

PROYECTO DE ACTUACION.
PROYECTO PARA DESARROLLAR NUEVAS HABITACIONES Y AMPLIAR LA OFERTA DE ALOJAMIENTO EN EL ACTUAL HOTEL "CONVENTO DE LA MAGDALENA". ANTEQUERA. MÁLAGA.

PROMOTOR:

ANTEQUERA DOS S.L.
Urb. Santa Catalina, s/n.
Hotel Antequera Golf.
CP 29.200
Antequera
MÁLAGA



REDACCIÓN:

Inmaculada Pacheco Mariscal. Arquitecta.
José Antonio Macías Antúnez. Arquitecto Técnico.
José Antonio López García. Ingeniero de Montes.



ESTUDIO DE ARQUITECTURA EAPACHECO.
ANTEQUERA, NOVIEMBRE DE 2020.



I. MEMORIA.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

1.1 ANTECEDENTES.

1.2 REFERENCIAS HISTÓRICAS DE LA FINCA Y SUS EDIFICACIONES.

1.3 OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

2. MARCO LEGAL.

3. METODOLOGÍA.

4. DESARROLLO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

4.1 PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

4.2 DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

4.3 PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS OBRAS.

4.4 JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE LA ACTIVIDAD.

4.5 VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

4.6 JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA DE ESTA ACTIVIDAD EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

4.7 ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA URBANISTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, CON INCLUSIÓN DE MEDIDAS DE CORRECCIÓN.

4.8 COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN DE CATEGORIA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

4.9 JUSTIFICACIÓN DE NO INDUCCIÓN DE FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

4.10 PRESUPUESTO Y VALORACION DE LA ACTUACION.

5. OBLIGACIONES A ASUMIR POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

6. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

II. CARTOGRAFÍA Y PLANOS.

III. ANEXOS.



1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

1.1. ANTECEDENTES.

A petición y por encargo de la mercantil ANTEQUERA DOS. S.L., con CIF B92506039, y domicilio en Urb. Santa Catalina, s/n, Hotel Antequera Golf, representada por D. Ramón Jiménez Jiménez, con DNI 25.294.567-H, se redacta el presente Proyecto de Actuación (*en adelante P.A.*), dando así cumplimiento a los distintos organismos consultados, entre ellos el Excmo. Ayuntamiento de Antequera, y sobre la base de lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Este Documento describe y caracteriza, a nivel de Estudio Previo, el interés de la propiedad del actual Hotel de 5 estrellas "Convento de la Magdalena" en poder llevar a cabo la ejecución de 35 nuevas habitaciones. La tipología de estas nuevas habitaciones será a modo de módulos habitacionales exteriores al edificio principal (actual edificio hotelero), cercanos entre sí y localizados en dos grupos en el interior de la finca en la que se ubica la actual actividad hotelera. Por tanto esta propuesta de actuación no afectará al edificio principal que conforma el Convento rehabilitado como hotel de cinco estrellas.

Actualmente el Hotel cuenta con 21 habitaciones con las siguientes zonas comunes: restaurante, salones, spa, garaje cubierto y aparcamiento exterior. El hotel cuenta con suministro eléctrico, abastecimiento de potables desde la red municipal estación depuradora de aguas residuales, instalaciones de climatización y dotación de agua caliente, con un dimensionamiento suficiente para poder atender a esta ampliación y nueva oferta habitacional que se propone.

Para este hotel se tramitó en su momento ante los organismos competentes el preceptivo Proyecto de Actuación y posterior Proyecto Básico y de Ejecución, y contó con las licencias y autorizaciones necesarias para su normal funcionamiento.

La gran inversión inicial en rehabilitación, consolidación y reconstrucción que supuso la obra del antiguo Convento para convertirlo en hotel, junto con la crisis económica sufrida en España entre los años 2008 y 2013 supuso un *hándicap* para poder implementar y acometer en estos últimos años la ampliación de este establecimiento hotelero para poder completar toda la capacidad inicialmente prevista y autorizada. Por ello, con esta actuación el promotor lo que pretende es poder dar continuidad al proyecto de actuación original que obtuvo las autorizaciones administrativas preceptivas.

La mercantil titular de este hotel, ANTEQUERA DOS S.L., tras varios años de explotación de esta actividad, y tras superar las vicisitudes económicas y financieras de la crisis económica, y con la finalidad de buscar para esta actividad una mayor



rentabilidad económica, ha creído oportuno poner en marcha una nueva fase de este proyecto, para lo cual proyecta desarrollar 35 nuevas habitaciones que complementarán la actual oferta habitacional de este hotel, que llegara a ofertar 56 habitaciones en total.

A pesar de la actual crisis sanitaria que estamos atravesando, que entendemos que será pasajera, habida cuenta de los avances que se están produciendo para la consecución de una vacuna que consiga doblegar el avance de la pandemia que está produciendo el virus SARS -CoV-2 (COVIP19), no impide que determinados promotores, como es el caso de la mercantil ANTEQUERA DOS S.L., sigan apostando por el desarrollo y revitalización de nuestra economía en sectores tan importantes como el de la construcción, el turismo y el sector servicios, sin lugar a dudas motores económicos indispensables e imprescindibles para el desarrollo de nuestros municipios.

Por todo ello, en los momentos tan aciagos que estamos atravesando a todos los niveles de nuestra sociedad, es de vital importancia que proyectos y actuaciones de este tipo aparezcan de nuevo en escena para ir poco a poco paliando los efectos tan adversos que está produciendo la situación de crisis sanitaria que padecemos y que está afectando a la economía de nuestras ciudades. Por todo ello debe ser un objetivo fundamental que todos los agentes sociales (promotores, constructores, técnicos, administración local, provincial y autonómica, etc.) se vuelquen y aúnen sus esfuerzos y trabajo en la consecución de este tipo de actuaciones para una reactivación económica a todos los niveles.

La actuación que nos ocupa se desarrollará en total consonancia, proporcionalidad y respeto con las actuales instalaciones, e implementando todas las medidas de prevención y protección ambiental que sean necesarias aplicar hacia el medio natural y rural que servirá de soporte a este proyecto de ampliación de la actual instalación hotelera.

El nuevo modelo de alojamiento que se plantea consistirá en ofertar la posibilidad de que los turistas que visiten este establecimiento puedan decidir si alojarse en el actual hotel conventual o por el contrario optar por la posibilidad de alojarse en algunas de las habitaciones exteriores al edificio principal, que se han diseñado y proyectado para mejorar la actual oferta hotelera, cumpliendo los mejores estándares de construcción y respeto medioambiental, y que son el objeto de la ampliación de la capacidad de este establecimiento y de la redacción de este Proyecto de Actuación que nos ocupa.

1.2 REFERENCIAS HISTÓRICAS DE LA FINCA Y DE LAS EDIFICACIONES.

Como se ha comentado con anterioridad, el actual Hotel de La Magdalena está situado en la finca del mismo nombre, en la cual existía un convento (Convento de los Franciscanos Menores Alcantarinos de la Magdalena.). El antiguo convento se llamó de San Pedro de Alcántara y fue reducto eremítico. La fundación de este convento se realiza en el año 1686, pero ya existía este mismo lugar un eremitorio o *lucus eremus*, erigido por un rico



comerciante de Antequera, don Alfonso Álvarez de Tejada, en el año 1570, también llamado de la Magdalena.

Fue reconstruido en 1691-1708 y las cubiertas fueron sustituidas hacia 1785. En 1820 fue desamortizado y es definitivamente en 1846 cuando es vendido en pública subasta utilizándose desde entonces para labores agrícolas.

Será en 2004, cuando la finca de la Magdalena es adquirida por la sociedad Antequera dos S.L. Empresa artífice de la rehabilitación y recuperación tanto del convento como la finca de La Magdalena, desde el punto de vista arquitectónico, histórico, paisajístico, rural y agrario. A continuación, se muestran una serie de imágenes del estado de este predio antes de los trabajos de restauración del convento y recuperación agroambiental de la finca.





En la finca existían varias porquerizas y almacenes de aperos de labranza. La iglesia del convento estaba seccionada en altura, sin bóveda ninguna. El cerro estaba lleno de alambradas, vallados y *cercones* e instalaciones con cubiertas de uralita donde se criaban cerdos. Igualmente ocurría con la nave norte que da al arroyo.



El convento de "La Magdalena" antes de la restauración y rehabilitación como hotel de cinco estrellas.

En el claustro solo se veían pinturas en grisalla en las bóvedas de la galería de la planta baja. Al deterioro, por el nulo mantenimiento de esta edificación, cuando se adquirió la finca, hay que añadir que una escorrentía de agua pasaba justo debajo del claustro y estaba dañando a la cimentación con lo que hacía peligrar su estabilidad estructural. Por ello, en marzo de 2007, se solicita una intervención de urgencia, mientras se aprueban por las administraciones competentes el proyecto de actuación y el proyecto básico y de ejecución, para transformar el convento en un hotel de 5 estrellas. Finalmente, estos dos procesos administrativos se aprueban en el año 2008, declarándose la intervención como de interés público y social.



En las dos fotografías anteriores se ilustra el estado actual del convento



El Centro Municipal de Patrimonio Histórico de la ciudad de Antequera cataloga esta intervención como una **“magnífica fórmula para la conservación del mismo”**. Se adjunta copia de dicho documento.

CENTRO MUNICIPAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

ANTEQUERA

**INFORME SOBRE EL VALOR HISTÓRICO,
ARTÍSTICO Y PATRIMONIAL DEL ANTIGUO CONVENTO DE
LA MAGDALENA DE ANTEQUERA**


En relación a la solicitud de Informe sobre la importancia desde el punto de vista histórico, artístico y patrimonial del antiguo Convento de la Magdalena, paso a informar lo siguiente:

Dicho Monasterio fue de frailes franciscanos alcantarinos, quienes lo fundaron en el siglo XVII y ocuparon el mismo hasta la Desamortización de Mendizábal (1.836). Con posterioridad se utilizó como Hacienda rural, uso que ha llegado hasta nuestros días.

El conjunto monacal responde a la tipología predominante en los cenobios de esta orden: iglesia con planta de cruz latina, con cúpula en el crucero y coro alto a los pies del templo; claustro de doble galería, refectorio, sala capitular, celdas, etc. Todo este conjunto ha llegado hasta nuestros días perfectamente reconocible en todas sus dependencias, destacando por su alto valor artístico la amplia colección de pinturas murales en grisalla que decoran las bóvedas y paredes de ambas galerías (alta y baja) del claustro.

Además, las últimas obras de restauración de este monumento han servido para poner en valor este conjunto patrimonial, que acrecienta su interés dado el entorno paisajístico en el que se encuentra. Por tanto su rehabilitación para uso hotelero se considera como una magnífica fórmula para la conservación del mismo.

Antequera, 11 de Julio de 2008



Fdo: Jesús Romero Benítez



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11



La intervención, restauración y rehabilitación del edificio conventual en hotel de cinco estrellas.

El proyecto de actuación inicial albergaba salones, garaje y servicios comunes para 91 habitaciones. Las obras comenzaron por fases. La primera y segunda fase correspondían a las habitaciones dentro del convento y a un ala de una sola planta en la zona oeste, llegando hasta 21 habitaciones, junto con la zona del spa, garaje almacenes e instalaciones de todo el hotel. Como se ha comentado anteriormente la rehabilitación y reconstrucción arquitectónica y paisajística recogida en el proyecto necesitó de una gran inversión inicial, ya que presupuestariamente fue mucho mayor de lo previsto, y junto con la "crisis del ladrillo" sufrida en España, hicieron que se tuvieran que parar las obras y no pudo acometerse el proyecto en su totalidad.

Por esa razón en la actualidad nos encontramos con un hotel proyectado en instalaciones y zonas comunes para 91 habitaciones, de las cuales solo se pudieron finalizar 21. Desde el año 2009 este hotel ha permanecido así hasta ahora.

Objetivos de este proyecto de actuación e intervenciones futuras.

Desde el grupo empresarial se propone como solución inmediata reactivar la demanda turística con un nuevo producto turístico ecológico e inmerso en la naturaleza misma y respetuoso con el patrimonio

Por ello con la actuación que ahora se plantea con este nuevo Proyecto de Actuación se persigue un **triple objetivo**:

- Ampliar la oferta de ocupación del actual hotel aumentando el número de habitaciones para **dar continuidad al Proyecto de Actuación original** que obtuvo las autorizaciones administrativas preceptivas.
- Alcanzar, no solo una mayor rentabilidad económica, sino también **garantizar la sostenibilidad del proyecto original a lo largo del tiempo**, y la ampliación como tal está orientada hacia esa sostenibilidad, de otra parte, tan necesaria para cualquier proyecto empresarial.
- Se propone la ampliación de la actual oferta habitacional mediante una fórmula basada en **arquitectura efímera** mediante módulos exteriores, en contra de la posibilidad de ampliar el propio edificio principal (opción recogida en el Proyecto Básico y de Ejecución inicialmente aprobado), para así **proteger el conjunto histórico que conforma la actual construcción**, que era y sigue siendo el eje principal del proyecto, ya que sobre él no harán actuaciones.

Para el futuro se espera terminar el edificio principal por su fachada norte que hasta ahora ha permanecido inacabado. El volumen adyacente albergaba únicamente las habitaciones que faltan. Con la intervención que nos proponemos sacamos 35



habitaciones del edificio principal, por lo que se construiría un volumen mucho menor y mas respetuoso con el conjunto histórico. Culminando así el proyecto y construyendo finalmente las 91 habitaciones iniciales. Actuación que no se pretende con este proyecto de actuación, ya que su construcción no se prevé en un futuro inmediato

A continuación, se puede observar el Plano de alzados oeste y este del Proyecto Básico y Ejecución con licencia de obra, según primer proyecto de actuación. Están marcados en rojo las construcciones que se eliminarían con la nueva propuesta. En verde las ya construidas y rehabilitadas y en azul las que se construirán en último lugar, correspondientes a las últimas 35 habitaciones.

Se puede comprobar que la intención es acabar el edificio por una de sus fachadas que había quedado incompleta, pero de una forma más respetuosa con la edificación existente construyendo solo 35 habitaciones.

La envergadura de la inversión para la rehabilitación y reconstrucción del Convento y de su valor paisajístico, llegaba al acuerdo de hacer estas 91 habitaciones, obteniendo la aprobación de sus correspondientes procesos administrativos. Ahora se le ruega a la administración competente que no deje incompleta esta gran empresa para que pueda seguir creciendo hasta culminar el proyecto del hotel la Magdalena, que, con algún cambio en este proceso, solo se hace en mejora del valor patrimonial y paisajístico. Y creemos con firmeza que funcionará, como primer motor de crecimiento turístico de alta calidad, impulsando este sector que tan necesario es revitalizar para el municipio de Antequera.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11



Propuesta para el desarrollo de nuevas habitaciones para el Hotel "Convento de la Magdalena". Antequera Málaga.

En las fotografías siguientes se ilustra el estado del convento tras la restauración y rehabilitación como hotel, y la finca tras la intervención.



FIRMANTE - FECHA



1.3 OBJETO DE ESTE PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Este es el marco de partida por el cual se aborda esta actuación y por la que se elabora este P.A., mediante el cual se solicita el informe favorable del ayuntamiento de Antequera y de la administración provincial competente en materia de ordenación del territorio.

Por todo ello mediante este documento, una vez informado por los organismos oficiales competentes, la promoción solicita que se otorgue por parte del ayuntamiento de Antequera, el interés social para la actividad y que en cumplimiento de las normas urbanísticas en vigor que le son de aplicación y tras el visto bueno de la Delegación Territorial de Málaga con competencias en materia de ordenación territorial, este P.A. sea informado favorablemente a efectos de poder redactar con posterioridad el Proyecto Básico y de Ejecución para llevar a efecto y materializar esta ampliación hotelera.

2. MARCO LEGAL.

El marco normativo básico urbanístico tenido en cuenta para la redacción de este P.A. es:

- ⇒ Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- ⇒ Normativa Urbanística en vigor del Ayuntamiento de Antequera (Plan General de Ordenación Urbana)

Entendemos que la actuación solicitada debe someterse a un P.A. atendiendo a las especificaciones recogidas tanto en la LOUA como en la normativa urbanística en vigor del municipio de Antequera, teniendo en cuenta también las consultas que se han formulado a los técnicos del ayuntamiento, y que si bien esta actuación no conforma un nuevo uso o actividad sobre la finca (se mantiene el uso hotelero autorizado), sí necesitaría el requisito de trámite de interés público, con la declaración de utilidad pública o interés social, mediante la redacción de un Proyecto de Actuación, tal y como se justificará más adelante en este documento.

3. METODOLOGÍA.

La metodología aplicada para la redacción de este P.A. se basa en las determinaciones recogidas y reguladas por el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a saber:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54	
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021	

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11



LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo 42. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- *Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.*
- *Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.*
- *Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.*
- *En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.*

*En los restantes supuestos procederá la formulación de un **Proyecto de Actuación.***



El **artículo 53.2 de la L.O.U.A.** recoge el siguiente tenor literal:

*Sobre la clase de **suelo urbanizable no sectorizado** podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.*

JUSTIFICACIÓN: Atendiendo a lo enunciado por los citados artículos 42 y 53 de la L.O.U.A., y dado que la actuación propuesta para la finca y el Hotel "Convento de la Magdalena" lleva implícito un manifiesto interés social, y no afectando a más de un término municipal, no teniendo, a nuestro juicio, incidencia o trascendencia territorial supramunicipal, no afectando de ninguna manera a la estructura del actual Planeamiento Urbanístico de Antequera, y no ocupando una superficie superior a 50 hectáreas, si no mucha menos extensión, y debido a que se localiza en Suelo No Urbanizable No Sectorizado (este suelo no cuenta aún con Plan de Sectorización) como se detallará más adelante, **cabe por tanto la redacción para la actividad proyectada de un Proyecto de Actuación.**

4. DESARROLLO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

4.1 PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

NOMBRE: ANTEQUERA DOS S.L. **CIF:** B92506039

REPRESENTANTE LEGAL: Ramón Jiménez Jiménez. **DNI** 25.294.567-H

DOMICILIO: Urbanización Santa Calina, s/n, Hotel Antequera Golf, 29200, Antequera, Málaga.

4.2 DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

4.2.1 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

La actividad, objeto del presente Proyecto de Actuación, se ubica en una finca propiedad de la promotora de esta actuación ANTEQUERA DOS S.L., en concreto en terrenos en las inmediaciones del actual edificio que conforma el Hotel "Convento de la Magdalena", donde se localizarán los módulos que conformarán las 35 habitaciones exteriores al edificio principal.

Toda la actuación en su conjunto limita por los cuatro puntos cardinales con terrenos propios de la mercantil promotora de esta actuación, ANTEQUERA DOS S.L. A nivel de proyecto se guardará la distancia hacia linderos y dominios públicos tal y como regula el PGOU del municipio de Antequera.

El acceso a los terrenos ocupados por el Hotel "Convento de la Magdalena" en los que se pretende realizar la actuación, se puede realizar desde el propio núcleo urbano



de Antequera, a través de la carretera que conduce hasta el campo de golf "Antequera Golf", en el que pasado el desvío hacia la Casa Club encontraremos en la carretera un cartel señalizador hacia el Hotel, tomando un vial que gira a la izquierda, y que nos conduce hacia a "La Magdalena".

Otro acceso se realiza desde la carretera A-343 que une Antequera con el Valle de Abdalají. Antes de llegar al cruce de la "Venta Gazpacho", a la derecha, frente al "Cortijo de Los Álamos", encontraremos un desvío señalizado a la derecha que nos conducirá por un vial asfaltado directamente hasta el Hotel.

La actuación propuesta a nivel de este P.A. se localiza en las parcelas catastrales del municipio de Antequera siguientes: 29015A106001870000TJ (polígono 106; parcela catastral 187) y 29015A108000460000TS (polígono 108; parcela catastral 46). **La superficie catastral total de ambas parcelas es de 102.999 metros cuadrados.**

Estas dos parcelas catastrales se localizan en la finca registral número 54.916 del Registro de la Propiedad de Antequera. Esta finca registral nº 54.916, según título de propiedad, fue segregada de la finca matriz nº 2/16.452, y presenta los siguientes linderos:

Por todos los puntos cardinales con la finca matriz nº 2/16.452 del Registro de la Propiedad de Antequera, y por el Este también con el Camino de los Trancos.

Como anexos a este documento se aportan las consultas descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales obtenidas de la Oficina Virtual del Catastro dependiente de la Gerencia Provincial del Catastro de Málaga y la Nota Simple obtenida del Registro de la Propiedad de Antequera.

4.2.2 Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Caracterización física.

En el capítulo anterior se han identificado los terrenos en los que proyecta ejecutar la actuación mediante sus referencias catastrales y el número de finca registral.

La pendiente de la finca registral en la cual se proyecta la actuación varía según sectores pero de media se sitúa en torno al 10%, atendiendo al Plano Topográfico de Andalucía (Raster 1/10.000, año 2013), existiendo un área de pendiente más elevada en la zona norte de la finca, coincidiendo con una pequeña elevación o cerro en el que se alcanza una cota de 650 metros, y desde ahí la topografía se va haciendo más amable y va descendiendo de manera suave hacia la zona sur y oeste de la finca, donde la altura se sitúa en 601 metros, coincidiendo con el sentido y dirección del vial que comunica la finca con la carretera A343 y con el arroyo del Barranco de la



Magdalena. La cota menor de la finca se localiza en el arroyo Barranco de la Magdalena con una altura de 587 metros. En cualquier caso para la ubicación de los módulos que conformarán las habitaciones se han buscado localizaciones puntuales con una menor pendiente en el terreno.

Los terrenos en los que se propone la actuación presentan acceso rodado mediante viales asfaltados perfectamente transitables, tanto desde el núcleo urbano de Antequera, a través del campo de golf "Antequera Golf", como también desde la carretera A343 que comunica Antequera con el Valle de Abdalají. El uso actual de la finca está destinado a Hotel y existe también alguna actividad agraria por la presencia en la finca de una antigua plantación de olivar y tierras de labor (calmas).

Además del uso hotelero en la finca existe un uso deportivo, complementario y compatible con el anterior, que será tenido en cuenta a la hora de determinar la ocupación total en la finca.

La finca registral nº 54.916 en la que se localizara la actuación está atravesada por el arroyo Barranco de la Magdalena y por una Vía Pecuaria (*Vereda de Pesquera y Dehesilla*), pero en ningún caso estos dominios son afectados por el proyecto.

En otro orden de cosas la nueva actuación no afectará a ningún camino público, vía pecuaria, cauces fluviales, ni espacio natural o paraje protegido, ni por planes o programas, ni por legislación específica ambiental local, provincial (PEPMF), autonómica (RENPA) o estatal.

Caracterización jurídica.

La finca registral en la que se localiza el actual Hotel "Convento de la Magdalena" para el cual se propone una ampliación de sus instalaciones para localizar 35 nuevas habitaciones, con datos catastrales y superficie recogida en este documento, es propiedad de la mercantil ANTEQUERA DOS S.L. con representación legal a cargo de D. Ramón Jiménez Jiménez, tal y como se ha referido con anterioridad en este documento.

En la finca registral nº 54.916 en la que se proyecta realizar esta actuación se incluyen dos parcelas con referencias catastrales: 29015A106001870000TJ (polígono 106; parcela catastral 187) y 29015A108000460000TS (polígono 108; parcela catastral 46). **Por tanto, la superficie catastral total de la finca es de 102.999 metros cuadrados.**

Como se ha señalado con anterioridad los terrenos en los que se pretende actuar pertenecen a la finca registral nº 54916 del término municipal de Antequera, la cual integra las dos parcelas catastrales anteriores.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54	
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021	

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11



Los usos actuales en la finca son el hotelero, deportivo (complementario y compatible con el anterior) y agrícola, ya que en la finca existen olivares y tierras de labor. Se aporta como anexo a este P.A. documentación necesaria para acreditar la propiedad del terreno mediante Nota Simple expedida por el Registro de la Propiedad de Antequera.

4.2.3 Características de las construcciones y uso propuesto para ellas. Detalle de nuevas obras previstas para la actividad. Detalle de la actuación.

La actuación que este P.A. contempla supone la construcción de 35 nuevas habitaciones para el actual Hotel "Convento de la Magdalena". Se elabora este documento tras las consultas perceptivas realizadas a los técnicos del ayuntamiento de Antequera, y que en cumplimiento de la LOUA se detallarán más adelante, para así justificar en términos urbanísticos y de ordenación territorial la propuesta que nos ocupa.

Se proyecta la ejecución de 35 habitaciones exentas y separadas, basadas en un modelo de **arquitectura efímera**, próximas entre sí y también cercanas al edificio actual en que se ubica el Hotel "La Magdalena". Se localizarán en dos grupos, en dos zonas concretas, cercanas al edificio principal, al norte y al sur de este, tal y como se señala el plano de emplazamiento del P.A. En la ortofotografía siguiente (Fuente Google Earth) se ilustra la localización de las dos áreas en la que se ha previsto la localización de los módulos para las habitaciones, al norte y sur del edificio hotelero "La Magdalena".



Cada grupo de habitaciones contará con una piscina de dimensiones 16 x10 metros (160 m2). Por tanto, esta propuesta recoge la ejecución de dos piscinas, una por cada grupo de módulos. Estas piscinas dotarán de una mayor y mejor calidad turística a la finca y otorgarán más posibilidades de bienestar, recreo, confort y comodidades a los futuros visitantes, teniendo en cuenta las altas temperaturas que se alcanzan en el clima mediterráneo en la época estival.

En la finca existe una pista de pádel, que en la propuesta que ahora nos ocupa será reconvertida en un área de juegos para niños, a modo de parque infantil.

Las habitaciones conforman módulos con un recibidor (4,48 m2), un baño (6,01 m2) y un dormitorio (19,88 m2), por lo que la superficie útil construida será de 30,38 m2. En planta la superficie total construida será de 41,26 m2 (véase plano de plantas y superficies que se acompaña).

Para el diseño de los módulos que conformarán las habitaciones se han tenido en cuenta los estándares de construcción de "passivhaus", en los que el diseño busca el mínimo consumo energético y por tanto la mayor eficiencia energética posible, siguiendo parámetros constructivos de arquitectura bioclimática, además las cubiertas de los módulos irán tapizadas con cobertura vegetal y los cerramientos laterales con vegetación colgante (jardines colgantes) para mimetizar al máximo esta actuación en el entorno. Para los revestimientos de los módulos se emplearán materiales nobles como lamas de madera y/o piedra caliza. Las filas de módulos habitacionales estarán unidas mediante un pequeño camino peatonal medianero con el firme en color terrizo para su mimetización en el entorno inmediato.

También se crearán zonas verdes y pantallas vegetales alrededor de las dos áreas concretas en las que se localizarán los módulos de las habitaciones, a base de matorrales y vegetación arbórea de tipo xeromediterráneo, de escasas necesidades hídricas y bajo mantenimiento, que permitirán "abrigar" a la actuación para su ocultación en el medio rural que le sirve de soporte y minimizar así el impacto visual que pudiera generar el proyecto.

A continuación, se refieren las características del sistema constructivo de los módulos que conformarán las nuevas habitaciones que se proyectan para el Hotel "La Magdalena":

El sistema constructivo se basa en una estructura tubular de acero, compuesta por bastidor de suelo y techo, y paramentos laterales.

Los cerramientos están formados por una serie de elementos industriales, todos ellos con características certificadas, y que en su conjunto añaden al proyecto las calidades y cualidades necesarias para el cumplimiento de los estándares del certificado *passivehouse*, con lo cual se consigue un menor consumo energético.



El cerramiento: Se compone de fuera hacia adentro: Acabado exterior en material noble, lámina de vapor, panel de poliuretano expandido, lana mineral, tablero OSB y placa de fibroyeso.

El suelo: Llevará un panel aislante de poliuretano, chapa colaborante, forjado de hormigón y acabado del mismo.

Los materiales de la cubierta: Falso techo de fibroyeso, lana mineral, panel de poliuretano expandido e impermeabilizante.

El módulo que conforma cada habitación se asienta sobre unos pilares metálicos, que se denominan "piloedre", que cumplen con todas las especificaciones técnicas necesarias para este tipo de elemento constructivo.

Las ventajas que proporciona este sistema constructivo son:

- Existe en la construcción un excelente aislamiento térmico y acústico.
- Reduce las emisiones de CO2 durante la construcción y posterior uso de la construcción.
- Redice la necesidad de empleo de materiales de construcción.
- Economiza los costes de la obra.
- Produce un gran ahorro energético.
- No conforman construcciones permanentes (arquitectura efímera).

Las características y el dimensionamiento de los módulos habitacionales que formarán parte del Hotel "Convento La Madalena" cumplirán con los estándares de calidad y con la normativa en vigor que es de aplicación para hoteles de 5 estrellas en Andalucía (Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo).

El aparcamiento para la actividad estará resuelto en el interior de la misma finca, ya que el actual hotel cuenta con superficie suficiente para esta cuestión. El actual edificio hotelero cuenta con un aparcamiento cubierto interior, y además en sus inmediaciones existen unos 4500 m2 de explanada en la que se podrá aparcar sin problemas al aire libre. A continuación, se ilustra en las siguientes imágenes, el alzado y la planta de los módulos que conformarán las nuevas habitaciones.

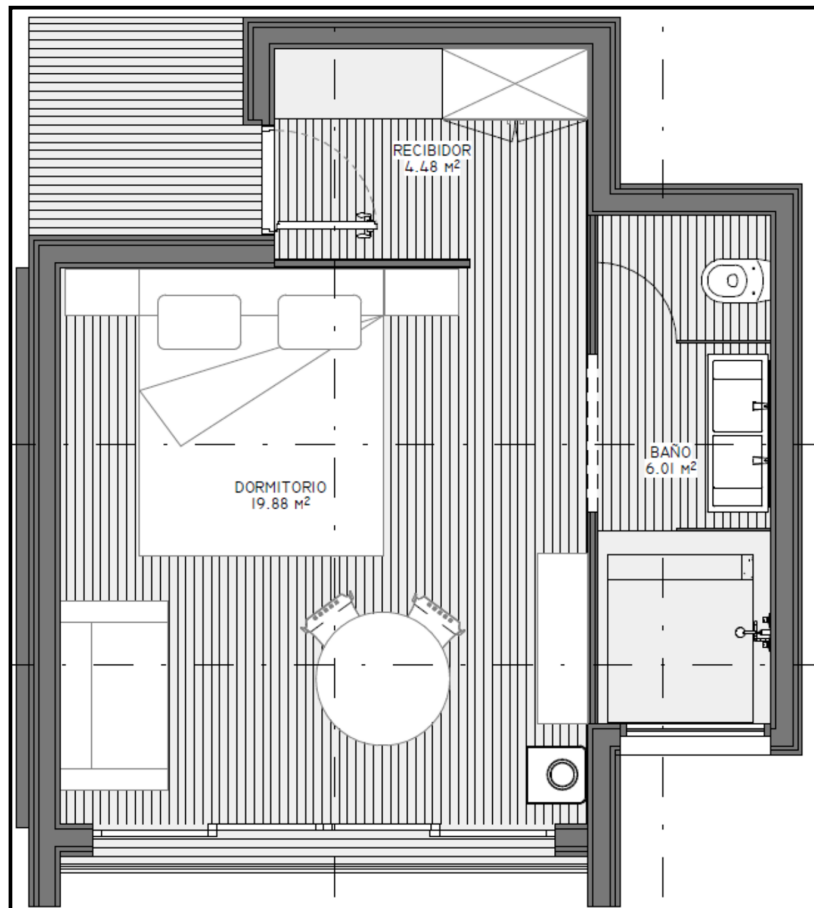
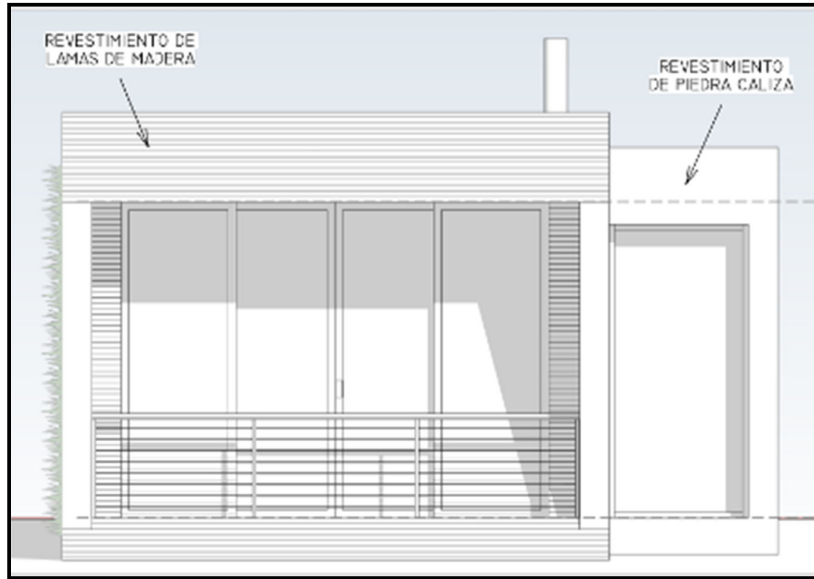


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC91001N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11





FIRMANTE - FECHA



➤ **Otras infraestructuras, instalaciones y equipamientos para el normal desarrollo de la actividad.**

- La finca cuenta con zonas ornamentales y ajardinadas alrededor del actual Hotel, pero a nivel de esta actuación se implementarán, alrededor de las dos zonas en la que se ubicarán los módulos para las habitaciones, nuevas zonas verdes con vegetación de tipo xeromediterráneo para la minimización del impacto visual y para una perfecta integración paisajística y ambiental de la actuación en el medio rural y natural en la que se asienta. La finca y su entorno ofrecen un atractivo potencial ambiental, natural y paisajístico para el desarrollo del proyecto.
- Acceso rodado: La finca y la nueva actuación cuentan con acceso rodado, tal y como se ha señalada con anterioridad.
- Aparcamiento: En la finca existe suficiente espacio libre para el aparcamiento de vehículos, por esa razón este asunto queda resuelto en su interior. El actual Hotel ofrece suficiente área de aparcamiento para esta actuación, tanto en el interior del actual edificio con parking cubierto, como en el exterior del mismo, al aire libre en sus inmediaciones.
- Agua: La finca y la actuación cuentan con suministro de agua potable, desde la red municipal.
- Abastecimiento eléctrico: Para este proyecto se cuenta con suministro de energía eléctrica desde la red a través de la empresa Sevilla Endesa.
- Aguas residuales: Existe sistema de depuración y evacuación de aguas residuales con capacidad suficiente (E.D.A.R del complejo "La Magdalena" y "Antequera Golf").
- Residuos sólidos urbanos: La empresa municipal de recogida de residuos urbanos llega hasta la propia finca para la recogida y evacuación de dichos residuos.
- Climatización: Garantizado por energía eléctrica con apoyo de aerotermia.
- Agua caliente: Garantizada mediante caldera y energía fotovoltaica.
- Medidas contra incendios: Se estará al cumplimiento de la normativa vigente en esta materia.

Por último, se hace necesario referir, que la actuación no afectará a ningún Dominio Público (vía pecuaria, camino público o cauce fluvial), ni espacio natural protegido por normativa provincial, autonómica o estatal.

4.3 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11

CSV: 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6



Tal y como determina el artículo 42 de la L.O.U.A., el titular de esta actividad realizará los trámites legales y técnicos oportunos ante el Ayuntamiento de Antequera, para la obtención de licencias y autorizaciones necesarias, en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de este Proyecto de Actuación.

A partir de ese momento (obtención de las preceptivas licencias y permisos de obras) desde el inicio de las obras hasta su terminación el periodo no superará dos años. En caso de que por razones justificadas fuera necesario ampliar el periodo para la terminación de las obras se dará traslado de esta cuestión al Ayuntamiento de Antequera para que pueda expedir las autorizaciones y permisos que fueran necesarios.

4.4 JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE LA ACTIVIDAD.

La finca en la que se localiza el actual "Convento de la Magdalena", establecimiento hotelero para el cual se proyecta una ampliación de su oferta de alojamiento actual con 35 habitaciones más, se encuentra localizada en un entorno con un gran potencial natural, paisajístico y ambiental. Desde esta finca las vistas son espectaculares hacia la Vega de Antequera, la Peña de los Enamorados y la Cordillera Antequera (Torcal de Antequera y Sierra de Chimeneas). No es de extrañar que en el siglo XVI fuera escogida esta localización por una congregación de religiosos de la orden de San Pedro de Alcántara para ubicar un convento, buscando la tranquilidad y el sosiego que proporciona este entorno rural.

Este fue uno de los objetivos fundamentales por los cuales se tomó la decisión de intervenir y rehabilitar este antiguo Convento para convertirlo en el Hotel que existe hoy en día, donde el visitante encontrará los servicios y la exclusividad de un hotel de 5 estrellas, pero en un entorno eminentemente natural y rural que proporciona al turista la tranquilidad y el sosiego que busca, desconectando de la ajetreada vida de la ciudad.

Por tanto, este establecimiento hotelero, con la actuación de ampliación de su actual oferta de alojamiento que nos ocupa, brinda la posibilidad de disfrutar aún más de este entorno natural con una solución habitacional moderna e innovadora, muy personal, que permitirá desconectar aún más a aquel visitante que persiga y busque para su estancia suficientes garantías de calma y serenidad. Esta actuación brinda una opción de confort, calidad y exclusividad a modo de "ecolodge" y en el marco del concepto de "glamping", cada vez más demandado por muchos turistas, que buscan la posibilidad de pernoctar en la naturaleza, pero con las condiciones de estancia que ofrecen los mejores hoteles.

Por todo ello el fin pretendido con esta actuación, además de generar una mayor oferta de alojamiento para el Hotel "La Magdalena", recoge los siguientes supuestos, objetivos e intereses sociales:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11



- Se trata de una actividad de bajo impacto ambiental y con un alto componente sociocultural, rural y natural.
- Permite compatibilizar los servicios turísticos de alta calidad con la conservación de nuestro patrimonio natural, histórico y cultural.
- Es un agente activador y dinamizador de la economía de las comarcas donde se localiza este tipo de turismo rural de calidad.
- Generará un impulso positivo en la ciudad de Antequera para el empleo, y el sector de la construcción, turístico y de servicios.
- Esta propuesta crea una oferta de alojamiento, no concentrada, de pequeña escala, diversa y con edificaciones que respetan la tipología constructiva tradicional (Convento de la Magdalena) y con empleo de materiales modernos respetuosos con el medio ambiente y los efectos del cambio climático (minimización de emisiones).
- Actividad que pone en contacto con la naturaleza a los visitantes.
- Se trata de un turismo natural muy saludable que brinda la oportunidad de desconectar del mundo agitado o de la rutina del día, a través de refugios de paz y tranquilidad.
- Posibilidad de practicar deporte al aire libre y en contacto con la naturaleza (campo de golf, senderismo-trekking, mountain-bike)
- Posibilidad de practicar turismo gastronómico y cultural en la gran oferta que ofrece la ciudad de Antequera.

Con esta actuación el Hotel "Convento de la Magdalena" persigue ampliar su oferta hacia un grupo exclusivo de viajeros que, en la búsqueda de alojamiento en el medio rural, priorizan la búsqueda de estímulos sensoriales, sentimientos y emociones, que no proporcionan los tradicionales establecimientos hoteleros al uso. Buscan entornos naturales en los cuales encontrar confort, seguridad, desconexión, autenticidad... y la individualización.

Para alcanzar estos fines hay que proporcionar una oferta de alojamiento muy personalizada, atrayente, singular y original en el que el contacto con la naturaleza y el confort vayan de la mano.

Con independencia de las justificaciones anteriores, estará en el ámbito de sus competencias que el Pleno del Ayuntamiento de Antequera tome en consideración otorgar el necesario interés social o utilidad pública para la actuación que se describe en este Proyecto de Actuación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11



4.5 VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

Como se ha tenido oportunidad de comentar con anterioridad, uno de los objetivos esperados que ha movido a la promoción de esta actuación para emprender la ejecución de la ampliación de este establecimiento hotelero es poder afianzar la rentabilidad económica de este proyecto de Hotel de 5 estrellas.

Para justificar la viabilidad económica y financiera de la propuesta que aquí nos ocupa se realiza el siguiente análisis económico.

Dotación financiera para la actividad:

Fondos propios que podrían tener el apoyo de algún tipo de subvención, ayuda, crédito o préstamo bancario, que solicitará, si así lo estimara oportuno la promotora de la actividad.

Análisis económico:

En primer lugar, mostramos una tabla con un plan de negocio, con el número de habitaciones actual.

HOTEL CONVENTO LA MAGDALENA *****		
Nº de habitaciones	21	
Ocupación %	67,00%	
Roomnights	5.136	
Ingresos Habitaciones	487.877 €	95,00 €
Ingresos Pensión	61.627 €	12,00 €
Extras B&R	20.542 €	4,00 €
Ingresos Otros	10.271 €	2,00 €
TOTAL INGRESOS	580.317 €	113,00 €
Personal	313.371 €	54%
Coste Mcia	26.294 €	32%
Otros gastos	139.276 €	24%
Tasa reposición	17.410 €	3%
TOTAL GASTOS	496.351 €	86%
GOPI	83.966 €	14%
Comisión por incentivo	14.274 €	17%
GOPII	69.692 €	12%
GOPI por unidad alojativa	3.318,67 €	

De este plan de negocio obtenemos unos resultados muy claros y que no dejan en buen lugar a la inversión realizada.



Los gastos de nóminas están muy por encima del 35% que se presupone el máximo para un hotel de 5 estrellas, principalmente debido a que un hotel de estas características exige un servicio de calidad y atención, y por supuesto un tipo de profesional cualificado para atender a un usuario que ha elegido alojarse por cualquier circunstancia en un hotel de 5 estrellas.

En la partida de otros gastos (Luz, agua, lavandería, limpieza, mantenimiento, etc.) evidentemente a hacer proporcional al número de habitaciones tan bien está por encima de lo deseado, principalmente debido a que hay unos gastos que en todo caso no podemos disminuir, aunque baje el número de habitaciones y a la inversa, no por tener más habitaciones aumentaría dicho gasto.

Y en la parte GOP II, en la cual vemos el beneficio antes de impuestos, una vez deducidos gastos de distribución comercial, etc. apreciamos que obtenemos un porcentaje del 12% sobre los ingresos totales. Se considera en todo momento que el 10% de dicho GOP irá destinado a esos impuestos y gastos propios del negocio, mientras que nos queda un 2% de ROI (Retorno sobre la inversión), esto quiere decir que se trata de un **producto que se amortiza en un período de 50 años** en el mejor de los casos, por lo que queda claro que el propio hotel NO es sostenible con un número de **21 habitaciones**.

Mostramos a continuación la tabla resumen del plan de negocio con 56 habitaciones:

HOTEL CONVENTO LA MAGDALENA *****		
Nº de habitaciones	56	
Ocupación %	67,00%	
Roomnights	13.695	
Ingresos Habitaciones	1.301.006 €	95,00 €
Ingresos Pensión	164.338 €	12,00 €
Extras B&R	54.779 €	4,00 €
Ingresos Otros	27.390 €	2,00 €
TOTAL INGRESOS	1.547.512 €	113,00 €
Personal	541.629 €	35%
Coste Mcia	70.117 €	32%
Otros gastos	294.027 €	19%
Tasa reposición	46.425 €	3%
TOTAL GASTOS	952.199 €	62%
GOP I	595.313 €	38%
Comisión por incentivo	101.203 €	17%
GOP II	494.110 €	32%
GOP por unidad alojativa	8.823,39 €	



Como se puede observar rápidamente sobre la tabla, sin necesidad de tocar otros valores, se ha modificado la nómina, principalmente porque todos aquellos puestos generales y únicos, recepción, cocina, mantenimiento, etc. siguen en el mismo número, pues no se trata de un número de habitaciones excesivo, o bien el aumento apenas es significativo sobre el total.

La otra variable que se modifica es la de otros gastos, que también se reduce el porcentaje, por lo que conseguimos una GOP del 32%, que, si estimamos como anteriormente que el 10% lo destinamos a Gastos, nos queda un ROI del 22% y por lo tanto una **inversión amortizable a 5 años**, algo que cualquier inversor privado mira con muy buenos ojos como destino de su inversión.

De otra parte, el plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos será de **30 años de funcionamiento de la actividad.**

4.6 JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA DE ESTA ACTIVIDAD EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Las 35 nuevas habitaciones por ejecutar en el actual Hotel "Convento de la Magdalena" se localizan en las inmediaciones del actual edificio principal (véase plano de emplazamiento), y en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, en concreto en el sector SURNS-MG (La Magdalena). **El uso que determina el P.G.O.U. de Antequera para este sector es exclusivamente Turístico, por lo que el uso hotelero que plantea el Proyecto de Actuación que nos ocupa cumpliría y sería perfectamente compatible con el uso recogido para este sector.**

Debido a que en la actualidad el sector SURNS-MG en que se localizará la actuación no cuenta con Plan de Sectorización, para poder realizar el análisis de ocupación por esta nueva actividad se tendrán en cuenta las determinaciones que recoge el actual P.G.O.U. de Antequera para el uso hotelero, atendiendo a la superficie que ocupan los actuales usos de la finca más la nueva ocupación de la actuación proyectada, sobre la extensión con la que cuenta la parcela (finca) en la que se pretende desarrollar este Proyecto de Actuación (102.999 m²), siguiendo así con las indicaciones recibidas desde el Ayuntamiento de Antequera.

4.7 ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, CON INCLUSIÓN DE MEDIDAS DE CORRECCIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS AMBIENTALES QUE SE PUEDAN GENERAR.

La incidencia urbanística y territorial de la actividad es de baja magnitud, al ser una actuación puntual y aislada en el territorio, de poca envergadura, que persigue claros y positivos objetivos ambientales, económicos y socioculturales, pero además perfectamente ligada y compatible con la zona en la que se localiza y el aprovechamiento actual de la finca (Uso Hotelero), y además con una incidencia de tipo urbanístico que no será relevante, habida cuenta de que se trata de la ampliación



del actual establecimiento hotelero, y en un sector con calificación de Suelo Urbanizable y uso Turístico.

Además, tal y como se ha referido con anterioridad, dada la atractiva e inmejorable situación y localización geográfica de la finca, se pretenden aprovechar sus recursos naturales y paisajísticos para dotar a la actividad propuesta de suficiente exclusividad y calidad ambiental. Además, la propuesta lleva aparejada actuaciones para la integración y mimetización paisajística del proyecto en la finca.

Atendiendo al anexo primero de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA) y dado que este establecimiento hotelero se localiza sobre Suelo Urbanizable, la actuación que nos ocupa se sitúa en el epígrafe 13.31 y estaría sometida a un procedimiento de **Calificación Ambiental**, a saber:

"13.31 Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos en suelo urbano o urbanizable: CA (Calificación Ambiental)"

Por todo ello una vez sea informado favorablemente este Proyecto de Actuación por los organismos competentes en materia urbanística y de ordenación del territorio, y a la hora de aportar por el promotor de esta actuación el preceptivo Proyecto Básico y de Ejecución ante el ayuntamiento de Antequera para la obtención de la preceptiva Licencia de Obra, se acompañará a dicho Proyecto la Documentación Técnica y Ambiental preceptiva para el sometimiento de la actuación que nos ocupa al referido **procedimiento de Calificación Ambiental**.

En cualquier caso, a continuación se refieren medidas protectoras y correctoras específicas para la actuación en ambas fases de proyecto (construcción y funcionamiento).

⇒ **Medidas correctoras y protectoras en fase de obras.**

- **Respecto a la atmósfera.**

Definición técnica de las medidas propuestas: Serán medidas destinadas a la minimización de emisiones como polvo, gases de combustión, olores, ruidos, humos y vibraciones.

- Correcto mantenimiento de los viales de acceso a la finca.
- En los depósitos de áridos se tendrá que evitar su transporte por viento o agua, por cubrimiento, riego o cualquier otro sistema adecuado.
- Regulación de la velocidad de circulación de los vehículos necesarios para las obras a 10 Km/h.
- Se cubrirán con lonas los materiales a transportar, para evitar la emisión de partículas a la atmósfera (polvo)



- Se trabajará en jornada laboral diurna.
 - La adecuación de los niveles de emisión de gases, humos y partículas a la legislación vigente, en los motores de combustión de los vehículos actuantes en los trabajos, serán controlados por los organismos competentes a través de las oportunas revisiones técnicas y los resultados de tales revisiones podrán ser exigidos por los responsables municipales a los vehículos que trabajen en las obras.
 - De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de la Calidad del Aire, el Ayuntamiento velará para conseguir que las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excedan de los límites que se establecen en dicho Reglamento.
 - Quedará prohibida la eliminación de residuos de las obras mediante quema, debiendo ser retirados al vertedero controlado homologado más cercano.
 - Cuando el calendario de las obras no permita aprovechar condiciones favorables para controlar la emisión de polvo se realizará el riego previo de la zona de trabajo, para disminuir el grado de emisiones, incluyendo el firme terrizo de los viales de acceso a las obras.
 - Los residuos sólidos orgánicos generados por la actividad en esta fase serán eliminados mediante recogida en contenedores adecuados y homologados, para su traslado posterior a vertedero de R.S.U. controlado.
- **Respecto a la gea.**

Definición técnica de las medidas propuestas: Serán medidas destinadas a la minimización de las afecciones por contaminación del suelo y subsuelo, contaminación de aguas superficiales y subterráneas, minimización de riesgos de erosión y compactación, etc.

- Evacuación de escombros generados y no utilizados a vertedero controlado, atendiendo a regulado por el Reglamento de Residuos de Andalucía, evitándose en cualquier caso su acumulación sobre áreas vulnerables.
- Se señalizará adecuadamente la zona de almacenamiento de materiales.
- Se deberán establecer por el titular de la actuación medidas de prevención y control que aseguren y garanticen que no se producirán vertidos a los sistemas de drenajes de sustancias procedentes de las obras.
- Utilización de sistemas de construcción prefabricados que minimizan los movimientos de tierra.

○ **Respecto al paisaje.**

Definición técnica de las medidas propuestas: Serán medidas destinadas a la minimización de la incidencia paisajística de la actuación.

- Evacuación de escombros generados y no utilizados a vertedero controlado, atendiendo a regulado por el Reglamento de Residuos de Andalucía, evitándose en cualquier caso su acumulación sobre áreas vulnerables.



- En el caso de viales de servicio a la obra, deberán utilizarse los ya existentes en la finca.
- Tal y como ya se ha referido en este documento la actuación contempla medidas para la integración y mimetización del proyecto en el entorno natural de la finca mediante revegetaciones. Los módulos llevarán cubiertas vegetales y jardines colgantes en los muros, además de la incorporación de vegetación natural en el interior y alrededor de las dos zonas en las que se localizarán los dos grupos de módulos habitacionales. La vegetación que incorporar será la propia del tipo *xerojardinería* con especies vegetales propias del clima mediterráneo de bajas necesidades y consumo hídrico.

⇒ **Medidas protectoras y correctoras específicas para la actuación.**

- Eliminar elementos residuales constructivos que puedan afear el entorno (maderas, restos de áridos, restos metálicos, vertidos residuales de hormigón o cementos...)
- Se adoptarán todas las medidas que sean necesarias para mantener el servicio de los caminos con la máxima garantía para la seguridad vial de los vecinos que accedan a sus fincas.
- Los áridos necesarios para la ejecución de las construcciones, procederán de canteras próximas para reducir la incidencia en el tráfico de la zona, y deberá verificarse que son explotaciones autorizadas y legalizada
- Se actuará sólo en la superficie objeto de ocupación por las nuevas instalaciones.

⇒ **Análisis ambiental en fase de funcionamiento:**

Su funcionamiento no dará lugar a alteraciones destacables en ninguno de los factores biofísicos ambientales como suelo, agua, fauna, atmósfera, relieve, flora, clima o paisaje.

Atmósfera: No se generan emisiones a la atmósfera.

Relieve: La afección a este factor ambiental es muy puntual.

Suelo: En fase de funcionamiento de la actividad no se generarán afecciones a destacar sobre este factor ambiental.

Aguas superficiales y subterráneas: La afección a acuíferos o a aguas superficiales por consumo, por posible contaminación por vertidos o residuos, durante el funcionamiento de la actividad es de muy baja magnitud.

Flora y fauna: El funcionamiento de esta actividad no generará afecciones sobre estos factores ambientales.

Paisaje: Tal y como se he señalado en este mismo documento el proyecto contempla una serie de medidas para que el impacto sobre el paisaje se reduzca al máximo.

Medidas ambientales previstas para la integración en el entorno de la actuación: Las cubiertas de los módulos que conforman las habitaciones irán tapizadas con cobertura vegetal y los cerramientos laterales con vegetación colgante para mimetizar al máximo esta actuación en el entorno. También se crearán zonas



verdes y pantallas vegetales alrededor de las dos áreas concretas en las que se localizarán los módulos de las habitaciones, a base de matorrales y vegetación arbórea de tipo xeromediterráneo, con escasas necesidades hídricas y bajo mantenimiento, que permitirán "abrigar" a la actuación para su ocultación en el medio rural que le sirve de soporte y minimizar así el impacto visual que pudiera generar el proyecto

⇒ **Respecto a la prevención y lucha contra incendios:**

Aunque se trata de una parcela eminentemente agraria se estará, en su caso, a lo dispuesto en:

- Artículos 28 y 29, "**Regulación de usos y actividades**", de la Ley 5/1999, de 28 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en Andalucía.
- Artículo 11, "**Prohibiciones**", del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en Andalucía.

Así mismo, y una vez obtenido informe favorable para este P.A. por parte de la DTMAyOT de Málaga y posteriormente la necesaria licencia de actividad por parte del ayuntamiento de Antequera, y a instancias de este consistorio, será preceptivo la redacción y presentación en el registro municipal del Plan de Autoprotección contra Incendios Forestales (PAIF) para la actividad, ya que el término municipal de Antequera está calificado como zona de peligro, para su aprobación por dicho ayuntamiento, dando cumplimiento a lo regulado en la materia por el citado anteriormente Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en Andalucía.

4.8 COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN DE CATEGORIA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El suelo donde se plantea esta actividad se corresponde a la calificación de **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (Sector la Magdalena) SURNS-MG.**

En la actualidad este sector aún no cuenta con Plan de Sectorización. Según la ficha urbanística de este sector incluida en el actual PGOU de Antequera, el **uso es turístico**, por tanto, el uso hotelero que recoge la actuación que nos ocupa (mediante la ampliación de la capacidad de alojamiento actual del Hotel "La Magdalena"), es totalmente compatible con este uso turístico definido para estos suelos.

La actuación que nos ocupa persigue un objetivo exclusivamente de carácter turístico para completar y complementar la oferta actualmente existente en esta área y en concreto para el Hotel "Convento de la Magdalena", en línea con la cualificación



turística a la que aspira la Ciudad de Antequera. Por tanto, se plantea la consecución de un producto alternativo de especialización turística que genere una oferta diferenciada para este sector en la Ciudad de Antequera.

En base a la calificación actual de este suelo entendemos que la actividad turística os ocupa en este Proyecto de Actuación, que no es otra que la ampliación de la capacidad actual de alojamiento del Hotel "La Magdalena" con 35 habitaciones más, **es compatible con el régimen de categoría de suelo**, atendiendo al vigente PGOU de Antequera.

Como se ha señalado con anterioridad en este P.A., el artículo 53.2 de la L.O.U.A. recoge que *sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.*

En este mismo sentido se pronuncia el actual P.G.O.U. de Antequera en su artículo 7.1.1 sobre régimen del suelo urbanizable no sectorizado, en el que se establece que:

*"No obstante podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social y los usos propuestos resulten compatibles con los usos previstos por el Plan en dicho suelo, sin obstaculizar su futuro desarrollo urbanístico. **En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y a las condiciones de edificación establecidas en la normativa del suelo no urbanizable del presente Plan para dichas actuaciones.**"*

En relación con lo anteriormente expuesto, y en cumplimiento de lo recogido en el articulado 42 y 53 de la LOUA y el propio artículo 7.1.1 del P.G.O.U. de Antequera, informamos en relación a la compatibilidad de esta actuación con el actual planeamiento urbanístico de Antequera:

⇒ **Artículo. 8.1.9.- Condiciones generales de uso en el suelo no urbanizable.**

1. *Los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos de los establecidos para cada una de las categorías recogidas en este Plan y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforma a lo establecido en la legislación que los regule.*

Justificación: No se actúa en Suelo No Urbanizable. Con la propuesta que nos ocupa en este proyecto de actuación se mantiene el uso hotelero, compatible con el actual uso Turístico del sector SURNS-MG. Los terrenos en los que se pretende actuar no se destinan a ningún fin distinto que no sea el uso actual Turístico que tiene concretado en el P.G.O.U de Antequera.



2. Con carácter general los actos permitidos en el suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado.

Justificación: Como se ha recogido en este P.A. se preservará la naturaleza del suelo en el que se pretende desarrollar la nueva actuación, y como se también se ha justificado en este documento no existe otro fin que no sea el uso hotelero, compatible con el actual uso turístico de estos terrenos. La propia ficha urbanística del sector, recogida en el actual PGOU de Antequera, prohíbe expresamente el uso residencial. Esta actuación no inducirá la formación de nuevos asentamientos.

- b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

Justificación: Se han recogido a nivel de este P.A. medidas protectoras y correctoras ambientales tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento de esta actividad, para minimizar su incidencia urbanística, ambiental y territorial. A su vez la actuación será sometida al procedimiento de Calificación Ambiental, en cumplimiento del Anexo I de la Ley GICA. Una vez se aporte, para la obtención de la preceptiva licencia de Obras, el Proyecto Básico y de Ejecución ante el Ayuntamiento de Antequera, junto con este documento se elaborará también para su registro la documentación técnica y ambiental necesaria para que por parte del consistorio se tramite el necesario procedimiento de Calificación Ambiental señalado.

- c) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Justificación: Para esta actividad no será necesario construir nuevas infraestructuras y servicios públicos. La finca cuenta con acceso rodado, suministro de energía eléctrica, suministro de agua potable, recogida de residuos por la empresa municipal y gestión de las aguas residuales que se generen en las nuevas habitaciones a través de una EDAR. En cualquier caso, por parte de la promoción se garantizará a nivel de ejecución de proyecto el mantenimiento de la calidad y la funcionalidad de todas las infraestructuras y servicios públicos que pudieran verse afectados por esta actuación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11



- d) *Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.*

Justificación: Se trata de una actuación muy puntual en el territorio, y a nivel de Proyecto Básico y de Ejecución se tramitará para esta actuación el preceptivo procedimiento de Calificación Ambiental, dando así cumplimiento a lo preceptuado en la Ley de Gestión de la Calidad Ambiental en Andalucía (Ley GICA). En este procedimiento Calificación Ambiental se aportará el documento técnico y ambiental que recogerá las medidas y actuaciones de corrección, prevención y control ambiental a nivel de ejecución y operación del proyecto para garantizar la mínima afección e incidencia sobre las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y también en su entorno inmediato. En este Proyecto de Actuación también se han recogido las medidas previstas para la integración ambiental y paisajística de la actuación.

- e) *Asegurar el cumplimiento de las Medidas Generales de Protección establecidas en el Título 2 de estas Normas.*

Justificación: A nivel de ejecución de este proyecto, y dado que su tramitación estará sujeta a procedimiento de Calificación Ambiental, se tendrán en cuenta y se señalarán en el expediente, en su caso, las medidas de protección que les sean de aplicación, por la naturaleza, características y localización de esta actividad.

3. *Sin perjuicio de las condiciones que para cada tipo de uso establezca la legislación sectorial aplicable, las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable deberán cumplir las condiciones generales y particulares de uso establecidas en estas normas para cada caso y categoría de suelo.*

Justificación: Para la ejecución de esta actuación se tendrán en cuenta el cumplimiento por parte del promotor de la actividad de las condiciones generales y particulares de usos establecidas en el P.G.O.U. de Antequera para cada caso y categoría de suelo, sin perjuicio del cumplimiento de lo que determine, en su caso, la legislación sectorial que le sea de aplicación.

⇒ **Artículo. 8.1.10.- Usos permitidos.**

Justificación: La actuación que os ocupa se recoge en el epígrafe:

- e) *Instalaciones de interés público y social.*

Por esta razón se redacta este Proyecto de Actuación, en cumplimiento de los artículos 42 y 53 de la LOUA

⇒ **Artículo. 8.2.1.- Actuaciones de interés Público en SNU**



1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran, en los términos establecidos en la LOUA, los siguientes requisitos:

a) Ser declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.

Justificación: Este es el objeto de redacción de este P.A.; que el Ayuntamiento de Antequera someta al procedimiento de utilidad pública o interés social esta actuación, y que pueda recibir por parte de este consistorio y por parte de la Delegación Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la provincia de Málaga informé favorable.

b) Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

Justificación: Como se ha referido en este P.A. la actuación que nos ocupa supone una ampliación de la capacidad de alojamiento del actual Hotel "Convento de la Magdalena" con 35 nuevas habitaciones, que se ejecutará en las inmediaciones y cercanía al edificio principal de ese establecimiento hotelero (véase plano de emplazamiento), y sobre un suelo compatible, en términos de calificación urbanística, al estar calificado en el actual PGOU como Suelo Urbanizable No Sectorizado, con uso Turístico.

c) La actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

Justificación: Existe esta compatibilidad habida cuenta que la actuación se localizará en Suelo Urbanizable con uso Turístico.

d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Justificación: Esta justificación se desarrolla en este P.A. más adelante, en concreto en capítulo 4.9.

2. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos que no puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables que estén destinados a tal fin.

Justificación: La actuación que nos ocupa se concreta en la ampliación de un uso turístico existente (Hotel "La Magdalena"), en Suelo Urbanizable No Sectorizado con este mismo uso.



4. Se podrán considerar actuaciones de interés público, entre otras, las siguientes:

f) Equipamientos y dotaciones, recreativas, de ocio y esparcimiento, educativas y deportivas, religiosas y de bienestar social que por sus necesidades funcionales, dimensiones y características, requieran implantarse en el suelo no urbanizable. Deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en la materia.

* Establecimientos hoteleros y asimilados.

Justificación: Este proyecto se concreta en la ampliación de un uso turístico existente (Hotel "La Magdalena"), en Suelo Urbanizable No Sectorizado con este mismo uso Turístico. El actual Hotel "La Magdalena", con calificación de 5 estrellas, en su momento obtuvo las autorizaciones, permisos e informes preceptivos de las autoridades competentes para su construcción y posterior puesta en funcionamiento.

⇒ **Artículo. 8.2.2.- Procedimiento y tramitación de las Actuaciones de Interés Público en Suelo No urbanizable.**

Justificación: La actuación propuesta cumple con este artículo, y además con lo preceptuado en el artículo 53 de la LOUA y el artículo 7.1.1 del actual PGOU de Antequera. Por esta razón se redacta este Proyecto de Actuación, por el cual se somete el proyecto que nos ocupa a procedimiento de consideración de "interés público" por parte del Plano del Ayuntamiento de Antequera.

⇒ **Artículo. 8.2.4.- Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.**

1. Además de cumplir las Normas Generales de edificación establecidas en esta normativa y, sin perjuicio de las limitaciones que resulten de la aplicación de la legislación sectorial, se cumplirán además las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente a la aprobación inicial del Plan General, con un mínimo de 12.000 m² y la ocupación máxima del 5%.

Justificación: La actuación propuesta a nivel de este P.A. se localiza en las parcelas catastrales del municipio de Antequera siguientes: 29015A106001870000TJ (polígono 106; parcela catastral 187) y 29015A108000460000TS (polígono 108; parcela catastral 46). Ambas parcelas se localizan en una misma finca registral, en concreto la finca n^o 54.916 del Registro de la Propiedad de Antequera. **La superficie catastral total de la finca es de 102.999 metros cuadrados.**

Hay que tener en cuenta que en esta finca existen construcciones e instalaciones anteriores al actual PGOU, por tanto, para determinar cuál será la



ocupación final en la finca debido a la nueva actuación se realizará al siguiente análisis de superficies y ocupación. (Véase plano topográfico de emplazamiento).

ESTADO ACTUAL EN LA FINCA:

USOS ACTUALES	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (%)
Zona deportiva	1.622	
Hotel	4.362	
Zona de juegos	200	
Instalaciones del Hotel	154	
Nave de servicio	1.032	
	7.370	7,15

NUEVA ACTUACIÓN:

OCUPACIÓN PREVISTA	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (%)
Módulos para habitaciones (35)	1.444	
Piscinas (1 y 2)	320	
	1.764	1,71

La actuación que se describe en este Proyecto de Actuación supondrá incrementar la ocupación actual de la finca en tan solo un 1,71%.

SUPERFICIE/OCUPACIÓN FINAL EN LA FINCA TRAS LA ACTUACIÓN:

Aquí se tendrán en cuenta todos los usos existentes para la finca.

	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (%)
OCUPACIÓN TOTAL	9.134	8,86

b) Con carácter extraordinario, el Ayuntamiento podrá autorizar una parcela menor y una ocupación mayor en casos debidamente justificados, como consecuencia de las características especiales de la actividad que se pretenda desarrollar, justificándose en todo caso las necesidades como características técnicas necesarias para el funcionamiento de la actividad según normativa vigente.

Justificación. La actuación que es definida en este P.A. cumple sobradamente con el parámetro de superficie mínima de parcela, habida cuenta que la parcela (finca) sobre la que se pretende actuar cuenta con una extensión de 102.999 metros cuadrados.

El parámetro de ocupación en la finca no es superado por esta nueva actuación, ya que los 35 módulos habitacionales, junto con las dos piscinas, para la ampliación del actual Hotel suponen una ocupación tan sólo del 1,71%.



Sin embargo, la ocupación del 5% si se ve superada si se tienen en cuenta todas las construcciones e instalaciones existentes en la finca y anteriores a esta propuesta (actual edificio Hotel "Convento de la Magdalena", zona de instalaciones complementarias para funcionamiento del hotel, una zona deportiva, pista de pádel a convertir en zona de juegos para niños y una nave de servicio).

En este sentido, y en cumplimiento con lo recogido en este epígrafe, y dado de que se trata de una actividad con "interés social", se solicita que el consistorio municipal tenga a bien autorizar el poder sobrepasar la ocupación total en la parcela, teniendo en cuenta que en la misma ya existían construcciones e instalaciones anteriores a la propuesta que ahora nos ocupa, y que por sí misma solamente ocupará un 1,71%. Como se ha señalada con anterioridad la ocupación final en la finca, tras la nueva actuación, será del 8,86%.

Cabe mencionar que la parcela se segregó cuando se aprobaron los procesos administrativos correspondientes, y teniendo en cuenta que el PGOU de Antequera estaba en fase de aprobación, con lo que se contaba en aquella fecha con una ocupación máxima del 10%, según el documento en fase de aprobación. El proyecto cumplía con esta premisa de ocupación. Y al estar inacabado incluso con la actuación que se pretende no llega a ese 10%. A nuestro entender, las diferencias de ocupación son mínimas, para no entorpecer en ningún caso el desarrollo del suelo, que califica el PGOU como no sectorizado de uso turístico.

Hay que tener en cuenta que esta actividad se desarrolla en un suelo **Urbanizable** (No sectorizado) **con un uso exclusivo Turístico** y que el objetivo de desarrollo de este sector lo recoge la ficha urbanística del mismo con el siguiente tener literal:

- A) *Se plantea en este ámbito una operación exclusivamente de carácter turístico con capacidad de complementar la oferta actualmente existente en el sector "Golf Antequera" consiguiendo así la alta cualificación turística a la que aspira la Ciudad de Antequera. El objetivo de "excelencia turística" que se plantea en este ámbito pasaría por concretar y definir un producto alternativo de especialización turística que genere una oferta diferenciada para este sector en la Ciudad de Antequera.*
- B) *Los usos permitidos serán los ligados directamente con la promoción turística de la ciudad: Hoteles (mínimo 4 estrellas), Centros Hospitalarios ligados al cuidado del cuerpo y la longevidad, Residencias de reciclaje deportivo, Residencias para mayores, Aparthoteles de gestión hotelera, Centros Deportivos, Parques y Circuitos de Senderismo y demás productos específicos en las leyes vigentes de la Comunidad Autónoma. Se excluye específicamente el uso residencial en todas sus modalidades y los campos de golf.*

Por tanto, la intención y finalidad que persigue la promoción con la propuesta que recoge este P.A. está en línea con los objetivos planteados en el PGOU de Antequera para este sector.



La ampliación de la actual capacidad de alojamiento del Hotel “La Magdalena”, con la propuesta exclusiva y diferenciada en el marco del innovador concepto de “glamping” que se define en este P.A., con las nuevas habitaciones desarrolladas en módulos localizados al aire libre y en campo abierto para disfrutar de las bondades ambientales y paisajísticas que nos ofrece la finca, pasa necesariamente por tener que superar en 1,71% la ocupación actual de la finca (7,15%). Regamos véase el capítulo 4.4 de este P.A. en el que se describen los objetivos y finalidad que persigue esta actuación para la consecución de su “interés social”.

Además es necesario destacar también que la parcela cuenta ya con el desarrollo y capacidad suficiente de todas las infraestructuras, instalaciones y servicios necesarios para el correcto funcionamiento de este establecimiento hotelero ampliado con las nuevas habitaciones que se concretan en este proyecto, habida cuenta de que se dispone de acceso rodado, aparcamiento, instalaciones deportivas, de ocio y descanso, energía eléctrica, agua potable desde la red municipal, Estación Depuradora de Aguas Residuales y recogida de residuos sólidos urbanos.

d) Para el caso de hoteles rurales se requerirá una parcela mínima de 30.000 m² por aplicación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

Justificación: El Hotel “La Magdalena” se localiza en un entorno eminentemente rural, pero en cualquier caso se supera ampliamente el mínimo de parcela exigido.

e) El aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

Justificación: Esta determinación se resuelve en el interior de la finca. No será necesario habilitar a nivel de la propuesta de actuación que nos ocupa una nueva superficie para aparcamientos, habida cuenta que el actual Hotel y la finca cuentan con superficie suficiente para satisfacer la demanda de parking para este proyecto de ampliación de su actual oferta de alojamiento. El actual hotel cuenta con parking interior y en la finca existe suficiente superficie de aparcamiento exterior.

f) Se deberá justificar la suficiencia y adecuación de dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.

Justificación:

- **Agua potable:** La finca y la actuación cuentan con suministro de agua potable, desde la red municipal.
- **Abastecimiento eléctrico:** Para este proyecto se cuenta con suministro de energía eléctrica desde la red a través de la empresa Sevilla Endesa.
- **Aguas residuales:** Existe sistema de depuración y evacuación de aguas residuales con capacidad suficiente (E.D.A.R del complejo “La Magdalena” y “Antequera Golf”).



- **Residuos sólidos urbanos:** La empresa municipal de recogida de residuos urbanos llega hasta la propia finca para la recogida y evacuación de dichos residuos.

g) El proyecto de la edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con alojamiento para guardería contabilizando como parte de la misma, que en ningún caso puede tratarse de uso residencial.

Justificación: No se contempla a nivel de esta propuesta.

h) Salvo lo dispuesto en la normativa particular, las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde de los caminos públicos existentes.

Justificación: Los dos grupos en los que localizarán los módulos de las habitaciones, al norte y sur del actual edificio hotelero, cumplen con esta separación respecto al lindero catastral. Rogamos véase plano de emplazamiento.

2. En el caso de alojamientos ligados al uso hotelero o a centros asistenciales, no será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión en edificios residenciales.

Justificación: A nivel de la actuación prevista no se contempla esta posibilidad en ningún caso, por la propia naturaleza y características constructivas y funcionales de los módulos habitacionales proyectados para la ampliación del actual establecimiento hotelero.

5. Las actuaciones amparadas en la declaración de interés público deben ser consideradas como actuaciones unitarias que reflejen en su totalidad el interés público, evitando cualquier tipo de uso complementario que exigiera segregaciones o parcelaciones no incluidas en la actividad principal objeto de declaración.

Justificación: La actuación propuesta quedará adherida al actual Hotel "La Magdalena" como una nueva unidad funcional adscrita al actual establecimiento hotelero, que exclusivamente tendrá uso hotelero, compatible con el uso Turístico actual del sector al que pertenece, no existiendo ningún otro uso complementario para el que fuera necesario parcelaciones o segregaciones ni del terreno ni de la instalación hotelera.

5. En instalaciones de interés público realizadas conforme a Proyecto de Actuación aprobado, podrán admitirse sin necesidad de tramitar un nuevo Proyecto de Actuación y previa licencia municipal, el acondicionamiento y adecuación de nuevos terrenos para acoger usos complementarios de las instalaciones existentes siempre que no supongan incremento de edificabilidad superior al 2% respecto del Proyecto de Actuación aprobado, debiendo cumplir en todo caso el uso complementario las determinaciones del PGOU y de la LOUA para el tipo de suelo en que se ubique.



Justificación: Para el caso concreto que nos ocupa ha sido necesario elaborar este Proyecto de Actuación, en cumplimiento de lo regulado expresamente para Suelo Urbanizable No Sectorizado tanto en la LOUA como en el actual PGOU de Antequera.

Otras determinaciones: Infraestructuras básicas.

Tal y como se ha especificado con anterioridad, para el normal desarrollo y funcionamiento de esta actividad, la finca en la que se ubica la actuación cuenta con suministro eléctrico por Sevillana Endesa, suministro de agua potable, recogida, tratamiento y evacuación de aguas sucias por estación depuradora de aguas residuales, y recogida y evacuación de los residuos sólidos por parte de la empresa municipal.

4.9 JUSTIFICACIÓN DE NO INDUCCIÓN DE FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Tal y como se ha especificado en este P.A. se proyecta una ampliación de la capacidad de alojamiento del actual Hotel "Convento de la Magdalena" mediante la construcción de las 35 nuevas habitaciones de naturaleza y características constructivas definidas en este documento.

Este Proyecto de Actuación no persigue ni contempla la necesidad de ejecutar viviendas, edificaciones o construcciones que en un futuro puedan dar lugar a algún tipo de asentamiento o núcleo poblacional, tratándose por tanto de una actividad muy concreta, puntual y aislada, necesariamente implantada junto al actual Hotel "Convento de la Magdalena", habida cuenta que las habitaciones se localizarán muy próximas entre sí, y en las inmediaciones y muy cercanas al actual edificio principal de este establecimiento hotelero, evitándose así una localización diseminada. Por tanto se aprovecharán y valorizarán los recursos constructivos, naturales, rurales y paisajísticos que en la actualidad ofrece esta finca.

Este es el único fin, y no otro, que persigue este Proyecto, ampliar la oferta turística del actual Hotel manteniendo los mismos parámetros de calidad y exclusividad ofertados actualmente por este establecimiento hotelero. El régimen de ocupación de estas nuevas habitaciones seguirá concretándose de la misma manera que las habitaciones existentes en el edificio principal y en todo caso cumpliéndose con las normas que recoge específicamente el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, en relación con la definición de alojamiento hotelero, establecimiento hotelero y lo relativo a la prestación de contrato y reserva hotelera.

Además, la ficha urbanística de este sector (SURNS-MG) prohíbe de manera específica el USO RESIDENCIAL.

En otro orden de cosas, la propia tipología edificatoria y los servicios de que se les dota a los módulos que conformarán las habitaciones no podrán constituir un



núcleo de población (por ejemplo, las nuevas habitaciones no tienen cocina). Además el diseño de ordenación interior de acceso a los módulos habitacionales está propuesto desde una perspectiva de acceso peatonal o en bicicleta, con viales estrechos.

Además, con esta actuación no se persigue ni se propone segregación ni parcelación alguna, ni ningún otro uso distinto que no sea el que se ha propuesto como "Uso Hotelero", compatible con el actual uso Turístico de este sector.

4.10 PRESUPUESTO Y VALORACION DE LA ACTUACIÓN.

El presupuesto estimado para la ejecución de los 35 módulos que conformarán las nuevas habitaciones del Hotel "La Magdalena", junto con las dos piscinas complementarias de 160 metros cuadrados (una por cada grupo de módulos), asciende a:

1.195.883 € (un millón ciento noventa y cinco mil ochocientos ochenta y tres euros).

5. OBLIGACIONES A ASUMIR POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

5.1 DE LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE (URBANIZABLE NO SECTORIZADO)

Se estará y se dará estricto cumplimiento a lo regulado en esta materia tanto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, como lo preceptuado en el PGOU del municipio de Antequera, a saber:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el art. 50 de la LOUA.
- Conservar y mantener el suelo y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- Las condiciones que se establezcan en los planes generales de ordenación urbanística o planes especiales para poder llevar a cabo los actos regulados para este tipo de suelo.
- Asegurar como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.



- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de uso del suelo

5.2 DEL PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA.

El promotor constituirá una garantía, mediante aval bancario o cualquier otro procedimiento aceptado por la administración local, y asimismo acometerá el pago de la prestación compensatoria, por las cuantías que en su caso determine e imponga el Ayuntamiento de Antequera en la legítima aplicación de sus competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. A saber:

El artículo 52.4 de la LOUA recoge el siguiente tenor literal:

“Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizables actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos”.

De otro lado el artículo 52.5 determina:

“Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20211551505
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54		Fecha: 18/02/2021
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021		Hora: 11:11



de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable”

Para este caso concreto de la prestación compensatoria (artículo 52.5 LOUA) el ayuntamiento en la **“Ordenanza municipal reguladora de la prestación compensatoria para el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable”**, recoge en su **artículo nº 1** explícitamente que *“la presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de la Prestación Compensatoria en **suelo no urbanizable...**”*

Así mismo en su **artículo nº 2** determina: *“La Prestación Compensatoria tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obra o instalación no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, **que se podrán llevar a cabo en suelo no urbanizable** cuando la ordenación urbanística lo permita, según lo establecido en el artículo 52.4 de la LOUA”*

Como hecho imponible la ordenanza específica establece en el **artículo nº 3** que *“constituye el hecho imponible de la prestación compensatoria **el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable** que conllevarían las actuaciones relativas a actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga a que se puedan llevar a cabo en suelo no urbanizable cuando la ordenación urbanística lo permita, según lo dispuesto en el artículo 52.4 de la LOUA”*

Por último, el **artículo nº 7** de esta norma refiere para el **Uso Hotelero en Suelo No Urbanizable** los siguientes porcentajes:

Actividades de tipo turístico (Restaurantes, Hoteles, etc.), el 5%.

En caso de coincidir la construcción de un hotel o similar con la restauración de un edificio catalogado o con un reconocido valor patrimonial, y siempre que la inversión aplicada a la restauración suponga al menos un tercio de la total, se le aplicará un porcentaje final del 1,5% sobre el valor total de la inversión.

Por todo lo anterior, y en línea con lo que regula y articula esta ordenanza, y para el caso de la determinación de la cuantía de la prestación compensatoria para el Proyecto de Actuación que nos ocupa (art. 52.4 LOUA), y dado que esta actividad se desarrollará en un Suelo Urbanizable No Sectorizado (No es Suelo No Urbanizable) rogamos a este Ayuntamiento **que exima del pago** de esta prestación a la mercantil ANTEQUERA DOS S.L., promotora de la actividad, habida cuenta de que esta



actuación se desarrollará en Suelo Urbanizable, y la LOUA regula esta prestación para Suelos No Urbanizables.

Esta misma aseveración la hacemos extensible a la determinación de la cuantía para la prestación de garantía (artículo 52.5 LOUA), ya que al igual que en el caso anterior, esta prestación está regulada para los Suelos No Urbanizables, y no sería aplicable, ni por el objeto de la norma ni por el hecho imponible, a los terrenos en los que se proyecta esta actuación, los cuales, y como se ha referido antes, son Suelos Urbanizables. Por ello rogamos también **que exima del pago** de la prestación de esta garantía al promotor de la actuación que os ocupa.

En cualquier caso, y a efectos de la posibilidad de que el ayuntamiento de Antequera pueda determinar y aprobar la exención del pago de las prestaciones anteriormente señaladas (garantía y compensatoria) al promotor de la actividad, porque esta actuación no se ejecutará sobre Suelo No Urbanizable, rogamos se tenga en cuenta también el "interés social" que lleva implícito este proyecto para el municipio de Antequera.

5.3 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

Tal y como determina el artículo 42 de la L.O.U.A., el promotor de esta actividad realizará los trámites legales y técnicos oportunos ante el Ayuntamiento de Antequera para la obtención de licencias y autorizaciones necesarias, en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de este Proyecto de Actuación.

6. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

Como documentación complementaria en el Anexo de este P. A. se aporta:

- Certificaciones catastrales de la finca.
- Título de propiedad de la finca. Nota Simple expedida por el Registro de la Propiedad de Antequera.

LUGAR, FECHA Y FIRMA:

En Antequera. Noviembre de 2020.

Dirección y coordinación del Proyecto de Actuación:

Estudio de Arquitectura y Urbanismo EA Pacheco.

45

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO EA PACHECO. Tel. 952.84.18.89. MAIL: estudio@capacheco.com



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021

DOCUMENTO: 20211551505
Fecha: 18/02/2021
Hora: 11:11

CSV: 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6



Inmaculada Pacheco Mariscal. Arquitecta.
José Antonio Macías Antúnez. Arquitecto Técnico.

Colaboración:

Gabinete de Ingeniería Rural y Ambiental.
José Antonio López García. Ingeniero de Montes.

ANEXOS, CARTOGRAFÍA Y PLANOS.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC910011N3Q4X7V5H6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20211551505
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/02/2021 11:11:54		Fecha: 18/02/2021 Hora: 11:11
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2021		

