



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31	DOCUMENTO: 2025312138 Fecha: 25/06/2025 Hora: 13:12
---	---	--



INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE ANTEQUERA PARA LEVANTAMIENTO DE DETERMINACIONES SUSPENDIDAS DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA, DE 10 DE JUNIO DE 2010, CORRESPONDIENTES AL PLAN ESPECIAL “EL PONTÓN” PEMMR-PT

RESUMEN EJECUTIVO

JULIO DE 2025



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8





Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



0.- ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Introducción

1.2.- Objeto y Alcance del Levantamiento de Suspensión

1.3.- Breve Resumen de la propuesta.

1.5.- Antecedentes Legislativos y Normativos

1.6.- Resumen de alternativas para Evaluación Ambiental (extracto de la Adenda Ambiental) y justificación urbanística de la alternativa elegida.

1.6.1) Alternativa 0: No actuar

1.6.2) Alternativa 1: Suelo Urbano No Consolidado

1.6.3) Alternativa 2: Suelo Urbanizable Sectorizado (I)

1.6.4) Alternativa 3: Suelo Urbanizable Sectorizado (II)

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.- Descripción del Conjunto

2.2.- Determinaciones y Descripción de las actuaciones según el PGOU

2.2.1.- Clasificación y Calificación según el PGOU

2.2.2.- Determinaciones relativas al ámbito

2.3.- Guía o Estructura del presente Documento

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Justificación del art. 42 del PEPMF

3.2.- Justificación del art. 52.6 de la LOUA

3.2.1.- Justificación de la condición de Urbanizable Sectorizado

3.2.2.- De la delimitación del ámbito

3.2.3.- Parámetros Urbanísticos de la Propuesta

3.2.4.- Reserva de suelo para Vivienda Protegida

3.2.5.- De los parámetros de crecimiento urbano

3.2.5.a) De los crecimientos superficiales de la propuesta

3.2.5.b) De los crecimientos poblacionales de la propuesta

3.2.6.- Aprovechamiento y Obtención de Sistemas Generales

3.2.7.- Modificación del Estudio Ambiental estratégico conforme al Documento de Alcance Ambiental.

3.2.8.- Contribución a Costes de Infraestructuras y Obtención de los SS.GG

3.2.8.a) Sistemas Generales

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

3.2.8.b) Infraestructuras

3.2.9.- Análisis de riesgos

3.2.10.- Condiciones de Ordenación

3.2.11.- Medidas de Protección Medio Ambiente

ANEXOS JUSTIFICATIVOS

1.-ORTOFOTO 1984-85

2.-ORTOFOTO 1993

3.-ORTOFOTO 2001

4.-DETALLE ZONA DE ESTUDIO. ORTOFOTO AÑO 2012.

DOCUMENTACIÓN REVISIÓN PGOU MODIFICADA

1.-NUEVA FICHA URBANÍSTICA SURS-PT "EL PONTÓN"

2.-NUEVA FICHA URBANÍSTICA DEL SISTEMA GENERAL SGEL-SNU-PT

PLANOS

1.-SITUACIÓN

2.-ESTADO ACTUAL CON LÍMITE DEL SECTOR

2.1.- ESTADO ACTUAL CON LÍMITE DEL SECTOR SOBRE PARCELARIO

2.2.- ESTADO ACTUAL CON LÍMITE DEL SECTOR SOBRE ORTOFOTO

3.-ESTADO ORDENACIÓN PREVISTA

3.1.- ESTADO PREVISTO CON LÍMITES DEL SECTOR SOBRE PARCELARIO

3.2.- ESTADO PREVISTO CON LÍMITES DEL SECTOR SOBRE ORTOFOTO

4-DOCUMENTACIÓN REVISIÓN PGOU MODIFICADA

4.1.-P.B.1-01. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ANTEQUERA (1/8.000)

4.2.-P.B.1-02. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ANTEQUERA. (HOJA 01). (1/5.000)

4.3.-P.B.1-PT. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. SURS-PT "EL PONTÓN"



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Introducción

El Acuerdo de 10 de junio de 2010 de la de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, aprueba definitivamente, de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera (Málaga), aprobado provisionalmente el 19 de marzo de 2010, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto, denegando los determinaciones contenidas en el apartado B) y suspendiendo las que se relacionan en el apartado C).

En la resolución de aprobación definitiva quedan establecidos qué aspectos de la Revisión del Plan General son objeto de suspensión, cuáles son denegados y cuáles se remiten a simple subsanación, por pertenecer a deficiencias señaladas en el Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de fecha 4 de junio de 2010: relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera (Málaga).

1.2.- Objeto y Alcance del Levantamiento de Suspensión

El objeto del presente documento es aportar la justificación y correcciones en las determinaciones sobre el ámbito del Plan General, necesarias para poder proceder al levantamiento de la suspensión de las determinaciones señaladas en el punto p) del apartado C) relativas al del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de 10 de junio de 2010, por el que se aprueba la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera.

En el citado punto p) de las determinaciones suspendidas de dicho acuerdo se especifica:

“p) El Plan Especial PEMMR-PT por contar con determinaciones contrarias al art. 52.6 de la LOUA y al art. 42 del PEPMF.”

Una vez que se proceda al levantamiento efectivo de la suspensión le serán de plena aplicación todas las determinaciones que sobre el ámbito estipule la Revisión del PGOU.

1.3.- Breve Resumen de la propuesta.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera, incorpora a la urbanización La Hacienda o El Pontón con la Clasificación de Suelo No Urbanizable, en la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial SNUEP-PAS.b Paisaje Agrario Singular PEPMF (incluido en el Plan Especial de Protección de Medio Físico de la Provincia de Málaga como Paisaje Agrario Singular AG-1 Vega de Antequera), fijándose para él (tal y como ya lo reconoce el plan general anterior) la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural (PEMMR).

Lo que se plantea, para proceder al levantamiento de la suspensión recaída sobre el ámbito es el justificar que los terrenos delimitados, no cumplen las determinaciones establecidas por el PEPMF en lo referente a las características del suelo de PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG), con anterioridad incluso a la aprobación del propio Plan Especial.

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B80013C34D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMIO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Se comprueba también, que respecto de los límites del Suelo definido por el PEPMF (BOJA nº 69 de 9 abril de 2007) como Paisaje Agrario Singular, Vega de Antequera (AG-1), que en la zona de estudio son coincidentes con la línea férrea convencional, por lo que se procede a adaptar el límite del Suelo No Urbanizable, en su categoría de Especial Protección por Planificación Territorial del PGOU (SNUEP-PAS.b) Paisaje Agrario Singular PEPMF a dicho límite, quedando aquellos que se excluyen del mismo como los suelos colindantes (SNU-R).

Así, se propone la exclusión del mismo de dicha categoría de suelo, para que una vez justificado este extremo, proceder a considerarlo, según artículo 21.4 del *Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, y resto de determinaciones de la LOUA como suelo urbanizable sectorizado, reflejando las condiciones de desarrollo y ordenación

1.4.- Procedencia y oportunidad de la formulación

Los trabajos de redacción del PGOU de Antequera se iniciaron en 2004 a fin de adaptar el planeamiento municipal (revisión del PGOU de 1996 y modificaciones posteriores) a la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía publicándose un avance de planeamiento en marzo de 2005. La aprobación inicial se produce en julio de 2006. Posteriormente en pleno proceso de elaboración del documento de PGOU que habría de recibir los correspondientes informes sectoriales para su aprobación provisional, fueron paralizados los trabajos, como de forma generalizada sucedió en todos los municipios de la Provincia, con motivo de la entrada en vigor del POTA, que marcaba unas directrices que se contraponían en parte a los planteamientos urbanísticos del planeamiento general previamente iniciado, que desaconsejaron la culminación del PGOU tal y como se planteaba en la aprobación inicial.

Se reinician los trabajos con un documento ya adaptado a las determinaciones del POTA produciéndose una nueva aprobación inicial en julio de 2008. Tras dos aprobaciones provisionales (abril 2009 y marzo 2010) se remite el documento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que en sesión de 10 de junio de 2010 acuerda su aprobación definitiva de la manera ya mencionada.

Según el acuerdo de la CPOTyU, *“el Ayuntamiento de Antequera deberá elaborar la documentación necesaria para cumplimentar las subsanaciones suspendidas, que tras la aprobación por parte del pleno municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, que corresponda, elevará la citada documentación a la Consejería de obras públicas y Viviendas para su resolución sobre aprobación definitiva.”*

En base a lo expuesto, se redacta el presente documento para dar contestación al acuerdo de aprobación del PGOU de Antequera por la CPOTyU de Málaga, en lo referente al procedimiento establecido por la misma para el levantamiento de los ámbitos suspendidos. En consecuencia, se entiende suficientemente justificada la oportunidad de tramitar el presente Expediente de Levantamiento de Suspensión de las determinaciones relativas al ámbito PEMMR “El Pontón”.

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B80013C34D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER ANQUETERO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



1.5.- Antecedentes Legislativos y Normativos

El presente documento se redacta para dar contestación al acuerdo de aprobación de la Revisión del PGOU de Antequera por la CPOTyU de Málaga, en lo referente al procedimiento establecido por la misma para el levantamiento de los ámbitos suspendidos.

La presente modificación se rige por lo dispuesto por la normativa urbanística de aplicación, en concreto:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- En aplicación a la Disposición transitoria tercera y séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y la D.T. quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:
 - Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA),
 - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística
 - Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Así mismo le es de aplicación la siguiente planificación territorial:

- Plan Especial de Protección de Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Málaga, aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1987 y publicado en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) nº 69 de 9 de abril de 2007.
- Para guardar una línea de coherencia también, le son de aplicación los criterios generales de ordenación dispuestos por el PGOU, dispuestos por éste.

Se dará cumplimiento a lo establecido en la legislación sectorial en aquellas cuestiones que traigan causa para este expediente.

A los efectos de la consideración de Disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que establece que:

Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

Tal y como se refleja en la resolución de Admisión a trámite del procedimiento ambiental, la solicitud de inicio se realiza el 17 de diciembre de 2021 (presentado en Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga con nº registro REGAGE21e00026984236).

Según se establece en el artículo Artículo 19 sobre contenido documental de los instrumentos de planeamiento:

3. *Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*
 - a) *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
 - b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27*

1.6.- Resumen de alternativas para Evaluación Ambiental (extracto de la Adenda Ambiental) y justificación urbanística de la alternativa elegida.

Las alternativas planteadas a nivel de este Estudio Ambiental han sido:

1.6.1) Alternativa 0: No actuar

Esta alternativa se descarta ya que el sector de “El Pontón” debe recibir por parte de todos los agentes implicados en materia urbanística y medioambiental una ordenación adecuada que regularice y legalice su situación actual. No actuar en el ámbito estudiado daría lugar a que se pudieran seguir produciendo a futuro afecciones sobre el medio rural.

1.6.2) Alternativa 1: Suelo Urbano No Consolidado

Esta alternativa fue propuesta en la redacción del PGOU en situación de aprobación inicial (julio de 2008). Se consideró viable, tras la emisión de los informes sectoriales preceptivos, sin embargo, por parte del equipo redactor del PGOU se optó por no continuar con ella, no incluyéndola finalmente en el documento aprobado. La razón por la que se descartó estaba relacionada por una mayor dificultad en su ejecución, al recoger más superficie a ordenar y mayor número de viviendas. Es por ello que esta alternativa, si bien no fue incluida en el PGOU, no se puede considerar descartada, ya que era viable y contenía todos los informes favorables para su desarrollo.

Esta propuesta de ordenación recoge más superficie a ordenar y mayor número de viviendas que la alternativa elegida, por lo que generaría también mayores afecciones sobre el medio rural (mayores consumos de agua, más generación de residuos y aguas residuales, más afecciones sobre el hábitat rural, mayor consumo de energía, mayor antropización del medio, más alteración ambiental por ruidos y emisiones, etc.).

1.6.3) Alternativa 2: Suelo Urbanizable Sectorizado (I)

Se trata de una alternativa que se propone basándose en la propia ordenación que recoge el PGOU de Antequera para los asentamientos residenciales y/o unifamiliares, ya sea de



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



viviendas aisladas o agrupadas, que ocupan y se localizan en las zonas más perimetrales de la ciudad.

Es una alternativa similar a la siguiente (Alternativa 3) pero a pesar de elegir en el ámbito del PGOU de Antequera la opción de “*densidad baja*”, el desarrollo de la misma supondría un número de viviendas mucho mayor que la alternativa número tres, que es mucho más “*blanda*” en cuanto a la aplicación de los parámetros urbanísticos de ordenación y por tanto mucho menos impactante para el ámbito que se propone ordenar.

1.6.4) Alternativa 3: Suelo Urbanizable Sectorizado (II)

Esta es la propuesta de ordenación del sector que nos ocupa tras el informe emitido por la administración competente en materia urbanística y de ordenación del territorio (Acuerdo de 10 de junio de 2010, en el que se suspendía la ordenación propuesta para “El Pontón”). Es por tanto la que se elevará a la administración para tramitar el expediente de solicitud de levantamiento de la suspensión del sector que nos ocupa, poder excluir este ámbito del PEPMF de la provincia de Málaga y tramitar el preceptivo procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Esta propuesta incorpora menor superficie de actuación, menor número de viviendas previstas, mayor superficie de parcela de actuación (menor presión parcelaria), además de la incorporación de servicios, equipamiento e infraestructuras básicas para el suministro de agua, depuración de aguas residuales, gestión de residuos y suministro de energía a este “asentamiento urbanístico”, y por último la incorporación a nivel de la actuación de un Sistema General de Espacios Libres (Aéreas verdes. Parque lineal junto a la carretera comarcal MA-4403).

Es por tanto, de las propuestas analizadas la que generaría menores afecciones e impactos sobre el medio y los recursos naturales, fundamentalmente porque se acota urbanísticamente la presión urbanística, al disminuir el número de parcelas y viviendas existirá menor presión sobre el medio y sobre sus recursos naturales (agua suelo, energía, habita y paisaje). Por tanto esta alternativa ofrece:

- Menor superficie de ordenación.
- Mejor ordenación y estructuración del sector.
- Mayor superficie de parcela.
- Menor número de viviendas (urbanización blanda).
- Menores demandas de recursos.
- Menor generación de residuos sólidos y aguas residuales.
- Presencia de áreas verdes en el sector.
- En general menor presión antrópica sobre el ámbito.

Desde un punto de vista puramente urbanístico, para la necesaria ordenación de este sector, tampoco existe “*mucho margen de maniobra*” en el sentido de contemplar otras alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables capaces de recoger la naturaleza, características y realidad actual de la urbanización, que puedan integrar este “*asentamiento urbanístico*” en el medio rural que en la actualidad le sirve de soporte, que acoten de manera





Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMO WEBER ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



adecuada la superficie mínima de parcela y número máximo de las mismas, el número máximo de viviendas dentro de los parámetros de “urbanización blanda”, la necesaria presencia de espacios verdes, su integración paisajística, e implementar a nivel de la ordenación la más que obligada e imperiosa necesidad de dotar a esta urbanización de infraestructuras, dotaciones, equipos y servicios urbanísticos básicos en relación con el agua, la gestión de residuos, la depuración de residuales y suministros de energía. Por todo ello este equipo redactor determina que la alternativa tercera es la opción que aporta más viabilidad tanto desde un punto de vista urbanístico como ambiental.

Por todo ello este equipo redactor determina que la alternativa tercera es la opción que aporta más viabilidad tanto desde un punto de vista urbanístico como ambiental, pero es que, además, en si misma conlleva acciones y actuaciones que suponen correcciones ambientales para este sector, cuyos asentamientos y parcelaciones comenzaron en los años 80 del siglo pasado.

Por tanto, esta alternativa tercera, que ha sido la seleccionada, será sobre la que se desarrolle a partir de ahora este Documento.

1.7.- MEMORIA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Este documento, por su naturaleza de instrumento de innovación de la ordenación establecida, está sujeto a las determinaciones contenidas en los artículos 39 y 40 de la L.O.U.A. En consecuencia, deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio:

- El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.
- Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.

Además, el Ayuntamiento de Antequera deberá promover, antes y durante el trámite de información pública, las actividades más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitarán su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA- SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8





2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.- Descripción del Conjunto

El ámbito objeto de este documento es el recogido por la revisión del PGOU de Antequera como PEMMR-“El Pontón” y que se describe en la ficha urbanística para desarrollo de dicho Plan Especial y que fue suspendido.

Está a su vez conformado por dos zonas claramente diferenciadas, una al Sur de la Carretera MA-4403 (Antequera-Bobadilla), y otra al norte de dicha carretera, una franja lineal entre ésta y la línea férrea.

La primera se trata de un ámbito de superficie 606.639,45 m² de forma irregular, que se delimita al sur por finca rústica, al norte por la carretera MA-4403, al este por el camino de subida al complejo Medioambiental de tratamiento de residuos sólidos urbanos Valsequillo (Vía pecuaria Cordel de Molina a Málaga) y al oeste por el arroyo de Gandigüela. Cuenta en su interior con una estructura viaria existente ortogonal que no es asimilable a las parcelaciones rústicas, y con un número de 232 parcelas contando con aproximadamente 215 viviendas, estando sin edificación alguna sólo 14 parcelas de las contabilizadas.

La otra zona de superficie aproximada 132.391,70 m² y forma rectangular, se configura como una franja de terreno entre la carretera MA-4403 y la línea férrea con un ancho casi constante de aproximadamente 75 m². Se contabilizan 18 parcelas catastrales de las que 15 cuentan con edificaciones. No se insertan en una malla viaria, sino que se accede desde la carretera directamente.

2.2.- Determinaciones y Descripción de las actuaciones según el PGOU

2.2.1.- Clasificación y Calificación según el PGOU

El suelo delimitado por el PGOU como PEPMR y suspendido está clasificado por la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística como Suelo No Urbanizable, en su categoría de Especial Protección por Planificación territorial SNUPE-PAS.b Paisaje Agrario Singular PEPMF.

2.2.2.- Determinaciones relativas al ámbito

El PGOU describe las actuaciones y justifica su nueva ordenación reflejando:

En el TOMO II Memoria de Ordenación, se refleja:

“La urbanización La Hacienda o Pontón permanece con la categoría de suelo no urbanizable, tal y como la reconoce el plan general anterior, a ordenar mediante un plan especial de mejora del medio rural.”

“Planeamiento especial en suelo no urbanizable

*Del planeamiento especial previsto, únicamente se ha formulado y desarrollado el PEMMR “Cerro San Cristóbal”, quedando pendientes el resto de **planes los cuales, la Revisión asume por considerar que su interés y necesidad todavía están vigentes.** En especial, el PEMMR “Urbanización La Hacienda o Pontón” y el “Plan Especial para la protección y Catalogo de los elementos singulares construidos del medio rural”.”*

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo





Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

Mientras que en el Tomo III "Normativa Urbanística" Sección 1ª, Planes Especiales en los Ámbitos de Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado y Planes Especiales de Mejora del Medio Rural recoge:

Artículo. 8.7.1.- Planes y normas particulares

2. Se establece asimismo la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural en la urbanización El Pontón (PEMMR-PT) a los efectos de la integración de este asentamiento en el modelo territorial del Plan General.

4. Para el asentamiento El Pontón, el ámbito de aplicación del correspondiente Plan Especial es la zona clasificada como SNUEP-PAS.b que se delimita en su ficha urbanística y en los Planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:20.000, si bien dicho ámbito podrá ser modificado y ajustado por el Plan Especial en función de estudios más detallados.

5. El Plan Especial deberá analizar pormenorizadamente las infraestructuras y dotaciones existentes y sus déficit, los usos existentes, el tamaño de las parcelas, el impacto paisajístico creado por la edificación, los suelos que estando parcelados aún quedan sin construir, etc.

Partiendo de ello deberá hacer una propuesta en la que se contemplarán entre otros extremos las siguientes:

a) Fijación de las infraestructuras y servicios necesarios: mejora de viario, saneamiento, abastecimiento etc.

b) Fijación de las dotaciones públicas y equipamiento que, en su caso, sean necesarias para atender a la población residente.

c) Fijación de unos criterios de "urbanización blanda", poco impactante sobre el medio para la realización de las infraestructuras y dotaciones necesarias.

d) Creación dentro del ámbito de zonas arboladas para uso de ocio y recreo integradas en el medio

e) Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.) para las futuras reformas de las edificaciones existentes.

f) Cuantificación económica del coste de la mejora del espacio rural afectado.

6. Para la redacción y aprobación del Plan Especial será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental y Paisajístico que contemple las medidas correctoras necesarias para minimizar el impacto producido así como la realización previa de un convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento en el que se fijarán las condiciones de redacción del Plan Especial y sus contenidos de acuerdo a lo anteriormente indicado. Así mismo, se fijarán en porcentajes las cargas económicas a que, de forma proporcional al valor de su propiedad, quedarán obligados los propietarios una vez aprobado el Plan Especial para sufragar el coste total que el mismo prevea para la mejora de los servicios y dotaciones.

7. En el caso de que los ámbitos de los Planes Especiales afecten a bienes patrimoniales o de dominio público, se exigirá para su tramitación y posterior aprobación informe vinculante de las Administraciones tutelares de los dominios públicos y bienes patrimoniales afectados.

8. Serán de aplicación las normas particulares establecidas en el presente Título.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8 en la web del Ayto. Antequera	MIQUEL BENICOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31	FIRMANTE - FECHA
	DOCUMENTO: 20253161552	Fecha: 25/06/2025 Hora: 13:12



Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B80013C34D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMO VERA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Para incluir en el TOMO V una ficha de desarrollo del Plan Especial en el Suelo No Urbanizable.

Se trata como se constata en la documentación del Plan de reflejar una realidad existente desde el planeamiento anterior e incorporarla al documento de la Revisión del Plan General, en donde las actuaciones pretendidas tienden a plantear una urbanización controlada del ámbito (ya propuesta desde los planes anteriores), más que su consideración como suelo agrícola.

2.3.- Guía o Estructura del presente Documento

Se contempla en este punto la descripción de las determinaciones que debe comprender el documento que nos ocupa para poder hacer efectivo el levantamiento de la suspensión que sobre el ámbito recae.

Como ya se ha comentado, en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 10 de junio de 2010 se suspende el ámbito en cuestión por:

“p) El Plan Especial PEMMR-PT por contar con determinaciones contrarias al art. 52.6 de la LOUA y al art. 42 del PEPMF.”

De esta manera, y en virtud a los motivos de la suspensión, y de las cuestiones incorporadas en los informes tanto del Servicio de Urbanismo como de la Dirección General, se considera que la categoría adecuada de suelo sería la de suelo urbanizable sectorizado, previa justificación de no ser portadora de las características de suelo de especial protección agrícola de antes de la aprobación y redacción del PEPMF de la Provincia de Málaga.

Para ello en primer lugar se justificará la existencia del ámbito ya con anterioridad a 1.984 para poder excluir la consideración de dicha especial protección, ajustándose además el suelo de especial protección agrícola por planificación territorial a los límites fijados por dicha Planificación territorial (que en el caso que nos ocupa coincide con el trazado de la vía férrea convencional), dejando pues fuera el ámbito que nos ocupa.

Así planteado, se puede considerar parte del ámbito (aquel que en la Aprobación Inicial de la revisión del PGOU del año 2008 se incluía como Suelo Urbano No Consolidado) como suelo urbanizable sectorizado. Dicho cambio de clasificación conlleva su incorporación en una nueva área de reparto delimitada para suelos urbanizables sectorizados, y la adscripción de un sistema general así como su participación en la contribución de costes de infraestructuras y Sistemas Generales. Se generará la ficha urbanística de la actuación.

Todos los parámetros urbanísticos (edificabilidades, densidades, aprovechamientos, costes, ...) del nuevo sector se harán coherentes con la realidad existente y sin superar los parámetros que se fijaron para el Suelo Urbano No Consolidado de la Aprobación Inicial y la propuesta que el Plan General planteaba para el ámbito que nos ocupa.

Se valorará incorporar a la ficha Urbanística aquellas cuestiones que sobre el ámbito se referenciaban en el informe de los Servicios de Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga.

Así pues, la actuación pretendida conlleva:

- Primero: Análisis de los límites del suelo definido por el PEPMF como Paisaje Agrario Singular, Vega de Antequera (AG-1), para adaptar así el límite del Suelo No Urbanizable del PGOU, en su categoría de Especial Protección por Planificación Territorial SNUPEP-PAS.b Paisaje Agrario Singular PEPMF.

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B80013C34D9P1D1C8



Ayuntamiento de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

- Segundo: Cambio de la clasificación de la zona del ámbito que se mantiene incluida en el suelo definido por el PEPMF como Paisaje Agrario Singular, Vega de Antequera (AG-1) pasando a ser considerado como Suelo Urbanizable Sectorizado. Para ello se fijarán los parámetros urbanísticos que habrán de tenerse en cuenta para su desarrollo (ficha urbanística) para los que se tomarán como partida los propuestos en la Aprobación Inicial del PGOU, para mantener los parámetros de desarrollo fijados por dicha aprobación.
- Tercero: adscripción de sistemas generales creando una nueva área de reparto para suelo urbanizable sectorizado (AR-PT) que cumplirá las determinaciones del art. 60.c de la LOUA. Se fijarán también las contribuciones a los costes de infraestructuras y urbanización de los Sistemas Generales.
- Cuarto: Determinar unas condiciones de ordenación del ámbito.
- Quinto: Enumerar y justificar las afecciones.
- Por último: se modificarán los Planos para reflejar los cambios en la categoría del suelo.

De la misma manera se incorporarán como anexos la ficha del ámbito, la del SS.GG. adscrito, así como los cambios que se efectúan en la Memoria del Documento, derivados de lo anteriormente descrito.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMO VERA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

En virtud de los motivos de la suspensión, y de las cuestiones incorporadas en el informe del Servicio de Urbanismo de la delegación provincial de Málaga, dos son los aspectos a justificar:

- 1.- Por contar con determinaciones contrarias al art. 42 del PEPMF.
- 2.- Por contar con determinaciones contrarias al art. 52.6 de la LOUA.

3.1.- Justificación del art. 42 del PEPMF

Según reza la publicación de dicho Plan en el BOJA, por Resolución de 6 de marzo de 1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes, publicada en el BOJA del día 25 de marzo de 1987, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga, con las correcciones y modificaciones que señalaba; subsanadas las cuales, se elaboró el correspondiente Texto Refundido del Plan, que fue diligenciado el 6 de junio de 1987.

En el BOJA nº 69 de 9 de abril de 2007 se publica la normativa del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga.

Que tras análisis del documento de PEPMF se comprueba que por error los límites del SNUEP-PAS.b no se ajustan a los límites del AG-1 (suelos que delimita el PGOU por tratarse de una protección sobrevenida por planificación territorial), cuestión esta apreciable en la documentación gráfica del propio PEPMF, en donde se aprecia claramente que la protección limita con el trazado de la vía férrea, sin superarla hacia el sur. Dicho extremo procede a ser modificado, quedando la parte del suelo que se excluye en la categoría de No Urbanizable de carácter rural ajustado a sus características naturales, conforme los define la revisión del PGOU asimilándolo a la categoría de los suelos colindantes.

Se adjunta planimetría del Plan Especial del Medio Físico, y de información del PGOU con la delimitación del Suelo AG-1 para la comprobación de los límites en la vía férrea de Bobadilla, modificándose los planos PA-20 y PA-22 de Clasificación.

La zona del ámbito situada al sur de la Carreteras MA-4403 y al oeste de la carretera de subida al complejo medioambiental de tratamiento de residuos Valsequillo (y Vía Pecuaria Cordel de Molina a Málaga) sí queda dentro del PEPMF, y por tanto se procede a justificar para esta zona las determinaciones suspendidas.

En el art. 42 del PEPMF denominado PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG) se definen dichos suelos como:

“1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.”

Se refleja así mismo en el artículo 4 del PEPMF, en su apartado 5 que:

“5. Cuando de la información detallada elaborada para la redacción de los planes urbanísticos resultase discrepancia entre los documentos de este Plan y la realidad existente, salvo en el supuesto de que dicha discrepancia se deba a acciones o intervenciones producidas con posterioridad a la aprobación de este Plan, en cuyo caso serán de aplicación las

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA- SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

determinaciones del mismo y se exigirá la adopción de las medidas necesarias para restituir el terreno al estado reflejado en el Plan Especial.

En el informe emitido por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con fecha 11 de noviembre de 2013 se especifica que:

“Como se indica en la documentación presentada, se trata de una parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable, cuyo inicio se fija en el año 1970 anterior al PEPMF, con una estructura viaria ortogonal, con la calle Numojigo y otras, que necesita mejorar las infraestructuras y los servicios necesarios, (viario, electricidad, abastecimiento de agua potable y saneamiento).”

Tal y como refleja este apartado, y se ratifica en el informe emitido por los servicios técnicos de la Consejería, se debe justificar que los usos y actuaciones son preexistentes al propio Plan Especial.

Y a este respecto, ya en el Plan General del año 1986 (por tanto anterior al PEPMF) delimitaba la existencia de una parcelación anexa a la carretera de Bobadilla, tratándose ya como un Plan Especial de Diseminados (PED), reflejándose entre sus objetivos la necesidad de creación de red viaria, electricidad, abastecimiento y saneamiento de agua, reflejándose que el Plan Especial podrá considerar zonas como “enclaves de suelo urbano en el suelo no urbanizable”.

En la siguiente revisión del PGOU (año 1996), documento vigente, (al quedar suspendidas las determinaciones realizadas por le Revisión de 2010) hasta la tramitación del que nos trae curso, y por tanto de aplicación hasta el levantamiento efectivo, reconoce y refleja el ámbito, en el que se debe redactar un PEMMR-1

Pero además, se puede comprobar como en el Anexo IV del PGOU denominado, parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable, inventario elaborado por la Junta de Andalucía en 2003, ya se refleja que el núcleo denominado La Hacienda 2 (antigua denominación del Pontón), se fija su inicio en el año 1970, muy anterior a la aprobación del PEPMF.

En la documentación ortofotográfica de REDIAM de 1984 se puede apreciar ya la existencia del ámbito con la delimitación original y con una estructura viaria ortogonal que no es asimilable a las parcelaciones rústicas.

En la evolución en Ortofotografía desde 1984, queda de manifiesto la existencia del ámbito objeto de estudio, con una estructura viaria similar a la actual, y en cualquier caso, no ajustadas a la definición por el PEPMF realizada de *notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.*

Parece pues que el PEPMF continua con la clasificación y categoría dada por el PGOU del 86 sin tener en cuenta las características que ese mismo PGOU le otorga (con la posibilidad incluso de clasificarse como urbano en suelo rural) y en cualquier caso no coincidentes con la realidad física de ese momento.

Se adjuntan los planos de clasificación de los Planes reflejados, su normativa, así como las fotografías aéreas reseñadas.

Por otro lado, también se refleja en el PEPMF que:



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

6. Los Planes Generales de Ordenación o Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal que se aprueben con posterioridad a este Plan Especial podrán introducir pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección señaladas en el mismo siempre que dichas alteraciones cumplan los siguientes requisitos:

- a) tengan como única y expresa finalidad ajustar las determinaciones establecidas en el Plan Especial;
- b) no alteren sustancialmente el régimen de protección establecido por este Plan; y
- c) se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del Plan General o las Normas Subsidiarias de que se trate.”

Independientemente de lo reflejado anteriormente (de justificación existencia previa), el art. 4.6 permite la modificación de los límites de las zonas de protección bajo unos requisitos.

Que las tres condiciones marcadas no quedan regladas estando en todo caso sujetas a la aprobación por parte del órgano que deba conceder la aprobación definitiva del Plan General.

En cualquier caso este documento justifica a través de sus propuestas la incorporación de este ámbito a la revisión del PGOU, y la exclusión del suelo protegido por:

- Ajuste de los límites del suelo SNUP-PAS.b del PGOU a los suelos AG del PEPMF.
- No contar con los usos y estructuras y valores del suelo no urbanizable reflejados en el PEPMF, ya con antelación al mismo.
- Y porque el ámbito al que se pretende levantar la suspensión se encuentra en los límites del propio Plan Especial, procediéndose con el levantamiento de la suspensión a la alteración no sustancial de los límites del mismo.
- Así mismo, y para reflejar el carácter de no sustancial más allá de la ya existencia de edificaciones (muchas anteriores al propio PEPMF) e infraestructuras territoriales (trazado ejecutado de la línea AVE) que sin duda alteran sustancialmente el carácter original del suelo afectado y su entorno inmediato, la superficie que se pretende modificar afecta a 606.639,45 m² frente a los aproximadamente 117.861.157,69 m² del espacio Agrario Singular Vega de Antequera (AG-1) (ya detrayéndole incluso el resto de suelos que la revisión del PGOU ya aprobada por la CPOTyU y los ajustes de límites según este documento). Así pues se estaría afectando una superficie que aproximadamente equivale al 0,51% (0,0051) del total del espacio Agrario Singular Vega de Antequera (AG-1), no siendo significativo tampoco en cuanto a extensión superficial.
-

3.2.- Justificación del art. 52.6 de la LOUA

En lo referente al art. 52.6 de la LOUA, dicho artículo especifica:

“6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

- 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

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8 en la web del Ayto. Antequera

MIQUEL BENICOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 20253161552 Fecha: 25/06/2025 Hora: 13:12



Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Rural Diseminado; 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.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo."

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

De esta manera y siempre según las conversaciones mantenidas con los servicios técnicos de la delegación, la forma de proceder al levantamiento de este apartado de la suspensión sería la de su tratamiento según lo indicado en el Decreto 2/2012 sobre asentamientos en el SNU, pues la LOUA no recoge su desarrollo como tal.

Como ya se ha mencionado, la delegación provincial de Málaga en su contestación de fecha 11 de noviembre de 2013, refleja del ámbito que *"El ámbito afectado por el plan especial PEMMR-PT "El Pontón", constituye un asentamiento urbanístico necesitado de infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos básicos, de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.b. del Decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la orden 1-marzo-2013 que desarrolla dicho Decreto".*

Así pues, analizando el citado Decreto y las normativas directoras para ordenación urbanística en desarrollo del artículo 4 del Decreto se aprecia que según estas, el Planeamiento General debe distinguir los siguientes supuestos para los asentamientos:

En este sentido el Plan General al establecer el sistema de asentamientos del municipio, en aras a su ordenación urbanística, debería distinguir los siguientes supuestos:

a) Asentamientos urbanísticos que deben integrarse en la ordenación establecida por el Plan General, constituidos por los núcleos principales, secundarios o aquellos otros de entidad suficiente como para albergar dotaciones y servicios, fijando sus condiciones de ordenación y, en su caso, de crecimiento urbanístico.

b) Asentamientos urbanísticos que no pueden integrarse en la ordenación establecida por el Plan General, por resultar incompatibles, fijando el régimen en el que deben de permanecer en suelo no urbanizable.

c) Asentamientos que constituyen Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, para los que el planeamiento debe establecer su régimen específico.

En cualquier caso, por la estructura, dimensiones, densidades y características del ámbito, así como el tratamiento que la revisión del PGOU de Antequera le ha conferido desde su aprobación inicial (suelo Urbano No Consolidado), se trata de un ámbito englobado bajo el epígrafe a) anterior, cumpliéndose asimismo las determinaciones del artículo 13 del Decreto 2/2012 sobre Incorporación de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable, en su apartado 7:

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8





Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

“7. Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos desvinculados de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, será necesario que el grado de consolidación por la edificación en dichos asentamientos sea superior al 50%, y que se cumpla además alguno de los siguientes requisitos:

- a) Posibilitar la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación.*
- b) Permitir la reducción de la superficie ocupada por el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.*
- c) Favorecer la obtención de las dotaciones o sistemas generales exigidos por la normativa urbanística para dos o más asentamientos colindantes.”*

Cumplíendose como se acredita en este documento que el grado de consolidación de la edificación es superior al 50%, y proporcionándose la figura urbanística para obtener dotaciones y sistemas generales.

Así mismo, con posterioridad se aprueba y entra en vigor el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que en su capítulo III del Título III regula la Incorporación al planeamiento urbanístico de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable, reflejando en su artículo 21 en sus puntos 4 y sucesivos que:

4. *Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de los terrenos correspondientes a agrupaciones de edificaciones irregulares desvinculadas de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, será necesario que se cumpla alguno de los siguientes requisitos: a) Posibilitar la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación. b) Permitir la reducción de la superficie ocupada por la agrupación de edificaciones, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.*

5. *La incorporación al Plan General de Ordenación Urbanística de los terrenos correspondientes a una agrupación de edificaciones irregulares exigirá la posterior implantación de las infraestructuras, dotaciones y servicios básicos necesarios para alcanzar la condición de suelo urbano consolidado, así como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio, que se hayan previsto en los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo. A estos efectos, el Plan General podrá delimitar ámbitos que incluyan varias agrupaciones de edificaciones irregulares en los que por su proximidad o relación funcional resulte conveniente establecer dotaciones y servicios comunes.*

6. *La incorporación de las agrupaciones de edificaciones irregulares a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos.*

El Plan General en su aprobación inicial consideraba la actuación como un área de planeamiento (Suelo Urbano No Consolidado), a desarrollar mediante el sistema de compensación.

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8 en la web del Ayto. Antequera

MIQUEL BENICOMIO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

FIRMANTE - FECHA

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8





Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



De esta manera, se procederá a considerar el ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado.

El documento que ahora nos ocupa plantea una nueva ordenación agrupando parcelas, estableciendo las cesiones correspondientes y facultando el alcanzar la condición de urbano una vez se desarrolle.

3.2.1.- Justificación de la condición de Urbanizable Sectorizado

Hemos visto, que según el apartado 7 del art. 13 del Decreto 2/2012 sobre Incorporación de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable, el ámbito puede ser considerado como suelo urbanizable al cumplir y justificarse en este expediente la totalidad de las condiciones impuestas por este.

Según se refleja en el art. 47.2 de la LOUA en relación con las condiciones de los suelos Urbanizables sectorizados:

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

El Plan General, en relación con los suelos Urbanizables Sectorizados refleja:

Artículo. 6.1.1.- Delimitación

En este PGOU se delimitan como Suelo Urbanizable los terrenos específicamente delimitados mediante sectores en los planos de clasificación y que deben ser objeto de transformaciones urbanísticas correspondientes según su tipo, el Plan General les dota de las determinas precisas y suficientes para garantizar su desarrollo en el modelo territorial, formando parte de su estructura.

Los terrenos así clasificados vienen divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas y diferenciables, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro en los planos.

Artículo. 6.1.2.- División del Suelo Urbanizable

1. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado: corresponde al suelo clasificado como tal por el presente Plan General y que contando con delimitación sectorial y las determinaciones pertinentes, necesita para su transformación y desarrollo la formulación del correspondiente Plan Parcial, debiendo integrar, en su caso, los sistemas generales correspondientes al mismo.

Y en cuanto a sus determinaciones,

Artículo. 6.1.3.- Determinaciones del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

1. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

2. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva.

Dichas determinaciones se recogen en la ficha Urbanística que se crea siguiendo el modelo del resto de suelos Urbanizables Sectorizados del Plan General.

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMO YERA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Es de mencionar que Plan General, en su aprobación inicial ya lo consideraba como un Área de planeamiento, a desarrollar mediante un Plan Parcial, cuestión esta que no se altera, requiriendo de una nueva ordenación que comporte una urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes, y una adecuación a la realidad existente para lo que fija en la ficha de desarrollo del ámbito la necesidad del refuerzo de las infraestructuras.

Al cambiar la clasificación a Suelo Urbanizable Sectorizado se debe adscribir a un área de reparto de suelo urbanizable sectorizado (art. 60 de la LOUA). Se opta por la creación de un área de reparto independiente, siguiendo la filosofía del Propio Plan de crear un área de reparto por núcleo.

Se le adscribirá un sistema general de áreas libres conformado por los terrenos que quedan entre la carretera MA-4403 y el sector, con la intención de vincularlo a la red de infraestructuras, y como voluntad de crear un parque lineal, buscando un modelo de actuación para el Término Municipal siempre que los suelos clasificados sean colindantes con infraestructuras.

Se trataría de un área de reparto para suelos urbanizables sectorizados que por sus características el Plan los considera como un asentamiento en Suelo No Urbanizable (según Decreto 2/2012), manteniéndose el sistema general vinculado a la infraestructura, por lo que se considera con la clasificación de No Urbanizable al estimarse que por su naturaleza y concepción está sin duda más vinculada a la infraestructura y su territorio colindante que a la propia urbanización, (para la cual se ceden sus sistemas locales en su interior), y son suelos que desde las aprobaciones inicial hasta la definitiva se han mantenido como No Urbanizables. Estos deberán ser adquiridos por el sector (carecen de aprovechamiento urbanístico).

Así, no se modifican las clasificaciones de suelo fijadas en la aprobación inicial del PGOU y que fue objeto de informes sectoriales, salvo la del propio sector que pasa de Urbano (no consolidado) a Urbanizable (sectorizado).

La ficha refleja las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural así como las pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva tal y como el PGOU refleja para los Suelos Urbanizables Sectorizados.

Por ello, el suelo cumple con todas las características para ser considerado tanto por lo reflejado en la LOUA como en el Plan General y en el Decreto 2/2012 como Suelo Urbanizable Sectorizado, debiendo procederse a su adscripción a la nueva área de reparto.

3.2.2.- De la delimitación del ámbito

De la totalidad del ámbito reflejado como afecto al Plan Especial en Suelo No Urbanizable incorporado en el Plan General y Suspendido, sólo la zona al sur de la carretera MA-4403 cuenta con las características fijadas por el Decreto 2/2012 para ser considerado como ámbito urbanístico, que es el que se procede a clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado. El resto se mantendrá como Suelo No Urbanizable, eso sí, tras la justificación de los límites del AG-1 del PEPMF en la vía férrea, ya en la categoría de SNU-R.

Se crea pues un sector de planeamiento de superficie 606.639,45 m² de forma irregular, que se delimita al sur por finca rústica, al norte por la carretera MA-4403, al este por el camino de subida al complejo Medioambiental de tratamiento de residuos sólidos urbanos Valsequillo (Vía pecuaria Cordel de Molina a Málaga) y al oeste por el arroyo de Gandigüela. Cuenta en su interior con una estructura viaria existente ortogonal que no es asimilable a las parcelaciones rústicas, y con

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



un número de 232 parcelas contando con 215 viviendas, estando vacías sólo 14 parcelas de las contabilizadas.

Para la determinación del límite del ámbito y su sistema general adscrito se han considerado las afecciones sectoriales para excluirlas del mismo, dejando fuera el ancho de la vía pecuaria, las zonas de dominio público y servidumbre de la carretera (8 metros desde el pie del terraplén), las zonas de dominio público, servidumbre e inundabilidad del arroyo Gandigüela (realizado estudio hidrológico-hidráulico a 10, 100 y 500 años), así como el BIC (Singilia Barba).

Dichos aspectos se pueden apreciar en la planimetría aportada.

Infraestructura existente.

El ámbito cuenta con un trazado viario de caminos que lo recorren longitudinalmente y a los que se accede a su vez desde el camino de acceso al complejo medioambiental de residuos Valsequillo. Cuenta así mismo con algunas conexiones transversales perpendiculares a los primeros y un carril que accede desde la carretera MA-4403. No cuentan con ancho suficiente para la circulación en doble sentido y acaban en fondo de saco como accesos a parcelas.

En cuanto al abastecimiento de agua, existe una tubería de abastecimiento que comunica Antequera con Bobadilla, pero no cuenta con capacidad y presión suficiente para abastecer al sector. En la actualidad no se presta servicio de abastecimiento sino que se obtiene por pozos o aljibes. No existe red de saneamiento sino fosas sépticas individuales. Tampoco cuenta con alumbrado público y se abastece de energía eléctrica mediante localización de transformadores aéreos en muchas de las parcelas que dan servicio a una o varias de ellas.

3.2.3.- Parámetros Urbanísticos de la Propuesta

Como Anexo se adjunta la ficha urbanística del sector, que como se ha reflejado con anterioridad toman como partida lo propuesto para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de la Aprobación Inicial adscribiéndose a una nueva área de reparto, y obteniendo un Sistema General de Áreas Libres como Suelo No Urbanizable.

Sus principales parámetros son:

Superficie: 606.639,45 m²s

Coef. Edif. Global (m²t/m²s) = 0,08

Edificabilidad máxima: 48.531,156

Densidad: (viv/Ha) = 4,5

Nº Máximo de viviendas: 273

Uso Global = Residencial Unifamiliar Aislada

Aprovechamiento medio: 0,128

Ordenanza de Aplicación = Según PPO

Altura Máxima Nº de Plantas = PB+1.

Se fijarán en la ficha urbanística los Objetivos y Criterios: Ordenación Pormenorizada Preceptiva así como las Cargas y Condiciones de Ejecución, cumpliendo todas las determinaciones de los informes sectoriales.

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA- SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER ANQUERO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



El acceso al mismo se realizará desde la carretera de acceso al Punto Limpio, debiendo suprimirse los accesos directos a fincas así como el carril que accede a la carretera MA-4403.

3.2.4.- Reserva de suelo para Vivienda Protegida

A este respecto, y a la vista de su tipología (vivienda unifamiliar aislada en parcelas de 2.500m²) y densidad (inferior a 15 viv/Ha) el ámbito no se considera apto para la construcción de viviendas protegidas.

El Plan General asegura en su planificación la distribución equilibrada de viviendas protegidas en el conjunto de la ciudad, en un número adecuado tal y como constan en los informes emitidos para su aprobación definitiva:

C.7.2. Suelo Urbanizable Sectorizado.

La previsión de viviendas de protección oficial o sometidas a cualquier otro régimen de protección para los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el Plan se establece como mínimo en el 40% de la edificabilidad residencial total, conforme a lo regulado en el artículo 2.6.9 de la Normativa Urbanística.

En algún caso, como en el sector SURS-VCH en Villanueva de Cauche, se destina la totalidad de la edificabilidad residencial a este tipo de viviendas. Se alcanza de este modo para el conjunto de Antequera y núcleos anejos un porcentaje de reserva con destino a VP del 42,89% del total de la edificabilidad residencial en SURS.

C.7.4. Cómputo global.

Con estos datos la reserva destinada a Vivienda Protegida se sitúa en un porcentaje del 31,83% sobre el total de la edificabilidad residencial propuesta por el plan en los diferentes ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

La LOUA en su Art. 10A)b) especifica en relación con este punto que, *El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.*

Así mismo, y en relación con el cómputo del aumento de población generada por la vivienda protegida que se crea, refleja el Artículo 18 del Decreto 2/2012 sobre modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos susceptibles de incorporación que:

1. Sin perjuicio de lo que dispongan los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, para la aplicación de los parámetros de crecimiento previstos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, regirán las siguientes reglas:

B. Para el cálculo del crecimiento poblacional:

c) En ningún caso computará la población que corresponda a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención conforme establece el

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8

artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en otras áreas o sectores del Plan General.

Como ya se ha comentado, gran parte del ámbito se encuentra edificado, con un total de 219 viviendas existentes de las 273 que se fijan como posibles, así como almacenes y cobertizos. Sólo 14 de las parcelas existentes no tienen edificación alguna. Del total de la edificabilidad materializable en el ámbito fijada por el presente documento, fijada en 48.531,156 m² (S x Ie), se encuentra ya materializada un total de 40.016,60 m² de techo (entre uso residencial y uso almacén), según estudio pormenorizado realizado en base al plano parcelario de la situación actual y su chequeo con la fotografía aérea, y plasmado en el listado de datos de superficies construidas en las parcelas en El Pontón, que se incorpora como anexo.

En base a estos datos, son 8.514,556 m² de techo los que restan por materializar, sobre los cuales aplicamos el porcentaje de reserva de vivienda protegida, que tal como se refleja en el art. 2.6.9 de la normativa urbanística del PGOU es del 40%:

"2. En los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado previstos por este Plan General, si el uso global establecido es el residencial, la previsión de viviendas de protección oficial o sometidas a cualquier otro régimen de protección será como mínimo del 40 por 100 de la edificabilidad residencial total."

Aplicando los porcentajes reseñados al techo pendiente de materializar obtenemos:

40% de 8.514,556 m² = 3.405,82 m² de techo.

Se calificará pues como Suelo Urbano Residencial Vivienda Protegida la superficie de suelo necesaria (en función de la ordenanza de aplicación) para materializar al menos dicha edificabilidad.

Tras análisis de las posibilidades y tomando como base los criterios fijados en el art. 10 de la LOUA, se opta por fijar un suelo ubicado en el Núcleo de Antequera, en la esquina de las Calles Camino de la Campsa y Calle Barriada Muñoz Rojas, que tiene una ordenanza de aplicación de Ordenación Abierta (OA). Dicha ordenanza tiene fijada un índice de edificabilidad máximo de 2,5 m²/m²s, por lo que a los 3.405,82 m² de techo le corresponden 1.362,33 m² de suelo.

Finalmente, y para la obtención de un solar de forma regular, la superficie reservada es de 1.439,01 m² de suelo, incorporando dicha cuestión en los planos de calificación del PGOU.

Le serán de aplicación las determinaciones reflejadas en la Sección 3ª Sobre Instrumentos de la Política Municipal de Vivienda del Capítulo 6 Instrumentos de Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Vivienda del Título II. Los Instrumentos de Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística del Tomo III Normativa Urbanística, así como las determinaciones que sobre dicho régimen realice la normativa sectorial.

Le será de aplicación la ordenanza reflejada en el Tomo IV Normas Reguladoras de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización, en concreto la ordenanza de Ordenación Abierta (OA).





Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



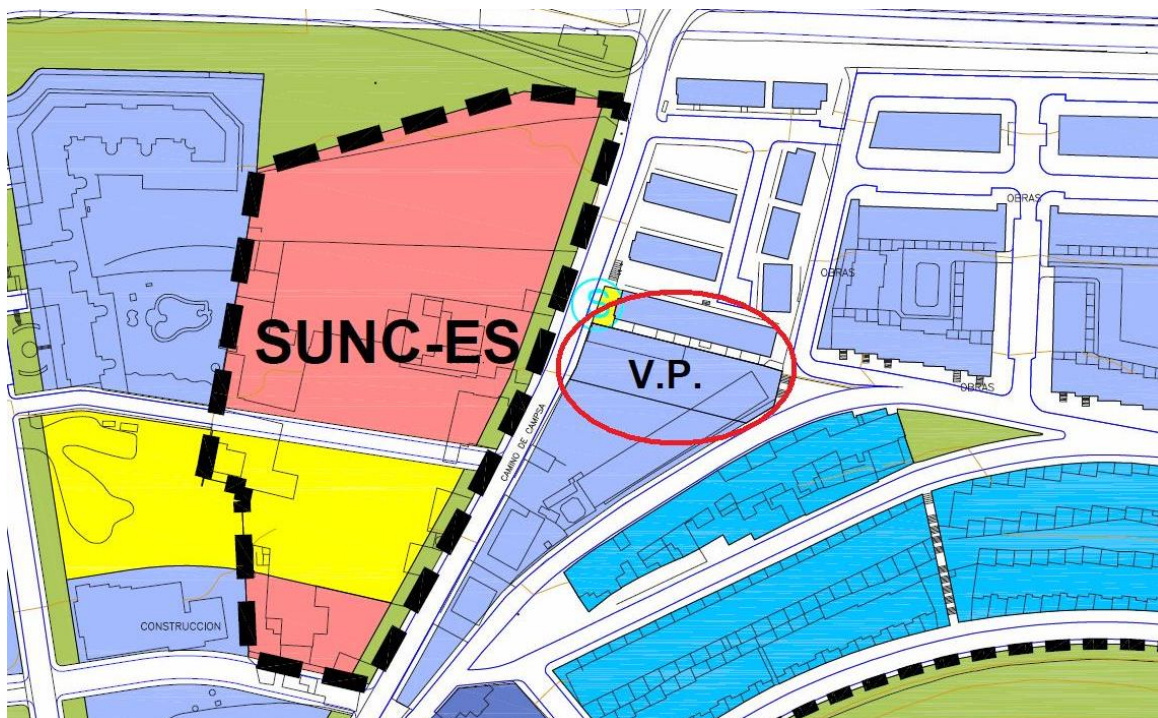
La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 20253161552

Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Localización del solar destinado a vivienda Protegida como Compensación por la sectorización del sector SURS-PT

3.2.5.- De los parámetros de crecimiento urbano

3.2.5.a) De los crecimientos superficiales de la propuesta

Como consecuencia del cambio de clasificación se produce una modificación en la superficie del suelo urbanizable (que crece) equivalente a la superficie del ámbito, es decir 606.639,45 m², así como de los sistemas generales, que también aumentan en 53.847,37 m².

Dicha cuestión no altera los parámetros fijados por el POTA para los límites superficiales de los nuevos crecimientos pues, aunque según el art. 18.1.A.b) del Decreto 2/2012 sobre Modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos susceptibles de incorporación se puede deducir la superficie de las parcelas ocupadas por la edificación, se puede comprobar que sumando el total de la superficie añadida, se está aún por debajo del límite establecido como máximo, como se puede comprobar en los cuadros resúmenes modificados de las propuestas del PGOU y que se aportan como anexo. En concreto se produce un crecimiento total (todas las propuestas) del 23,6%.

Los cuadros resumen que se incorporan en el apartado Anexos, incluirán la propuesta del nuevo suelo sectorizado y la modificación del cómputo de superficie.

3.2.5.b) De los crecimientos poblacionales de la propuesta

Refleja el art. 18.1.B.b) del Decreto 2/2012 sobre Modulación de los parámetros de crecimientos poblacional en asentamientos susceptibles de incorporación que:

B. Para el cálculo del crecimiento poblacional:

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552

Fecha: 05/08/2025

Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8





**Ayuntamiento
de Antequera**

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

b) Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, no computará la población que figure en el Padrón Municipal de Habitantes como residente en dichos asentamientos.

Como se ha reflejado, son 273 el número máximo de viviendas permitidas en total. Considerando un índice de 2,4 habitantes/vivienda según a orden de 29 de septiembre de 2008, se obtiene una población posible en el sector de $273 \times 2,4 = 655$ habitantes.

Se incorpora como anexo certificado sobre los datos obrantes en el Padrón Municipal en el que se refleja que en el Pontón son 98 los habitantes empadronados, por lo que detrayéndolo de los 655 posibles se obtiene un crecimiento de 557 habitantes.

Por otro lado, se tomará como dato de población del municipio el último proporcionado por el INE (enero de 2017) que se corresponde con: 41.104 habitantes.

En el proceso de revisar el cuadro 12 denominado "Datos Urbanísticos de la Propuesta. Resumen de Suelo y Vivienda", del resumen de las actuaciones urbanísticas de la Revisión del Plan General incorporado en el Capítulo 3 del Tomo II "Memoria de Ordenación" del PGOU, se comprueba que este contiene datos que no son coincidentes ni con los reflejados en los cuadros parciales por clases y categorías de suelo, ni con lo reflejado en las fichas urbanísticas (estos dos sí coincidentes), incorporando como nuevas viviendas, las viviendas ya existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano y que no se planifican como crecimientos por la revisión del PGOU. La corrección de dicho cuadro resumen ajustará los datos correctos de las propuestas (según fichas y resumen de actuaciones parciales) que son coincidentes con lo reflejado en el cuadro elaborado por los servicios de Urbanismo de la Delegación en su Informe al PGOU (en donde se reflejaban como 4.429 las nuevas viviendas en suelos Urbanos No Consolidado y Urbanizables pues no computaba las viviendas existentes en los ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado), excepto por que se comprueba que en el cuadro sobre el cálculo de incremento de población y de suelo urbanizable que realiza el Servicio de Urbanismo no se incorporan las 443 nuevas viviendas derivadas del aumento de la densidad del ámbito PAM-GA-Golf Antequera, que aunque sea considerado como suelo urbano consolidado, refleja el Plan que se deben computar a los efectos del cálculo poblacional pues serán de nueva creación, amén de que en suelo urbano no consolidado se computan 3 viviendas menos de las propuestas por el Plan según las fichas urbanísticas y el resumen de las actuaciones urbanísticas de la Revisión del Plan General de la Memoria de Ordenación del mismo.

Así pues, el número de nuevas viviendas propuestas por el Plan es superior a las reflejadas en el informe de dicho Servicio de Urbanismo. No se trata de modificar el número de vivienda propuestas, sino exclusivamente de corregir el error en el cuadro resumen para adaptarlo a las determinaciones del propio Plan (según fichas urbanísticas y cuadros resumen por clases y categorías de suelo).

Se incorporan como Anexo los cuadros resumen con dichas modificaciones, en donde ya se ajustan los parámetros anteriormente descritos, incorporándose los nuevos suelos tanto el SURS-PT como el SGEL-SNU-PT.

Corregido este aspecto y sumando la nueva población incluida por la actuación, considerando el parámetro poblacional actual (INE 2017 algo inferior al de 2010) aún se está en un porcentaje de crecimiento inferior al 30%.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8 en la web del Ayto. Antequera

MIQUEL BENICOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

FIRMANTE - FECHA

DOCUMENTO: 20253161552

Fecha: 25/06/2025

Hora: 13:12



Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552

Fecha: 05/08/2025

Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8





**Ayuntamiento
de Antequera**

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



3.2.6.- Aprovechamiento y Obtención de Sistemas Generales

El **Artículo 58. Áreas de reparto** de la LOUA refleja:

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

Siguiendo los criterios seguidos para la redacción del PGOU en el que se reflejaba en relación a la Delimitación de Áreas de Reparto. Criterios y Objetivos que: *“El objetivo a la hora de definir las áreas de reparto ha sido el de obtener el mayor equilibrio posible entre las distintas zonas de crecimiento propuestas, con el fin de evitar problemas en la gestión municipal que pudieran dificultar o impedir el desarrollo de las mismas. En consecuencia, se ha delimitado un área de reparto para cada ámbito geográfico de Antequera y para cada clasificación de suelo (urbano no consolidado y urbanizable sectorizado u ordenado) en el que se han incluido todos los suelos de desarrollo.”*

Así pues, al tratarse de un ámbito aislado y con entidad suficiente para acoger su propia área de reparto, se crea una nueva que se denominará AR-PT

A este respecto, el art. 60.de la LOUA sobre *Determinación del aprovechamiento medio*.

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

...

c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

Las características que hacen la inclusión del suelo como urbanizable, en donde el mismo está ya semiurbanizado, contando con edificaciones en más del 50% del ámbito, con una baja densidad e índice de edificabilidad y una amplia superficie, y siendo el único sector del área de reparto, siendo la voluntad del Plan la de no aumentar los aprovechamientos en exceso para no modificar el modelo de asentamiento, aconsejan un tratamiento diferenciado respecto del resto de áreas de reparto.

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA- SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Los coeficientes utilizados para el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto lo son en función a lo reflejado en la memoria de gestión de la Revisión del PGOU (Tomo II), considerando que sólo tiene una tipología, al no incorporar viviendas protegidas. Así, el coeficiente de Uso utilizado es el reflejado para residencial de baja densidad (1,60), mientras que el coeficiente de ponderación específico se fija en 1 al ser el único sector del área de reparto.

Los datos obtenidos y que se reflejan tanto en la nueva ficha urbanística del sector como en el cuadro resumen del área de reparto son:

Ud. Aprovechamiento Objetivo: 77.649,850 Ua

Aprovechamiento Medio: 0,1280

Ud. Aprovechamiento Medio: 77.649,850 Ua

Ud. Aprovechamiento Subjetivo: 69.884,865Ua

10% de cesión del Aprovechamiento Medio: 7.764,985 Ua

Excesos de Aprovechamiento: 0,00 Ua

Sup. S.G. AL Suelo No Urbanizable (SGAL-SNU-PT): 53.847,37m²

La superficie de Sistema General Incluido mantiene la proporción (aumentándola) entre usos lucrativos y dotaciones y servicios públicos previstos por el Plan General.

Se aporta como anexo el cuadro de la nueva área de reparto (AR-PT). Así mismo se incorpora la nueva ficha del SG Adscrito reflejando la nueva Área de Reparto.

3.2.7.- Modificación del Estudio Ambiental estratégico conforme al Documento de Alcance Ambiental.

El objeto y finalidad que persigue este documento es atender al Documento de Alcance emitido por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Málaga con fecha 02/05/2024 y expediente EA/MA/70/21. En este documento la administración ambiental señala las pautas metodológicas y contenidos mínimos que debe recoger este Estudio Ambiental Estratégico, que además será tramitado mediante un procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica, tras el análisis y estudio que el Servicio de Protección Ambiental de la D.T. de Málaga realizó de la siguiente documentación aportada:

- Borrador de la innovación, cuyo contenido se ajusta a lo establecido en el artículo 40.7 de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio.
- Documento inicial estratégico que se ajusta al índice y contenidos mínimos que se señalan, en el artículo 38.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.
- Estudio hidrológico-hidráulico del sector.

Conjuntamente con el presente documento de innovación se incluye el Estudio Ambiental Estratégico que incluye las determinaciones que se reflejan en el Documento de Alcance Ambiental.

3.2.8.- Contribución a Costes de Infraestructuras y Obtención de los SS.GG

3.2.8.a) Sistemas Generales

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



En cuanto a la obtención de los suelos destinados a Sistema General de Áreas Libres, se estima el valor aproximado en base a lo reflejado en la determinados bienes rústicos, radicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, a efectos de la gestión, recaudación e inspección de los hechos imponible de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología para su obtención. Según indica la Orden, la valoración de las fincas rústicas se hará a través del método de precios medios.

Según se puede apreciar en Catastro, se trata de una finca con clase de Cultivo: C-Labrador o Labradío Secano, de Intensidad Productiva 4, el precio medio consultado el Anexo II de dicha Orden es de 8.100 €/Ha.

Considerando que el Sistema General tiene una superficie de 53.847,37m² (5,384737Ha), el valor estimado para la obtención del Sistema General es de 43.616,37 €.

Los valores finales pormenorizados al ámbito deberán ser calculados en los estudios económicos-financieros del planeamiento de desarrollo

3.2.8.b) Infraestructuras

Por otro lado, en relación con las cargas de infraestructuras, el Plan define las actuaciones en materia de dotación e infraestructuras necesarias para mantener y dotar a la ciudad consolidada de los recursos necesarios para que los crecimientos propuestos no agoten las posibilidades de los núcleos actuales. Los costes de las cargas de infraestructuras (no la obtención del suelo) se reparten entre los ámbitos que de un modo razonablemente directo van a ser beneficiarios de las mismas. Sólo aquellos suelos que se localizan dentro del ámbito de actuación no se obtienen.

En esta última situación (al igual que la ampliación del Centro Logístico –SURS.CLA-) estaría el sector propuesto, planteándose por sus características y ubicación geográfica la obtención y ejecución de los suelos destinados a depuración de aguas en el interior del ámbito, así como mejora, ampliación o refuerzo de la red de abastecimiento conforme a las directrices de la empresa municipal de aguas, según se refleje en el Plan Parcial de Ordenación que se redacte.

No obstante, y con carácter aproximado, en las consultas realizadas a la empresa municipal de Aguas del Torcal se refleja en materia de abastecimiento que la tubería a instalar será de fundición dúctil de unos 1.700 metros de longitud con válvulas, ventosas, desagüe, hasta la zona a abastecer, con un coste aproximado de 120.000 o 125.000 €.

En relación con la EDAR, se refleja que el coste de una planta de estas dimensiones viene dado por el sistema, unidades de tratamiento, materiales de construcción, proyecto, obra civil, etc. Se podría estimar en 250.000 o 300.000 €, siempre en función a lo establecido en el Planeamiento de desarrollo y condiciones del Proyecto de Urbanización.

3.2.9.- Análisis de riesgos

Se analizan los riesgos naturales de la zona, tal y como se reflejan en la documentación del Plan General. Más allá de los aquí reflejados, en la adenda a la Evaluación Ambiental se incluye un análisis de riesgos más exhaustivo.

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8





Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



El PGOU divide los riesgos en: Incendio, Erosión, Inundabilidad y Puntos de Riesgo, Deslizamientos y Zonas con Limitaciones Constructivas por Pendientes.

Así, para cada caso se obtiene:

Riesgos Naturales: Incendios (Plano IA.14).- Mínimo

Riesgos Naturales: Erosión (Plano IA.15).- de 12 a 50 (riesgo bajo). Especifica el PGOU sobre el riesgo de erosión que, *“El riesgo de erosión en el municipio de Antequera muestra un patrón en el que claramente se diferencian, a grandes rasgos, tres grandes franjas transversales que aumentan el nivel de peligrosidad conforme su situación se hace más meridional. La primera de estas franjas se correspondería con el sector septentrional situado al norte de la ciudad de Antequera y que ocupa buena parte de la campiña y la Vega. En esta zona, el predominio de las pendientes muy bajas y bajas favorecen los procesos de aporte y no de pérdida de terreno.”*

Riesgos Naturales: Inundabilidad y Puntos de Riesgo (Plano IA.16).- No se encuentra en zonas con puntos de riesgo. Zonas de Encharcamiento. El ámbito está parcialmente estudiado por los estudios de inundabilidad realizados por la Junta de Andalucía en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces como Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica Mediterránea, habiéndose excluido las zonas delimitadas para avenidas de 500 años del límite del sector. El PPO deberá aportar estudio pormenorizado de estos extremos que requerirán del informe de la administración competente en esta materia previo a su aprobación definitiva.

Riesgos Naturales: Deslizamientos (Plano IA.17).- Mayoritariamente Muy Bajo con pequeñas zonas en Bajo Riesgo.

Riesgos Naturales: Zonas con Limitaciones Constructivas por Pendientes (Plano IA.18).- Compatible con Uso Urbano y Grandes Infraestructuras.

No se encuentra el ámbito en ninguna situación de riesgos de los evaluados.

Se ha procedido a realizar un estudio acústico del ámbito.

3.2.10.- Condiciones de Ordenación

Se propone una estructura viaria que basándose en la existente, debiendo mantenerse un ancho no inferior a 5 metros como plataforma única. Este sentido único requiere el cerrar los circuitos por lo que se crea una malla cerrada para el correcto funcionamiento del sector. El Plan Parcial podrá modificar dichos trazados siempre que se mantenga lo anteriormente reflejado.

Como se ha descrito, se fija una densidad de 4,5 viv/Ha de lo que resulta un número máximo de viviendas de 273. El Plan Parcial repartirá la edificabilidad sobre las parcelas existentes (cuenten estas con viviendas o no), pudiendo en caso de sobrar edificabilidad plantear una parcelación adicional. En caso de esta nueva parcelación, la superficie mínima de las mismas será de 2.500m², obteniéndose este dato como media de las parcelas existentes en la zona. No se podrán generar parcelas privadas sobre las que no se pueda construir una vivienda.

Se reconocen las viviendas existentes conforme al parcelario incorporado en el presente documento. Se dispondrá una vivienda sobre parcela existente, independientemente de su superficie. En caso de existir dos viviendas ya ejecutadas en una única parcela se computarán como dos unidades, pudiendo (únicamente en estos casos) segregarse y reducirse la parcela

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8





Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BENICOMO WEBER ANQUETO PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



mínima según las condiciones existentes repartiendo la superficie según determine el Plan Parcial.

En relación con las reservas de dotaciones fijadas en la LOUA, en su art. 17 se refleja que:

a) *En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.*

Dadas las características del sector, proveniente de un ámbito urbanístico de Suelo No Urbanizable, con alto grado de edificación en donde, aunque la superficie de suelo es mucha, la edificabilidad es escasa pues se busca regularizar lo existente y no modificar el modelo aumentando la edificabilidad propuesta, se fija para las cesiones de suelo para dotaciones una parcela ubicada aproximadamente en el centro del ámbito y que cuenta con una superficie total (descontando el vial que se proyecta en uno de sus laterales) de 20.392,60 m², siendo una de las pocas que no cuentan con edificación.

Con dicha superficie se obtiene un parámetro de 41,68 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo, estando entre la horquilla fijada por la LOUA, pero no con el mínimo del 10% de superficie para áreas libres.

El art. 17.2 continúa reflejando que:

2. *El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.*

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Como se comprueba con este expediente, la actuación está reflejada en el PGOU como compatible con el modelo urbanístico, por lo que se le aplica la exención reflejada.

Así pues se destina a reserva para dotaciones la parcela anteriormente especificada y reflejada en los planos y ficha de ordenación del sector, debiendo el Plan Parcial justificar las distintas dotaciones a implantar, para las que en cualquier caso a áreas libres se debe destinar 21 m² de suelo por cada 100 m² de techo (10.272,136 m²) como mínimo.

El Plan Parcial deberá analizar pormenorizadamente los usos existentes, el tamaño de las parcelas, las infraestructuras existentes y su déficit, el impacto paisajístico creado por la edificación, los suelos que estando parcelados aún quedan sin construir, etc.; amén de incorporar todos aquellos documentos y estudios requeridos por la normativa vigente y requerido por las administraciones con bienes afectados por la actuación. Partiendo de ello deberá hacer un diagnóstico de la problemática detectada y una propuesta de ordenación en la que se contemplarán entre otros extremos las siguientes:

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA- SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 2025312138
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/08/2025 13:13:31	MIGUEL BENCONIMO VIEIRA-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/08/2025	Fecha: 25/08/2025 Hora: 13:12



- Fijación de unos criterios de "urbanización blanda", poco impactante sobre el medio.
- Implantación de la depuradora, centros de transformación y otros elementos técnicos necesarios para el funcionamiento (barreras anti-ruídos,...).
- Creación de perímetros arbolados y zonas arboladas dentro del ámbito de la parcelación (choperas, pinares) con uso de ocio y recreo integrados en el medio.
- Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.) para la construcción y futuras reformas de las edificaciones existentes distinguiendo dichas condiciones según los distintos usos existentes.
- Delimitación exacta y protección de las zonas arqueológicas existentes partiendo de la zonificación ya establecida en el Plan General.
- Cuantificación económica del coste de la mejora del espacio rural afectado (mejora de infraestructuras para evitar mayores impactos, realización de plantaciones arbóreas, etc.).
- Estudio de las edificaciones existentes en la zona de protección del ferrocarril y de la zona de no edificación afectada por la Línea de Transporte Eléctrico y otras posibles afecciones.

3.2.11.- Medidas de Protección Medio Ambiente

Son las establecidas en el apartado específico que se incluyen en el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña al presente documento

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34	
APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025	

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

ANEXOS JUSTIFICATIVOS

- 1.-ORTOFOTO 1984-85
- 2.-ORTOFOTO 1993
- 3.-ORTOFOTO 2001
- 4.-DETALLE ZONA DE ESTUDIO. ORTOFOTO AÑO 2012.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31	DOCUMENTO: 20253121338 Fecha: 25/06/2025 Hora: 13:12
---	---	---



Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT "El Pontón" Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8



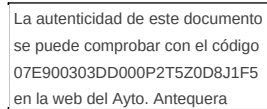


FECHA	DOCUMENTO
25/06/2025	Feche 25/06



DOCUMENTO 202312133

352409, 4101210 DPM ©2015



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552

Fecha: 05/08/2025

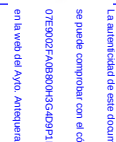
Hora: 13:09



Capas

- ☒ J.A. - Ortofoto Digital Pancromática (2001)
 - ☒ Ortofoto Blanco y Negro 2001
 - ☐ Cuadrículas de las Ortofotos
 - ☐ Fecha de captura de las Ortofotos de 2001
- ☐ Temas
 - ☐ Capas de Información
 - ☐ Callejero
 - ☐ Urbanizaciones
 - ☐ Topónimos
 - ☐ Red de carreteras
 - ☐ Red de Ferrocarril
 - ☐ Hidrografía
 - ☐ Límites Comarcales
 - ☐ Núcleos de Población
 - ☐ Términos Municipales
 - ☐ Límites Provinciales
 - ☐ Ortofotos Urbanas (año 2012)
 - ☐ Ortofotos Urbanas (año 2008)
 - ☒ Ortofotos Urbanas (año 2007 - S/1)
 - ☐ Ortofotos Urbanas (año 2007 - S/2)
 - ☐ Ortofotos Urbanas (año 2006)
 - ☐ Ortofotos Urbanas (año 2005)
 - ☐ Ortofotos Provinciales (año 2012)
 - ☐ Ortofotos Provinciales (año 2011)
 - ☐ Ortofotos Provinciales (año 2008)
 - ☐ Ortofotos Provinciales (año 2006)





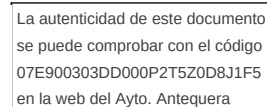
HYPERMILK-TECH

MIGUEL BENCOMO WEBER, INGENIERO CIVIL Y MAESTRO EN ADMINISTRACIÓN Y DEPARTAMENTO INDUSTRIAL. 25 años. 532. serialNumber=5283300ZE-CN-530 de tiempo 1549 - 04/04/04=Secretaría General de Asesoría Técnica y Legal. 14/06/2022	16/04/2023
---	-------------------



352090 4100958 DPM ©2015

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
 Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552

Fecha: 05/08/2025

Hora: 13:09





Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales

DOCUMENTACIÓN PGOU MODIFICADA

1.-NUEVA FICHA URBANÍSTICA SURS-PT “EL PONTÓN”

2.-NUEVA FICHA URBANÍSTICA DEL SISTEMA GENERAL SGEL-SNU-PT



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31

DOCUMENTO: 2025312138

Fecha: 25/06/2025
Hora: 13:12



Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552

Fecha: 05/08/2025

Hora: 13:09

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3G4D9P1D1C8





IDENTIFICACIÓN

SGEL-SNU-PT

AREA LIBRE PONTÓN

HOJA: P.B.1-PT

NÚCLEO URBANO / ZONA: HACIENDA EL PONTÓN

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	ÁREA DE REPARTO	CATEGORÍA	USO GLOBAL	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO	ORDENANZA DE APLICACIÓN
53.847		Municipal	Parque			

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Acondicionamiento de parque lineal junto a las infraestructuras viarias.

CARGAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN

AFECCIONES

BIENES DE DOMINIO PÚBLICO AFECTADOS

Sistema general viario de titularidad autonómica MA-4403.

Cauces que limitan el sector (Arroyo Gandigüela, oeste, e Innominado 1, este) y cauce que atraviesa en la zona central (Innominado 2).

Línea ferroviaria Bobadilla-Antequera.

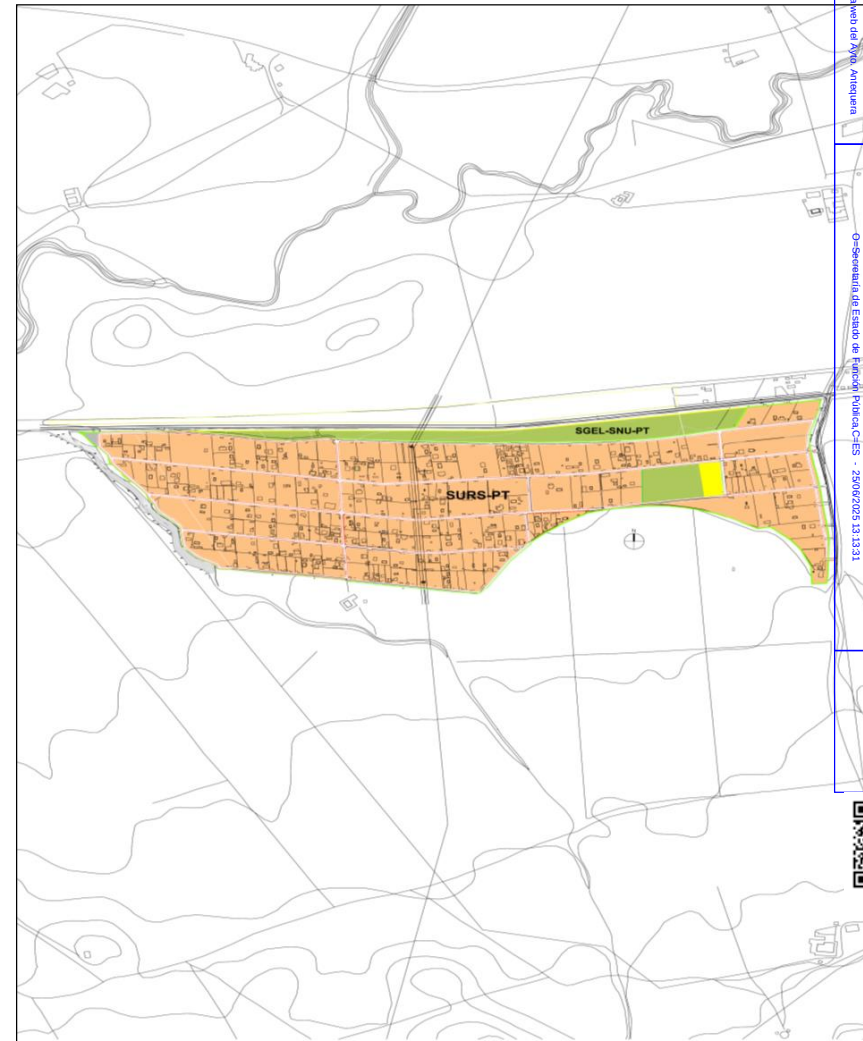
Con anterioridad a la aprobación del planeamiento de desarrollo se requerirán informes favorables de las Administraciones tutelares de los dominios públicos afectados y zonas de protección.

OTRAS AFECCIONES: Trazado de alta tensión.

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	CLASIFICACIÓN DE SUELO	ÁREA DE REPARTO	SECTORES ADSCRITOS ÁREA DE REPARTO	PLAZO DE EJECUCIÓN
COMPENSACIÓN		SUELO NO URBANIZABLE	AR-PT	SURS-PT	4 AÑOS

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



BIENES PATRIMONIALES AFECTADOS (Ref: Planos de Ordenación Estructural P.A-21 y P.A-22)

BIENES DE DOMINIO PÚBLICO AFECTADOS

Sistema general viario de titularidad autonómica MA-4403.

Cauces que limitan el sector (Arroyo Gandigüela, oeste, e Innominado 1, este) y cauce que atraviesa en la zona central (Innominado 2).

Línea ferroviaria Bobadilla-Antequera.

Con anterioridad a la aprobación del planeamiento de desarrollo se requerirán informes favorables de las Administraciones tutelares de los dominios públicos afectados y zonas de protección.

OTRAS AFECCIONES: Trazado de alta tensión.

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO VIERBA ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025

Fecha: 25/06/2025

Hora: 13:12

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5

CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552

Fecha: 05/08/2025

Hora: 13:09



SURS-I

HACIENDA EL PONTÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS: ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRECEPTIVA

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

BIENES PATRIMONIALES AFECTADOS (Ref: Planos de Ordenación General P.B.1-13)
 Parte de La unidad de ejecución tipo 3 de Zonificación tipo 3 del Yacimiento arqueológico Ciudad Romana Singülla Barba.
 BIENES DE DOMINIO PÚBLICO AFECTADOS
 Vía pecuaria Cordel de Mollina y Málaga.
 Sistema general viario de titularidad autonómica MA-4403.
 Cauces que limitan el sector de Arroyo Gandigüela, oeste, e Innominado 1, este) y cauce que atraviesa en la zona central (Innominado 2).
 Línea ferroviaria Bobadilla-Ángelera.
 Con anterioridad a la aprobación del planeamiento de desarrollo se requerirán informes favorables de las Administraciones tutelares de los dominios públicos afectados y zonas de protección.
 OTROS
 Trazado de alta tensión.

but also to monitor the rate of occurrence

MILIONI	RENCUNDO WERNER, ABOGADO E CTO. DI ANFAMERICA	25/06/2006
---------	---	------------

DOCUMENT NO. 250

52

AR-PT	0,1
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera	

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025



Ayuntamiento
de Antequera

Alcaldía, Planeamiento Urbanístico, Logística,
Inversiones y Relaciones Institucionales



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 25/06/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/06/2025 13:13:31	DOCUMENTO: 20253121338 Fecha: 25/06/2025 Hora: 13:12
--	--	--



PLANOS

- 1.-SITUACIÓN
- 2.-ESTADO ACTUAL CON LÍMITE DEL SECTOR
 - 2.1.- ESTADO ACTUAL CON LÍMITE DEL SECTOR SOBRE PARCELARIO
 - 2.2.- ESTADO ACTUAL CON LÍMITE DEL SECTOR SOBRE ORTOFOTO
- 3.-ESTADO ORDENACIÓN PREVISTA
 - 3.1.- ESTADO PREVISTO CON LÍMITES DEL SECTOR SOBRE PARCELARIO
 - 3.2.- ESTADO PREVISTO CON LÍMITES DEL SECTOR SOBRE ORTOFOTO
- 4.-DOCUMENTACIÓN REVISIÓN PGOU MODIFICADA
 - 4.1.-P.B.1-01. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ANTEQUERA (1/8.000)
 - 4.2.-P.B.1-02. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. ANTEQUERA. (HOJA 01). (1/5.000)
 - 4.3.-P.B.1-PT. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS. SURS-PT “EL PONTÓN”

Innovación PGOU Levantamiento determinaciones SURS-PT “El Pontón” Resumen Ejecutivo



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34	
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025	

DOCUMENTO: 20253161552
Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09



CSV: 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
CSV: 07E9002FA0B800H3C4D9P1D1C8

SITUACION



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20255101552

Fecha: 05/08/2025

Hora: 13:09





SUPERFICIE DEL SECTOR PREVISTO - 808639.45 m²



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO-20255101552

Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09





SUPERFICIE DEL SECTOR PREVISTO - 806639,45 m²

SGEL-SNU-PT - 53.847,37m²



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20250101552

Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09





La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34
APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20255101552

Fecha: 05/08/2025
Hora: 13:09





SUPERFICIE DEL SECTOR PREVISTO - 806639.45 m² ;
SGEL-SNU-PT - 53.847,37m² ;



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900303DD000P2T5Z0D8J1F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2025 13:10:34

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2025

DOCUMENTO: 20253161552

Fecha: 05/08/2025

Hora: 13:09



