

### ANEXO III

## MODIFICACION DEL PLAN DE ORDENACION URBANA DE ANTEQUERA PARA LA INNOVACION DEL PEPRI QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA MANZANA DEL EDIFICIO DE LOS ANTIGUOS JUZGADOS Y DEL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN ANTEQUERA.

### ESTUDIO SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CSV: 07E70025378800H5X2S9K4K2A6

CSV: 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70025378800H5X2S9K4K2A6 en la web del Ayto. Antequera

#### FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 13/07/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/07/2023 12:35:42

DOCUMENTO: 20232439048

Fecha: 13/07/2023

Hora: 12:35



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3 en la web del Ayto. Antequera

#### FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 13:53:22

APROBACION DEFINITIVAMENTE POR PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA DE FECHA 29 DE ENERO DE 2024

DOCUMENTO: 20242651099

Fecha: 06/03/2024

Hora: 13:53



# JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

## 1 OBJETO

Los estudios económico financieros, memorias o informes de sostenibilidad económica que, contemplan el Artículo 62 sobre Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el Artículo 22 del R.D.L. 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tienen por finalidad ponderar el impacto de las actuaciones urbanísticas en las haciendas públicas, con el fin de obtener un medio urbano caracterizado por una ocupación eficiente y racional del suelo, con infraestructuras y servicios necesarios y suficientes, evitando que se produzcan fenómenos indeseados de urbanizaciones fantasma derivadas de un afán desarrollista

En este sentido debemos señalar que la modificación del Plan de Ordenación Urbana de Antequera para la innovación del PEPRI que establece la ordenación detallada mediante estudio de ordenación de la manzana del edificio de los antiguos juzgados y del antiguo hospital san juan de dios en Antequera propuesta en este documento, se desarrolla en Suelo Urbano, sin dar lugar a incremento de edificabilidad, y únicamente con los siguientes objetivos:

- Adaptación del planeamiento a la realidad existente: traslado de los juzgados y hospital en 2007 y 1999 respectivamente.
- Corrección de la calificación errónea otorgada en el PEPRI al edificio existente situado en la esquina de Avenida Alameda de Andalucía con calle Picadero, edificado y destinado a uso residencial colectivo, contradictoria a la otorgada por el PGOU de 1986 que ya lo establecía como residencial.
- Adaptación del planeamiento a las determinaciones que se fijaron en la venta parcial de terrenos municipales incluidos en el ámbito. Señalar que esta venta que se realizó al objeto de adquirir un edificio destinado a equipamiento cultural necesario para la ciudad, el Teatro Torcal, catalogado como Bien de Catalogación General.
- Implantación de equipamientos, social, asistencial, u otros compatibles, ordenando de manera conjunta la totalidad del ámbito y fijando las relaciones con los espacios públicos colindantes al mismo.
- Recomposición de la imagen de ensanche burgués de este área del casco histórico, que configura el centro actual de la ciudad desde los espacios públicos, que, como señala el artículo 22 del P.E.P.R.I., está formado por edificaciones en manzana cerrada de viviendas plurifamiliares de los dos últimos siglos y viviendas unifamiliares singulares de mayores dimensiones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70025378800H5X2S9K4K2A6 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 13/07/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/07/2023 12:35:42

DOCUMENTO: 20232439048  
Fecha: 13/07/2023  
Hora: 12:35

CSV: 07E70025378800H5X2S9K4K2A6



CSV: 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 13:53:22  
APROBACION DEFINITIVAMENTE POR PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA DE FECHA 29 DE ENERO DE 2024

DOCUMENTO: 20242651099  
Fecha: 06/03/2024  
Hora: 13:53



## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

Debemos subrayar que los usos a implantar con la nueva ordenación no afectan a la capacidad o funcionalidad de las infraestructuras, servicios o dotaciones de la ordenación estructural en tanto que sus necesidades son sensiblemente inferiores que las exigencias propias del uso asignado hasta ahora sobre los terrenos (uso sanitario) y que se vino desarrollando hasta el traslado del mismo a la nueva ubicación (actual hospital Comarcal).

Las principales características de la actuación son:

- No se genera nuevo crecimiento urbano respecto al previsto en el instrumento objeto de innovación.
- No son necesarias nuevas operaciones de implantación o de mantenimiento de infraestructuras.
- No se hace necesaria la puesta en marcha y prestación de nuevos servicios.
- No se afecta de ninguna forma a obras de urbanización o conexiones externas al ámbito delimitado.
- No se generan indemnizaciones o gastos de similar naturaleza.
- Los valores de repercusión de los usos propuestos, son inferiores a los correspondientes al uso contemplado en el planeamiento vigente.

## 3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

### IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

La estimación del impacto de la actuación en las administraciones públicas afectadas se realiza sin considerar los costes de la urbanización, ni los ingresos provenientes de la venta del suelo ya urbanizado. En este apartado por tanto, se valoran los gastos derivados del mantenimiento, conservación y puesta en marcha y prestación de servicios al ámbito en relación a los ingresos generados por la actuación derivados del cobro de impuestos y otros conceptos.

### VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

- Viarios:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcenes, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.), señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

CSV: 07E70025378800H5X2S9K4K2A6

CSV: 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70025378800H5X2S9K4K2A6 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 13/07/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/07/2023 12:35:42

DOCUMENTO: 20232439048  
Fecha: 13/07/2023  
Hora: 12:35



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 13:53:22  
APROBACION DEFINITIVAMENTE POR PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA DE FECHA 29 DE ENERO DE 2024

DOCUMENTO: 20242651099  
Fecha: 06/03/2024  
Hora: 13:53



Existen varios ratios para valorar el coste de mantenimiento, como el utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX), que estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión.

Ahora bien, esta actividad ya se lleva a cabo por el municipio en el entorno de las actuaciones propuestas, sin que estas generen nuevas zonas viarias que demanden un mantenimiento adicional por lo que se considera que este concepto no crea nuevos gastos.

- **Abastecimiento y saneamiento:**

Los servicios de agua y alcantarillado en el municipio son gestionados por la empresa Aguas del Torcal (AdT). Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, AdT se hace cargo de la gestión integral del servicio. Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento y saneamiento, se sufraga junto con la prestación del servicio propiamente dicho, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del mismo.

De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión m<sup>2</sup>t anual, que se define en aproximadamente 25 €/100m<sup>2</sup>t.

Ahora bien, esta actividad ya se lleva a cabo por AdT en el entorno de las actuaciones propuestas (se aporta certificado en el Anexo V), sin que estas generen nuevas zonas de infraestructuras públicas que demanden un mantenimiento adicional por lo que se considera que este concepto no crea nuevos gastos.

- **Infraestructuras eléctricas:**

Al igual que ocurre con abastecimiento y saneamiento, será la Compañía Suministradora de Electricidad, en este caso Endesa, la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura por el Promotor con cargo a las obras de Edificación si fueran necesarias.

No supone cargo económico al Municipio.

- **Alumbrado público:**

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo lógico mantenimiento y las necesarias reposiciones, conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 1 €/20m<sup>2</sup>t anuales.

Ahora bien, esta actividad ya se lleva a cabo por el Ayuntamiento en el entorno de las actuaciones propuestas sin que estas generen nuevas zonas de infraestructuras públicas que demanden un mantenimiento adicional por lo que se considera que este concepto no crea nuevos gastos.

CSV: 07E70025378800H5X2S9K4K2A6

CSV: 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70025378800H5X2S9K4K2A6 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 13/07/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/07/2023 12:35:42

DOCUMENTO: 20232439048  
Fecha: 13/07/2023  
Hora: 12:35



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 13:53:22  
APROBACION DEFINITIVAMENTE POR PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA DE FECHA 29 DE ENERO DE 2024

DOCUMENTO: 20242651099  
Fecha: 06/03/2024  
Hora: 13:53



- Sistemas de espacios libre y zonas verdes:

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 4 €/m2 de media. Dado que en el ámbito se incorpora a la titularidad municipal suelo destinado a áreas Libres obtenemos un gasto estimado adicional tras la aprobación del presente documento para la conservación y mantenimiento anual de infraestructuras y espacios libres de:

360x4= 1.440,00 € anuales

#### DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN

En este punto, se identifican los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

- Operaciones corrientes
    - Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
    - Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc).
    - Tasas y otros ingresos: Ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc
    - Ingresos patrimoniales: Rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc)
  - Operaciones de capital
    - Enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.
- Por todo lo anterior, el desarrollo del ámbito traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento en forma de impuestos, como:

- Impuestos de un único pago

Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez. Principalmente se refieren a licencias de obras e impuesto de construcciones, según ordenanzas fiscales: La previsión es que estos ingresos se produzcan durante los aproximadamente tres años posteriores a la aprobación del presente documento.

CSV: 07E70025378800H5X2S9K4K2A6

CSV: 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70025378800H5X2S9K4K2A6 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 13/07/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/07/2023 12:35:42

DOCUMENTO: 20232439048  
Fecha: 13/07/2023  
Hora: 12:35



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 13:53:22  
APROBACION DEFINITIVAMENTE POR PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA DE FECHA 29 DE ENERO DE 2024

DOCUMENTO: 20242651099  
Fecha: 06/03/2024  
Hora: 13:53



- Impuestos periódicos

Son aquellos que se abonan periódicamente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- Impuesto de Circulación de Vehículos
- Tasa de recogida de basuras

Así pues, los ingresos totales serán:

- Licencias
- IBI
- Impuesto de Circulación
- Tasa Recogida de Basuras y alcantarillado

Se procede a realizar un cálculo estimativo considerando las tasas aplicables en el municipio, optando por elegir en casos de tasas o importes variables, aquellas que generan el ingreso inferior para en cualquier caso si es favorable siempre lo será. Los conceptos de ingresos calculados son los principales, pudiendo generarse otros adicionales en función de las actuaciones finales (actividades, terrazas,...), si bien para mantenernos del lado de la garantía no se tiene en cuenta.

#### Licencia

El coste de ejecución del inmueble residencial edificable como consecuencia de esta actuación (considerando los costes establecidos por el COA Málaga 2023) es de:

7.40 m2 techo x 871 €/m2 = 6.131.840 €

Se obtiene un ingreso estimado por licencia de obras de 220.746€

#### IBI

Se obtiene un IBI para la futura edificación estimado de 18.318,00€

#### Impuesto de circulación

La actuación puede llegar a generar 50 viviendas, y si se considera que cada una tendrá un vehículo se obtiene:

10.650,00€ anuales

#### Tasa Recogida de Basuras y alcantarillado

Aplicada a cada vivienda se obtiene: 5.730,00 € anuales

CSV: 07E70025378800H5X2S9K4K2A6

CSV: 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70025378800H5X2S9K4K2A6 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 13/07/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/07/2023 12:35:42

DOCUMENTO: 20232439048  
Fecha: 13/07/2023  
Hora: 12:35



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 13:53:22  
APROBACION DEFINITIVAMENTE POR PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA DE FECHA 29 DE ENERO DE 2024

DOCUMENTO: 20242651099  
Fecha: 06/03/2024  
Hora: 13:53



Dado que se trata de determinar los ingresos medios anuales, tan sólo se han estimado aquellos que son periódicos:

IBI.....	18.318,00€
Impuesto de Circulación.....	10.650,00€
Tasa Recogida de Basuras.....	5.730,00 €
TOTAL.....	34.698,00€

El Balance entre gastos e ingresos estimados es muy favorable en favor de la Administración, no generando impactos negativos.

### 3. CONCLUSIÓN

En consecuencia podemos afirmar:

- No se genera impacto en las haciendas públicas.
- Se genera suficiente y adecuado suelo destinado a usos productivos.
- Se generarán ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física propuesta.
- Se generarán ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación potencial prevista.

Atendiendo a estos datos se determina el coste de las infraestructuras y servicios, así como los ingresos que la Hacienda Pública obtiene como consecuencia del desarrollo del ámbito.

Las cifras resultantes indican un resultado, positivo o negativo, que permite sacar las conclusiones sobre el impacto que la actuación de urbanización tiene sobre la Hacienda de la Administración afectada, y por tanto determinar la sostenibilidad o no de la actuación.

Atendiendo a los parámetros indicados, se puede concluir que el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo, dado que los ingresos anuales que genera son superiores a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios.

CSV: 07E70025378800H5X2S9K4K2A6

CSV: 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70025378800H5X2S9K4K2A6 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 13/07/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/07/2023 12:35:42

DOCUMENTO: 20232439048  
Fecha: 13/07/2023  
Hora: 12:35



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002873DB00P4B1X9M8M3M3 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
FRANCISCO FERNANDEZ YERA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 13:53:22  
APROBACION DEFINITIVAMENTE POR PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA DE FECHA 29 DE ENERO DE 2024

DOCUMENTO: 20242651099  
Fecha: 06/03/2024  
Hora: 13:53

