

## ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

ANTEQUERA

*Obras y Urbanismo*

### A n u n c i o

*Expediente:* 974/2010.

Por acuerdo del excelentísimo Ayuntamiento Pleno, de fecha 18 de junio de 2012, se ha acordado la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUNUC-HM “Huertos de la Moraleda” del PGOU de Antequera, promovido a iniciativa particular por “Proyectos de Inversiones D&M, Sociedad Anónima” y redactado por el arquitecto don Jesús María Diéguez Pazos.

Lo que se hace público para su entrada en vigor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como, lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El mencionado Plan parcial, ha sido anotado en el Libro de Registros de Instrumentos de Planeamiento, folio número 71, sección: Instrumento de Planeamiento, tomo 1 y en el Registro Autonómico con el número 5359, Libro de Registro: Antequera, sección: Instrumento de Planeamiento.

Siendo el texto de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas aprobadas, el que se detalla a continuación:

#### 7. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los epígrafes que siguen, tienen por finalidad, regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial y fijar las condiciones que deben cumplir los planos y proyectos que desarrollan la ordenación.

##### 7.1. Clasificación del suelo

El PGOU clasifica el sector, como suelo urbano no consolidado.

Las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial, tendrán la consideración de edificables en las condiciones que señala este y cuando reúnan los requisitos fijados por el Plan General y la Ley,

##### 7.2. Facultades del derecho de propiedad

Se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el Plan General, que determina, una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, lo siguiente:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector.
- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, en los términos que se deriven del sistema de actuación, así como, los deberes inherentes a los plazos de edificación que fija el PGOU y la Ley.
- El derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto (AR-4 a).
- El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación.
- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
- Conservar y mantener las zonas públicas hasta su recepción por el Concello y el de las privadas sin limitación de periodo, de acuerdo con los artículos 67 y 70 del Reglamento de Gestión.

##### 7.3. Calificación del suelo en el Plan Parcial

El Plan Parcial realiza una calificación pormenorizada de su ámbito, distinguiéndose las zonas siguientes:

- ZONA A Usos Terciarios - Comercial y Espacios Libres de uso y dominio público.
- ZONA B Residencial, TE - Comercial y Espacios Libres de uso y dominio público

- ZONA C Residencial y Servicios de interés público y social - parque deportivo.
- ZONA D Residencial, TE - Comercial, espacios libres de uso y dominio público y servicios de interés público y social-comercial.
- ZONA E Espacios Libres de uso y dominio público.
- Red viaria, aparcamientos públicos y sendas peatonales.

##### 7.4. Estudios de detalle

En principio, el desarrollo de este Plan Parcial no prevé la obligatoriedad ni la necesidad de redactar ni tramitar Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes asignados a las diferentes zonas.

No obstante, se podrán formular Estudios de Detalle, con carácter voluntario, con exclusiva finalidad de:

- Situar las edificaciones de equipamientos permitidas.
- Otras finalidades análogas.

De acuerdo con las determinaciones establecidas por el artículo 15 de la LOUA.

##### 7.5. Parcelaciones

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas por los artículos 66 a 68 de la LOUA.

Las parcelaciones urbanísticas, están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal.

En el Plan Parcial se incluye un plano parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El plano parcelario es indicativo, por ello debe entenderse como la propuesta base del Plan Parcial que se concretará en la ejecución del correspondiente Proyecto de Reparcelación (artículos 100 a 104 de la LOUA), siempre que no resulten parcelas menores que las mínimas.

##### 7.6. Agrupamiento de parcelas

A criterio de los propietarios, se pueden agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Estos actos no precisan de licencia municipal previa, pero las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que señalan las ordenanzas generales y específicas del Plan Parcial.

##### 7.7. Segregación de parcelas. Parcela mínima

Se podrá dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no serán menores de 120 m<sup>2</sup>.
- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.
- Se resuelva adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originario.
- La nueva parcelación será objeto de licencia.

##### 7.8. Proyectos de urbanización

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial tiene por finalidad la de llevar a la práctica la realización material del Plan.

Cumplirá las Normas Técnicas de Urbanización que establece el Plan General (Título V-Tomo IV) y lo estipulado por la LOUA. (Artículos 98 y 99).

##### 7.9. Proyectos de control arqueológico

En la zonificación arqueológica de tipo 2, podrán desarrollarse durante la ejecución de las obras, siempre que se haya obtenido autorización de la actividad de la Consejería de Cultura, con la previa tramitación del correspondiente Proyecto de Control Arqueológico de movimientos de tierra.

Realizada la intervención arqueológica y evaluados sus resultados, la Delegación Provincial de Cultura y el Ayuntamiento de Antequera, determinarán tanto la ejecución de las obras de acuerdo con el proyecto como las condiciones a incluir en el mismo, iniciándose entonces la tramitación de la oportuna licencia de construcción.

## 8. ORDENANZAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

## 8.1. Ordenanzas generales de la edificación

## 8.1.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones a las que se tendrá que ajustar la edificación son las Ordenanzas generales del PGOU, complementadas con las Ordenanzas específicas de cada zona.

A estos efectos, en todos aquellos extremos que el presente Plan Parcial no especifique, los términos utilizados en las mismas se entenderán conformes con los conceptos enumerados en las Normas Regulatorias de Usos y Regulatorias de la edificación del PGOU de Antequera.

## 8.1.2. CONDICIONES GENERALES DE USO

Los usos que se consideran en el Plan Parcial son todos los pormenorizados y los permitidos en las Ordenanzas Específicas de Manzana Cerrada (MC) y Terciario (TE). Las condiciones y nivel de exigencia que regularán estos usos en los distintos tipos de suelo, son las consideradas en el Título III (Normas reguladoras de uso) de la Normativa Urbanística del Plan General de Antequera.

## 8.2. Ordenanzas específicas

## 8.2.1. ORDENANZA ESPECÍFICA NÚMERO 1 - MANZANA CERRADA (MC)

## a) DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

La edificación se dispone alineada a vial y adosándose por sus medianeras, configurando manzanas de tipos diferentes según el parcelario del Plan Parcial.

Los objetivos, enumerados por el PGOU, son los siguientes:

- Aplicar la Ordenanza a todas las extensiones residenciales de los bordes del Casco Histórico.
- Introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que sustenta el crecimiento.

## b) DELIMITACIÓN

La Ordenanza es de aplicación en las áreas de desarrollo de la edificación, con uso residencial, representadas en los planos y documentación del Plan Parcial.

## c) CONDICIONES DE ORDENACIÓN

## 1. Parcelación. Condiciones de la parcela.

Será edificable toda parcela que cumpla las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 metros cuadrados.
- Longitud mínima de fachada a vial; 6,00 metros.
- Fondo mínimo de parcela: 9,00 metros.
- Sus lados laterales (medianeros), no formen ángulos inferiores a 80° con la alineación.
- Su forma permita la dotación de plazas de aparcamiento, mínima exigible.

## 2. Edificación neta

La superficie de techo edificable, será la que fija el presente Plan Parcial para cada una de las zonas y parcelas en el cuadro del punto 4.1 de esta Memoria.

## 3. Alineaciones.

- a) La fachada de la edificación, deberá coincidir con la alineación del vial.
- b) Las alineaciones vienen definidas en los planos de Alineaciones y Rasantes del Plan Parcial.
- c) Por motivos de composición de las fachadas y sin que ello de lugar a ningún caso, a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos de la edificación, sobre la alineación del vial, en plantas superiores a la baja, siempre que sirvan como terrazas entrantes y que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes. En todo caso, la profundidad de este retranqueo será, como máximo, igual o menor que la altura libre entre plantas y la anchura del propio retranqueo.

## 4. Profundidad máxima edificable.

Se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado siguiente.

## 5. Ocupación máxima de parcela.

- a) El porcentaje máximo de ocupación de la parcela, será del 100% en planta baja y del 85 % en las plantas altas.
- b) Excepcionalmente, en parcelas que den fachada a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 8,00 metros y su profundidad igual o inferior a 15,00 metros, no permita concebir la existencia de un patio de luces o de un patio de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.
- d) Condiciones de la edificación.

Altura máximo y número de plantas.

En el ámbito del Plan Parcial, se autorizan, sobre rasante, dos plantas con aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones estipuladas en las Ordenanzas Generales.

Las alturas en metros vienen determinadas en la tabla siguiente.

	ALTURA MÁXIMA (METROS)	ALTURA MÍNIMA (METROS)
PLANTA BAJA	4,50	2,50
PLANTA ALTA	3,50	2,50

## e) Condiciones de uso.

Solo se admiten los siguientes usos:

- 1) Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar y unifamiliar.
- 2) Usos compatibles: Industria exclusivamente de 1.ª Categoría.  
Terciario.  
Equipamiento comunitario (excepto cementerios y tanatorios).  
Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

## f) Aparcamientos y garajes en los edificios.

Los edificios plurifamiliares, se dotarán obligatoriamente de plazas de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de una plaza por vivienda y/o por cada 75 metros cuadrados de locales comerciales u otros usos.

Los aparcamientos se permiten solamente en las plantas de sótanos y en la planta baja, excepción hecha de los edificios con uso exclusivo destinado a aparcamiento, donde se dedicarán todas las plantas a dicho uso, a excepción de la planta de cubierta.

## g) Condiciones estéticas particulares.

Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan las siguientes directrices, exceptuándose los grandes edificios de equipamientos y construcciones singulares que exigen criterios particulares en su diseño y composición.

1. Los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, se diseñarán conjuntamente como una unidad global integrada en el proyecto, con el fin de controlar y cualificar el diseño arquitectónico del conjunto del edificio.
2. Los proyectos de edificación, deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes.

## 8.2.2. ORDENANZA ESPECÍFICA NÚMERO 2 - ZONA DE TERCIARIO (TE)

## a) DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Compete esta ordenanza a la parcela de la Zona A destinada exclusivamente a usos terciarios y, con carácter general las zonas comerciales que puedan proyectarse en las Zonas B, C y D del PPO.

## b) PARÁMETROS DE LA ORDENANZA - EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS

En concordancia con su carácter de equipamiento, la edificabilidad máxima se recoge en el cuadro 4.1). Así en la parcela de la Zona A, será de 4.750 m<sup>2</sup> y la ocupación máxima de parcela, será del 4.000 m<sup>2</sup>,

de forma tal que permita las separaciones a linderos públicos y privados señalados en el plano de alineaciones del PPO.

En el resto de las zonas la edificabilidad máxima, es la recogida en el cuadro 4.1) del Anexo a la Memoria.

La altura máxima edificable, en el caso de edificio exclusivo, será de 10 metros, incluyendo un máximo de dos plantas. En edificios compartidos con otros usos, las alturas máximas y mínimas son las fijadas en la Ordenanza específica número 1 de Manzana Cerrada.

c) PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima; 600 metros cuadrados.

Longitud mínima de fachada: 15 metros.

Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

f) APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Los edificios plurifamiliares, se dotarán obligatoriamente de plazas de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de una plaza por vivienda y/o por cada 75 metros cuadrados de locales comerciales u otros usos.

Los aparcamientos se permiten solamente en las plantas de sótanos y en la planta baja, excepción hecha de los edificios con uso exclusivo destinado a aparcamiento, donde se dedicarán todas las plantas a dicho uso, a excepción de la planta de cubierta.

g) CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan las siguientes directrices, exceptuándose los grandes edificios de equipamientos y construcciones singulares que exigen criterios particulares en su diseño y composición.

1. Los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, se diseñarán conjuntamente como una unidad global integrada en el proyecto, con el fin de controlar y cualificar el diseño arquitectónico del conjunto del edificio.
2. Los proyectos de edificación, deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes.

8.2.3 ORDENANZA ESPECÍFICA NÚMERO 2 - ZONA DE TERCARIO (TE)

a) DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Compete esta ordenanza a la parcela de la Zona A destinada exclusivamente a usos terciarios y, con carácter general las zonas comerciales que puedan proyectarse en las Zonas B, C y D del PPO.

b) PARÁMETROS DE LA ORDENANZA - EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS

En concordancia con su carácter de equipamiento, la edificabilidad máxima se recoge en el cuadro 4.1). Así, en la parcela de la Zona A será de 4.750 m<sup>2</sup>t y la ocupación máxima de parcela, será del 4.000 m<sup>2</sup>, de forma tal que permita las separaciones a linderos públicos y privados señalados en el plano de alineaciones del PPO.

En el resto de las zonas, la edificabilidad máxima es la recogida en el cuadro 4.1) del Anexo a la Memoria.

La altura máxima edificable, en el caso de edificio exclusivo, será de 10 metros, incluyendo un máximo de dos plantas. En edificios compartidos con otros usos, las alturas máximas y mínimas son las fijadas en la Ordenanza específica número 1 de Manzana Cerrada.

d) PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima; 600 metros cuadrados

Longitud mínima de fachada: 15 metros

Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

d) SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS

Serán los señalados en el plano de alineaciones del PPO.

e) CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO HOTELERO

Toda parcela enclavada en cualquiera de las zonas residenciales definidas por el Plan Parcial, puede ser destinada a uso hotelero, en cuyo caso los parámetros edificatorios habrán de ser los siguientes:

- i) Edificabilidad máxima: La edificabilidad de la zona en que se enclava.
- ii) La ocupación será señalada en los planos de ordenación como "área de desarrollo de las edificaciones".
- iii) Deberá cumplirse el parámetro de altura máxima de la ordenanza específica número 1 (MC), permitiendo el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones de las Ordenanzas Generales de este PPO.
- iv) En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la Calificación Provisional o informe favorable otorgados por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones o ente autonómico equiparable.

f) GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

A los efectos de esta Plan, se entiende como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 metros cuadrados y que se destine a suministrar al público más de un solo tipo de productos incluidos los de alimentación.

La regulación de estos usos quedará sometida al cumplimiento de la vigente Ley de Comercio de Andalucía.

En todo caso, le será de aplicación el artículo 30 de la Ley de ordenación del Territorio (Ley 1/1994) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

g) CONDICIONES DE USO

- 1) Uso pormenorizado: Terciario en todas sus modalidades.  
Cuando se trate de una gran superficie comercial, tal como viene definida en la legislación vigente en materia de comercio, estará sujeta a las condiciones de uso y tramitación establecidas en dicha legislación.
- 2) Usos compatibles: Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)  
Equipamiento privado de tipo sanitario, asistencial, social o educativo.  
Los usos de equipamiento, tanto el comunitario como el privado deberán ubicarse de modo que cuenten con acceso independiente.  
Aparcamientos y servicios técnicos de infraestructuras urbanas.

h) APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Los edificios se dotarán obligatoriamente de plazas de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de una plaza por cada 75 metros cuadrados de local comercial.

8.2.3. ORDENANZA ESPECÍFICA NÚMERO 3 - ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

a) DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Es de aplicación esta Ordenanza a todas las zonas que ordena el PP, donde se generan las dotaciones para espacios libres de uso y dominio público.

b) CONDICIONES DE UTILIZACIÓN Y USO

Estos espacios deberán urbanizarse con arbolado y jardinería adecuada a las condiciones climáticas de la zona, dotándolas de servicios y elementos ornamentales.

Se permitirán pequeñas instalaciones de juegos y deportes, siguiendo, en todo caso, lo establecido para estos usos por el PGOU de Antequera.

Estas instalaciones serán públicas y no limitará o interferirán el uso normal de los jardines, ni las vistas, ni su calidad vegetal.

**8.2.4. ORDENANZA ESPECÍFICA NÚMERO 4 - SERVICIOS URBANÍSTICOS****a) DEFINICIÓN Y OBJETIVOS**

Es de aplicación a todos los terrenos destinados al establecimiento o paso de las redes de servicios necesarios.

**b) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN**

En general, las instalaciones de servicios, serán subterráneas y solo en casos debidamente justificados por las necesidades del servicio, se autorizan pequeñas edificaciones con una altura máxima de 4,00 metros y una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>.

En todo caso, se ocultará mediante una pantalla vegetal y retranqueadas del viario y la edificación residencial un mínimo de 5 metros.

**8.2.5. ORDENANZA ESPECÍFICA NÚMERO 5 - RED VIARIA Y APARCAMIENTOS****a) DEFINICIÓN Y OBJETIVOS**

Es de aplicación a todo el sistema viario contemplado en el Plan Parcial.

**b) CONDICIONES ESPECÍFICAS**

Se estará a lo establecido por las Normas Técnicas sobre la Red Viaria (artículo 5.5-Título V-Tomo IV) del PGOU del Ayuntamiento de Antequera.

Antequera, 1 de agosto de 2012.

El Alcalde, firmado: Manuel Jesús Barón Ríos.

**1 0 5 8 6 / 1 2**

**A R D A L E S****A n u n c i o**

Aprobado inicialmente por la Corporación, en sesión de fecha 21 de marzo de 2013, el Presupuesto General para el ejercicio de 2013, que comprende el de la Corporación y el del Patronato Municipal de Turismo, y no habiéndose presentado reclamaciones al mismo durante el plazo de exposición pública, procede elevarlo a definitivo y publicar el presente anuncio de conformidad con el artículo 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**PRESUPUESTO GENERAL DE LA ENTIDAD LOCAL****ESTADO DE INGRESOS****Resumen por capítulos**

CAPÍTULO	EXPRESIÓN	PRESUPUESTO CORPORACIÓN	PRESUPUESTO PATRONATO	
			MUNICIPAL TURISMO	TOTAL
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>				
I	IMPUESTOS DIRECTOS	1.205.669,84		1.205.669,84
II	IMPUESTOS INDIRECTOS	16.500,00		16.500,00
III	TASAS Y OTROS INGRESOS	259.000,00	220.000,00	479.000,00
IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	766.953,27	40.000,00	806.953,27
V	INGRESOS PATRIMONIALES	39.324,72	100,00	39.424,72
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>				
VI	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	1.000,00		1.000,00
VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	444.061,09		444.061,09
IX	PASIVOS FINANCIEROS			
TOTAL		3.732.508,92	260.100,00	2.992.608,92

**ESTADO DE GASTOS****Resumen por capítulos**

CAPÍTULO	EXPRESIÓN	PRESUPUESTO CORPORACIÓN	PRESUPUESTO PATRONATO	
			MUNICIPAL TURISMO	TOTAL
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>				
I	GASTOS DE PERSONAL	872.800,81	189.800,00	1.062.600,81
II	GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	829.858,07	58.900,00	888.758,07
III	GASTOS FINANCIEROS	51.000,00	400,00	51.400,00
IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	371.945,51		371.945,51
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>				
VI	INVERSIONES REALES	511.578,78	11.000,00	522.578,78
VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			
VIII	ACTIVOS FINANCIEROS			
IX	PASIVOS FINANCIEROS	74.551,55		74.551,55
TOTAL		2.711.734,72	260.100,00	2.971.834,72