



Excmo. Ayuntamiento
Antequera

FRANCISCO FERNANDEZ YERA, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA.

CERTIFICO: Que en sesión ordinaria de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de fecha 09 de junio de 2025, adoptó, entre otros, el acuerdo que literalmente transcrito dice:

9.- ADMISIÓN A TRAMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ALOJAMIENTO TURÍSTICO DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL SITO PARCELA 38 DEL POLÍGONO 109, DEL T.M. DE ANTEQUERA, PROMOVIDO POR TURISMO LOCAL S.L. EXP. 2024-PROYA000003.

Vistas las instancias con registro de entrada números 31756, 33994, 2888, 3048, 6142, 6687, 7480 y 9554 de fechas 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2024, 03 y 04 de febrero, 07, 12 y 19 de marzo y 10 de abril de 2025, respectivamente, presentada en el Excmo. Ayuntamiento por TURISMO LOCAL S.L., representada por D. José Manuel Serrano López, en solicitud de aprobación de Proyecto de Actuación para rehabilitación de construcción y cambio de uso para casa rural en la parcela 38 del polígono 109 del T.M. de Antequera, con referencia catastral: 29015A109000380000TT y número de finca registral: 4.356.

Constan los siguientes HECHOS:

PRIMERO: ANTECEDENTES

- Con fecha 27 de noviembre de 2024 se presenta solicitud por parte del promotor adjuntando proyecto de actuación para rehabilitación de construcción y cambio de uso para casa rural en la parcela 38 del polígono 109 del T.M. de Antequera (Málaga), promovida de TURISMO LOCAL S.L., solicitando la declaración de utilidad pública del proyecto aportado.
- El 23 de diciembre de 2024 se emite informe técnico desfavorable al proyecto de actuación.
- Con fecha 20 de diciembre de 2024 adjunta Resolución de la Dirección General de Industrias, Innovación y Cadena Agroalimentaria de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía.
- Con fecha 23 de enero de 2025 se presenta solicitud para cambio de denominación del proyecto de actuación.
- El 24 de enero de 2025 se emite informe jurídico desfavorable al proyecto de actuación.
- El 07 de marzo de 2025 se presenta solicitud por parte del promotor adjuntando nueva documentación.
- El 19 de marzo de 2025 se presenta solicitud por parte del promotor adjuntando nueva documentación.
- El 11 de abril de 2025 se presenta solicitud por parte del promotor adjuntando nueva documentación.
- El 02 de mayo de 2025 se emite informe técnico al proyecto de actuación.

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE::
	FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34	2025SECRGE000040 Fecha: 05/06/2025 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

- El 27 de mayo de 2025 se emite informe jurídico al proyecto de actuación.

SEGUNDO: OBJETO Y DESCRIPCION DE LAS ACTUACIONES.

1. Objeto.

El objeto concreto del Proyecto de Actuación aportado es definir y justificar la utilidad pública y el interés social de la actividad propuesta, consistente en la creación de un alojamiento turístico denominado Molino la Torrecilla.

Se solicita la aprobación del proyecto de actuación para la adaptación y terminación de una construcción para la actividad de alojamiento turístico bajo la tipología de casa rural con servicios complementarios en el Polígono 109 parcela 38 del T.M. de Antequera con referencia catastral 29015A109000380000TT, cuyo promotor es la entidad TURISMO LOCAL S.L., redactado por el arquitecto Manuel L. Leyva Romero.

2. En la instancia presentada con fecha 07/03/2025 se presenta proyecto de actuación con información y justificación ampliada por lo que se emite el presente informe técnico con relación a dicha documentación. La documentación técnica se presenta sin visar aportando declaración responsable de técnico competente.

De igual forma, con fecha 19/03/2025 se aporta documentación complementaria donde se incluye a la propuesta la dotación de una piscina ligada al alojamiento rural. La piscina se emplaza al Sur de la construcción y tiene una superficie de 45 m2 de lámina de agua (9,00 x 5,00 m).

3. La parcela tiene una superficie catastral de 4.595 m2. Sobre ella existe un cuerpo central de 3 plantas y un ala anexa al Este de dos cuerpos de alzada.

La planta baja, se encuentra enterrada por su fachada Sur y progresivamente se va desenterrando en su fachada Oeste teniendo en cuenta la pendiente natural del terreno. En la documentación gráfica, la denominada planta baja y la denominada planta primera poseen una superficie total construida de 165,96 m2 (cada una) y la planta segunda posee una superficie total construida de 106,03 m2. Siendo su superficie total construida de 437,95 m2.

La construcción se ubica junto al lindero Oeste de la parcela, que linda con un camino de dominio público (Camino de la Ribera, polígono 109 parcela 9021 del T.M. de Antequera).

De igual modo la construcción indicada se encuentra dentro de la zona de policía del río de la Villa (polígono 109 parcela 9008 del T.M. de Antequera).

4. Datos del inmueble. En la documentación aportada se indica que según certificado de antigüedad emitido por arquitecto D. Manuel Luis Leyva Romero en fecha 18/10/2023, cuenta con al menos 50 años. (Anexo I). También se adjunta certificación registral en la que contempla desde su primera inscripción en la que ya figura la construcción en el año 1877, (Anexo II).

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

En el ANEXO II aportado al expediente es un certificado emitido por D. José María Vega Rivero, Registrador de la Propiedad de Antequera, exponiendo:

Certifico: Que para expedir la certificación que se interesa en la instancia que precede expedida por Enrique Toro Sánchez(...)he examinado los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO: Que al folio 130 del libro 156 de Antequera, aparece la inscripción 1ª de la finca 4.356 de Antequera. Con CRU número 29002000060256, cuya inscripción tiene fecha siete de junio de mil ochocientos setenta y siete, siendo su descripción según dicha inscripción la siguiente:

"Un molino harinero llamado de la Torrecilla situado en la Ribera del Río de la Villa de esta Ciudad, compuesta de dos pasadas y consta de planta baja y alta con las oficinas correspondientes, pie de hato acoscumbrado, cauce con su oportuna muralla, tableros y además con una fanega de tierra equivalente a sesenta y tres áreas, ochenta y cinco centiáreas superficiales en dos pedazos de tierra inculta que todo linda por levante con tierras de la Huerta de Carmona de Concepción González del Pino, por mediodía con el camino viejo de Málaga; por poniente con tierras de Rosalía de la Calle y por el Norte, con la madre vieja del río de la Villa"

SEGUNDO: Que al folio 133 del libro 156 de Antequera, aparece la inscripción 4ª de dicha finca 4.356 de Antequera, cuya inscripción tiene fecha ocho de febrero de mil ochocientos ochenta y dos, habiendo cambiado su descripción siendo la misma según dicha inscripción la siguiente:

"Un molino llamado de la Torrecilla situado en la Ribera Alta del Río de la villa de este término marcado con el número veinticinco. La casa Molino compuesta de portal, entrada, sala baja, cocina, trascocina, andén del movimiento de las dos pasadas donde se encuentra una escalera que da paso a un pajar independiente del piso principal, cuadra, dos patios con un postigo al ruedo de que se hará mérito y escalera de comunicación a la planta alta que consta de antesala, sala principal con alcoba o gabinete dos dormitorios y cuarto despensa y escalera que comunica al último piso, con un dormitorio en la primera meseta y un granero que compone dicho piso. La planta de todo este edificio que forma una figura muy irregular mide una superficie de seiscientos cincuenta y cuatro metros treinta y un centímetros cuadrados. La entrada o descansadero comprendido entre el cauce y el camino de la ribera con la superficie de doscientos un metro cuadrado. El ruedo de dicha casa molino que se comprende entre dicho cauce y terreno de la fábrica de los herederos de Doña Rosalía Calle y los muros del Molino quedando dentro de dicho ruedo un hoyo destinado a pudridero midiendo aquel ciento veinte y un metro veinte y cinco centímetros cuadrados. Y las tierras accesorias al expresado edificio que se encuentra limitadas por el camino de la ribera, los muros del molino que se describe, el río de la villa o Madre Vieja hasta la fábrica de la Cruz de los herederos de Don Antonio López de Gamarra y prolongándose hasta encontrar el repetido camino de la ribera en la toma del agua de la fábrica de la Cruz que tiene parte de su obra y la rueda de movimiento dentro de esta zona que mide cincuenta

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

y cuatro áreas sesenta y ocho centiáreas, equivalentes a diez celemines y doce estadales. El edificio molino, descansadero, ruedos y terrenos pertenecientes a el mismo están limitados al Norte, con el camino de la ribera y terrenos de la fábrica de los herederos de Doña Rosalía Calle donde están colocadas las perchas de dicha fábrica, al Este, con la madre vieja del río nombrado de la villa, al Sur, con la toma de agua de la fábrica de la Cruz y con esta fábrica, y al Oeste, con el camino de la ribera quedando dentro el cauce que conduce las aguas a el molino y que mide desde la fábrica de la Cruz hasta sus muros, ciento sesenta metros, quedando dentro de los límites cuadrados, una superficie de sesenta y cuatro áreas, cuarenta y cuatro centiáreas, equivalente a una fanega y cuatro estadales”.

TERCERO: Que al folio 135 del libro 263 de Antequera, aparece la inscripción 18ª de la finca 4.356 de Antequera, cuya inscripción tiene fecha dieciocho de mayo de mil novecientos cuarenta y ocho, siendo su DESCRIPCIÓN según dicha inscripción igual que la que se ha hecho constar anteriormente en la inscripción 4ª, excepto en las pasadas de piedra, que hoy solo hay una, y es la siguiente: "Molino harinero llamado de la Torrecilla en la Rivera Alta del Río de la Villa de este término número veinticinco con dos pasadas de piedras, hoy solo una, descrito en la inscripción 4ª".

CUARTO: Que al folio 77 del libro 647 de Antequera, aparece la inscripción 23ª de la repetida finca 4.356 de Antequera, cuya inscripción tiene fecha dos de julio de mil novecientos noventa y tres, siendo su DESCRIPCIÓN la siguiente y siendo la ACTUAL descripción también la misma:

"Rustica: Un molino llamado de la Torrecilla, situado en la Ribera Alta del Río de la Villa, de este término, marcado con el número veinticinco. La casa molino, hoy semiderruida, compuesta de portal, entrada, sala baja, cocina, trascocina, andén del movimiento de las dos pasadas de piedras donde encuentra una escalera que da paso a un pajar independiente del piso principal, cuadra, dos patios, con un postigo al ruedo de que se hará mérito y escalera de comunicación a la planta alta, que consta de antesala, sala principal con alcoba o gabinete, dos dormitorios y cuarto despensa y escalera que comunica al último piso, con un dormitorio en la primera meseta y un granero que compone dicho piso. La planta de todo este edificio que forma una figura muy irregular mide una superficie de seiscientos cincuenta y cuatro metros treinta y un centímetros cuadrados. La entrada o descansadero comprendido entre el cauce y el camino de la Ribera con la superficie de doscientos metros cuadrados. El ruedo de dicha casa-molino que se comprende entre dicho cauce y el terreno de la fábrica de los herederos de Rosalía Calle y los muros del molino, quedado dentro de dicho ruedo un hoyo destinado a pudridero, midiendo aquellos ciento veintiún metros veinticinco centímetros cuadrados. Y las tierras accesorias al expresado edificio que se encuentran limitadas por el Camino de la Ribera, los muros del molino que se describe, el río de la villa o Madre Vieja, hasta la fábrica de la Cruz de los herederos de Antonio López de Gamarra y prologándose hasta encontrar el repetido camino de la ribera en la toma del agua de la fábrica de la Cruz que tiene parte de su obra y la rueda de movimiento dentro de esta zona que mide cincuenta y cuatro áreas, sesenta y ocho centiáreas, equivalentes a diez celemines y doce estadales. El edificio molino, descansadero, ruedos y terrenos pertenecientes al mismo están limitados al Norte, con el camino de la Ribera y terrenos de la Fábrica de los

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

herederos de Rosalía Calle donde están colocadas las perchas de dicha fábrica, al Este, con la Madre Vieja del rio nombrado de la Villa, al Sur, con la toma del agua de la fábrica de la Cruz y con ésta fábrica; y al Oeste, con el camino de la Ribera, quedando dentro del cauce que conduce las aguas al Molino y que mide desde la fábrica de la Cruz hasta sus muros ciento sesenta metros, quedando dentro de los límites marcados con una superficie de sesenta y cuatro áreas, cuarenta y cuatro centiáreas, equivalentes a una fanega y cuatro estadales. En la actualidad solo tiene una pasada de piedra"

La última descripción coincide en gran parte con la inscripción 4ª de fecha 08/02/1882 donde se diferencia en la manifestación de su estado semiderruido en la inscripción 23ª de fecha 02/07/1993.

La superficie construida actual es de 437,95 m2 (PB: 165,96 m2; P1: 165,96 m2 y P2: 106,03 m2) es inferior a la indicada en la certificación registral (654,10 m2).

En las fotos de vista de inspección relativa al expediente de acreditación se observa el derrumbe de un forjado interior y la ejecución de un forjado de viguetas de hormigón en una parte del mismo espacio, existiendo los muros originales en las plantas inferiores. Otros espacios presentan igualmente la renovación con forjados unidireccionales de viguetas de hormigón e igualmente manteniendo los muros originales.

En el cuerpo o ala Este la cubierta se encuentra derruida en parte.

En el cuerpo principal la cubierta se corresponde con las obras de rehabilitación llevadas a cabo en 2001 y paralizadas, dotando de una cubierta de perfiles metálicos y rasillón cerámico. Existen vestigios en esta última planta de muros originales en partes de la planta y otros muros de carga más recientes de ladrillo cerámico.

5. En relación con la edificación objeto de la presente solicitud, consta expediente 2023ACNUR000042 relativo a la SOLICITUD DE D. JOSE MANUEL SERRANO LOPEZ DE ACREDITACIÓN DE LA SITUACIÓN JURÍDICA EN S.N.U. DE EDIFICACION, SITA EN POLÍGONO 109 PARCELA 38, DEL T.M DE ANTEQUERA, donde se resuelve, por acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión ordinaria de fecha 11 de junio de 2024:

Desestimar la solicitud con registro de entrada números 2023 25323 de fecha 18/10/2023 y 2024 3235 de fecha 08/02/2024, respectivamente, presentadas en el Excmo. Ayuntamiento de Antequera por D. José Manuel Serrano López, en solicitud de Acreditación de Situación Jurídica en S.N.U. de Edificación, sita en Polígono 109 Parcela 38, del T.M de Antequera, con referencia catastral 29015A109000380000TT y nº de finca registral 4356, ya que no procede aplicar el régimen de reconocimiento de asimilado fuera de ordenación, al constatare obras iniciadas en el año 2001 y no finalizadas.

6. En el cuerpo de la Resolución indicada en el apartado anterior consta:

De la documentación que obra en el expediente se deduce que la edificación de referencia data del año 1973, considerándose de aplicación lo dispuesto en la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE::
	FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34	2025SECRGE000040 Fecha: 05/06/2025 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Disposición transitoria quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). En este sentido, se podría entender que la edificación originaria se asimila a las edificaciones con licencia, por ser anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y que posteriormente alcanzó el estado de ruina.

No obstante, de la documentación que obra en el expediente y de la visita realizada se constata la existencia de obras en curso de ejecución (consolidación estructural con sustitución de forjados, escaleras, cubiertas y revestimientos exteriores). Dichas obras están paralizadas en la actualidad, habiéndose iniciado según los datos aportados en el año 2001, y por tanto con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sin que consten datos en los archivos municipales consultados de la preceptiva licencia urbanística. Dichas obras conforman una edificación sin terminar, sobre la que actualmente no se desarrolla uso alguno.

Dado que las obras no están finalizadas (iniciadas en el año 2001) y que por tanto sobre las mismas no procede el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, por no cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de diciembre) se dará traslado del expediente a Disciplina Urbanística para su conocimiento y efectos oportunos.

Considerando que la responsable del Departamento de Disciplina Urbanística, en su informe de 08 de enero de 2024, indica entre otras cosas, que Consultados, en base al solicitante, los titulares catastrales, así como a la localización recogidos en este informe, en los datos informáticos que obran en el Área de Gestión Urbanística, Obras, Mantenimiento, Parques y Jardines y Eficiencia Energética, no constan expedientes de protección de la legalidad urbanística relacionados con la edificación objeto del expediente 2023-ACNUR 000042.

Con fecha 19/03/2025 el interesado se aporta al expediente copia de Acta de inspección urbanística de fecha 05/12/2002 por “reformas varias en vivienda afectando elementos estructurales” en curso de ejecución, en el inmueble sito en Camino de la Villa de Antequera.

Según todo lo anterior la edificación se considera preexistente donde se han ejecutado unas obras de rehabilitación de gran alcance que se encuentran paralizadas.

En el proyecto de actuación se expone igualmente: Como hemos podido documentar, la edificación ya existía antes de la reforma, y como ha quedado demostrado, gran parte de su estructura original se conserva. Nuestro objetivo es continuar con la rehabilitación del edificio para mantener su funcionalidad, respetando al mismo tiempo las características arquitectónicas propias de los edificios de la época. Además, la reforma iniciada, aunque aún inconclusa, fue concebida para seguir el modelo de los antiguos molinos harineros(...).

TERCERO: NORMATIVA DE APLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Según consta en el informe técnico emitido de fecha 2 de mayo de 2025:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE::
	FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34	2025SECRGE000040 Fecha: 05/06/2025 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

7. El inmueble se encuentra sobre suelo clasificado y categorizado por la vigente revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) como como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial-Cauce Natural y como Suelo No Urbanizable Protegido por la planificación urbanística-Espacios de Interés Paisajístico (SNUP-IP), incluido en la delimitación del Plan Especial del Río de la Villa (PE-RV).

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) la parcela sobre la que se implanta la edificación se encuentra sobre suelo clasificado y categorizado como rústico especialmente protegido por legislación sectorial (cauce natural) y rústico preservado por la ordenación urbanística.

De igual modo la construcción indicada se encuentra dentro de la zona de policía del río de la Villa (polígono 109 parcela 9008 del T.M. de Antequera).

8. De acuerdo con el artículo 8.5.2 (TOMO III) de la vigente revisión del PGOU, dentro del SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA, ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (SNUP-IP) en estos espacios se permite exclusivamente:

“e) Hoteles rurales que se proyecten utilizando los cortijos existentes en estos espacios, permitiéndose a tales efectos las obras necesarias para la adecuación funcional del edificio...

f) Actuaciones de interés Público vinculadas al uso de estos espacios, equipamientos y dotaciones según se definen en el artículo 8.2.1. del presente Título”

El artículo 8.2.1(TOMO III) del PGOU (actuaciones de interés público) considera actuaciones de interés público, entre otras:

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

* Establecimientos hoteleros y asimilados.

(...)

9. Por otra parte, con respecto al PE-RV, el artículo 8.7.5 (TOMO III) del PGOU dispone en su apartado 4 que el Plan Especial deberá contemplar los siguientes aspectos y condiciones:

a) La ordenación de las edificaciones existentes en el ámbito contribuyendo con ello a la mejora estética de las mismas y de su entorno ambiental.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

A tales efectos se considerarán conformes con la ordenación prevista en el Plan General dichas edificaciones y se permitirán en ellas, sin necesidad de estar aprobado el Plan Especial, las obras de consolidación, reforma y ornato necesarias para su mantenimiento y adecuación estética, incluyendo las ampliaciones que no excedan de un 30 % de la superficie construida existente.

b) Permitir la ampliación de las actividades de restauración existentes pudiéndose incluir en ellas el uso hotelero. Dichas actuaciones se tramitarán como actuaciones de interés público sin que para ello sea necesario que esté aprobado el Plan Especial. A tales efectos se cumplirán las condiciones de edificación que, con carácter general, establece el Plan en el suelo no urbanizable y las previstas en la legislación sectorial aplicable.
(...)

No obstante, la protección del dominio público hidráulico del Río de la Villa y la prevención de riesgos de inundación que pudieran afectar a la población y a las edificaciones en este ámbito fluvial, hacen imprescindible que para cualquier actuación de las relacionadas en el apartado anterior que se pretenda llevar cabo, y previamente a la obtención de licencia municipal, se exija informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua sobre dominio público hidráulico y zona inundable.

Como se ha analizado con anterioridad sobre el inmueble se han ejecutado unas obras que quedaron paralizadas considerando que se puede partir de la base de tratarse de un inmueble preexistente que aún conserva vestigios de elementos originales. Tanto en SNUP-IP como en PE-RV figura el uso hotelero como un uso admisible, no siendo necesaria la aprobación del Plan Especial, aunque sí debe contar con el correspondiente informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua.

A la fecha de la emisión del presente informe, consta en el expediente solicitud ante el organismo de aguas sin que conste el preceptivo informe.

10. Por último, el artículo 8.5.12 (TOMO III) del PGOU (Cauces Naturales y Embalses) dispone:

En los cauces naturales y embalses se permitirán solamente las actuaciones que autorice el organismo competente en materia de aguas conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Al igual que en los apartados anteriores es necesario el informe sectorial que autorice la actuación pretendida.

11. Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable artículo 8.2.4. (TOMO III) del PGOU:

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

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

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

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

La superficie de la parcela según medición topográfica es de 5.299,01 m² es inferior a la parcela mínima. Se solicita la excepción al requisito de parcela mínima basada en la viabilidad y sostenibilidad del proyecto.

El proyecto de actuación expone: aunque la parcela no alcanza los 12.000 m² requeridos, es suficiente para albergar una casa rural con una capacidad de 20 personas, lo que cumple para las necesidades del proyecto. La parcela cuenta con un aparcamiento en la entrada con capacidad para 10 vehículos, lo que garantiza un acceso adecuado y seguro para los visitantes. Además, la parcela incluye una zona de esparcimiento de 5.000 m², que será utilizada para sembrar un huerto y árboles frutales autóctonos, lo que contribuye a la sostenibilidad del proyecto y a la integración con el entorno natural.

Se considera justificada la dotación de una parcela menor según lo expuesto y las características de la actividad.

En la documentación aportada se desglosan las siguientes superficies:

Vivienda principal: 165,96 m²
Piscina: 45 m²
Depuradora: 4,30 m²
Total superficie/ocupación: 215,26 m²

De acuerdo con la medición topográfica la superficie de la parcela es de 5.299,01 m² obteniéndose una ocupación (215,26 m²) del 4,06% (<5%) cumpliendo con este parámetro.

c) Para el caso de zonas o áreas de servicio de la carretera se requerirá una parcela mínima de 5.000 m²

No es el caso.

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

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

No es el caso, la modalidad pretendida es el alojamiento turístico bajo la tipología de casa rural.

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

Se justifica en el proyecto de actuación indicándose que dispone de 215 m² para el aparcamiento.

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

Se aporta certificado de viabilidad de suministro de agua potable emitido por la empresa municipal de abastecimiento Aguas del Torcal S.A. Se prevé en el Anexo IX la instalación de una depuradora de aguas residuales que tras el proceso de depuración se producirá el vertido a infiltración al terreno, por lo que en el trámite de la licencia urbanística deberá aportarse la correspondiente autorización de vertido.

En cuanto al servicio de electricidad en el Anexo X se incorpora documento emitido por e-distribución donde se comunica que existe capacidad de acceso para 2,5 kW

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

No se contempla.

h) Salvo lo dispuesto en la normativa particular, las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde de los caminos públicos existentes. No obstante, se podrá reducir la separación a linderos privados cuando exista acuerdo firmado con los vecinos y así conste en el Registro de la Propiedad. La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

No se trata de una construcción de nueva planta. El proyecto de actuación se desarrolla en una edificación existente anterior a la aprobación del Plan General. Los nuevos elementos (piscina y sistema de tratamiento de agua) se emplazan a una distancia superior a 10 metros de los linderos.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Se advierte al promotor de este extremo.

3. Las instalaciones de energía eólica (parques eólicos) se situarán como mínimo a 2 km., medidos en línea recta, del suelo urbano o urbanizable de uso residencial y de las autopistas y autovías existentes o futuras.

No es el caso.

4. Las instalaciones de telefonía móvil de nueva implantación se situarán como mínimo a 500 m., medidos en línea recta, del suelo urbano o urbanizable de uso residencial.

No es el caso.

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

En caso de aprobación del proyecto de actuación, se reflejará este extremo en la resolución correspondiente.

12. El artículo 8.2.5 del PGOU (modificación publicada en el BOP Málaga, núm. 139, de 21 de julio de 2023) dispone:

Condiciones particulares para los alojamientos turísticos y campamentos de turismo en el SNU.

Además de cumplir las normas generales de edificación y las particulares para las actuaciones de interés público que hayan de emplazarse en el suelo no urbanizable establecidas en esta normativa, cumplirán las siguientes:

- El Plan Especial o proyecto de actuación deberán incluir, además, un estudio de la capacidad de carga para las instalaciones hoteleras y campamentos de turismo cuyo ámbito territorial alcanzara una superficie mínima de 50 ha en torno a la actuación propuesta. Asimismo, deberán incluir un plan de servicios mínimos y complementarios de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.

Se ha aportado estudio de capacidad de carga.

- Los alojamientos y campamentos de turismo no podrán situarse en las zonas de policía de 100 m del dominio público hidráulico, sin la autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua. Se deberá justificar para su implantación el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe ambiental emitido con fecha 26 de febrero de 2019 en materia de protección al

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

dominio público hidráulico, abastecimiento de agua y saneamiento, depuración y tratamiento de aguas residuales (apartado 4.1) y que se reflejan en el anexo II de esta innovación.

No se ha aportado la autorización de la administración hidráulica (consta solicitud). En consecuencia, queda sometida la aprobación del presente proyecto de actuación a la preceptiva autorización.

En el Anexo IX se incluye certificado de la empresa Aguas del Torcal S.A. donde manifiesta que es viable el abastecimiento de agua potable.

De igual forma en el Anexo IX se emite la información técnica para la instalación de una depuradora de aguas residuales. Tras el proceso de depuración el agua depurada se canaliza hacia una arqueta de toma muestra. Finalmente, el agua es canalizada por una zanja filtrante en la que se producirá el vertido a infiltración al terreno, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 9.2 del Decreto 109/2015 de vertidos al DPH. En la tramitación de la correspondiente licencia de obra, en el caso de la aprobación del presente proyecto de actuación, deberá aportarse la correspondiente autorización de vertido.

- Las instalaciones y edificaciones deberán estar integradas paisajísticamente en el entorno. La altura máxima será dos plantas (7 m) para los alojamientos hoteleros y de una sola planta (4 m) para las instalaciones fijas de los campamentos de turismo, ambas medidas desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural hasta la cara superior del último forjado.

Como se ha expuesto con anterioridad se trata de un edificio existente que consta de un cuerpo principal de 3 plantas y un ala anexa al Este de dos cuerpos de alzada.

Respecto del cuerpo principal, la fachada Sur presenta, junto al camino (cota ±0,00) dos plantas sobre rasante con una altura de cornisa de 4,68 metros. En esta fachada queda la totalidad de la planta baja (según denominación de la documentación gráfica) enterrada bajo rasante en esta fachada Sur y teniendo por tanto la consideración de planta sótano (según definición del artículo 1.26, TOMO IV del PGOU). La cota de la denominada planta baja del proyecto es -4,18 y la cota de la denominada planta primera en la documentación gráfica tiene una cota de -1,08. En la instancia presentada con fecha 10/04/2025 se aportan fotografías del inmueble donde se aprecia la altura de dos plantas sobre rasante.

La fachada Oeste se prolonga junto a una ladera descendente (pendiente natural del terreno >20%) manteniendo la planta inferior la consideración de planta sótano según el artículo 1.23 del PGOU. Por lo anterior se considera que la edificación es acorde con este parámetro.

En la página 42 del proyecto de actuación, el arquitecto determina: Por su antigüedad el edificio se considera FUERA DE ORDENACIÓN y en estos casos se permiten las obras de conservación, consolidación y mantenimiento, además según el artículo 1.2.8 del PGOU, el propietario tiene el deber de conservación de las edificaciones,

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

entendiéndose como tal: Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, estabilidad, consolidación, reposición, funcionamiento, adaptación y reforma necesarios para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

Continúa en la página 45 del proyecto de actuación apelando al artículo 8.1.10 (TOMO III) del PGOU (usos permitidos en el suelo no urbanizable) donde se refleja el apartado 2.b)

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Los cerramientos de las instalaciones y las construcciones auxiliares deberán armonizar con el entorno.

No se contemplan cerramientos de instalaciones ni construcciones auxiliares sobre rasante

- En ningún caso será posible, por cese de la actividad empresarial la reconversión de las plazas hoteleras en plazas residenciales.

Se incluirá dicha advertencia al interesado en la resolución del expediente

13. El artículo 30 (actuaciones extraordinarias) 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, establece:

1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:
(...)

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:
(...)

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

La actuación propuesta “actividad de alojamiento turístico bajo la tipología de casa rural con servicios complementarios” se considera incluida en las circunstancias anteriores, no estando expresamente prohibida por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística.

14. El artículo 32 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, dispone que en el procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias debe aportarse solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación, conforme al artículo 33.

Se aporta dicha documentación.

A continuación, se analizan las determinaciones reguladas en el artículo 33 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, para el Proyecto de Actuación presentado para a actuación de carácter extraordinario:

1. Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.

TURISMO LOCAL, S.L. C/ Camino de la Estación, 3, Fuente de Piedra (29520), Málaga. C.I.F: B-13900493.

Representante: D. José Manuel Serrano López C/ Imperio Argentina, 9, Bloque 7-5º E, Málaga

2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

El proyecto se emplaza en la parcela catastral: Polígono 109 parcela 38 del T.M. de Antequera con referencia catastral 29015A109000380000TT.

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Como se ha expuesto en el apartado anterior la actuación se emplaza en el Polígono 109, parcela 38 del T.M. de Antequera con referencia catastral: 29015A109000380000TT. La parcela tiene una superficie catastral de 4.595 m2. Sobre ella existe una construcción con un cuerpo central de 3 plantas sobre rasante y un ala anexa al Este de dos cuerpos de alzada.

El número de finca registral de Antequera es 4.356

La construcción se ubica junto al lindero Oeste de la parcela, que linda con un camino de dominio público (Camino de la Ribera, polígono 109 parcela 9021 del T.M. de Antequera).

De igual modo la construcción indicada se encuentra dentro de la zona de policía del río de la Villa (polígono 109 parcela 9008 del T.M. de Antequera).

c) Características socioeconómicas de la actuación.

En este apartado el proyecto de actuación expresa: La promotora, TURISMO LOCAL S.L., presenta este Proyecto de Actuación con el objetivo de obtener la declaración de interés social y la consiguiente legalización de la edificación existente para su transformación en un alojamiento turístico rural, bajo la tipología de casa rural especializada en casa molino, con servicios complementarios que potencien el valor del entorno. Este proyecto no solo busca ofrecer alojamiento, sino también promover el uso público y la puesta en valor de los recursos naturales, culturales y patrimoniales de la comarca de Antequera.

Se prevé la inclusión de servicios y actividades que enriquezcan la experiencia del visitante tales como:

- Información y promoción de rutas de senderismo.
- Difusión del patrimonio cultural.
- Promoción de la gastronomía local.
- Servicio de restauración básico.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

Se parte de la existencia de un cuerpo central de 3 plantas sobre rasante y un ala anexa al Este de dos cuerpos de alzada.

La planta baja, se encuentra semienterrada por sus fachadas sur y oeste y posee una superficie total construida de 165,96 m2, la planta primera posee una superficie total

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

construida de 165,96 m2 y la planta segunda posee una superficie total construida de 106,03 m2. Siendo su superficie total construida de 437,95 m2.

En este contexto, se propone un alojamiento turístico rural bajo la tipología de casa rural, en su especialidad de casa molino. Se prevé la terminación mediante la utilización de materiales tradicionales como teja curva árabe, mortero blanco y zócalos naturales, que evocan la arquitectura típica de la zona. Las cubiertas inclinadas y los pequeños huecos verticales en las fachadas refuerzan esta conexión, alejándose de estéticas urbanas y priorizando la funcionalidad y la coherencia con el entorno.

Se busca complementar el edificio con la construcción de una piscina de 45 m2 de lámina de agua ligada al alojamiento rural la cual se proyecta al Sur del edificio.

La construcción se ubica junto al lindero Oeste de la parcela, que linda con un camino de dominio público (Camino de la Ribera, polígono 109 parcela 9021 del T.M. de Antequera) por donde tiene su acceso.

La dotación prevista es para una Casa Rural de categoría Básica donde se contempla (denominaciones de planta según proyecto):

PLANTA BAJA:

2 alojamientos dotados cada uno de: Estar con cocina auxiliar, baño y 1 dormitorio doble.

Zona común donde se distribuye un estar comunitario donde parte la escalera a la planta superior y aseo comunitario.

PLANTA PRIMERA:

2 alojamientos con la siguiente distribución:

- Alojamiento 1-A: Estar con cocina auxiliar, baño y 3 dormitorios dobles (uno de ellos con baño incorporado).

- Alojamiento 1-B: Estar con cocina auxiliar, baño y 1 dormitorio doble

Zonas comunes: Oficio, distribuidor y escalera de acceso al nivel superior.

PLANTA SEGUNDA:

2 alojamientos dotados cada uno de: Estar con cocina auxiliar, baño y 1 dormitorio doble.

Zonas comunes: Distribuidor, escalera de acceso y terraza descubierta.

e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.

No es el caso.

f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Se indica que se procederá al comienzo de las obras en un plazo máximo de 6 meses desde la obtención de la licencia de obras correspondiente. Se contempla como una ejecución completa que se ejecutará en un plazo máximo de 3 años constados desde el inicio de los trabajos.

3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:

a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

Se desarrolla a partir de la página 57 del proyecto de actuación aludiendo, entre otros, la inclusión del uso turístico en suelo rústico recogido en el artículo 22 (actuaciones extraordinarias) de la LISTA y ser compatible con la protección del entorno natural. Alude igualmente:

El Grupo de Desarrollo rural de Antequera, en su sigla PRODER, realiza convocatoria de ayuda para Proyectos en la comarca de Antequera, con Fondos Europeos, canalizados a través de la Consejería de La Junta de Andalucía, en su última convocatoria del año 2022, (ANEXO XVI), para la cual presentamos este proyecto como "Alojamiento Rural Molino la Torrecilla", en su modalidad de Turismo, obtuvimos la mejor puntuación.

Finalmente, tras una exposición más amplia indica: se deduce de forma clara que dicha instalación de alojamiento turístico rural ha de ser considerada de "UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL", puesto que de ella se obtiene un provecho para todo el municipio que ve mejorada la oferta de alojamiento turístico en el entorno rural (necesaria según el Plan de Calidad Turística de Antequera, recientemente declarado Municipio Turístico de Andalucía) así como para los anejos y localidades cercanas, potenciando una importante fuente de ingresos como es el turismo, incentivando y mejorando la oferta turística de interior, revitalizando el medio rural, promoviendo el disfrute de los parajes naturales, así como el conocimiento y propaganda de los recursos culturales y gastronómicos de la comarca, incrementándose los puestos de trabajo y creando sinergias con establecimientos y recursos ya existentes por lo que supone, como se ha expuesto, una ayuda importante a las economías de municipio y de habitantes, y en definitiva, implicando un incremento en la calidad de vida de los habitantes de la zona.

b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

Expone el proyecto de actuación: El turismo en el medio rural representa una oferta complementaria de esparcimiento de los residentes en el término municipal y fuera de él que no resulta posible disfrutar dentro del medio urbano. Vivir unos días en medio de la naturaleza, rodeado de especies arbóreas, frutos que poder recolectar en familia, disfrutar de caminos rurales y senderos que poder recorrer a pie desde la casa y llegar incluso a parajes naturales y lugares declarados patrimonio de la humanidad sin entrar

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

a la zona urbana para disfrutar verdaderamente de la tranquilidad, ausencia de vehículos, de comercios, del bullicio...

De igual forma se fundamenta en que el turismo rural no puede implantarse en suelos urbanos o urbanizables, para no perder la condición de rural. Alude al art. 47 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía define las casas rurales como: "aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad; prestan servicios de alojamiento y otros complementarios, y figuran inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía en los términos establecidos en la presente Ley".

c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

En la página 75 del proyecto de actuación expone que respecto a la incidencia urbanístico-territorial y medioambiental, nos remitimos al P.G.O.U. de Antequera, conforme al que en ningún caso resultan incompatibles con el grado de protección de la zona donde se sitúa la edificación.

A partir de la página 89 justifica el cumplimiento con la normativa urbanística. No obstante, en el apartado 9 del presente informe se considera que el uso resulta compatible debiendo obtener la correspondiente autorización del organismo de aguas.

d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

Se aporta solicitud ante el organismo de aguas por ubicarse en zona de policía del río de la Villa. En el proyecto se presentan varias justificaciones en las que se incluye la existencia previa de la construcción, así como cota superior (10-15 metros sobre el nivel del río) a la que se ubica la edificación.

No obstante, según lo expuesto con anterioridad en la informe queda sujeto a la obtención de autorización de la Agencia Andaluza del Agua.

e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Se justifica tal aspecto en el proyecto de actuación (página 95)

f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

El arquitecto indica que la propuesta busca promover la recuperación y valorización del inmueble ubicado en una zona de gran valor histórico, cultural y natural, alineándose con los objetivos de desarrollo sostenible y de fomento del tejido empresarial local(...) La rehabilitación de la construcción en este espacio rústico tiene un claro componente de respeto y puesta en valor del patrimonio natural y cultural. Al integrarse en una ruta histórica como la de las Industrias Textiles, el proyecto contribuye a preservar la memoria de la actividad económica que marcó esta región, potenciando su interés

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

cultural. Asimismo, al ser punto de conexión con rutas naturales de alto valor como el Torcal y el Río de la Villa, se fortalecerá el flujo de visitantes y se fomentará el uso sostenible del entorno.

Desarrolla con mayor amplitud dicho análisis en el apartado 3.7 del proyecto de actuación.

g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.
Justificada en el Anexo XIII

h) En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
Se contempla un plazo de 30 años, en base al tiempo estimado para la amortización de la inversión realizada.

4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
Se desarrollan en el apartado 4.1 del proyecto de actuación presentado.

b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

Se trata de una construcción existente previa a la aprobación del proyecto de actuación. No obstante, deberá dismantelarse la piscina como elemento añadido dentro del proyecto de actuación tras el plazo de la cualificación urbanística de los terrenos (30 años) y devolver el terreno que lo ocupa a su estado natural, lo cual quedará constituido como condicionante en la aprobación del proyecto de actuación, en su caso.

c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

TURISMO LOCAL S.L. asegurará la prestación cuantía máxima del 10% de la inversión excluida maquinaria y equipos.

Presupuesto de Ejecución Material: 237.173,91 €.

En el proyecto de actuación efectúa una deducción de aparatos sanitarios. Se considera que dicha partida no resulta de deducción, por lo que se mantiene el PEM en 237.173,91 €.

En consecuencia, la prestación cuantía máxima del 10% de la inversión queda representada por 23.717,39 €.

d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Se incluye en el proyecto de actuación: Como indica el apartado d) del artículo 33.4 del Reglamento de la LISTA, se deberá solicitar licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

6. Normativa urbanística de aplicación

Sin perjuicio de otra legislación o normativa de carácter sectorial que incidan en la actuación y a las que pueda hacerse referencia en el presente informe, se compruebe el cumplimiento de la ordenación urbanística y del planeamiento con incidencia territorial, y en concreto lo siguiente:

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera BOJA 212, de 29 de octubre de 2010 (Normativa) y BOJA 250, de 24 de diciembre de 2010 (Ordenanzas).

Ordenanza municipal reguladora de la prestación compensatoria para el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable.

Análisis del expediente en cuanto al cumplimiento de normativa urbanística.

La actuación se desarrolla sobre suelo clasificado y categorizado como SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA, ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (SNUP-IP) según la vigente revisión del PGOU. Es de aplicación lo dispuesto, entre otros, en la delimitación del Plan Especial del Río de la Villa (PE-RV) artículo 8.7.5 (TOMO III) del PGOU, artículo 8.5.12 (TOMO III) del PGOU (Cauces Naturales y Embalses), los artículos: 8.5.2.- espacios de interés paisajístico, artículo 8.2.1.- Actuaciones de Interés Público en SNU, 8.2.4.- Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable, 8.2.5.- Condiciones particulares para los alojamientos turísticos y campamentos de turismo en SNU y 4.87.- Normas Generales de la edificación para los distintos usos en suelo no urbanizable, del PGOU en vigor.

En base a lo dispuesto por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), la actuación se desarrolla sobre suelo clasificado y categorizado como rústico especialmente protegido por legislación sectorial (cauce natural) y rústico preservado por la ordenación urbanística.

La instalación es compatible según lo expuesto en los apartados 8, 9 y 10 del presente informe, siempre que quede autorizado por el organismo competente en materia de aguas.

De igual manera, la actividad puede considerarse de interés social y/o utilidad pública al encontrarse bajo las definidas en el artículo 8.2.1 del PGOU, donde se incluyen f) Equipamientos y dotaciones, recreativas, de ocio y esparcimiento, educativas y



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

deportivas, religiosas y de bienestar social que, por sus necesidades funcionales, dimensiones y características, requieran implantarse en el suelo no urbanizable. Deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en la materia.

* Establecimientos hoteleros y asimilados.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.5.2 punto 3, para todas las actuaciones permitidas en esta categoría de suelo serán de aplicación las Normas Generales de edificación y las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en la normativa del PGOU vigente.

A la vista de lo anterior y de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA, la actuación pretendida se considera como un uso extraordinario del suelo rústico.

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con lo dispuesto en el punto 3 del mencionado artículo 22, las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse.

Según se detalla en el documento aportado la actuación se desarrolla en polígono 109, parcela 38 del T.M. de Antequera, con referencia catastral: 29015A109000380000TT y número de finca registral: 4.356, con una superficie de suelo de 5.299,01 m2 según medición topográfica.

El cumplimiento y justificación de las condiciones establecidas en el artículo 8.2.4 del PGOU vigente se exponen en el apartado 11 del presente informe

Analizado el proyecto de actuación y el lugar de implantación de este se entiende justificada la no formación e inducción de nuevos asentamientos con la actuación propuesta. De una parte, se entiende que la actuación propuesta no es susceptible de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo como refleja la LISTA en su artículo 20. Por otra parte, tal como se refleja en el PGOU, no se realizan reparaciones, mejoras o aperturas de caminos, sin las preceptivas autorizaciones o que den servicio a parcelaciones ilegales o a una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o hayan sido autorizadas de acuerdo con la normativa.

Las redes de saneamiento, electricidad y agua potable existentes y que se proyecten serán las propias de las instalaciones que se autoricen, sin que exista constancia de redes con acometidas individualizadas a parcelaciones urbanísticas. En el lugar no se detecta publicidad referente a parcelación o venta de parcelas, no existiendo pluralidad de edificaciones o asentamientos que no sean propias del medio rural.

El expediente deberá tramitarse según lo especificado en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA.

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

De igual forma el procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias queda regulado en el artículo 32 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.

Para CONCLUIR que:

PRIMERO: A tenor de lo anteriormente expuesto se considera que el uso planteado se encuentra entre los admitidos por el PGOU vigente, resultando compatible con la clasificación y categoría de suelo en el que se enclava, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA, emitiéndose informe técnico favorable para su admisión a trámite.

Informes sectoriales necesarios: El proyecto de actuación se emplaza dentro de la zona de policía del río de la Villa (polígono 109 parcela 9008 del T.M. de Antequera) por lo que es necesaria autorización del organismo competente en materia de aguas,

SEGUNDO: El proyecto de actuación se desarrolla en una parcela de superficie 5.299,01 m2 según medición topográfica, no ajustándose a la parcela mínima establecida por la vigente revisión del PGOU (12.000 m2).

Se solicita la excepción al requisito de parcela mínima basada en la viabilidad y sostenibilidad del proyecto. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.4.1b del PGOU vigente, en relación a la dotación de una parcela inferior se considera justificado (apartado 11 del presente informe) en base a las características de la actividad por lo que podrá ser autorizada con carácter extraordinario por parte del Órgano de Gobierno.

TERCERO: Para la aprobación del proyecto de actuación deberá declararse la actuación de interés público y social, estando la actividad entre las relacionadas en el artículo 8.5.2, del PGOU y 22 de la LISTA.

El expediente deberá tramitarse según lo especificado en el artículo 32 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

CUARTO: Al objeto de calcular la prestación compensatoria art. 22.5 de la ley 7/2021 de 1 de diciembre 2021 (LISTA), se fija una inversión de 237.173,91 €, estableciéndose un plazo de cualificación de los terrenos de 30 años.

QUINTO: En base a lo especificado en el punto 6 del presente informe se considera que la actuación pretendida NO induce a la formación de nuevos asentamientos, según se dispone en el art. 20 de la Ley 7/2021, de 17 de diciembre, LISTA.

CUARTO:

Con fecha 27 de mayo de 2025 se emite informe jurídico al proyecto de actuación que concluye:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE::
	FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34	2025SECRGE000040 Fecha: 05/06/2025 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Vista la legislación aplicable, visto el informe técnico emitido con carácter favorable, que concluye que el acuerdo en proyecto se adecúa a la misma. Examinada la legitimidad del acuerdo en proyecto y su idoneidad, por el técnico municipal considera adecuado y recomendable su adaptación teniendo en cuenta las siguientes observaciones: Informes sectoriales necesarios:

El proyecto de actuación se emplaza dentro de la zona de policía del río de la Villa (polígono 109 parcela 9008 del T.M. de Antequera) por lo que es necesaria autorización del organismo competente en materia de aguas.

El proyecto de actuación se desarrolla en una parcela de superficie 5.299,01 m2 según medición topográfica, no ajustándose a la parcela mínima establecida por la vigente revisión del PGOU (12.000 m2). Se solicita la excepción al requisito de parcela mínima basada en la viabilidad y sostenibilidad del proyecto.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.4.1b del PGOU vigente, en relación a la dotación de una parcela inferior se considera justificado (apartado 11 del presente informe) en base a las características de la actividad por lo que podrá ser autorizada con carácter extraordinario por parte del Órgano de Gobierno.

Para la aprobación del proyecto de actuación deberá declararse la actuación de interés público y social, estando la actividad entre las relacionadas en el artículo 8.5.2, del PGOU y 22 de la LISTA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Legislación aplicable:

- El artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Los artículos 30 a 35 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- El Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

SEGUNDO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

- 1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.
- 2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.
- 3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.
- 4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.
- 5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.

b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.

c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación.

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria.

Cuando la normativa sectorial que resulte de aplicación establezca requisitos que condicionen la implantación de la actuación extraordinaria deberá acreditarse el cumplimiento de estos en el trámite de autorización previa.

En los términos establecidos en el artículo 31 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Reglamento ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

TERCERO. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

- a) Declare la actuación de interés público o social.
- b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano.
- c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada.

CUARTO. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva, autorización previa de conformidad con el artículo 25.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

QUINTO. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal.

SEXTO. Con base en dicha normativa se considera que el procedimiento adecuado para llevarla a cabo es el siguiente:

A. Recibida la solicitud de la persona interesada, acompañada del Proyecto de Actuación conforme al artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emitirá informe para comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en virtud del artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre en relación con el Proyecto de Actuación.

B. Visto el anterior informe, el Alcalde resolverá sobre la admisión o no a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo 22 de la mencionada norma y en el 33 del Reglamento.

C. Admitida a trámite la solicitud, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.

D. Así mismo, se solicitará informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.2.c) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Este informe habrá de emitirse en el plazo de dos meses.

F. El acuerdo será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento de Antequera.

SÉPTIMO. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

OCTAVO: Según el informe técnico emitido de fecha 02 de mayo de 2025, donde se refleja que: A tenor de lo anteriormente expuesto se considera que el uso planteado se encuentra entre los admitidos por el PGOU vigente, resultando compatible con la clasificación y categoría de suelo en el que se enclava, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA, emitiéndose informe técnico favorable para su admisión a trámite.

NOVENO: Según el art. 7e) de la Ley 19/2013 Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno y el art. 13.1e) de la Ley 1/2014 de Transparencia Pública de Andalucía, ya que estos preceptos imponen a las Administraciones Públicas la obligación de publicar los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deben ser sometidos a un periodo de información pública durante su tramitación.

Esta publicación debe llevarse a cabo conforme a lo dispuesto en el art. 5.4 de la Ley 19/2003 que señala que la información sujeta a las obligaciones de transparencia será publica en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada, entendible y preferiblemente en formatos reutilizables.

Vistos los informes técnicos y jurídicos emitidos favorablemente a la admisión a trámite, así como el informe de la dependencia favorable y de conformidad con la exposición fáctica y jurídica que precede, la Presidencia propone la adopción del oportuno acuerdo.

Vista la propuesta de la Presidencia, visto el expediente tramitado, vistos los informes emitidos, no produciéndose intervenciones ni deliberaciones y sin voto particular alguno, la Junta de Gobierno Local en votación ordinaria y por unanimidad de los seis miembros corporativos asistentes a la sesión, de los ocho que legalmente la integran, acuerda:

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

- 1º. Admitir a trámite la documentación denominada “P Proyecto de Actuación para alojamiento turístico de utilidad pública e interés social sito en la parcela 38 del polígono 109 del T.M. de Antequera”, promovido por TURISMO LOCAL S.L., con referencia catastral: 29015A109000380000TT y número de finca registral: 4.356.
- 2º. Autorizar la menor parcela (5.299,01 m2) según se refleja en el proyecto de actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.4.1b del PGOU vigente, dado que no se ajusta a la parcela mínima establecida por la vigente revisión del PGOU (12.000 m2).
- 3º. Someter a Información Pública el mencionado proyecto, por plazo de un mes, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga con trámite de audiencia a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, así como la publicación del proyecto en la página web del Ayuntamiento de Antequera.

A estos efectos se requiere al promotor que aporte los datos de contacto de los titulares de los terrenos colindantes sin los que no se podrá efectuar el proceso de información pública.
- 4º. Disponer que durante el trámite de Información Pública se remita una copia del expediente tramitado, así como certificación de presente acuerdo, a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, a fin de que emitan informe vinculante de conformidad con el artículo 22.3 (y su remisión al artículo 2.1.f) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 5º. Disponer que durante el trámite de Información Pública se remita una copia del expediente tramitado, así como certificación de presente acuerdo, a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural, dado que el proyecto de actuación se emplaza dentro de la zona de policía del río de la Villa (polígono 109 parcela 9008 del T.M. de Antequera) por lo que es necesaria autorización del organismo.
- 6º. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria art. 22.5 de la ley 7/2021 de 1 de diciembre 2021 (LISTA), se fija un presupuesto de ejecución material de las obras (excluyendo maquinaria y equipos) de (237.173,91 €) y en base a lo establecido en el artículo 7 de la Ordenanza municipal reguladora de la prestación compensatoria para el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, el porcentaje a aplicar para las actividades de tipo turístico (Restaurantes, Hoteles, etc.), el 5%, (11.858,70 €).
- 7º. Comunicar al interesado que en función de los informes que deben recabarse se estará o no a la aprobación del mismo, y que previamente a la aprobación del proyecto, deberá procederse por el órgano competente a la declaración de Utilidad pública o Interés



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Social de la actuación según se refleja en el Proyecto de Actuación en base a lo establecido en el artículo 8.2.4.1. b del PGOU.

8º. En base a lo especificado en el punto 6 del presente informe se considera que la actuación pretendida NO induce a la formación de nuevos asentamientos, según se dispone en el art. 20 de la Ley 7/2021, de 17 de diciembre, LISTA.

9º. La actuación se destina a uso específico estando sujeta a la figura ambiental correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2009, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Y para que conste y surta los efectos oportunos a resultas de la aprobación definitiva del acta, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Antequera, a la fecha de la firma digital.

Vº Bº
El Alcalde-Presidente,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 11/06/2025
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/06/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/06/2025 08:45:34

EXPEDIENTE::
2025SECRGE000040
Fecha: 05/06/2025
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E9002F5D9100K3U6I7Q4W5O6

