



Excmo. Ayuntamiento
Antequera

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

CERTIFICO: Que en sesión ordinaria de PLENO de fecha 23 de octubre de 2023, adoptó, entre otros, el acuerdo que literalmente transcrito dice:

3.- DICTAMEN SOBRE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL-CASA RURAL-SITO EN LA PARCELA 87 DEL POLÍGONO 109 DEL T.M. DE ANTEQUERA, PROMOVIDO POR ESTRELLA MELERO RUIZ. EXP. 2020-PROYA000016.

Continúa la sesión estando integrada por diecinueve miembros corporativos, de los veintiuno que legalmente componen el Pleno.

Toma la palabra el señor Alcalde-Presidente dando cuenta del expediente 2020-PROYA000016 tramitado por la Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística sobre aprobación del Proyecto de Actuación para legalización de alojamiento turístico rural -Casa Rural- sito en la parcela 87 del polígono 109 del término municipal de Antequera, promovido por Estrella Melero Ruiz, y que en el mismo figuraba el oportuno informe-propuesta al Ayuntamiento Pleno para que adoptase acuerdo al respecto, exponiendo que vista la documentación que obra en el expediente de referencia, presentada en el Excmo. Ayuntamiento de Antequera mediante registro de entrada 21397 de fecha 21/12/2020, por Doña Estrella Melero Ruiz, en solicitud de aprobación de Proyecto de Actuación para legalización de alojamiento turístico rural -Casa Rural- en parcela 87 del polígono 109 de Antequera (Málaga), finca registral 2153.

HECHOS:

PRIMERO: ANTECEDENTES

- Por Resolución del Sr. Alcalde-Presidente, D. Barón Ríos, Manuel Jesús de fecha 05 de septiembre de 2020 se ha dispuesto: Resolución ejecución de sentencia número 118/2020 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 7 de Málaga por la que se anula el Decreto de alcaldía número 2016D04737 de 13 de diciembre de 2016. Expediente de Disciplina Urbanística 560/2016.
- Con fecha 21/12/2020 se presenta solicitud por parte del promotor de tramitación para la aprobación del proyecto de actuación de la actuación solicitada acompañando un ejemplar del proyecto de actuación.
- A la vista de las instancias y la documentación aportada, se emite informe técnico sobre la admisión a trámite el 23 de febrero de 2021
- El 11 de marzo de 2021, se emite informe técnico complementario al emitido con anterioridad.
- El 12 de marzo de 2021 se emite informe jurídico a la documentación aportada



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

- Por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 15 de marzo de 2021, se acuerda:

1.- Admitir a trámite Proyecto de Actuación para legalización de alojamiento turístico rural - Casa Rural- en parcela 87 del polígono 109 de Antequera (Málaga), finca registral 2153, solicitado por Doña Estrella Melero Ruiz.

2.- Someter a Información Pública el mencionado proyecto, por plazo de veinte días, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto, así como la publicación del proyecto en la página web del Ayuntamiento de Antequera.

3.- Disponer que una vez concluido el plazo de Información Pública se remita una copia del expediente tramitado, así como certificación de presente acuerdo, a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de urbanismo, a fin de que emitan el preceptivo informe de conformidad con el artículo 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.- Comunicar al interesado que previamente a la aprobación del proyecto, deberá procederse por el órgano competente a la declaración de Utilidad pública o Interés Social de la actuación.

5.- Advertir al solicitante que la aprobación del Proyecto de Actuación quedará en todo caso condicionada a lo que resulte de la resolución que proceda en relación con el instrumento de prevención y control ambiental que resulte de aplicación a la actividad, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que en caso de que recaiga resolución desfavorable en el instrumento preventivo ambiental, la misma operaría como condición resolutoria de la tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación.

Asimismo quedará condicionada a la aprobación de la modificación puntual del artículo 8.2.5. del Tomo III, Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Antequera, donde con la nueva redacción dada al artículo 8.2.5, se suprime la prohibición de ubicación de alojamientos turísticos rurales a menos de 1.500 metros de un núcleo urbano.

De igual manera se advierte que en caso de aprobación, no será posible por cese de la actividad empresarial (casa rural) la reconversión en edificios residenciales.

- Con fecha 27 de mayo de 2021 se emite certificado municipal en el que se refleja que el proceso de información al público ha consistido en:

- Publicación en el Tablón de Anuncios de la Corporación en fechas de 12 de abril de 2021 hasta el 07 de mayo de 2021, ambos inclusive.

- Publicación en la Web Municipal en fechas de 12 de abril de 2021 hasta el 07 de mayo de 2021, ambos inclusive, donde se expone, tanto el anuncio como el proyecto de actuación.

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 66, página 79 de fecha 09 de abril de 2021.

Durante el mencionado proceso, no se han presentado alegaciones u observaciones al Proyecto de Actuación tramitado”.

- Con fecha 27 de mayo de 2021 se emite certificado municipal en el que se refleja que:

“QUINTO.- En base a lo especificado en el Proyecto de Actuación se considera que la actuación pretendida NO induce a la formación de nuevos asentamientos, según se describe en el art. 52.6 de la LOUA.”

- Con registro de entrada nº 2021 13966 de fecha 23/07/2021, se recibe resolución de la Delegada Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio según el cual se resuelve: “1º.- Informar favorablemente el Proyecto de Actuación para la legalización de alojamiento turístico rural - casa rural- en la parcela 87 del polígono 109, en el término municipal de Antequera, promovido por Doña Estrella Melero Ruiz, de acuerdo con los antecedentes anteriores. 2º.- Remitir el presente informe al Ayuntamiento”

-Por acuerdo de Pleno de fecha 19 de mayo de 2023 el Ayuntamiento Pleno ha acordado la aprobación definitiva de la modificación puntual del artículo 8.2.5. y del punto B del artículo 8.2.8. del tomo III, normativa urbanística del PGOU vigente de Antequera, expediente: 2020-ORDED000001. Publicado BOP de Málaga número 139 de fecha 21 de julio de 2023.

-El 7 de septiembre de 2023 se emite informe técnico respecto del cumplimiento de la adaptación del documento a la modificación de la normativa.

SEGUNDO: OBJETO Y DESCRIPCION DE LAS ACTUACIONES

A la vista de las instancias y la documentación aportada, se emite informe técnico sobre la admisión a trámite el 23 de febrero de 2021, en el que se refleja que el suelo sobre el que se ubican las parcelas catastrales 187 del polígono 106 y 46 del polígono 108 objeto de la actuación está clasificado como:

El suelo sobre el que se ubica la parcela objeto del proyecto de actuación está clasificado como SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (SNUP-IP), según PGOU vigente.

A la actuación le es de aplicación lo expuesto, entre otros, en los artículos 8.5.2.- Espacios de Interés Paisajístico (SNUP-IP), artículo 8.2.1.- Actuaciones de Interés Público en SNU, 8.2.4.- Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable, 8.2.5.- Condiciones particulares para los alojamientos turísticos y campamentos de turismo en SNU, y 4.87.- Normas Generales de la edificación para los distintos usos en suelo no urbanizable, del PGOU en vigor.

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

Es de aplicación la LOUA. 7/2002, entre otros los artículos 52.- Régimen del suelo no urbanizable, 42.- Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y 43.- Aprobación de los Proyectos de Actuación.

Respecto de la implantación del uso propuesto se refleja en dicho informe que:

A la vista de lo anterior se considera el uso planteado, entre los admitidos por el PGOU en vigor, artículo 8.5.2, punto 2 f) Actuaciones de interés público vinculadas al uso de estos espacios, equipamientos y dotaciones según se definen en el artículo 8.2.1 del presente. De igual manera, la actividad puede considerarse de interés social y/o utilidad pública al estar entre las relacionadas en el artículo 8.2.1.3 f) Equipamientos y dotaciones, recreativas, de ocio y esparcimiento,... Establecimientos hoteleros y asimilados.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.5.2.3, para todas las actuaciones permitidas en esta categoría de suelo serán de aplicación las Normas Generales de edificación y las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en la normativa del PGOU vigente.

Reflejando también respecto de las condiciones particulares para los alojamientos turísticos y campamentos de turismo en el SNU, (artículo 8.2.5 del PGOU vigente) que:

El proyecto se desarrolla a una distancia inferior a los 1.500 m. establecidos por el PGOU vigente.

No obstante en el proyecto de actuación dicha determinación se justifica en relación a que "... esta exigencia normativa será eliminada una vez que se apruebe definitivamente la modificación del P.G.O.U. en tramitación, que en este momento cuenta con aprobación inicial en virtud de acuerdo plenario adoptado en fecha 20 de noviembre de 2020".

En relación a esto en el proyecto de actuación, "... se propone y solicita a ese Excmo. Ayuntamiento su admisión a trámite dado que en este momento concurren todos los presupuestos que deben ser examinados y valorados para resolver la admisión a trámite, y que la resolución de aprobación del Proyecto de Actuación sea la que se condicione a la previa aprobación definitiva de la modificación del PGOU indicada en la que se elimine tal exigencia".

En relación a lo anterior en sesión ordinaria de PLENO de fecha 20 de noviembre de 2020, se adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente: 5.- Dictamen sobre aprobación inicial de la modificación puntual del artículo 8.2.5. y del punto B del art. 8.2.8. del Tomo III, Normativa Urbanística del P.G.O.U. vigente de Antequera. EXP. 2020-ORDED000001. En su punto 1º se acuerda "Aprobar inicialmente el documento redactado por los Servicios Técnicos Municipales de modificación puntual del artículo 8.2.5. y del Punto B del artículo 8.2.8. del Tomo III, Normativa Urbanística del PGOU de Antequera".

Vista dicha innovación y la nueva redacción dada al artículo 8.2.5, se suprime la prohibición de ubicación de alojamientos turísticos rurales a menos de 1.500 metros de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

un núcleo urbano.

Teniendo en cuenta lo anterior y a la vista de los fundamentos expuestos en el proyecto de actuación se estará a lo que se establezca en el informe jurídico que se emita al respecto.

Las conclusiones del informe técnico son las siguientes:

PRIMERO.- A tenor de lo anteriormente expuesto se considera que el uso planteado se encuentra entre los admitidos por el PGOU vigente, resultando compatible con la clasificación y categoría de suelo en el que se enclava, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En relación al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.2.5 Condiciones particulares para los alojamientos turísticos y campamentos de turismo en el SNU, del PGOU vigente, y concretamente de lo establecido en su punto 2, que dispone que “los alojamientos turísticos y campamentos de turismo que se consideren de interés público deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 m. de los Suelos Urbanos o Urbanizables” y a la propuesta realizada en el proyecto de actuación en la que se “... solicita a ese Excmo. Ayuntamiento su admisión a trámite dado que en este momento concurren todos los presupuestos que deben ser examinados y valorados para resolver la admisión a trámite, y que la resolución de aprobación del Proyecto de Actuación sea la que se condicione a la previa aprobación definitiva de la modificación del PGOU indicada en la que se elimine tal exigencia”, se estará a lo que se establezca en el informe jurídico que se emita al respecto.

SEGUNDO.- En su caso, en el trámite ambiental/licencia de obra se justificará de forma detallada el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los artículos 8.2.4, 8.2.5, 4.87, así como los aspectos relativos a la normas reguladoras de la edificación (dimensiones de las dependencias, condiciones de iluminación y ventilación...) del PGOU vigente. En relación al suministro de agua potable se justificará la idoneidad del suministro autónomo (pozo) para el consumo humano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.6.- Normativas técnicas sobre abastecimiento de agua, del PGOU vigente. El sistema de saneamiento se adecuará al Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, así como lo establecido en el PGOU vigente. La finca objeto de actuación es colindante, en su lindero Norte, con la carretera A343, situándose la edificación fuera de la zona de afección de 50,00 m. de la misma. Así mismo, en su lindero Oeste, la finca es colindante con el Cordel de Antequera a Málaga con un ancho legal de 37.50 m., quedando la edificación fuera del ancho legal del mismo. No obstante lo anterior, el vallado, el acceso y el transformador existente se encuentran dentro de la zona de afección de la carretera y del ancho legal del cordel. En relación a esto cualquier actuación que se realice sobre dichas construcciones e instalaciones, dentro de la zona de afección de la carretera o del cordel, requerirá la correspondiente autorización/informe del organismo titular de las vías de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

TERCERO.- Para la aprobación del proyecto de actuación deberá declararse la actuación de interés público y social, estando la actividad solicitada entre las relacionadas en el



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

artículo 8.2.1.3 f) Equipamientos y dotaciones, recreativas, de ocio y esparcimiento,... Establecimientos hoteleros y asimilados, del PGOU vigente.

CUARTO.- Se establece un plazo de duración de la actividad de 20 años. Al objeto de calcular la prestación de garantía establecida en el artículo 52.4. de la LOUA, se fija el importe de 397.783,20 euros. De igual manera, al objeto de calcular la prestación compensatoria fijada en el artículo 52.5 de la LOUA, se fija la inversión en 397.783,20 euros.

QUINTO.- En base a lo especificado en el Proyecto de Actuación se considera que la actuación pretendida NO induce a la formación de nuevos asentamientos, según se describe en el art. 52.6 de la LOUA.

SEXTO.- La actividad de "Casa Rural", estaría sometida a la correspondiente licencia/figura ambiental, de acuerdo con lo especificado en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Al igual, estas actuaciones deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo para su implantación.

TERCERO: Se emite así mismo otro informe técnico de fecha 11 de marzo de 2021 anexo al informe técnico anterior, en el que se desarrollan las justificaciones de los apartados reflejados en el artículo 42.5 de la LOUA.

CUARTO: Se emite así mismo el 12 de marzo de 2021 informe jurídico, en el que se concluye:

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable para su admisión a trámite, debiéndose someter la solicitud, junto con la documentación que la acompañe, a información pública por un período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y solicitar informe la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad con el artículo 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

QUINTO Se emite así mismo otro informe técnico de fecha 7 de septiembre de 2023 respecto del cumplimiento de la adaptación del documento a la modificación de la normativa que concluye:

A la vista de lo anteriormente expuesto se consideran justificadas las determinaciones establecidas en la nueva redacción del artículo 8.2.5. de la vigente revisión del PGOU, condicionado al cumplimiento en el trámite de licencia de obras de lo reflejado en el presente anexo.

Según consta en dicho informe se incorpora la siguiente FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

LEGISLACIÓN APLICABLE:

- Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, Ley 7/1.985, de 2 de abril- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

-Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA nº 233 de 3 de diciembre de 2021), y por remisión de esta (periodo transitoriedad) la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera BOJA 212, de 29 de octubre de 2010 (Normativa) y BOJA 250, de 24 de diciembre de 2010 (Ordenanzas). Ordenanza municipal reguladora de la prestación compensatoria para el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable.

- Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y turismo activo (B.O.J.A. núm. 14, de 2 de febrero de 2002).

- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.- Legislación sectorial.

PRIMERO: La Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su Disposición transitoria tercera sobre Planes e instrumentos en tramitación:

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

Al tratarse el Proyecto de Actuación de instrumento de gestión y ejecución sobre el que ha recaído ya acuerdo de admisión a trámite previa a la entrada en vigor de la LISTA, se continuará conforme a lo previsto en la LOUA.

SEGUNDO.- El artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, define las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, como las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos con régimen jurídico de no urbanizable. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

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

TERCERO.- En los proyectos y documentación técnica que sirva de soporte a la solicitud de desarrollo de la actividad de alojamiento turístico que corresponda, deberá justificarse debidamente el cumplimiento de la normativa sectorial.

CUARTO.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, "Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos."

QUINTO.- En cuanto al procedimiento a seguir y a las competencias respectivas, conforme a la normativa urbanística aplicable procede su admisión a trámite mediante resolución de Alcaldía u órgano con competencia delegada, sometimiento a trámite de información pública por plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto; informe de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo a emitir en plazo no superior a 30 días; resolución motivada del expediente formalizada en acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando la declaración como actuación de interés público y el correspondiente Proyecto de Actuación, con publicación en el BOP. Una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

SEXTO.- Una vez cuente la promotora con la resolución aprobatoria para instalar la Actuación de Interés Público, deberá presentar solicitud de licencia de obra municipal (en su caso, de legalización) y título habilitante en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. Para ello deberá proceder al pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en los arts. 52.4. y 5 LOUA. El resto de intervenciones administrativas municipales referentes a la actividad se integrarán en el procedimiento sustantivo de otorgamiento de licencias urbanísticas. En todo caso, las licencias tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

SEPTIMO.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conlleva la actuación, con arreglo al apartado 5 del artículo 52 de la Ley 7/2002, citada, se establece una prestación compensatoria, que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva.

OCTAVO.- La presente aprobación del Proyecto de Actuación quedará en todo caso condicionada a lo que resulte de la resolución que proceda en relación con el instrumento de prevención y control ambiental que resulte de aplicación a la actividad, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que en caso de que recaiga resolución desfavorable en el instrumento preventivo ambiental, la misma operaría como condición resolutoria de la tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación.

Así mismo quedará condicionada a la aprobación de la modificación puntual del artículo 8.2.5. del Tomo III, Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Antequera, donde con la nueva redacción dada al artículo 8.2.5, se suprime la prohibición de ubicación de alojamientos turísticos rurales a menos de 1.500 metros de un núcleo urbano.

A este respecto cabe señalar que por acuerdo de fecha 19 de mayo de 2023 el Ayuntamiento Pleno ha acordado la aprobación definitiva de la modificación puntual del artículo 8.2.5. y del punto B del artículo 8.2.8. del tomo III, normativa urbanística del PGOU vigente de Antequera, expediente: 2020- ORDED000001. Publicado BOP de Málaga número 139 de fecha 21 de julio de 2023, en donde se suprime la prohibición de ubicación de alojamientos turísticos rurales a menos de 1.500 metros de un núcleo urbano. Se incluye en el expediente informe técnico verificando el cumplimiento del proyecto respecto de la nueva redacción del artículo 8.2.5.

NOVENO.- Considerando la importancia en la delimitación y acreditación de la concurrencia del interés público de la actuación y siendo un concepto jurídico indeterminado que ha de interpretarse conforme a los parámetros fijados por la jurisprudencia (STSJ de Andalucía de sede en Málaga de 30 de mayo de 2016).

Teniendo en cuenta la STSJ de Andalucía de 27 de febrero de 2015, exponiendo que, debe presentarse una cumplida, completa y acabada prueba de dicho interés, toda vez que no es suficiente invocar como mecanismo de acreditación o prueba, el señalamiento de creación de puestos de trabajo, la repercusión económica, o de la hipotética venta en el establecimiento de productos locales. Discrecionalidad que no podrá tener cabida en la decisión administrativa de su admisión a trámite. Así, de presentarse la solicitud con los requisitos marcados en la LOUA, las razones de la resolución de admisión o inadmisión serán reglados, así como la decisión de la aprobación o denegación en tanto se acrediten las determinaciones que según el 42 LOUA deben acompañarlo al Proyecto de Actuación. Y sin perjuicio de cierta discrecionalidad motivada ante conceptos indeterminados por tener que acudir a su perfección en los términos de cada planeamiento como puedan ser la formación de núcleo de población (STSJ de Andalucía de 31 enero 2008).

Resultando respecto a la justificación y fundamentación de la utilidad pública e interés social

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2023SECRGE000077 Fecha: 16/10/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	---	---





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

de la actuación, que en el apartado A), página 30 del Proyecto de actuación se indica lo siguiente:

“(…) La instalación de alojamiento turístico rural ha de ser considerada de “utilidad pública e interés social”, puesto que de ella se obtiene un provecho para todo el municipio que ve mejorada la oferta de alojamiento turístico en el entorno rural (necesaria según el Plan de Calidad Turística de Antequera, recientemente declarado Municipio Turístico de Andalucía) así como para los anejos y localidades cercanas, potenciando una importante fuente de ingresos como es el turismo, incentivando y mejorando la oferta turística de interior, revitalizando el medio rural, promoviendo el disfrute de los parajes naturales, así como el conocimiento y propaganda de los recursos culturales y gastronómicos de la comarca, incrementándose los puestos de trabajo y creando sinergias con establecimientos y recursos ya existentes por lo que supone, como se ha expuesto, una ayuda importante a las economías de municipio y de habitantes, y en definitiva, implicando un incremento en la calidad de vida de los habitantes de la zona.”

Resultando que con independencia de las justificaciones anteriores, estará en el ámbito de sus competencias que el Órgano correspondiente tenga en consideración otorgar el necesario interés social o utilidad pública para la actuación que se describe en este Proyecto de Actuación.”

DÉCIMO.- El artículo 42.5 c) de la LOUA es esencial para saber cuáles son las determinaciones que deben acompañar al Proyecto de Actuación por ser donde la jurisprudencia ha fijado sus resoluciones a la hora de sentenciar a favor o en contra, por lo que resulta necesario enumerar estas determinaciones en el Proyecto de Actuación por su trascendencia: “Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos: a) utilidad pública o interés social de su objeto; b) viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad; c) procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales; d) compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento; e) no inducción de la formación de nuevos asentamientos”.

A los efectos del cumplimiento de las determinaciones del párrafo anterior obra en el expediente informe técnico Municipal favorable a la justificación de dichos extremos.

UNDÉCIMO: Según los informes técnicos y jurídicos emitidos, el uso planteado se encuentra entre los admitidos por el Planeamiento Urbanístico Municipal vigente, resultando compatible con la clasificación y categoría de suelo en el que se enclava, estando el uso propuesto entre los relacionados como posibles de declarar de interés público por el PGOU pues la actividad solicitada se encuentra entre las relacionadas en el artículo 8.2.1.3 f) “Equipamientos y dotaciones, recreativas, de ocio y esparcimiento,...Establecimientos hoteleros y asimilados”

Vistos los informes técnicos y jurídicos emitidos favorablemente a la aprobación, y de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

conformidad con la exposición fáctica y jurídica que precede, el señor Alcalde-Presidente proponía al Pleno la adopción del oportuno acuerdo de aprobación a la vista del dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa correspondiente.

Vista la propuesta de la Presidencia, visto el expediente tramitado, vistos los informes emitidos, visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa correspondiente, leído por el señor Secretario General de la Corporación, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por doce votos a favor de los miembros del Grupo Municipal Popular, ningún voto en contra y siete abstenciones de los integrantes de los Grupos Municipales Socialista y Con Andalucía Izquierda Unida Con Antequera, lo que supone los diecinueve miembros corporativos asistentes a la sesión en este punto del orden del día, de los veintiuno que legalmente lo integran, acuerda:

1º. Declarar de Interés Público la actividad y actuaciones reflejadas en el Proyecto de Actuación “para legalización de alojamiento turístico rural -Casa Rural- en parcela 87 del polígono 109 de Antequera (Málaga), finca registral 2153.”, promovido por Estrella Melero Ruiz de acuerdo con lo especificado en la Legislación Urbanística y lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística (art. 8.2.1.3.f del PGOU) conforme a la justificación y fundamentación de la utilidad pública e interés social de la actuación, que en el apartado A), página 30 del Proyecto de actuación.

La declaración de interés público se entenderá a los únicos efectos de conllevar la aptitud de los terrenos para la implantación de la actuación, sin perjuicio de que la materialización del uso y la actividad requerirán la obtención del resto de licencias y autorizaciones administrativas que fueran legalmente procedentes.

2º. Aprobar el proyecto de actuación “legalización de alojamiento turístico rural -Casa Rural- en parcela 87 del polígono 109 de Antequera (Málaga), finca registral 2153.”, promovido por Estrella Melero Ruiz.

3º. Fijar un importe de 39.778,32 € (treinta y nueve mil setecientos setenta y ocho euros con treinta y dos céntimos) como garantía exigida en el artículo 52.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

De igual manera se fija un importe de 19.889,16€ € (diecinueve mil ochocientos ochenta y nueve euros con dieciséis céntimos) de prestación compensatoria según se establece en el artículo 52.5 LOUA y 7 de la Ordenanza Municipal Reguladora de la prestación compensatoria para el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia.

Se establece un plazo de duración de la actividad de 20 años.

4º. Disponer que se efectúe la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga a efectos de su entrada en vigor, sin cuyo requisito, no podrá concederse la preceptiva licencia municipal de obras y/o actividad. El acuerdo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

correspondiente se publicará así mismo en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

- 5º. Advertir al promotor que en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación deberá solicitar licencia urbanística municipal, así como que en el procedimiento de concesión de licencia deberá tener en cuenta aquellas consideraciones y condicionantes reflejados en el documento y los realizados por los informes emitidos en la tramitación del expediente.
- 6º. Advertir al promotor que en ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión en edificios residenciales.
- 7º. El resto de intervenciones administrativas municipales referentes a la actividad y en particular al trámite ambiental de la actividad según la Ley 7/2009, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se integrarán en el procedimiento sustantivo de otorgamiento de licencias urbanísticas.

En su caso, en el trámite ambiental/licencia de obra se justificará de forma detallada el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los artículos 8.2.4, 8.2.5, 4.87, así como los aspectos relativos a las normas reguladoras de la edificación (dimensiones de las dependencias, condiciones de iluminación y ventilación...) del PGOU vigente. En relación al suministro de agua potable se justificará la idoneidad del suministro autónomo (pozo) para el consumo humano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.6.- Normativas técnicas sobre abastecimiento de agua, del PGOU vigente. El sistema de saneamiento se adecuará al Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo Terrestre de Andalucía, así como lo establecido en el PGOU vigente.

La finca objeto de actuación es colindante, en su lindero Norte, con la carretera A343, situándose la edificación fuera de la zona de afección de 50,00 m. de la misma. Así mismo, en su lindero Oeste, la finca es colindante con el Cordel de Antequera a Málaga con un ancho legal de 37.50 m., quedando la edificación fuera del ancho legal del mismo. No obstante lo anterior, el vallado, el acceso y el transformador existente se encuentran dentro de la zona de afección de la carretera y del ancho legal del cordel. En relación a esto cualquier actuación que se realice sobre dichas construcciones e instalaciones, dentro de la zona de afección de la carretera o del cordel, requerirá la correspondiente autorización/informe del organismo titular de las vías de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

- 8º. Notificar el presente acuerdo al interesado a los efectos oportunos.
- 9º. Dar traslado del presente acuerdo al área de Disciplina Urbanística a los efectos oportunos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE:: 2023SECRGE000077
	FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023 MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23	Fecha: 16/10/2023 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8





Excmo. Ayuntamiento
Antequera

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

Vº Bº
El Alcalde,

CSV: 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70026837900U0Z6M1J3C5Z8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 25/10/2023
MANUEL JESUS BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 26/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 26/10/2023 08:30:23

EXPEDIENTE::
2023SECRGE000077
Fecha: 16/10/2023
Hora: 00:00
Und. reg:REGISTRO GENERAL

