

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA DE LA ACTUACION POSITIVA 40 DEL PEPRI – CH DE ANTEQUERA

A iniciativa de:

PERCALATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.

MEMORIA



 **ARCHITECTNERJA**
www.architectnerja.com



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073

Fecha: 19/02/2026

Hora: 12:52



INDICE

I.	INTRODUCCION	1
II.	MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO	2
II.1	PROMOTOR DE LA INICIATIVA	2
II.2	ANTECEDENTES	2
II.3	AMBITO	6
II.4	IDENTIFICACION DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL AMBITO	10
II.5	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	13
II.6	AFECCIONES	23
II.7	SITUACIÓN ACTUAL Y LOS PROBLEMAS DETECTADOS	24
II.8	OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN	26
III.	MEMORIA ORDENACION	27
III.1	JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA	27
III.2	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN	28
III.3	ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS	28
III.4	DEFINICION DEL MODELO DE ORDENACION ADOPTADO	29
III.5	PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS	31
III.6	PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	32
III.7	JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO ART. 31 DE LA LEY 14/2007	34
III.8	INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIS)	38
III.9	INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD	38
IV.	MEMORIA DE GESTION Y EJECUCIÓN	39
IV.1	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN EN TÉRMINOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	39
IV.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA	39
V.	NORMATIVA	50
V.1	CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES	50
V.2	AMBITO DE APLICACION	50
V.3	CONDICIONES DE USO	50
V.4	NUMERO MAXIMO DE ALOJAMIENTOS.	51
V.5	ORDENANZAS PARTICUARES.	51
V.6	ESPACIO LIBRE DE CESION	53



I. INTRODUCCION

Ley 8/2007 del Suelo estatal, partía de una nueva visión distinta a la tradicional y recoge como principio básico el propugnado en la Estrategia Territorial Europea, aprobada en Postdan en 1999. En su exposición de motivos explicita como objetivo, la consecución de un urbanismo que debe responder a requerimientos de regeneración de la ciudad existente mediante un desarrollo ambiental y económicamente sostenible. Así en su artículo 14 define dos tipos de transformación urbanística:

- Las de Urbanización y las de Dotación. Entre las de urbanización además de las correspondientes a los desarrollos de nuevos suelos de crecimiento, se encuentran las que “tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado”, es decir las operaciones de Reforma Interior.
- Las actuaciones de Dotación consisten en intervenciones en las que se aumenta las dotaciones públicas de un ámbito ya urbanizado para compensar un aumento de edificabilidad o cambio de uso, siempre que no suponga una renovación integral de la urbanización.

Así en base a lo anterior el Título II de la Ley 7/2021, LISTA, se regulan las actuaciones de transformación urbanística que pueden establecerse en cada clase de suelo, de acuerdo con la legislación estatal y concretamente en sus artículos 27 y 28 las actuaciones de mejora urbana en el suelo urbano.

Fijando la mencionada Ley en su artículo 69 que los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea.



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025



II. MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 92.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, RGLISTA, se incorpora una Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos. Y en virtud de lo establecido 85 del RGLISTA el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación.

II.1 PROMOTOR DE LA INICIATIVA

El promotor de la iniciativa es la mercantil PERCALATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. con C.I.F. B-87.420.147, titular de los terrenos, con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Serrano Nº 41-Planta 4, 28001 de Madrid, actuando en representación de dicha sociedad como apoderada Dña. Isabel Osona Alvarado, con D.N.I. 25.313.304-X.

II.2 ANTECEDENTES

En la esquina que conforman las Calles Estrella e Higuieruelos, del centro histórico de Antequera, existe un vacío urbano en el que se emplaza una antigua Fábrica de hilados y tejidos de lana del Siglo XIX, cuya edificación principal se encuentra incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRI de Antequera.

Desde el cierre de la fábrica en los años 70 no se ha producido ningún desarrollo urbanístico sobre dicho vacío urbano, como se puede ver en las imágenes aéreas históricas adjuntas.

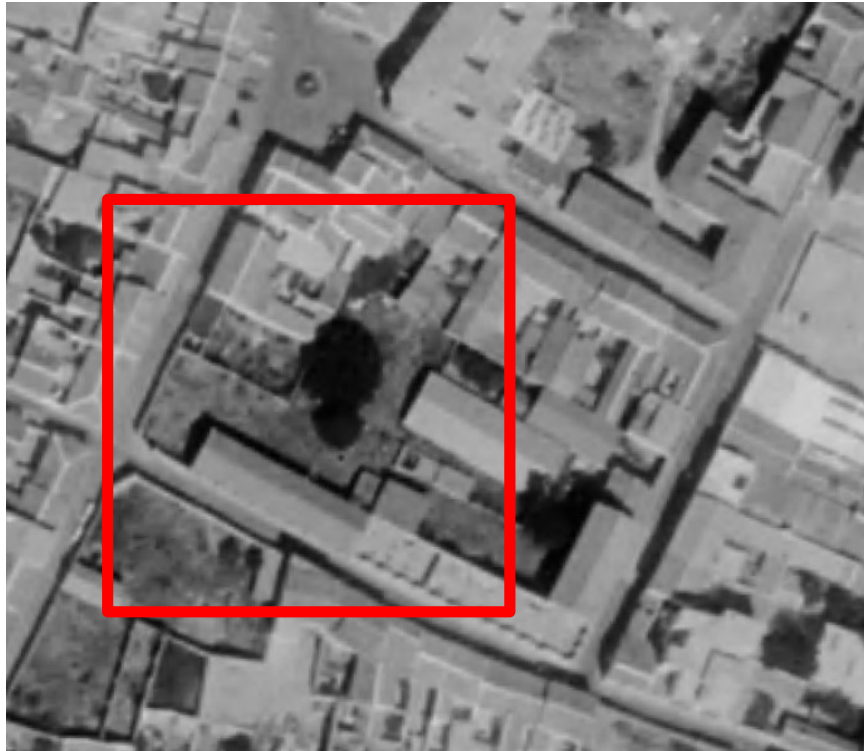


FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025





Años 70

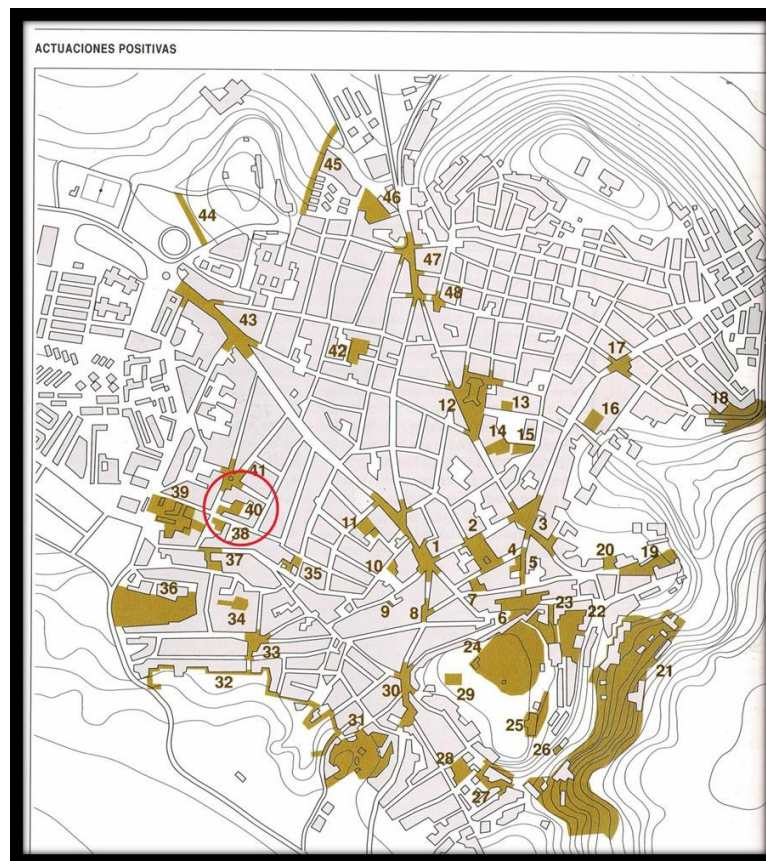


Actualidad



Por otro lado, el Apéndice de la Memoria del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico (PEPRI-CH) de Antequera está dedicado a las denominadas “Actuaciones Positivas”, donde el equipo redactor selecciona una serie de lugares y edificios sobre los que se planteó un ejercicio teórico de aprovechamiento y encaje en la estructura urbana de Antequera. Estos trabajos fueron realizados por profesionales de la arquitectura, bien vinculados en la redacción del planeamiento. Se realizaron concretamente un total de 48 estudios teóricos, sin carga de ordenacionismo, sirviendo para demostrar las facultades de un edificio, solar o espacio público en el conjunto histórico que se estaba protegiendo, probando así las posibilidades de reutilización del casco histórico. Con ello se quería animar al ayuntamiento a que se fomente sobre estos espacios y edificios, proyectos que sirvan para enriquecer más el conjunto histórico de Antequera, para evitar, cómo se indica en el PEPRI-CH, que el conservadurismo mal entendido siga provocando que lo "folclórico" en algunos casos sobrepase a lo culto, es decir, atajar que el intento de reinterpretar modelos siga produciendo mermas irreparables en el patrimonio arquitectónico que es el conjunto de la ciudad.

Así en dicho apéndice del PEPRI-CH) de Antequera se encuentra la Actuación Positiva identificada con el número 40 que se localiza en el vacío urbano antes descrito y objeto de Estudio de Ordenación, como se puede ver en la imagen adjunta.



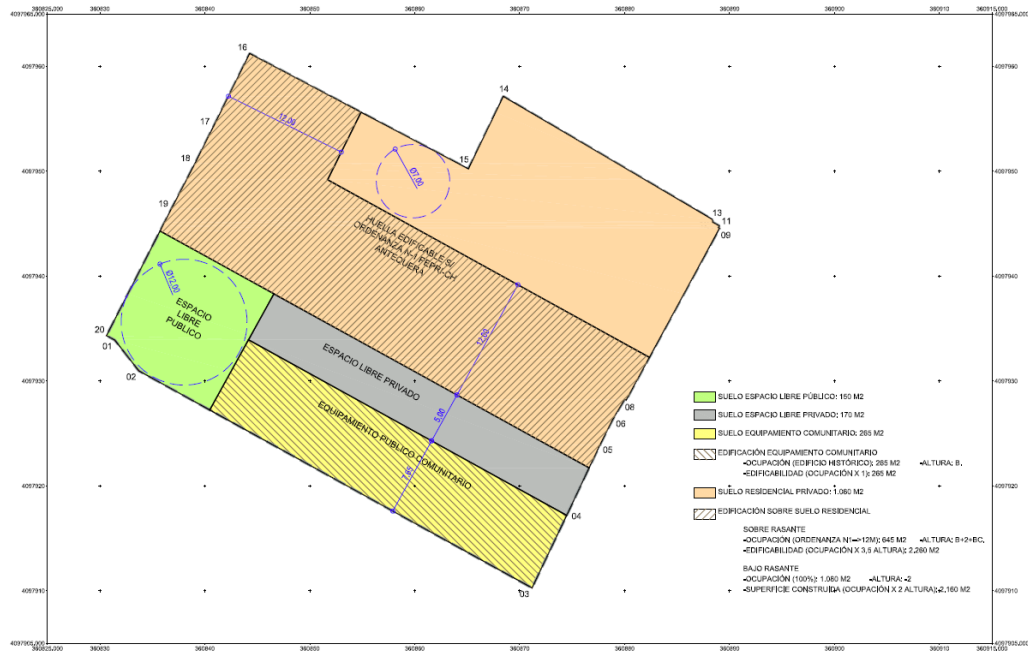
FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026 Hora: 12:52
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA DE LA ACTUACION POSITIVA 40 DEL
PEPRI – CH DE ANTEQUERA

En Mayo de 2022 se redacta por el arquitecto Marcos Sánchez Sánchez, corredor de este ESTUDIO DE ORDENACION, el documento denominado DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN POSITIVA 40 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE ANTEQUERA (PEPRI-CH) en él que se realizan varias alternativas de ordenación y desarrollo edificatorio del ámbito.

Del análisis de estas alternativas se consideró que la propuesta más ajustada a las ordenanzas del PEPRI es la que se puede ver en la imagen adjunta, al establecer un volumen edificatorio con un fondo máximo de 12 m en todas sus fachadas tanto a espacio libre público como privado.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41	
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025	

DOCUMENTO: 20263366073
Fecha: 19/02/2026
Hora: 12:52



II.3 AMBITO

El ámbito de este Estudio de Ordenación es el vacío urbano existente en la esquina que conforman las Calles Estrella e Higuieruelos, y cuya delimitación es la que se puede ver en la imagen adjunta y que posee una extensión superficial de 1.669,25 m².



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073
 Fecha: 19/02/2026
 Hora: 12:52



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA DE LA ACTUACION POSITIVA 40 DEL PEPRI – CH DE ANTEQUERA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		Hora: 12:52





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073

Fecha: 19/02/2026

Hora: 12:52





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073

Fecha: 19/02/2026

Hora: 12:52



II.4 IDENTIFICACION DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL AMBITO

Los inmuebles afectados son la finca registral 54903 del Registro de la Propiedad de Antequera.



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ANTEQUERA
José-Maria Vega Rivero - D.N.I. 30.397.131-D

Antequera a 20 de Julio de 2017.

FINCA DE ANTEQUERA Nº: 54903
IDUFIR: 29002000670219

DESCRIPCION DE LA FINCA

Solar que hace esquina a las calles Higuieruelo y de la Estrella, en la ciudad de Antequera, Málaga. Marcada con el número catorce y, por la calle Estrella, con el número siete; y derecho de subedificación sobre la UNIDAD SUBTERRÁNEA sita en Antequera, calle Higuieruelos, sin número, con fachada también a calle Aguardenteros. La porción destinada a solar ocupa una extensión, según reciente medición, de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS -1.669,53 metros cuadrados-, y el derecho de subedificación con volumen edificable de superficie planimétrica de 506,30 metros cuadrados, de una extensión vertical de 1.518,90 metros cuadrados, y con una profundidad o altura respecto a la rasante o cota cero de seis metros. El vuelo de la porción del solar, tomando como fachada principal la de calle Higuieruelo, linda: a la derecha entrando, con nuevas edificaciones y patio propiedad de la Cooperativa Jardín de San Bartolomé; izquierda, hace esquina a la calle de la Estrella, a la que en parte tiene fachada, y por el fondo o espalda, con trozo de patio de Don Miguel Rosillo Pérez y casa de Don José García Márquez. Y el subsuelo de la porción de solar, linda: a la derecha entrando, con nuevas edificaciones y con la porción denominada unidad subterránea sita en calle Higuieruelos, sin número, con fachada también a calle Aguardenteros; izquierda, hace esquina a la calle de la Estrella, a la que en parte tiene fachada, y por el fondo o espalda, con trozo de patio de Miguel Rosillo Pérez y casa de José García Márquez, y además, la porción de la unidad subterránea, linda: Norte, casas de calle Cambrón; Este y Sur, Comunidad de Propietarios Jardines de San Bartolomé; Oeste, con el subsuelo de la porción del solar.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOTORA LA RESERVA DE HIGUERUEL	B92888411	1604	1001	1	1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de AGRUPACION.

SUJETO A LA LEY CONCURSAL

Y los inmuebles con referencia catastral 0981617UF6908S0001LT y 0981618UF6908S0001TT, cuyas descripciones dadas por la Dirección General del Catastro se adjuntan.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41


APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073
Fecha: 19/02/2026
Hora: 12:52



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA DE LA ACTUACION POSITIVA 40 DEL
PEPRI – CH DE ANTEQUERA

Como puede observarse en la descripción registral sobre la parcela catastral 0981632UF6908S00011T, existe un derecho de subedificación que no se ve afectado por este estudio de ordenación.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0981632UF6908S00011T

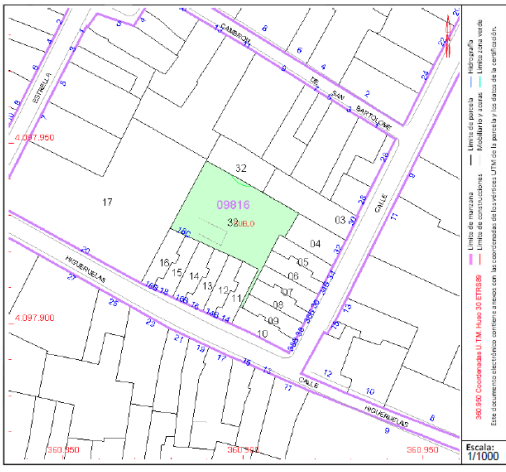
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL HIGUERUELOS 18[C] Suelo
29200 ANTEQUERA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 579 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 2 de Julio de 2023

Este derecho servirá para dotar de plazas de aparcamiento al ámbito en el momento que se desarrolle la ordenación urbanística aquí propuesta.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB90G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41	
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025	

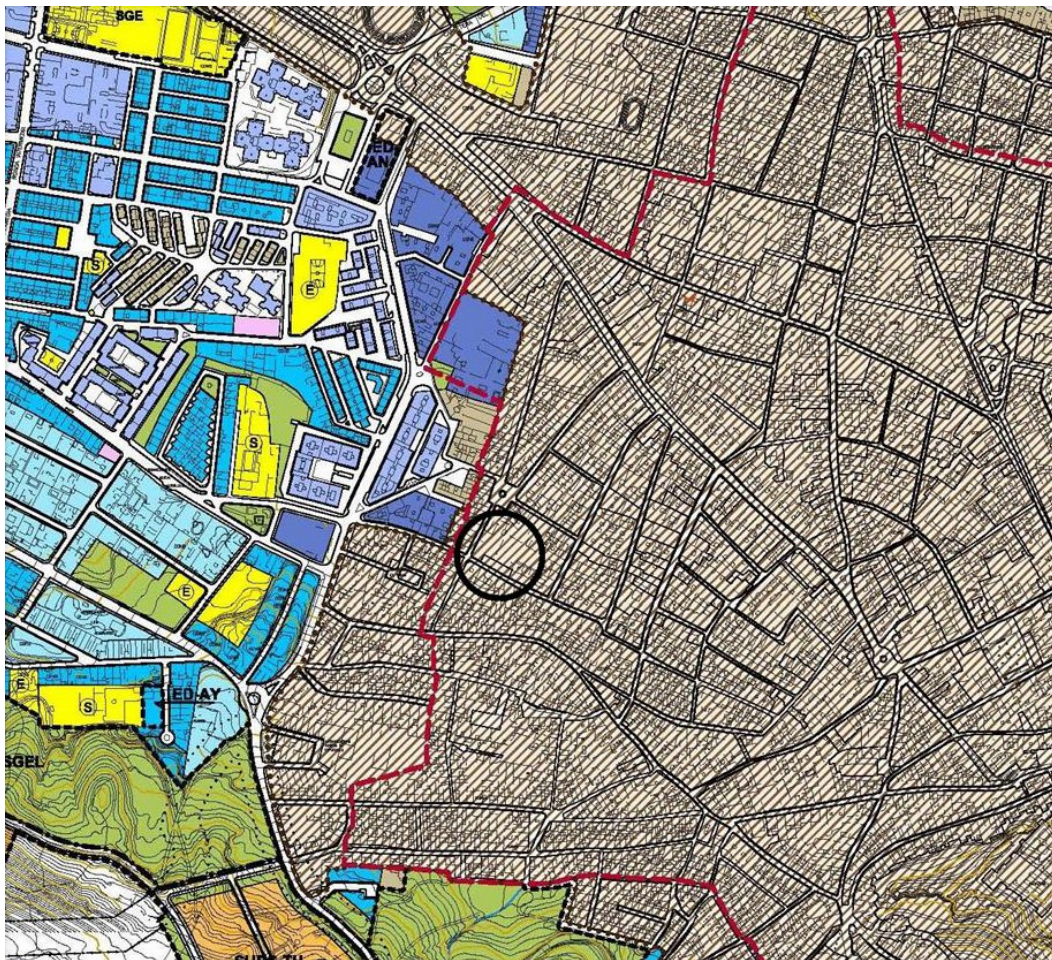
DOCUMENTO: 20263366073
Fecha: 19/02/2026
Hora: 12:52



II.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

II.5.1 PGOU DE ANTEQUERA

El PGOU de Antequera, aprobado definitivamente con fecha 02/06/2010, clasifica los terrenos como suelos urbanos y sin establecer consideración alguna que la de estar incluidos en el PEPRI-CH dentro de los límites del BIC Centro Histórico, como se puede apreciar en la imagen adjunta.



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025



II.5.2 PEPRI – CH

II.5.2.1 CALIFICACION

El PEPRI – CH, aprobado definitivamente por la comisión provincial de urbanismo con fecha 05/10/1993, establece en su plano “Ordenación/Estructura Urbana. Áreas Homogéneas y Equipamientos”, sin que exista alguna otra referencia a ello en la memoria del documento que parte del ámbito está calificado cómo Equipamiento Deportivo de titularidad privada, como se puede ver en la imagen adjunta.



Además, incluye al ámbito en el Area Homogénea A-17, como se puede ver en la imagen anterior y siguiente.



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025





Siendo las directrices de ordenación dadas para esta área las siguientes:



FIRMANTE - FECHA



AREA HOMOGENEA A17. CENTRO MARGEN OVELAR Y CID

1. Situación. Características. Condicionantes

- Area consolidada con algunos vacíos que presentan oportunidades de actuación. Dentro de ella se encuentran conjuntos o espacios de interés como las calles Ovelar y Cid (Carreteros), Mesones y la plaza de San Bartolomé.
- Podrían diferenciarse esos conjuntos con la calle Aguardenteros y la zona de la calle Camberos. Idem en ambientes.
- Zona urbana residencial, con algún servicio de equipamiento y algo comerciales, animadas relativamente y con algún tránsito y coches aparcados.
- Como hitos puede señalarse la plaza de San Bartolomé, también como nudo y con sendas las calles señaladas; bordes imprecisos y diluidos; sin barreras; sin espacios libres verdes; vistas y visuales sucesivas; oportunidad en vacíos y nuevos edificios.
- Como equipamientos cuenta con la Casa de la Cultura, la Cámara Agraria, Telefónica y Comisaría de policía.
- Valor de primer orden para la imagen urbana en los conjuntos señalados (Carreteros, Mesones, plaza de San Bartolomé) y en algunos de los edificios (casa de la Marquesa de la Vega).

2. Previsiones y objetivos

- Mantener usos, fomentando equipamientos y algún sevicio, incluso comercial, con aparcamiento para el Centro y prolongar la actividad y vida en todas las calles y horas.
- Establecer las normas con detalles, incluso con ordenanzas gráficas y en especial para los edificios singulares catalogados y para corregir o evitar agresiones.
- Procurar abrir algún patio o zonas libres públicas.
- Señalar los edificios catalogados y las visuales en cada sentido.
- Conservación en conjuntos y edificios catalogados y con retención y rehabilitación de monumentos (incluso los de esquina de calle Higuero, Carreteros y Estrella). Mantenimiento del carácter y tipología general.
- Conservar la traza y el parcelario modal con posibilidad de fraccionar vacíos y patios interiores, así como las alturas en los nuevos edificios y mantener o transformar, según normas, los catalogados.
- Recoger las normas para los nuevos edificios, con ordenanzas gráficas, en su caso, y teniendo en cuenta las visuales.
- Mantener el catálogo, la rehabilitación de edificios, el ambiente algo comercial y notar la ausencia de jardines y mobiliario urbano.
- Mantener uso y parcelario procurando favorecer en las rehabilitaciones las que fomentan la vida urbana a lo largo de todo el día y el de aparcamientos. Oportunidad en la ruina de la



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025



Iglesia de calle Higuero esquina a Carreteros y la fábrica de calle Higuero (solicitada para Escuela-Taller y en las casas del antiguo correos y fábrica de harinas. Procurar espacios libres y jardines. Actuación en plaza San Bartolomé. Mejora de los anuncios y mobiliario urbano.

- Comprobar que lo propuesto se adecua con las conveniencias y posibilidades administrativas y de gestión.

3. Actuaciones urbanísticas

- Prevista en el P.G. la UA 21.
- Propuesta de actuaciones de intervención positiva en la Plaza de San Bartolomé, solares en la calle Higueros, la fábrica de esa calle y de un edificio para aparcamiento en la calle Gamberos.
- Estudio de las posibilidades de utilización para equipamiento u otros usos de los contenedores, especialmente en la antigua fábrica de harinas, antigua correos, fábrica en calle Higueros, misma iglesia de calle Higueros y quizá casa patio de calle Carreteros, 26 de la Marquesa de la Vega.
- Estudio de tráfico y aparcamiento.
- Mejora de pavimentación, iluminación y mobiliario urbano.
- Respeto de las visuales interesantes y corrección de las agresiones o partes inadecuadas.

4. Programa y sistema de actuación recomendado

- Prioridad en la plaza de San Bartolomé y rehabilitaciones para equipamientos.
- Cooperación a través de la Oficina de Gestión.
- Agentes implicados. Particulares, Ayuntamiento, Oficina de Gestión y Junta de Andalucía.
- Subvenciones o bonificaciones según convenio.

5. Ordenanzas particulares

- Uso, zonas, tipología y demás, según normas y ordenanzas de este P.E. y subsidiariamente del P.G.
- Alineaciones, rasantes, alturas, número de plantas y vinculaciones, según ordenanzas gráficas en los Planos de calles y subsidiariamente según el P.G.



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

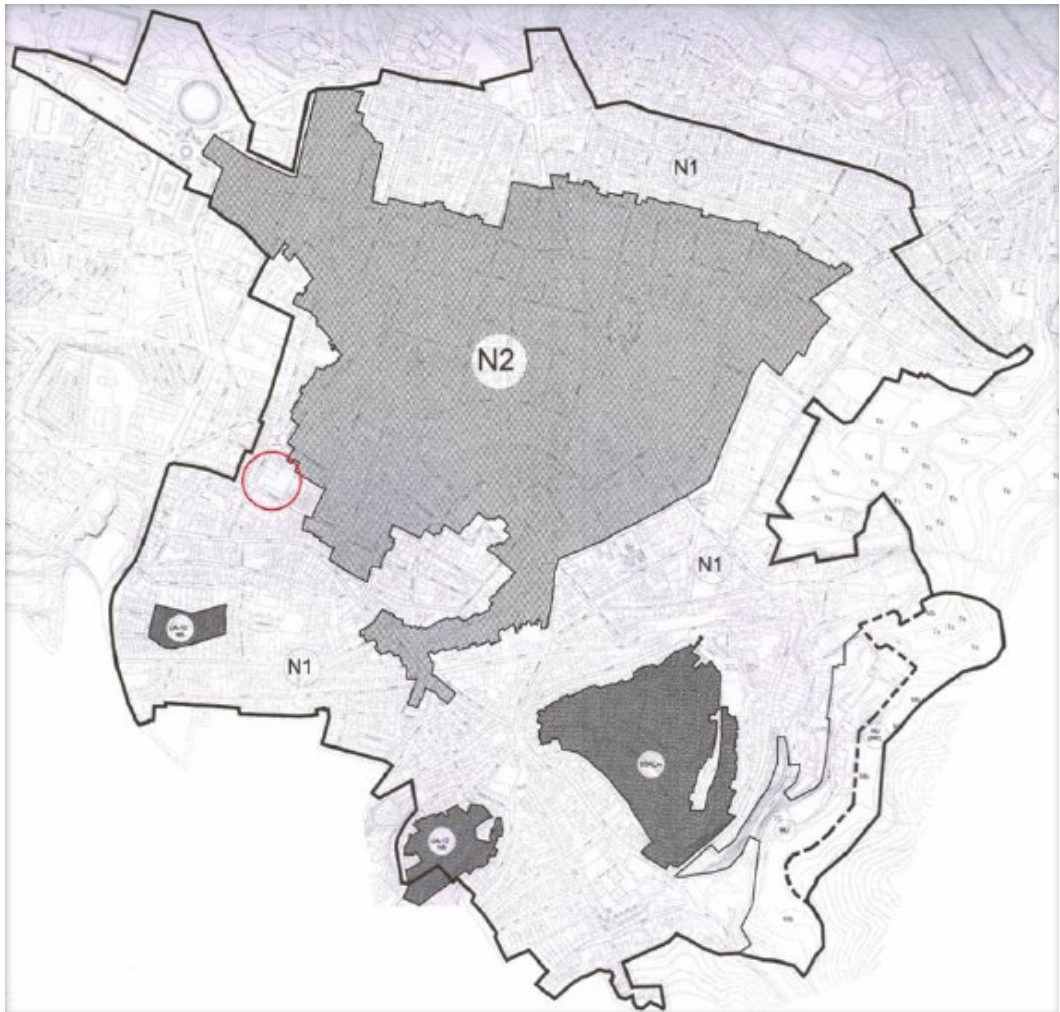
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025



II.5.2.2 ORDENANZA DE APLICACION

El PEPRI – CH establece que a la totalidad del ámbito le son de aplicación las ordenanzas reguladoras N1 que a modo de resumen establecen los siguientes condicionantes a la edificación es estas calles:

- Tipología Edificatoria: Alineada a vial y adosada a medianeras.
- Separación a Linderos: Se prohíbe la separación a linderos laterales. Es obligatoria la separación a Linderos traseros.
- Ocupación: Queda limitada a un fondo máximo edificable de 12 M.
- Altura Máxima: B+2+BC.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		Hora: 12:52



II.5.2.3 CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

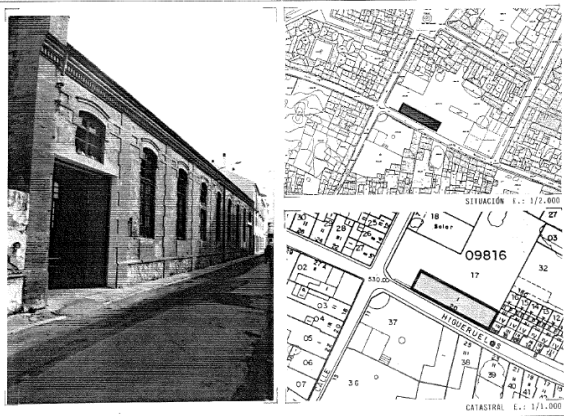
En el Catálogo de Bienes Protegidos del Centro Histórico de Antequera incluido en el PEPRI - CH establece la protección de la antigua nave industrial, mediante la ficha con el nº de Catálogo 13-C y una protección tipo C, como se puede ver en la imagen adjunta.

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE ANTEQUERA

Nº CATALOGO: 13-C
PROTECCIÓN: C

1.- IDENTIFICACIÓN
LOCALIZACIÓN: SITUACIÓN 5, Herreruelos 20 esq. Estre-
DOMINACIÓN Urbana de Nave
PLANO Nº
REF. CATASTRAL (IYM) 09816-17

2.- TIPOLOGÍA
ARQUITECTURA: RELIGIOSA R MILITAR M # SUB-TIPO: POPULAR SINGULAR CASA DE PISOS IGLESIA EN MANZANA
CIVIL C FUNERARIA F POPULAR SINGULAR PLURIFAMILIAR CAPILLA ISENTA
TRADICIONAL UNIFAMILIAR ERMITA RESIOS ARQUEOLÓGICOS
CASA PALACIO INSTITUCIONAL CONVENTO OTROS

3.- IDENTIFICACIÓN GRÁFICA


4.- DESCRIPCIÓN
#ÉPOCA: Siglo XIX
#Nº DE PLANTAS: Baja
#USO PREDOMINANTE: Industrial
- Habitación
- Destabada
*DECLARACIÓN DE BIC: Declarado
De interés
*PROPIEDAD: Privada
Pública
*CONSERVACIÓN: Buena
Regular
Mala

5.- VALORACIÓN
1.- HISTÓRICO 56 % 4.- FÍSICO-CONSERVACIÓN 50 % 6.- CULTURAL 0 %
2.- ARQUITECTÓNICO 62 % 5.- FUNCIONAL 50 % 7.- PAISAJÍSTICO 25 %
3.- URBANO 76,5 % PUNTAJÓN TOTAL 59,5

ELEMENTOS DE INTERÉS:
#NIVEL DE PROTECCIÓN: A INTEGRAL C ELEMENTOS E ENTORNO
B ESTRUCTURAL D AMBIENTAL

OBSERVACIONES: Tiene un gran patio

6.- ORDENACIÓN
#RÉGIMEN DE SUELO (PROB) Urbano
#AFECTADO POR: UNIDAD DE ACTUACIÓN ENTORNO URBANO ESTUDIO PREVIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO ENTORNO MONUMENTAL OTROS
#CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN: - ALTURA - USOS Industrial
- Nº DE PLANTAS - OTRAS POSIBILIDADES DE ACTUACIÓN
#OBRAS PERMITIDAS: CONSERVACIÓN RESTAURACIÓN DEMOLICIÓN
RESTITUCIÓN REHABILITACIÓN OTRAS
CONSOLIDACIÓN OBRAS NUEVAS [] []
*ACCIONES DE MEJORA Y CONSERVACIÓN A REALIZAR: Adecentamiento de fachada y conveniencia de la utilización del edificio para detener el deterioro progresivo.
RESERVACIONES: (*) En redistribución interior. Mantener tipología, composición de fachada y restitución huecos de garaje.

7.- PROPUESTA DE ACCIÓN
Antes de una actuación importante es necesario la presentación de un Estudio Previo que la justifique así como la adecuación propuesta.

8.- PROGRAMACIÓN
#GESTIÓN AYUNTAMIENTO/PROPIEDAD #SUBVENCIÓN BONIFICACION ADMINISTRATIVAS Y FISCAL ES
#CALENDARIO #MANTENIMIENTO PROPIEDAD

ALZADO E.: 1/500

Como se puede observar en la ficha anterior, se indica que cómo Acciones de Mejora y Conservación a Realizar se establecía el “adecentamiento de fachada y conveniencia de la utilización del edificio para detener el deterioro progresivo” y si bien se permitía obra nueva, y en las Observaciones se aclaraba que fueran en “redistribución interior, manteniendo la tipología, composición de fachada y restitución de huecos de garaje”.

Así de lo anterior se considera que, habiendo información y vestigios suficientes, parece muy interesante una intervención que recuperara el edificio como contenedor de algún tipo de equipamiento público.



II.5.2.4 ACTUACION POSITIVA Nº 40

Finalmente, el PEPRI – CH establece que parte del ámbito conforman la actuación positiva nº 40, como se puede ver en las imágenes adjuntas.



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073

Fecha: 19/02/2026








Hora: 12:52







ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA DE LA ACTUACION POSITIVA 40 DEL PEPRI – CH DE ANTEQUERA



LEYENDA

-  DELIMITACIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA
-  DELIMITACIÓN DE CONJUNTO URBANO
-  EDIFICIO CATALOGADO (SEGÚN PLAN ESPECIAL)
-  EDIFICIO BIC (SEGÚN EXPTE, DECLARADO POR LA ADMÓN, DEL PATRIMONIO)
-  EDIFICIO BIC (SEGÚN EXPTE, INCOADO POR LA ADMÓN, DEL PATRIMONIO)
-  EDIFICIO DE INTERÉS (SEGÚN LA ADMÓN, DEL PATRIMONIO)
-  ENTORNO PARA EDIFICIO CON PROTECCIÓN "A" Y "B"

-  ENTORNO PARA EDIFICIO CON PROTECCIÓN "C"
-  CONO VISUAL
-  ACTUACIÓN URBANÍSTICA
-  SIN AFECTACIÓN SINGULAR

NOTA: CONSULTAR MEMORIA, ESTUDIO COMPLEMENTARIO, CATÁLOGO Y LOS PLANOS:

- 0.2.2.1 ÁREAS HOMOGÉNEAS
- 0.2.2.3 CONJUNTOS URBANOS
- C.1.1.1 CATÁLOGO
- 1.9.9.1 CONOS VISUALES
- 0.2.2.2 ACTUACIONES URBANÍSTICAS

El PEPRI – CH no establece directrices para esta de actuación positiva.



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

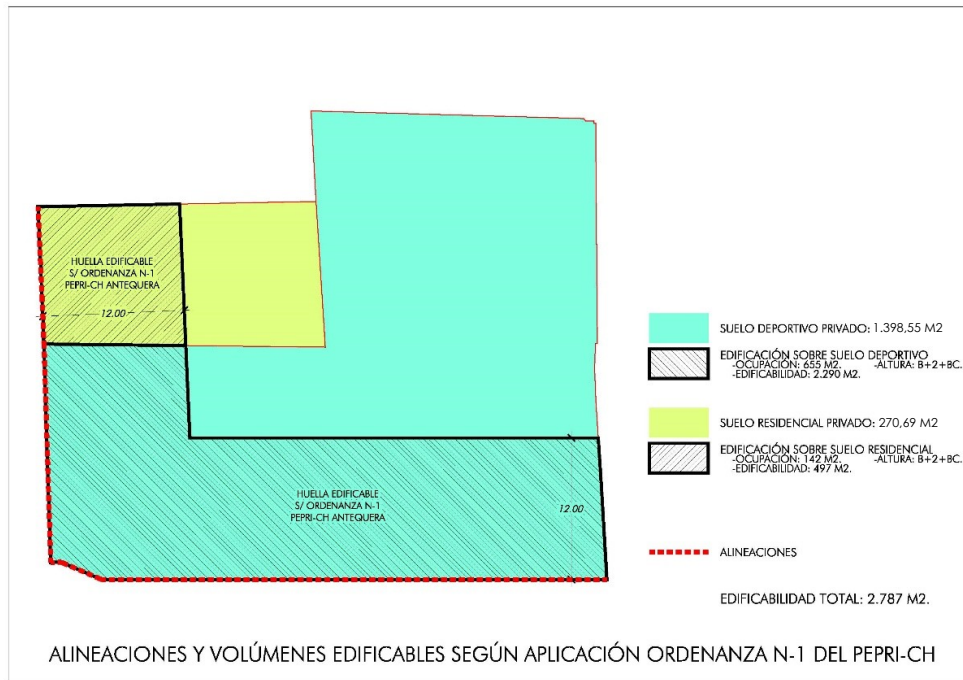
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025



II.5.1 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO ACTUAL

Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico actual de los terrenos se ha considerado la clasificación del suelo, suelo urbano no sometido a transformación urbanística, las determinaciones de la ordenanza de aplicación en lo referente a edificación alineada a vial y adosada a medianeras, prohibición de separación a linderos laterales, obligación de la separación linderos traseros, ocupación máxima limitada a un fondo máximo edificable de 12 m., así como una altura máxima de la edificación de B+2+BC.

De lo anterior se obtiene el siguiente cómputo:



II.5.1 CÁLCULO DE LA DENSIDAD ACTUAL

Para el cálculo de la densidad o número máximo de vivienda posible implantar en el ámbito actualmente se debe considerar lo establecido en el artículo 12 de la normativa del PEPRI, que establece una ratio de 1 vivienda cada 120 m2 construidos y lo establecido en el artículo 1.25 del PGOU que establece que “la superficie de sótano computara a efectos del cálculo del número máximo de alojamientos”.

De lo anterior se obtiene densidad o número máximo de vivienda posible implantar en el ámbito actualmente de 6 viviendas, resultado de la siguiente operación:

Densidad		
Superficie edificable máxima residencial		497,00 m²t
Superficie edificable máxima sótano		285,00 m²t
Total superficie edificable		782,00 m²t
Ratio viviendas		1/120 m2t
Numero máximo de viviendas		7 uds



II.6 AFECCIONES

II.6.1 ART. 31 DE LA LEY 14/2007

El artículo 31 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, establece de manera literal:

1. Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales deberán contener como mínimo:

- a) La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares, si las hubiere.
- b) Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- c) La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.
- d) La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.
- e) Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- f) Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- g) La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.
- h) Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.

2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

- a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
- b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

Por lo anterior este Estudio de Ordenación como instrumentos de ordenación urbanística detallada, que forma parte del cuerpo de INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y COMPLEMENTARIOS establecidos por la LISTA deberá observar el cumplimiento de lo establecido en el artículo antes transcrito.



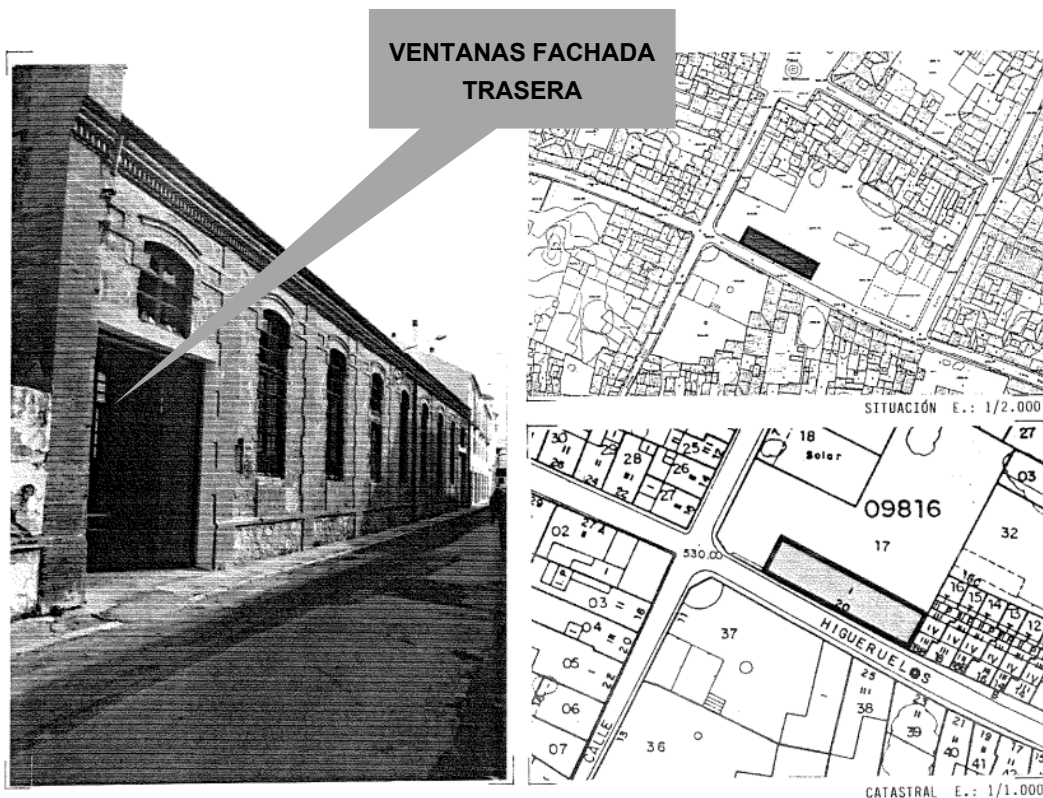
FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026 Hora: 12:52
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		



II.7 SITUACIÓN ACTUAL Y LOS PROBLEMAS DETECTADOS

Como se ha indicado con anterioridad la situación actual es la existencia de un vacío urbano y la existencia de una edificación incluida en el catálogo de bienes protegidos del PEPRI del Centro Histórico de Antequera, cuya calificación como equipamiento deportivo privado impide su desarrollo y está dando lugar al deterioro de la edificación a proteger.

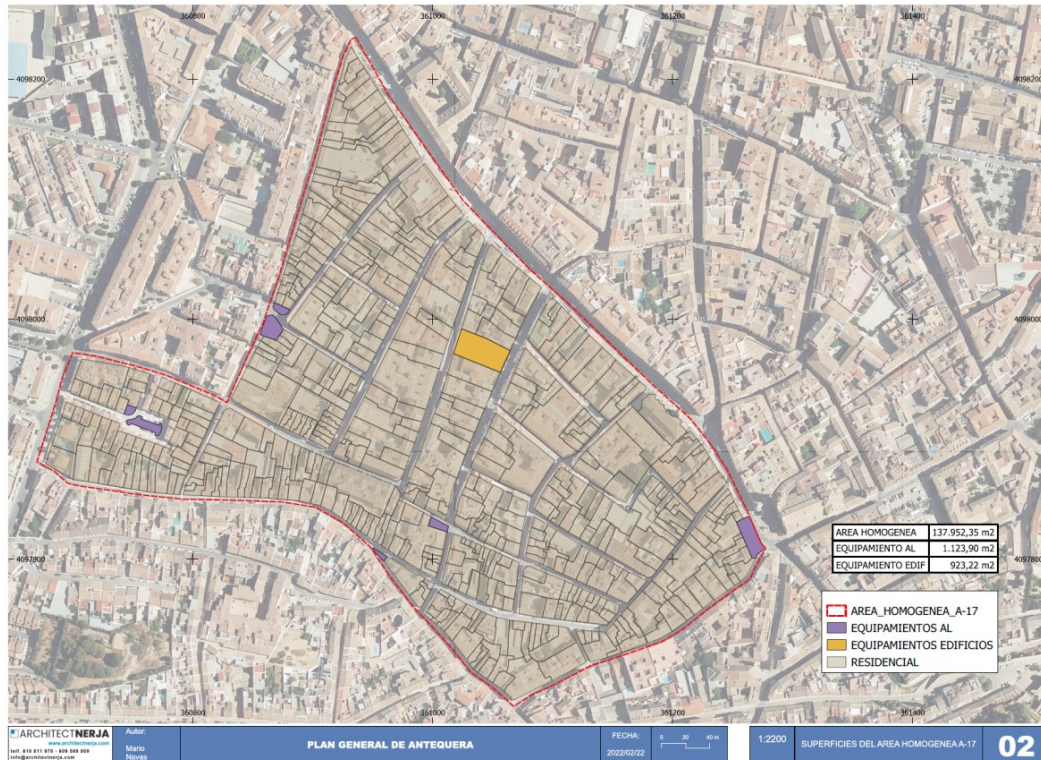
Lo anterior se puede constatar en la fotografía de la edificación existente en el catálogo, que data del año 1989, donde se puede ver que se conservaba todas sus fachadas y la fotografía de a día de hoy en la que sólo se conserva la fachada principal.





Por lo anterior se considera necesario alterar las condiciones de ordenación existentes que permita implantar otros usos más demandados por la población y viables.

Para poder establecer los posibles usos a implantar en primer lugar se ha realizado un análisis de la media dotacional existente en el Area Homogénea nº 17 definida por el PEPRI, como se puede ver en la imagen adjunta, y se obtiene una ratio de 0,34 m²/hab, por lo que se considera que dicha área necesita de nuevos equipamientos públicos los cuales pueden aparecer mediante actuaciones de mejora como la que se propone en este documento.



Además, la implantación de esas dotaciones permitirá en este caso poder conservar la edificación incluida en el catálogo, ya que su destino a equipamiento público hace viable su conservación.

Igualmente, esta implantación de dotaciones públicas permitirá la creación de espacios libres públicos, cumpliendo así con las indicaciones dadas por la fecha del PERI para la Actuación Positivo nº 40 de “Procurar abrir algún patio o zonas libres públicas”.

Finalmente, del análisis del ámbito y sus alrededores, se considera que la viabilidad de la obtención de las dotaciones públicas, la recuperación de la edificación protegida y su destino a dotación pública, la obtención de suelo para su destino a espacio libre público, vendrá de la mano de la posibilidad de implantar un uso lucrativo en el resto del ámbito, tipo residencial o terciario.

II.8 OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 69 de la LISTA, el presente Estudio de Ordenación tiene por objeto establecer ordenación detallada y la programación de la actuación de mejora urbana sobre los terrenos de suelo urbano identificados con anterioridad y en el ámbito del área homogénea nº 17 del PEPRI – CH.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073
Fecha: 19/02/2026
Hora: 12:52



III. MEMORIA ORDENACION

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 92.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, RGLISTA, se incorpora una Memoria de Ordenación, la justificación de la mejora urbana que supone las determinaciones de este Estudio de Ordenación respecto a la situación actual y la ordenación vigente. Y un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

Por otro lado, en virtud de lo establecido en el artículo 85 del RGLISTA, se incluye justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Además, se justifica, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

III.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 92 del RGLISTA se incorpora a esta memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supone las determinaciones de este Estudio de Ordenación respecto a la situación actual y la ordenación vigente.

La mejora urbana de la nueva ordenación está basada fundamentalmente en que tras 30 años de vigencia del PEPRI - CH sus determinaciones no han dado lugar al desarrollo del vacío urbano existente en un área colmatada por la edificación, debido a que su destino como equipamiento deportivo privado no responde a las necesidades de la población en esa zona del municipio, así como a un deterioro de la edificación integrante del catálogo de bienes protegidos.

Por lo anterior se considera que cualquier actuación que permita el desarrollo del ámbito y la obtención de la edificación protegido para su destino a uso público, permitiendo realizar labores de rehabilitación de la misma, así como destinarla a usos dotacionales compatibles con su protección arquitectónica.

Además, esta mejora urbana responde a las directrices dadas por el propio PEPRI – CH para la Actuación Positiva nº 40 y las directrices de ordenación para su Área Homogénea 17.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026 Hora: 12:52
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		



III.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

Como se ha indicado con anterioridad se considera conveniente la redacción de este estudio de ordenación pro cuanto con el mismo se da cumplimiento o respuesta a una de las determinaciones del PEPRI - CH como es el desarrollo de la Actuación Positiva nº 40, marcada en el en el mencionado documento de planeamiento.

Con respecto a la cuestión de oportunidad se considera que la redacción de Estudio de Ordenación permite poder obtener un edificio integrante del Catálogo de Bienes Protegidos del PERI – CH para su destino a equipamiento público comunitario, así como terrenos para su destino a espacio libre público, mejorando la media dotacional del Centro Histórico de Antequera.

Además, la redacción de Estudio de Ordenación permite poner en valor el vacío urbano existente, cualificando el espacio urbano del Centro Histórico, así como un mayor y mejor uso del suelo urbano del municipio de Antequera.

III.3 ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS

Como alternativas de ordenación se han valorados las siguientes.

III.3.1 Alternativa 1

Esta alternativa contempla la no implementación de una nueva ordenación, conllevaría no establecer ninguna mejora urbana, el mantenimiento del vacío urbano, seguir permitiendo el deterioro de del edificio incluido en el catálogo, así como la imposibilidad de obtener terrenos y edificación para su destino a dotación pública.

III.3.2 Alternativa 2

Esta alternativa contempla una nueva ordenación en la que se estableciese que todo el suelo del ámbito actualmente calificado como equipamiento deportivo privado fuese destinado a equipamiento público, lo que conllevaría la obtención de los terrenos por el sistema de expropiación.

Esta nueva ordenación supondría una mejora para población, si bien conllevaría la obtención de una a desproporcionada cantidad de te terrenos para su destino a uso público, no acorde con las necesidades reales de área, así como un coste económico para la hacienda pública municipal, el cual puede ser evitado con la utilización de otras técnicas urbanísticas.

III.3.3 Alternativa 3

Esta alternativa contemplaba una nueva ordenación en la que se estableciese que parte del suelo del ámbito calificado como equipamiento deportivo privado fuese destinado a equipamiento público básico y espacio libre público y parte del mismo se destinase a un uso lucrativo como el residencial.



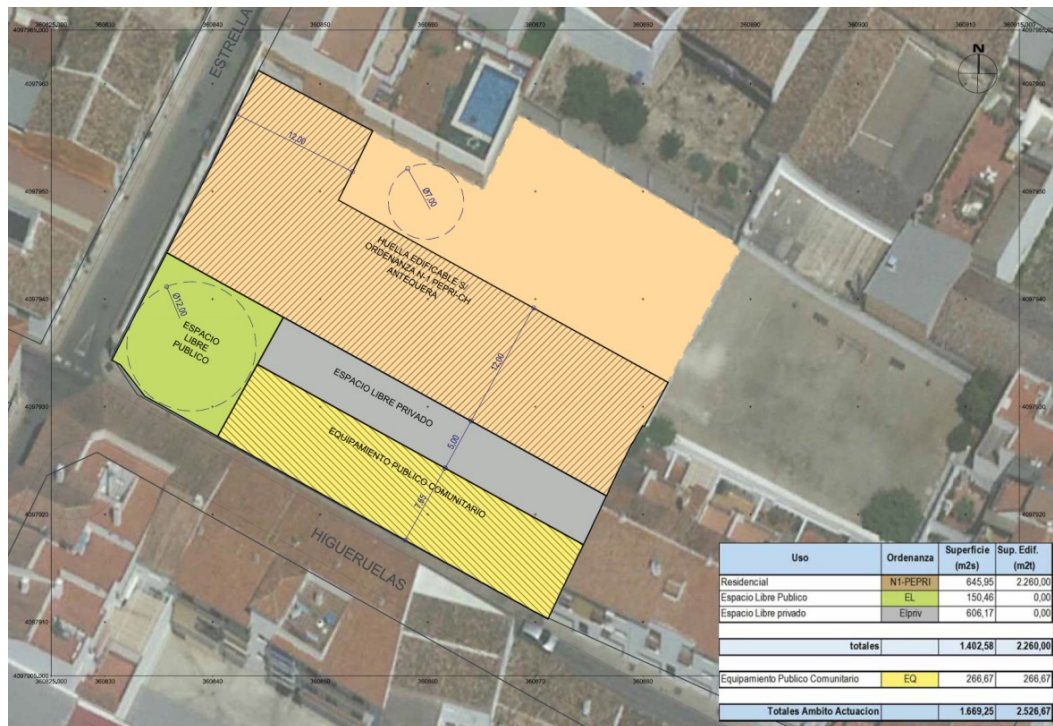
Esta nueva ordenación conlleva la obtención de manera gratuita por la administración de los terrenos destinados a equipamiento público básico y espacio libre público, en base al incremento de aprovechamiento y de densidad establecido en el ámbito.

Esta nueva ordenación supone una mejora para población, proporcionada a las necesidades de la población, así como no conllevaría el coste económico para la hacienda pública municipal.

III.4 DEFINICION DEL MODELO DE ORDENACION ADOPTADO

El modelo de ordenación adoptado es el que se puede ver en la imagen adjunta, que conlleva el destino de los terrenos ocupados por la antigua fábrica a equipamiento público comunitarios, el destino de los terrenos situada en la esquina que conforman las calle Calles Estrella e Higuieruelos a espacio libre público. Y el destino de los terrenos restantes del antiguo equipamiento deportivo privado, junto con los terrenos calificados con uso residencial del ámbito destinarlos a uso lucrativo, permitiendo el uso residencial, así como todos aquellas compatibles con la zona residencial en el que se emplazan.

Además, se establecerá la posibilidad de implantar el uso de aparcamiento en el subsuelo de todo el ámbito, aunque se encuentren en parcelas catastrales independientes, con los condicionantes que se indican en la normativa.

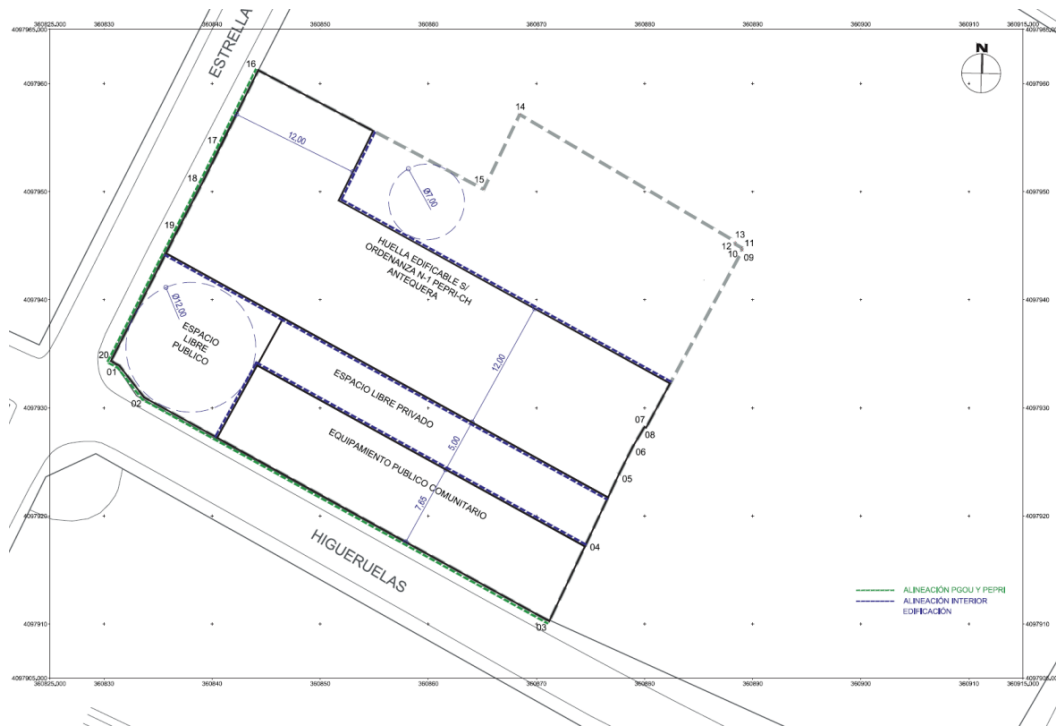


III.4.1 Diseño del Espacio Libre Público

El diseño del espacio libre público se hará de acuerdo con lo establecido en el PEPRI – CH como en el Artículo 80 del RGLISTA y teniendo presente que bajo el mismo se implantará plazas de aparcamiento de privado.

III.4.2 Alineación de la Edificación

Como se puede ver en la imagen adjunta se adapta la alineación a espacio público de las edificaciones a los espacios públicos resultantes tras la nueva ordenación.



Esta nueva alineación en la zona de espacio libre público, viene impuesta por la obligación establecida por el artículo 28 de la LISTA, en lo referente a la cesión de suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales.

III.4.3 Ocupación en planta de la edificación.

Se ha establecido una huella edificable la edificación residencial la cual cumple con lo establecido en el artículo 19 de la ordenanza de edificación del PEPRI, por cuanto posee un fondo máximo de 12 metros, medidos desde la línea límite del área de movimiento de la edificación, como se puede ver en la imagen anterior.

Esta delimitación de la huella edificable la edificación residencial viene definida por la alineación a espacio público, así como por las separaciones a colindantes que permiten obtener los siguientes objetivos:



- Obtener espacio libre privado en cumplimiento de lo indicado por el PEPRI – CH para el Área Homogénea 17,
- No generar nuevas paredes medianeras vistas desde el espacio libre público y privado.
- Generar nuevas fachadas visibles desde el espacio libre público y privado, en cumplimiento de lo dispuesto por el PEPRI – CH, en lo referente a “recoger las normas para los nuevos edificios, con ordenanzas gráficas, en su caso, y teniendo en cuenta las visuales.”

III.4.1 Cálculo de la superficie edificable.

Para el cálculo de la superficie edificable de uso residencial resultante de la ordenación modificada se ha considerado los criterios del PEPRI y PGOU de lo que se obtiene una superficie edificable de 2.260 m².

III.4.1 Cálculo de la densidad de viviendas.

Para el cálculo de la densidad de viviendas a implantar en base a la nueva ordenación se ha considerado los criterios del PGOU de Antequera que superficie edificable se debe considerar lo establecido en el artículo 12 de la normativa del PEPRI, que establece una ratio de 1 vivienda cada 120 m² construidos y lo establecido en el artículo 1.25 del PGOU que establece que “la superficie de sótano computara a efectos del cálculo del número máximo de alojamientos”.

Así de lo anterior se considera que el número máximo de vivienda a implantar según los criterios anterior sería de 29 uds. Según el siguiente cálculo.

Densidad		
Superficie edificable máxima residencial		2.260,00 m²
Superficie edificable sótano		1.252,00 m²
Total superficie edificable		3.512,00 m²
Viendas PEPRI-PGOU		1/120 m²
Numero máximo de viviendas		29 uds

III.5 PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 92 del RGLISTA se incorpora a esta memoria de ordenación un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

	Ordenacion Actual		Ordenacion Modificada	
	Extensión Sup.	Sup. Edificable	Extensión Sup.	Sup. Edificable
Equipamiento Deportivo Privado	1.384,25 m ²	2.292,50 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Residencial	285,00 m ²	497,00 m ²	645,95 m ²	2.260,00 m ²
Equipamiento Público Comunitario	0,00 m ²	0,00 m ²	266,67 m ²	0,00 m ²
Espacio Libre Público	0,00 m ²	0,00 m ²	150,46 m ²	0,00 m ²
Espacio Libre Privado	0,00 m ²	0,00 m ²	606,17 m ²	0,00 m ²
Total	1.669,25 m²		1.669,25 m²	



III.6 PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la LISTA se justifica que esta actuación urbanística se ajusta los principios del Desarrollo Sostenible y a los principios generales de ordenación que son: Viabilidad social, Viabilidad ambiental y paisajística, Ocupación sostenible del suelo, Utilización racional de los recursos naturales y eficiencia energética, Resiliencia, Viabilidad económica, Gobernanza en la toma de decisiones.

III.6.1 Desarrollo Sostenible

La propuesta de ordenación se ajusta a los principios del Desarrollo Sostenible por cuanto se adecua a lo establecido en los artículos 79, 80 y 81 del RGLISTA, como se continuación se justifica en que:

- La ordenación propuesta promueve la ocupación racional y eficiente de suelo, mediante la puesta en valor de un vacío urbano existente dentro de la ciudad compacta
- La ordenación propuesta propone la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, regulando los usos prohibidos y permitiendo todos aquellos compatibles con la zonificación residencial.
- La ordenación propuesta promueve revitalización de la ciudad existente poniendo en valor un vacío urbano, y generando espacios para dotaciones públicas que permitan fomentar la diversidad funcional.
- La ordenación propuesta promueve la puesta en valor y preservación del patrimonio histórico, con la cesión de los terrenos y la edificación de la antigua fábrica existente en el ámbito.
- La ordenación propuesta promueve la implantación de un arbolado proporcional a las dimensiones del espacio libre público.
- La ordenación propuesta promueve la implantación de zonas ajardinadas en el espacio libre público y privado que reduzcan el efecto isla de calor.
- La ordenación propuesta promueve la creación de un Equipamiento Comunitario proporcionado a las necesidades del Area Homogénea en el que se emplaza.
- La ordenación propuesta promueve regulación flexible del uso pormenorizado, mediante la inclusión de usos alternativos.

III.6.2 Viabilidad social

Como ya se ha indicado con anterioridad la propuesta está basada en el interés general por cuanto desarrolla la Actuación Positiva 40 del PEPRI – CH y viene a dar respuesta a un vacío urbano existente en la ciudad el cual no puede ser disfrutado por los ciudadanos de Antequera.

Además, cumple con la función social del suelo por cuanto destina parte de ese vacío urbano a dotaciones públicas aumentado así el suelo destinado a estas en el área homogénea en el que se emplaza.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026 Hora: 12:52
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		



III.6.3 Viabilidad ambiental y paisajística

La propuesta de ordenación vela por la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, al establecer que los terrenos en los que se emplaza la antigua fábrica sean destinados a equipamiento público comunitario, permitiendo así que se adopten medidas de conservación y rehabilitación, así como que se genere espacios que puedan albergar actividades para la difusión del patrimonio histórico y cultural.

III.6.4 Ocupación sostenible del suelo

La propuesta de ordenación promueve la ocupación sostenible del suelo por cuanto pretende desarrollar un vacío urbano histórico del casco de Antequera fomentado la regeneración de la ciudad compacta.

Además, como se ha indicado con anterioridad permite la rehabilitación de la edificación existente antiguamente destinada a fábrica existente en el ámbito.

III.6.5 Utilización racional de los recursos naturales y eficiencia energética

La propuesta de ordenación es compatible con una gestión sostenible de los recursos naturales por cuanto permite regenerar la ciudad existente reduciendo la necesidad de consumo de nuevos suelos para el crecimiento de la ciudad.

Por otro lado, las nuevas a edificaciones a realizar en el ámbito deberán cumplir con la normativa de edificación vigente y con ello incorporarán medidas de eficiencia energética y de utilización de energías renovables.

III.6.6 Resiliencia

La propuesta de ordenación mejora la capacidad de resiliencia del municipio de Antequera al permitir un mayor y mejor uso de la ciudad compacta, regenerando el vacío urbano y dotando de nuevos espacios libres públicos.

III.6.7 Viabilidad económica

La iniciativa privada que ejecutará esta propuesta de ordenación dispone de los recursos necesarios para asumir las cargas de la compensación económica sustitutiva de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento.

III.6.8 Gobernanza en la toma de decisiones

La propuesta de ordenación será objeto de exposición al público en los términos establecidos en la legislación vigente, dotando de transparencia al proceso de su aprobación.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026 Hora: 12:52
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		



III.7 JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO ART. 31 DE LA LEY 14/2007

El artículo 31 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, establece de manera literal:

1. *Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales deberán contener como mínimo:*
 - a) *La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares, si las hubiere.*
 - b) *Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.*
 - c) *La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.*
 - d) *La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.*
 - e) *Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.*
 - f) *Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.*
 - g) *La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.*
 - h) *Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.*
2. *Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:*
 - a) *El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.*
 - b) *La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.*

Por otro lado, la modificación de la ordenación dada por este Estudio de Ordenación su ámbito con respecto a lo establecido en el PEPRI – CH son:

- La adaptación de las alineaciones a espacio público en la esquina que conforman las calle Calles Estrella e Higuieruelos para su destino a espacio libre público.
- La modificación de la condición de público de parte del suelo destinado a equipamiento.
- La ampliación de los usos del suelo destinado a equipamiento a establecer que el mismo tiene la condición de básico, lo que conlleva los usos que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos, docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares.
- La modificación de la calificación de parte del ámbito pasando de equipamiento deportivo privado a uso lucrativo residencial.



A continuación, se analiza el cumplimiento del mencionado art. 31 para cada una de las alteraciones. Así con respecto a:

- **La adaptación de las alineaciones a espacio público en la esquina que conforman las calle Calles Estrella e Higuieruelos para su destino a espacio libre público.**

Como se ha indicado con anterioridad el apartado 2a del mencionado artículo establece:

- a) *El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.*

Por otro lado, se ha de considerar el PEPRI – CH indica para el Área Homogénea 17, donde se emplaza el ámbito de este estudio de Ordenación, la ausencia de espacios libres verdes, así como establece las siguientes previsiones objetivos:

- *Mantener usos, fomentando equipamientos y algún servicio, incluso comercial, con aparcamiento para el centro, y prolongar la actividad y vida en todas las calles y horas.*
- *Establecer las normas con detalles, incluso con ordenanzas gráficas, en especial para los edificios singulares catalogados y para corregir o evitar agresiones.*
- *Procurar abrir algún patio o zonas libres públicas.*
- *Señalar los edificios catalogados y las visuales en casa sentido.*
- *Conservación en conjuntos y edificios catalogados y con retención y rehabilitación de monumentos (incluso los de esquina de calle Higuieruelos y Estrella). Mantenimiento del carácter y tipología general.*
- *Conservar la traza y el parcelario modal con posibilidad de fraccionar vacíos y patios interiores, así como las alturas en los nuevos edificios y mantener o transformar, según normas, los catalogados.*
- *Recoger las normas para los nuevos edificios, con ordenanzas gráficas, en su caso, y teniendo en cuenta las visuales.*
- *Mantener el catálogo, la rehabilitación de edificios, el ambiente algo comercial y notar la ausencia de jardines y mobiliario urbano.*
- *Mantener uso y parcelario, procurando, procurando favorecer en las rehabilitaciones las que fomentan la vida urbana a lo largo de todo el día y el de aparcamientos. Oportunidad en la ruina de la fábrica de Calle Higuieruelos.*
- *Procurar espacios libres y jardines.*



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025



Así como las siguientes Actuaciones Urbanísticas.

- *Propuesta de actuaciones de intervención en solar de la Calle Higuieruelos y la fábrica de esa calle.*
- *Estudio de las posibilidades de utilización para equipamiento u otros usos del contenedor de la fábrica en Calle Higuieruelos.*
- *Estudio de tráfico y aparcamiento.*
- *Mejora de pavimentación, iluminación y mobiliario urbano.*
- *Respeto de las visuales interesantes.*

De lo anterior se observa que la adaptación de la alineación propuesta por este Estudio de Ordenación permite dar cumplimiento a los objetivos, directrices y actuaciones urbanísticas propuestas por el PEPRI – CH, por cuanto permite obtener un espacio libre público, permite obtener la fábrica para equipamiento público, poder realizar una restauración de la edificación, y permitir su contemplación de todas sus fachadas al establecer una separación a la fachada trasera de las nuevas edificaciones a implantar.

Y como se ha indicado con anterioridad esta adaptación de la alineación en la zona de espacio libre público, viene impuesta por la obligación establecida por el artículo 28 de la LISTA, en lo referente a la cesión de suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales.

Finalmente se ha de considerar que la alteración propuesta en la alineación tiene como fin poder implantar las mejoras urbanas antes descritas e indicadas en el PEPRI – CH, y eviten la persistencia del uso degradante actual del vacío urbano, así como el deterioro y la desaparición de la fábrica y con ello del bien incluido en el catálogo.

- **La modificación del parcelario catastral con el desarrollo conjunto de la parcela catastral 0981617UF6908S0001LT y de la parcela catastral 0981618UF6908S0001TT.**

Como se ha indicado con anterioridad el apartado 2a del mencionado artículo establece:

- b) *El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.*

Por otro lado, se ha de considerar que, si bien existen varias parcelas catastrales en el ámbito, existe una única parcela registral, FR 54903 del Registro de la Propiedad de Antequera, resultado de la agrupación de fincas realizada tiempos atrás.



Además se ha de considerar que como consecuencia de las actuaciones de mejora para población como son las obtención de las edificación protegida para su destino a equipamiento público y la de los terrenos para su destino a espacio libre público, la parcela catastral 0981618UF6908S0001TT, requiere de su desarrollo conjunto con la parcela catastral 0981617UF6908S0001LT que permita la viabilidad de ambas, sin perjuicio de que la situación jurídica de las misma conformando una única parcela registral.

Finalmente se ha de considerar que la alteración propuesta en el parcelario catastral tienen como fin poder implantar las mejoras urbanas antes descritas y eviten la persistencia del uso degradante actual del vacío urbano.

- **La modificación de la calificación de parte del ámbito pasando de equipamiento deportivo privado a uso lucrativo.**

Como se ha indicado con anterioridad el apartado 1e del mencionado artículo establece:

e) Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.

Por otro lado, se ha de considerar la desaparición del uso tradicional de taller textil en el ámbito, y la imposibilidad de que se vuelva implantar, como consecuencia de las características del entorno en el que se emplaza los terrenos, difícil acceso rodado, calles estrechas, uso residencial colindante y mayoritario, que hacen inviable la implantación de cualquier actividad industrial. La incongruencia de la determinación del PEPRI – CH de establecer el uso de equipamiento deportivo privado en ese entorno que ha conllevado a la imposibilidad del desarrollo del ámbito.

Por todo lo anterior se considera que las nuevas determinaciones de establecer los usos de equipamiento público comunitario, espacio libre público y uso lucrativo, semejante al existente en la zona, son medidas de intervención para la revitalización del ámbito de este estudio de ordenación y de parte del Bien Protegido, Centro Histórico de Antequera.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026 Hora: 12:52
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		



III.8 INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIS)

Existe en el expediente COMUNICACIÓN DE NO SUJECCIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA DE LA ACTUACIÓN POSITIVA 40 DEL PEPRI-CH DE ANTEQUERA A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (C/059/2024) de la Delegación Territorial en Málaga de la CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE, órgano ambiental, tal y como se establece en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007.

III.9 INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

En virtud de lo establecido en el artículo 56 de las Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificado por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, los Estudios de Ordenación NO se encuentran sometidos a EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41

APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073
Fecha: 19/02/2026
Hora: 12:52



IV. MEMORIA DE GESTION Y EJECUCIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 92.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, RGLISTA, se incorpora una Memoria de Gestión y Ejecución en la que se incluye una justificación de la viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas, así como justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

IV.1 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN EN TÉRMINOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

En relación a la viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas, se considera que no procede su justificación por cuanto hay un único titular de los terrenos, el cual propone esta actuación de mejora en base a sus estudios de viabilidad económica.

IV.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

En relación a la justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución, a continuación, se detallan los deberes y su opción adoptada.

IV.2.1 Diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico

El artículo 28 de la LISTA establece con respecto a esta cuestión:

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

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

Por otro lado, el artículo 49 del RGLISTA establece:

3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo.



El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

Así de los valores dados en el INFORME DE VALORACIÓN DEL M2 MEDIO DEL USO RESIDENCIAL, Y VALORACIÓN CON LIMITACIÓN DEL USO COMERCIAL A DEPORTIVO PRIVADO redactado por el Arquitecto Técnico – Tasador David Muñoz Bueno, adjunto a esta memoria, se obtiene que el 10% del incremento del Aprovechamiento es de 50,81 m²t de uso residencial.

Como consecuencia de que dicho aprovechamiento no es posible de materializar sobre parcela independiente se propone su sustitución por el equivalente en metálico. Así en cumplimiento de lo establecido en el artículo 49 del RGLISTA el cálculo de la sustitución se realizará en base a lo establecido régimen de valoraciones de la legislación estatal de lo que se tiene.

Así de lo anterior y de lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se realiza el cálculo en base a las siguientes fórmulas:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA DE LA ACTUACION POSITIVA 40 DEL
PEPRI – CH DE ANTEQUERA

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Y con respecto a los valores de venta se han tomado los indicados en el informe de valoración antes indicada. Con respecto a los costes de ejecución material de la obra se han considerado los dados por el Colegio de Arquitecto de Málaga, reducidos en un 10% y con los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble se han considerado un 20% de los costes de ejecución material de la obra en base a la criterios de la Comisión provincial de Valoración de Málaga.

De lo anterior se tiene que el valor en metálico del deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística, ascienden la cantidad de **13.599,30 Euros**.

Valoracion del 10%			
Valor de Venta (Vv)			1.450,00 €/m ² t
Costes de ejecución material de la obra			783,90 €/m ² t
Otros costes, gastos generales, beneficio industrial, tasas, honorarios, etc..	20,00%		156,78 €/m ² t
Total Costes (Vc)			940,68 €/m ² t
Coefficiente (K)			1,20
Vv/K			1.208,33 €/m ² t
Vv/K - Vc			267,65 €/m ² t
Compensacion 10%			13.599,30 €



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073
Fecha: 19/02/2026
Hora: 12:52



IV.2.2 Suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales

El artículo 28 de la LISTA establece con respecto a esta cuestión:

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

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

El artículo 49 del RGLISTA establece:

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

El artículo 82.5 del RGLISTA establece:

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



Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.

Y la Disposición Transitoria 3ª del RGLISTA establece:

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades:

Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.

Finalmente se ha de considerar lo establecido en la instrucción 1/2024 INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en lo referente a los estándares existentes de equipamiento público:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CB900G0J1Z6U2K0D5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025

DOCUMENTO: 20263366073
Fecha: 19/02/2026
Hora: 12:52



Debe advertirse en este punto que la LISTA y el RG, a diferencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establecen una clara diferencia entre las reservas y estándares existentes, referidos a los que ya forman parte del dominio público, de aquellos que se pretenden alcanzar como objetivo estratégico de los planes (RG Anexo. Definiciones 21 y 22).

IV.2.2.1 Sistemas Generales

Según el informe del técnico municipal de fecha 24/03/2025 el estándar existente de Sistemas Generales de Espacios Libres, SGEL para Antequera que se debe considerar es:

- Como sistemas generales de espacios libres existentes que estén ejecutados, funcionales y en uso efectivo en Antequera están el parque Dolménico, parque Atalaya y nacimiento de la Villa que hacen un total de 281.802,60 m2 suelo.
- La población del municipio según datos del INE es de 41.178 habitantes
- De lo que resulta una ratio de 6,843 m2 de sistemas generales de áreas libres que estén ejecutados, funcionales y en uso efectivo por habitante.

Con respecto al incremento de población en el ámbito tras la actuación de mejora se considera que es de 53 hab, lo que implica una compensación de terrenos para SGEL de **362,68 m²** calculado según el siguiente cuadro:

	Ordenacion Actual	Ordenacion Modificada	Incremento
Techo Edificable Residencial	497,00 m ² t	2.260,00 m ² t	1.763,00 m ² t
Población	17 hab	70 hab	53 hab

En base a la DT 1ª del RGLISTA

Coefficiente de 2,4 habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

Así considerando la ratio de 6,843 m2 de sistemas generales de áreas libres que estén ejecutados, funcionales y en uso efectivo por habitante, implica la entrega a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales por una extensión superficial de **362,68 m²**.

IV.2.2.2 Dotaciones Locales

Para el cálculo de las dotaciones locales se han se ha considerado el criterio de la instrucción 1/2024 que establece:

Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento.



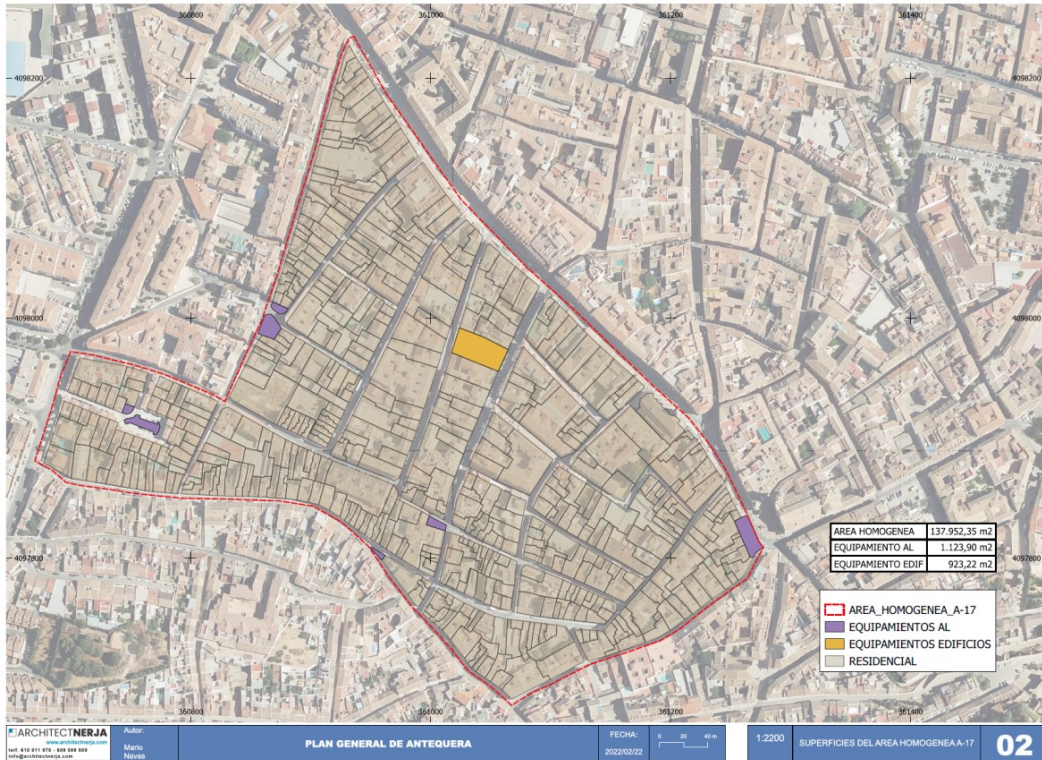
Así como con respecto a la zona en la que se ubica el ámbito de actuación indicada en el mencionado artículo 82.5 se considerado el Area Homogénea A-17 marcada por el PEPRI – CH que incluye al ámbito objeto de esta actuación de mejora y que se puede ver en la imagen adjunta.



Esta definición de la zona se realiza en virtud de lo establecido en el Anexo del RGLISTA, por cuanto consideras las zonas como aquellas definidas por los instrumentos de ordenación urbanística, en este caso PEPRI – CH.



Con respecto al nivel dotacional del Area Homogénea se realizado análisis del ámbito detectándose las siguientes dotaciones públicas existentes que forma parte del dominio público,



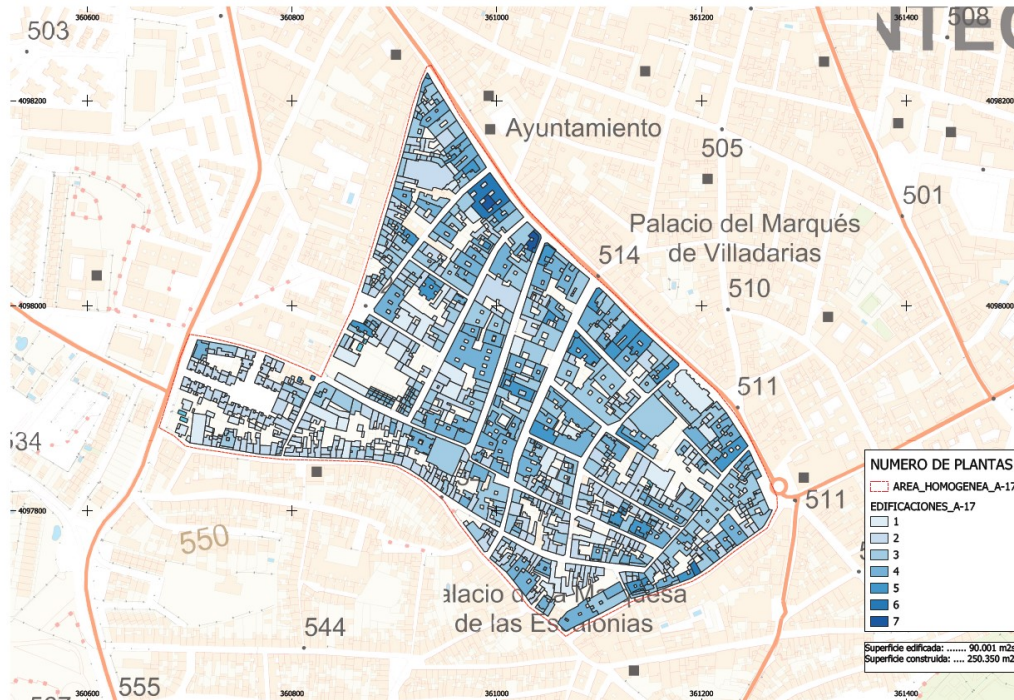
Equipamientos Públicos Existentes		SUPERFICIES
	Casa de la Cultura	923,20 m ²
	Areas Libres	1.123,90 m ²
	Total	2.047,10 m²

Por otro lado la mencionada instrucción 1/2024 establece Nivel dotacional de una zona de suelo urbano:

Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo



Así para el cálculo de la superficie edificable del Area Homogenea A-17 del PEPRI – CH de Antequera, y debido al grado consolidación del área, se ha considerado la superficie edificada existente en el ámbito, obtenida de los datos dados por la Dirección General del Catastro.



De lo anterior se obtiene que las ratios del nivel dotacional del Area Homogénea A-17 del PEPRI – CH de Antequera es de 0,008 m²/m²t y 0,34 m²/hab., según los siguientes datos.

Area Homogenea A-17			
Superficie ambito			137.952,35 m²
Superficie construida			250.350,00 m²t
Poblacion			6.008,40 hab
Equipamientos Públicos Existentes		SUPERFICIES	HOMOGENEIZADO
	Casa de la Cultura	923,20 m ²	923,20 m ²
	Areas Libres	1.123,90 m ²	1.123,90 m ²
	Total	2.047,10 m²	2.047,10 m²
Ratio m2/m2t			0,008 m²/m²t
Ratio m2/hab.			0,34 m²/hab
Incremento Sup. Construida Lucrativa			1.763,00 m²t
Incremento de Poblacion			53,00 hab
Incremento Dotacional según m2t			14,10 m²
Reserva Dotacional según poblacion			18,02 m²
Compensacion DOTACIONES			18,02 m²



Así considerando que la actuación de mejora propone un incremento de superficie edificable destina a usos lucrativos de 1.763 m²t y de 53 habitantes, se considera que debe reservarse **18,02 m²** de suelo dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes.

De todo lo anterior se observa que las cesiones a realizar son 362,68 m² para SGEL y 18,02 m² de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres. Lo que implica una extensión superficial de 380,70 m².

Debido a la existencia en el ámbito de la antigua Fábrica de hilados y tejidos de lana del Siglo XIX, que se encuentra incluida en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRI de Antequera, se propone la cesión del inmueble, con una extensión superficial de los terrenos en los que se emplaza de 266,67 m², para su destino a equipamiento básico público y un espacio situación en la esquina confluencia de las Calles Estrella e Higuieruelos, con una extensión de 150,46 m² para su destino a Espacio Libre Público, lo que implica una extensión total de 417,13 m², muy superior a la exigida 380,70 m².

Como se puede observar de lo indicado en el párrafo anterior, no se cumple con la superficie mínima de cesión para SGEL y Dotaciones Públicas, si bien no se cumple con la distribución entre SGEL y Dotaciones Públicas, lo cual es debido a que la existencia de la antigua Fábrica como elemento del catálogo protegido, impide su destino a SGEL y obliga al de Dotaciones Locales.

De lo anterior se obtiene el siguiente cuadro comparativo de suelo destinados a dotaciones públicas en el ámbito.

COMPARATIVO RESERVA DOTACIONAL		
	ACTUAL	MODIFICADO
Casa de la Cultura	923,20 m ²	923,20 m ²
Areas Libres	1.123,90 m ²	1.123,90 m ²
Equipamiento Comunitario		266,67 m ²
Espacio Libre Público		150,46 m ²
Total	2.047,10 m²	2.464,23 m²
Compensacion SGEL	362,68 m ²	
Compensacion Dotaciones	18,02 m ²	
Total Actual + Compensaciones	2.427,80 m²	



IV.2.3 Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas

El artículo 28 de la LISTA establece con respecto a esta cuestión:

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

Como quiera que en el ámbito no existen edificaciones que deben ser demolidas se considera que no procede su justificación.

Que las determinaciones de esta innovación dan lugar a la creación de nuevos suelos productivos en los que implantar el uso terciario en las categorías designadas con las letras a, b, c, d, f, g, h, i y j, según la clasificación dada por el artículo 4.1.4 del PGOU de Nerja en el ámbito en el que se emplazan, que aumentan la pequeña oferta existente.

IV.2.4 Obras de urbanización en las dotaciones públicas

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 47 del RGLISTA se deberá urbanizar el espacio libre público objeto de cesión siguiendo los criterios de ordenación del mismo indicados en este documento.

IV.2.5 Ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 47.3.a del RGLISTA será deber vinculado a la actuación de mejora las obras de ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188 del mencionado reglamento, que las regula como sigue:

Obras de urbanización complementarias a la edificación.

Cuando en suelo urbano no sometido a actuación de transformación y en suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana, sean necesarias obras de urbanización para la edificación de los solares que consistan en la mera reparación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas para su autorización podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias. Se entenderán autorizadas con el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística de edificación según lo previsto en el Capítulo II del Título VI del Reglamento.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA- SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026 Hora: 12:52
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		



V. NORMATIVA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 92.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, RGLISTA, se incorpora una Normativa Urbanística en la que se incluye una las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación.

Por otro lado, se ha de tener presente las ordenanzas reguladoras del Plan Especial de Protección y Catálogo del Centro Histórico de Antequera aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial el 5 de octubre de 1993 y publicadas en el BOP del 27 de febrero de 2007normativa.

Si bien con posterioridad se ha aprobado el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, RGLISTA, el cual entre otros ha definido Anexo de DEFINICIONES los conceptos de USO PORMENORIZADO, USO COMPATIBLE Y USO ALTERNATIVO, de gran importancia en el momento de analizar la compatibilidad urbanística de los posibles usos.

Igualmente, para la elaboración de esta normativa se han considerado los cambios en las formas de trabajar que están propiciando cambios en la forma de vivir, como por ejemplo los alojamientos compartidos.

Además, también se ha considerado el criterio del mayor y mejor uso del suelo urbano que permita la regeneración y renovación urbana siguiendo los criterios de la legislación urbanística actual.

Por lo anterior estas normas complementan ordenanzas reguladoras del PEPRI – CH en el ámbito de este Estudio de Ordenación.

V.1 CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES

El carácter de las siguientes determinaciones y de la indicadas en el plano de ordenación propuesta son el de Norma conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la LISTA.

En aquello que no está regulada por la normativa de este Estudio de Ordenación quedará reglado según la normativa del PEPRI-CH y PGOU de Antequera.

V.2 AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación de esta normativa será el del Estudio de Ordenación del que forman parte.

V.3 CONDICIONES DE USO

Se establecen las siguientes condiciones de uso para cada una de las zonas establecidas en el plano de ordenación modificada:



V.3.1 RESIDENCIAL

Uso pormenorizado	Residencial
Usos prohibidos	Usos industriales no compatibles con zonificación residencial
Usos alternativos	Los usos complementarios Art. 12 PEPRI – CH Cualquier otro compatible con la zonificación residencial.

V.3.2 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Uso pormenorizado	Equipamiento Comunitario según PGOU Antequera.
Usos prohibidos	Usos industriales no compatibles con zonificación residencial Cementerio
Usos alternativos	Cualquier otro compatible con la zonificación residencial.

V.3.3 ESPACIO LIBRE PUBLICO

Uso pormenorizado	Espacio Libre Público según PGOU de Antequera.
-------------------	--

V.3.4 ESPACIO LIBRE PRIVADO

Uso pormenorizado	Espacio Libre Privado.
Uso compatible	Infraestructuras técnicas.

V.4 NUMERO MAXIMO DE ALOJAMIENTOS.

El número máximo de alojamientos es el establecido en este documento de 29 viviendas.

V.5 ORDENANZAS PARTICUARES.

La ordenanza particular de aplicación para las parcelas edificables del ámbito de este Estudio de Ordenación será la ordenanza N1 del PEPRI de Antequera, con las siguientes especificaciones.

V.5.1 UNIDAD MÁXIMA DE ACTUACIÓN.

La unidad máxima de actuación serán las parcelas edificables marcadas en este Estudio de Ordenación.

V.5.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

La ocupación máxima de la edificación será de un 100% para la edificación de uso lucrativo y del 100% para la edificación destinada a dotación pública.



La alineación obligatoria de la edificación de uso lucrativo con respecto al espacio público y espacio libre privado deberá ser la indicada en la cartografía de este documento y sin posibilidad de retranqueos en planta baja

El espacio libre privado marcado en la cartografía de ordenación es de uso exclusivo peatonal.

Se permitirán construcciones en el espacio libre privado reguladas en el artículo 25 de la normativa del PEPRI-CH.

El espacio libre privado deberá estar ajardinado en al menos un 35% de su extensión superficial, a fin de mantener condiciones de accesibilidad.

V.5.3 SEPARACIÓN A LINDEROS

Las edificaciones a implantar en el ámbito de este estudio de ordenación mantendrán las separaciones a linderos indicadas en la cartografía de ordenación de este Estudio de Ordenación.

V.5.4 ALTURAS MÁXIMA Y MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación en el ámbito de este Estudio de Ordenación será de Planta Baja + 2 según los criterios de medición del PEPRI-CH.

En virtud de lo establecido por el PGOU el espacio bajo cubierta podrá ser destinado al uso residencial, según la regulación que el documento de planeamiento general establece.

La altura mínima permitida en el ámbito de este Estudio de Ordenación se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida o del resultado de los parámetros establecidos en la ficha del catálogo para la edificación destinada a Equipamiento.

V.5.5 APARCAMIENTOS

En cumplimiento de lo establecido en el PEPRI – CH los edificios plurifamiliares habrán de estar dotados de plazas para aparcamientos dentro de la parcela sobre la que se hayan levantado, a razón de un aparcamiento por vivienda cada 100 m2 y de un aparcamiento cada 50 m2 con destino a locales comerciales.

Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela privada en planta sótano.

Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano.

Se permite el acceso al subsuelo de parcelas colindantes a través de las plantas sótanos que se desarrollen en el ámbito de este Estudio de Ordenación.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026 Hora: 12:52
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		




V.6 ESPACIO LIBRE DE CESION

En virtud de lo establecido en el artículo 188.3 del RGLISTA la urbanización del espacio libre de cesión se deberá realizar mediante el preceptivo proyecto de obras ordinarias de urbanización.

En dicho proyecto de deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente concretamente los artículos 61.2.a) de la LISTA y 80.1.c) del RGLISTA, así como las siguientes determinaciones:

- De deberá implantar una densidad mínima de vegetación de 20 árboles o arbustos, correspondientes al aumento de viviendas en el ámbito, priorizándose la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.
- Las superficies de pavimentos del espacio libre público permeables deberán ser al menos el 50% de la extensión superficial del mismo.
- El espacio libre urbano deberá poseer un elemento a modo de vallado en la zona de contacto con las Calles Estrella e Higuieruelos a fin de formalizar la alineación del parcelario catastral preexistente.


Firmado digitalmente
por SANCHEZ
SANCHEZ MARCOS
JESUS - 25336582N
Fecha: 2025.11.07
14:22:17 +01'00'

Marcos Sánchez Sánchez

En Antequera, a la fecha de la firma digital

CRIADO RODRIGUEZ
FRANCISCO JOSE -
03849474X
Firmado digitalmente por CRIADO RODRIGUEZ
FRANCISCO JOSE - 03849474X
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-03849474X,
givenName=FRANCISCO JOSE, sn=CRIADO
RODRIGUEZ, cn=CRIADO RODRIGUEZ FRANCISCO JOSE
- 03849474X
Fecha: 2025.10.29 09:30:31 +01'00'

Francisco Criado Rodríguez



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20263366073
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 19/02/2026 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2026 12:51:41		Fecha: 19/02/2026 Hora: 12:52
APROBACION INICIAL POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2025		

