígono Industrial y, finalmente por constituir el nexo de apertura de la orla de huertas históricas a la Vega.

Ronda Norte (SUNC-RN) 1i

Este triángulo definido entre la A7282, el antiguo camino de Villanueva de la Algaida y la Calle del Cementerio se había previsto en el PGOU para una Estación de Servicio, con la reserva de su autorización por la Consejería de Cultura, tal autorización no se ha podido producir debido al indeseable impacto que acarrearía, si se tiene en cuenta que vendría a agravar al derivado de la otra Estación de Servicio situada a pocos metros e inmediata al dolmen de Viera.

El uso que ahora se plantea es de espacio libre de estacionamiento arbolado ligado tanto al cementerio y tanatorio como al Recinto de los Dólmenes con la clasificación de Sistema General.

Residencial Ribera de la Villa, (SUNC-RV)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Estrecha banda residencial situada entre la calle Barrio de los Dólmenes y las huertas del Río de la Villa resulta totalmente contradictoria con el objetivo planteado en este Plan Especial de otorgar a dicha calle la función de paseo de cornisa abierto sobre el cauce del Río. Por dicha razón, dado que hasta el momento no ha sido objeto de instrumento alguno de desarrollo procede su desafectación.

SUELOS OBJETO DE RECONSIDERACIÓN

Terciario Cruce del Romeral SUNC-TR

Se mantiene la calificación actual si bien se señala la obligación de preservar una zona verde de protección a lo largo del cauce del arroyo que lo atraviesa

Comercial Unicaja (SUNC-CU)

En este caso, por su posición y pequeño tamaño nada impide su desarrollo

Ampliación del Palacio de Ferias (SGE-A.1)

Ante la dificultad de culminar el edificio del Palacio de Ferias no resulta realista reservar un espacio para su ampliación. Por ello se propone su uso como un espacio arbolado que actúe como barrera visual entre el recinto arqueológico del Romeral al tiempo que permita alojar estacionamientos al servicio del citado Palacio de Ferias.

Industria Romeral (SUNC-IR)

Estrecha franja de previsto uso industrial, al sur de la calle Partido de Romeral (antiguo Camino Real de Granada), que conforma el límite meridional del Polígono Industrial sobre una ladera de considerable pendiente. Se mantiene la calificación del PGOU

SISTEMAS GENERALES

Los sistemas que se desafectan son los siguientes:

SGEL-SURNS-AE.1 Sistema General de Espacios verdes Parque del Romeral

SGI-D.AE Sistema General de Infraestructuras Depósito Antequera Este

PE-SGE-CIT Sistema General del Centro Intermodal de Transportes

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Dado que los dos últimos corresponden a las áreas de reparto 4a-4b y el sector de suelo Industrial desclasificado SURS-IM también corresponde al área 4b se puede corregir el defecto de aportaciones de sistemas generales ocasionado por la exclusión del mencionado suelo.

SGEL-SURNS-AE.1 Sistema General de Espacios verdes Parque del Romeral

Este previsto parque en el borde meridional del Ensanche Residencial del Romeral SURNS-AR.1 y la parte oriental del suelo Industrial Sur SUR-IS carece de sentido al eliminarse dichos ámbitos urbanísticos.

SGI-D.AE Sistema General de Infraestructuras Depósito Antequera Este

Una vez construido el depósito en cuestión, en la parte situada al sur del acceso a dicho depósito queda un exceso de suelo calificado a este fin que puede preservar su destino agrario actual.

PE-SGE-CIT Sistema General del Centro Intermodal de Transportes

Este sistema general ha perdido su función al haberse ya construido la estación del AVE y haberse localizado en otro lugar la estación de autobuses. Dentro del plan se le asigna al área una edificabilidad que posibilita su desarrollo urbanístico autónomo como suelo urbano.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

INFORME JURÍDICO SOBRE LA VIABILIDAD DE LAS DESCLASIFICACIONES PROPUESTAS Y SUS POSIBLES IMPLICACIONES INDEMNIZATORIAS

La adopción de medidas para la mejora y conservación del entorno de los Dólmenes de Antequera y la Peña de los Enamorados supone la necesidad de modificar el contenido del actual planeamiento urbanístico con el fin de introducir determinaciones que permitan disminuir la incidencia de futuras actuaciones urbanísticas en los bienes protegidos y reducir el impacto de las actuales construcciones.

La introducción de las citadas medidas comportará la disminución de los aprovechamientos urbanísticos en el entorno afectado, lo cual podría comportar la necesidad de indemnizar a los propietarios afectados cuando existieran derechos patrimonializados. A continuación, se presentan unas consideraciones iniciales sobre los supuestos en que pueden generarse tales indemnizaciones y la forma en que la Ley prevé que se calcule la cuantía de las que pudieran originarse. Se trata de una materia regulada por la legislación estatal, ya que regula el ejercicio del derecho de propiedad, la norma aplicable en la actualidad es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) y los artículos que se citen a continuación hacen todos referencia a dicha norma.

Hay que señalar, sin embargo, que el planteamiento del que se parte para la protección de estos bienes y la redacción de un Plan Especial no se basará solo en el establecimiento de limitaciones y prohibiciones y la satisfacción de las indemnizaciones que pudieran corresponder, sino que buscará la adopción de medidas que permitan la distribución de las cargas de protección que se impongan, recurriendo a los instrumentos que la legislación urbanística prevé para tales fines siempre que resulte viable.

Partiendo de dicho planteamiento, se ha considerado conveniente dejar lo más clara posible la situación legal en cuanto a posibles exigencias indemnizatorias al objeto de apoyar la toma de decisiones al respecto cuando se puedan considerar diversas alternativas.

CONSIDERACIÓN PRELIMINAR: MARCO LEGAL

Antes de exponer el resumen de las posibles situaciones que se dan en el entorno de los Dólmenes, conviene realizar dos consideraciones generales sobre la forma en que opera la vigente legislación urbanística.

Régimen urbanístico de la propiedad: adquisición gradual de derechos

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo se rige en la actualidad por el artículo 11 del citado Texto Refundido, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Artículo 11 Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

De acuerdo con este artículo, el mero hecho de ser propietario de un terreno no confiere a su titular el derecho a edificarlo, sino que cualquier acto de urbanización o edificación deberá someterse a la ley y al planeamiento aplicable. Es el planeamiento el que puede conceder el derecho a urbanizar o construir, y sólo cuando se den todos los requisitos exigidos por la ley y los planes podrán surgir derechos a urbanizar y edificar para los particulares, más allá del aprovechamiento primario de los terrenos.

El segundo epígrafe del artículo sienta también un principio que ha formado tradicionalmente parte de nuestro Derecho Urbanístico, aunque no siempre haya venido recogido expresamente en los textos legales y se haya consolidado como una construcción doctrinal y jurisprudencial.

Con la redacción dada a este artículo la Ley deja claro que el contenido de la propiedad del suelo es de naturaleza dinámica y se van adquiriendo facultades a medida que se da cumplimiento a las obligaciones y cargas derivadas de la legislación y el planeamiento urbanístico. En otras palabras, en terrenos en los que los propietarios no hayan iniciado el cumplimiento de sus deberes y el levantamiento de sus cargas urbanísticas, no podrá hablarse de derechos adquiridos en relación con el aprovechamiento urbanístico. Una vez iniciado el proceso de cumplimiento de obligaciones y levantamiento de cargas, los derechos correspondientes se irán incorporando en el patrimonio del propietario del suelo, hasta llegar el momento en que se patrimonialice en su totalidad el derecho a edificar.

Partiendo de estas premisas, se pasa revista a continuación a las diversas situaciones urbanísticas que se dan en el entorno de los BICs que se pretende proteger, y se resume la situación que, en un primer análisis, se plantea desde el punto de vista de la patrimonialización de derechos y, por ende, de la posible necesidad de prever formulas compensatorias o indemnizatorias en el supuesto en que se reduzcan o eliminan los aprovechamientos urbanísticos.

Criterios de valoración: situaciones básicas del suelo

La valoración de los suelos en la vigente legislación urbanística no se basa en la clasificación o la calificación urbanística de los mismos, sino en la realidad física en que se encuentran. Esta realidad

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

física permite distinguir únicamente dos situaciones básicas, como dice el artículo 21 del texto Refundido:

> *"Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de* ***suelo rural*** *o de* ***suelo urbanizado****"*

Estas situaciones básicas vienen determinadas por la realidad fáctica, de manera que sólo se entiende que se trata de suelo urbanizado el que cumpla los siguientes requisitos:

> *"Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*
>
> *a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
>
> *b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
>
> *c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente."*

Como puede apreciarse, el concepto de suelo urbanizado se basa únicamente en la realidad física de los terrenos, sin que juegue ningún papel la clasificación o calificación urbanística que pueda otorgarles el planeamiento.

Aunque en la práctica podría decirse que todo el suelo que no se halle en situación de urbanizado será suelo rural por definición, ya que sólo se contemplan dos posibles situaciones básicas, el mismo artículo 21 especifica que:

> *"a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, ……"*

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente."

Adviértase como el epígrafe a) establece como mandato dirigido al planificador que se excluyan de la transformación urbanística los suelos protegidos por la legislación del patrimonio cultural, es, decir, en este caso, los Bienes de Interés Cultural y su entorno.

En el caso de Antequera reviste también especial relevancia el epígrafe b) que se acaba de transcribir, ya que hace referencia a los suelos para los cuales esté prevista la transformación urbanística hasta tanto la misma no se haya materializado. Se trata de los terrenos en situación de suelo rural clasificados como urbanizables o urbanos no consolidados por el planeamiento hasta tanto no se haya producido la efectiva urbanización de los mismos.

Esto significa, que, a efectos de valoraciones y a patrimonialización de derechos, no se establece distinción alguna entre los suelos urbanizados sectorizados y los no sectorizados y que pueden hallarse en esta situación también suelos urbanos no consolidados. A los ojos del TRLSRU, se trata de terrenos en situación de suelo rural hasta el momento en que se lleve a cabo de forma efectiva la urbanización de los mismos.

Cuando se trata de suelo urbano no consolidado, sin embargo, cabe matizar que pueden darse casos en que el planeamiento incluya en este grupo los terrenos cuenten ya con todos los servicios y se engloben en esta categoría por resultar precisa una reordenación o la equidistribución de cargas y beneficios.

Durante el tiempo que media entre la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable o como suelo urbano no consolidado y el momento en que se puedan considerar en situación básica de suelo urbanizado, los propietarios podrán tener algún derecho indemnizatorio si se les impide materializar su derecho a participar en actuaciones de nueva urbanización o se les reduce el contenido económico del mismo, pero se trata de indemnizaciones que no responden a la patrimonialización del derecho a edificar.

Supuestos indemnizatorios por alteración del planeamiento

La modificación de las previsiones del planeamiento urbanístico puede dar lugar, básicamente, a tres supuestos indemnizatorios:

a) Indemnización por afección a derechos adquiridos.
b) Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.
c) Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

A continuación se expone el tratamiento que la Ley ha dado a cada uno de estos supuestos.

Indemnización por afección a derechos adquiridos.

La privación o disminución de derechos adquiridos viene contemplada en el actual Texto Refundido en el artículo 48, cuyo tenor es el siguiente:

> *"Artículo 48 Supuestos indemnizatorios*
> *Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:*
> *a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.*
> *Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil.*
> *……."*

Este precepto, que se corresponde con el artículo 30 de la Ley 8/2007 original, viene a recoger y clarificar la doctrina ya tradicional en el Derecho Urbanístico Español según la cual se deberá indemnizar cuando se afecte negativamente a bienes o derechos por alteración del planeamiento antes de los plazos previstos. Ahora bien, como ha destacado también la doctrina, sólo se puede afectar negativamente a unos derechos cuando los mismos hayan sido patrimonializados por su titular. Hasta tanto no se produzca dicha patrimonialización no existen derechos que puedan verse afectados.

Como dice Jesús González Pérez:

> *"Es indudable que el supuesto normal en que se produzca una lesión indemnizable por alteración de la ordenación será la reducción del aprovechamiento, siempre que la edificabilidad se hubiera patrimonializado, según el art. 7 y se cumplan las demás exigencias para que nazca la responsabilidad patrimonial."*[1]

En el mismo sentido se pronuncia la generalidad de la doctrina jurídica y la innumerable jurisprudencia citada por el mencionado autor, que desde los años 1980s exige siempre que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Como dijo el Tribunal Supremo en su Sentencia

[1] Jesús González Pérez. Comentarios a la Ley del Suelo. Ed. Aranzadi S.A., 2007. Vol. II págs., 1256 y ss.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

de 18 de julio de 2013, citando textualmente el Fundamento Jurídico Cuarto de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias objeto de recurso, cuyo razonamiento acogió enteramente:

> *"CUARTO: Al haberse producido la quiebra del Proyecto de Urbanización redactado por la actora por razón del uso legítimo del "ius variandi" de la Administración en materia planificadora, debidamente justificado por razones de interés general, no puede traducirse ello más que en la indemnización de los daños y perjuicios efectivamente generados, declarando al efecto las sentencias del Tribunal Supremo de 5 de Enero de 1990 , 28 de Septiembre de 1993 , 7 de Diciembre de 1944 , 9 de Diciembre de 1997 y 14 de Noviembre de 2003 , entre otras, que solo cuando se han cumplido los deberes urbanísticos por la titularidad del suelo, concretados en la cesión, equidistribución y urbanización, puede afirmarse que se ha patrimonializado el aprovechamiento por haber llegado el Plan a su fase final de realización, o lo que es lo mismo, no hay daño si el aprovechamiento no ha sido patrimonializado, habida cuenta que la mera aprobación del Plan no produce la adquisición del aprovechamiento y mientras ésta no surja, los aprovechamientos no constituyen sino meras expectativas que pueden plasmarse o no en un futuro planeamiento que establezca la Administración en uso del "ius variandi" y en atención al interés general, según se mantenga o no la situación precedente, por lo que con base en estas reflexiones, manifiesto es que al haberse agotado las labores de la entidad mercantil demandante en las redacciones del originario Plan Parcial el Palmeral de 1974 y del Proyecto de Urbanización de la Vía 4-B de dicho Plan Parcial, pues no llegó a patrimonializar aprovechamiento urbanístico alguno, en cuanto que, por razones evidentes, no pudieron cumplirse nunca por aquélla, en su condición de titular del suelo, los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mal podía derivar un resarcimiento por lucro cesante motivado por el valor o beneficio neto resultante de la edificabilidad perdida como consecuencia del cambio de planeamiento, ya que en ningún instante se dio una patrimonialización del aprovechamiento urbanístico que podría haber dado lugar a tal indemnización, cual, no obstante, sí ha de tener predicamento, conforme a los arts 241 del R. Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio , y 44 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, respecto a los gastos derivados de las redacciones del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización que ha tenido que afrontar la entidad Plantasol S.A y que se cifran respectivamente, acorde con el dictamen pericial emitido en la fase probatoria del incidente, en 57.202'14 y 206.764,58 euros, cantidades que las Administraciones demandadas han de abonar a la empresa Plantasol S.A, excluyéndose, por falta de justificación, los honorarios del Aparejador aplicados al Proyecto de Urbanización."*

En el mismo sentido cabe citar la Sentencia del TSJ Comunidad Valenciana, de 30 de abril de 2014, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 2015 que insiste en la patrimonialización gradual de los derechos a urbanizar y edificar a medida que se da cumplimiento a las obligaciones derivadas de la ley el planeamiento urbanístico.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

En resumen, la ley reconoce el derecho a indemnización por modificación anticipada del planeamiento, pero sólo puede haber compensación cuando se ven afectados auténticos derechos ya patrimonializados y no meras expectativas.

Hasta tanto no se haya iniciado la urbanización de los terrenos, los únicos derechos de carácter urbanístico que pueden tener en su haber los propietarios de suelo en situación de suelo rural son los previstos en el artículo 13 del Texto Refundido, cuyo epígrafe 2.b): incluye "*El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución*."

A este derecho dedica el Texto Refundido su artículo 38, que se examina el en epígrafe siguiente.

Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización

A diferencia de la anterior legislación urbanística, que sólo consideraba patrimonializados los derechos cuando se había completado la urbanización, la Ley 8/2007 consideró necesario plantear a adquisición gradual de derechos, empezando por la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. Se trataría de supuestos en los que no se ha patrimonializado el derecho al aprovechamiento urbanístico, pero que se han dado los primeros pasos en esa dirección y se ha generado, por tanto, algo más que una mera expectativa.

El artículo 38 del Texto Refundido se halla dedicado a dicho supuesto y su texto establece lo siguiente:

> *"1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurran los siguientes requisitos:*
>
> *a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.*
>
> *b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.*
>
> *c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.*
>
> *d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad. ……. "*

Estos requisitos se plantean de forma concurrente, es decir, si falta alguno de ellos no se considera procedente valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Basta pues, a efectos de estas páginas, examinar si concurre el primer requisito, y de no ser así no tiene sentido continuar con el examen de los siguientes.

En el caso de que se considere afectado el derecho a participar en la transformación urbanística el mismo artículo 38 establece en su apartado 2 las reglas para cuantificar la indemnización correspondiente que pueden sintetizarse diciendo que cuando se impida ejercer la facultad de participar en la actuación la cuantía de la indemnización ascenderá al 10%[2] de "*la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.*"

Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación

El tercer supuesto indemnizatorio previsto por la ley viene regulado en el artículo 39 del Texto Refundido y tiene por objeto el resarcimiento de los gastos efectivamente realizados en actuaciones de urbanización o edificación cuando un cambio de planeamiento les prive de su utilidad.

En el caso que nos ocupa no se han realizado gastos de urbanización o edificación, ya que ni siquiera se ha elaborado el planeamiento correspondiente, por lo que no parece necesario detenerse en examinar este precepto.

Únicamente se ha elaborado un plan especial en un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado y el tema se haya actualmente en los Tribunales, lo que aconseja también no adentrarse en las particularidades del mismo.

Parece más conveniente, por consiguiente, empezar por evaluar hasta qué punto concurren en los diversos supuestos que se presentan en el ámbito de protección de los BIC las circunstancias a que alude el artículo 38 TRLSRU.

AFECCIÓN A SUELOS URBANIZABLES DEL ENTORNO

En el ámbito del entorno que se vería afectado por la aplicación de las medidas de protección derivadas de la aplicación del Informe de ICOMOS existe una amplia zona que el planeamiento clasifica como suelo urbanizable en la que las posibilidades de futura transformación urbanística deberían restringirse al máximo o eliminarse.

Se trata del ámbito identificado en el planeamiento vigente como SURS-IM "Industrial Manchilla", con una superficie total de 610.635,24 m^2 y cuya transformación está prevista mediante la aprobación de una Plan Parcial. La ordenación de este ámbito en el Plan General de 2010 fue objeto de suspensión por diversas razones, pero dicha suspensión se vio levantada mediante Resolución de la Delegación Provincial de 18 de abril de 2012.

[2] El porcentaje puede variar según Comunidades Autónomas, en el caso de Andalucía viene fijado en el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

En la actualidad no consta que se haya aprobado todavía el Plan Parcial correspondiente, y, por lo tanto, se haya iniciado el proceso de transformación urbanística. Teniendo en cuenta que en este momento no sólo no se ha iniciado la actuación sino que ni siquiera cumplen los requisitos exigidos para iniciarla, debe concluirse que en el supuesto de que se modifique el planeamiento para proteger estos terrenos frente a cualquier actuación urbanística, eliminando todas las posibilidades de futura transformación o disminuyendo la capacidad edificatoria, los propietarios no habrían patrimonializado todavía ningún derecho a urbanizar o edificar, por lo que no se generaría ningún derecho indemnizatorio por tal concepto.

Dado que se impediría a los propietarios llevar a cabo la transformación urbanística que en la actualidad posibilita el vigente Plan General, se puede plantear la duda sobre la necesidad de indemnizar por la privación de lo que la ley denomina "*la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización*".

El artículo 7.4 del Texto Refundido establece que:

> *"A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación. ……."*

En el caso que nos ocupa, los terrenos se hallan incluidos en un área cuya transformación urbanística exige primero la aprobación de un Plan Parcial y el establecimiento del sistema de actuación. Sólo a partir del momento en que se haya aprobado el planeamiento de desarrollo que legitima la transformación podrá considerarse la posibilidad de que se genere un derecho a indemnización si un cambio de planeamiento no permite seguir adelante. Además de la aprobación del planeamiento parcial sería necesario que se hubiera establecido el sistema de actuación previsto en el Plan General de Ordenación, lo cual tendría lugar, en aplicación del artículo 108 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, "*con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias, con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, o con la aprobación de la iniciativa formulada por el agente urbanizador*". Circunstancias éstas que tampoco se han producido hasta la fecha.

Como en este caso ni siquiera se ha producido la aprobación del Plan Parcial, puede afirmarse que no existe derecho a indemnización por la desaparición de la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización. En el supuesto de que se hubiera iniciado ya la tramitación del

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

correspondiente Plan Parcial, podrían ser indemnizables los gastos realizados al efecto, con arreglo a lo previsto en el artículo 39 del Texto Refundido, como se verá más adelante, pero no es este el caso.

Así lo ha entendido la jurisprudencia en las Sentencias que versan sobre este tema, como puede ser la STSJ Cantabria, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 14 de abril de 2015 en la que se afirma que:

> *"El supuesto de hecho requiere, no solo que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación, sino también que se den los requisitos para iniciarla, requisito que, según el art.14.2 TRLS, permite que sea posible iniciar las obras de urbanización por haberse aprobado y publicado (puesto que en tal momento serán eficaces) los instrumentos de planeamiento (territorial y urbanístico) y gestión y que el inicio del expediente expropiatorio, o la adopción de la disposición administrativa, acto administrativo o actuación de la Administración modifique las condiciones de ejercicio o imposibilite su ejercicio, generando la responsabilidad administrativa y que tenga lugar con anterioridad al inicio material de la actuación urbanizadora en los términos del art. 14.2 TRLS y del vencimiento de los plazos para su ejecución establecidos por la legislación autonómica."*

En el mismo sentido, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 2015, TSJ del País Vasco de 22 de junio de 2015, TSJ de Castilla-La Mancha de 4 de diciembre de 2014, y TSJ de Andalucía de Sevilla, de 27 de mayo de 2013.

En definitiva, parece que, en una primera aproximación, puede afirmarse que la modificación del planeamiento vigente para proteger los terrenos del ámbito "SURS-IM Industrial Manchilla" frente cualquier transformación urbanística no comportaría obligación de indemnizar por privación de derechos patrimonializados ni por afectación a la de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

En idéntica situación se hallan los ámbitos denominados SURS-IS (Suelo Urbanizable Sectorizado "Industrial Sur"), SURS-TE (Suelo Urbanizable Sectorizado "Terciario Zona Este"), SURNS-AN.1 (Suelo Urbanizable No Sectorizado "Ensanche Norte I") y SURNS-AE.1 (Suelo Urbanizable No Sectorizado "Ensanche del Romeral"). En ninguno de los cuales se ha ni siquiera iniciado la tramitación del instrumento de desarrollo correspondiente.

AFECCIÓN A SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS DEL ENTORNO

Dentro del ámbito que previsiblemente se vería afectado por la imposición de nuevas restricciones a las facultades edificatorias para la protección del entorno de los BICs se hallan incluidas algunas piezas de terreno clasificadas como "Suelo Urbano No Consolidado". Se trata del área "SUNC-RN Ronda Norte", el Sector designado como "SUNC-TV Terciario Villa", el ámbito "SUNC-TR Terciario

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Cruce del Romeral", el denominado "SUNC-IR Industrial Avenida Romeral", el "SURS-TE Comercial Unicaja" y el "SUNC-RV Ribera de la Villa".

Para ninguno de estos ámbitos, con la excepción que se dirá, se han tramitado los instrumentos de desarrollo correspondiente. Se hace alusión específica a continuación a los dos supuestos que se consideran más problemáticos, el "SUNC-RN Ronda Norte" y "SUNC-TV Terciario Villa".

El principal problema que se puede plantear en ambos casos para evaluar la posible necesidad de indemnizar en el supuesto de que se restrinja su aprovechamiento urbanístico estriba en la necesidad de determinar si se hallan en situación básica de suelo rural o de suelo urbanizado.

La primera cuestión a determinar será, por consiguiente, el grado de urbanización con que efectivamente cuenten los terrenos, teniendo en cuenta que el propio artículo 21 del Texto Refundido advierte de que "*El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado*".

En el caso del SUNC-RN resulta especialmente difícil determinar si el terreno cuenta con todos los servicios necesarios para considerarlo como suelo urbanizado, pero en relación con al Sector SUNC-TV parece más claro que no existen, como mucho, más que unos servicios perimetrales pero que los terrenos no se hallan debidamente urbanizados. Además, en este supuesto, las previsiones del Plan General que contemplan su paso de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado se hallan afectadas por la suspensión decretada en el momento de la aprobación del Plan, por lo que su situación actual es la de no urbanizable y no hay razón para prever que varíe durante la redacción del futuro Plan Especial de protección.

En ambos casos, el hecho de que el Plan General los categorice como "Suelo Urbano no Consolidado" y exija para su desarrollo la aprobación de un Plan Especial en el caso del SUNC-RN y un Plan Parcial de Ordenación en el caso del SUNC-TV, aboga en favor de considerar estos terrenos como suelo rural con arreglo a los criterios que establece el TRLSRU para determinar la situación básica de los terrenos.

Por lo que hace al ámbito SUNC-RN hay que tener en cuenta que la propiedad puso en marcha la elaboración del correspondiente Plan Especial exigido por el PGOU, cuya aprobación fue denegada a la vista del informe desfavorable de la Delegación Territorial de Educación Cultura y Deporte de Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte por la afección negativa sobre el actual entorno protegido. El asunto se halla en febrero de 2016 sujeto a los Tribunales de Justicia y escapa, por tanto, al análisis que pudiera formularse en estas páginas.

Si se considera que estos terrenos se hallan en situación de suelo rural, la situación sería equiparable a la que se acaba de describir para los suelos urbanizables, ya que tampoco en estos casos se ha

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

aprobado todavía el planeamiento de desarrollo que exige el Plan General y mucho menos se ha iniciado el proceso de reparto de cargas y beneficios previo a la ejecución material de la urbanización.

Ante esta ausencia de planeamiento de desarrollo, puede afirmarse que tampoco en estos supuestos parece que, en principio, pudieran prosperar las posibles reclamaciones que exigieran indemnización por la imposibilidad de materializar la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. Como en el caso del Suelo Urbanizable, en estos ámbitos del SUNC, salvo antes mencionado, no se estaría cumpliendo ni siquiera el primer requisito del artículo 38.1 del Texto Refundido, ya que los propietarios no podrán acreditar "*Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente*".

Aunque el Plan General contenga ya la delimitación de la unidad de ejecución, no parece que en ausencia de planeamiento de desarrollo puedan haberse cumplido los requisitos necesarios para el inicio de la actuación, que, como se dijo más arriba, pasa en todo caso por la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y el establecimiento del sistema de actuación.

En resumen, tampoco parece que, en principio, vayan a producirse supuestos indemnizatorios en los ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado.

AFECCIÓN A SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS DEL ENTORNO

La mejora de las condiciones del entorno de las Zonas Arqueológicas inscritas como BIC exigirá probablemente en este caso intervenir en el actual Polígono Empresarial, reduciendo o suprimiendo quizás aprovechamientos en terrenos actualmente calificados como suelo urbano consolidado y que a efectos de la legislación urbanística del Estado cuentan con todos los requisitos para ser considerados como suelos urbanizados.

En esta situación terrenos ya edificados y suelos que todavía no han sido objeto de edificación. Se consideran ambos casos por separado.

Suelos edificados

Cuando se trate de terrenos ya edificados, resulta indudable que cualquier pretensión de actuar sobre la edificación actual supondría la necesidad de indemnizar/expropiar por la afección a edificios ya existentes.

Esto no quiere decir, sin embargo, que no se pueda plantear una actuación a futuro, reduciendo la ocupación o las alturas en el supuesto de una futura reordenación de la zona o reedificación de alguna parcela.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Los propietarios de estos terrenos ya han materializado y ejercido su derecho a la edificación y nada les garantiza que este derecho ya consumido deba continuarse eternamente en el tiempo si se demoliera la edificación existente. El "ius variandi" del Ayuntamiento le faculta para cambiar la ordenación de los terrenos ya edificados sin necesidad de indemnizar o compensar de ninguna manera a los propietarios que ya han ejercido sus derechos y cuya edificación no se vea afectada de inmediato.

Como dice el segundo párrafo del artículo 48.a) del Texto Refundido:

> *"Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil."*

En tanto no se ordene la demolición de la totalidad o parte de las edificaciones existentes, no será necesario indemnizar a los propietarios si se aprueba un planeamiento que modifique las condiciones edificatorias o restrinja la futura ocupación o las alturas cuando se renueve la edificación.

Suelos no edificados

Cuando se trate de parcelas de suelo urbano consolidado en las que los propietarios no hayan ejercido todavía su derecho a edificar, el derecho que asiste a los responsables del planeamiento de modificar el contenido del mismo y reducir o eliminar las posibilidades edificatorias previstas en el actual Plan General significa que, como regla general, tampoco deberá indemnizarse a los propietarios afectados en muchos casos.

El planeamiento urbanístico les ha reconocido un derecho a edificar, pero no les ha garantizado la pervivencia de dicho derecho en el caso de que no se ejercite. Es más, el vigente Plan General prevé en su artículo 5.2.3 que los solares sin edificar ubicados en suelo urbano consolidado que no hayan iniciado su edificación en el plazo de tres años contados desde la entrada en vigor del mismo, pasarán a engrosar el registro Municipal de Solares.

Teniendo en cuenta que el Plan General se aprobó en octubre de 2010, el plazo de tres años ha expirado claramente para los terrenos que ya tuvieran la condición de solar en dicha fecha. Para los que hayan alcanzado dicha condición con posterioridad, habrá que analizar caso por caso los diversos supuestos para determinar si puede generarse algún derecho indemnizatorio por modificación anticipada del planeamiento.

En suelo urbano consolidado el principio general es el de no indemnización por modificación del planeamiento, siempre que no puedan acreditar los propietarios que se había fijado un plazo para la

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

edificación y que dicho plazo no se había agotado en el momento de aprobarse el nuevo planeamiento.

La ausencia de consecuencias indemnizatorias cuando se modifique la edificabilidad en suelo urbano consolidado ha sido también amparada por una asentada jurisprudencia, de la que baste como muestra la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2013 en cuyo Fundamento de Derecho Sexto puede leerse:

> *"Pues bien, como redarguye el Letrado de la Administración Local recurrida, para que la modificación del planeamiento, que implique reducción del aprovechamiento, resulte indemnizable es precisa la concurrencia de un requisito temporal (anticipación de la revisión) y de un requisito sustantivo (que el terreno se encuentre en un polígono o unidad de ejecución) y, en el caso enjuiciado, tratándose de suelo urbano directo, la posibilidad de materializar el ius aedificandi permanecía en la esfera de la disponibilidad del propietario, que pudo edificar desde 1983, a pesar de lo cual dejó transcurrir los plazos que establecían primero el artículo 154.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976) y después el artículo 223.2 del Decreto Legislativo 1/1990 , por lo que la reducción de aprovechamiento sobre terrenos no edificados no confiere derecho a indemnización."*

CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO

Además de evaluar hasta qué punto la modificación del planeamiento vigente puede generar derechos indemnizatorios para los propietarios de suelo, conviene tener en cuenta que la imposición de restricciones por razones de conservación del patrimonio histórico puede plantearse de forma que las cargas resultantes de la nueva ordenación sean objeto de redistribución en el conjunto del Municipio.

Este planteamiento redistributivo resultaría probablemente más equitativo, pero aumentaría la complejidad al tener que afectar no sólo a los terrenos del entorno de los BIC, sino a otros suelos en lugares diferentes del Municipio. Para ello, además, sería necesario proceder a una modificación muy amplia del planeamiento, hasta el punto que podría llegar a considerarse como modificación o revisión del Plan General.

Desde el punto de vista del procedimiento convendría estudiar la posibilidad de empezar planteando la implantación de las medidas protectoras a través de un Plan Especial, dejando la vertiente redistributiva para una revisión del Plan General que puede requerir un plazo más dilatado, aunque se inicie simultáneamente.

Dentro de esta óptica procedimental convendría tener en cuenta también la conveniencia de proceder a la suspensión de aprobaciones y otorgamiento de autorizaciones y licencias, de acuerdo

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

con el artículo 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, desde el momento en que se acordara la elaboración del nuevo planeamiento. Para ello sería bueno contar también con la resolución de la Consejería de Cultura incoando el procedimiento de revisión de los entornos de los BICs ya inscritos y que dicha resolución incluyera, de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las instrucciones particulares para la protección del entorno, que podrían aprobarse como medidas cautelares con carácter provisional. Dado la amplitud del terreno que probablemente se vería afectado, estas medidas cautelares podrían mitigar la incidencia en las actuaciones edificatorias señalando criterios para el otorgamiento de licencias y la emisión de informes por parte de los encargados de velar por el patrimonio cultural.

CONCLUSIÓN

A modo de conclusión puede afirmarse que en las actuales circunstancias la posible restricción o eliminación de las posibilidades de urbanizar o edificar tendría muy limitadas consecuencias indemnizatorias, dado el estado de práctica paralización del desarrollo urbanístico en el ámbito afectado.

A esta conclusión se llega tras el análisis de la legislación vigente y la doctrina jurídica y jurisprudencial examinada. Tratándose de una materia tan compleja como el Derecho Urbanístico y tan sujeta a la interpretación, a veces variable, de los Tribunales de Justicia, no cabe descartar del todo que en el futuro no puedan plantearse situaciones en las que resulte preferible negociar soluciones intermedias siempre que garanticen la debida protección de los bienes que se van a incluir dentro del listado del Patrimonio de la Humanidad.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

B.- LA TRANSFORMACIÓN Y RECUALIFICACIÓN DE LO EXISTENTE

OBJETIVO: APERTURA DE LA CIUDAD AL PAISAJE, CREACIÓN DE UNA NUEVA FACHADA URBANA SOBRE LA VEGA Y EL RÍO DE LA VILLA

Como se ha venido repitiendo, la estrategia fundamental en el objetivo de recualificación ambiental de la zona que nos ocupa parte de la transformación del peyorativo carácter actual de la zona como espacio marginal de trasera urbana. Se busca reconvertir esa situación negativa en la condición favorable que supone su consideración como fachada en la que la ciudad se abre a los paisajes excepcionales de la Vega y el Río de la Villa. Dos paisajes interrelacionados, ya que la singularidad del río, al no estar afectado por el usual estiaje mediterráneo, ha permitido la irrigación de la Vega y con ello dotarla de una extraordinaria fertilidad que ha sido origen del asentamiento de la comunidad megalítica primero y de la propia ciudad de Antequera, más tarde.

ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN PREFERENTES

Los instrumentos utilizados en el Plan Especial en el objetivo de recualificación de la estructura urbana existente son de dos tipos: por una parte la reordenación de las infraestructuras de transporte y por otra la reordenación de determinadas zonas.

RECUALIFICACÓN DEL PAISAJE DEL ENTORNO
- Las huertas históricas del Río de la Villa
- La Vega
- Las laderas meridionales del pie de monte

INFRAESTRUCTURAS:
- Reordenación ferroviaria: vía verde
- Reordenación del viario en el norte y oriente del núcleo

ÁREAS DE ACTUACIÓN
- Área de las Estaciones y Villa Romana
- Huertas históricas y Río de la Villa
- Reordenación del polígono industrial
- Otras actuaciones menores en entorno de la Avenida de Málaga

TRATAMIENTO DEL PATRIMONIO

Desde un punto de vista estratégico se da una preeminencia de las acciones sobre las infraestructuras como elemento desencadenante de la sucesiva transformación de los espacios circundantes

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

LA MEJORA DEL ENTORNO PAISAJÍSTICO

Las Huertas Históricas y el Plan Especial del Río de la Villa

INTRODUCCIÓN

Dentro de esta categoría se han incluido terrenos contemplados en el PGOU como parte del Plan Especial del Río de la Villa si bien se ha extendido esta categoría a otras huertas históricas que en dicho planeamiento correspondían a la categoría de paisaje agrario singular de la Vega. En este nuevo contexto el primer objetivo de la actuación que ahora se propone pasa por recuperar la relación de la ciudad con el paisaje circundante. Un instrumento fundamental en el logro de dicho objetivo es la recualificación del rosario de huertas que acompañan al Río de la Villa a partir de las acequias que alimenta y que circundan la ciudad por su costado sureste y norte.

El ámbito a considerar en la recuperación del paisaje de huertas comienza por el sur en el Puente de la calle de las Piscinas, situado en la angostura creada por el espolón del convento del Carmen, hasta la Vega. Más hacia el Sur se produce la concentración de los edificios de antiguas factorías hidráulicas que requieren un tratamiento particularizado de detalle, a la vez que lo angosto del desfiladero restringe la disponibilidad de las huertas.

Dentro del espacio caracterizado por el paisaje de huertas regadas por las distintas acequias alimentadas por el río de la Villa se distinguen distintos ámbitos con características propias que den ser objeto de un planeamiento específico: Las Huertas de la Moraleda; el cauce del Río hasta el puente de la Avenida de Málaga que comunica con el Polígono Industrial; el triángulo calificado en el vigente PGOU como Terciario de la Villa y finalmente el conjunto de pequeñas huertas dispuestas en la Vega inmediatas a la ciudad.

HUERTAS DE LA MORALEDA Y EL CAUZ ANTIGUO

El tratamiento de esta zona, que ha sido objeto de un planeamiento parcial ya aprobado.

EL ENTORNO DEL RÍO DE LA VILLA HASTA EL PUENTE DE LA AVENIDA DE MÁLAGA

Ante el proceso de transformación en curso la propuesta política rehabilitadora de los usos tradicionales pasa por la previa negociación con los agricultores implicados para orientar una política acordada que garantice su futura viabilidad. En todo caso, la nueva ordenanza debe poner coto al proceso de aparición de edificaciones ajenas al uso de huerta, fundamentalmente mediante su parcelación para vivienda.

Otro impacto procede del conjunto de estructuras en ruina de antiguos invernaderos que debieran ser objeto de un programa de rehabilitación.

El Plan General permite la ampliación de las actividades actuales en un 30 % e insiste con carácter genérico en el uso hostelero cuando este se concentra en la zona aguas arriba de la ciudad mientras

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

que no ocurre en la que nos ocupa. En toda la zona se propone restringir la nueva construcción e incentivar la rehabilitación de las industrias abandonadas.

El PGOU también prevé la ocupación del margen Este de la calle que limita el espacio de huertas por el Noroeste con una fila de edificación residencial. Esta innecesaria promoción en suelo urbano no consolidado SUNC-R, conlleva la creación de una pantalla que ocultaría el margen fluvial de la ciudad, precisamente lo contrario a la estrategia de puesta en valor del río que sustenta el presente planeamiento, por lo que debe ser eliminada, ya que no se ha llegado a desarrollar el planeamiento previsto. También se propone la progresiva recuperación de la zona regada por la acequia del Puente de los Remedios en el Polígono industrial mediante el retranqueo de las alineaciones en el curso de la transformación proyectada para dicho sector en el costado del río.

La puesta en valor del cauce conlleva la mejora de accesibilidad y visibilidad, a dicho fin se propone una nueva estrategia de acceso a la ciudad por el Este, tal como se detalla en el apartado viario. En esencia se elimina la penetración al centro de la ciudad por la avenida de Málaga desde el eje del Polígono Industrial y se sustituye por la creación de dos vías de sentido único, conectadas por el Puente de los Remedios, por ambos márgenes del cauce. En el puente la eliminación de los actuales pretiles de piedra y la creación de una acera volada por el costado meridional permite aumentar su capacidad a dos carriles. Cada uno de esos dos viales se acompañará de un amplio paseo arbolado por el margen del río.

LA TRANSFORMACIÓN DEL “TERCIARIO DE LA VILLA” Y LAS ZONAS COLINDANTES

La eliminación del uso edificatorio previsto en esta zona por el PGOU de 2010, y después suspendido, resulta esencial tanto para recuperar la continuidad del paisaje de huertas del Río de la Villa con La Vega como por la necesidad de establecer una barrera verde que permita la ocultación visual del polígono con respecto al recinto de los Dólmenes.

Ahora bien, el restablecimiento de la citada continuidad requiere igualmente de una intervención en las infraestructuras. Con la propuesta modificación de la vía de circunvalación se aligera la actual concentración de infraestructuras existentes en esta zona con la irradiación de vías a partir de la glorieta situada junto al río, una irradiación que se incrementaría con las previsiones del PGOU. De acuerdo con el nuevo planeamiento se elimina el tramo de la vía de circunvalación que discurre por el flanco del cerro de Marimacho así como las previstas conexiones con el viario interior del polígono, con ello, al desaparecer los cruces, resulta innecesaria la propia glorieta.

Se permite así dar continuidad al espacio de huertas de regadío al Oeste del Río de la Villa, entre éste y el Canal Alto. Al Este del Río la actual proximidad del Polígono ha restringido totalmente el espacio de huertas. Las nuevas alineaciones y cesiones de espacios verdes previstas en este planeamiento permite ampliar los espacios libres.

Los espacios liberados en el nuevo planeamiento, salvo la zona pública de arbolado de ribera en las inmediaciones del cauce se dedicarán a huertas urbanas de gestión municipal regadas a partir de la Acequia Alta, eliminando los usos actuales de almacenamiento.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

La eliminación del tramo de la Vía de Circunvalación permitirá establecer la continuidad del paseo que acompaña a la acequia por su costado superior desde el margen del río hasta la apertura a la Vega.

LAS HUERTAS HISTÓRICAS DE LA VEGA INMEDIATAS A LA CIUDAD

El valor de este espacio no había sido reconocido ni por el planeamiento urbanístico ni por de las infraestructuras y así la vía del AVE se ha trazado por el centro del área y, para agravar la situación, entre dicha vía y la Acequia Alta el PGOU zonifica una franja de suelo urbanizable residencial. Si bien la actuación del AVE resulta de imposible modificación, si se puede proceder a la desclasificación de la prevista urbanización.

Por otra parte, debido a la proximidad de esta zona a la ciudad consolidada, al igual que ocurre en el tramo inferior del Río de la Villa, se encuentra sometida la lógica expectativa de desarrollo, expectativa traducida en la aparición de edificaciones desligadas del uso original de huerta, como son las viviendas unifamiliares, de las cuales comienzan a aparecer pequeñas parcelaciones dispersas a lo largo de la Vega, y las naves de tipo industrial y de almacenaje. Igualmente, se percibe la transformación de las huertas a un uso agrario menos intensivo como es el del olivar. Las nuevas ordenanzas deben controlar el uso exclusivo agrario de la zona, así como la declaración de fuera de ordenación de la edificación inconveniente.

Junto con el control de la edificación la propia estructura parcelaria resulta un valor a proteger, tanto respecto a procesos de reparcelación como en la conservación de los setos y alineaciones arboladas a lo largo de los canales y límites parcelarios, la recuperación de la red de acequias, azudes y sus caminos de servicio y servidumbres. Una catalogación pormenorizada debe ser uno de los instrumentos básicos para la política de protección en la que como se indicaba en los apartados anteriores resulta fundamental el establecimiento de planes de viabilidad con los agricultores implicados.

SNUEP-PAS Suelo urbanizable de especial protección paisaje agrario singular de la Vega

Esta categoría comprende el conjunto de suelos agrarios de regadío de la planicie de la Vega comprendidos dentro del ámbito del Plan Especial, a excepción de los delimitados dentro de la categoría de huertas históricas. Se aplicarán las ordenanzas del PGOU para esta categoría. SNUEP-PA b. Con la salvedad de eliminar el uso permitido C (instalaciones industriales ligadas al sector primario) y el establecimiento de una cautela respecto al D (vivienda unifamiliar ligada al destino agrícola) para el que se establecerá una cautela con exigencia de una parcela mínima vinculada en la zona de 10 Ha y el alta en la actividad agroganadera del solicitante. Todas las edificaciones que no corresponden a los usos permitidos se declaran fuera de ordenación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

SNUEP-IP Suelo no urbanizable de especial protección de interés paisajístico.

Comprende el conjunto de los suelos agrarios y forestales de la ladera de pie de monte en el borde sureste del espacio del Plan Especial. La parte baja de menor pendiente comprende, junto algún fragmento de vega regadío vecino a los cauces, olivar de secano, mientras en la orla meridional, de mayor pendiente, se ocupa por suelos forestales en unos casos arbolado (pinos) y en otros de monte bajo. En el PGOU se divide esta área en cuatro categorías: SNUEP-IF, SNUEP-IP, SNUP-EN y SNU-HRD sin que parezca corresponder con la categorización de las unidades de paisaje, por ello, al considerarse inconveniente establecer una rígida frontera entre los terrenos agrario y los forestales se ha considerado la unificación de toda el área como SNUEP-IP suelo no urbanizable de interés paisajístico, debido a su papel de fondo visual meridional desde el Sitio de los Dólmenes.

SNUEP-EN Enclaves naturales excepcionales

Se trata de un pequeño fragmento situado en la cumbre de la ladera que forma parte del enclave natural de la sierra de Camarolos las Cabras.

Para esta zona serán de aplicación las normas del PGOU con excepción del apartado f (viviendas unifamiliares aisladas) ya que no permite la construcción de nuevas viviendas.

Una consideración especial para esta zona no contemplada en el PGOU es la regeneración de canteras.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

INFRAESTRUCTURAS

ALTERNATIVA FERROVIARIA: RECONVERSIÓN EN VÍA VERDE DEL TRAZADO DEL ANTIGUO FERROCARRIL

Alcance de la propuesta

A partir de lo expuesto en el apartado de diagnóstico se comprende que la desafectación del uso ferroviario promueve una transformación capital: convertir lo que era una trasera urbana en la apertura de la fachada de la ciudad hacia la Vega, al tiempo que permite establecer una conexión directa entre tres de los sitios patrimonio mundial hoy totalmente inconexos, el recinto de los dólmenes de Menga y Viera, el del tholos de El Romeral y la Peña de los Enamorados.

Ahora bien, la desafectación del uso ferroviario no se puede limitar al Sitio delos Dólmenes, sino que debe contemplar, al menos, el conjunto del municipio desde la estación de Bobadilla al límite con Archidona, pasada la Peña de los Enamorados, esto obliga a una visión de conjunto, que excede el ámbito del presente Plan Especial, y a una consideración de dos partes con rasgos diferenciados: desde la Estación de Bobadilla hasta la de Antequera y desde esta última a la Peña de los Enamorados.

Por lo que respecta a la visión de conjunto ha de tenerse en cuenta las posibilidades de uso del trazado tanto en la relación con los desplazamientos entre estaciones: Santa Ana, Bobadilla, Antequera, como con los traslados pendulares entre empleo y residencia, o con los viajes de ocio y cultura. Sin embargo, ante la difícil viabilidad de uso de algún tipo de transporte público frente a la competencia de la carretera, parece más factible su adaptación a senda ciclista y peatonal.

Respecto a la relación entre estaciones, ha de tenerse en cuenta que el trazado actual permite la conexión directa entre las estaciones de Antequera ciudad, Santa Ana y Bobadilla, necesaria para los viajeros que con destino a Antequera utilicen las líneas de Málaga y Algeciras.

En cuanto al viaje al trabajo, la línea conecta los grandes polígonos industriales del Oeste de Antequera con más de 200 Ha de suelo junto con el Hospital y el Centro de Congresos, el Industrial Norte junto a la estación, el previsto Puerto Seco en el entorno de Bobadilla de más de 400 has, y ambos con la ciudad de Antequera.

Por lo que respecta al uso de ocio y cultural podría considerarse el trazado que nos ocupa como la columna vertebral desde la que se articula, mediante la ramificación de las vías pecuarias, la puesta conjunta en valor de los excepcionales atractivos naturales y culturales de la comarca: en su costado occidental La Laguna de Fuente de Piedra al Norte y El caminito del Rey, El embalse de Guadlhorce y Bobastro al Sur; la Ciudad Romana de Singilia Barba sobre el mismo eje ; en el centro la ciudad histórica de Antequera; al Sur El Torcal; y al Oeste El Sitio de los Dólmenes, con sus dos recintos, y La Peña de los Enamorados.

A los efectos del presente planeamiento nos concentraremos en el tratamiento del tramo oriental, en la conexión entre la Estación Central de Antequera y la Villa Romana contigua con el Recinto

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Primero (Dólmenes de Menga y Viera) el Recinto Segundo (Tholos de El Romeral) y la Peña de los Enamorados.

Aspectos jurídicos de la desafectación

En el proceso de desafectación ha de tenerse en cuenta que, al tratarse de un ferrocarril decimonónico, su consolidación jurídica se ha regulado por la ley de 1877, lo que implica que el espacio de propiedad pública se reduce a la plataforma que soporta la vía. Aunque la LOTT de 1987 extendió el área de dominio público a 25 m a ambos lados de la plataforma, y esa franja es la que permanece cercada y asignada al uso ferroviario, no fue objeto de nueva expropiación, por lo que eventualmente podría revertir a la propiedad privada, salvo que se estimase oportuno proceder a su expropiación. No obstante, es preciso considerar que tanto en el proceso de constitución del Polígono Industrial de Antequera por parte de la Diputación Provincial, como del posterior PEAM se procedió a la obtención de esos terrenos, lo que soluciona el problema en la mayor parte del ámbito del Plan Especial.

Otro problema será el de la negociación con ADIF sobre la utilización de las posibles plusvalías que se deriven del uso edificatorio de las instalaciones que se pretenden desafectar, si bien la edificabilidad generada en la reordenación del conjunto de plazas escalonadas que se proyectan entorno al conjunto formado por la vieja estación y la nueva del AVE ofrece una adecuada vía de solución.

Tratamiento del tramo del antiguo trazado ferroviario incluido en el ámbito del Plan Especial

Podemos distinguir varios tramos con distintas característica: El área del conjunto de las estaciones que comprende tanto los terrenos de la nueva estación del AVE como los de la Antigua; el trazado entre la antigua estación y el Recinto Arqueológico 1º, la conexión entre los dos recintos arqueológicos; finalmente, el tramo restante hasta la Peña de los Enamorados.

Tratamiento del área de las Estaciones

Este tramo en el que se produce la intervención más compleja recibe un tratamiento particularizado en el apartado correspondiente a la transformación de las distintas zonas urbanas. En este tramo, con independencia de los aspectos derivados de la reordenación urbanística del entorno, es preciso señalar que el trazado ferroviario actual es ocupado en un tramo por la vía de circunvalación (carretera A7282) para evitar el obstáculo del yacimiento arqueológico de la Villa Romana, lo que obliga al correspondiente desvío de la vía verde dentro de los terrenos ferroviarios.

Tramo entre las Estaciones y el Conjunto Arqueológico

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

En este tramo la propuesta del plan Especial pasa por la desclasificación de la parte occidental de los suelos previstos en el PGOU como urbanizable residencial no sectorizado SURNS-A1 y el mantenimiento de su condición actual de huertas históricas. Ello permite, junto con el mantenimiento de la continuidad de la vía verde, la puerta en valor de la Acequia Alta y su paseo de acompañamiento sobre la cornisa de la Vega. Entre la acequia y la vía verde se disponen unos terrenos, actualmente sin uso, para los que se propone su clasificación como zona verde como expansión del Sistema General de espacios verdes de los Dólmenes.

Tramo entre los Recintos Arqueológicos 1 y 2

La desafectación del uso ferroviario en esta zona constituye un instrumento fundamental para la integración espacial y la interrelación entre estos dos espacios que aunque espacialmente próximos, separados por poco más de un kilómetro, permanecen actualmente desconectados.

En el Recinto 1, que contiene los Dólmenes de Menga y Viera y el Museo del Sitio, la conexión con la prevista vía verde implica la recuperación de la continuidad del antiguo camino de Villanueva de la Algaida con la disposición de un paso peatonal protegido sobre la vía de circunvalación, de forma que se pueda acceder a la vía verde en la proximidad de la Casa del Guardagujas, donde existe una fuente, una circunstancia que justifica el establecimiento de un espacio de descanso para los caminantes. En ese punto se podría alcanzar la vía verde para dirigirse peatonalmente, en bici o en el minibús eléctrico procedente de la estación hasta el recinto 2 del tholos de El Romeral, o bien conectar directamente los estacionamientos de cada uno de los dos recintos.

En una segunda fase, una vez obtenida la franja de espacio verde entre la circunvalación y el Canal Alto, se puede proceder al relleno de la zanja por la que discurre el ferrocarril de que se desvíe la vía verde por el paseo de cornisa sobre la Vega que acompaña a la Acequia Alta hasta volver a conectar más adelante con el antiguo trazado para cruzar el Río de la Villa.

Ahora bien, el acceso al recinto por ese costado supone modificar su viario interno creando una entrada alternativa a la que se produce actualmente por la Avenida de Málaga. Como instrumentos de acompañamiento se prevé la adquisición del solar previsto inicialmente como Estación de Servicio, que se dedicaría a estacionamiento arbolado, así como la parcela contigua, ocupada actualmente por olivos pluricentenarios, que deben ser catalogados para garantizar su preservación, de forma que se posibilite el acceso directo al nuevo Museo.

En el tramo intermedio entre los dos recintos la vía verde se acompaña en el cruce entre la Acequia Alta y el Río de la Villa por el nuevo trazado de la vía de circunvalación hasta conectar con el viario interno del polígono. Más adelante los terrenos libres disponibles en el costado del Polígono permiten disponer una franja de parque y paso arbolado hasta alcanzar el Recinto 2 de El Romeral que puede ser acompañado de un vial de dos carriles. El Recinto 2 ampliado hasta la vía verde mediante la adquisición de la parcela de la cementera, ya realizada, y la de UNICAJA permite establecer el nuevo acceso y el estacionamiento de visitantes. Ello implica la reordenación del espacio interior de dicho recinto arqueológico, reordenación en la que también es necesario tener en

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

cuenta la recuperación del acceso por el camino de los cipreses que atraviesa el Polígono Industrial, un acceso que podría realizarse a desnivel por encima de la vía.



Por lo que respecta al Polígono Industrial, la transformación en parque lineal y paseo arbolado con vistas sobre La Vega del antiguo trazado ferroviario debería incentivar el cambio de uso en las parcelas abiertas a ese costado. Se facilita así la transformación de las actuales naves industriales al uso terciario y residencial contribuyendo a la recualificación de la nueva fachada de la ciudad y con ello satisfacer a los requisitos planteados por UNESCO.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

PROPUESTA DE VIARIO

Alcance de la propuesta

Frente al planteamiento del diseño de la carretera A7282 como mera vía interurbana, el Plan Especial contempla un cambio de orientación tendente a reducir su impacto y favorecer su integración en la trama urbana y el patrimonio existente. Se busca una transformación del carácter de carretera interurbana, carente de aceras y con carriles separados por una mediana de hormigón, para reconvertirla en una calle que ha de recibir un tráfico significativo a partir de su entrada en el casco urbano consolidado en la glorieta de acceso al Polígono Industrial de Antequera PIA.

Dicha reconversión afecta a una modificación de su sección, mediante la disposición de aceras arboladas y estacionamientos laterales, la eliminación del murete de separación, la reducción de la anchura de sus carriles y la interrupción por los necesarios pasos peatonales. También incluye una modificación del trazado longitudinal en algunos tramos para lograr un menor impacto paisajístico, tal como ocurre en el entorno de la Estación y la Villa Romana del mismo nombre.

Como alternativa al acceso único por la Avenida de Málaga se plantean dos vías a ambos lados del cauce del Río de la Villa, con huertas, que se juntan a partir del Puente de los Remedios. Para facilitar el paso por el puente con dos carriles se plantea su ensanchamiento mediante la eliminación de las defensas de piedra y el volado lateral de la acera. A partir del puente se accede a la nueva ordenación del espacio de las huertas de la Moraleda, donde se dispone un estacionamiento de visitantes y la entrada en el centro histórico. Con ello se recupera el acceso tradicional a la ciudad señalizado por la Puerta de Granada.

Dicha actuación conlleva modificaciones en el vial que discurre por el costado occidental del Río que, si bien se encuentran previstas en el PGOU, no se han llevado a cabo. En primer lugar la conexión con la vía de circunvalación a la salida del Polígono y más adelante por la conexión de la calle de la Barriada de los Dólmenes con la del Puente de los Remedios por detrás de los bloques recientemente construidos.

Con respecto a ordenación del tráfico rodado en la avenida de Málaga, se propone buscar para la Estación de Servicio una implantación alternativa más beneficiosa en la nueva ordenación del área de las estaciones en la confluencia de la vía de circunvalación con el acceso de la carretera de Córdoba, mientras los supermercados podrían encontrar una ubicación más adecuada en el nuevo eje comercial creado por la transformación del eje del polígono industrial, un cambio fomentado por la facilitación del uso residencial en su solar actual.

Relacionada con la transformación de la avenida de Málaga se encuentra el tratamiento de la calle del Camino del Cementerio. En este caso se mantendrá su uso actual peatonal y rodado pero modificando su sección de forma que se mantenga la continuidad espacial entre el cementerio y la necrópolis megalítica. Otra modificación prevista es la eliminación de la glorieta intermedia, totalmente innecesaria, la reconversión en estacionamiento arbolado al servicio del recinto arqueológico y del cementerio del solar previsto para estación de servicio y la continuidad peatonal del camino del cementerio con la carretera de Villanueva de la Algaida mediante el establecimiento de un paso de peatones en la circunvalación junto con un cruce.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Respecto a la transformación del viario interior del Polígono Industrial, como ya se ha indicado, la primera intervención se refiere al cambio de carácter del eje del polígono la actual carretera A7282 en un gran bulevar urbano como soporte de una nueva avenida comercial. La gran amplitud actual del vial entre parcelas colindantes, 30 m, unido a la separación delas alineaciones, 20 m a cada lado del vial, lo que hace un total de 70 m, permite una ordenación generosa. Se plantea una calzada central con doble carril con estacionamiento en línea en cada sentido, una mediana arbolada de separación entre los dos sentidos, dos franjas verdes arboladas ante las ceras, otra franja verde a ambos lados del límite de propiedad y una calle interior con estacionamientos dentro de cada parcela hasta la fachada de los edificios. Se elimina el vallado entre el espacio público y el privado para facilitar el movimiento transversal peatonal entre los distintos locales establecidos en ambas márgenes de la calle.

En el entorno de las Estaciones, la antigua y la nueva del AVE, se produce otra importante modificación del viario resolviendo la continuidad de la Vía de Circunvalación.

Respecto a la carretera de circunvalación, se extiende el tratamiento de bulevar que actualmente presenta en la Plaza de la Estación para, una vez sobrepasados los edificios históricos de la Estación, desviarse por el trazado del ferrocarril antiguo, de forma que éste se desplaza también hacia el Norte.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

ÁREAS DE ACTUACIÓN

A partir de la oportunidad que ofrece la reorganización de las infraestructuras se puede acometer la reordenación de un conjunto de áreas estratégicas. El hilo conductor de la actuación pasa por la puesta en valor dela orla urbana configurada por el cauce del Río de la Villa y el conjunto de huertas históricas irrigadas por los canales que parten de aquel. En su entorno y en relación con ese cinturón de huertas se plantea la recualificación de un conjunto de zonas urbanas ordenadas de mayor a menor significación: el Polígono Industrial y en menor medida el PEAN; el área de las Estaciones; los Recintos arqueológicos y el entorno de la Avenida de Málaga.

REORDENACIÓN DEL ÁREA DE LAS ESTACIONES

A partir del anterior diagnóstico sobre la falta de integración en la ciudad del área de las estaciones el Plan Especial propone una ordenación conjunta del área de las dos estaciones en las que se contemple las relaciones con el resto de La ciudad y se resuelvan los problemas generados en su entorno como son: la puesta en valor del yacimiento de la Villa Romana, el establecimiento de la continuidad tanto de la vía de circunvalación como de la antigua carretera de Córdoba y, por último, proveer los suelos suficientes para la ubicación de los servicios adecuados a la especificidad del lugar.

El objetivo de la ordenación es la utilización de las excepcionales condiciones del sitio, tanto por su papel de puerta de la ciudad y lugar de intercambio de la vía verde, como como por su singular valor paisajístico, con amplias vistas sobre la Vega y La Peña de los Enamorados, junto con el atractivo añadido que supone la incorporación de la Villa Romana con su rica colección de mosaicos.

La conservación de la Villa Romana crea un obstáculo para la prevista continuidad a la vía de circunvalación. Para salvar ese obstáculo el PGOU preveía desviar la circunvalación por la antigua playa de vías, algo que resulta factible sin necesidad de derribar la antigua estación, tal como se contemplaba en dicho planeamiento.

Otro obstáculo para la liberación del edificio principal de la Villa Romana era su actual ocupación por el viario y las instalaciones del Cooperativa Olivarera. Para salvar esa dificultad el PGOU prevé la eliminación de dichas instalaciones. Sin embargo, de un estudio detallado de la configuración de la Villa, una vez eliminado el problema del viario, se deduce que basta la liberación de la esquina noroeste del solar de la Cooperativa, actualmente sin edificación, para poder recuperar el núcleo de la Villa. De esta forma, se podría mantener sin trabas la instalación olivarera. Unas instalaciones que en su monumentalidad supondrían un nuevo aliciente en la configuración del espacio de las estaciones, incluido su valor simbólico como representación de uno de los sectores económicos que han sustentado la historia de la ciudad y de la vega antequerana.

A partir de esas consideraciones es posible ordenar el resto del espacio. La suave pendiente del terreno desde la ciudad hacia la Vega se resuelve mediante la configuración de tres plataformas sucesivas con desniveles de unos cuatro metros. La primera plataforma corresponde a la actual Plaza de la Estación y sus andenes. Se conservan los edificios históricos, completados con otro nuevo, para albergar los usos actuales de cafetería y comercial, más un espacio de interpretación e información

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

de los recursos de las Tierras de Antequera, con un alquiler de bicicletas para uso de la vía verde, sobre la que podría iniciarse el recorrido del vehículo eléctrico de acceso a los dos recintos dolménicos. Por fin, otro edificio podría dedicarse a la exposición de la historia olivarera de la comarca y comercialización de sus productos.

La segunda plataforma, a un nivel cuatro metros más abajo, estaría presidida por el edificio palaciego de la Cacería del Águila con un eventual uso hotelero que se podría completar con un ala situada en la plataforma inmediatamente inferior, correspondiente a la Estación del AVE. Otro nuevo edificio de usos diverso cerraría la plaza en el costado opuesto al cortijo. Tanto en límite norte por donde discurre la Acequia Alta con su paseo, como por el este y oeste, en este caso por la trasera de los edificios, se disponen las calles que conectan el acceso de la Estación del AVE y carretera de Córdoba con la vía de circunvalación y el centro de la ciudad.

A ambos lados del recinto central de la Estación se crean otras dos zonas edificables con uso residencial y terciario. El área situada al oriente se divide a su vez en dos espacios por la vía de conexión con el cruce del trazado del AVE, un lugar apto para alojar, junto a otras actividades la estación de servicio y concesionario contiguos al dolmen de Viera en caso de conveniar su traslado.

Por último, la plataforma inferior correspondería a la Estación del AVE, en la que se elimina la calle elevada que rompe la continuidad entre los dos costados de sus instalaciones. También se elimina el vallado que la aísla del espacio urbano, al tiempo en las bandas laterales se facilitaría la instalación de actividades comerciales y de hostelería complementarias con la propia estación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

POLÍGONO INDUSTRIAL

Se trata de suelos con edificaciones existentes que mantienen su actividad económica, por lo que la capacidad de maniobra es menor. Consecuentemente, en general, las acciones correctoras solo resultan factibles a medio o largo plazo.

Ante la inviabilidad e improcedencia de la erradicación de la edificación existente, entre otras cosas por su función de contenedores de la actividad económica que suministra una importante cantidad de los empleos y servicios de los habitantes de la ciudad, caben dos tipos de estrategias: unas a corto plazo, de mejora del espacio público con el establecimiento de pantallas arboladas a lo largo del viario y los cauces de agua que atenúen el impacto de la edificación existente; otras, a medio y largo plazo, de transformación recualificadora a través del cambio de uso y la sustitución de sus edificios con control de altura y ocupación y la adecuación de sus condiciones estéticas.

El nuevo planeamiento tiene como objetivo el encauzamiento de la transformación en curso de los usos industriales al terciario, especialmente en la franja central, para conformarla como centro comercial y de oficinas de alcance urbano y comarcal aprovechando sus excepcionales condiciones de accesibilidad. Para ello, la nueva normativa se orienta a garantizar la calidad de los edificios y su relación mutua y con el espacio público, de forma que se eviten los antiestéticos contrastes de la edificación actual. Simultáneamente otra importante actuación se dirige a la eliminación de los obstáculos al desplazamiento peatonal que crea por una parte el trazado de tipo interurbano de la carretera A7282 como eje del Polígono, al carecer de aceras y pasos de peatones y tener sus carriles separados por un murete y, por otra, los bruscos cambios de rasante agravados por el vallado de las distintas parcelas. Igualmente, la disposición de edificios aislados y vallados supone un obstáculo a un funcionamiento integrado con accesibilidad compartida que caracterizan a un centro de actividad terciaria.

Las dos acciones recualificadoras descritas en los apartados correspondientes, al paisaje de huertas de la Ribera de la Villa y a la Vía Verde ferroviaria constituyen la base para la transformación del carácter del Polígono en dichos márgenes desde la condición de trasera urbana a fachada de la ciudad abierta sobre un paisaje privilegiado. Esta favorable condición de emplazamiento, unido al impulso generado por la declaración de Patrimonio Mundial, debe promover el establecimiento de actividades coherentes con este nuevo factor cultural y económico. Una transformación que se ordenará por manzanas completas a través de un planeamiento de detalle, y de la constitución de unidades de ejecución si sus ocupantes así lo decidiesen de forma coordinada. No se trata en ningún modo de promover la expulsión de las actividades existentes en el polígono sino solamente de facilitar su adecuación a las nuevas oportunidades actuales y de beneficiarse de las mejoras ambientales que ahora se plantean en su entorno.

El proceso transformador debería iniciarse por la manzana del extremo suroeste que se interpone en las visuales desde el Recinto 1 de los Dólmenes hacia El Torcal. Las condiciones actuales de una zona especialmente degradada, hoy en desuso en su totalidad, y rodeada de espacios agrarios y residenciales, plantean una oportunidad para el inicio de su transformación. El cambio de calificación de industrial a terciario debe acelerar dicho proceso, al tiempo que se evita la construcción de la parcela calificada, pero nunca construida, al oeste.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Una situación similar se da en la parcela situada en alto sobre el recinto del tholos del Romeral. La parcela presenta una extensa fachada ciega enfrentada a dicho monumento y por otro costado se bordea por el camino de los cipreses que da acceso a aquél. En su interior se contienen grandes implantaciones industriales recientemente abandonadas, por lo que constituye una especial oportunidad para promover la mejora ambiental del entorno del tholos.

Entre los factores favorables para la transformación del Polígono, junto a la intervención sobre el perímetro, hay que señalar que es atravesado en su parte central por el arroyo de las Adelfas que discurre en el sentido Norte Sur. Al haberse preservado su franja de protección, se facilita la intervención de reforzamiento del arbolado de ribera para configurar una eficaz pantalla verde que ocultará las construcciones de la mitad oriental del área industrial. Una barrera que se suma al papel que en el mismo sentido realiza el antiguo camino de acceso al Romeral flanqueado de cipreses que, si bien en la actualidad se encuentra interrumpido por el ferrocarril, con la introducción de la vía verde podrá recuperar su antigua función.

Como resultado del conjunto de circunstancias analizadas podríamos distinguir dentro del Polígono varios tipos de zonas con distintas aptitudes de transformación:

Una franja central constituida por las manzanas a uno y otro lado del eje central de la carretera A7282 con vocación de centro comercial y de oficinas.

Las manzanas perimetrales de los costados occidental, con fachada sobre el Río de la Villa, y septentrional sobre la Vía Verde y La Vega, por su apertura a paisajes especialmente atractivos, presentan a medio y largo plazo condiciones favorables para la hostelería y los equipamientos.

Un caso especial, la presenta el área de Antigua Azucarera (ZIA), que por su carácter de arqueología industrial con naves de pequeña dimensión, requiere un tratamiento especial, como nido de empresas abierto a talleres artesanales o de innovación. La franja Norte, colindante con la antigua vía férrea compuestas por naves de escaso fondo, con fachada ciega sobre aquella, deberían aprovechar la oportunidad que supone la reconversión de la vía del tren en vía verde para abrirse a ella y revalorizarse.

LA MITIGACIÓN DE IMPACTOS

La edificación

Para la corrección de los impactos originados por la edificación actual del Polígono la nueva normativa regula la futura renovación de los edificios actuales. Frente a la ausencia de limitaciones compositivas de la ordenanza actual se establecen cautelas en cuanto a las alturas, los materiales y los colores, que eviten la creación de impactos indeseados. Por otra parte el ajardinamiento de las franjas de retranqueo a establecer en el frente de los principales cursos de agua: Río de la Villa y arroyo de las Adelfas, además de constituir barreras visuales contribuirá a paliar el actual déficit de zonas verdes del Polígono.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Urbanización del viario y espacios públicos

El eje del Polígono

Para afrontar el problema de desacuerdo de las rasantes, una vez liberado el vial de las afecciones de la Ley de Carreteras, se puede absorber la pendiente los 20 m de separación entre la alineación de los edificios y el margen de la calle. Por otra parte, la nueva ordenanza regula el establecimiento de una mayor continuidad espacial en esa franja entre las distintas parcelas y una recualificación de las mismas con el requerimiento, junto a las reservas de estacionamientos, de una proporción de espacios arbolados y verdes. Tanto la continuidad transversal y longitudinal, como la recualificación requieren también un distinto tratamiento de los cierres planteando su supresión en la franja que da frente a la calle central.

La reordenación de este espacio para su transformación, pasar de una carretera de atravesamiento a una gran arteria comercial, requiere la implicación de la Consejería de Fomento, de quien depende el vial. La actuación irá orientada a su reconversión en una arteria urbana, dotada de amplias aceras arboladas y pasos de peatones al tiempo que se elimina el peto central de separación de carriles. En las amplias franjas de retranqueo y propiedad privada se garantizará la continuidad de las vías de servicio con sus estacionamientos en ambos márgenes del vial, evitando las discontinuidades actuales, al tiempo que se crean espacios ajardinados y se facilita el tránsito peatonal.

Una oferta coordinada, con accesibilidad común, siempre que se cuente con el acuerdo de los propietarios afectados, deberá redundar en una mejora de la demanda al integrar la atracción generada por las distintas actividades que actualmente se resuelve de forma aislada. Al tiempo, la propuesta modificación de ordenanza se orienta a la ordenación de los nuevos edificios acorde con el nuevo carácter del vial.

El viario interior

El mismo descuido en la urbanización señalado para el eje central se puede constatar en las calles interiores a pesar de su menor anchura. También aquí se precisa una mejora de las aceras y su arbolado, una medida que contribuir a ocultar desde el punto de vista del recinto arqueológico los edificios industriales, en su mayoría compuestos por naves de escasa altura.

LA GESTIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN.

La transformación en el cambio de uso debe estar coordinada con la correspondiente adecuación del viario, lo que obliga a una actuación por manzanas completas. El criterio seguido es el de delimitar las unidades de ejecución en el área prevista como susceptible de pasar del uso industrial al terciario, un cambio ya contemplado en el planeamiento vigente, o residencial, uso prohibido en el actual PGOU, excluyendo las parcelas en que no se plantea modificación ni intervención alguna. En

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

concreto se trata de todo el espacio comprendido al norte de la A7282 así como las manzanas colindantes al sur con dicho eje y la manzana en el extremo suroeste del polígono bordeada en sus costados norte y oeste por el Río de la Villa.

Se ha partido del supuesto que la modificación de la A7282 para adecuar su sección a las peculiaridades de una vía urbana se hará mediante acuerdo entre la Consejería de Fomento y el Ayuntamiento mientras que la intervención sobre el viario interno para su adecuación se atribuirá a las distintas unidades de actuación afectadas. De acuerdo a los mencionados criterios se han delimitado un total de 16 ámbitos de actuación. Ocho de dichos ámbitos requieren una reparcelación con distribución de cargas y beneficios entre las parcelas componentes, por lo que se han delimitado como Unidades de Ejecución, mientras en el resto, al ser de un solo propietario, pueden desarrollarse directamente de acuerdo a las determinaciones de este Plan Especial, si bien, con objeto de controlar su reordenación pormenorizada deben desarrollarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle. En el apartado de fichas se detallan las determinaciones a establecer en cada caso para dichas figuras de gestión y de planeamiento.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

C.-LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El BIC de los dólmenes y su entorno

Las intervenciones de recualificación del BIC de los Dólmenes y su entorno se encuentran en gran manera condicionadas por acciones sobre las infraestructuras y las áreas de actuación descritas en los apartados precedentes. Así, la conexión directa entre los dos recintos que actualmente resulta inviable se hace posible mediante la desafectación ferroviaria y su reconversión en vía verde acompañada por la creación de nuevas áreas de estacionamiento en cada uno de sus recintos.

Las actuaciones propuestas sobre la vía de circunvalación y Avenida de Málaga permitirán eliminar las barreras que en este momento separan los distintos ámbitos del Recinto primero a la vez que facilitan su extensión hasta el límite de la unidad paisajística que se delimita con la orla de las huertas históricas por el antiguo Canal Alto.

A estas reestructuraciones del viario también se le atribuye la viabilidad del traslado de la Estación de servicio y Concesionario de Automóviles que causa uno de los principales impactos sobre el Recinto Arqueológico.

En cuanto a las actuaciones previstas en el interior del Recinto 1º la más significativa corresponde a las obras de reducción volumétrica y finalización del edificio museo. Dicha intervención arquitectónica conlleva una revisión de la ordenación del viario peatonal interno y el ajardinamiento.

Otra intervención prevista es la de restauración del Dolmen de Menga que se acompaña por la recualificación de su entorno inmediato.

Respecto al resto del área de BIC que permanece en manos privados su obtención estaba confiada a su clasificación como Sistema General, debido al débil dinamismo actual su viabilidad es cuestionable, por ello la intervención sobre los bienes patrimoniales contenidos en dicho espacio: el Eremitorio Mozárabe y el yacimiento calcolítico del cerro de Marimacho no se han incluido en el programación de este planeamiento. La Villa Romana de la Carnicería de los Moros representa un caso especial ya que una porción de la misma se encuentra enclavada en un solar municipal actualmente habilitado para estacionamiento de los autobuses del vecino Instituto. Una vez que se adecue el nuevo estacionamiento del Recinto Arqueológico junto al Cementerio el actual estacionamiento de dicho recinto puede albergar los vehículos al servicio del Instituto. Una vez liberada la parcela municipal, se plantea su cesión a la Consejería de Cultura para que inicie los trabajos de puesta en valor de tan importante yacimiento romano.

Dentro de esos espacios no adquiridos se encuentra una parcela de olivos centenarios al norte del Túmulo de Menga que este Plan incluye en el catálogo municipal.

En el Recinto 2º la adquisición ya realizada de la parcela de antigua cementera y la prevista de la Nave de Unicaja facilitan su remodelación como espacio ajardinado y estacionamiento a la vez el contacto directo con la vía verde y notable mitigación de los impactos. Esta actuación dese completa con la aplicación de la disciplina urbanística sobre la parcela con acopios y edificaciones ilegales para revertir a su condición original de espacio agrario.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Otros yacimientos arqueológicos catalogados en el entorno del BIC

Dentro del entorno del BIC se encuentran varios yacimientos arqueológicos de diversa entidad. La Villa Romana de la Huerta del Ciprés, el Puente Romano, y los yacimientos prehistóricos del cortijo del Zumacal y Casería de Don Paco. Para estos dos últimos de escasa relevancia no se propone ninguna acción suplementaria a los deberes de conservación definidos en el PGOU.

El valor del yacimiento de la villa romana de La Huerta del Ciprés se ha incrementado recientemente con la excavación de un hábitat contemporáneo de los Dólmenes por lo que se programa su puesta en valor como complemento de aquellos. En cuanto al Puente Romano su puesta en valor debe integrase con el contemporáneo ninfeo de la Carnicería de los Moros.

Otros yacimientos arqueológicos catalogados en el ámbito del Plan Especial

Fuera de los descritos se encuentran en el ámbito del Plan otros yacimientos de menor entidad para los que no se plantean otras medidas de conservación suplementarias a las contenidas en el PGOU. Se trata de los siguientes: Cabrerías, el Romeral, Villa Romana de El Romeral, Horno Islámico huerta Palero.

La Villa Romana de la Estación

Este valioso yacimiento que en la actualidad permanece en un este de abandono y solo fragmentariamente excavado, con la ejecución del planeamiento programado respecto a la vía de circunvalación y al área de la estación se podrá liberar el espacio para completar el cuerpo central de la villa. En la actualidad existe un proyecto de puesta en valor que ha de ser completado tras las nuevas labores de la Estación, con ello se obtendrá un importante aliciente en la reactivación del espacio de las Estaciones y en el enriquecimiento del acervo patrimonial antequerano.

Elementos de arqueología industrial: Edificios de la antigua Estación y entorno

Tanto la Estación como el edificio contiguo son valiosos exponentes de la arquitectura ferroviaria dignos de ser preservados por lo que incluyen en el catálogo municipal. La Estación se reacondiciona como centro de recepción e información de los recursos patrimoniales de las Tierras de Antequera conservando su actual uso de cafetería. El edificio auxiliar se propone como centro de interpretación de la actividad olivarera de la comarca.

Junto con estos edificios ferroviarios existen otras industrias testigo de la primera implantación de la que se cataloga y conserva la monumental chimenea cerámica.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Los cortijos históricos

Dentro del ámbito del Plan se encuentran dos edificios de este tipo: el cortijo de El Romeral y La Cacería del Águila.

El cortijo de El Romeral, actualmente de propiedad privada con uso residencial y buen estado de conservación, se haya incluido en el inventario de edificios singulares del medio rural, con el nivel de protección estructural y se definen como elementos singulares a proteger. La fachada, elementos arquitectónicos singulares.

Respecto al cortijo palaciego de la Cacería del Águila, que se había omitido en dicho inventario, este planeamiento lo incluye con las mismas características de protección y la afección a los mismos elementos que en el cortijo de El Romeral. También presenta uso residencial privado y buen estado de conservación tanto en el edificio como en el jardín. Por su emplazamiento plantea su posible transformación hotelera.

Las canteras de los Dólmenes

Este frente de canteras inserto en la barriada de los Dólmenes presenta el excepcional interés de corresponder al lugar donde se extrajeron los materiales de los Dólmenes por lo que se propone la incoación de BIC como extensión discontinua del de los propios Dólmenes. Su puesta en valor conlleva el adecuado tratamiento de los espacios públicos a los que se abre.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

4 NORMATIVA

Índice

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y finalidad del Plan
Artículo 2. Ámbito
Artículo 3. Vigencia
Artículo 4. Efectos
Artículo 5. Ejecución
Artículo 6. Documentación del Plan
Artículo 7. Interpretación de los documentos
Artículo 8. Innovaciones
Artículo 9. Aplicación supletoria del PGOU

TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y USO

Capítulo 1. Condiciones generales de Edificación

Artículo 10. Normativa aplicable.

Capítulo 2. Condiciones generales de uso

Artículo 11. Normativa aplicable

Capítulo 3. Condiciones de urbanización del viario y espacios públicos

Artículo 12. Normativa aplicable

Capítulo 4. Suelo No Urbanizable

Artículo 13. Régimen general del Suelo No Urbanizable
Artículo 14. Autorización de la Consejería de Cultura

TÍTULO III. ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES

Capítulo 1. Zonas establecidas

Artículo 15. Enumeración de Zonas y áreas
Artículo 16. Efectos

Capítulo 2. Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido (R)

Artículo 17. Aplicación
Artículo 18. SNUEP-RV Suelo no urbanizable de especial protección de las Huertas Históricas del Río de la Villa
Artículo 19. SNUEP-PAS Suelo urbanizable de especial protección paisaje agrario singular de la Vega
Artículo 20. SNUEP-IP Suelo no urbanizable de especial protección de interés paisajístico.
Artículo 21. SNUEP-EN Suelo No Urbanizable de Protección de Enclaves Naturales Excepcionales

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Capítulo 3. Zona de protección BIC

Sección 1. Área BIC

Artículo 22. Definición

Artículo 23. Condiciones de urbanización del área BIC

Sección 2. Entorno de protección

Artículo 24. Delimitación y subdivisión

Artículo 25. Normas de ordenación y uso en el Entorno de Protección (R)

Capítulo 4. Polígono Industrial

Artículo 26. Aplicación

Artículo 27. Definición y zonas.

Artículo 28. Condiciones de viario y estacionamientos

Artículo 29. Condiciones de ajardinamiento

Artículo 30. Unidades de Actuación

Artículo 31. Condiciones de edificación

Artículo 32. Condiciones de Uso

Artículo 33. Régimen de fuera de ordenación

Capítulo 5. Parque Empresarial de Antequera (PEAN)

Artículo 34. Definición

Artículo 35. Aplicación

Artículo 36. Condiciones de edificación y uso de la Zona PEAN

Capítulo 6. Estación

Artículo 37. Definición.

Artículo 38. Aplicación

Artículo 39. Condiciones de edificación y uso

Capítulo 7. Ladera residencial del Cerro de la Cruz (R)

Artículo 40. Delimitación

Artículo 41. Aplicación

Artículo 42. Regulación de la altura

Capítulo 8. Zona comercial Avenida de Málaga (R)

Artículo 43. Definición

Artículo 44. Normas de aplicación

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y finalidad del Plan

El presente Plan tiene el carácter y naturaleza de Plan Especial, con el contenido y alcance que el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía confieren a este tipo de planes.

El Plan tiene como finalidad la protección y mejora del Sitio de los Dólmenes de Antequera y su entorno, inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con arreglo a lo establecido en los artículos 26, 27 y 28 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 2. Ámbito

El ámbito del presente Plan Especial comprende los terrenos del Municipio de Antequera incluidos en el interior del polígono que se delimita en el Plano nº 2.0

Artículo 3. Vigencia

1. La vigencia del Plan Especial es indefinida, sin perjuicio de las innovaciones que pudieran introducirse.

2. El Plan Especial entrará en vigor en la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, tras su aprobación definitiva.

Artículo 4. Efectos

3. La entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento le otorga los efectos previstos en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las determinaciones del presente Plan producirán los efectos previstos en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía para el planeamiento urbanístico de protección.

El presente Plan surtirá los efectos legalmente previstos para los planes especiales y será aplicable a partir de la fecha de entrada en vigor del mismo.

En el texto de los artículos que componen esta normativa se indican expresamente, señalándoles mediante una “(R)”, los preceptos que tienen carácter de recomendación de cara a la innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Antequera. El contenido de dichos preceptos no será de aplicación hasta tanto no se vea recogido en el planeamiento general.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Artículo 5. Ejecución

En los ámbitos objeto de desarrollo o transformación urbanística se delimitan unidades de actuación en las que el planeamiento se ejecutará bien a través de las correspondientes unidades de ejecución y consiguiente estudio de detalle, bien directamente a través de estudios de detalle. Plano 4.1

En la Memoria de Ordenación se establecen las condiciones para la ejecución del presente Plan en tales ámbitos.

Artículo 6. Documentación del Plan

1. El presente Plan está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria

La Memoria constituye el documento resumen en el que se recogen los estudios realizados para justificar el ámbito y determinaciones del Plan, los objetivos previstos para el mismo, y el esquema de zonificación y normativa propuesto acompañados por los correspondientes planos de información y diagnóstico.

b) Planos de Ordenación.

Constituyen el soporte gráfico de la ordenación y están integrados por los siguientes documentos:

Plano de Ordenación

Planos de Catalogación

c) Normas Urbanísticas.
d) Estudio Económico Financiero en el que se concreta la financiación de las actuaciones previstas.
e) Catálogo. Que recoge los elementos a proteger individualmente y fija las normas y criterios para la intervención sobre los mismos.
f) Estudios complementarios.

2. El conjunto de los documentos forma una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse persiguiendo la mejor consecución de los objetivos del Plan y la realidad social del momento en que se apliquen.

Artículo 7. Interpretación de los documentos

1. La interpretación del Plan compete al Ayuntamiento de Antequera, sin perjuicio de las facultades de la Administración Autonómica y de las funciones del Poder Judicial.

2. La interpretación del Plan y los supuestos de conflictos entre documentos, se resolverán partiendo de la base de que cada documento debe interpretarse en función de su contenido, y

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

teniendo en cuenta que el texto de la Normativa prevalecerá sobre la documentación gráfica, con excepción de aquellos supuestos en que la interpretación derivada de la documentación gráfica coincida con la que se desprenda de la Memoria, en cuyo caso prevalecerá dicha interpretación sobre la derivada de la Normativa. Si a pesar de ello subsistieran dudas en las determinaciones, prevalecerá la interpretación más favorable a la conservación del patrimonio cultural, y al menor deterioro del medio ambiente y de la edificación.

Artículo 8. Innovaciones

La innovación de las previsiones del presente Plan se realizará con arreglo al procedimiento seguido para su aprobación.

Artículo 9. Aplicación supletoria del PGOU

En todo lo no previsto en el presente instrumento será de aplicación la normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Antequera.

TITULO II: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y USO

Capítulo 1. Condiciones generales de Edificación

Artículo 10. Condiciones estéticas y normativa aplicable

1. Se prohíbe el uso de colores estridentes y de materiales reflectantes que causen incidencia visual.

2. La regulación de la edificación en el ámbito de este instrumento se regirá por las normas particulares que específicamente se establezcan para cada zona o subzona, y en todo lo no previsto por este Plan serán de aplicación las Normas Reguladoras de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización que forman parte de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

3. En los supuestos en que se indica expresamente el carácter de recomendación de los preceptos del Plan Especial su aplicación queda supeditada a la incorporación de los mismos a una innovación del citado Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo 2. Condiciones generales de uso

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Artículo 11. Normativa aplicable

1. La regulación de los usos en el ámbito de este instrumento se regirá por las normas particulares que específicamente se establezcan para cada zona o subzona, y en todo lo no previsto por este Plan serán de aplicación las Normas Reguladoras de los usos contenidas en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

2. En los supuestos en que se indica expresamente el carácter de recomendación de los preceptos del Plan Especial su aplicación queda supeditada a la incorporación de los mismos a una innovación del citado Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo 3. Condiciones de urbanización del viario y espacios públicos

Artículo 12. Normativa aplicable

Las condiciones de urbanización del viario y espacios públicos en el ámbito de este instrumento se regirá por las normas particulares que específicamente se establezcan para cada zona o área, y en todo lo no previsto por este Plan serán de aplicación las Normas Técnicas de Urbanización contenidas en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo 4. Suelo No Urbanizable

Artículo 13. Régimen general del Suelo No Urbanizable

1. Con carácter general el Suelo No urbanizable se regirá por lo previsto en el PGOU 2010.

2. En las áreas o zonas diferenciadas en este Plan serán de aplicación las normas que específicamente se establece para las mismas.

Artículo 14. Autorización de la Consejería de Cultura

1. Además de las autorizaciones o licencias que resulten necesarias con carácter general en suelo no urbanizable, en esta clase de suelo dentro del ámbito del presente Plan será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en los siguientes supuestos:

a) Dentro de las obras e instalaciones precisas para el desarrollo agrario, ganadero y forestal, aquellas que requieran edificaciones masivas como las naves de ganadería intensiva y torres de ensilado.
b) Las instalaciones industriales vinculadas al sector primario
c) Los almacenamientos de materiales bajo naves o al exterior
d) Las torres y mástiles de comunicaciones

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

e) Los movimientos de tierras, especialmente la modificación de los aterrazamientos tradicionales y sus delimitaciones y taludes
f) La modificación de la red de acequias tradicionales con sus infraestructuras de azudes y de antiguas albercas.
g) La modificación del trazado de la red de caminos históricos.
h) Las actividades extractivas

2. Para el otorgamiento de la autorización prevista en el epígrafe 1 podrá exigirse la realización de una evaluación de impacto patrimonial.

TITULO III: ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES

Capítulo 1. Zonas establecidas

Artículo 15. Enumeración de Zonas y áreas

Con el fin de garantizar la protección, tanto física como visual, de los Bienes de Interés Cultural a que se refiere el presente Plan, se establecen las grandes áreas que se enumeran a continuación, en las que deberán respetarse las condiciones especiales que en cada caso se señalen, prevaleciendo las mismas sobre cualesquiera otras normas del presente Plan:

1. Suelos No Urbanizables: Dentro del ámbito delimitado por el Plan Especial se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable, todas ellas de especial protección:

a) SNUEP-RV Suelo no urbanizable de especial protección de las huertas históricas del Río de la Villa.

b) SNUEP-PAS Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje agrario singular de la Vega
c) SNUEP-IP Suelo no urbanizable de especial protección de interés paisajístico
d) SNUEP-EN Suelo no urbanizable de especial protección de enclaves naturales

2. Zona de protección BIC: delimitada para garantizar la protección de las áreas incluidas en la declaración de BIC frente a actuaciones que puedan llevar aparejados riesgos para su conservación o disfrute, subdividida, a su vez en:

a) Área del BIC

b) Entorno de protección

3. Polígono industrial

a) Áreas de uso residencial preferente

b) Áreas de uso terciario preferente
c) Áreas de uso industrial preferente

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

4. Parque Empresarial de Antequera (PEAN)
5. Estación
6. Ladera residencial del Cerro de la Cruz
7. Zona comercial de la Avenida de Málaga
8. Huertas de la Moraleda
9. Cerro San Cristóbal
10. Comercial Avenida de Málaga

Artículo 16. Efectos

1. Las áreas, categorías y zonas establecidas en el presente Plan tienen por objeto deslindar los distintos recintos en que se divide el ámbito del mismo a efectos del establecimiento de condiciones homogéneas de uso y edificación.

2. Las actuaciones de cualquier clase que se lleven a cabo en el ámbito del presente Plan deberán atenerse a las normas y criterios señalados expresamente para cada área, categoría y zona o subzona, y en defecto de norma específica deberán abstenerse de cualquier intervención que pueda suponer riesgo para bienes protegidos o impedir de cualquier modo el disfrute o la contemplación de los elementos que integran el patrimonio histórico, quedando prohibido el establecimiento de barreras visuales de cualquier tipo que interfieran en la comunicación visual entre los dólmenes de Viera y Menga, el tholos de El Romeral y los espacios naturales con ellos relacionados de la sierra de El Torcal y la Peña de los Enamorados.

Capítulo 2. Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido (R)

Artículo 17. Aplicación

En la medida en que los preceptos incluidos en este capítulo constituyen determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada (art 10.2.A.d) LOUA), su contenido reviste carácter de recomendación para la innovación del PGOU.

Artículo 18. SNUEP-RV Suelo no urbanizable de especial protección de las Huertas Históricas del Río de la Villa

Dentro de esta categoría se han incluido terrenos contemplados en el PGOU como parte del Plan Especial del Río de la Villa si bien se ha extendido esta categoría a otras huertas históricas que en dicho planeamiento correspondían a la categoría de paisaje agrario singular de la Vega.

1. REQUISITOS SUBJETIVOS PARA OBTENER LICENCIA DE EDIFICACIÓN: Activos en el sector agrario

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

2. USOS PERMITIDOS: Usos agrarios y vivienda vinculada a los mismos

3. PARCELA MÍNIMA SUSCEPTIBLE DE EDIFICACIÓN: 10.000 m2

4. EDIFICABILIDAD: 0,05 m2/m2

5. ALTURA MÁXIMA: 7 m, baja más una

6. MATERIALES: Cubiertas de color y textura terriza

Artículo 19. SNUEP-PAS Suelo urbanizable de especial protección paisaje agrario singular de la Vega

1. Esta categoría comprende el conjunto de suelos agrarios de regadío de la planicie de la Vega comprendidos dentro del ámbito del Plan Especial, a excepción de los delimitados dentro de la categoría de huertas históricas.

2. Condiciones de Edificación: Se aplicarán las ordenanzas del PGOU para esta categoría, SNUEP-PAS b.

3. Condiciones de uso: Se aplicarán las normas de uso establecidas en el PGOU para la categoría SNUEP-PAS b, con las siguientes salvedades:

a) No se permite el uso contemplado en el artículo 8.5.6.3.c) (instalaciones industriales ligadas al sector primario), de la Normativa del PGOU.
b) Para la implantación del uso contemplado en el artículo 8.5.6.3.f) (viviendas unifamiliares vinculadas a un destino agrícola, ganadero o forestal) de la Normativa del PGOU será necesario contar con una parcela mínima vinculada en la zona de 10 Ha. La persona solicitante deberá, además, estar dado de alta para el ejercicio de actividades agroganaderas.

4. Todas las edificaciones que no corresponden a los usos permitidos se declaran fuera de ordenación.

Artículo 20. SNUEP-IP Suelo no urbanizable de especial protección de interés paisajístico.

1. Comprende el conjunto de los suelos agrarios y forestales de la ladera de pie de monte en el borde sureste del espacio del Plan Especial. La parte baja de menor pendiente incluye, junto algún fragmento de vega regadío vecino a los cauces, olivar de secano, mientras en la orla meridional, de mayor pendiente, se ocupa por suelos forestales en unos casos arbolado (pinos) y en otros de monte bajo. Se exceptúa un pequeño fragmento que forma parte del enclave natural de la sierra de Camarolos las Cabras.

2. Para esta zona serán de aplicación las normas establecidas en el PGOU para el Suelo SNUP-IP, con excepción del apartado g) (viviendas unifamiliares aisladas) ya que no se permite la construcción de nuevas viviendas salvo en los casos que más adelante se especifican.

3. Dentro de esta zona se establecen unas cautelas particularizadas para el conjunto de parcelas agrarias de regadío que componen la colonia agraria aneja al Cortijo del Romeral. En esta zona se

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

respetará la parcelación actual, así como los setos de sus linderos y las conservadas de su primera implantación. En las parcelas carentes de edificación se admite la construcción de una nueva vivienda acorde con la volumetría y composición arquitectónica de las antes citadas de primera implantación.

4. No se considera admisible el uso de cantera, quedando las existentes en la situación de fuera de ordenación con obligación de su regeneración. A dicho efecto sí se permite el relleno de las oquedades creadas por las canteras precedentes de forma que se restituya el perfil original del terreno.

5. Tendrá la consideración de uso no admisible y se declara fuera de ordenación la actividad de tratamiento de áridos.

6. Además de los usos no permitidos se prohíben específicamente los siguientes:

a) Las torres y mástiles de comunicaciones
b) Los movimientos de tierras, especialmente la modificación de los aterrazamientos tradicionales y sus delimitaciones y taludes
c) La modificación del trazado de la red de caminos históricos.
d) Las actividades extractivas
e) Las instalaciones de ganadería extensiva.

Artículo 21. SNUEP-EN Suelo No Urbanizable de Protección de Enclaves Naturales Excepcionales

Se incluyen dos pequeños fragmentos en el borde superior de la ladera meridional del área protegida. En estos espacios así clasificados por su alto interés naturalístico deben ser excepcionalmente preservados frente a cualquier actividad susceptible de alterar o degradar sus características. Se estará a lo especificado en el PGOU para esta categoría de suelo.

Capítulo 3. Zona de protección BIC

Sección 1. Área BIC

Artículo 22. Definición

1. Comprenden los ámbitos sobre los que se aplica el régimen correspondiente a los Bienes de Interés Cultural. Se incluye la totalidad de los ámbitos delimitados como tales bienes tal como figuran inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz [[o en la Resolución por la que se incoa la inscripción de los mismos en dicho Catálogo]]. Se regirán por lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y sus normas de desarrollo. Se distinguen dos ámbitos: área BIC y entorno

2. En el área de los BIC no se permitirán otros usos, construcciones u obras que los directamente vinculados a la protección, conservación y puesta en valor del patrimonio histórico por parte de la Administración competente en la materia.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

Artículo 23. Condiciones de urbanización del área BIC

Se considera obligatoria la plantación de arbolado de las especies y del porte adecuado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las zonas peatonales comprometidas dentro de los terrenos objeto de urbanización. En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, con objeto de evitar la producción de barro y polvo, admitiéndose la construcción de caceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse el mobiliario urbano adecuado.

Sección 2. Entorno de protección

Artículo 24. Delimitación y subdivisión

En el interior de la Zona de Protección BIC se incluye el entorno de protección delimitado para la inscripción de los yacimientos arqueológicos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Dentro del entorno se distinguen tres zonas de distinto carácter: las huertas históricas del regadío del Río de la Villa y de la Vega, la ladera del cerro de San Cristóbal y las áreas urbanas comprendidas entre la vía de circunvalación y la avenida de Málaga. Las dos primeras corresponden espacios agrarios clasificados en el planeamiento como no urbanizable de especial protección.

Artículo 25. Normas de ordenación y uso en el Entorno de Protección (R)

1. En el interior del Entorno de Protección en las dos zonas de suelos no urbanizables de Especial Protección:

a) No se permitirán nuevas edificaciones, ni cualquier actividad que suponga movimiento de tierras, con excepción del laboreo tradicional y de las derivadas de la adecuación de las infraestructuras: A7282 y ferrocarril a la mejora ambiental del Sitio de los Dólmenes.
b) Las construcciones y edificaciones existentes podrán ampliarse en un 25%.
c) Solo se considera como uso admisible el uso rural agrícola, ganadero o forestal, así como el de equipamiento al servicio del bien cultural
d) Tendrá la consideración de uso compatible los de la vivienda, hostelería y turismo rural en edificios existentes. Todos los demás usos y específicamente los de industria y almacenaje quedan fuera de ordenación

2. En el interior de la zona urbana se pueden distinguir tres situaciones diferenciadas: el solar del museo de los Dólmenes; los equipamientos municipales (Cementerio y Deportivo) y edificios industriales y comerciales. El edificio del Museo reducirá su volumen pasando a una planta de las dos actuales de acuerdo a las prescripciones de ICOMOS. Los espacios de equipamiento municipal mantendrán su uso actual sin incremento de volumen. Los edificios de uso industrial y comercial: los contiguos a la Calle del Cementerio, los Centros Comerciales de la Avenida de Málaga y la Estación de Servicio y Concesionario de Automóviles pasan a la situación de fuera de ordenación. La

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

transformación de uso y edificación para adaptarlos a las prescripciones del planeamiento requerirá de la redacción de un Estudio de Detalle sometido a la autorización de la Consejería de Cultura.

Capítulo 4. Polígono Industrial

Artículo 26. Aplicación

La aplicación de la normativa contenida en el presente capítulo queda supeditada a la aprobación de la innovación del Plan General de Ordenación Urbana, hasta que no se produzca dicha innovación tendrán carácter de recomendación.

Artículo 27. Definición y zonas.

1. Se incluye en esta categoría el denominado Polígono Industrial de Antequera creado por la Diputación de Málaga al Este de la ciudad y, contiguo a la implantación de la antigua Azucarera, dispuesto a ambos lados lado del eje de la carretera A7282. Comprende los terrenos comprendidos dentro del ámbito delimitado en los Planos 3.3 y 4.3.

2. Se divide en las siguientes zonas:

   a) Zona 1 de uso terciario preferente
   b) Zona 2 de uso industrial y terciario preferente

Artículo 28. Condiciones de viario y estacionamientos

1. El viario se ajustará a las dimensiones y trazado reflejados en el plano de Ordenación 3.6 y Viario 3.4 y en sección en los planos 5.2 y 5.3.

2. Los nuevos edificios dispondrán de al menos una planta de estacionamiento subterráneo.

Artículo 29. Condiciones de ajardinamiento

1. Las zonas asfaltadas dedicadas a circulación interior y estacionamientos en superficie no superarán el 50% del espacio libre de parcela, el resto se reservará para aceras y zonas verdes.

2. En las superficies dedicadas al estacionamiento se reservarán espacios para arbolado en la proporción de un alcorque por cada tres plazas.

Artículo 30. Unidades de Actuación

En las áreas sujetas a remodelación se deberá actuar, como mínimo por manzanas completas, de acuerdo a lo especificado en la Memoria de Ordenación y el plano correspondiente

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Artículo 31. Condiciones de edificación

1. EDIFICABILIDAD: La señalada en el PGOU.

2. OCUPACIÓN MÁXIMA: La señalada en el PGOU

2 ALTURA MÁXIMA: En el Polígono de Azucarera se mantiene la altura máxima actual de 10 m. En el PIA la altura máxima edificable será de 12 m y tres plantas pudiéndose superar esta altura para instalaciones necesarias para el funcionamiento de la industria que justificadamente se acrediten atendiendo a los sistemas de almacenamiento y distribución de los productos en cada caso, con un máximo de 14 m (o lo que en la actualidad fije la ordenanza si esta es menor de 14 m)

3 ALINEACIONES Y RASANTES: Se respetarán las alineaciones y rasantes señaladas en los planes correspondientes, en todo caso la alineación máxima a linderos será de 3m.

4 TIPO DE LA EDIFICACIÓN: Se admite el bloque aislado con usos diferenciados por plantas y la edificación adosada.

5 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN: Se prohíbe el uso de colores estridentes y de materiales reflectantes.

6 RÓTULOS: Se prohíbe la colocación de rótulos luminosos sobre los edificios o en las zonas afectadas por las visuales desde los dólmenes.

7 CERRAMIENTOS DE PARCELA: Los nuevos desarrollos del frente al eje de la A7282 y a la vía verde carecerán de cierres. En el resto el zócalo de fábrica tendrá una altura máxima de 50 cm. y el resto hasta una altura máxima de 250 cm será de malla metálica. En las zonas de uso terciario y residencial los cierres se acompañarán en toda su altura por vegetación de seto o enredadera

Artículo 32. Condiciones de Uso

1. Zona 1, de uso terciario: El uso permitido es terciario, hotelero, hostelero, oficinas y equipamiento

2. Zona 2 de uso industrial y terciario preferentes: Se mantienen los usos actuales de industria y terciario, con exclusión del uso residencial.

Artículo 33. Régimen de fuera de ordenación

Hasta tanto no se produzca la renovación de la edificación e infraestructuras previstas en este Plan será de aplicación el régimen de fuera de ordenación parcial previsto en la Normativa del PGOU.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Capítulo 5. Parque Empresarial de Antequera (PEAN)

Artículo 34. Definición

1. Nuevo polígono, creado como expansión del precedente y situado a continuación sobre el mismo eje de la carretera A7282, se mantiene en gran parte libre de edificación.

2. Comprende el ámbito delimitado en el Plano 3.3

Artículo 35. Aplicación

La aplicación de la normativa contenida en el presente capítulo queda supeditada a la aprobación de la innovación del Plan General de Ordenación Urbana, hasta que no se produzca dicha innovación tendrán carácter de recomendación.

Artículo 36. Condiciones de edificación y uso de la Zona PEAN

1. ALTURA MÁXIMA: la altura máxima edificable será de 12 m y tres plantas pudiéndose superar esta altura para instalaciones necesarias para el funcionamiento de la industria que justificadamente se acrediten atendiendo a los sistemas de almacenamiento y distribución de los productos en cada caso, con un máximo de 14 m (o lo que en la actualidad fije la ordenanza si esta es menor de 14 m).Toda nueva edificación o transformación de las existentes que implique un incremento de volumen y cuya altura supere las alturas máximas antes descritas requerirán autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. ARBOLADO: Se arbolarán las calles de acuerdo a lo señalado en el Plano de Ordenación 3.6 (PG)

3. OTRAS DETERMINACIONES: En todo lo no previsto en este Plan se estará a lo prescrito en el PGOU vigente.

Capítulo 6. Estación

Artículo 37. Definición.

1. Comprende el área entorno a la antigua estación, hoy abandonada tras la construcción de la inmediata del AVE, compuesta por el edificio de la estación otros edificios auxiliares, los andenes áreas de vías, etc. Planos 3.3 y 4.2

2. Se diferencia un área sujeta a actuación mediante Unidad de Ejecución (UE.P1) y otra en la que se actuará mediante Estudio de Detalle (ED.P1).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Artículo 38. Aplicación

La aplicación de la normativa contenida en el presente capítulo queda supeditada a la aprobación de la innovación del Plan General de Ordenación Urbana. Hasta que dicha modificación sea efectiva las determinaciones del presente Capítulo tendrán carácter de recomendación.

Artículo 39. Condiciones de edificación y uso

1. USO: En la zona afectada por la Unidad de Ejecución UE.P1 será admisible el uso terciario: hotelero, hostelero, oficinas y equipamientos, con amplias reservas de espacios libres. En la zona señalada como Estudio de Detalle ED.P1 se mantienen los usos industriales actuales si bien se admite su transformación en uso terciario.
2. EDIFICABILIDAD: 50% del ámbito excluido viales.
3. OCUPACIÓN: La resultante de la aplicación del Plano de Ordenación 4.2
4. ALTURA MÁXIMA: En los edificios existentes que ahora se catalogan se mantendrá la altura actual. En los nuevos edificios la altura admisible será la señalada en el Plano de Ordenación 4.2
5. Con carácter general los nuevos edificios orientados en dirección Norte-Sur tendrán una altura máxima de 10 m equivalente a planta baja más dos, mientras que los orientados en dirección Este Oeste tendrán una planta menos, es decir dispondrán de una altura máxima de 7 m equivalente a baja más una. Se exceptúa de esta regla general el edificio que se abre a la plaza del cortijo situado bajo la rasante de la plaza de la antigua Estación, cuya altura será la resultante de la diferencia de la rasante entre ambas plazas equivalente a una sola planta. Por lo que se refiere a los dos edificios propuestos al margen de la plataforma de la Estación del AVE ocupando el talud que separa dicho nivel del correspondiente a la plaza del cortijo dispuesta 3 m más arriba los edificios presentan dos plantas hacia la plaza superior y tres hacia la inferior.
6. FONDO DE LA EDIFICACIÓN: 10 m
7. ALINEACIONES: Las señaladas en el Plano 4.2
8. CONDICIONES ESTÉTICAS: No se establecen limitaciones.

Capítulo 7. Ladera residencial del Cerro de la Cruz (R)

Artículo 40. Delimitación

Se trata de un barrio dispuesto sobre la ladera contigua por el Oeste con los dólmenes de Menga y Viera, delimitado en los Planos 3.3 y 4.6.

Artículo 41. Aplicación

La aplicación de la normativa contenida en el presente capítulo queda supeditada a la aprobación de la innovación del Plan General de Ordenación Urbana. Hasta que dicha modificación sea efectiva las determinaciones del presente Capítulo tendrán carácter de recomendación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Artículo 42. Regulación de la altura

1. La disposición de alturas se regulará de acuerdo con el Esquema incluido en esta Normativa como parte de la misma.

2. La altura máxima de fachada a la calle será de dos plantas y 6 m.

3. En el sentido ascendente, a partir de una profundidad de 5m medida horizontalmente desde la fachada, se puede dar lugar a un escalonamiento con una elevación cuya altura máxima sea de dos plantas y 6 m.

4. La fachada interna de la edificación, tanto en la parcela superior como en la inferior, se retranqueará al menos 5 m del lindero entre ambas. Dicha fachada tendrá una altura máxima de 6m, si bien podrá elevarse sobre el terreno un máximo de 1,5m si la adaptación de esta ordenanza al terreno lo requiriese.

5. La rasante del espacio libre de fondo de parcela en la que ocupa la posición superior se establecerá a partir de su intersección con la línea resultante de unir la rasante entre las dos calles superior e inferior en su intersección con la fachada.

6. La altura desde la rasante del espacio libre de fondo de la parcela inferior hasta la del superior establecida en el punto anterior no superará los 6m.

7. El cuerpo superior del escalonamiento (bien sea con fachada a la calle en la superior o como resultado de retranqueo en la inferior) tendrá una profundidad máxima de 10 m.

8. En las calles en pendiente, en las que las parcelas se orientan transversalmente, la medición de altura de fachada para la aplicación de los criterios establecidos en los puntos anteriores se establecerá en el punto medio de la fachada si esta no supera los 10 m, en caso contrario se contabilizará en los puntos medios de los sucesivos intervalos escalonados de 10 m de acuerdo a la pendiente de la calle.

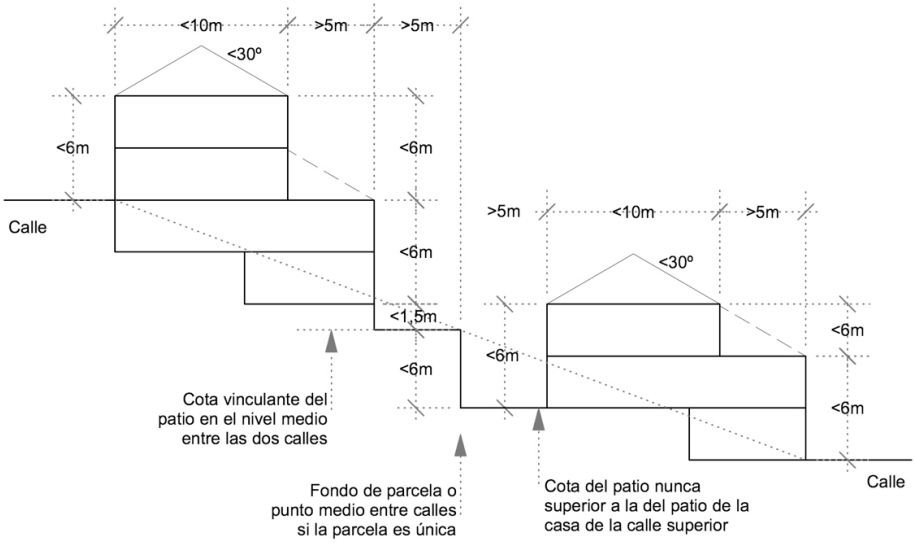
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

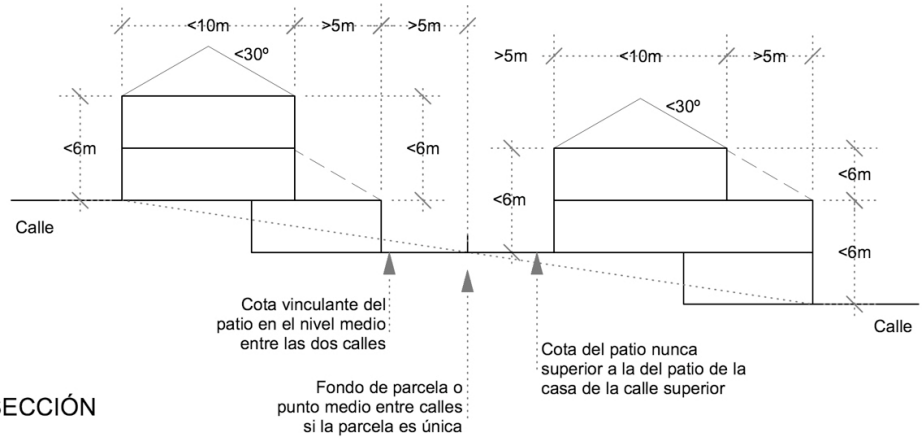
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

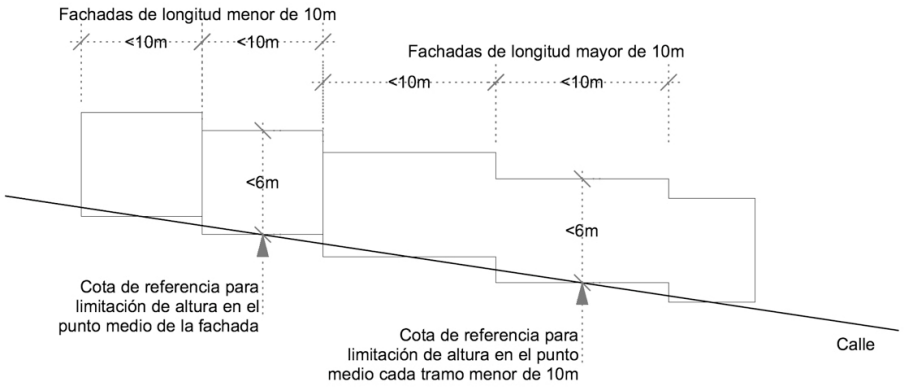
DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36



SECCIÓN



SECCIÓN



ALZADO

ART. 3.8.2 ESQUEMA PARA EDIFICACIÓN EN PENDIENTE

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Capítulo 8. Zona comercial Avenida de Málaga (R)

Artículo 43. Definición:

Comprende los edificios de uso exclusivo terciario, comercial y de almacenamiento que se delimitan en el Plano 3.3. Dada la incidencia de estas edificaciones su transformación del uso actual requerirá la previa redacción de un estudio de detalle con aprobación de la Consejería de Cultura

Artículo 44. Normas de aplicación:

1. EDIFICABILIDAD: Será de aplicación las ordenanzas de edificación abierta prescritas por el PGOU para la barriada de los Dólmenes donde se inserta la zona comercial con las siguientes precisiones:
2. ALTURA MÁXIMA: Baja más con la altura de planta señalada en el PGOU.
3. RETRANQUEOS: Las alineaciones de la edificación se remeterán 12 m desde el límite de la propiedad a la Avenida de Málaga. En el área libre se permitirá el uso de estacionamiento con la condición de estar arbolado con, al menos, un árbol por cada tres plazas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

CATÁLOGO

CATALOGACIÓN

Además de los recogidos en el PGOU se incluyen en el catálogo de elementos protegidos con protección estructural los siguientes:

Cacería del Águila con su jardín.

Antigua estación.

Edificio de servicios al oeste de la estación.

Chimenea de cerámica vecina a la Estación

Olivar centenario al sur del Recinto Arqueológico

Canteras de los Dólmenes

NORMAS PARTICULARES DEL CATÁLOGO

Serán de aplicación las especificadas en el PGOU.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

5 LA GESTIÓN DEL PLAN

CONSIDERACIÓN SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y LAS ETAPAS DEL PLAN DE ACTUACIÓN

El planteamiento del presente Plan Especial de Protección y Mejora plantea una ambiciosa transformación del amplio entorno en el que se enclava el Sitio de los Dólmenes. A un enfoque tan ambicioso corresponde un plan complejo que requiere la coordinación de un conjunto de actores institucionales en todos los niveles administrativos y del soporte de una activa participación pública. Por otra parte, debido a los importantes recursos que es preciso movilizar, su instrumentación requiere una extensa programación desde el corto al medio y largo plazo.

Ante la necesidad de coordinar las intervenciones de la Administración Central (Ministerios de Educación Cultura y Deporte y Ministerio de Fomento), Administración Autonómica (Consejería de Cultura, Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y Consejería de Fomento), Administración Local (Municipio de Antequera) y propietarios implicados, se ha constituido un Protocolo de Colaboración en el que se fijan los cometidos de las distintas Administraciones y el órgano de coordinación entre ellas.

Los instrumentos de planeamiento

El soporte que ordena y programa las intervenciones de cada uno de estos organismos es el Plan Especial de Protección y Mejora del sitio de Los Dólmenes de Antequera, cuyas directrices se establecen en el presente documento.

Como la mayor parte de las medidas promovidas por el Plan Especial: cambios de clasificación del suelo para limitar las expectativas de expansión urbana, remodelación de la infraestructura viaria, cambios de uso y aprovechamiento requieren la Revisión del Plan General también competencia municipal, por lo cual el presente documento se presenta en algunos aspectos como recomendación para la Revisión Parcial del Plan General.

Las intervenciones de obra

Junto con las actividades de planeamiento el contempla un conjunto intervenciones de obra, de las que se contempla un variado y numeroso tipo de actuaciones.

En primer lugar la reducción volumétrica del edificio del Museo del Sitio exigida por ICOMOS.

Otra importante actuación de reducción de impacto que puede acometerse con carácter inmediato es el reforzamiento del arbolado de ribera de los distintos cauces que cruzan el entorno. Ente caso se requiere la colaboración de la Agencia Andaluza del Agua, la Consejería de Medio Ambiente y el municipio. Los proyectos se redactarían en 2018 y las obras se acometerían en 2019.

Algo similar ocurre con la readaptación del viario, con modificación de su trazado y de la sección de los viales con dotación de nuevas aceras arboladas etc. En este caso la actuación sobre las vías interurbanas corresponde a la Consejería de Fomento mientras en las de carácter urbano es responsabilidad municipal.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Otra importante infraestructura por su gran dimensión y por su gran aportación a la transformación de la imagen urbana y la reducción del impacto visual es la de la reconversión del antiguo trazado ferroviario en vía verde. Esta operación requiere la cesión por parte de ADIF (Ministerio de Fomento) a la Consejería de Fomento o directamente al Ayuntamiento. El protocolo de cesiones se debería negociar en simultaneidad con la redacción del Plan Especial.

Las intervenciones puntuales de corrección de impactos que implican la negociación con propietarios concretos, caso del Centro Comercial Día, ya iniciada, o de la Estación de Servicio, si bien su comienzo debe ser inmediato, su desarrollo se debe adaptar a las situaciones de oportunidad.

FASES

El Plan Especial tiene como objetivo la recualificación de los desarrollos urbanísticos verificados en el último medio siglo en el entorno del sitio de los Dólmenes de Antequera. Se trata de un entorno correspondiente aproximadamente al costado oriental y septentrional de la ciudad, ocupado principalmente por actividades industriales, pero también terciarias y residenciales con sus correspondientes infraestructuras.

A dicho fin, si bien se plantean una serie de acciones estructurales que desde el primer momento actúen como catalizadores de la transformación, ésta, por imperativos de viabilidad económica y social, requiere un tiempo prudencial para su desarrollo, tiempo que a efectos de programación se ha estimado en tres cuatrienios.

Dado que, aunque la formulación del Plan Especial sea de competencia municipal, gran parte de las actividades programadas corresponden tanto a la Administración Autonómica como a la Central, para la correcta asignación temporal de las mismas es necesario contar con el compromiso de las partes implicadas, un proceso que debe desarrollarse por medio del Consejo de Coordinación de reciente aprobación.

En la atribución de los costes para las diversas actividades programadas se han considerado los siguientes agentes tal como se detalla en el cuadro adjunto: Ayuntamiento de Antequera, Consejería de Cultura, Consejería de Fomento, Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, ADIF (Ministerio de Fomento) y privados.

En el faseado de las distintas actividades se ha procurado repartir de forma equilibrada las inversiones a comprometer en los tres cuatrienios, si bien las inversiones ya aprobadas por la Consejería de Cultura en el primer cuatrienio para finalizar el edificio del Museo hacen que en este periodo la cifra total aumente desproporcionadamente.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

EL CUADRO DE COSTES POR ETAPAS TEMPORALES Y AGENTES

En los cuadros incluidos en el Estudio económico se detallan los costes estimados para las distintas actividades programadas en el desarrollo del Plan a lo largo de tres cuatrienios y el reparto proporcional a cada uno de los agentes implicados.

En la primera columna se establecen los costes estimados para cada una de las actuaciones que a su vez para las del viario se dividen en tramos tal como se muestra en el esquema adjunto. En el cuadro se distingue primero el tratamiento de dos zonas en las que se plantean grandes actuaciones de transformación: Área de las Estaciones y el Polígono Industrial. No se ha incluido la significativa actuación en las Huertas de la Moraleda al tratarse de una promoción privada que ya cuenta con un Plan Parcial aprobado, algo que también concurre en la urbanización del Cerro de San Cristóbal por lo se excluido igualmente del cómputo. En un segundo apartado se tratan las grandes operaciones de transformación del viario de conexión entre las distintas zonas y, finalmente, las actuaciones singulares. La localización de las distintas zonas consideradas se detalla en el esquema anejo.

1 Y 2 Área de la Estación y sus accesos

Se incluyen en este epígrafe los costes de las obras de urbanización, tanto de reorganización del viario como de adecuación de los espacios públicos, como de intervenciones paisajísticas, arbolado y ajardinamiento etc. Se divide en dos apartados: El entorno de la Antigua Estación y el tratamiento del tridente de calles que desde el Centro Histórico dan acceso a aquélla.

1 Área de la Estación

Se recoge aquí las intervenciones de reordenación del entorno de la Antigua Estación, se excluye las actuaciones específicas de la nueva estación del AVE, por encontrarse ya en proceso de finalización a cargo de ADIF.

Comprende: la urbanización de la plaza delantera de la Estación con el acomodo del bulevar, el desvío de la A7282 para evitar obstáculo de la Villa Romana, el tratamiento de la sucesión de plazas escalonadas, la adecuación paisajística del espacio de la Villa Romana y los espacios verdes y taludes y la reconversión en paseo-vía verde del trazado ferroviario.

5 La reordenación del tridente de calles de acceso a la Estación

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Comprende la reordenación de la pavimentación de las calles y aceras y de la plaza de los Trinitarios así como de la mejora y nueva implantación de arbolado en las mismas.

3 *Polígono industrial*

Esta es la operación más compleja y costosa, tanto por la extensión del espacio tratado como por el número y entidad de las intervenciones previstas.

Por lo que respeta a las actuaciones sobre las carreteras interurbanas se contempla la reordenación de la A7282 en su transcurso por el eje del polígono para transformarla en una calle urbana con sus aceras, ajardinamiento y amueblamiento propias del nuevo carácter, por lo que esta inversión se ha repartido entre el Ayuntamiento, como beneficiario de la transformación, y la Consejería de Fomento, actual responsable de esa infraestructura.

En cuanto al viario interno comprende el cambio de sección pavimento, arbolado y amueblamiento urbano, también aquí se ha dividido en dos grandes zonas: por una parte la correspondiente a las áreas afectadas por Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle en los que la transformación se atribuye a los privados que la promueven, y en el resto, en donde el coste de las mejoras se reparten entre el Ayuntamiento y los comuneros del polígono afectados.

Viario

Como se ha dicho, se detallan aquí los costes atribuidos a los distintos tramos del viario de conexión entre zonas, en las que se comprende tanto las actuaciones sobre la infraestructura cono el tratamiento de adecuación de las zonas verdes y taludes que resultan de la actuación. También aquí se distingue entre las carreteras interurbanas y el viario interno de competencia municipal.

Carreteras interurbanas

Comprende las correcciones de sección y ajardinamiento de la A7282 entre la Estación y el Polígono Industrial, un tramo en el que no se introduce variación de trazado.

Viario municipal

Se refiere a los dos viales en ángulo que circundan el Recinto delos Dólmenes por sus costados Oeste y Sur, correspondientes respectivamente a las calles del Cementerio y Málaga.

Por lo que respecta a la Calle del Cementerio, además de la intervención sobre la propia vía, incluye también el tratamiento del nuevo estacionamiento arbolado propuesto sobre el espacio triangular que el PGOU calificaba para Estación de Servicio.

En cuanto a la Calle Málaga incluye el cambio de sección y ajardinamiento de la Calle en la que ahora se incluye un fragmento de la franja sur del Recinto Arqueológico.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Los tramos F, G y H componen los distintos sectores en los que se ha dividido la intervención sobre le vial que limita por el norte la orla de las huertas del Río de la Villa, separándolas de la Barriada de los Dólmenes, para crear un paseo panorámico y un acceso de entrada a la ciudad en los estacionamientos disuasorios de la Huertas de la Moraleda.

En el tramo F se trata de la adecuación de una calle existente, en el G es un camino que se convierte en calle, mientras el H es de nueva creación.

El tramo J corresponde al paseo y calle de borde por el costado meridional de las huertas que discurre desde el Polígono Industrial hasta el Puente de los Remedios. En este caso se trata de una calle existente que se ha de adaptar a su nuevo cometido de acceso rodado y de paseo de cornisa sobre el espacio de huertas del Río de la Villa.

El tramo K se refiere al ensanchamiento del tablero del Puente de los Remedios para habilitarlo a dos sentidos de circulación y una acera.

La letra L corresponde a la organización de un estacionamiento arbolado anejo al Palacio de Congresos.

M describe la creación de sendas peatonales a ambos lados del Río de la Villa.

N comprende sendas a lo largo del Río de la Villa.

Actuaciones singulares

Q Corresponde a las obras de reducción volumétrica, exigida por ICOMOS, y finalización de edificio de museo, así como al establecimiento de su contenido museográfico.

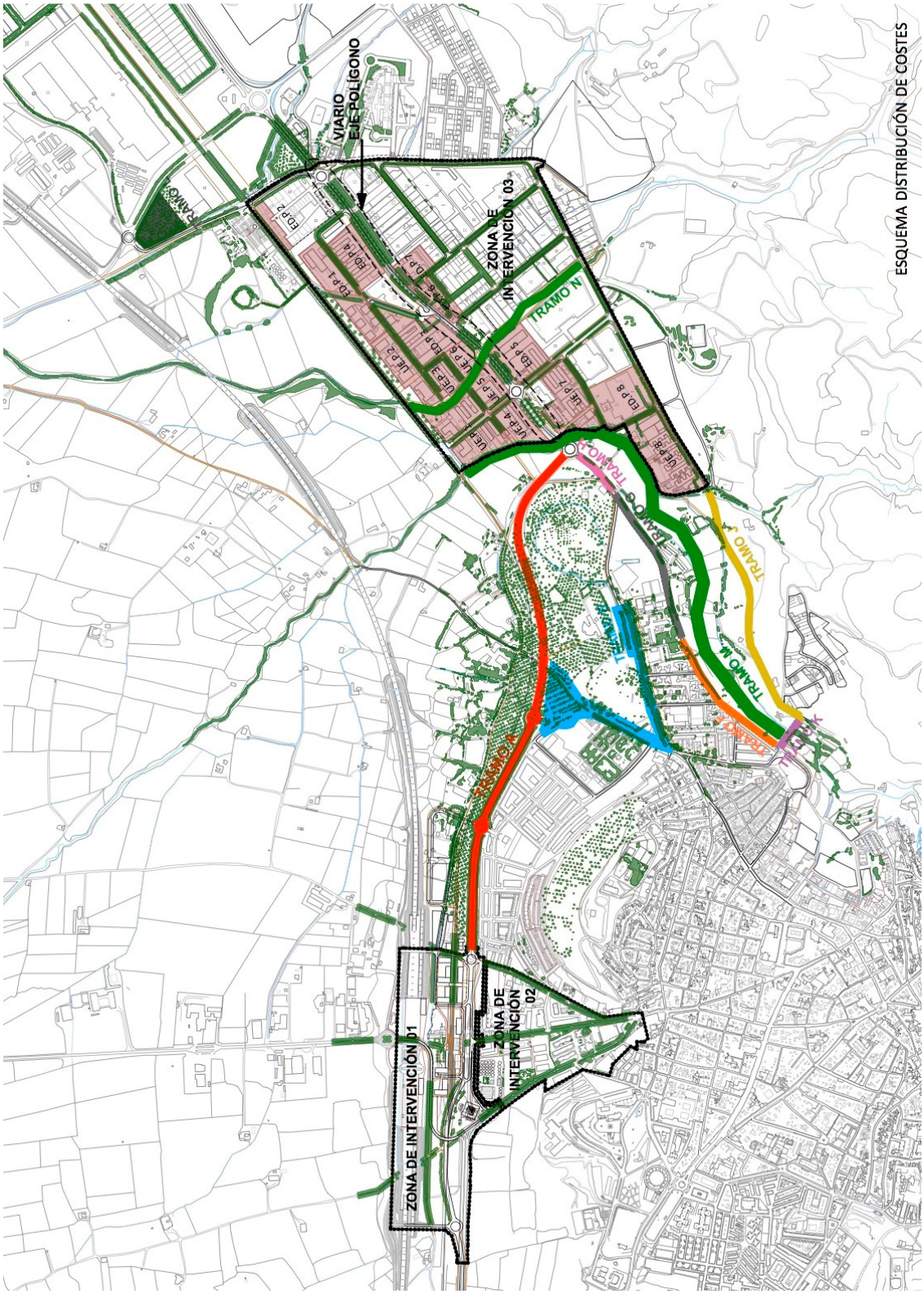
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

6 ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

Conforme establece el artículo 19.3 de la LOUA, el estudio económico – financiero es uno de los documentos en que se materializan los instrumentos de planeamiento, en este caso el Plan Especial. Su contenido, viene condicionado en función del alcance y la naturaleza del mismo. En nuestro caso, se dan los requisitos para que contenga todos los elementos imprescindibles para su formulación:

1. una relación concreta y precisa de las actuaciones contempladas por el Plan Especial incluyendo las actuaciones recomendadas para la Revisión Parcial del Plan General,
2. la evaluación económica de aquellas actuaciones que suponen un coste de ejecución,
3. una programación temporal por cuatrienios, y
4. una asignación de cada actuación por agentes inversores, en función del régimen de atribuciones entre el sector privado y las distintas Administraciones.

Adicionalmente, siendo el Ayuntamiento el impulsor básico del Plan Especial, se ha sido especialmente cuidadoso en tratar de constatar la viabilidad económica de las propuestas contenidas para la Hacienda Local, analizando también la capacidad inversora municipal, a la vista de su comportamiento inversor en los últimos años.

En cuanto a las restantes Administraciones Públicas, atendiendo al carácter tan localizado y puntual de lo que constituye el contenido del Plan Especial, cual es la protección y mejora del entorno del sitio de los dólmenes, se ha renunciado a realizar una evaluación macro del impacto en sus respectivas Haciendas, por entender que su resultado sería no significativo.

1. Actuaciones contempladas y su coste

Se ha evaluado en un apartado anterior, de forma pormenorizada, actuación por actuación, la inversión estimada o coste de las actuaciones contempladas en el Plan. En su mayoría han sido obtenidas mediante la aplicación de costes unitarios, y si eran actuaciones incluidas en el Plan Director del CADA, al coste al que eran evaluadas en el mismo.

1. COSTES AGREGADOS

AMBITO	COSTE (€)
Zona de intervención	13.615.623
Viario	7.795.120
Actuaciones singulares	8.595.250
TOTAL	**30.005.993**

En términos agregados se prevén actuaciones que totalizan un coste de algo más de 30 millones de euros, de los que 13,6 M€ se materializan en Zonas de Intervención, concentradas en su mayor parte en la Zona de Intervención 3, el Polígono Industrial (10 M€). Las diez actuaciones de viario que se contemplan totalizan otros 7,8 M€, siendo las de mayor coste la de Calle Málaga, por 1,9 M€, la mejora de viario del vial Sur Río de la Villa, por 1,2 M€ y la reconversión del camino del Vial Norte, por 1,0 M€. Existe una única actuación singular, que es la finalización del Museo de sitio y la museografía, por 8,6 M€.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

2. ASIGNACIÓN POR ETAPAS

Zona	Descripción	CUATRIENIO 1	2	3	TOTAL GENERAL
1	**Área de la estación 1**		**1.088.050**	**1.088.050**	**2.176.100**
	Vía verde		302.400	302.400	604.800
	Arbolado de alineación		38.320	38.320	76.640
	Plaza		265.000	265.000	530.000
	Zonas verdes, taludes		235.380	235.380	470.760
	Calles nuevas		98.700	98.700	197.400
	Villa Romana		148.250	148.250	296.500
2	**Área de la estación 2. Acceso desde el Centro**			**1.415.200**	**1.415.200**
	Tramo 1			319.800	319.800
	Tramo 2			295.200	295.200
	Tramo 3			675.000	675.000
	Arbolado de alineación			125.200	125.200
3	**Polígono industrial Antequera**	**1.706.662**	**5.098.652**	**3.219.009**	**10.024.323**
	Mejora de viario interior.resto polígono		3.054.375	3.054.375	6.108.750
	Arbolado de alineación		164.634	164.634	329.268
	Mejora de viario en el eje del polígono	1.664.062	1.664.063		3.328.125
	Arbolado de alineación	42.600	42.600		85.200
	Parque Vía Verde		172.980		172.980
Viario					
A	**A-7282 Mejora tramo existente**		**418.535**	**418.535**	**837.070**
	Zonas verdes, taludes		320.775	320.775	641.550
	Arbolado de alineación		97.760	97.760	195.520
E	**Calle Málaga**		**1.857.750**		**1.857.750**
	Mejora de viario tipo 3		685.500		685.500
	Nuevo viario		646.250		646.250
	Aparcamiento olivos		526.000		526.000
F	**Vial Norte Rio de la Villa. Mejorar calle existente**	**675.000**			**675.000**
	Mejora de viario tipo 4	675.000			675.000
G	**Vial Norte Rio de la Villa. Reconversión de camino**	**1.006.000**			**1.006.000**
	Mejora de viario tipo 1	390.000			390.000
	Nuevo viario	616.000			616.000
H	**Vial Norte Río de la Villa, Nuevo trazado**	**650.000**			**650.000**
	Nuevo viario tipo 4	597.500			597.500
	Viaducto	52.500			52.500
J	**Vial Sur Río de la Villa**	**1.176.000**			**1.176.000**
	Mejora de viario tipo 4	1.176.000			1.176.000
K	**Puente de los Remedios**	**780.000**			**780.000**
	Ampliación tablero	780.000			780.000
L	**Palacio de congresos**			**303.000**	**303.000**
	Zonas verdes, taludes			303.000	303.000
M	**Sendas Río de la Villa**		**357.000**		**357.000**
	Paseo longitudinal (a ambos lados)		357.000		357.000
N	**Sendas Arroyo de las Adelfas**		**153.300**		**153.300**
	Paseo longitudinal (a ambos lados)		153.300		153.300
Actuaciones singulares					
	Finalización Museo de Sitio	**8.595.250**			**8.595.250**
	TOTAL. IVA no incluido	**14.588.912**	**8.973.287**	**6.443.794**	**30.005.993**

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

2. **Asignación por etapas**

Se contempla un plazo para la ejecución de las actuaciones previstas de tres cuatrienios, atendiendo a los criterios de priorización establecidos por el Plan; la asignación no se realiza por años, sino para el conjunto del cuatrienio.

En el primer cuatrienio se concentra el 48% del coste total de las actuaciones evaluadas en el Plan, 14.588.912 euros, como consecuencia de que en el mismo se prevé ejecutar la totalidad del Museo del sitio, por 8.595.250 euros, así como una parte importante (6,0 M€) de las mejoras del viario en unidades de ejecución (4,3 M€) y en el eje principal del Polígono Industrial de Antequera (1,7 M€). En este cuatrienio le procedería a la ejecución completa los viales municipales F, G, H, J, K y L.

En el segundo cuatrienio se programa ejecutar 8.973.287 euros, cerca del 30% de la inversión prevista, lo que supone finalizar el resto de las mejoras de viario en el eje del Polígono Industrial correspondiente a la carretera A-7282 (1,9 M€) y la mitad del coste de la mejora del viario interior del resto del polígono (3,2 M€). También se ejecuta íntegramente el nuevo viario y la mejora del de calle Málaga (1,9 M€).

Finalmente en el tercer cuatrienio se presupuesta ejecutar 6.443.794 euros, algo más del 20% de la inversión total restante. En él se prevé finalizar la ejecución de la actuación del Área de la Estación 1 así como íntegramente los accesos a dicha área desde el Centro (en su conjunto, 2,5 M€), en las zonas de intervención 1 y 2; no obstante la actuación de mayor coste a ejecutar es la terminación de los viarios del Polígono Industrial (3,2 M€); se ejecutan, asimismo, los viarios A y L.

3. Distribución por agentes inversores

Son múltiples los agentes económicos implicados en la ejecución de las diversas actuaciones contempladas en el Plan Especial; concretamente, consideramos aquí los siguientes:

- El Ayuntamiento de Antequera
- La Junta de Andalucía, a través de tres de sus Consejerías: Fomento y Vivienda, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Cultura,
- El Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF, dependiente del Ministerio de Fomento, y
- El sector privado.

La asignación por agentes, dentro de cada actuación se corresponde, tanto con el ámbito competencial como con el grado de compromiso previsible de cada agente, atendiendo al carácter de cada una de ellas.

Obviamente el Ayuntamiento de Antequera es el agente más directamente implicado en la ejecución del Plan Especial, lo que tiene también su reflejo en términos de compromiso económico: un 43% de los 30 millones de euros de la inversión total, 12,9 M€ le son asignados. En una proporción o en otra, interviene en la práctica totalidad de las actuaciones: asume de forma exclusiva el compromiso de ejecución de la zona de intervención 2, las tres calles de acceso desde el Centro al área de la estación (1,4 M€), así como en la ejecución de los viales F, G, H, J, K y L (4,6 M€ en total); comparte con el sector privado al cincuenta por ciento el coste de ejecución de la parte de las mejoras del viario interior del Polígono Industrial no comprendidas en las áreas objeto de transformación mediante Unidades de Ejecución o Estudios de Detalle (3,2 M€) y con la Consejería de Fomento, también al 50%, el coste de la mejora de la carretera A-7282 en el eje del mismo (1,7 M€); en la mejora del viario de la calle Málaga (1,9 M€ en total), compartida con la Consejería de Cultura, asume el coste de su ejecución en un 80%.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

3. DISTRIBUCIÓN POR AGENTES INVERSORES

		AYUNTAMTO	CONSEJERÍAS			ADIF	PRIVADOS	TOTAL
Zona	Descripción		Fomento	Ambiente	Cultura			GENERAL
1	**Área de la estación 1**	**435.220**	**652.830**			**652.830**	**435.220**	**2.176.100**
	Vía verde	120.960	181.440			181.440	120.960	604.800
	Arbolado de alineación	15.328	22.992			22.992	15.328	76.640
	Plaza	106.000	159.000			159.000	106.000	530.000
	Zonas verdes, taludes	94.152	141.228			141.228	94.152	470.760
	Calles nuevas	39.480	59.220			59.220	39.480	197.400
	Villa Romana	59.300	88.950			88.950	59.300	296.500
2	**Área de la estación 2. Acceso desde el Centro**	**1.415.200**						**1.415.200**
	Tramo 1	319.800						319.800
	Tramo 2	295.200						295.200
	Tramo 3	675.000						675.000
	Arbolado de alineación	125.200						125.200
3	**Polígono industrial Antequera**	**4.925.671**	**1.706.663**	**172.980**			**3.219.009**	**10.024.323**
	Mejora de viario interior.resto polígono	3.054.375					3.054.375	6.108.750
	Arbolado de alineación	164.634					164.634	329.268
	Mejora de viario en el eje del polígono	1.664.062	1.664.063					3.328.125
	Arbolado de alineación	42.600	42.600					85.200
	Parque Vía Verde			172.980				172.980
Viario								
A	**A-7282 Mejora tramo existente**		**837.070**					**837.070**
	Zonas verdes, taludes		641.550					641.550
	Arbolado de alineación		195.520					195.520
E	**Calle Málaga**	**1.486.200**			**371.550**			**1.857.750**
	Mejora de viario tipo 3	548.400			137.100			685.500
	Nuevo viario	517.000			129.250			646.250
	Aparcamiento olivos	420.800			105.200			526.000
F	**Vial Norte Rio de la Villa. Mejorar calle existente**	**675.000**						**675.000**
	Mejora de viario tipo 4	675.000						675.000
G	**Vial Norte Rio de la Villa. Reconversión de camino**	**1.006.000**						**1.006.000**
	Mejora de viario tipo 1	390.000						390.000
	Nuevo viario	616.000						616.000
H	**Vial Norte Río de la Villa, Nuevo trazado**	**650.000**						**650.000**
	Nuevo viario tipo 4	597.500						597.500
	Viaducto	52.500						52.500
J	**Vial Sur Río de la Villa**	**1.176.000**						**1.176.000**
	Mejora de viario tipo 4	1.176.000						1.176.000
K	**Puente de los Remedios**	**780.000**						**780.000**
	Ampliación tablero	780.000						780.000
L	**Palacio de congresos**	**303.000**						**303.000**
	Zonas verdes, taludes	303.000						303.000
M	**Sendas Río de la Villa**			**357.000**				**357.000**
	Paseo longitudinal (a ambos lados)			357.000				357.000
N	**Sendas Arroyo de las Adelfas**			**153.300**				**153.300**
	Paseo longitudinal (a ambos lados)			153.300				153.300
Act singular								
	Finalización Museo de Sitio				**8.595.250**			**8.595.250**
	TOTAL. IVA no incluido	**12.852.291**	**3.196.563**	**683.280**	**8.966.800**	**652.830**	**3.654.229**	**30.005.993**

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

La Consejería de Cultura es el segundo agente implicado, al asumir un compromiso de inversión de casi nueve millones de euros en total, un 30% de las inversiones contempladas en el Plan. De esta cantidad, debe reseñarse que 8,6 M€ ya se encuentran incluidas dentro del Plan Director del Conjunto Arqueológico Dólmenes de Antequera, siendo el resto actuaciones menores vinculadas a la ejecución de las obras previstas en calle Málaga antes reseñadas (viario E).

El sector privado contribuye como tercer agente con un total de 3,7 M€ (12,2% del coste total del Plan), de los que 3,2 M€ se concentran en las mejoras viarias del Polígono Industrial en las áreas objeto de transformación por iniciativa privada.
El cuarto agente implicado es la Consejería de Fomento y Vivienda, con un total de 3,2 millones de euros (10,6%), centrado fundamentalmente en su aportación a la mejora del viario en el eje del Polígono Industrial de Antequera (1,7 M€), así como en la mejora del tramo existente de la carretera A-7282, viario A.

A la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se le asignan tres actuaciones, dos de ellas a emprender en solitario, con un coste total de 683.000 euros, el 2,3% del coste total del Plan.

Finalmente, de ADIF se espera una única inversión: la zona de intervención 1 (652.830 euros, 2,2% de la inversión total), en coparticipación con el Ayuntamiento, la Consejería de Fomento y el sector privado.

4. Inversión municipal por cuatrienios

Al comienzo de este documento se ha hecho referencia al interés en testar la viabilidad económica del Plan Especial, cuanto menos, de la forma más fehaciente posible, para el ente local. Para ello, es preciso descender al detalle de cómo se distribuyen entre los tres cuatrienios, el compromiso de inversión asignada al Ayuntamiento por el montante total de 12.852.291000 euros. La información viene contenida en la tabla 4 siguiente.

La carga inversora municipal resulta distribuida de forma sustancialmente homogénea entre los tres cuatrienios, con una tendencia decreciente: 5,1 M€ el primer cuatrienio, 4,2 M€ el segundo y 3,5 M€ el tercero, con unas medias anuales por cuatrienio que descienden desde el 1.285.000 €/año a los 886.000 €, siendo la media anual para el conjunto de los tres cuatrienios de 1.071.000 euros.

La ejecución completa de los viales F, G, H, J y K , que corre a cargo exclusivamente del Ayuntamiento, absorbe en este primer cuatrienio el 94% de los 5,1 M€ de la inversión municipal. En el segundo cuatrienio, los 4,2 M€ de la inversión municipal se concentra en el Polígono Industrial (2,5 M€) y en la ejecución del viario E de calle Málaga (1,5 M€) y en el tercer cuatrienio es la terminación de las actuaciones en las tres zonas de intervención las que absorben 3,2 de los 3,5 M€ de la inversión municipal programada para el mismo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

4. INVERSIÓN MUNICIPAL POR CUATRIENIOS

Zona de intervención	Descripción	CUATRIENIO 1	2	3	TOTAL MUNICIPAL
1	**Área de la estación 1**		**217.610**	**217.610**	**435.220**
	Vía verde		60.480	60.480	120.960
	Arbolado de alineación		7.664	7.664	15.328
	Plaza		53.000	53.000	106.000
	Zonas verdes, taludes		47.076	47.076	94.152
	Calles nuevas		19.740	19.740	39.480
	Villa Romana		29.650	29.650	59.300
2	**Área de la estación 2. Acceso desde el Centro**			**1.415.200**	**1.415.200**
	Tramo 1			319.800	319.800
	Tramo 2			295.200	295.200
	Tramo 3			675.000	675.000
	Arbolado de alineación			125.200	125.200
3	**Polígono industrial Antequera**	**853.331**	**2.462.835**	**1.609.505**	**4.925.671**
	Mejora de viario interior.resto polígono		1.527.187	1.527.188	3.054.375
	Arbolado de alineación		82.317	82.317	164.634
	Mejora de viario en el eje del polígono	832.031	832.031		1.664.062
	Arbolado de alineación	21.300	21.300		42.600
	Parque Vía Verde				
Viario					
A	**A-7282 Mejora tramo existente**				
	Zonas verdes, taludes				
	Arbolado de alineación				
E	**Calle Málaga**		**1.486.200**		**1.486.200**
	Mejora de viario tipo 3		548.400		548.400
	Nuevo viario		517.000		517.000
	Aparcamiento olivos		420.800		420.800
F	**Vial Norte Rio de la Villa. Mejorar calle existente**	**675.000**			**675.000**
	Mejora de viario tipo 4	675.000			675.000
G	**Vial Norte Rio de la Villa. Reconversión de camino**	**1.006.000**			**1.006.000**
	Mejora de viario tipo 1	390.000			390.000
	Nuevo viario	616.000			616.000
H	**Vial Norte Río de la Villa, Nuevo trazado**	**650.000**			**650.000**
	Nuevo viario tipo 4	597.500			597.500
	Viaducto	52.500			52.500
J	**Vial Sur Río de la Villa**	**1.176.000**			**1.176.000**
	Mejora de viario tipo 4	1.176.000			1.176.000
K	**Puente de los Remedios**	**780.000**			**780.000**
	Ampliación tablero	780.000			780.000
L	**Palacio de congresos**			**303.000**	**303.000**
	Zonas verdes, taludes			303.000	303.000
Actuaciones singulares					
	Finalización Museo de Sitio				
	TOTAL. IVA no incluido	**5.140.331**	**4.166.645**	**3.545.315**	**12.852.291**

5. Capacidad inversora y viabilidad municipal

Tras la entrada en vigor de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, la capacidad de inversión de los ayuntamientos quedó más acotada en cuanto a sus posibilidades de recurso al crédito como fuente de financiación, debiendo ceñirse a su ahorro neto, más las enajenaciones reales y las transferencias de capital: ésta suma es el límite con el

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

que puede contar un Ayuntamiento para financiar sus gastos de capital, sin incurrir en déficit financiero, lo que le obligaría a tener que elaborar un plan financiero.

Sobre esta base, la tabla 5 siguiente resume el cálculo de la capacidad de inversión municipal para el período 2011 – 2016, en términos de derechos reconocidos netos en ingresos y obligaciones liquidadas en gastos.

5. CAPACIDAD DE INVERSIÓN MUNICIPAL - EVOLUCIÓN 2011-2016 (*)

CAPITULOS - AÑOS	2011	2012	2013	2014	2015	2016
C.1. IMPUESTOS. DIRECTOS	13.556.859	14.894.742	15.385.977	17.126.683	17.583.634	21.929.488
C.2. IMPTOS. INDIRECTOS	866.336	840.755	-148.166	391.122	296.119	427.854
C.3. TASAS, Y OTROS.INGR.	3.157.450	7.497.748	2.148.353	2.041.507	1.761.379	2.797.243
C.4. TRANSF. CORRIENTES	10.796.950	11.445.814	13.013.552	14.146.129	13.492.768	14.423.462
C.5.INGR.PATRIMONIALES	823.860	86.103	443.111	424.329	402.945	425.045
C.6.ENAJ.INVERS.REALES	263.705	1.391.341	1.300.099	1.207.534	875.826	748.710
C.7.TRANSFERENC.CAPITAL	4.157.631	1.128.108	1.367.634	3.320.990	1.402.951	1.550.451
INGRESOS	**33.622.791**	**37.284.611**	**33.510.560**	**38.658.294**	**35.815.622**	**42.302.253**
C.1. GASTOS DE PERSONAL	12.015.089	11.733.660	12.459.821	12.711.814	13.334.345	12.594.476
C.2. GASTOS CORRIENTES	7.167.920	8.325.406	6.645.581	6.723.640	6.927.779	9.822.572
C.3. GASTOS FINANCIEROS	412.787	662.773	731.148	631.270	224.294	161.819
C.4. TRANSF. CORRIENTES	4.595.643	6.204.397	5.636.456	7.636.176	7.089.847	8.197.583
C.9. PASIVOS FINANCROS	1.463.550	1.800.914	2.313.047	2.142.432	9.889.601	2.308.959
GASTOS	**25.654.989**	**28.727.150**	**27.786.053**	**29.845.332**	**37.465.866**	**33.085.409**
CAPACIDAD DE INVERSIÓN	**7.967.802**	**8.557.461**	**5.724.507**	**8.812.962**	**-1.650.244**	**9.216.844**

(*) Derechos reconocidos netos en ingresos y obligaciones liquidadas en gastos

El resultado obtenido varía según el año entre un máximo de 9,2 M€ en 2016 y un mínimo de -1,6 M€ en 2015. Sin perjuicio de esta dispersión, la media para todo el período considerado es de 6,4 M€ anuales. Si excluimos los dos primeros años, 2011 y 2012, por no estar todavía en vigor la Ley 2/2012, y nos centramos en el cuatrienio 2013 – 2016, más próximo al escenario económico vigente, la capacidad de inversión media anual para el cuatrienio se sitúa en 5,5 millones de euros, cifra que estimamos representativa y extrapolable a los próximos cuatrienios, sobre unas bases conservadoras.

Pero, ni toda la inversión municipal tiene carácter urbanístico (p. ej., los programas o aportaciones a planes de empleo se integran en el capítulo 6) ni cabe prever que las actuaciones vinculadas a la declaración de una unidad patrimonial de primer orden, como es el conjunto dolménico de Antequera, monopolice la totalidad de la actividad urbanística municipal. Por otra parte, la gestión económica y presupuestaria de un ayuntamiento no deja de ser fruto de una decisión política anual de su Corporación, dentro del marco legal vigente de estabilidad y sostenibilidad.

En los apartados anteriores evaluamos que para el Ayuntamiento el compromiso inversor que se derivaba de la ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Especial era de una media de 1.071.000 euros anuales. Por otra parte, su capacidad inversora media anual la hemos estimado en 5.500.000 euros.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

Cabría pues concluir que, **sólo con que las sucesivas Corporaciones se comprometieran a dedicar en los próximos cuatrienios, como media, una quinta parte de su capacidad de inversión, en un proyecto tan prioritario para la ciudad como es satisfacer los requisitos impuestos por la UNESCO para la inscripción de los Dólmenes como Patrimonio Mundial, podría afirmarse que el Plan Especial es económicamente viable.**

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

7 FICHAS: UNIDADES DE EJECUCIÓN

EL ÁREA DE LAS ESTACIONES

Desarrolla parcialmente la zona PE-SG-CIT prevista en el PGOU como un Plan Especial del Sistema general del Centro Intermodal del Transporte. La posterior localización de la Estación de Autobuses en otro lugar y la edificación dela nueva estación del AVE, así como la inclusión del espacio del cortijo inicialmente excluido, junto con la conservación preceptiva de los edificios de la antigua estación, ha transformado sensiblemente dichas previsiones anteriores así como el propio ámbito delimitado que adquiere una mayor amplitud.

El PGOU no establecía una edificabilidad determinada para esta zona aunque si la consideraba como suelo urbanizable sectorizado adscrito a las áreas de reparto 4-a y 4-b.

Como se ha indicado en apartados anteriores el presente Plan considera al espacio de las estaciones como un fragmento de un conjunto urbano más amplio y dotado de una acusada identidad: el definido por el tridente de calles que parten de la puerta del centro histórico junto al monumental convento de los Trinitarios y se cierran transversalmente por las líneas de ferrocarril y en el que incluye la Villa Romana de la Estación. Dentro de ese conjunto se distinguen dos áreas diferenciadas: el ámbito propio de las estaciones y el del tridente de las calles que desde aquel conducen al centro histórico.

Ámbito específico de las estaciones

Dentro de la zona se prevé un desarrollo conjunto dentro de una misma Unidad de Ejecución del área en la que predominan las propiedades públicas (UE.E1). Las propiedades objeto de reparcelación corresponden a ADIF, carreteras, ayuntamiento y privados. En el extremo oriental queda un área de usos industriales de propiedad privada en donde la reordenación prevista no requiere reparcelación por lo que se ha excluido de la Unidad de Ejecución si bien su futuro desarrollo se ordena mediante un Estudio de Detalle (ED.E1).

UE.E1

Consta de tres áreas, todas ellas atravesadas por el antiguo trazado ferroviario transformado en vía verde: Área Central de las Estaciones, Área Oeste y Área Este

Los usos previstos son los de servicios ligados a la estación ferroviaria con predominio de los espacios públicos, con una edificabilidad para cada una de las tres áreas de 0,5 m2/m2.

Área central

El área central se caracteriza por la organización de una plaza en dos niveles que establece la conexión entre la ciudad, la antigua y la nueva estación.

El recinto se encuentra delimitado por sus costados norte este y oeste por sendas calles y al sur por la vía de circunvalación Norte. Al tratarse del sistema general de infraestructuras viarias, su

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

obtención y tratamiento es ajeno a la Unidad de Ejecución. El conjunto del área corresponde a propiedad de ADIF salvo la parcela del cortijo, propiedad privada.

La plaza superior, correspondiente a la antigua estación, contiene dos antiguos edificios que se catalogan: la Antigua Estación y el edificio de servicios de esta situado al oeste de aquella, además se propone un nuevo edificio de usos terciarios al Este.

La vieja estación atendería a los usuarios del vehículo eléctrico que discurre por la vía verde, mantendría la cafetería actual y serviría como centro de información y recepción del patrimonio de las Tierras de Antequera.

En el antiguo edificio de servicios se propone, de forma indicativa, un local expositivo de la oferta olivarera. En el nuevo edificio de baja más dos el uso es libre

La plaza inferior, situada 4 m bajo la anterior y otros 4 m sobre la estación del AVE, contiene el edificio del antiguo cortijo con su jardín que se cataloga y mantiene con la previsión de uso hotelero. Frente a la fachada del Cortijo se establece una plaza que se delimita por el norte por una franja comercial situada bajo la rasante de la plaza superior y por el oeste con un edificio de tres plantas de uso terciario, la fachada sur queda libre abierta hacia la estación del AVE y la Vega. La unión entre los tres niveles de plazas se hace por rampas y escaleras.

Área Oeste

Toda el Área es de propiedad pública: ADIF y carreteras, con una sola parcela edificable en la que sitúa un edificio en L cuyo brazo norte sur es de dos plantas mientras que el transversal este oeste es de dos.

Área Este

Comprende varios edificios de nueva construcción a ambos lados de la vía verde, dos al norte y tres a la sur. Los bloques en sentido norte sur son de tres plantas y dos en el este oeste. a. La estratégica disposición de esta área, y de su vecina, sobre una glorieta que conecta las vías A2782 (Circunvalación) y A2781 (carretera de Córdoba) constituye una atractiva alternativa para el desplazamiento de la estación de servicio y concesionario de automóviles contigua al dolmen de Viera.

ED.E1

Contiene dos grupos de antiguos edificios industriales surgidos tras la construcción de la estación a fines del siglo XIX, parte de los cuales se cataloga, con admisión de renovación y nueva construcción en el resto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

El área del tridente

La principal intervención se dirige a la recualificación del espacio público mediante el tratamiento de los pavimentos y el arbolado de las tres calles que lo conforman. Una especial atención se dedica a la plaza frontera del Convento de los Trinitarios donde confluyen las tres calles como puerta de entrada al centro histórico, aquí se plantea una ordenación de este espacio singular tanto en el tratamiento de sus distintos niveles como en la pavimentación y el arbolado que debe resolverse mediante un estudio de detalle y proyecto de urbanización.

Junto con estas actuaciones sobre el espacio público el PGOU contemplaba la transformación de dos antiguas implantaciones industriales en residenciales mediante sendos estudios de detalle: SUNC-RC y SUNC-VR. La primera de ellas se mantiene, si bien regularizando la fachada a la plaza de la estación en línea con los edificios contiguos.

En cuanto al segundo a diferencia de la prevista demolición de los silos olivareros existentes prevista en el PGOU para facilitar la recuperación de la Villa Romana, se considera que basta con la liberación de la esquina no edificada del solar para poder concluir la excavación y puesta en valor del cuerpo principal de la villa, por lo que se puede mantener la edificación existente al tiempo que se posibilita su ampliación en el espacio vacante al sur de aquélla.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

El POLÍGONO INDUSTRIAL

UE.P 1

Comprende un área de la máxima importancia para el logro del objetivo de mitigación del impacto del polígono industrial en las visuales desde los Dólmenes a la Peña de los Enamorados ya que se encuentran en el primer término y en ángulo conformado por la ribera del Río de la Villa y la Vía Verde.

En la actualidad, salvo unas oficinas de la Junta de Andalucía, el uso predominante es el de pequeñas naves taller, un uso que resultará escasamente competitivo tras la propuesta transformación de la zona. Por ello se propone para esta unidad el uso terciario.

La nueva ordenación conlleva un retranqueo que permite liberar la ribera derecha del Río de la Villa, una zona inundable, dedicando dicha franja a verde privado así como a una senda de ribera.

UE.P 2

Este ámbito, situado en la zona central del frente a la Vía Verde, se extiende entre el Arroyo de las Adelfas y la parcela de la fábrica de extrusionado de aluminio, hoy abandonada. En la actualidad contiene varias naves taller con fachadas ciegas hacia la vega y la Vía Verde, un uso inadecuado a las favorables condiciones creadas por la apertura al paisaje de la Vega que facilita la transformación de la citada Vía Verde, por lo que se propone un uso terciario que se aproveche de esas nuevas condiciones.

UE.P 3

Delimitada entre vías de servicio existentes en tres de sus costados, mientras el cuarto da frente al Arroyo de las Adelfas. Es la única Unidad definida en la franja Norte del Polígono que no da frente ni a la vía verde ni al transformado eje del polígono. No se plantea ningún tipo de cesión específica por lo que su ejecución no resulta prioritaria en el objetivo de transformación del Polígono.

UE.P 4

También esta área disfruta de un emplazamiento singular en el ángulo formado por la vía de circunvalación eje del Polígono y la ribera del Río de la Villa a la entrada del Polígono desde el centro de Antequera, tal singularidad le confiere un especial atractivo para el uso terciario, ya afirmado en la actualidad por la presencia de locales de venta de automóviles.

Al igual que en el resto de unidades que dan frente al Río de la Villa, se propone un aumento del retranqueo en este frente mediante una zona verde privada y la creación de una senda de ribera, con objeto de conseguir una mejor protección del cauce.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

UE.P 5

Presenta una favorable disposición de esquina a dos vías principales: el eje del polígono y la vía transversal, además dispone de una vía de servicio en la trasera completándose la delimitación con el frente al cauce del arroyo de las Adelfas. Una localización especialmente propicia al uso terciario. La única limitación propuesta es el establecimiento de un ligero retranqueo al cauce del arroyo.

UE.P 6

Esta pequeña unidad se encuentra delimitada entre el eje de la carretera de Granada por el Sur, la calle de las Adelfas por el Norte, el arroyo del mismo nombre por el Oeste y la gran parcela del distribuidor de camiones por el Este. Su rasante se encuentra deprimida respecto al eje de la carretera de Granada por lo que las tres parcelas que la componen alojando naves industriales tienen su acceso por la calle trasera.

Como en las otras unidades que dan frente a la carretera de Granada se propone un uso terciario. Igualmente se plantea una pequeña cesión en el costado del Arroyo para facilitar la creación de una senda de ribera. La nueva ordenación deberá resolver el problema de la discontinuidad de rasantes de forma que se facilite la apertura y accesibilidad al eje de la carretera de Granada.

UE.P 7

Presenta una estratégica situación a la entrada del Polígono, al sur de la Carretera de Granda, con una de sus fachadas sobre la Ribera de la Villa y la opuesta sobre la Avenida Principal. Dentro del perímetro, definido en tres lados por calles y el cuarto, como se ha dicho, por la franja de huertas del Río, se ha excluido la parcela ocupada por el Hotel Lozano en la que no se plantea ninguna transformación al corresponder con los objetivos del Plan Especial.

Por sus especiales características esta unidad se plantea con un uso terciario predominante.

UE.P 8

Este ámbito, dispuesto en la extremidad suroeste del Polígono, ofrece unas circunstancias singulares que propician su transformación. Por una parte todos sus edificios se encuentran abandonados y, por otra, se encuentra inserto en el paisaje de ribera del Río de la Villa lo que lo convierte en un espacio especialmente adecuado para el cambio de su actual uso industrial a terciario y dotacional.

Como en las otras unidades que dan frente al cauce del Río de la Villa la ordenación propuesta para la reconversión al uso residencial se condiciona al establecimiento de una franja de espacio verde privado de 20 m de ancho.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

OTROS ÁMBITOS DEL POLÍGONO OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE

ED.P 1

Está compuesto por dos parcelas de una misma propiedad situadas a lo largo de la vía verde a ambos lados del antiguo Camino de los Cipreses. Dan frente a la vega y al recinto del Tholos del Romeral desde una posición dominante por su elevada cota, lo que las dota de un singular atractivo paisajístico. En la actualidad ambas se encuentran ocupadas por una misma industria que ha cesado en su actividad, lo que facilita su transformación. Las características del lugar lo hacen especialmente indicadas para el uso terciario o dotacional, de forma que se establezca una complejidad de usos. Por dichas circunstancias, constituye, junto con su vecina por el Sur UE.P 6, un lugar especialmente propicio para iniciar en profundidad la transformación del Polígono.

ED.P 2

Se compone de un conjunto de estrechas naves situadas al fondo del antiguo Polígono de la Azucarera. Si bien conforman la fachada de dicho Polígono a la Vía Verde, precisamente en el frente del recinto del Tholos de el Romeral, ofrecen una fachada ciega al mismo. La proyectada desafectación ferroviaria va a dotar a estas modestas naves de unas condiciones singularmente favorables por lo que plantea su transformación para adaptarlos al uso terciario, de forma que se cree una nueva fachada abierta a la vía verde.

ED.P 3

Esta actuación se desarrolla con frente a la vía eje del Polígono al Sur, el Arroyo de la Adelfas al oeste el Camino de los Cipreses al este y calles internas del Polígono en su fachada posterior. En la actualidad el nivel de la parcela componentes se encuentra deprimido con respecto al eje central del Polígono por lo que su acceso se realiza por las calles traseras. Con objeto de poder disfrutar del atractivo que significa la transformación de la actual carretera de Granada en gran bulevar comercial, los nuevos desarrollos plantearán un cambio de las rasantes actuales.

Se trata de una única parcela ocupada por un centro de distribución de camiones, un uso extensivo impropio de la situación de centralidad que plantea para esta zona del Polígono, inadecuación agravada por la crítica situación concursal de la empresa. Como en las unidades de su entorno, se propone su transformación al uso terciario, coherente con la prevista transformación del eje de la carretera de Granada en un centro comercial y de servicios de ámbito comarcal.

Dada la gran extensión del ámbito se plantea su división en tres manzanas. Esta actuación, junto con su vecina al Norte, por su centralidad, gran extensión y simplicidad de intervención pueden iniciar el movimiento transformador del Polígono.

ED.P 4

La unidad la componen dos parcelas, una de las cuales contiene un edificio que ha cesado su actividad, con gran parte del solar vacante, mientras la otra presenta un frente de oficinas al eje de la carretera de Granada y naves almacén en la trasera. Ambas parcelas presentan un problema de

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

rasantes con una cota elevada respecto al eje de la Carretera de Granada desde donde resultan inaccesibles.

Como en el resto de unidades que dan frente a la vía eje del Polígono, se propone el uso terciario y la resolución de la discontinuidad en las rasantes, de forma que solucione la accesibilidad desde dicho eje. Por razones de simplicidad se admite un desarrollo independiente por cada una de las dos parcelas.

ED.P 5

Se encuentra situada en el margen sur del eje de la Carretera de Granada entre la Avenida Principal y el cauce del Arroyo de las Adelfas. Al tratase de un espacio vacante de una única parcela catastral, salvo un pequeño edificio de una planta ocupado por un *burguer,* su adecuación no presenta problemas. Como en las otras unidades colindantes con el eje de la Carretera de Granada se propone un uso terciario y establecimiento de una senda peatonal en la ribera del arroyo.

ED.P 6

Comprende el frente a la Carretera de Granada entre las calles Río Guadalhorce y la calle San Cristóbal donde se encuentra enclavada una Estación de Servicio. El estudio de detalle considerará la reordenación de los accesos a la estación de servicio ocasionada por la prolongación de la calle Río Guadalhorce y la resolución de los desajuste de rasante en el edificio de esquina con dicha calle.

ED.P 7

Abarca una sola parcela que da frente al eje de la Carretera de Granada y la Calle San Cristóbal. Presenta en la actualidad un grave problema de rasante al encontrase elevada alrededor de un metro y medio sobre el nivel de la carretera de granada y las manzanas contiguas, con lo que se rompe la continuidad espacial y el tránsito peatonal a lo largo del eje viario del polígono. La posibilidad de transformación de la edificación existente queda condicionada a la resolución de la discontinuidad de las rasantes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

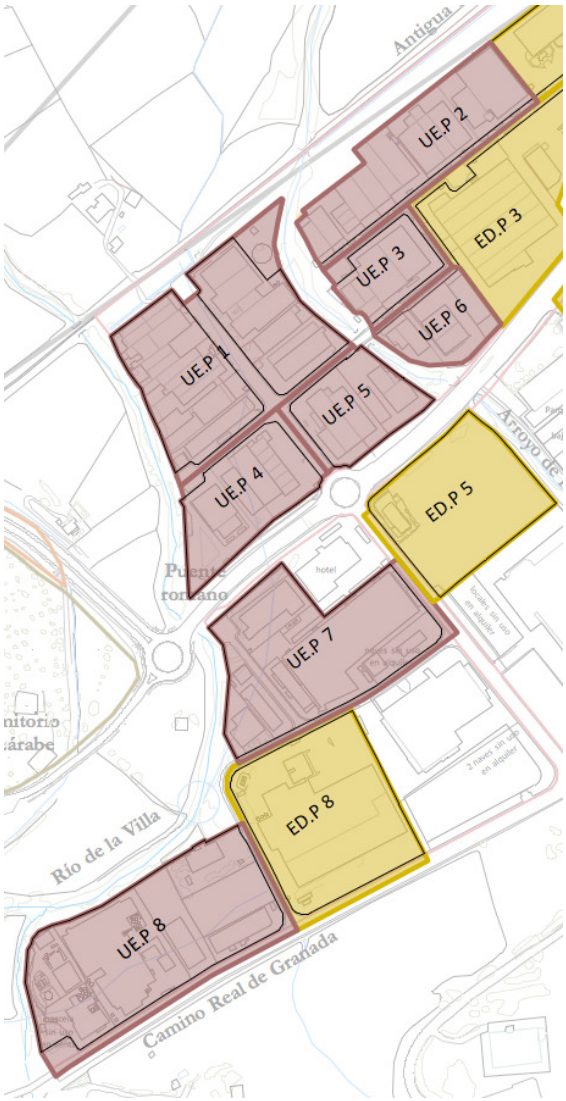
FIRMANTE - FECHA

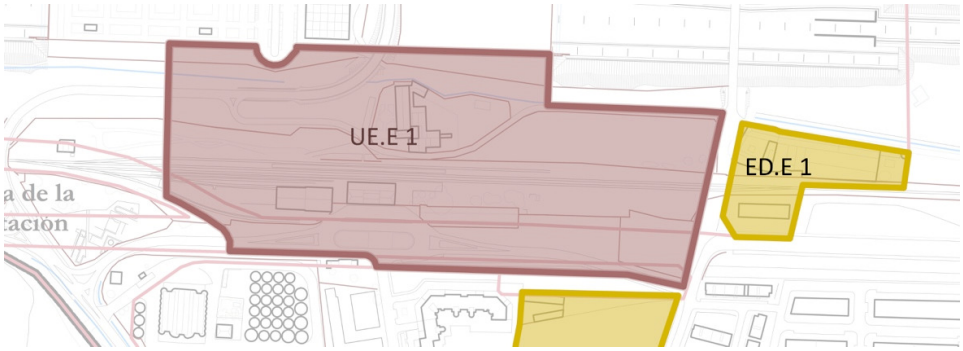
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

FICHAS POR UNIDADES DE EJECUCIÓN





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

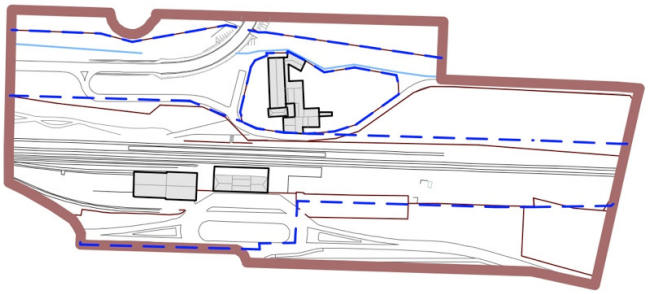
JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

FICHAS POR UNIDADES DE EJECUCIÓN

Nº de la unidad de ejecución: **UE.E 01**



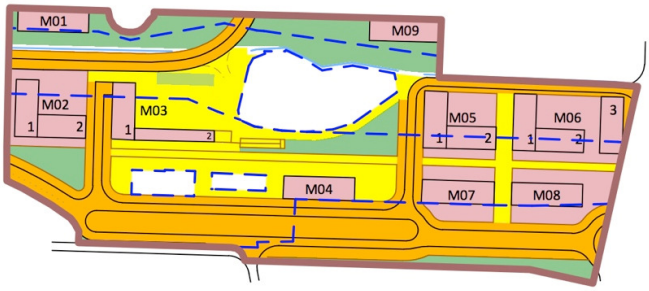
DATOS ACTUALES:

Superficie de parcela edificable:

65.706,75m2 sup total de la unidad

4.492m2 se quita la sup. del Cortijo

60.026,75m2 superficie resultante edificable



Edificabilidad m2/m2: 0,35%

Total superficie edificable: 60.026,75m2

M01 y M09: 2.400m2

M02 y M05: 3.008m2 M02_1 1920m2, M02_2 1.088m2

M03: 2.370m2 M03_1 1.920m2, M03_2 450m2

M04, M07, M08: 1.600m2

M06: M06_1 1.920m2, M06_2 1.088m2, M06_3 1.923m2

Altura máxima:

M01 y M09: Baja + 2 plantas

M02_1: Baja + 2 plantas

M02_2: Baja + 1 planta

M03_1: Baja + 2 plantas

M03_2: Baja

M04, M07, M08: Baja + 1 planta

M06_1 Baja + 2 plantas

M06_2 Baja + 1 planta

M06_3 Baja + 2 plantas

Ocupación máxima: No se fija

Usos permitidos: Terciario

Superficie de parcela privada para cada una de las manzanas de la nueva ordenación: 20.514m2 nueva planta + 5.374,29m2 existente

Superficie de espacios libres públicos: 8.939,71m2

Superficie de cesión de viario principal: 19.006,51m2

Superficie de cesión de espacios abiertos: 13.779m2

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

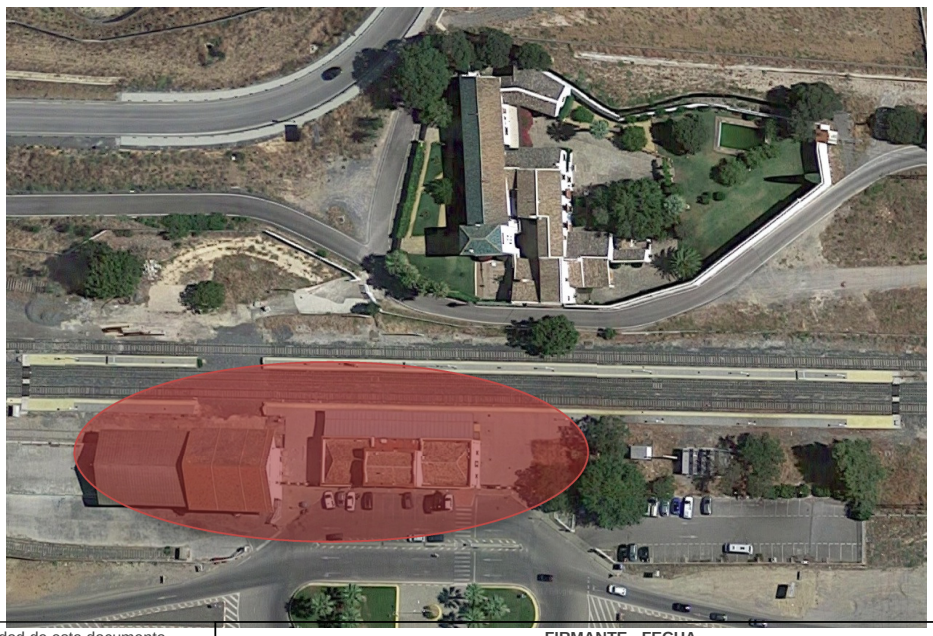
8 FICHAS DEL CATÁLOGO

Edificios ferroviarios

Construidos a fines del siglo XIX entre (1863 y 1874) como parte integrante del ferrocarril Bobadilla Granada tanto el edificio de la Estación como el edificio anejo son valiosos exponentes de la arquitectura ferroviaria de la época que han mantenido en buen estado de conservación tanto por lo que respecta a sus fachadas como a su estructura interna por lo que se propone su conservación con la categoría de Protección Estructural.







La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1300V4K5D7G9D6E7 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:36:49

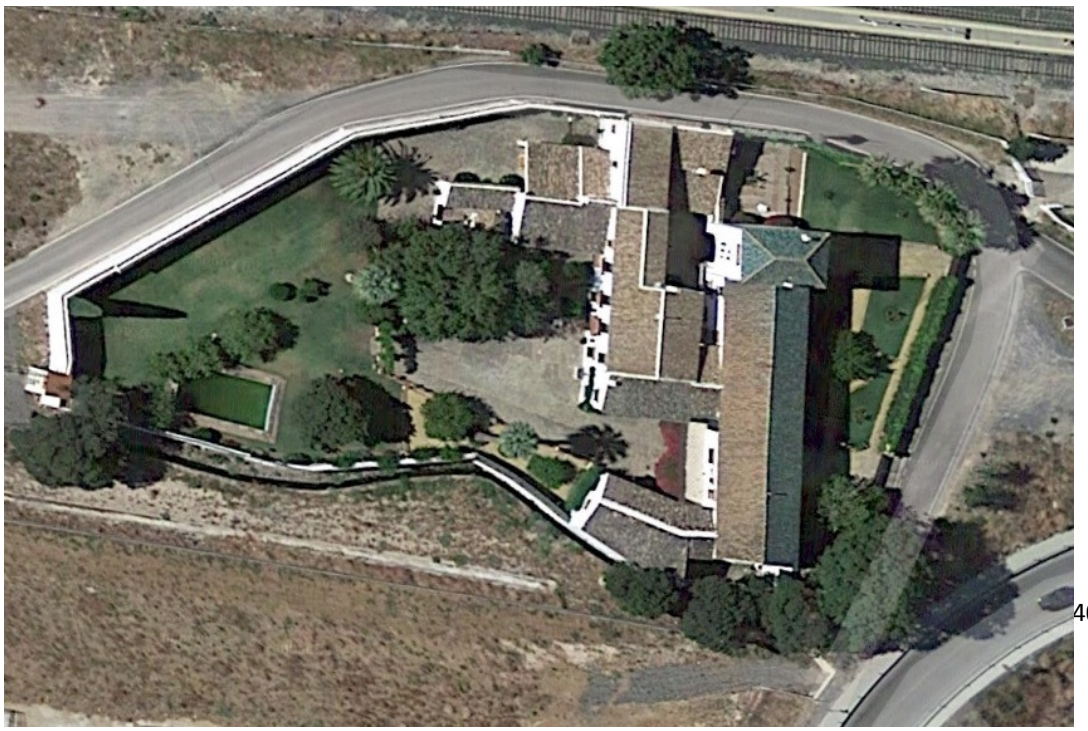
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790291
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:36

La Cacería del Águila

Casa cortijo historicista de principios del siglo XIX con la tipología de los cortijos antequeranos. A pesar de sus relevantes valores y excelente estado de conservación tanto del Cortijo como de su jardín este conjunto se había excluido del "Inventario de edificaciones singulares del medio rural" ante la incertidumbre sobre las actuaciones a realizar sobre el entorno de las estaciones. El presente Plan especial, al proponer la consolidación del conjunto de antiguos edificios del entorno de la estación, elimina esa incertidumbre. Por lo tanto se propone su catalogación, con protección estructural, tanto del edificio como de su jardín.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1400U7B9O0B0M6A6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:37:53

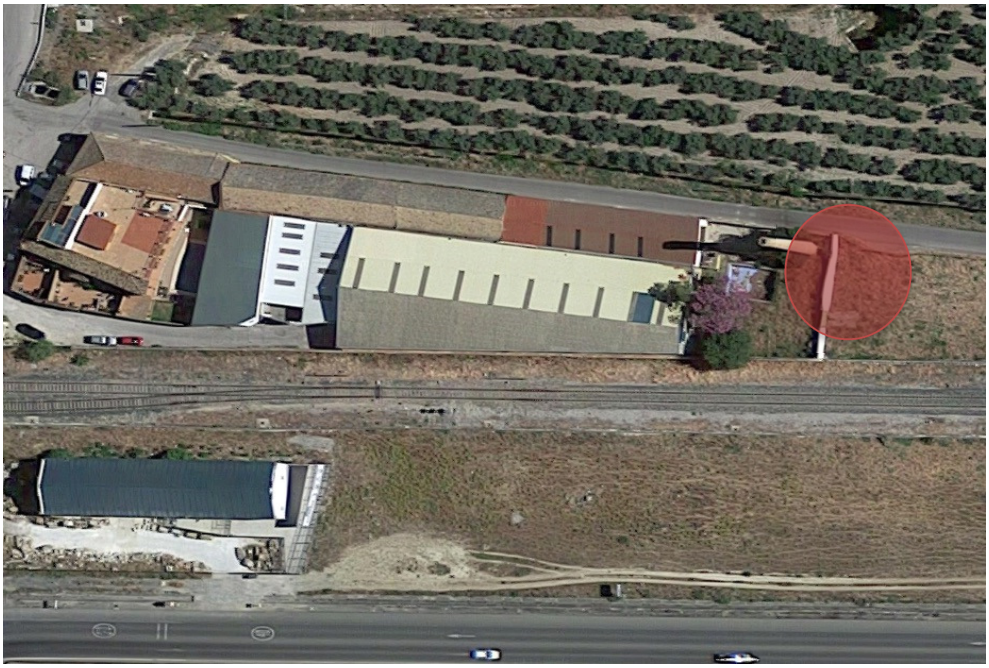
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790292
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:37

La chimenea de cerámica

Esta monumental chimenea de ladrillo permanece como testigo del incipiente desarrollo industrial que acompañó a la construcción del ferrocarril a fines del siglo XIX al igual que la correspondiente a la antigua Azucarera, ya incluida en el catálogo municipal, por lo cual se considera oportuna adjuntar también aquella al citado catálogo.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1400U7B9O0B0M6A6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:37:53

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790292
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:37

Olivar centenario

Parcela con olivos centenarios, actualmente de propiedad privada, incluida en el BIC de los Dólmenes y prevista en el planeamiento como sistema general para la ampliación del Recinto Arqueológico. Se propone su catalogación para preservar el mantenimiento de tan importante recurso hasta que se pueda consolidar con la futura incorporación a los terrenos del citado yacimiento arqueológico.







La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1400U7B9O0B0M6A6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:37:53

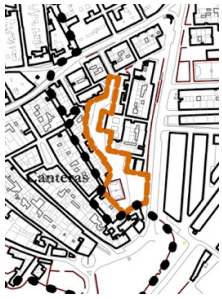
APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790292
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:37

Las canteras de los Dólmenes

Este frente de canteras inserto en la barriada de los Dólmenes presenta el excepcional interés de corresponder al lugar donde se extrajeron los materiales de los Dólmenes por lo que se propone la incoación de BIC como extensión discontinua del de los propios Dólmenes. Su puesta en valor conlleva el adecuado tratamiento de los espacios públicos a los que se abre.







La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1400U7B9O0B0M6A6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:37:53

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790292
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:37

9 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIPACIÓN CIUDADANA

Si bien se trata de un plan de promoción municipal, la complejidad y transcendencia de las cuestiones planteadas requiere de la activa implicación, tanto de diversos órganos institucionales de distintas administraciones, como de distintos grupos de interés económico y social y en todo caso de la aprobación y soporte de la ciudadanía.

Por cuanto se refiere a la participación institucional, junto a los cauces legales de participación establecidos en los procesos de aprobación del planeamiento, en el caso del Sitio Patrimonio Mundial se ha provisto para su gestión de un organismo específico de coordinación entre las distintas administraciones implicadas.

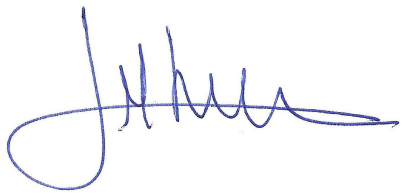
Con respecto a los grupos de interés directamente afectados por las propuestas del Plan hay que señalar los siguientes:

a. Comuneros del Polígono Industrial
b. Comunidad de regantes de las huertas

Con cada uno de esos grupos deben debatirse las propuestas específicas para la zona.

Respecto al conjunto de la ciudadanía, coincidiendo con los preceptivos periodos de exposición pública, se deberá realizar una exposición en los locales municipales de los documentos más relevantes del Plan con personal dedicado a resolver las demandas de información de los ciudadanos. A dicho fin, la documentación gráfica preceptiva de planos y textos se acompañará con imágenes que faciliten su comprensión por la población.

En el mismo periodo se organizarán jornadas abiertas de exposición y debate de los contenidos del plan.



Abril de 2018

Fdo: José Ramón Menéndez de Luarca Navia Osorio

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000C0F1400U7B9O0B0M6A6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 30/10/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 30/10/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/10/2018 12:37:53

APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10/10/2018

DOCUMENTO: 20180790292
Fecha: 30/10/2018
Hora: 12:37