

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LA FÁBRICA DE QUESOS “SUR DEL TORCAL” (LA HIGUERA. ANTEQUERA)



Redactor: José Ortiz García

(Geógrafo-Urbanista Colegiado nº 50)

AUM CONSULTORÍA
Asesores en Urbanismo y Medio Ambiente

Zurbarán, 3 – Villanueva del Rosario (29312 Málaga)

654752274 – joseortiz.aum@gmail.com

Promotor: QUESOS SUR DEL TORCAL, S.L.



Junio de 2018



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347900W5C7Y6O8K1J9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58

ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019

DOCUMENTO: 20191062009

Fecha: 14/11/2019

Hora: 12:03



INDICE

1.- Entidad promotora del proyecto y de la actividad.	2
2.- Objeto del proyecto de actuación.	5
3.- Descripción de la actividad.	7
3.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos.	7
3.2.- Características físicas y jurídicas de los terrenos.	9
3.3.- Características socioeconómicas de la actividad.	15
3.4.- Características de la edificación.	18
3.5.- Plazo de inicio y terminación de las obras.	22
4.- Justificación de la actuación.	22
4.1.- Utilidad pública e interés social.	22
4.2.- Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.	26
4.3.- Necesidad de 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.	27
4.4.- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable correspondiente a su situación y emplazamiento.	36
4.5.- No inducción a formación de nuevos asentamientos.	44
5.- Obligaciones asumidas por el promotor.	45
- Anexo Documental	47
- Planos	

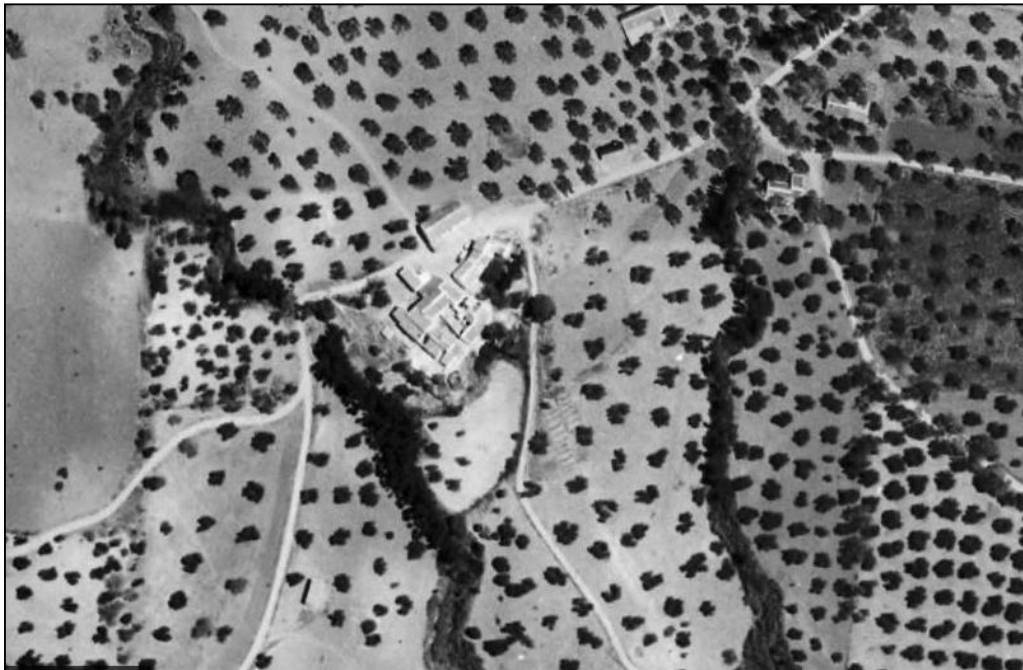


1.- ENTIDAD PROMOTORA DEL PROYECTO Y DE LA ACTIVIDAD

Se redacta el presente Proyecto de Actuación para la reforma y ampliación de una fábrica de queso artesanal existente en el diseminado rural de La Higuera, situada en el término municipal de Antequera y promovida por la empresa "Quesos Sur del Torcal", con NIF número B93423077 y domicilio fiscal en Lugar Partido de Jeva-La Higuera s/n de Antequera. (Documento nº 1 del Anexo Documental)

Los administradores de la empresa son Pedro Antonio Martín Lara, con DNI nº 25338080S y Jesús Alonso Martín Lara, con DNI nº 25334561S.

La fábrica se localiza en La Higuera, antiguo asentamiento de población situado junto al camino municipal que va de La Joya a Villanueva de la Concepción. Dicho asentamiento constituye un diseminado rural de origen histórico cuya población ha estado vinculada tradicionalmente con la actividad agrícola y ganadera.



La Higuera en el año 1977



La actual fábrica tuvo su origen en la licencia de obras para la construcción de una nave industrial solicitada por Jesús Alonso Martín Lara y otorgada por el Ayuntamiento de Antequera con fecha 7 de julio de 1.995. (Documento nº 2 del Anexo Documental).

Posteriormente fue solicitada licencia de apertura para una fábrica de quesos y mantequilla que fue concedida por el Ayuntamiento de Antequera con fecha 8 de febrero de 1.999 (Documento nº 3 del Anexo Documental).

Posteriormente se han realizado algunas ampliaciones que carecen de licencia urbanística ocupando actualmente la fábrica 788,84 m² de superficie. Además existen en la parcela un conjunto de naves e instalaciones destinadas a la cría y guarda de las más de 250 cabras que posee la propia empresa, donde existen una nave de criado de chivos, varios corrales, un pajar, dos graneros y una sala de ordeño, ocupando en total 1.000,75 m².



Estado de la fábrica en el año 2001



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20191062009
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58		Fecha: 14/11/2019 Hora: 12:03
<small>ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019</small>		





Estado de la fábrica en el año 2003



Estado de la fábrica en el año 2008



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20191062009
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58		Fecha: 14/11/2019 Hora: 12:03
<small>ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019</small>		





Estado de la fábrica en el año 2011 en el que ya queda configurada tal como está en la actualidad¹

2.- OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

La actuación propuesta consiste en la reforma y ampliación de la fábrica existente utilizando para ello la zona que ahora ocupan las naves e instalaciones destinadas a la cría y guarda del ganado caprino, las cuales se trasladarán a una zona más alejada de la fábrica, y regularizar al mismo tiempo la fábrica ya existente por cuanto la misma se inició con una licencia de obras que no da cobertura legal a las ampliaciones que se han realizado después.

De acuerdo a ello y de conformidad con lo establecido en el art. 42 de la LOUA el objeto del Proyecto de Actuación es determinar la concurrencia en la actuación propuesta de los requisitos de utilidad pública

¹ Las fotografías aéreas para visualizar la evolución de la fábrica se han obtenido del Sistema de Información Territorial de la Diputación Provincial de Málaga (IDEMAP:

http://www.idemap.es/idemap/SITMAP_catalogo/Default.aspx)



o interés social, la procedencia o necesidad de su implantación en suelo no urbanizable así como la justificación de su compatibilidad con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y de que no induce a la formación de nuevos asentamientos. Además con el documento se pretende justificar la existencia de acceso y dotaciones suficientes para el desarrollo de la actividad.

En la actualidad la fábrica existente ocupa 788,84 m² y las instalaciones ganaderas ocupan 1.000,75 m², sumando un total de 1.789,59 m², que suponen un 29,71 % de ocupación de la parcela.



En esta fotografía aérea se recoge en color rojo el límite de la parcela vinculada al proyecto, en amarillo la actual fábrica de quesos y en naranja las instalaciones para la cría y cobijo del ganado y un granero cuya cubierta es de teja



3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

3.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos.

Tanto las edificaciones existentes como la ampliación propuesta se localizan en la Parcela 78 del Polígono Catastral 157 del término municipal de Antequera, en la provincia de Málaga.

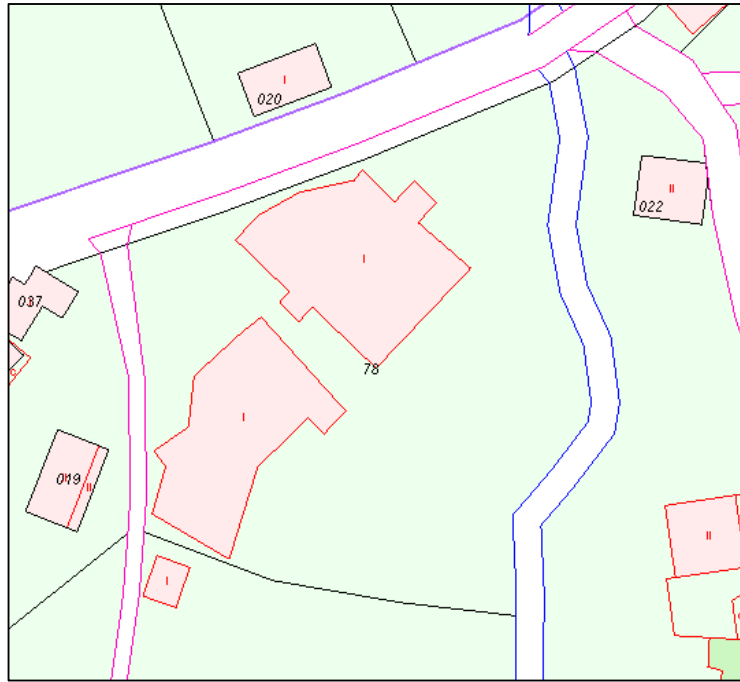
En el Anexo Documental se adjunta, como Documento nº 4, la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales como documento fehaciente de la situación, emplazamiento y delimitación del terreno donde se proyecta la actuación.

No obstante debe señalarse que en el Catastro existen algunos errores por cuanto no se recoge correctamente el límite Sur de la parcela ni su superficie total la cual es de 6.023 m² en vez de 5.264 m² tal como figura en el Catastro.

Asimismo tampoco se recoge un granero existente ni los límites correctos de las naves para cobijo del ganado, tal como se aprecia en las siguientes imágenes, de tal manera que figura una superficie construida de 1.408 m² y ésta es realmente de 1.789,59 m². Sin embargo en la revisión catastral anterior a la vigente se recogía el citado granero como un inmueble con una referencia catastral distinta y con el uso de vivienda lo cual es un error tal como se justifica más adelante.

Por otra parte cabe señalar que según el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Antequera la parcela se ve afectada por el dominio público hidráulico del arroyo que la bordea por el este de tal manera que hay que su superficie total se vería afectada por ello, reduciéndose a





Parcela catastral nº 78 del polígono catastral 157



En esta fotografía aérea se recoge en color rojo el límite de la parcela catastral, en amarillo el límite real de la parcela por el Sur, y en naranja las edificaciones e instalaciones no recogidas en el Catastro, que son un granero y parte de las naves para cobijo del ganado



3.2.- Características físicas y jurídicas de los terrenos.

La parcela vinculada a la actividad tiene una superficie de 5.264 m² según el Catastro si bien dicha superficie aumenta hasta los 6.023 m² según medición reciente conforme a los límites reales de la parcela.

De dicha superficie 1.789,59 m² están destinados a edificaciones e instalaciones, de los que 788,84 se destinan a fábrica de quesos y 1.000,75 m² a las instalaciones de cría y cobijo del ganado. El resto de la parcela está en situación de no cultivo.

La topografía de los terrenos se caracteriza por presentar una ligera pendiente de Noroeste a Sureste que se acrecienta en las proximidades del arroyo que constituye el límite Este de los mismos.

No existe en la parcela vegetación ni arbolado a excepción de algunos olivos, que tienen un carácter prácticamente residual y ornamental, y la vegetación de ribera del citado arroyo, constituida básicamente por cañas.

En todo caso la actuación propuesta afectará básicamente a las instalaciones ganaderas ya existentes, que serán demolidas, aunque se mantendrá el granero que tiene una cubierta de teja, para su reutilización como parte de la fábrica, ya que presenta una estructura muy sólida y segura, lo que también permitirá reducir costes.





Vista aérea de la fábrica existente y de las instalaciones de cría y cobijo del ganado



Vista de la vegetación de ribera del arroyo colindante donde predominan las cañas





Vista de los terrenos no edificados en la que se aprecia algunos de los olivos existentes



Vista panorámica donde se observan, a la derecha, un lateral de la fábrica de quesos y a la izquierda las instalaciones para cobijo y alimentación del ganado





Vista del lateral de la fábrica con las instalaciones ganaderas al fondo



Detalle de los corrales existentes al aire libre para encerrar el ganado



La parcela es propiedad de los padres de los dos administradores de la empresa "Quesos Sur del Torcal", Alonso Martín Ruiz y Teresa Lara Jiménez. Se adjunta escritura de aportación de la parcela a la sociedad de gananciales de Teresa Lara Jiménez a quien pertenecía por herencia de su padre (Documento nº 5 del Anexo Documental).

Debe advertirse que en la citada escritura se han detectado dos errores materiales que van a ser subsanados por cuanto no se recoge la superficie real de la finca, tal como ya se ha señalado anteriormente, y por cuanto se hace referencia a la existencia de una vivienda que no es tal. La referencia a la citada vivienda proviene de los datos de la anterior revisión catastral en los que figuraba la misma, incluso a nombre de otros propietarios, si bien dicha edificación, que no es una vivienda sino un granero, tal como puede observarse *in situ* y en las siguientes imágenes tampoco se recoge, por error, en el Catastro actual.



Detalle de los dos inmuebles que aparecían anteriormente en el Catastro en la misma finca y que se recogen en la escritura. A la izquierda se recogen la fábrica de quesos y las naves del ganado y a la derecha la supuesta vivienda que en realidad es un granero.





Vistas aéreas desde las que el granero puede confundirse con una vivienda por su cubierta de teja y que, al figurar como tal en el Catastro, se recogió por error en la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de los padres de los administradores de la empresa



Fotografía del granero



3.3.- Características socioeconómicas de la actividad.

La empresa "Quesos Sur del Torcal", desarrolla en las edificaciones existentes la actividad de fabricación de quesos artesanales a partir de leche de cabra de raza malagueña para lo cual también mantienen una cabaña de más de 250 cabras y adquiere leche a otros ganaderos caprinos de la zona que mantienen a otros tantos rebaños de cabras.

Estas cabras pastan en la falda Sur de la Sierra del Torcal, zona rica en diversos pastos como chaparreras, jarastepas, romero y coscoja negra, lo que hace el sabor de los quesos sea distinto, pues en la alimentación de las cabras esta el secreto del sabor de su leche.

El código de la empresa, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) es el 1053 "Fabricación de Quesos", tal como se recoge en los datos relativos al pago de Impuesto de Sociedades que se incluyen en el Anexo Documental. Por otra parte según la declaración de actividades económicas la empresa está integrada en el grupo o epígrafe 414.3 de la sección 1, "Fábrica de queso y mantequilla". (Documento nº 6 del Anexo Documental).

La empresa fue creada en 1997. Al principio trabajaban en ella dos personas a jornada parcial. Los productos que se fabricaban entonces eran queso fresco y requesón y años más tarde se amplió la actividad incluyendo también la fabricación de queso curado, semicurado y queso en aceite de oliva.

El producto más vendido ha sido siempre el queso fresco por lo que, al necesitar más espacio, debido al crecimiento de las ventas, se tuvo que utilizar el lugar de las cámaras de maduración de los quesos curados como espacio para la fabricación de queso fresco debido a su demanda.



Al hacer esta modificación la empresa perdió competitividad pues en las épocas en las que las ventas de queso fresco disminuyen se ve obligada a vender leche a centrales lecheras lo cual acarrea muchas pérdidas pues es competencia de ellas y se aprovechan pagando un precio por debajo del mercado.

Una de las razones por la que se necesita hacer reformas en la fábrica es para volver a ser una empresa competitiva en un sector que en Málaga ha crecido de manera muy notable ya que en el año 1997 sólo había tres fábricas de queso en la provincia y a día de hoy son más de treinta fábricas más las marcas de otras provincias que también tienen mercado aquí. Al mismo tiempo que la empresa volvería a ser más competitiva se consolidarían los cuarenta empleos que genera directamente, entre las personas que trabajan en la fábrica y los ganaderos que suministran leche, más los empleos que se generan indirectamente como las empresas que suministran materias primas (envases, etiquetas, sal, bolsas de vacío, tarrinas, etc.). Así, con la mejora de las instalaciones propuestas se podría dar trabajo a otras doce personas como mínimo.

En resumen, la necesidad de realizar esta actuación surge por la decisión de la empresa de ampliar la actual producción y venta de quesos artesanales ante una demanda que se mantiene y va aumentando.



Vista aérea desde el Este de los terrenos con las edificaciones existentes





Imagen del rebaño de cabras vinculadas a la fábrica de quesos, a su llegada a las instalaciones de cobijo existentes junto a la misma

Según la última declaración del impuesto de sociedades, que es la del año 2016, el importe neto de la cifra de negocios alcanzó en ese año los 2.018.021,81 €, soportando unos gastos de aprovisionamiento de 1.375.019,97 €, unos gastos de personal de 355.305,08 €, unos gastos de explotación de 128.842,57 € y unos gastos de amortización del inmovilizado de 11.465,38 €.

De acuerdo a ello la empresa obtuvo un resultado de explotación de 150.943,81 € siendo el resultado neto del ejercicio, tras impuestos, de 113.356,42 €.

Como documento justificativo de estos datos se adjunta copia de la declaración del impuesto de sociedades del año 2016 (Documento nº 7 del Anexo Documental).



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20191062009
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58		Fecha: 14/11/2019 Hora: 12:03
<small>ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019</small>		



3.4.- Características de la edificación

Las características específicas de diseño y construcción se definirán pormenorizadamente en el proyecto de ejecución necesario para el otorgamiento de la licencia urbanística.

En todo caso la ampliación de la fábrica seguirá la tipología de nave industrial, como la existente, acondicionada en su interior para la fabricación de quesos, para lo que incluirá las distintas instalaciones y maquinaria necesarias. A continuación se muestran varias imágenes tanto del exterior como del interior de la fábrica y de la maquinaria existente.

La superficie construida actual, entre la fábrica existente y las naves ganaderas, es de 1.789,59 m² y con la reforma y ampliación propuestas dicha superficie construida será prácticamente la misma porque, si bien en este documento se propondrá una ampliación hasta los 2.400 m², ello se hace con la intención de tener posibilidades de ampliación a largo plazo sin tener que tramitar otro proyecto de actuación, de tal manera que, ahora, la licencia de obras se solicitará para una superficie de unos 1.978 m², incluyendo la actual fábrica.



FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58

ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019





Delimitación de la zona máxima de ampliación (2.400 m²) que se prevé en el presente proyecto de actuación a efectos de disponer de un cierto margen de crecimiento de la empresa a largo plazo.

Para la ampliación se llevará a cabo una solera de hormigón sobre la que se levantarán los pilares necesarios, siendo el cerramiento lateral con paneles de chapa metálica tipo sandwich de color blanco con 5 cm. de aislamiento y atornillada a perfiles metálicos y el cerramiento de cubierta de la nave con chapa metálica tipo sandwich de color verde y perfiles metálicos similares a los de la fábrica existente.

Todas las obras a realizar se detallan en el presupuesto adjunto realizado por la empresa Construcciones Martín y López C.B. incluyéndose en el mismo la ampliación hasta 1.970 m² y obras de reforma y reforzamiento de la actual fábrica(Documento nº 9 del Anexo Documental)





Panorámica y distintas vistas del exterior de la fábrica existente

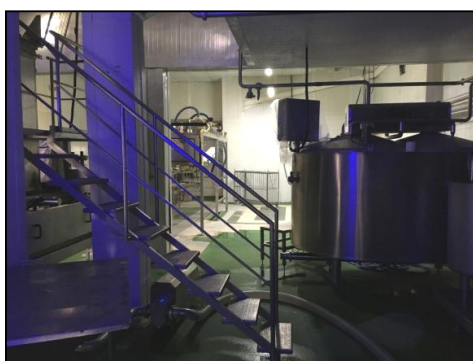


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347900W5C7Y6O8K1J9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58
 ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019

DOCUMENTO: 20191062009
 Fecha: 14/11/2019
 Hora: 12:03





Distintas vistas del interior de la fábrica existente





Imagen del interior de la fábrica existente

3.5.- Plazo de inicio y terminación de las obras.

Las obras se iniciarán en el plazo aproximado de dos meses a partir de la concesión de la licencia urbanística estimándose un plazo máximo para la terminación de las mismas y para la instalación de toda la maquinaria necesaria de 20 meses desde su inicio. A estos efectos debe tenerse en cuenta que la reforma y ampliación se hará de forma progresiva a efectos de no detener la producción.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

4.1.- Utilidad pública e interés social.

Según el Artículo 42 de la LOUA:

"1.- Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable 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 que



tengan este régimen jurídico. 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.

2.- 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."

La fabricación de quesos artesanales en el medio rural a partir de leche de cabra de explotaciones ganaderas debe considerarse como una actuación de interés público debido a los motivos que se exponen a continuación.

Además del recurso económico que supone la producción de leche y carne de cabra, el sector caprino cumple una función social y medioambiental muy importante en el medio rural, ya que las cabras contribuyen a mantener el ecosistema y los suelos, evitan los incendios y generan empleo. Hoy en día existen 22 razas autóctonas de cabras, 17 de ellas en peligro de extinción.

España ocupa el segundo puesto europeo en producción de leche de cabra, sin embargo, es una gran desconocida. En nuestro país, el sector caprino solo representa el 2,15% de la producción final ganadera, pero posee una gran importancia desde el punto de vista económico, social y medioambiental. Por su perfil nutricional, la leche de cabra contiene nutrientes muy beneficiosos para la salud.

Aunque da la impresión de que el sector caprino pasa desapercibido en el entorno de la producción ganadera, lo cierto es que España es una potencia a nivel europeo, la segunda productora de leche de cabra y la segunda con mayor censo de animales, solo por detrás de Grecia. En 2015,



España tuvo una producción de 418.000 toneladas de leche de cabra, procedente de un censo de 1.400.000 cabras de ordeño, y cuenta con 17.500 explotaciones de caprino.

Por Comunidades Autónomas, Andalucía es el mayor productor de leche de cabra, con 143.000 toneladas anuales, muy por delante del segundo, Castilla-La Mancha con 68.700 toneladas y Murcia con 41.100.

En España, la mayoría de leche de cabra está destinada a quesos, cuajada y otros productos. Para elaborar 1 kg de queso de cabra se necesitan unos 8 litros de leche. Además, la leche de cabra se puede mezclar con otras leches como la de vaca y oveja en la elaboración de los quesos.

En la actualidad, hay 11 Denominaciones de Origen Protegidas de queso elaborados con leche de cabra en nuestro país.

En Málaga existe una de las más importantes razas de ganado caprino de España, tanto por su producción lechera (en cantidad y calidad) como por su capacidad de adaptación a distintas zonas y ecosistemas de manera natural. En la provincia hay más de 2.500 ganaderías de ganado caprino, lo que supone la mayor concentración de ganado caprino de Europa. La comarca de Antequera es una de las zonas con más explotaciones, y dentro de ella destaca la zona Sur de El Torcal, donde se ubica la fábrica de quesos objeto del presente proyecto de actuación.

Se trata de uno de los sectores productivos más importantes del medio rural, facilitando la fijación de la población en el interior de la provincia. Además, posee un importante papel medioambiental: es generadora de paisaje y permite el aprovechamiento de zonas marginales y restos de cultivos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347900W5C7Y6O8K1J9 en la web del Ayto. Antequera	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20191062009 Fecha: 14/11/2019 Hora: 12:03
	JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58	
ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019		



Hay 300.000 cabezas de ganado caprino en Málaga, que producen alrededor de 100 millones de litros de leche al año. No obstante, el 90 por ciento de esta cantidad se transforma en queso fuera de la provincia, con la consecuente pérdida de valor añadido. El 10 por ciento restante se transforma en las 19 queserías artesanales de la provincia, produciendo un millón de quesos anuales.

Una de estas 19 queserías artesanales de la provincia de Málaga es "Quesos Sur del Torcal" que vende en numerosos establecimientos comerciales y genera en la actualidad 16 puestos de trabajo. (Véase Relación nominal de trabajadores de la Tesorería General de la Seguridad Social que se incluye como Documento nº 8 en el Anexo Documental).

Asimismo, gracias a la existencia de esta fábrica de quesos se mantiene también una importante actividad ganadera de tal modo que en la actualidad hay un total de trece ganaderos que suministran leche a la fábrica. La relación de ganaderos que suministran leche para la elaboración del queso es la siguiente:

NOMBRE	DNI	CODIGO EXPLOTACION
Miguel Ruiz ligero	74905921-G	015MA00620
Fráncico santos Benítez	25334281-B	015MA00129
José Fernando Gámez barranco	74918954-L	015MA00204
Juan José Jiménez Jiménez	25322305-H	015MA00240
María rubio Pérez	25330616-A	015MA00102
Francisco Benítez vegas	25324155-M	015MA00133
Antonio ríos Antúnez	25225336-V	015MA00349
Juan miguel santos Aranda	25326414-X	015MA00407
Hnos Antúnez torres s.l	B-29227105	011MA00003
Juan Ruiz Jiménez	25292729-C	015MA00389
José Lorenzo Martín Lara	25334509-D	015MA00272
Miguel ángel arrabal Jiménez	25609855-E	015MA00238
Isabel real Amaya	25343818-A	015MA01103

Con la ampliación prevista se aumentará la producción de quesos, de tal manera que se dotará de mayor estabilidad laboral a la actual



plantilla de trabajadores y, posiblemente, podrá aumentarse la misma. Asimismo ello supondrá un aumento de la adquisición de leche de los ganaderos de la zona rural donde se sitúa lo que contribuirá a generar más riqueza y mayor fijación de la población que habita en la misma.

Cabe señalar también, como muestra de su calidad e interés público, que los Quesos Sur del Torcal han recibido los siguientes premios:

- Primer premio queso fresco de Andalucía año 1998
- Primer premio queso en aceite de oliva Guadalteba I Edición
- Segundo premio queso curado Guadalteba I Edición
- Tercer premio queso fresco Guadalteba V Edición
- Tercer premio queso en aceite de oliva Guadalteba V Edición
- Tercer premio queso semicurado Guadalteba V Edición

4.2.- Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

El coste previsto para la actuación se ha calculado mediante el presupuesto de ejecución de obras elaborado por la empresa Construcciones Martín y López C.B. (Documento nº 9 del Anexo Documental) y mediante el presupuesto de adquisición de la maquinaria necesaria elaborado por la empresa siendo el coste total de la misma el siguiente (Documento nº 10 del Anexo Documental):

CONCEPTO	COSTE (€)
Presupuesto de ejecución de obras	376.927,20
Presupuesto de adquisición de maquinaria	79.750,00
Presupuesto de depuradora compacta prefabricada	7.900,00
TOTAL SIN IVA	464.577,20
IVA (21 %)	97.561,17
TOTAL CON IVA	562.138,37



Para la ejecución de la actuación el promotor cuenta con recursos económicos propios y con financiación bancaria.

Partiendo de dichos datos y del rendimiento neto que la empresa ha tenido en el último ejercicio declarado (2016), que ha sido de 113.356,42 €, se ha realizado el siguiente cálculo:

- La empresa cuenta con dos administradores de tal manera que el rendimiento neto anual medio para cada se estima en unos 56.678 €.
- Del rendimiento neto anual se pueden destinar a amortizar la inversión prevista unos 11.200 € anuales por cada administrador, a efectos, de poder mantener el poder adquisitivo de los administradores y sus familias. Ello suma en total unos 22.400 € anuales destinados a amortizar la inversión.
- Dividiendo el coste total de la inversión prevista entre el importe anual que puede destinarse a su amortización se obtiene el resultado del plazo mínimo para la amortización de la inversión: $562.138,37 \text{ €} / 22.400 \text{ €} = 25 \text{ años}$.

De acuerdo a lo expuesto se considera que el plazo mínimo para la amortización de la inversión prevista será de 25 años debiendo ser éste, por tanto, el plazo mínimo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

4.3.- Procedencia o necesidad de implantación en el 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.

La necesidad o procedencia de implantación en el suelo no urbanizable y de su concreta ubicación viene motivada por tratarse de una actuación cuyo objetivo principal es mejorar la competitividad de una fábrica que ya existe en el medio rural y que está vinculada a la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347900W5C7Y6O8K1J9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58

ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019

DOCUMENTO: 20191062009
Fecha: 14/11/2019
Hora: 12:03



transformación de un producto, la leche, que se recibe directamente de ganaderos asentados en su entorno más inmediato y que es lo que le aporta mayor valor al producto elaborado, que es queso artesanal.

La ubicación concreta de la ampliación está motivada por la necesidad de respetar la separación a linderos públicos exigida en el PGOU de Antequera y por la necesidad de separarse del arroyo que constituye el límite de la parcela por el Este.

La incidencia de la actuación desde el punto de vista urbanístico-territorial es mínima puesto que se trata de una ampliación de una fábrica ya existente en un ámbito que ha estado habitado históricamente por personas dedicadas a la actividad agrícola y ganadera y que por ello ya constituye el soporte de varias edificaciones residenciales, agrícolas y ganaderas que cuentan con un acceso suficiente que es la carretera municipal que va desde La Joya a Villanueva de la Concepción, donde el tráfico rodado es bastante reducido.

Asimismo el terreno vinculado a la actuación no está afectado por ningún plan de ordenación territorial ni ambiental.

Por otra parte la reforma y ampliación de la fábrica no requerirá un aumento del abastecimiento de agua ya que se van a instalar maquinarias más modernas con menos consumo de agua. Dicho abastecimiento se realiza desde la red pública, siendo suministrada por la entidad Aguas de los Verdiales S.A. El consumo medio de agua es de 4,44 m³/día, tal como se desprende de los recibos emitidos por dicha entidad (Véase Documento nº 11 del Anexo Documental).

En cuanto al tratamiento de las aguas residuales que se generan estas proceden principalmente de la limpieza diaria de las instalaciones y del suelo, generándose unos 6 m³/día, ya que los sueros procedente de la



fabricación del queso son almacenados y se utilizan para la alimentación de ganado (ovejas) en una explotación ganadera ajena a la empresa.

Actualmente las aguas residuales que se producen se almacenan diariamente en un depósito estanco y posteriormente se utilizan para regar 20 fanegas (unos 128.000 m²) de olivar y cereal agrícola que son propiedad de los administradores de la fábrica. No obstante en el presente proyecto se prevé la instalación de un sistema de depuración mediante depuradora compacta prefabricada de oxidación que se situará a unos 20 m. de la fábrica, totalmente enterrada, con lo que se evita cualquier impacto visual. Asimismo, en el momento de solicitar la licencia de obras se aportará contrato con empresa especializada para el mantenimiento de dicha instalación.



Localización prevista para la depuradora compacta prefabricada



Este tipo de depuradoras compactas funcionan de acuerdo con el sistema llamado de Oxidación Total – Aireación prolongada. Son plantas compactas prefabricadas construidas en chapa de acero o en poliéster reforzado con fibra de vidrio, destinadas a tratar los vertidos de urbanizaciones, hoteles, municipios, camping, etc. El agua una vez depurada puede ser vertida a un cauce público (incluso protegido) o reutilizarse para riego, ya que cumplen la reglamentación vigente sobre la depuración de las aguas residuales.

Son sencillas, no necesitan obra civil, en caso de elegir la opción de chapa de acero pueden llevar todo el equipo integrado, sin necesidad de realizar obra, únicamente la excavación. Están enterradas, no ocupan espacio, no deforman el espacio y no generan olores, pasando completamente desapercibidas, son silenciosas y rápidas de montar. La línea de tratamiento es la siguiente:

Desbaste:

Su objetivo es eliminar los sólidos de mayor tamaño, para proteger a la estación depuradora de los grandes objetos, capaces de provocar obstrucciones en la instalación e inferir en una disminución en la eficacia de la depuradora en fases posteriores. Los desbastes se pueden suministrar manuales o automáticos.

Tratamiento biológico:

Consiste en la eliminación de la materia orgánica y los sólidos presentes en el agua residual mediante intervención de microorganismos capaces de su degradación. El sistema consiste en un proceso aerobio por fangos activos de baja carga, en su variedad de Oxidación Total – Aireación Prolongada, debido a su gran adaptabilidad a las variaciones de carga y al alto rendimiento obtenido.



El agua residual entra en el compartimento de aireación donde, por medio de la incorporación de oxígeno, mediante grupo electrosoplante o electrobomba sumergible (eyectores) y la recirculación de fangos activados, se crea un ambiente propicio para el desarrollo de las colonias bacterianas.

La inyección de oxígeno se efectúa en la cámara de aireación, estando automatizada y regulada por medio de un programador situado en el cuadro de mandos.

Decantación:

El agua ya tratada biológicamente y mezclada con el fango activo, pasa a la zona de decantación donde se consigue la completa separación del agua depurada y del fango biológico.

Recirculación de fangos:

Los fangos depositados en el fondo (fangos activos) serán recirculados en forma regulada y automatizada al compartimento de aireación. Este fango biológico recirculado, con un alto contenido en materia viva, permite la presencia continua en el reactor de las suficientes colonias para la eliminación de materia orgánica.

Desinfección:

Por último y antes de su vertido final, el agua depurada biológicamente puede ser tratada para su desinfección mediante cloración o desinfección ultravioleta.



FIRMANTE - FECHA





Tipo de depuradora compacta prevista

En este caso será necesaria una depuradora compacta con capacidad para un mínimo de 6 m³/día, cuyas dimensiones serán aproximadamente de 2 m. diámetro, 3,70 m. de largo y 2,10 m. de alto y cuyo coste aproximado será de 7.900 € más IVA.

En cuanto al posible impacto paisajístico de la actuación éste será mínimo ya que la ampliación se hace en gran parte demoliendo unas instalaciones ganaderas que por su tipología y materiales afean más que las instalaciones de fabricación que conllevan un acabado mucho más cuidado. No obstante, para mejorar la calidad ambiental de la actuación y minimizar al máximo su incidencia paisajística se plantará arbolado y vegetación autóctona en las zonas no construidas. Asimismo se retirarán a un vertedero controlado los materiales procedentes del derribo de las instalaciones que serán demolidas.

Por otra parte para la ampliación de la fábrica tampoco se requieren movimientos de tierra ya que el terreno tiene una cierta pendiente y la actual fábrica se construyó un poco elevada para evitar cualquier riesgo de inundación por la proximidad del arroyo de tal manera que la ampliación seguirá la misma forma constructiva.

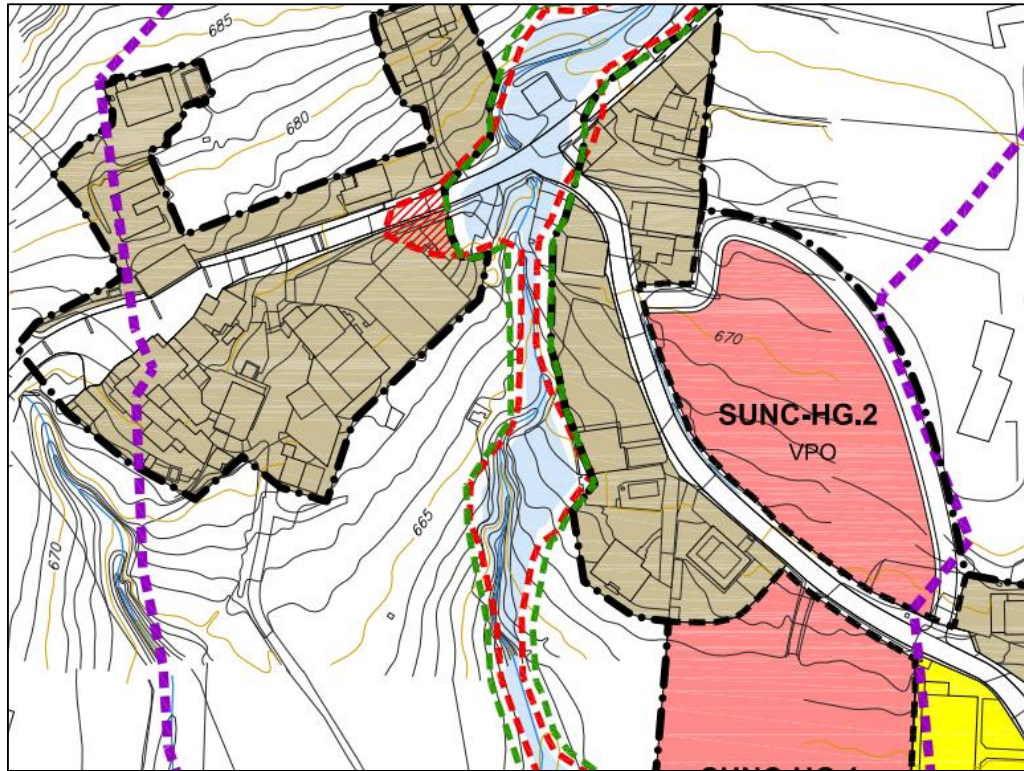




En estas imágenes puede observarse la forma de implantar la fábrica, de manera que queda elevada respecto a la rasante natural del terreno, que tiene una ligera pendiente de noroeste a sureste



Cabe señalar que según el PGOU de Antequera existe un cierto riesgo de inundación en una pequeña parte de la parcela, justo a la entrada de la fábrica, derivado del arroyo que bordea la parcela por el Este, tal como se observa en el plano de afecciones a cauce público en La Higuera, que ha sido extraído de dicho PGOU:



LEYENDA AFECCIONES A CAUCE PÚBLICO	
	CAUCE DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO
	LLANURA DE INUNDABILIDAD T500 años
	ZONA DE SERVIDUMBRE
	ZONA DE POLICIA
	SUELO URBANO CONSOLIDADO AFECTADO POR ZONA INUNDABLE. Zona de limitación de usos según art. Normativa Urbanística del PGOU y Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamentación vigente.

Como puede observarse, en la leyenda del plano se alude a Suelo Urbano Consolidado afectado por zona inundable si bien, tal como se



expone más adelante, dicha clasificación de suelo fue suspendida, entre otros, para el ámbito de La Higuera en el acuerdo de aprobación del PGOU de Antequera. En todo caso cabe señalar que la zona inundable delimitada no afecta ni a la actual fábrica ni a la ampliación propuesta. Así, aunque el límite de dicha zona se aproxima a la fábrica no llega a afectarla puesto que ésta se ha construido de forma sobre-elevada con respecto a la rasante natural del terreno lo cual no se ha tenido en cuenta en el cálculo de dicha zona, tal como puede observarse en las siguientes imágenes:



Finalmente hay que añadir que la actividad a desarrollar estaría incluida en el epígrafe 10.5 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siéndole de aplicación el procedimiento de Calificación Ambiental, el cual se integra en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de obras municipal. En dicho epígrafe se integran las instalaciones para el tratamiento y transformación solamente de la leche de más de 300 m² de superficie construida total y con

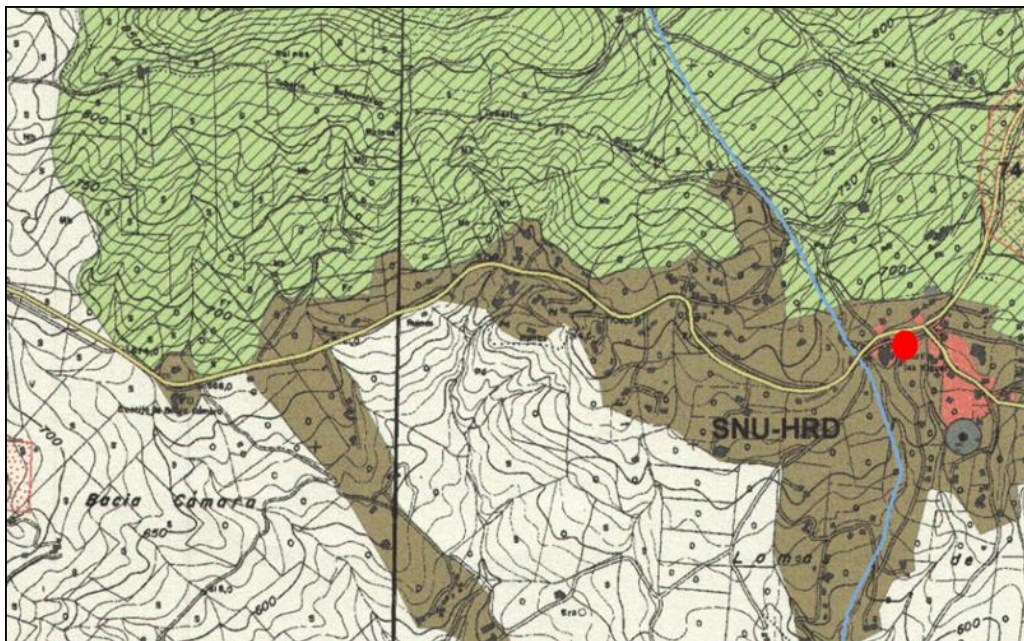


una cantidad de leche recibida inferior a 200 toneladas/día (valor medio anual), que es el supuesto en el que se encuadra la fábrica de quesos objeto de este proyecto.

4.4.- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

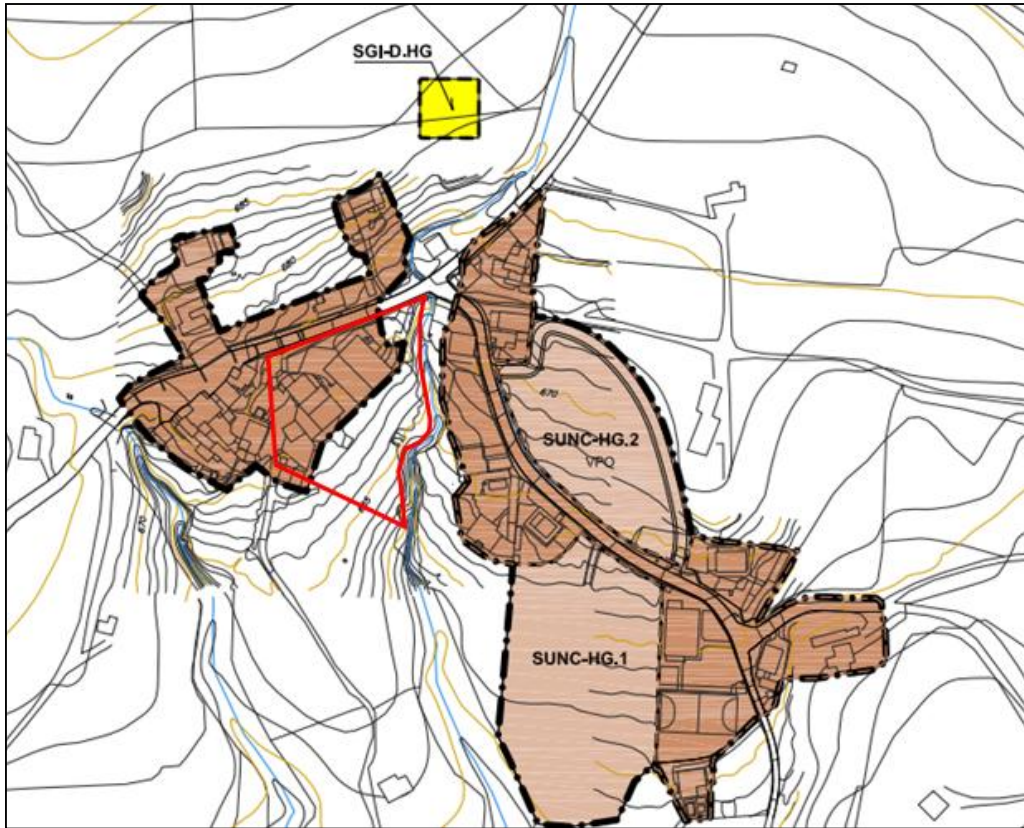
La parcela vinculada al proyecto fue clasificada por el PGOU vigente de Antequera en parte como suelo urbano y en parte como suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado.

No obstante, ambas clasificaciones fueron suspendidas por el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de fecha 10 de junio de 2010 por la que se aprobó parcialmente dicho PGOU.



Localización de la parcela respecto a la delimitación del suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado de La Higuera (suspendido)



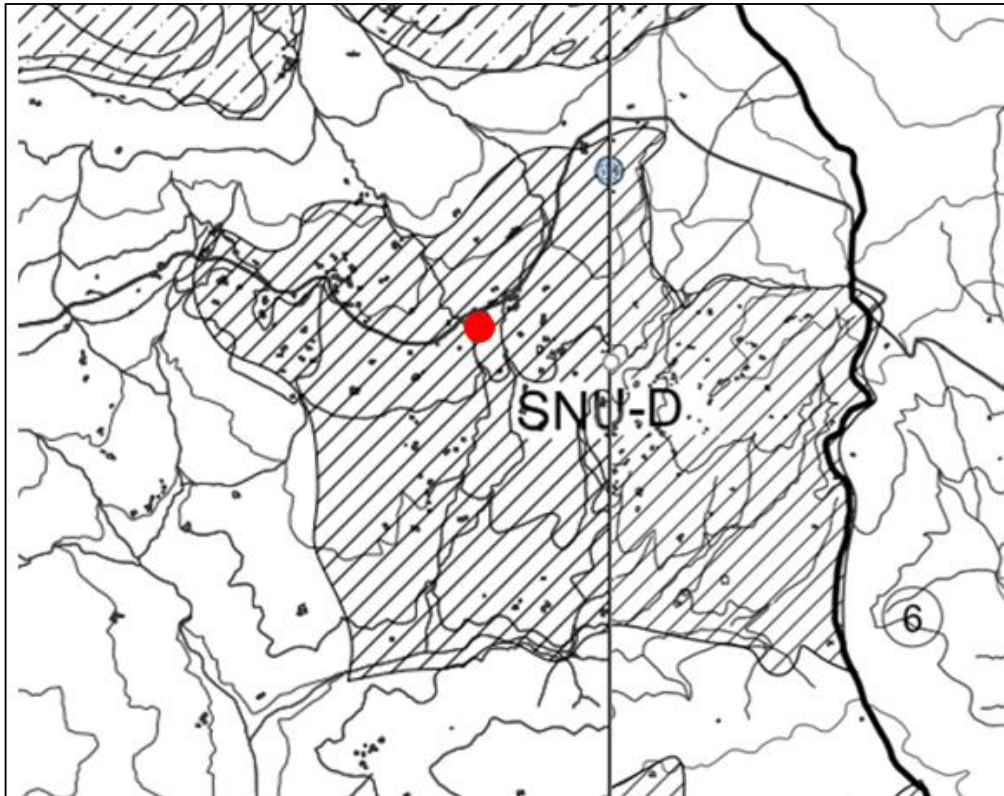


CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.	SISTEMAS GENERALES
SUELO URBANO	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	E: EDUCATIVO D: DEPORTIVO S: SOCIAL/U. MÚLTIPLES C: CEMENTERIO
SUELO URBANIZABLE	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS
SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)	SG-RFIG - SG RED FERROVIARIA INTERÉS GENERAL
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)	SG-FIG SG RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO(SURNS)	
SUELO NO URBANIZABLE	
SUELO NO URBANIZABLE	

Localización de la parcela respecto a la delimitación del suelo urbano de La Higuera (suspendido)

Asimismo el PGOU vigente deroga expresamente el PGOU anterior, de 1997 en el que la fábrica también se situaba sobre un suelo no urbanizable de diseminados y asentamientos rurales.





Localización de la parcela sobre suelo no urbanizable de diseminados y asentamientos rurales, según el PGOU de 1997

De acuerdo a todo ello cabe considerar que el proyecto se sitúa en un suelo no urbanizable sin protección, ya que no está protegido por legislación sectorial ni por planificación territorial ni urbanística.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Antequera ha aprobado con fecha 31 de octubre de 2017 el Avance para la delimitación de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable, de conformidad con lo previsto en el art. 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En dicho Avance tanto la fábrica de quesos como las instalaciones de cobijo del ganado se han incluido dentro del ámbito de hábitat rural diseminado denominado La Higuera.





Localización de la fábrica según el Avance para la delimitación de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable

Ello supone, según la Disposición Transitoria Tercera del citado Decreto, que hasta tanto se delimiten y regulen por el Plan General de Ordenación Urbanística los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, a las edificaciones ubicadas en estos ámbitos le serán de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas.

De acuerdo a ello se puede considerar que, al tratarse de una actuación de interés público en suelo no urbanizable, le resultaría de aplicación las condiciones establecidas en el PGOU con carácter general para este tipo de actuaciones. Dichas condiciones son las siguientes, según lo establecido en el art. 8.4.2 del PGOU:

a) La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente a la aprobación inicial del Plan General, con un mínimo de 12.000 m² y la ocupación máxima del 5%.

b) Con carácter extraordinario, el Ayuntamiento podrá autorizar una parcela menor y una ocupación mayor en casos debidamente justificados, como consecuencia de las



características especiales de la actividad que se pretenda desarrollar, justificándose en todo caso las necesidades como características técnicas necesarias para el funcionamiento de la actividad según normativa vigente.

c) Para el caso de zonas o áreas de servicio de la carretera se requerirá una parcela mínima de 5.000 m².

d) Para el caso de hoteles rurales se requerirá una parcela mínima de 30.000 m² por aplicación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

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

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

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

h) Salvo lo dispuesto en la normativa particular, las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde de los caminos públicos existentes. No obstante, se podrá reducir la separación a linderos privados cuando exista acuerdo firmado con los vecinos y así conste en el Registro de la Propiedad. La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.



Asimismo le resultan de aplicación al proyecto las condiciones establecidas en el art. 4.87 del PGOU, en el que se regulan las Normas Generales de la edificación para los distintos usos en suelo no urbanizable y, en particular, la relativa a la altura de la edificación, que no se regula en el citado art. 8.4.2 y que determina lo siguiente:

"2.4. Altura de la edificación

- a) La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7) metros.*
- b) Excepcionalmente, las instalaciones hoteleras y equipamientos públicos de nueva planta declarados de Interés Público podrán tener una altura máxima de tres (3) plantas y diez (10) metros si así lo requieren para su adecuada funcionalidad.*
- c) Para edificaciones no residenciales, naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será la que se precise para el adecuado uso de la instalación, con un máximo de diez (10) metros.*
- d) Los elementos singulares de las instalaciones especiales industriales, agrícolas y ganaderas podrán tener la altura requerida por su funcionamiento.*
- e) La altura de la edificación se entenderá medida desde la cota del terreno natural hasta la cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótanos cuya fachada quede vista. Se incluirán en el cómputo de la altura máxima las plantas retranqueadas y los áticos.*
- f) La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación."*

Respecto a estas condiciones cabe señalar que la parcela vinculada al proyecto tiene una superficie de 6.023 m² y que con la ampliación prevista a largo plazo (2.420 m²) la ocupación propuesta es del 40 % si bien se considera que concurren en este caso las circunstancias para aplicar la excepcionalidad prevista en el apartado b) del art. 8.4.2 del PGOU, tanto en la parcela como en la ocupación exigidas, como consecuencia de las



características especiales de la actividad y de la necesidad de ampliación de la fábrica para mantener su competitividad así como por su histórico emplazamiento, en un ámbito de hábitat rural diseminado donde, su singularidad urbanística, reconocida ya en el Avance aprobado por el Ayuntamiento, requiere la aplicación de unas condiciones de edificación especiales que, sin duda, se establecerán más adelante cuando los ámbitos de hábitat rural diseminado identificados se incorporen al PGOU.

También cabe señalar que tanto la actual fábrica como el granero con cubierta de teja existente, que pretenden mantenerse, adecuando en este último caso su uso para alguna funcionalidad de la ampliación de la fábrica, no cumplen en algunos puntos la separación mínima de 10 m. a linderos del borde de los caminos públicos existentes. En este caso y en el mismo sentido expresado en el párrafo anterior debe considerarse las especiales circunstancias urbanísticas del hábitat rural diseminado donde se localiza la actuación.

No obstante, tal como se señala en el Plano nº 5, donde se delimita la ampliación propuesta, ésta cumple la separación mínima de 10 m. a los bordes de los citados caminos públicos existentes, manteniendo solamente a menos de 10 m. la parte de la fábrica y el granero citado ya que su demolición supone un coste y un grave perjuicio para la proyectada ampliación, que es posible evitar. Para ello se considera que, al encontrarse dichos elementos constructivos en la situación de asimilado a fuera de ordenación, puesto que está justificada su terminación hace más de 6 años (véase descripción catastral y fotografías aéreas aportadas), es posible aprobar el proyecto de actuación y en el mismo acto, por economía procedimental, otorgar la consideración de asimilado a fuera de ordenación a dichos elementos, permitiendo en ellos las obras de mantenimiento y conservación. A tales efectos se delimitan a continuación y en el Plano nº 6 dichos elementos constructivos que quedarían en la situación de fuera de ordenación:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347900W5C7Y6O8K1J9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58	
ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019	

DOCUMENTO: 20191062009
 Fecha: 14/11/2019
 Hora: 12:03





Elementos constructivos a considerar en situación de asimilado a fuera de ordenación

La altura permitida por el PGOU se cumple en la fábrica existente y se respetará la misma en la ampliación prevista.

Asimismo existe en el interior de la parcela zona de aparcamiento para los vehículos y existe abastecimiento de agua y de electricidad suficientes puesto que la ampliación prevista no generará más demanda de agua, al utilizar equipos y maquinaria más eficientes, y para la electricidad existe potencia suficiente. En cuanto al saneamiento, depuración y vertido ya se ha expuesto anteriormente que se prevé una depuradora compacta prefabricada de oxidación.

También se establecen en las Normas Generales del art. 4.87 otras condiciones para los cerramientos y vallados de las parcelas, para los movimientos de tierra o para las cubiertas y cerramientos de las edificaciones que son más propios de un proyecto de obra que de un



proyecto de actuación por lo que será en aquél en el que se tendrán en cuenta una vez aprobado el proyecto de actuación, sin perjuicio de que la entidad promotora se compromete a su cumplimiento.

4.5.- No inducción a formación de nuevos asentamientos.

Según regula el Artículo 52.6 a) de la LOUA: Se “considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.”

La actuación prevista se sitúa en un asentamiento rural y no conlleva nuevos usos ni segregaciones sino una ampliación de una actividad industrial ya existente. Como tal no requiere nuevas infraestructuras ni accesos ni es susceptible de generar demandas de infraestructuras o servicios impropios del medio rural, por lo que no puede inducir la formación de nuevos asentamientos urbanísticos.

Por otra parte en el art. 8.1.7 del PGOU de Antequera se establece que a “a los efectos de este Plan se consideran lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos aquellos donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Lugares donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347900W5C7Y6O8K1J9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58	
ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019	

DOCUMENTO: 20191062009
 Fecha: 14/11/2019
 Hora: 12:03



lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en este Plan.

b) Lugares en los que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

c) Lugares donde exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc.)

d) Lugares en los que existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en este Plan o en la LOUA."

En el lugar donde se propone la actuación objeto de este proyecto no se da ninguna de las circunstancias anteriores por lo que no existe riesgo de formación de un nuevo asentamiento urbanístico.

5.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

El promotor asume las obligaciones correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable, conforme a lo establecido en el art. 52 de la LOUA:

- Constitución de garantía por importe del 10 % de la inversión prevista.



- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable que será el 3 % de la inversión a realizar, excluyendo la correspondiente a maquinaria y equipos, de acuerdo a lo regulado en la ordenanza municipal aprobada por el Ayuntamiento según la cual a las actividades industriales y de almacenaje vinculadas al medio rural, como es este caso, se les aplicará dicho porcentaje.

- Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Asimismo se compromete a cumplir en el proyecto de obras las normas generales de la edificación establecidas en el art. 4.87 del PGOU de Antequera y a suscribir contrato con una empresa especializada para el mantenimiento y limpieza periódica de la depurada prefabricada compacta prevista.

En La Higuera (Antequera) a 25 de junio de 2018



Fdo. José Ortiz García
Técnico redactor del PA



Pedro Antonio Marín Lara
(e/r de Quesos Sur del Torcal, S.L.)
Promotor de la actuación



Anexo Documental



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347900W5C7Y6O8K1J9 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:03:58

ADMITIDO A TRAMITE Y DECLARACION INTERES PUBLICO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 04/11/2019

DOCUMENTO: 20191062009
Fecha: 14/11/2019
Hora: 12:03

