



Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

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

**CERTIFICO:** Que en sesión ordinaria de JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de fecha 08 de febrero de 2021, adoptó, entre otros, el acuerdo que literalmente transcrito dice:

**19.- DE URGENCIA.- ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLAR NUEVAS HABITACIONES Y AMPLIAR LA OFERTA DE ALOJAMIENTO EN EL ACTUAL HOTEL -CONVENTO DE LA MAGDALENA- SITO EN LAS PARCELAS CATASTRALES 187 DEL POLÍGONO 106 Y LA PARCELA 46 DEL POLÍGONO 108 DEL T.M. DE ANTEQUERA PRESENTADO POR CONSOLIDACIÓN EMPRESARIAL S.L.. EXP. 2020-PROYA000010.**

Admitida por unanimidad de los siete miembros corporativos asistentes a la sesión, de los ocho que legalmente integran la Junta de Gobierno Local, la inclusión del presente punto fuera del orden del día por motivo de urgencia.

Se hace constar por el señor Secretario que, al incluirse el asunto fuera del orden del día por motivo de urgencia, no se cumple el plazo mínimo de antelación establecido en el artículo 177.2 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, por lo que no es posible proceder conforme ordena el apartado 1 del mismo artículo.

Se hace constar por el señor Interventor que, el presente punto de urgencia no cuenta con su informe, y supone que el proponente habrá entendido que no es necesario la fiscalización previa por parte de Intervención, y por eso no lo habrá solicitado.

Vistas las instancias registro de entrada número 2020 16130 de fecha 08/10/2020 y número 2020 20411 de fecha 10 de diciembre de 2020 presentadas en el Excmo. Ayuntamiento de Antequera, por D<sup>a</sup>. Inmaculada Pacheco Mariscal en representación de CONSOLIDACION EMPRESARIAL S.L., de solicitud de aprobación de PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLAR NUEVAS HABITACIONES Y AMPLIAR LA OFERTA DE ALOJAMIENTO EN EL ACTUAL HOTEL "CONVENTO DE LA MAGDALENA" sito en las parcelas catastrales 187 del polígono 106 y la parcela 46 del polígono 108 del T.M. de Antequera,

Constan los siguientes HECHOS:

PRIMERO: ANTECEDENTES.

- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 29 de diciembre de 2006 se acordó admitir a trámite el Proyecto de Actuación para la Rehabilitación del Convento de la Magdalena como Hotel de 4 estrellas en la denominada finca de la "Magdalena" en el T.M. de Antequera promovido por Antequera Dos S.L.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500178E2B00F3L4B9F510J8 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000010  
Fecha: 09/10/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F510J8





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

-Por acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día once de julio de dos mil ocho, se acordó prestar aprobación al Proyecto de Actuación para la Rehabilitación del Convento de la Magdalena como Hotel de 4 estrellas en la denominada finca de la "Magdalena" en el T.M. de Antequera promovido por Antequera Dos S.L, ratificado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha once de septiembre de dos mil ocho y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga núm. 233 de fecha 3 de diciembre de 2008.

- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria de fecha 11 de septiembre de 2008 se resolvió ratificar el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de julio de 2008 por el que se prestó aprobación al Proyecto de Actuación para la Rehabilitación del Convento de la Magdalena como Hotel de 4 estrellas en la denominada finca de la "Magdalena" en el T.M. de Antequera.

**SEGUNDO:**

Con fecha 08/10/2020 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, anexos y documentación complementaria. El 10 de diciembre de 2020 se presenta nueva memoria en la que se modifica el apartado de antecedentes así como el estudio económico y los anexos que del proyecto de actuación y la documentación complementaria presentada.

La descripción y objetivo que el Proyecto de Actuación hace de la actividad así como de las actuaciones a realizar es el de poder llevar a cabo la ejecución de 35 nuevas habitaciones. La tipología de estas nuevas habitaciones se modifica con respecto a las del proyecto de actuación anterior y será a modo de módulos habitacionales exteriores al edificio principal (actual edificio hotelero), cercanos entre sí y localizados en dos grupos en el interior de la finca en la que se ubica la actual actividad hotelera. Por tanto esta propuesta de actuación no afectará al edificio principal que conforma el Convento rehabilitado como hotel de cinco estrellas. Actualmente el Hotel cuenta con 21 habitaciones con las siguientes zonas comunes: restaurante, salones, spa, garaje cubierto y aparcamiento exterior. El nuevo modelo de alojamiento que se plantea consistirá en ofertar la posibilidad de que los turistas que visiten este establecimiento puedan decidir si alojarse en el actual hotel conventual o por el contrario optar por la posibilidad de alojarse en algunas de las habitaciones exteriores al edificio principal, que se han diseñado y proyectado para mejorar la actual oferta hotelera, cumpliendo los mejores estándares de construcción y respeto medioambiental, y que son el objeto de la ampliación de la capacidad de este establecimiento y de la redacción de este Proyecto de Actuación que nos ocupa. Cada grupo de habitaciones contará con una piscina de dimensiones 16 x10 metros (160 m2). Por tanto esta propuesta recoge la ejecución de dos piscinas, una por cada grupo de módulos. Estas piscinas dotarán de una mayor y mejor calidad turística a la finca y otorgarán más posibilidades de bienestar, recreo, confort y comodidades a los futuros visitantes, teniendo en cuenta las altas temperaturas que se alcanzan en el clima mediterráneo en la época estival.

En la finca existe una pista de pádel, que en la propuesta que ahora nos ocupa será reconvertida en un área de juegos para niños, a modo de parque infantil. Las habitaciones conforman módulos con un recibidor (4,48 m2), un baño (6,01 m2) y un dormitorio (19,88 m2), por lo que la superficie útil construida será de 30,38 m2. En planta la superficie total construida será de 41,26 m2.

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F510J8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500178E2B00F3L4B9F510J8 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000010  
Fecha: 09/10/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

TERCERO: A la vista de las instancias y la documentación aportada, se emite informe técnico sobre la admisión a trámite el 27 de enero de 2021, de código 07E5001753DD00A4J1O8G1W1V6, 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:

*La finca registral nº 54916, objeto del proyecto de actuación, está compuesta por las parcelas catastrales 187 del polígono 106 y la parcela 46 del polígono 108 del T.M. de Antequera, con referencias catastrales 29015A106001870000T y 29015A108000460000TS, respectivamente. La actuación se sitúa físicamente en la parcela 46 del Polígono 108. La parcela catastral 46 del Polígono 108, que es donde se sitúa físicamente la actuación y parte de la parcela catastral 187 del Polígono 106, están clasificadas por el PGOU en vigor (BOJA nº 212 de 29 de octubre de 2010) como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNS-MG) La Magdalena. El resto de la parcela catastral 187 del Polígono 106, está clasificada por el PGOU en vigor como Como Suelo No Urbanizable de Carácter Rural (SNU-R).*

*Según la documentación aportada, la actuación se realiza a más de 100 metros del arroyo barranco de la Magdalena.*

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

- *El Artículo. 7.1.1. del Tomo III de la Normativa Urbanística del PGOU vigente, referente al Régimen del suelo urbanizable no sectorizado, establece que: “podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social y los usos propuestos resulten compatibles con los usos previstos por el Plan en dicho suelo, sin obstaculizar su futuro desarrollo urbanístico. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y a las condiciones de edificación establecidas en la normativa del suelo no urbanizable del presente Plan para dichas actuaciones.*

- *La ficha urbanística del PGOU vigente correspondiente al Suelo Urbanizable No Sectorizado SURNS-MG, La Magdalena, establece:*

*“Se plantea en este ámbito una operación exclusivamente de carácter turístico con capacidad de complementar la oferta actualmente existente en el sector “Golf Antequera” consiguiendo así la alta cualificación turística a la que aspira la Ciudad de Antequera. El objetivo de “excelencia turística” que se plantea en este ámbito pasaría por concretar y definir un producto alternativo de especialización turística que genere una oferta diferenciada para este sector en la Ciudad de Antequera. B) Los usos permitidos serán los ligados directamente con la promoción turística de la ciudad: Hoteles (mínimo 4 estrellas), Centros Hospitalarios ligados al cuidado del cuerpo y la longevidad, Residencias de reciclaje deportivo, Residencias para mayores, Aparthoteles de gestión hotelera, Centros Deportivos, Parques y Circuitos de Senderismo y demás productos específicos en las leyes vigentes de la Comunidad Autónoma. Se excluye específicamente el uso residencial en todas sus modalidades y los campos de golf.”*

- *La Instrucción 13/2019, de la dirección general de ordenación del territorio y urbanismo, sobre el informe preceptivo de la comunidad autónoma, previsto en la Ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía, previo a la aprobación de los proyectos de actuación, establece en su punto 2:*

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F510J8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500178E2B00F3L4B9F510J8 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000010  
Fecha: 09/10/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

*“Los supuestos en los que la actuación requiere Proyecto de Actuación o Plan Especial, se pueden sistematizar en los siguientes tipos:*

*a) Actuaciones de Interés Público en suelo que tenga el régimen de no urbanizable.*

*Se consideran actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, aquellas “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 que tengan este régimen jurídico” (artículos 42.1 y 52.1.C LOUA), lo que incluye el suelo no urbanizable y el urbanizable no sectorizado del planeamiento vigente.*

.....

*“Se entenderá que un uso o actividad está permitido cuando no esté expresamente prohibido por el instrumento de planeamiento correspondiente y se considerará que está previsto cuando el citado instrumento de planeamiento contemple expresamente la posibilidad de dicho uso o actividad.”*

*En nuestro caso es un uso previsto por el planeamiento y un uso permitido según la ficha del PGOU.*

- El artículo 53 de la LOUA, referente al Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado en su apartado 2, establece:*

*“2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.*

- El artículo 8.3.1. referente al suelo urbanizable natural o rural (SNUR-R), establece en su apartado c) que se permiten entre otras las siguientes actuaciones:*

*c) Actuaciones de interés público que ineludiblemente hayan de emplazarse en el medio rural según se definen en el artículo 8.2.1. del presente Título.*

*El artículo 8.2.1 del PGOU, referente a actuaciones de interés Público en SNU, considera como actuaciones de interés público entre otras.*

*f) Equipamientos y dotaciones, recreativas, de ocio y esparcimiento, educativas y deportivas, religiosas y de bienestar social que por sus necesidades funcionales, dimensiones y características, requieran implantarse en el suelo no urbanizable.*

*Deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en la materia:*

- \* Establecimientos hoteleros y asimilados.*

- Es de aplicación el Artículo. 8.2.4.- Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.*

Según análisis económico presentado, la inversión es amortizable a 5 años, proponiéndose un plazo de duración de la cualificación de los terrenos de 30 años. El presupuesto estimado para la ejecución de los 35 módulos que conformarán las nuevas habitaciones del Hotel “La Magdalena”, junto con las dos piscinas complementarias de 160 metros cuadrados (una por



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500178E2B00F3L4B9F510J8 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000010  
Fecha: 09/10/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F510J8





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

cada grupo de módulos), asciende a 1.195.883 € (un millón ciento noventa y cinco mil ochocientos ochenta y tres euros).

Las conclusiones del informe técnico son las siguientes:

*En base a lo anterior, se emite informe técnico favorable para la admisión a trámite de proyecto de actuación con los siguientes condicionantes:*

- 1) *Según proyecto resulta una ocupación total tras la ampliación prevista del 1,71 % del 9,84%, incluyendo la zona de parking exterior existente, inferior al 18,70% del proyecto de actuación inicial, siendo la ocupación mayor del 5%, las normas generales del PGOU, establecen que con carácter extraordinario, el Ayuntamiento podrá autorizar 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, lo cual se justifica en Proyecto presentado. Deberá previamente autorizarse por el Ayuntamiento lo anterior.*
- 2) *Deberá contar con informe favorable de la Consejería de Turismo.*
- 3) *Según el artículo 13.3.g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (ahora Delegaciones Territoriales de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico) informar los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable, en aplicación del artículo 43.1.d) de la LOUA.*
- 4) *El trámite de utilidad pública e interés social se realizará 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).*

*Asimismo, se informa que con la actuación proyectada no existen riegos de nuevos asentamientos.*

TERCERO: Se emite así mismo el 5 de febrero de 2021 informe jurídico con el código número 07E50017793100Y5N1L0L5C6Q1, 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.*

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La Legislación aplicable es la siguiente:

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500178E2B00F3L4B9F510J8 en la web del Ayto. Antequera

#### FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54

EXPEDIENTE:: 2020PROYA  
000010  
Fecha: 09/10/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F510J8





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

- 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).
- Decreto 60/2010, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en 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.
- Ordenanza municipal reguladora de la prestación compensatoria para el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable.

SEGUNDO: Tal y como consta en el informe jurídico emitido de fecha 5 de febrero de 2021 con código número 07E50017793100Y5N1L0L5C6Q1,

Considerando que 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.

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.

Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Resultando que el objeto del Proyecto es la ejecución de 35 nuevas habitaciones. La tipología de estas nuevas habitaciones será a modo de módulos habitacionales exteriores al edificio principal (actual edificio hotelero), cercanos entre sí y localizados en dos grupos en el interior de la finca en la que se ubica la actual actividad hotelera y sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNSMG).

El resto de la parcela catastral 187 del Polígono 106, está clasificada como Suelo No Urbanizable de Carácter Rural (SNU-R).

Considerando la importancia en la delimitación y acreditación de la concurrencia del interés público de la actuación. Resultando ser 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).

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F510J8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500178E2B00F3L4B9F510J8 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021  
 MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000010  
 Fecha: 09/10/2020  
 Hora: 00:00  
 Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

Considerando 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 de la actividad que el Punto 4.4 del Proyecto que nos ocupa, se expone lo siguiente:

*“La finca en la que se localiza el actual “Convento de la Magdalena”, establecimiento hotelero para el cual se proyecta una ampliación de su oferta de alojamiento actual con 35 habitaciones más, se encuentra localizada en un entorno con un gran potencial natural, paisajístico y ambiental. Desde esta finca las vistas son espectaculares hacia la Vega de Antequera, la Peña de los Enamorados y la Cordillera Antequera (Torcal de Antequera y Sierra de Chimeneas). No es de extrañar que en el siglo XVI fuera escogida esta localización por una congregación de religiosos de la orden de San Pedro de Alcántara para ubicar un convento, buscando la tranquilidad y el sosiego que proporciona este entorno rural. Este fue uno de los objetivos fundamentales por los cuales se tomó la decisión de intervenir y rehabilitar este antiguo Convento para convertirlo en el Hotel que existe hoy en día, donde el visitante encontrará los servicios y la exclusividad de un hotel de 5 estrellas, pero en un entorno eminentemente natural y rural que proporciona al turista la tranquilidad y el sosiego que busca, desconectando de la ajetreada vida de la ciudad. Por tanto, este establecimiento hotelero, con la actuación de ampliación de su actual oferta de alojamiento que nos ocupa, brinda la posibilidad de disfrutar aún más de este entorno natural con una solución habitacional moderna e innovadora, muy personal, que permitirá desconectar aún más a aquel visitante que persiga y busque para su estancia suficientes garantías de calma y serenidad. Esta actuación brinda una opción de confort, calidad y exclusividad a modo de “ecolodge” y en el marco del concepto de “glamping”, cada vez más demandado por muchos turistas, que buscan la posibilidad de pernoctar en la naturaleza, pero con las condiciones de estancia que ofrecen los mejores hoteles. Por todo ello el fin pretendido con esta actuación, además de generar una mayor oferta de alojamiento para el Hotel “La Magdalena”, recoge los siguientes supuestos, objetivos e intereses sociales:*

*- Se trata de una actividad de bajo impacto ambiental y con un alto componente sociocultural, rural y natural. - Permite compatibilizar los servicios turísticos de alta calidad con la conservación de nuestro patrimonio natural, histórico y cultural. - Es un agente activador y dinamizador de la economía de las comarcas donde se localiza este tipo de turismo rural de calidad. - Generará un impulso positivo en la ciudad de Antequera para el empleo, y el sector de la construcción, turístico y de servicios. - Esta propuesta crea una oferta de alojamiento, no concentrada, de pequeña escala, diversa y con edificaciones que respetan la tipología constructiva tradicional (Convento de la*

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F5I0J8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500178E2B00F3L4B9F5I0J8 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000010  
Fecha: 09/10/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

*Magdalena) y con empleo de materiales modernos respetuosos con el medio ambiente y los efectos del cambio climático (minimización de emisiones). - Actividad que pone en contacto con la naturaleza a los visitantes. - Se trata de un turismo natural muy saludable que brinda la oportunidad de desconectar del mundo agitado o de la rutina del día, a través de refugios de paz y tranquilidad. - Posibilidad de practicar deporte al aire libre y en contacto con la naturaleza (campo de golf, senderismo-trekking, mountain-bike) - Posibilidad de practicar turismo gastronómico y cultural en la gran oferta que ofrece la ciudad de Antequera.*

*Con esta actuación el Hotel "Convento de la Magdalena" persigue ampliar su oferta hacia un grupo exclusivo de viajeros que, en la búsqueda de alojamiento en el medio rural, priorizan la búsqueda de estímulos sensoriales, sentimientos y emociones, que no proporcionan los tradicionales establecimientos hoteleros al uso. Buscan entornos naturales en los cuales encontrar confort, seguridad, desconexión, autenticidad... y la individualización. Para alcanzar estos fines hay que proporcionar una oferta de alojamiento muy personalizada, atrayente, singular y original en el que el contacto con la naturaleza y el confort vayan de la mano.*

*Con independencia de las justificaciones anteriores, estará en el ámbito de sus competencias que el Pleno del Ayuntamiento de Antequera tome en consideración otorgar el necesario interés social o utilidad pública para la actuación que se describe en este Proyecto de Actuación."*

Considerando que 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"

Resultando a los efectos del cumplimiento de las determinaciones del párrafo anterior que obra informe técnico Municipal favorable de fecha 27 de enero de 2021, concluyendo que *en base a lo anterior, se emite informe técnico favorable para la admisión a trámite de proyecto de actuación con los siguientes condicionantes: 1) Según proyecto resulta una ocupación total tras la ampliación prevista del 1,71 % del 9,84%, incluyendo la zona de parking exterior existente, inferior al 18,70% del proyecto de actuación inicial, siendo la ocupación mayor del 5%, las normas generales del PGOU, establecen que con carácter extraordinario, el Ayuntamiento podrá autorizar 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, lo cual se justifica en Proyecto presentado. Deberá previamente autorizarse por el Ayuntamiento lo anterior. 2) Deberá contar con informe favorable de la Consejería de Turismo. 3) Según el*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500178E2B00F3L4B9F510J8 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000010  
Fecha: 09/10/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F510J8





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

*artículo 13.3.g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (ahora Delegaciones Territoriales de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico).*

TERCERO: 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, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO: El contenido y la tramitación de los Proyectos de Actuación viene determinada en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/20021 citada respectivamente.

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

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

Vistos los informes técnicos y jurídicos emitidos favorablemente a la admisión a trámite, y de conformidad con la exposición fáctica y jurídica que precede, la Presidencia a la vista de la propuesta tramitada por la Unidad de Licencias de Obras, 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.- Admitir a trámite el PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLAR NUEVAS HABITACIONES Y AMPLIAR LA OFERTA DE ALOJAMIENTO EN EL ACTUAL HOTEL "CONVENTO DE LA MAGDALENA" sito en las parcelas catastrales 187 del polígono 106 y la parcela 46 del polígono 108 del T.M. de Antequera, solicitado por CONSOLIDACION EMPRESARIAL S.L.
- 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500178E2B00F3L4B9F510J8 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021  
MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54

EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000010  
Fecha: 09/10/2020  
Hora: 00:00  
Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F510J8





Excmo. Ayuntamiento  
Antequera

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 y autorizarse la mayor ocupación según se refleja en el Proyecto de Actuación en base a lo establecido en el artículo 8.2.4.1. b del PGOU.

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 07E500178E2B00F3L4B9F510J8 en la web del Ayto. Antequera	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE:: 2020PROYA 000010
	JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 10/02/2021 MANUEL BARON RIOS(P2901500E-AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA)-ALCALDE-PRESIDENTE - 10/02/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 10/02/2021 14:59:54	Fecha: 09/10/2020 Hora: 00:00 Und. reg:REGISTRO GENERAL

CSV: 07E500178E2B00F3L4B9F510J8

