

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.

RESUMEN EJECUTIVO



 ARCHITECTNERJA
www.architectnerja.com



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CBB00A7U1S6U6L9J0 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 12:52:00

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

DOCUMENTO: 20263366075

Fecha: 19/02/2026

Hora: 12:52



INDICE

I. RESUMEN EJECUTIVO	1
I.1 CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES	3
I.2 AMBITO DE APLICACION	3
I.3 CONDICIONES DE USO	3
I.4 NUMERO MAXIMO DE ALOJAMIENTOS.	4
I.5 ORDENANZAS PARTICUARES.	4
I.6 ESPACIO LIBRE DE CESION	5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA00335CBB00A7U1S6U6L9J0 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 12:52:00

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

DOCUMENTO: 20263366075

Fecha: 19/02/2026

Hora: 12:52



I. RESUMEN EJECUTIVO

1. DATOS GENERALES:

DENOMINACION:

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

PROMOTOR:

PERCALATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.

PLANEAMIENTO QUE MODIFICA:

PGOU DE ANTEQUERA.

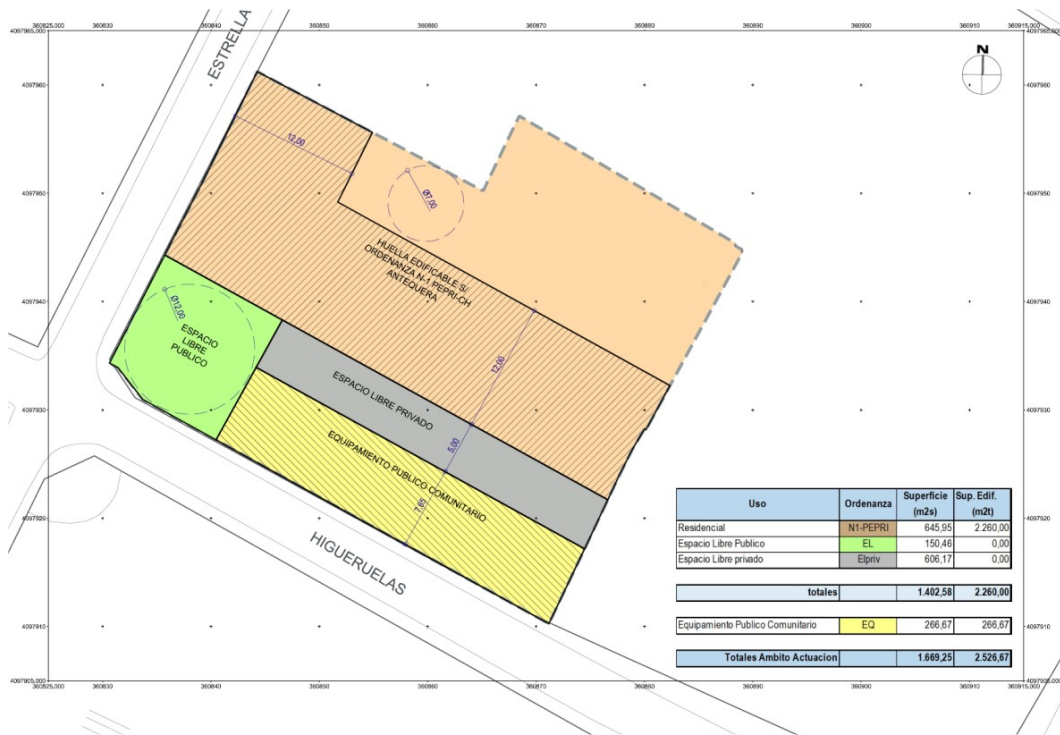
ÁMBITO AFECTADO:

Finca Registral finca registral 54903 del Registro de la Propiedad de Antequera. Se corresponde con las parcelas con referencia catastral 0981617UF6908S0001LT y 0981618UF6908S0001TT.



2. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN:

La nueva ordenación establece que una parte del suelo del ámbito calificado como equipamiento deportivo privado actualmente se destine a equipamiento público comunitario y espacio libre público, y la otra parte a uso lucrativo como el residencial y espacio libre privado.



3. 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.

I.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.

I.2 AMBITO DE APLICACION

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

I.3 CONDICIONES DE USO

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

I.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.

I.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.

I.3.3 ESPACIO LIBRE PUBLICO

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



I.3.4 ESPACIO LIBRE PRIVADO

Uso pormenorizado
Uso compatible

Espacio Libre Privado.
Infraestructuras técnicas.

I.4 NUMERO MAXIMO DE ALOJAMIENTOS.

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

I.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.

I.5.1 UNIDAD MÁXIMA DE ACTUACIÓN.

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

I.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.

I.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.



I.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.

I.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.

I.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
14:22:57 +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): cn=ES,
serialNumber=IDCES-03849474X,
givenName=FRANCISCO JOSE, sn=CRIADO
RODRIGUEZ, o=CRIADO RODRIGUEZ FRANCISCO
JOSE - 03849474X
Fecha: 2025.10.29 09:28:09 +0100'

Francisco Criado Rodríguez

