



Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

JUAN MANUEL GUARDIA SOLÍS, SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA.

**CERTIFICO:** Que en sesión ordinaria de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de fecha 15 de febrero de 2021, adoptó, entre otros, el acuerdo que literalmente transcrito dice:

**15.- ASUNTO DELEGADO DE PLENO. SOLICITUD DE CASERIO DEL TORCAL S.L. DE DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA AMPLIACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE RESTAURACIÓN A ZONA DE SERVICIOS CON INCLUSIÓN DE HOTEL RURAL, PUNTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA Y PUNTO DE RECARGA ELÉCTRICA DE VEHÍCULOS, EN TERRENO NO URBANIZABLE SITO EN DS POLÍGONO 163-6, POL. 129 PARCELA 17, T.M. DE ANTEQUERA. EXP. 2020-PROYA000007.**

En este punto la sesión debería de ser pública, al ser este punto delegado por el Pleno, pero no es posible debido a que la Junta de Gobierno Local se celebra mediante videoconferencia con motivo de la normativa en vigor relacionada con actos públicos ante la declaración del estado de alarma originado por el coronavirus COVID 19.

Vista la instancia, registro de entrada número 20.771 de fecha 14 de diciembre de 2020, presentada en el Excmo. Ayuntamiento de Antequera por D. David Prados Gómez, en representación de Caserío del Torcal, S.L., solicitando la incorporación al expediente de la documentación aportada para la aprobación de Proyecto de Actuación para Ampliación de la Actividad actual de Restauración a "zonas de Servicios", con inclusión de Hotel rural, Punto de Información Urbanística Turística y Punto de Recarga Eléctrica de Vehículos en el terreno no Urbanizable sita en DS Polígono 163 6, Pol. 129 Par. 17 000300100UG69C, Crta. Del Torcal Km. 5 del T.M. de Antequera.

**ANTECEDENTES:**

Junto con la solicitud aporta Proyecto de Actuación reformado y refundido corrigiendo los requerimientos realizados por los servicios técnicos municipales.

La documentación consta:

I.- Memoria de Proyecto de Actuación II.- Anexos

- Anexo I: documentación ambiental – estudio del medio físico
- Anexo II: memoria económica - financiera
- Anexo III: ficha catastral y nota simple
- Anexo IV: reportaje fotográfico



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

### III.- Documentación Gráfica

Se aporta al expediente autorización del administrador de la entidad Caserío el Torcal S.L., a favor de D. Davis Prados Gómez para entrega y retirada de documentación relativa a este expediente.

#### Antecedentes:

Consultada la base de datos informatizada del área de urbanismo, se comprueba que la edificación cuenta, respecto de la actuación pretendida, además de con el presente expediente con:

- Expediente 2018-ACNUR000027 de Acreditación de la situación jurídica en Suelo No Urbanizable, en el que, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 22 de marzo de 2019, se ha resuelto:

De una parte, reconocer que la edificación compuesta por Inmueble destinada a Ocio Hostelería con una superficie según catastro de 641 m<sup>2</sup>, sita en DS POLÍGONO 163 6 Polígono 129 Parcela 17 DEL T.M. DE ANTEQUERA, con referencia catastral: 29015A129000170000TA, se considera en situación legal.

Y, Reconocer que las edificaciones compuesta por 6 Almacenes con superficies de 93 m<sup>2</sup>, 376 m<sup>2</sup>, 58 m<sup>2</sup>, 145 m<sup>2</sup>, 81 m<sup>2</sup> y 58 m<sup>2</sup>, Uso deportivo con una superficie de 206 m<sup>2</sup> y Uso industrial con una superficie de 47 m<sup>2</sup>, sita en DS POLIGONO 163 6 Polígono 129 Parcela 17 DEL T.M. DE ANTEQUERA, con referencia catastral: 29015A129000170000TA, se considera en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido en suelo no urbanizable.

- 2018-INFURB000020, de solicitud de información urbanística sobre VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE BUNGALOWS EN ZONA DESCANSO DE CARRETERA CON PUNTO DE RECARGA ELECTRICA en DS POLIGONO 163 6 POLIGONO 129 PARCELA 117, con referencia catastral: 29015A129000170000TA del T.M. de Antequera
- 2018-LICOB000090, la Licencia Municipal de Obras solicitada, para la implantación de bungalows en área de servicio de carretera con punto de recarga eléctrica para vehículos (1ª fase) en Ds Polígono 163 6 Polígono 129 Parcela 117 de Antequera, denegada según acuerdo de JGL de fecha 21/9/2018 debido a que para poder tramitar la licencia de obras para la actuación solicitada previamente debe tramitarse un proyecto de actuación, con el contenido que establece la LOUA y el PGOU, previa declaración de utilidad pública e interés social y siempre que se cumpla con la Normativa del PGOU, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y cuente con los informes sectoriales favorables.
- 2020-INFURB000034, de solicitud de informe de compatibilidad urbanística sobre ampliación de actividad de restauración a zona de servicio incluyendo el uso hotelero rural, en polígono 129 parcela 17 del T.M. de Antequera, mediante resolución del Sr. Alcalde-Presidente de fecha 4 de junio de 2020 resuelve conceder la información en la que se concluye que:

A La vista de lo anterior, se informa que para que la actividad planteada, sea viable, previamente debe tramitarse un proyecto de actuación, cumpliendo con el trámite y la normativa que establece el PGOU vigente y al Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

CSV: 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

#### FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

(LOUA), además de contar con los informes sectoriales correspondientes, informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua sobre dominio público hidráulico y zona inundable e informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio sobre la viabilidad de la instalación de la zona de servicio en base a lo dispuesto en el artículo 14 de La Ley de Carreteras, así como de las construcciones y accesos que se encuentren en la zona de afección de la carretera A-7075.

- El 1 de julio y nº registro 9752, aporta Proyecto de actuación para la tramitación de la solicitud realizada, si bien no se adjunta documento alguno.
- El 5 de agosto, incorpora el documento de Proyecto de actuación, si bien no está completo pues no se incluyen ni los planos ni los anexos reflejados en el índice del documento aportado.
- El 31 de agosto se aporta documento que incorpora la totalidad de los apartados reflejados en el índice. Se comprueba que los planos aportados por la sede electrónica no han mantenido su formato original perdiendo parte de la información.
- Finalmente, el 11 de septiembre y nº de registro 14404, se aporta por parte de los técnicos redactores del documento, los planos en soporte digital.
- Con fecha de 25 de septiembre de 2020 se emite informe técnico en el que se concluye que previamente a la admisión a trámite deberá completarse la documentación aportada.
- Con fecha 30 de octubre de 2020 se presenta anexo al proyecto de actuación y el 25 de noviembre se presenta documento reformado y refundido del PROYECTO DE ACTUACIÓN EN RESTAURANTE "EL MOLINO BLANCO", PARA ZONA DE SERVICIOS CON HOTEL RURAL PUNTO DE RECARGA ELECTRICA Y PUNTO INFORMACIÓN TURÍSTICA, SITO EN CARRETERA A-7075 DEL TORCAL KM 5, ANTEQUERA (MALAGA).
- El 30 de noviembre de 2.020 se emite informe técnico en el que se concluye que previamente a la admisión a trámite deberá completarse la documentación aportada aclarando la superficie de la finca y la ocupación de la actuación.
- Con fecha 14 de diciembre de 2020 se aporta documento reformado y refundido del PROYECTO DE ACTUACIÓN EN RESTAURANTE "EL MOLINO BLANCO", PARA ZONA DE SERVICIOS CON HOTEL RURAL PUNTO DE RECARGA ELECTRICA Y PUNTO INFORMACIÓN TURÍSTICA, SITO EN CARRETERA A-7075 DEL TORCAL KM 5, ANTEQUERA (MALAGA), que ahora se informa.

CONSIDERANDO lo anterior, el Técnico Municipal informa con fecha 18 de diciembre de 2020, y código 07E40016E1C900X6A4W7X6K3V2 lo siguiente:

Objeto, características de las edificaciones existentes y de la actuación propuesta según el documento aportado.

De manera resumida, se refleja en el documento aportado que el objeto de la actuación es:

El objeto del presente documento es definir las características de un Hotel Rural, en un entorno íntimo, emplazado en un entorno rural con un gran valor ecológico, y basado en la potenciación de los valores medioambientales en donde se ubica.

La parcela tiene forma irregular y cuenta con una cabida superficial según datos

CSV: 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

catastrales de 21.820 m2, y de 20.558,7088 m2 según nota simple. La superficie construida actual según también datos catastrales es de 1.705 m2.

La actividad se centrará en el sector servicios, adaptando el uso de Restaurante actualmente existente, a un uso de ZONA DE SERVICIO, con la implantación de un hotel Rural. Además, se implantará un punto de recarga eléctrica de vehículos.

Como complemento de este y en aras de la preservación y conocimiento de los valores intrínsecos medioambientales de la zona, se crea un Centro de Información Turística de carácter público, en donde se harán exposiciones permanentes para el correcto conocimiento de los valores ambientales y paisajístico del entorno, de su flora y fauna, geología, recursos naturales y cualquier otro que sirva para conocer, y potenciar el conocimiento del medio natural y físico en donde se ubica.

El Hotel constará de unas 50 habitaciones tipo suite, dispuestas en un edificio independiente al existente actualmente para el uso de Restaurante. El edificio constará de dos plantas de altura (PB+1), con una superficie construida 895,35 m2 en planta baja y 895,35 m2 en planta alta.

Asimismo, dicho hotel hará uso de con sus correspondientes servicios generales, restaurante, cafetería, salones, ya existentes en el edificio dispuesto junto al nuevo y contará con cualquier otra instalación necesaria para uso y disfrute de los huéspedes de sus instalaciones, también se plantea un bar al aire libre alrededor una piscina y zona deportiva.

El hotel se complementa con todos los usos y locales necesarios para el mantenimiento del mismo, salas de instalaciones, almacén de productos y enseres, lavandería, cocina, vestuarios y aseos para el personal y todos cuantos elementos sean necesarios para el correcto funcionamiento del mismo.

El vial de acceso a la parcela desde la carretera A-7075 donde se ubica, existe actualmente a través de un puente que pasa sobre el Río de la Villa, que forma parte de la finca, disponiendo de las características óptimas para su utilización.

Actualmente las edificaciones se destinan al uso de Restaurante y anexos a la misma, tales como cocina, aseos, almacenes, y caseta de transformación de energía eléctrica conteniendo un transformador de 200 KVA entrada de 20.000 voltios y salida de 220/380. La actividad de Restaurante se viene desarrollando desde hace más de 30 años y que en la fecha de redacción del presente aún se sigue desarrollando.

Legislación aplicable

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

- El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- 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).

CSV: 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p style="text-align: center;">JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22</p>	<p>EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  Fecha: 03/07/2020  Hora: 00:00  Und. reg:REGISTRO GENERAL</p>
--	--	---





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

- Decreto 60/2010, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Legislación o normativa de carácter sectorial que incidan en la actuación y a las que pueda hacerse referencia en el presente informe, y en concreto la legislación en materia de carreteras, turismo y cauces.
- Ordenanza municipal reguladora de la prestación compensatoria para el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable.

#### Clasificación y Categoría del Suelo

El suelo donde se ubica la edificación ya construida está clasificado por el PGOU en vigor (BOJA nº 212 de 29 de octubre de 2010) como Suelo No Urbanizable en la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido por la Planificación Urbanística Espacios de Interés Paisajístico (SNUP-IP)

Además, está dentro del ámbito delimitado por el PGOU para el Plan Especial en Suelo No Urbanizable de Especial Protección "Rio de la Villa" (PE-RV).

#### Posibilidad de implantar el Uso.

El artículo 13 del 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, dispone con carácter general que "en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales" reflejando que "Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural".

La LOUA, sobre la posibilidad de implantar este uso en suelo no urbanizable refleja en su Artículo 52 sobre régimen del suelo no urbanizable, que:

*2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.*

En el punto 1 anterior de dicho artículo, en su apartado C se establece:

*C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.*

Mientras que el PGOU especifica en su Artículo. 8.5.2. sobre Suelo no Urbanizable Protegido, Espacios de interés paisajístico (SNUP-IP) , que:

*2. En estos espacios se permiten exclusivamente los siguientes usos y actuaciones:*

...



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

#### FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA  
000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

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

*h) Zonas y áreas de servicio de las carreteras de extensión limitada.*

El Artículo 8.2.1. sobre actuaciones de interés público en SNU establece que se podrán considerar actuaciones de interés público, entre otras, las siguientes:

*e) Zonas y áreas de servicio de las carreteras que no estén contempladas en el propio proyecto de la carretera. Podrán incluir gasolinera, taller e instalaciones hoteleras y de restauración.*

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

*\* Establecimientos hoteleros y asimilados.*

*\* Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados*

Por otro lado, en la ficha de condiciones particulares para el desarrollo del ámbito del Plan Especial en SNU "Rio de la Villa" (PE-RV), se establecen ciertas condiciones a tener en cuenta en caso de actuaciones previas a la aprobación del mismo, que son:

*4. El plan especial deberá contemplar los siguientes aspectos y condiciones:*

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

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

*c) Actuaciones de limpieza y re-vegetación de sotos y riberas.*

*d) Creación y adecuación de senderos y puentes peatonales.*

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

Así pues, la actuación pretendida está entre las admitidas por el planeamiento, debiendo tramitarse como una actuación de interés público y la aprobación del Proyecto de Actuación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

Se deberá recabar en el procedimiento la autorización de aquellas administraciones con afecciones sectoriales al proyecto propuesto.

Tanto en la LOUA como en el PGOU, están admitidas las actuaciones definidas como de interés público y social, estando relacionadas en el art. 8.2.1 de este último, aquellas que pueden ser consideradas como tales, entre las que se encuentran: e) *Zonas y áreas de servicio de las carreteras que no estén contempladas en el propio proyecto de la carretera. Podrán incluir gasolinera, taller e instalaciones hoteleras y de restauración.*

También se especifica en las condiciones particulares del ámbito del Plan Especial en Suelo No Urbanizable Rio de la Villa que se permite la ampliación de las actividades de restauración existentes pudiéndose incluir en ellas el uso hotelero. Dichas actuaciones se tramitarán como actuaciones de interés público sin que para ello sea necesario que esté aprobado el Plan Especial.

Para ello es requisito el tramitar y aprobar previamente un Proyecto de Actuación conforme se refleja en el art. 42 de la LOUA y 8.2.3 del PGOU.

En cualquier caso deberán recabarse los informes favorables de las administraciones públicas con bienes afectados, en particular el informe de Carreteras para edificaciones y accesos e informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua sobre dominio público hidráulico y zona inundable.

#### Normativa Urbanística de Aplicación al Proyecto de Actuación

El régimen del Suelo No Urbanizable está regulado por el art. 52 de la LOUA, remitiéndose en el caso de actuaciones de interés público a los artículos 42 y 43 para tramitar el Proyecto de Actuación.

El PGOU de Antequera regula las actuaciones en Suelo No Urbanizable en el Tomo III de Normativa Urbanística, en su Título VIII de Normativa en Suelo No Urbanizable, en donde los capítulos 1 y 2 sobre régimen general y regulación de usos y actividades lo son de manera genérica para todo el Suelo No Urbanizable (donde se engloban las actuaciones de interés público) y en concreto los art. 8.2.1 al 8.2.4, mientras que el Capítulo 5 versa sobre las **NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO** (categoría del suelo donde se emplaza la actividad solicitada).

En el Tomo IV de Normas Regulatoras de la Edificación, Ordenanzas y Normas

Técnicas de Urbanización, su CAPÍTULO 14 regula las **NORMAS DE LA**

**EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE**, así como las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en la normativa del PGOU y normativa sectorial aplicable.

Al encontrarse dentro del ámbito de una figura de planeamiento de desarrollo (Plan Especial en SNU), se deberá tener en cuenta las condiciones particulares establecidas para este en la ficha de condiciones de desarrollo del mismo.

#### Contenido del Proyecto de Actuación

Según el artículo 42.5 de la LOUA, el Proyecto de Actuación contendrá al menos las siguientes determinaciones:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

#### FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA  
000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

**A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación. *Aporta***

**B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:**

APORTA NO APORTA

X a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

X b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

*Aporta copia de nota simple de las escrituras. Las superficies de la finca adoptada para el cálculo de los parámetros (ocupación) es la que en ella se refleja: 20.558,788 m2. Las edificaciones existentes cuentan con expediente municipal de acreditación de su situación jurídica.*

X c) Características socioeconómicas de la actividad.

*Incorpora en el anexo I de documento ambiental aportado apartado de objetivos socioeconómicos (puntos 5.2.2. y 6.5), así como un anexo II de informe económico de viabilidad del mismo.*

X d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

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

*Se especifica que se solicitará licencia en el plazo no superior a un año desde la aprobación del P.A. y que la obra tendrá una duración de 24 meses y se iniciará pasados 3 o 4 meses desde la concesión de licencia.*

**C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:**

APORTA NO APORTA

X a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

*La actividad está entre las relacionadas por el PGOU entre aquellas que se pueden considerar como tal. Incorpora en el anexo I de documento ambiental aportado un apartado de objetivos socioeconómicos (puntos 5.2.2. y 6.5).*

X b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

*Refleja un coste inicial de la inversión de 3.103.500 €. El plazo de amortización del préstamo de la inversión se fija en 30 años, con un periodo de recuperación del capital aportado de 12 años, considerando viable la actuación. Se establece un plazo de duración de la cualificación de los terrenos de 50 años.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA  
000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2







Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

- X 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.
- X d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- X e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

*Se actúa sobre instalaciones existentes conforme a la normativa del PGOU, no induciéndose la formación de nuevos asentamientos conforme al mismo.*

**D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:**

- X a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable
- X b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
- X c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

**E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.**

*No se especifican otras determinaciones.*

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley.

*No procede.*

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

*- Se aportan.*

Análisis del expediente en cuanto al cumplimiento de normativa urbanística Municipal.

Condiciones del PGOU para las Actuaciones de Interés Público en SNU.

Según el Artículo 8.2.4. del vigente PGOU de Antequera, las condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable son las siguientes:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA  
000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

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

a) La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente a la aprobación inicial del Plan General, con un mínimo de 12.000 m<sup>2</sup> y la ocupación máxima del 5%.

- *El parámetro de ocupación está referido a la superficie registral (20.558,788). El cálculo arroja una ocupación de las instalaciones actuales del 12,63%, y con la ampliación proyectada del 15,94% (una ampliación del 3,31%).*

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

- *La ocupación de las instalaciones actuales es del 12,63%, y con la ampliación proyectada del 15,94% (una ampliación del 3,31%), especificándose que debido a que esta actividad existente se pretende ampliar a uso hotelero, y para que sea viable este uso, se ve necesaria esta ampliación. Incluye anexo de viabilidad económica-financiera.*

c) Para el caso de zonas o áreas de servicio de la carretera se requerirá una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup> - *Cumple.*

d) Para el caso de hoteles rurales se requerirá una parcela mínima de 30.000 m<sup>2</sup> por aplicación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

- *No procede. Se regula según decreto de establecimientos hoteleros como Zona de Servicios de Carretera con sus condiciones particulares*

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

- *Se resuelve.*

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

- *Se refleja en el documento que actualmente la parcela cuenta con suministro de agua potable y electricidad.*

*Respecto del saneamiento se especifica que "actualmente cuenta con una fosa séptica a la que llegan los conductos de saneamiento, la cual se drena a través del terreno. Para evitar este vertido al terreno, se instalará un depósito separador para aguas fecales, que será periódicamente revisado y vaciado por una empresa autorizada."*

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

- *No es el caso*

h) Salvo lo dispuesto en la normativa particular, las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m de los linderos privados de la finca y del borde de los caminos públicos existentes. No obstante se podrá reducir la separación a linderos privados cuando



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA  
000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

exista acuerdo firmado con los vecinos y así conste en el Registro de la Propiedad. La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

- *Se justifica en el documento aportado la separación de 10 metros de las nuevas edificaciones. La implantación del punto de recarga eléctrico para vehículos deberá contar con informe favorable de la Consejería Competente en Materia de Carreteras al estar en su zona de afección, así como de la Consejería Competente en Materia de Aguas.*

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

- *Se especifica en el documento.*

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

- *No es el caso*

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

- *No es el caso*

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

- *No se proponen en el Proyecto segregaciones ni parcelaciones. Se actúa sobre una finca registral completa.*

6. En instalaciones de interés público realizadas conforme a Proyecto de Actuación aprobado, podrán admitirse sin necesidad de tramitar un nuevo Proyecto de Actuación y previa licencia municipal, el acondicionamiento y adecuación de nuevos terrenos para acoger usos complementarios de las instalaciones existentes siempre que no supongan incremento de edificabilidad superior al 2% respecto del Proyecto de Actuación aprobado, debiendo cumplir en todo caso el uso complementario las determinaciones del PGOU y de la LOUA para el tipo de suelo en que se ubique.

- *No es el caso.*

Condiciones particulares para los alojamientos turísticos y campamentos de turismo en el SNU (art. 8.2.5 Tomo III PGOU).

Además de cumplir las Normas Generales de edificación y las particulares para las Actuaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el suelo no urbanizable establecidas en esta normativa, cumplirán las siguientes:

1. El Plan Especial o Proyecto de Actuación deberán incluir, además, un estudio de la capacidad de carga cuyo ámbito territorial alcanzara una superficie mínima de 50 ha en torno a la actuación propuesta. Asimismo deberán incluir un plan de servicios mínimos y complementarios de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA  
000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

*Aporta plan de viabilidad económica donde se estudian dichas cuestiones.*

2. 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.

*Nada se refleja de dicho condicionante. Se comprueba que la distancia a esta clase de suelos es superior a los 1.500 metros, cumpliéndose este parámetro.*

3. Los alojamientos y campamentos de turismo no podrán situarse en las zonas de policía de 100 m del dominio público hidráulico.

*Se encuentra a una distancia respecto del Río de la Villa de menos de 100 metros. No obstante, al estar incluido dentro del ámbito del Plan Especial en SNU del Río de la Villa, el propio PGOU ha querido establecer unas condiciones de desarrollo particulares para este, especificando que se permite la ampliación de las actividades de restauración existentes pudiéndose incluir en ellas el uso hotelero, y reflejando respecto de su zona inundable y de afección que: "No obstante, la protección del dominio público hidráulico del Río de la Villa y la prevención de riesgos de inundación que pudieran afectar a la población y a las edificaciones en este ámbito fluvial, hacen imprescindible que para cualquier actuación de las relacionadas en el apartado anterior que se pretenda llevar cabo, y previamente a la obtención de licencia municipal, se exija informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua sobre dominio público hidráulico y zona inundable."*

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

La nueva edificación contará con dos plantas de altura (PB+1), debiendo especificarse que no se superarán los 7 metros medidos conforme refleja el PGOU.

El documento refleja que *"Esta actuación quedará regulada en las presentes Normas por el Artículo. 4.87.- Normas Generales de la edificación para los distintos usos en suelo no urbanizable"*. Entre ellas se establece que: a) La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7) metros.

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

*Se refleja en el documento que la actuación armonizará paisajísticamente con su entorno.*

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

*Se especifica en el documento que: "El uso del edificio se trata de alojamiento ligado al uso hotelero. En caso de cese de actividad, no será adaptado a edificio con uso residencial."*

7. Además, en los Campamentos de Turismo se cumplirá lo siguiente:

- Estará prohibida su instalación en terrenos con pendientes superiores al 30%.
- En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues en el interior de los campamentos de turismo, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

sean enteramente transportables, entendiendo por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o puedan ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

*No procede*

Condiciones particulares del PE-RV para edificaciones existentes

En la ficha de condiciones particulares para el desarrollo del ámbito del Plan Especial en SNU "Rio de la Villa" (PE-RV), se establecen ciertas condiciones a tener en cuenta en caso de actuaciones previas a la aprobación del mismo, que son:

*4. El plan especial deberá contemplar los siguientes aspectos y condiciones:*

- a) La ordenación de las edificaciones existentes en el ámbito contribuyendo con ello a la mejora estética de las mismas y de su entorno ambiental. A tales efectos se considerarán conformes con la ordenación prevista en el Plan General dichas edificaciones y se permitirán en ellas, sin necesidad de estar aprobado el Plan Especial, las obras de consolidación, reforma y ornato necesarias para su mantenimiento y adecuación estética, incluyendo las ampliaciones que no excedan de un 30 % de la superficie construida existente.*
- b) Permitir la ampliación de las actividades de restauración existentes pudiéndose incluir en ellas el uso hotelero. Dichas actuaciones se tramitarán como actuaciones de interés público sin que para ello sea necesario que esté aprobado el Plan Especial. A tales efectos se cumplirán las condiciones de edificación que, con carácter general, establece el Plan*
- c) Actuaciones de limpieza y re-vegetación de sotos y riberas.*
- d) Creación y adecuación de senderos y puentes peatonales.*

Como se ha reflejado, se trata de una actuación en edificación existente, que incluye una ampliación superior al 30% de la superficie construida, que al tratarse de la ampliación de una actividad de restauración existente incluyendo el uso hotelero, y tramitándose como actuación de interés público, este técnico entiende que se engloba en el epígrafe b) anterior, no quedando sujeto a un porcentaje de ampliación sino a la tramitación de su utilidad pública y cumplimiento de las condiciones de edificación. Dicha interpretación deberá ser evaluada en el informe jurídico que se emita.

Normas de la edificación el Suelo No Urbanizable.

Son las recogidas en el Artículo 4.87 del Tomo IV del PGOU.

El proyecto especifica que: "Esta actuación quedara regulada en las presentes Normas por el Artículo. 4.87.- Normas Generales de la edificación para los distintos usos en suelo no urbanizable". Por tanto, cuando se redacte el proyecto de edificación se deberán cumplir sus determinaciones previamente a la concesión de licencia.

Posibles Afecciones.

Turismo

Según el decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros se considerarán establecimientos hoteleros de carretera los situados en sus áreas o zonas de servicio,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

definidas en los artículos 13 y 14 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

El proyecto deberá cumplir las determinaciones de dicho decreto para las instalaciones de su categoría.

En cualquier caso, la parcela mínima por norma sectorial se establece como:

*Artículo 38. Requisitos en la modalidad de carretera.*

*La unidad parcelaria apta para la edificación en un área o zona de servicio deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar ciento cincuenta (150) por el número de unidades alojativas, no pudiendo superar el establecimiento las dos plantas, además de la baja.*

Para 50 habitaciones se tendría una superficie mínima de parcela de 7.500 m<sup>2</sup>, inferior a la existente, por tanto cumple.

Previa a la concesión de licencia se deberá autorizar la actividad planteada, para lo que deberá realizar la tramitación que al efecto sea necesaria (ambiental, turismo,...).

Carreteras

La actuación se ubica al pie de la carretera A-7075, con acceso directo desde esta.

Dicha carretera, titularidad de la Junta de Andalucía, está considerada como una vía complementaria metropolitana.

El proyecto de actuación solicita la implantación de unas instalaciones como Zona de servicio de carretera. La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía define dichas zonas como:

*Artículo 14. Zonas de servicio*

*1. Son zonas de servicio aquellas zonas de propiedad privada con instalaciones y servicios destinados a cubrir las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios varios con la finalidad de facilitar descanso, distracción o comodidad a los usuarios de las carreteras.*

Las edificaciones y actuaciones de ampliación para uso hotelero están a una distancia superior a los 50 metros respecto de la carretera (no se identifica la Arista Exterior de la Explanación), en concreto 62,50 metros. La instalación de punto de recarga eléctrico de vehículos si se encuentra a una distancia inferior a los 50 metros de afección de la carretera.

Se debe recabar informe de la Consejería Competente en materia de Carreteras respecto de la implantación de las actuaciones en las zonas de afección y configuración de accesos.

Cauces

En la ficha de condiciones particulares para el desarrollo del PE en SNU Río de la Villa se establece respecto de la afección a cauces que:

*5. No obstante, la protección del dominio público hidráulico del Río de la Villa y la prevención de riesgos de inundación que pudieran afectar a la población y a las edificaciones en este ámbito fluvial, hacen imprescindible que para cualquier actuación*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

*de las relacionadas en el apartado anterior que se pretenda llevar cabo, y previamente a la obtención de licencia municipal, se exija informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua sobre dominio público hidráulico y zona inundable.*

El PGOU no estudia la inundabilidad de la zona pues su estudio solo alcanza los suelos urbanos y urbanizables. No obstante, según el Estudio Hidráulico para la prevención de Inundaciones y la ordenación de la Cuenca del Río Guadalhorce remitida al Ayuntamiento por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, está parcialmente incluida dentro de la zona con periodo de retorno de 1.000 años, no estableciéndose límite del Periodo de retorno de 500 años, base para determinar las zonas inundables según el PGOU.

Es por ello, que según la documentación consultada, parece estar excluida de la zona inundable del Rio de la Villa.

Se debe recabar informe de la Consejería Competente en materia de Aguas al respecto.

Conclusiones.

El suelo donde se solicita la actuación está clasificado por el PGOU en vigor (BOJA nº 212 de 29 de octubre de 2010) como Suelo No Urbanizable en la categoría de Especial Protección por la Planificación Urbanística como Espacios de Interés Paisajístico (SNUP-IP).

Además, está dentro del ámbito delimitado por el PGOU para el Plan Especial en Suelo No Urbanizable de Especial Protección "Rio de la Villa" (PE-RV)

El proyecto plantea la adaptación del uso de Restaurante actualmente existente, a un uso de ZONA DE SERVICIO, con la implantación de un hotel Rural. Además, se implantará un punto de recarga eléctrica de vehículos. Se crea un Centro de Información Turística de carácter público, en donde se harán exposiciones permanentes para el correcto conocimiento de los valores ambientales y paisajísticos del entorno, de su flora y fauna, geología, recursos naturales y cualquier otro que sirva para conocer, y potenciar el conocimiento del medio natural y físico en donde se ubica.

Se actúa sobre instalaciones existentes conforme a la normativa del PGOU, ampliándolas para implantación de un nuevo uso hotelero, no induciéndose la formación de nuevos asentamientos conforme al mismo.

El uso planteado es compatible con la clase de suelo siempre que se cumplan las condiciones particulares de implantación y las determinaciones de la norma sectorial a las que afecta.

Tras análisis de la documentación aportada, se emite informe favorable a la admisión a trámite del Proyecto de Actuación para AMPLIACIÓN DE LA ACTIVIDAD actual de RESTAURACIÓN A "ZONA DE SERVICIOS", con inclusión de HOTEL RURAL, PUNTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA Y PUNTO DE RECARGA ELECTRICA DE VEHÍCULOS, en el terreno no Urbanizable sita en DS POLIGONO 163 6 POLÍGONO 129 PARCELA 17 000300100UG69C CARRETERA DEL TORCAL KM 5 DE ANTEQUERA (Málaga).

En cualquier caso debe ser declarado de utilidad pública, estando las zonas y áreas de servicio de las carreteras incluidas como actuaciones que podrán ser consideradas como actuaciones de interés público según el art. 8.2.1 del PGOU.

El utilidad pública e interés social se realizará de acuerdo con lo especificado en la Ley de

CSV: 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), y respecto del trámite municipal para su declaración se estará a lo reflejado en el informe jurídico que se emita para lo que se hace necesaria la aprobación del presente Proyecto de Actuación.

La ocupación de las instalaciones actuales es del 12,63%, y con la ampliación proyectada del 15,94% (una ampliación del 3,31%), por tanto se deberá autorizar la mayor ocupación según se refleja en el Proyecto de Actuación en base a lo establecido en el artículo 8.2.4.1b del PGOU vigente, justificándose dichos parámetros debido a que es una actividad existente que se pretende ampliar a uso hotelero, y para que sea viable este uso, se ve necesaria esta ampliación. Incluye anexo de viabilidad económica-financiera.

VISTO que con fecha 12 de enero de 2021, la T.A.G. emite informe jurídico con el código número 07E50017103800X5O4M7F8X1P8, en el que concluye, A la vista de cuanto antecede y dado que el Proyecto de actuación para AMPLIACIÓN DE LA ACTIVIDAD ACTUAL DE RESTAURACION A ZONA DE SERVICIOS CON INCLUSION DE HOTEL RURAL PUNTO DE INFORMACION TURISTICA Y PUNTO DE RECARGA ELECTRICA DE VEHICULOS EN TERRENO NO URBANIZABLE CARRETERA DEL TORCAL, cumple con los requisitos establecidos en virtud del artículo 42 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se emite informe jurídico favorable a la admisión a trámite del proyecto de Actuación, por lo que deberá elevarse al Pleno propuesta para la declaración de utilidad pública e interés social si así lo estiman.

VISTO así mismo que con fecha 26 de enero de 2021 y código 07E500174DFB00P0T7E8R2M2A3, se emite por la TAG de urbanismo adenda al informe jurídico en la que se refleja:

Conforme al acta de la sesión extraordinaria del Pleno celebrada el día 22 de julio de 2019 en el Excmo. Ayuntamiento de Antequera en el punto 9 sobre la delegación de competencias del pleno que legalmente son delegables en favor de la Junta de gobierno local , consta delegada la declaración de utilidad pública en dicho órgano de manera expresa.

Si bien siendo una competencia original del pleno como se recoge en el **artículo 82.2** del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por **Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre** (en adelante, **ROF**), es una exigencia el dictamen preceptivo previo de la Comisión informativa:

“En el orden del día sólo pueden incluirse los asuntos que hayan sido previamente dictaminados, informados o sometidos a consulta de la Comisión informativa que corresponda”.

Por lo que, con carácter previo a su aprobación por Junta de Gobierno deberá ser sometida a dictamen preceptivo de la comisión informativa de urbanismo.

Visto que con fecha 05 de febrero de 2021, se recibe Dictamen de la Comisión Informativa de Infraestructura, Obras, Urbanismo e Inversiones, con código número 07E500177D7000B6Y1K3O6O8W9, por el que en sesión ordinaria de fecha 05 de febrero de 2021 se dictamina Favorable y por mayoría dicho asunto.

Vistos los informes técnicos y jurídicos, visto el dictamen emitido favorablemente, y de conformidad con la exposición fáctica y jurídica que precede, la Presidencia a la vista de la

CSV: 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC360006B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL







Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

propuesta tramitada por la Unidad de Planeamiento y Desarrollo Industrial, propone la adopción del oportuno acuerdo.

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

1.- Declarar de Interés Público la actividad y actuaciones reflejadas en el Proyecto de Actuación para Ampliación de la Actividad actual de Restauración a “zonas de Servicios”, con inclusión de Hotel rural, Punto de Información Urbanística Turística y Punto de Recarga Eléctrica de Vehículos en el terreno no Urbanizable sita en DS Polígono 163 6, Pol. 129 Par. 17 000300100UG69C, Crta. Del Torcal Km. 5 del T.M. de Antequera, de acuerdo con lo especificado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU).

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.

2.- Admitir a trámite el Proyecto de Actuación para Ampliación de la Actividad actual de Restauración a “zonas de Servicios”, con inclusión de Hotel rural, Punto de Información Urbanística Turística y Punto de Recarga Eléctrica de Vehículos en el terreno no Urbanizable sita en DS Polígono 163 6, Pol. 129 Par. 17 000300100UG69C, Crta. Del Torcal Km. 5 del T.M. de Antequera, por el procedimiento prescrito en el artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del P.G.O.U.

3.- Autorizar la mayor ocupación y menor parcela según se refleja en el Proyecto de Actuación en base a lo establecido en el artículo 8.2.4.1b del PGOU vigente, La ocupación de las instalaciones actuales es del 12,63%, y con la ampliación proyectada del 15,94% (una ampliación del 3,31%), las normas generales del PGOU, establecen que con carácter extraordinario, el Ayuntamiento podrá autorizar una parcela menor y una ocupación mayor en casos debidamente justificados, como consecuencia de las características especiales de la actividad que se pretenda desarrollar, dichos parámetros debido a que es una actividad existente que se pretende ampliar a uso hotelero, y para que sea viable este uso, se ve necesaria esta ampliación.

4.- Someter a Información Pública el mencionado proyecto, por plazo mínimo de veinte días, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia así como en el Tablón de Edictos Municipal, y del proyecto en la página web del Ayuntamiento de Antequera, con llamamiento a los propietarios de terrenos o titulares de derechos incluidos en el ámbito del proyecto.

5.- Disponer que una vez concluido el plazo se remita una copia del expediente tramitado así como certificación de presente acuerdo, a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, a fin que emitan el preceptivo informe.

6.- Recabar los informes sectoriales de las administraciones con bienes afectados y en particular el informe de Carreteras para edificaciones y accesos e informe vinculante de la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA  
000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E50017AC3600O6B3N1R1Y1W2





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

Agencia Andaluza del Agua sobre dominio público hidráulico y zona inundable.

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,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50017AC36006B3N1R1Y1W2 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 18/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 19/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/02/2021 08:13:22

EXPEDIENTE:: 2020PROYA  
000007  
Fecha: 03/07/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO  
GENERAL



CSV: 07E50017AC36006B3N1R1Y1W2