

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

CORRECCIÓN de errores del Anuncio de 17 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 13 de junio de 2013 de la Sección de Urbanismo, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a Revisión de PGOU de Antequera (Málaga) que aprueba definitivamente el Expediente de Justificación de Cumplimiento para el levantamiento de las determinaciones suspendidas de la actuación ED-LV «Residencial Las Villas» (BOJA núm. 209, de 23.10.2013).

Advertido error material en el texto del anuncio del acuerdo, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 209, de 23 de octubre de 2013, procede su corrección en los siguientes términos:

Primero. En el segundo párrafo del Anuncio, tras el encabezamiento, donde dice:

«Se dispone la publicación, como Anexo I, del Acuerdo adoptado», debe decir:

«Se dispone la publicación, como Anexo I del Acuerdo adoptado, junto con los Anexos II y III, con ficha y memoria justificativa, respectivamente».

En Málaga, a 13 de junio de 2013. El Vicepresidente Segundo de la Comisión. Sección Urbanismo. Fdo.: Javier Carnero Sierra.

ANEXO II

Suelo Urbano Consolidado ED-LV

SUELO URBANO CONSOLIDADO **ED-LV** **RESIDENCIAL LAS VILLAS** **ED-LV**

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| IDENTIFICACIÓN | ED-LV RESIDENCIAL LAS VILLAS |
| HOJA: P.B.1-04 | ANTEQUERA |
| NÚCLEO URBANO / ZONA: | |

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO | ÁREA DE REPARTO | APROVECHAMIENTO MEDIO UN/M2 | APROVECHAMIENTO OBJETIVO US | APROVECHAMIENTO SUBJETIVO US | 10% CESIÓN US | EXCESO APROVECHAMIENTO US |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|---------------------------|
| 6.210 | | | | | | |
| USO GLOBAL | COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2 | TECHO MÁXIMO M2T | DENSIDAD MÁXIMA VIVI/HA | NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS | %TECHO VPO | TECHO MÍNIMO VPO |
| Residencial | según ordenanza | según ordenanza | | | | |

OBJETIVOS Y CRITERIOS: ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A) Se trata del cambio de uso del Hotel las Villas de Antequera situado en la Calle Cruz Blanca a uso residencial y reordenación de la edificación en la confluencia de las calles Cruz Blanca y Campillo Alto.
 B) Para ello el Plan propone un cambio de calificación, actualmente terciario, sustituyéndola por residencial en ordenación abierta (OA) y definiendo un ámbito para la realización de Estudio de Detalle. El ámbito definido engloba asimismo la parcela de unifamiliar aislada ubicada en el ángulo norte entre las calles Cruz Blanca y Campillo Alto.
 C) El Estudio de Detalle se ajustará a las alineaciones establecidas por el PGOU en su Plano de Alineaciones y deberá proponer una volumetría y estudio de alturas adecuados que solucionen la diferencia de cotas entre ambas calles.
 D) Los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de plantas se definirán de acuerdo con el Ayuntamiento a partir de la aplicación de la ordenanza y del Estudio de Detalle.
 E) En cualquier caso la altura máxima de la edificación no superará la de PB+4.
 F) Serán de obligado cumplimiento las *Medidas de Protección*, *Cap. 5. Título II de la Normativa Urbanística del PGOU*, en particular, el control arqueológico se realizará según lo establecido en el art. 2.5.29 de dichas Normas.

| DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS | USO COMPATIBLE | % MÁXIMO DE USO COMPATIBLE | USO PROHIBIDO | ORDENANZA DE APLICACIÓN | ALTURA MÁXIMA N° DE PLANTAS |
|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | según ordenanza | | según ordenanza | (OA) | Planta Baja+4 |

CARGAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN

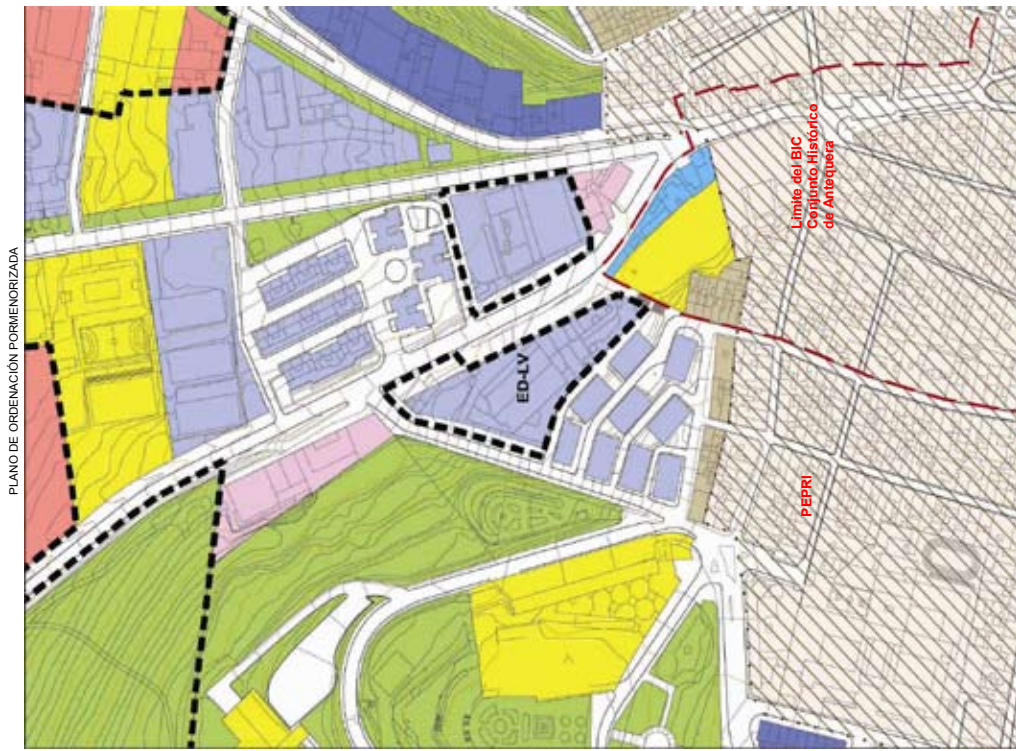
- Deberá costear y ejecutar las obras de urbanización resultantes.
- Deberá realizar estudio arqueológico previo.

AFECCIONES

Yacimiento Arqueológico nº 51, Casco Urbano de Antequera; con anterioridad a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se realizarán los estudios arqueológicos previos determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto presentado, según dispuesto en el art.29 de la ley LPHIA-2007. Los resultados serán valorados por dicha Consejería que, en su caso, establecerá las cauteles arqueológicas apropiadas y la viabilidad de la actuación urbanística.

GESTION Y PROGRAMACION

| SISTEMA DE ACTUACION | INSTRUMENTO DE DESARROLLO | ÁREA DE REPARTO | APROVECHAMIENTO MEDIO | PARTICIPACION EN LOS COSTES DE INFRAESTRUCTURAS | PLAZO DE EJECUCION |
|----------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|---|--------------------|
| | ESTUDIO DE DETALLE | | | | |



BIENES PATRIMONIALES AFECTADOS (Ref: Plano de Ordenación Estructural P.A-21, Plano de Afecciones y Protecciones I.B-02)
 La unidad de ejecución esta parcialmente incluida en ámbito del Yacimiento Arqueológico nº 51, Casco Urbano de Antequera, zonificación arqueológica con protección Tipo 2.

ANEXO III

2. Memoria justificativa.

2.1. Descripción de las actuaciones según el PGOU.

El PGOU describe las actuaciones y justifica su nueva ordenación reflejando que:

f. En relación con el suelo urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Tras el análisis realizado, se modifican los Estudios de Detalle propuestos, quedando de la siguiente manera:

ED-OP «Residencial Opel» y ED-LV «Residencial Las Villas». Se mantienen, pues por las dimensiones y ubicación de los mismos (en medio de la trama urbana de Antequera) se consideran actuaciones sobre suelo urbano consolidado. Además el Plan Vigente ya les asignaba un uso lucrativo (en ningún caso equipamiento) según las ordenanzas que les eran de aplicación (comercial). Se consideran actuaciones naturales de desarrollo del suelo urbano y se les marca la necesidad de realizar un estudio de detalle, exclusivamente para controlar las alineaciones al vial al que dan fachada.

Así mismo reflejan en una ficha las características y condicionantes del desarrollo, y que son:

Objetivos y criterios: Ordenación pormenorizada preceptiva.

A) Se trata del cambio de uso del Hotel las Villas de Antequera situado en la Calle Cruz Blanca a uso residencial y reordenación de la edificación en la confluencia de las calles Cruz Blanca y Campillo Alto.

B) Para ello el Plan propone un cambio de calificación, actualmente terciario, sustituyéndola por residencial en ordenación abierta (OA) y definiendo un ámbito para la realización de Estudio de Detalle. El ámbito definido engloba asimismo la parcela de unifamiliar aislada ubicada en el ángulo norte entre las calles Cruz Blanca y Campillo Alto.

C) El Estudio de Detalle se ajustará a las alineaciones establecidas por el PGOU en su Plano de Alineaciones y deberá proponer una volumetría y estudio de alturas adecuados que solucione la diferencia de cotas entre ambas calles.

D) Los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de plantas se definirán de acuerdo con el Ayuntamiento a partir de la aplicación de la ordenanza y del Estudio de Detalle.

En cualquier caso la altura máxima de la edificación no superará la de PB+4.

E) Serán de obligado cumplimiento las Medidas de Protección, Cap. 5, Título II de la Normativa Urbanística del PGOU, en particular, el control arqueológico se realizará según lo establecido en el art. 2.5.29 de dichas Normas.

Cargas y condiciones de ejecución.

1. Deberá costear y ejecutar las obras de urbanización resultantes.

2. Deberá realizar estudio arqueológico previo.

En cualquier caso analizando el PGOU en su totalidad (normativa, planos y fichas de desarrollo), se aprecia que el eje de acceso a la ciudad de Antequera desde el norte (prolongación de la Ctra. de Córdoba y la Avda. de la Estación), está conformada por una arquitectura mayoritariamente residencial (libre o de protección oficial), así como equipamientos públicos (colegio, ambulatorio), teniendo todos ellos tipología y características de Ordenación Abierta, siendo claramente la voluntad del Plan la de unificar una imagen urbana en el acceso a la misma, por lo que plantea el cambio de uso (y por tanto de tipología) tanto en el solar que nos trae causa como en el denominado "Residencial Opel" (del que ya se ha procedido al levantamiento de la suspensión). En ambos casos, las dimensiones de los solares (similares dimensiones a los actualmente desarrollados) y los usos y edificaciones existentes sobre los mismos lo diferencian de aquellos que el Plan considera como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-ES Avenida de la Estación y SUNC-VR Villa Romana).

2.2. Justificación de su condición de urbano según el art. 45.2.B de la LOUA.

El art. 45.2.B.b de la LOUA en base al cual se suspende la actuación específica:

Artículo 45. Suelo urbano.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

...

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

...

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

Que en la actualidad el solar cuenta con una edificación destinada a hotel, y que todas las actividades que se llevan a cabo en la parcela objeto de informe cuentan con los servicios urbanísticos que se reflejan en el art. 45.1 de la LOUA en funcionamiento, suficientes para poder desarrollar el Estudio de Detalle según lo dispuesto en la ficha de desarrollo del ámbito.

Que la documentación presentada justifica el hecho de, aún considerando el cambio de uso y los parámetros asociados a él, ser considerado como suelo urbano, pues cuenta con todas las dotaciones de infraestructura necesarias para ser considerado como tal según el art. 45.1 de la LOUA.

A este respecto, se adjunta certificado de la Empresa Municipal de Abastecimiento de Aguas de Antequera, Aguas del Torcal, S.A., en el que se refleja:

«Que el solar perteneciente al a actuación ED-LV “Residencial Las Villas”, que se ubica en las actuales instalaciones del Hotel Las Villas, en la confluencia de las calles Cruz Blanca y Campillo Alto, cuenta con las redes de servicios municipales (abastecimiento de agua y evacuación de aguas fecales), con suficiencia para servir al nuevo desarrollo previsto, así como para la recogida de residuos sólidos al enclavarse la parcela en suelo urbano y por tanto totalmente accesible.»

Así mismo, las reducidas dimensiones de la actuación no producirán una variante significativa en cuanto a los números globales del PGOU, puesto que la finca tiene unas dimensiones de 6.210 m² de suelo, a la que se le asigna una edificabilidad máxima de 15.525 m² de techo (si bien los parámetros no podrán ser conocidos hasta que no se desarrolle el Estudio de Detalle pues, según refleja la ficha, se definirán de acuerdo con el Ayuntamiento). En la actualidad la finca cuenta con varias edificaciones que suman un techo edificado según catastro de 6.871 m², por lo que como máximo quedaría por edificar una superficie de 8.654 m² de techo para un uso distinto del actual (residencial vs hotelero), que en relación con el techo existente de suelo urbano consolidado de la ciudad de Antequera y las dotaciones que este requiere no son en absoluto significativas.

Teniendo así mismo en cuenta que:

El solar está totalmente integrado en la trama urbana de Antequera, dando frente a un vial de acceso al casco urbano como es la Avenida de la Cruz Blanca.

Que cuenta en la actualidad con todas las infraestructuras urbanas, es decir, acceso rodado, agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones.

Que se incorpora certificado de Aguas del Torcal en donde se especifica que se cuenta con las redes de servicios municipales suficientes para servir con suficiencia al desarrollo previsto.

La infraestructura existente no se considera insuficiente para el correcto funcionamiento del uso propuesto, fundamentalmente por las reducidas dimensiones de la ampliación comparativamente con el resto del suelo urbano.

Que en cualquier caso las necesidades de implementación de las infraestructuras serían las necesarias para el abastecimiento interno de la edificación a implantar (centros de transformación, aljibes, CPI...) resultantes del desarrollo del proyecto y de la aplicación de las normas de edificación y de las compañías suministradoras (tal y como sucede con cualquier otro solar que en la actualidad se ubique en suelo urbano consolidado), y no de refuerzo de las redes municipales de abastecimiento del solar en cuestión (para lo que se presenta el certificado).