



**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE PROYECTO DE CENTRAL LÁCTEA Y
FABRICA DE QUESOS SITUADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
ANTEQUERA (MÁLAGA)**

PROMOTOR: DCOOP, S. COOP. AND.

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL

JUAN JOSÉ PEÑA RODRÍGUEZ

CDO. Nº 2.915



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3
en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



ÍNDICE GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



ÍNDICE GENERAL.

- DOCUMENTO I: MEMORIA.
- DOCUMENTO II: PLANOS.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



DOCUMENTO Nº I: MEMORIA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



ÍNDICE

- MEMORIA DESCRIPTIVA.
- ANEXO I: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



MEMORIA DESCRIPTIVA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



ÍNDICE MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO DEL PROYECTO.

1.1. Identificación de la finca.

2. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

3. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

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

3.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

3.3. Características socioeconómicas de la actividad.

3.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, infraestructuras y servicios públicos.

3.5. Descripción del proceso.

3.6. Fases del proyecto. Plazos de inicio y terminación de las obras.

4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN.

4.1. Utilidad pública e interés social de su objeto.

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

4.3. Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

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

4.5. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.

6. JUSTIFICACION AUMENTO DE OCUPACION.

7. DISPOSICIONES LEGALES.

8. PRESUPUESTO.

9. CONCLUSIÓN.

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-1



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE PROYECTO DE CENTRAL LÁCTEA Y FABRICA DE QUESOS SITUADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANTEQUERA (MÁLAGA)

1. OBJETO DEL PROYECTO.

El presente proyecto tiene por objeto servir como documento técnico para justificar el cumplimiento de la LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA y concretamente el CAPÍTULO V "Actuaciones de Interés Público en Terrenos con el Régimen del Suelo No Urbanizable", del "PROYECTO DE ACTUACIÓN DE PROYECTO DE CENTRAL LÁCTEA Y FABRICA DE QUESOS SITUADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANTEQUERA (MÁLAGA)".

1.1. Identificación de la finca.

En la parcela donde se pretende realizar la presente actuación están reflejadas en el siguiente cuadro:

PARCELA	POLIGONO	TERMINO	PROVINCIA	SUPERFICIE (M ²)
126	85	ANTEQUERA	MÁLAGA	14.696,00

2. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

El promotor de la actividad será la entidad Dcoop, S. Coop. And., cuya dirección es Ctra. de Córdoba, s/n, del municipio de Antequera (Málaga) y número de CIF.- F-29.249.018.

3. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

La actividad a desarrollar es central láctea y fábrica de quesos

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

La parcela objeto del presente Proyecto de Actuación se ubica en el término de Antequera, municipio situado en el norte de la provincia de Málaga, es el centro de la comarca que lleva su nombre municipio.

La parcela está situada al norte del casco urbano del municipio de Antequera a una distancia de 1.000 metros junto a la carretera A-7281.

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



La parcela tiene una forma rectangular con una superficie afectada por la actividad que se pretende desarrollar de 14.696,00 m².

Sus linderos son los siguientes:

- Al Norte: Resto finca matriz.
- Al Sur: Parcelas 92 del Polígono 85
- Al Este: Parcelas 113 y 141 del Polígono 85.
- Al Oeste: Parcelas 92 del Polígono 85

3.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Orografía.

El terreno es prácticamente llano.

Climatología.

Desde el punto de vista climatológico y basándonos en la publicación Caracterización Agroclimática de la Provincia de Málaga, editado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación con fecha de 1.989, la finca objeto de esta valoración se localiza en una zona próxima a la Estación Meteorológica de Antequera, en la cual Concurren las siguientes características:

Temperatura media anual:	16.4°C.
Duración media del periodo seco (R=100):	3.5 meses.
Evapotranspiración potencial media anual:	1.599, 0 mm.
Pluviometría media anual:	684,10 mm.

Estos valores definen según la clasificación agroclimática de J. Papadakis:

Tipo de invierno:	Avena fresco
Tipo de verano:	Arroz
Tipo de clima:	Mediterráneo.

La parcela esta identificada catastralmente con la parcela 126 del polígono 85 del municipio de Antequera.

3.3. Características socioeconómicas de la actividad.

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



La zona donde se pretende realizar la presente industria de central láctea y fábrica de quesos cuenta con un elevado número de socios (ganaderos) con rebaños de ganado caprino, por tanto dedicados a la producción de leche. Con la realización del proyecto se evitará que la leche de la zona se venda a industrias foráneas con la consiguiente pérdida de valor añadido para la comarca; se hace pues necesaria la instalación de la presente industria para de esta forma contribuir al desarrollo y evitar esta pérdida de valor añadido que redundará en mejores precios para los ganaderos.

Además el presente proyecto se hace muy necesario para poder mediante un diseño racional y automatizado, abaratar los costes y poder acceder a los mercados con precios competitivos así como con productos de elevada calidad y óptimas presentaciones.

La industria de central láctea y fábrica de quesos proyectada, transformará productos agropecuarios vinculados al medio rural, la leche producida en el municipio y en municipios vecinos.

Con la presente inversión se llevará a cabo la construcción de una planta de procesado de leche de cabra y fábrica de quesos, del mismo modo se proyectan maquinaria e instalaciones de última generación con altísimo grado de automatización y eficiencia energética lo cual redundará en un aumento de la competitividad de la empresa.

Por todo lo expuesto anteriormente, se puede concluir que se trata de un proyecto de interés social para el municipio debiendo ser emplazado en medio rural no sólo por el carácter de la actividad a realizar ligada a la propia naturaleza de la finca ya que se procesarán productos agroganaderos; además se justifica la ubicación en la parcela que nos ocupa debido a que la entidad ya tiene instalaciones en las parcelas vecinas, consiguiendo así unificar las instalaciones e infraestructuras de la entidad para optimizar los recursos disponibles.

Desde el punto de vista social, la actividad conllevaría la creación de 20 puestos de trabajo directo. Igualmente, la propia edificación del mismo, será fuente de riqueza, ya que aunque con carácter temporal y aislado, ocupará a obreros de la construcción afincados en el término municipal o colindantes.

3.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, infraestructuras y servicios públicos.

En la actualidad, la finca se encuentra ocupada por tierras arables.

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



Aparcamientos se han previsto un total de 70 aparcamientos de forma que queda sobradamente justificado el cumplimiento del PGOU en lo referido a este concepto en el que en el caso más restrictivo se precisaría una plaza por cada 100 m² de superficie industrial construida.

Infraestructuras

Red viaria. La parcela está situada junto a industrias de la entidad, desde donde se realiza el acceso directo.

Red eléctrica. Las instalaciones actuales cuentan con centro de transformación, desde el cual se dará servicio.

Red de abastecimiento. Se proyecta acometida desde red pública de agua potable.

Red de telefonía. No existente.

Red de alcantarillado. No existente en la actualidad. Se proyecta depósito impermeable para recogida de vertido de los aseos y vestuarios; estos vertidos serán gestionados a través de empresa autorizada, que vaciará y retirará las aguas residuales de forma regular. En cuanto a los vertidos líquidos del proceso, se proyecta depuradora para el tratamiento de las mismas. Una vez depuradas pasan a un depósito estanco de 150,00 m³, del cual serán retiradas por empresa especializada.

Como se ha descrito ha quedado constancia sobre la no utilización de infraestructuras del suelo urbano o urbanizable más allá de la que se realizaría si de un acto aislado, en medio del suelo no urbanizable, se tratara; la industria funcionará de forma totalmente autónoma de cualquier suelo urbano o urbanizable como si se tratara de cualquier otro tipo de suelo rústico.

Se proyecta la construcción de edificio de central láctea y fábrica de quesos, cubierta de recepción, lavadero de camiones y depuradora.

La superficie total cubierta es de 6.471,12 m². La superficie total construida es de 6.526,95 m² distribuida de la siguiente forma:

- **Industria:** **5.029,08 m².**
 - Fase I: Central láctea: 1.669,08 m².
 - Fase II; Fábrica de quesos: 3.360,00 m².

- **Porche (cubierta) (Fase I):** **1.081,87 m².**
- **Lavadero (Fase I):** **80,00 m².**
- **Depuradora (Fase I):** **336,00 m².**

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



Las dimensiones de las distintas edificaciones son:

Edificio de industria.

Largo:	119,74 m.
Ancho:	42,00 m.
Superficie:	5.029,08 m ² .
Altura total:	11,110 m.
Pendiente de cubierta:	5 %.
Alturas:	Planta baja en todo el edificio.

Cubierta recepción

Largo:	34,72 m.
Ancho:	31,16 m.
Superficie total:	1.081,87 m ² .
Altura total:	10,395 m.
Pendiente de cubierta:	5 %.
Alturas:	Planta baja.

La superficie afectada por la explanación para la construcción de las anteriores edificaciones e instalaciones es de 14.696,00 m².

La ocupación de la parcela, teniendo en cuenta que la superficie total de las instalaciones proyectadas, ya sean cubiertas o no, es de 6.526,95 m² y la superficie de la parcela es de 14.696,00 m², será por tanto del 44,41 %.

3.5. Descripción del proceso.

El proceso es el siguiente:

CENTRAL LÁCTEA.

La base acogerá leche fresca y fría de la zona de las cooperativas de DCOOP, S. Coop. And., proveedoras de leche de cabra. Esta leche pasará por un test de conformidad para ser descargada.

A la descarga, la leche se almacena en tanques isotérmicos, y rápidamente pasteurizada,

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



antes de ser homogenizada.

La homogenización de la leche es una concentración de su materia noble en un volumen de agua menor con el dispositivo de Ultra-filtración, del que saldrán:

- la leche "concentrada" en materia noble (o "estandarizada") y más pobre en agua
- un co-producto o "permeado", muy pobre en materia noble y rico en agua

La leche concentrada, de uso industrial, se almacena en tanques para seguir su transformación.

La Osmosis Inversa extraerá al permeado parte del agua que contiene ("agua de cabra") y este agua irá a la depuradora. El permeado concentrado será almacenado y expedido para destrucción, fuera del proyecto, en bio-energía.

Los dispositivos de transformación, los tanques y todas las líneas serán limpiadas por un dispositivo estático ("clean in place" = "CIP"). El CIP va a generar "aguas blancas" (aguas cargadas de materia orgánica), que irán a la depuradora para ser purificadas. La materia orgánica extraída por depuración será almacenada y expedida en forma de lodos, posteriormente destruidos en bio-energía.

FABRICA DE QUESOS

Se compone de 2 módulos complementarios para la parte de tratamiento de leche, e independientes para la transformación quesera.

La leche estandarizada se acoge (después de test de conformidad) para ser nuevamente pasterizada en el dispositivo existente y abastecer al nuevo módulo quesero.

La quesería nueva acogerá un proceso nuevo de cuajada láctica para productos envasados frescos, y productos semi-terminados congelados y expedidos (regulación estacional de actividad).

La leche estandarizada será sometida a la coagulación en tanques. El coagulo obtenido será batido y conducido hacia prensas, para la separación de la masa quesera del suero.

El suero volverá para su almacenamiento, expedición (bio-energía).

La masa quesera (cuajada láctica) tendrá 2 destinos posibles:

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



- El embutido directo (con clipeadora) y congelación en túneles de los embutidos para expedición después de almacenamiento en cámaras y paletización
- El moldeo en productos directamente envasados y paletizados, para expedición

3.6. Fases del proyecto. Plazos de inicio y terminación de las obras.

El proyecto se realizará en dos fases; la primera de ellas incluye la central láctea, zona cubierta de recepción de leche, lavadero de camiones y depuradora; el plazo de ejecución de las obras de esta fase será de 12 meses que dará comienzo de forma inmediata tras la obtención de la licencia municipal de obras; la segunda fase incluye la fábrica de quesos y el plazo de ejecución de las obras de esta fase será de 12 meses estando previsto el inicio de las obras a los dos años de la conclusión de las obras de la primera fase.

4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN.

4.1. Utilidad pública e interés social de su objeto.

La utilidad pública y el interés social de la actuación prevista ya han quedado reflejados en el apartado correspondiente a "características socioeconómicas de la actividad" del presente anexo al Proyecto de Actuación.

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

Pretendemos analizar la rentabilidad del proyecto en base al beneficio obtenido, sin tener en cuenta más condicionantes que los derivados de los cobros que realicemos por las ventas de nuestros productos, y de los costes o pagos derivados tanto de la realización del proyecto como de la gestión del mismo. El resultado de este análisis será suficiente para posteriores análisis de condicionantes externos a la economía del proyecto.

Índices de evaluación.

Utilizaremos una estructura de cobros y pagos para la obtención de los distintos índices de evaluación.

Los índices que utilizaremos serán:

- El valor actual neto (VAN) que es la cantidad resultante de sumar la inversión y los flujos de caja actualizados al año 0.
- La tasa interna de rendimiento. Podemos definirla como el tipo de interés que el total

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



de la inversión genera durante la vida del proyecto. Esta tasa hace que el valor actual neto sea nulo.

Además existen otros índices complementarios que usaremos como son:

- Relación beneficio/inversión. Nos determina la rentabilidad relativa del proyecto.
- Plazo de recuperación. Es el periodo necesario para que la suma de los flujos monetarios derivados de la actividad llegue a igualarse a los pagos de inversión.

Descomposición de pagos y cobros.

Supuestos de base.

La vida del proyecto la consideramos de 30 años.

La tasa a la que se actualizarán los flujos de caja es del 4 %.

La inversión será de 1.420.574,24 €

Para la obtención de los cobros nos basaremos en consideraciones estrictamente realistas, con una fijación de precios desfavorables a fin de obtener unas rentabilidades puntas mínimas.

		Ud	€/Ud	€
GASTOS INDUSTRIALES	MATERIA PRIMA	17.000.000,00	1,70 €	28.900.000,00 €
	ENVASES/INGREDIENTES	15.000,00	300,00 €	4.500.000,00 €
	ENERGÍAS	9.500,00	65,00 €	617.500,00 €
	MANO OBRA VARIABLE	10,00	26.500,00 €	265.000,00 €
	MANO OBRA FIJA	10,00	32.500,00 €	325.000,00 €
	CONSUMIBLES			15.000,00 €
	PRODUCTOS LIMPIEZA			30.000,00 €
	MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN			50.000,00 €
	LOCACIONES			3.000,00 €
	MATERIALES Y REACTIVOS LABO.			20.000,00 €
	ROPA DE TRABAJO	20,00	300,00 €	6.000,00 €
	ELIMINACIÓN RESIDUOS			5.000,00 €
	ELIMINACIÓN CO-PRODUCTOS			81.000,00 €
	HONORARIOS			5.000,00 €
	SEGUROS / TASAS			20.000,00 €
	AMORTIZACIONES			210.000,00 €
	OTROS			28.460,00 €
GASTOS GENERALES	FINANCIEROS			10.000,00 €
	IMPUESTOS / TASAS			5.000,00 €
	LOCACIONES			1.700,00 €
	OTROS			15.000,00 €
TOTAL GASTOS			35.112.660,00 €	
INGRESOS	cuajada congelada	3.000,00	2.818,00 €	8.454.000,00 €
	quesos lácticos frescos	6.500,00	4.115,00 €	26.747.500,00 €
TOTAL INGRESOS			35.201.500,00 €	

Juan José Peña Rodríguez
 JULIO 2017

MEMORIA.-9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
 JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
 Fecha: 16/04/2018
 Hora: 14:57



Flujos.

Teniendo en cuenta el supuesto que nos ocupa, en el que las obras e instalaciones se realizarán durante el año 1 y suponen los pagos de la inversión al año 0 y que el flujo extraordinario que pudiera suponer la venta de la maquinaria e instalaciones al final de la vida de estas es cero, los flujos monetarios de la presente inversión van a ser por tanto para todos los años, desde el año 1 hasta el año 30, el siguiente:

▪ Costes totales:	35.112.660,00 Euros.
▪ Cobros totales:	35.201.500,00 Euros.
▪ Total flujo anual generado:	88.840 Euros.

Análisis por índices.

La evaluación del proyecto, como ya se ha indicado, la haremos basándonos en el VAN, TIR, relación B/I y Plazo de recuperación.

Se han realizado los cálculos mediante programa informático para 30 años de vida útil, inflación anual 3 % y con un 4 % de tasa de actualización.

V.A.N.= 410.142,8 Euros.

T.I.R.= 6,3 %.

B/I = 0,289

P.R.= 21 Años.

Con los datos anteriormente expuestos la entidad necesita un mínimo de 21 años para amortizar las instalaciones proyectadas.

Ateniéndonos al periodo de amortización calculado se fija un periodo de calificación urbanística de los terrenos de 30 años.

4.3. Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

La zona donde se pretende realizar la presente industria de central láctea y fábrica de quesos cuenta con un elevado número de socios (ganaderos) con rebaños de ganado caprino, por tanto dedicados a la producción de leche. Con la realización del proyecto se evitará que la leche de la zona se venda a industrias foráneas con la consiguiente pérdida de valor añadido para la comarca; se hace pues necesaria la instalación de la presente industria para de esta forma contribuir al desarrollo y evitar esta pérdida de valor añadido que redundará en mejores precios

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-10



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



para los ganaderos.

Además el presente proyecto se hace muy necesario para poder mediante un diseño racional y automatizado, abaratar los costes y poder acceder a los mercados con precios competitivos así como con productos de elevada calidad y óptimas presentaciones.

La industria de central láctea y fábrica de quesos proyectada, transformará productos agropecuarios vinculados al medio rural, la leche producida en el municipio y en municipios vecinos.

Con la presente inversión se llevará a cabo la construcción de una planta de procesado de leche de cabra y fábrica de quesos, del mismo modo se proyectan maquinaria e instalaciones de última generación con altísimo grado de automatización y eficiencia energética lo cual redundará en un aumento de la competitividad de la empresa.

Por todo lo expuesto anteriormente, se puede concluir que se trata de un proyecto de interés social para el municipio debiendo ser emplazado en medio rural no sólo por el carácter de la actividad a realizar ligada a la propia naturaleza de la finca ya que se procesarán productos agroganaderos; además se justifica la ubicación en la parcela que nos ocupa debido a que la entidad ya tiene instalaciones en las parcelas vecinas, consiguiendo así unificar las instalaciones e infraestructuras de la entidad para optimizar los recursos disponibles.

La parcela está situada en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: "SNUEP-PAS.b Paisaje Agrario Singular PEPMF", con el uso de tierras en regadío.

La presente industria según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se encuentra incluida en el anexo I CAT. 10.5, por lo que está sometida a calificación ambiental (CA).

LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

ANEXO I: CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

10.3. Instalaciones para el tratamiento y transformación de las siguientes materias primas, con destino a la fabricación de productos alimenticios:

a) Animal (excepto la leche): de una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día.

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-11



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



b) Vegetal: de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral).

c) Leche: cuando la instalación reciba una cantidad de leche superior a 200 toneladas/día (valor medio anual).

10.5. Instalaciones de la categoría 10.3 y 10.4 por debajo de los umbrales señalados en ella.

En anexo I de la presente memoria se realiza una descripción de las incidencias ambientales y medidas correctoras.

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

Las instalaciones a realizar se ubicarán en una parcela situada en el término municipal de Antequera identificada catastralmente como parcela 126 del Polígono 85.

La superficie de la parcela es de 14.696,00 m² y se encuentra situada en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: "SNUEP-PAS.b Paisaje Agrario Singular PEPMF", con el uso de tierras en regadío. Le son de aplicación las ordenanzas correspondientes al Suelo No Urbanizable permitiéndose las edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que por su naturaleza hayan de emplazarse en el Medio Rural como es el caso.

La instalación cumplirá con las normas urbanísticas del municipio de Antequera y más concretamente:

- Altura máxima de edificación: 11,110 metros y una sola planta. Debido a la necesidad de esta altura para poder realizar tanto la instalación de maquinaria como depósitos de leche. También es necesaria para su normal funcionamiento y para las tareas de mantenimiento y reparación.
- Separación a linderos: 10 metros.
- Vallados: Se ha previsto un cerramiento en el perímetro de la parcela el cual de 2 m. de altura realizado a base de malla con mampostería de piedra del lugar con recubrimiento vegetal el cual se realizará de forma que quede integrado paisajísticamente y en armonía con el uso rural dominante en la zona.

4.5. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La implantación de la presente instalación no induce en modo alguno la creación de nuevos

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-12



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



asentamientos urbanos ya que se trata, como ya se ha descrito, de unas instalaciones dedicadas a ejercer la actividad de central láctea y fábrica de quesos cuyas únicas construcciones son naves de tipo industrial y cubierta, no constituyendo un acto de realización de segregaciones, edificación, construcción, obra o instalación que por sí misma o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanísticos, es susceptible de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las necesidades de electricidad y abastecimiento de agua se realizarán acometidas desde red general hasta la parcela de la industria, solo sirviendo la demanda necesaria para la actividad.

No se da ninguna de las condiciones objetivas para considerar que se trate de una Parcelación Urbanística:

A. Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.

- No existe parcelación ni vivienda alguna.

B. Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

- La parcela donde se realiza la actuación no es inferior a los mínimos establecidos.
- El retranqueo de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, cumple con las distancias mínimas.
- El vallado de la parcela se realizará de 2 m. de altura realizado a base de malla con mampostería de piedra del lugar con recubrimiento vegetal el cual se realizará de forma que quede integrado paisajísticamente y en armonía con el uso rural dominante en la zona.
- No existe ampliación de la construcción.

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.

El promotor asumirá las siguientes responsabilidades según exige el artículo 42.5.D. de la LOUA:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-13



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



- c. Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

6. JUSTIFICACIÓN AUMENTO DE OCUPACIÓN.

La ocupación de la parcela, teniendo en cuenta que la superficie total de las instalaciones proyectadas, ya sean cubiertas o no, es de 6.526,95 m² y la superficie de la parcela es de 14.696,00 m², será por tanto del 44,41 %; este porcentaje supera el 5% de ocupación máxima prevista en las Normas Generales de Edificación del vigente PGOU para este tipo de suelos, por lo que sirva el presente documento como solicitud expresa del promotor el superar dicho porcentaje según lo previsto en el artículo 8.2.4.1.b del PGOU vigente.

Este aumento de ocupación se justifica debido a que en la industria proyectada se va a procesar la leche de todos los socios de la sección láctea de DCOOP siendo imprescindible adoptar las dimensiones proyectadas para albergar la maquinaria e instalaciones necesarias para procesar toda la leche de la cooperativa; el diseño proyectado garantizaría conseguir una industria eficiente, moderna y adaptada a la capacidad de producción actual; del mismo modo esta es la única parcela de la que se dispone no existiendo más terreno disponible que pudieran disminuir el porcentaje de ocupación.

7. DISPOSICIONES LEGALES.

A continuación se relacionan las disposiciones legales que se han tenido en cuenta en la redacción del Proyecto:

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Documento Básico SI Seguridad en caso de Incendio.
- Documento Básico HE. Ahorro de Energía.
- Documento Básico HS. Salubridad.
- Documento Básico SE. Seguridad Estructural.
- Documento Básico SE-A. Seguridad Estructural Acero.
- Documento Básico SE-AE. Seguridad Estructural Acciones en la Edificación.
- Documento Básico SE-C. Seguridad Estructural Cimientos.
- Documento Básico SE-F. Seguridad Estructural Fábrica.
- Documento Básico SE-M. Seguridad Estructural Madera.
- Documento Básico SU. Seguridad de Utilización.
- Documento Básico HR "protección frente al ruido".

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-14



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



- Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (R. D. 2267/2004, de 3 de diciembre).
- Orden de 16 de abril de 1998 sobre Normas de Procedimiento y Desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y se revisa el anexo I y los Apéndices del mismo.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS (RITE).
- CORRECCIÓN de errores del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios
- REAL DECRETO 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la instrucción de hormigón estructural (EHE-08).
- Real Decreto 997/2002 por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 996/1999 que modifica el R.D. 1177/1992 y R.D. 2661/1998.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Reglamento General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Reglamento de Manipuladores de Alimentos.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Reglamentación Técnico-Sanitaria.
- Rgto. R. D. 2.207 de Industrias Agroalimentarias.

8. PRESUPUESTO.

El presupuesto aproximado del proyecto es de UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS con VEINTICUATRO CÉNTIMOS (1.420.574,24 €).

El desglose del presupuesto por fases sería el siguiente:

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-15



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



FASE I: Asciede el presupuesto aproximado de la fase I a la cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS DE EURO (552.732,52 €).

FASE II: Asciede el presupuesto aproximado de la fase II a la cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CAURENTA Y UN ERUOS CON SETENTA Y DOS CENTIMOS DE EURO (867.841,72 €).

9. CONCLUSIÓN.

Por todo lo anteriormente expuesto, así como los planos adjunto, queda definida la instalación, esperando sean concedidos el correspondiente informe favorable del presente proyecto de actuación.

Málaga, julio de 2017
El Ingeniero Técnico Industrial

Fdo.: Juan José Peña Rodríguez.
Cdo. Nº 2.915

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

MEMORIA.-16



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



ANEXO I: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



1. INTRODUCCIÓN.

Se realizará a continuación un análisis de las incidencias ambientales del presente proyecto así como de las medidas adoptadas en el mismo con objeto de justificar el cumplimiento de la normativa ambiental vigente que corresponda (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental) así como dar información suficiente sobre el proyecto.

La presente industria según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se encuentra incluida en el anexo I CAT. 10.5, por lo que **está sometida a calificación ambiental (CA)**.

LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

ANEXO I: CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

10.3. Instalaciones para el tratamiento y transformación de las siguientes materias primas, con destino a la fabricación de productos alimenticios:

- a) Animal (excepto la leche): de una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día.
- b) Vegetal: de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral).
- c) Leche: cuando la instalación reciba una cantidad de leche superior a 200 toneladas/día (valor medio anual).

10.5. Instalaciones de la categoría 10.3 y 10.4 por debajo de los umbrales señalados en ella.

Se describirán a continuación las afecciones derivadas de la actuación tanto en la fase de ejecución de las obras como de funcionamiento de la actividad así como la identificación de las incidencias ambientales que se pudieran producir como consecuencia de la instalación de la presente industria y las medidas adoptadas para el cumplimiento de la normativa vigente.

2. AFECCIONES DERIVADAS DE LA ACTUACIÓN.

En la ejecución de las obras de construcción se procederá a excavar la cimentación de los edificios proyectados sin que esto genere ningún tipo de incidencia ya que las tierras procedentes de la excavación serán colocadas en la parcela o retirada hacia vertedero autorizado.

El resto de capítulos que contempla la ejecución de las obras no generará ningún residuo

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.-1



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



siendo los materiales acopiados en la misma parcela hasta ser colocados o instalados como parte integrante de la industria.

Por otro lado, la afectación a recursos naturales será mínima en esta fase significando ya que en la parcela no existe ningún tipo de plantación

Los residuos sólidos asimilables a residuos sólidos urbanos serán retirados por la empresa constructora y depositados en vertedero autorizado.

No existen aceites minerales ni restos de hidrocarburos en la presente industria; cualquier residuo de este tipo que pudiera ocasionarse por parte de la empresa constructora será depositado en recipiente hermético mediante sistema de aspiración u otro similar y retirado por empresa autorizada.

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS INCIDENCIAS AMBIENTALES Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.

Se describen a continuación las incidencias ambientales derivadas de la actuación así como las medidas correctoras propuestas en aquellos casos que así lo requieran para dar cumplimiento a la normativa vigente.

A) INCIDENCIA SOBRE EL ENTORNO TERRITORIAL.

a.1.) Incidencia sobre el suelo. La presente industria se asentará sobre una parcela con una ocupación menor del 50 %.

a.2.) Incidencia sobre el patrimonio cultural. No se prevé ninguna incidencia sobre el patrimonio histórico y cultural ya que en la zona donde se ubicará la industria no hay constancia de que existan o puedan aparecer restos arqueológicos; asimismo no hay constancia de este patrimonio no afectándole en modo alguno.

a.3.) Incidencia sobre la población. No es previsible ningún efecto molesto, no obstante aun tratándose de una edificación aislada, pudiera ser molesta por el nivel de ruido que pudiera emitir. Para mitigar en lo posible estos efectos se adoptarán las medidas correctoras oportunas. Los focos de emisión están situados dentro del edificio, considerándose la actividad central láctea y fábrica de quesos. Dado que la zona donde se ubica la actividad es industrial, los límites máximos de ruido al exterior deberán ser de 75 dBA durante el día y 70 dBA durante la noche. El nivel de presión sonora en el interior del edificio lo estableceremos en 75 dBA.

El aislamiento acústico se define como:

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.-2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



R = SPL1 - SPL2

Siendo:

- SPL1 = Nivel de presión sonora en el emisor
- SPL2 = Nivel de presión sonora en el receptor

Los valores de aislamiento que se deben conseguir para el caso más desfavorable, en los distintos elementos constructivos son:

- Aislamiento de techo: $75 - 70 = 5$ dBA
- Aislamiento de cerramientos verticales: $75 - 70 = 5$ dBA

El aislamiento proporcionado por particiones formadas por elementos homogéneos lo calculamos mediante:

$$R = 16.6 \times \log(m + 2) \quad \text{para } m < 150 \text{ kg/m}^2$$
$$R = 36.5 \times \log(m - 41.5) \quad \text{para } m > 150 \text{ kg/m}^2$$

En nuestro caso tendremos:

Cerramientos de fachada: El cerramiento de la nave está constituido a base de aislante de chapa conformada tipo sándwich de 30 mm de espesor, formado por dos chapas conformadas de acero galvanizado de 0,5 mm de espesor, acabados exteriormente con resina de poliéster silicona y relleno interiormente por inyección con espuma de poliuretano rígido con una densidad de 40 kg/m³.

$$R = 16.6 \times 1.23 = 20.41 > 5 \text{ dBA}$$

Cerramientos de cubierta: El cerramiento de la nave está constituido a base de aislante de chapa conformada tipo sándwich de 30 mm de espesor, formado por dos chapas conformadas de acero galvanizado de 0,5 mm de espesor, acabados exteriormente con resina de poliéster silicona y relleno interiormente por inyección con espuma de poliuretano rígido con una densidad de 40 kg/m³.

$$R = 16.6 \times 1.23 = 20.41 > 5 \text{ dBA}$$

El cerramiento por tanto cumple la atenuación suficiente, ya que no se sobrepasan los niveles de ruidos máximos transmitidos al interior de locales.

Además se adoptarán las siguientes medidas con el fin de asegurar la adecuada sanidad ambiental requerida por la legislación:

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.-3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



- La maquinaria fija se fundará sobre bloques de hormigón aislados del resto del local por medio de una capa de corcho alquitranado. A estos bloques irán unidos los elementos de anclaje.
- La maquinaria y fundaciones irán separadas de los elementos de edificación al objeto de amortiguar los ruidos de trabajo y absorber vibraciones.
- Los órganos móviles de la maquinaria se protegerán convenientemente para evitar los contactos accidentales de ellos con el personal.
- La instalación eléctrica se realizará con material de primera calidad y será ejecutada por personal especializado, debidamente autorizado por la Consejería correspondiente y según lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico.
- Se realizará una conexión equipotencial entre las canalizaciones metálicas existentes y las masas de los aparatos metálicos y todos los demás elementos conductores sensibles.
- Se instalará un botiquín de primeros auxilios con el material necesario para curas de urgencia en posibles accidentes laborales.

a.4.) Incidencia sobre la fauna. No se prevé ninguna repercusión negativa.

a.5.) Incidencia sobre la flora. En cuanto a la flora existente, como se ha mencionado anteriormente en la parcela no existe plantación.

a.6.) Gestión de residuos. No se prevén efectos negativos ninguno sobre las aguas superficiales y subterráneas; el sistema de evacuación de aguas residuales de servicios y vestuarios estará compuesto por una red de arquetas, sifones, y colectores que vaciará en depósito impermeable de donde será retirado por empresa autorizada para su gestión.

En cuanto a los vertidos líquidos del proceso, se proyecta depuradora para el tratamiento de las mismas. Una vez depuradas pasan a un depósito estanco de 150,00 m³, del cual serán retiradas por empresa especializada.

Por otro lado los residuos sólidos derivados del uso normal de las instalaciones y procedente de la limpieza de las mismas, tales como basuras, polvo, restos de plástico, vidrios, etc. para su eliminación la industria contará con un contenedor que será retirado por el servicio municipal de recogida de basuras en la fecha y hora fijada por el Excmo. Ayuntamiento.

B. INCIDENCIA SOBRE EL MEDIO ATMOSFÉRICO.

b.1. Emisiones al medio atmosférico. No se prevé ninguna repercusión negativa. La industria contará con una caldera de agua caliente con quemador de gas la cual deberá pasar un control de contaminación ambiental antes de su puesta en marcha realizado por entidad autorizada.

b.2. Emisión de ruidos. Se trata de una edificación aislada no proveyéndose ningún efecto molesto, no obstante esta circunstancia ha quedado reflejada en el aparatado a.3. de este punto.

b.3. Vibraciones. Se ha previsto la instalación de las máquinas sobre tacos de goma que absorberán las posibles vibraciones que pudieran existir.

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.-4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



C. INCIDENCIA SOBRE EL MEDIO HÍDRICO.

Las aguas residuales procedentes de la industria serán aguas fecales; se ha dispuesto un sistema de evacuación compuesto por colectores, sifones, arquetas y bajantes que conectarán con depósito impermeable; los sumideros serán sifónicos para no permitir el retroceso de olores y roedores.

En cuanto a los vertidos líquidos del proceso, se proyecta depuradora para el tratamiento de las mismas. Una vez depuradas pasan a un depósito estanco de 150,00 m³, del cual serán retiradas por empresa especializada.

4. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

A lo largo de la vida de la presente industria se realizará un control periódico de los vertidos generados por ella.

Los saneamientos serán revisados al menos una vez al año por empresa especializada.

Las instalaciones de evacuación de las aguas serán revisada al menos una vez al año por empresa especializada debiendo comprobar la estanqueidad, estabilidad estructural, margen de seguridad y cualquier otro parámetro previsto en la reglamentación vigente.

Cada tres años se realizará una medición acústica mediante sonómetro con el fin de comprobar que se cumple con la legislación vigente.

En cuanto a la caldera será, del mismo modo, revisado su funcionamiento y emisiones a la atmósfera de forma periódica por empresa autorizada según manda la legislación vigente.

En cuanto a los residuos sólidos que genera la industria serán depositados en el contenedor dispuesto a tal fin de forma sistemática y adaptándose al horario de recogida establecido por el Excmo. Ayuntamiento.

5. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN APORTADA.

En el presente anexo se ha realizado una exposición de las distintas incidencias ambientales que pudieran existir durante la ejecución y funcionamiento de la industria proyectada; asimismo se proponen aquellas medidas a adoptar para el cumplimiento de la legislación vigente en materia ambiental y su seguimiento y control durante la vida de la industria.

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.-5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732
Fecha: 16/04/2018
Hora: 14:57



La legislación ambiental vigente tenida en cuenta es concretamente la especificada en el punto 1 del presente anejo y que es la siguiente: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Málaga, julio 2017
El Ingeniero Técnico Industrial



Fdo.: Juan José Peña Rodríguez.

Cdo. Nº 2.915

Juan José Peña Rodríguez
JULIO 2017

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.-6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



DOCUMENTO II: PLANOS.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57



ÍNDICE PLANOS

PLANO 1: LOCALIZACIÓN.

PLANO 2: SITUACIÓN

PLANO 3: EMPLAZAMIENTO

PLANO 4: PLANTA GENERAL.

PLANO 5: PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

PLANO 6: PLANTA DE COTAS Y SUPERFICIES.

PLANO 7: PLANTA CUBIERTAS

PLANO 8: ALZADOS

PLANO 9: SECCIONES



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A3FF400K0D9Q1Z9J4H3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JOSE DIEZ DE LOS RIOS LOPEZ-JEFE SECCION URBANISMO - 16/04/2018
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 16/04/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/04/2018 14:57:48

ADMITIDO A TRÁMITE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018

DOCUMENTO: 20180671732

Fecha: 16/04/2018

Hora: 14:57

