

**PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE UN  
VIVERO/CENTRO PRODUCCIÓN DE PLANTA, ÁRBOLES DE  
SOMBRA Y FRUTALES  
ANTEQUERA (MÁLAGA)**

**Partido de Viruenda**

**TÉRMINO MUNICIPAL DE ANTEQUERA (MÁLAGA)**

**EL PROMOTOR:**

JOSE LUIS MOSCOSO MATEOS  
25.328.505-P  
C/. Carros, Nº 2  
29250-Llanos de Antequera  
Málaga

**FECHA:**

SEPTIEMBRE 2.020

**EL INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA**

FRANCISCO RODRIGUEZ JIMÉNEZ  
COLEGIADO Nº 317 COITAMA

## **ÍNDICE**

- 1.- OBJETO**
- 2.- PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD**
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.**
  - 3.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.**
  - 3.2.- INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.**
    - 3.2.1.- ANÁLISIS FÍSICO-AMBIENTAL.**
  - 3.3.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.**
  - 3.4.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.**
- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**
  - 3.5.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**
  - 3.6.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES.**
  - 3.7.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRAN.**
    - 3.7.1.- LA URBANIZACIÓN, EN EL TERRITORIO.**
      - 3.7.1.2.- LA ESTRUCTURA PROPUESTA**
    - 3.7.2.- USOS PROPUESTOS Y TIPO-MORFOLOGÍA.**
    - 3.7.3.- ORDENACIÓN PROYECTADA.**
    - 3.7.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES EXTERIORES NECESARIAS.**
      - 3.7.4.1.- LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.**
      - 3.7.4.2.- LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. SANEAMIENTO Y DRENAJE.**
      - 3.7.4.3.- LA INFRAESTRUCTURA DE CARRETERAS**
  - 3.8.- INSTALACIONES A REALIZAR (CARACTERÍSTICAS).**
  - 3.9.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS. FASES DE EJECUCIÓN.**
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.**
  - 4.1.- UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.**
  - 4.2.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.**
    - 4.2.1.-HIPOTESIS DE TRABAJO.**
    - 4.2.2.- DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**
  - 4.3.- PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, Y MEDIDAS PARA CORRECCIÓN DE IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.**
    - 4.3.1.- INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL.**
    - 4.3.2.-INCIDENCIA AMBIENTAL.**
  - 4.4.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**

**4.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

**5.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.**

**ANEXOS. PLANOS.**

**PLANO Nº 1. LOCALIZACIÓN**

**PLANO Nº 2. EMPLAZAMIENTO.**

**PLANO Nº 3. DEFINICION Y DETALLES**

**PLANO Nº 4. ACOTADO.**

**PLANO Nº 5. SUPERFICIE.**

**PLANO Nº 6. DISTRIBUCIÓN INSTALACIONES**

**DOCUMENTACIÓN.**

**-NOTA SIMPLE DE LA PARCELA**

## 1.- OBJETIVO

El presente Proyecto de Actuación pretende recopilar la información técnica y urbanística relativa al desarrollo de actividades relacionadas con Viveros/Centro de Producción de Plantas, Árboles de Sombra y Frutales, actividad que podría ser catalogada de en el Punto 3a) de Interés Público de acuerdo a la Sección 1ª. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable, del Capítulo 2. Tipo de Actuaciones en Suelo No Urbanizable del PGOU de Antequera, y justificar los requisitos establecidos en el artículo 42 y las condiciones establecidas en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de cara a su aprobación por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Antequera, y posterior tramitación a las preceptivas licencias municipales.

La actividad y con ello las instalaciones que se requieren, y para las cuales se redacta el presente Proyecto de Actuación, no incumple ninguno de los apartados previstos en las Normas Urbanísticas ni el PGOU de Antequera, dado que ambos documentos contemplan la posibilidad de construcción de este tipo de instalaciones bajo unas determinadas condiciones arriba justificadas. Una de las condiciones establecidas en el PGOU es precisamente la elaboración de un Plan de Actuación para instalaciones como la proyectada, motivo que justifica que haya requerido este documento.

## 2.- PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

**Solicitante:** José Luis Moscoso Mateos

**NIF:** 25.328.505-P

**Domicilio:** C/. Carros, Nº 2

**Municipio:** Llanos de Antequera

**Provincia:** Málaga

El Redactor del Proyecto de Actuación es D. Francisco Rodríguez Jiménez, Ingeniero Técnico Agrícola, Colegiado Nº 317, del Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Agrícolas de Málaga.

## 3.- DATOS DE LA PARCELA.

### 3.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS.

El ámbito del Plan de Actuación se ciñe a parte de la **Parcela 125 del Polígono 85 del TM de Antequera**, más concretamente a la **Finca Registral 23.712**, tal y como queda recogido en la documentación aportada en este documento.

El desarrollo de actividades cuasi o industriales, objeto de esta documentación se pretende instalar en una parcela rústica no urbanizable, según el PGOU de Antequera, con las siguientes características:

**Finca Registral:** 23.712

**Referencia Catastral:** 29015A085001250000LO

**Situación:** Polígono 85, Parcela 125  
**Término Municipal:** Antequera (Málaga)  
**Superficie Catastral:** 14.378 m<sup>2</sup>  
**Superficie Registral:** 9.585 m<sup>2</sup>

La superficie que figura en la Dirección General del Catastro en la Salida Gráfica Descriptiva de la misma no corresponde con la realidad. La finca objeto del presente tiene una superficie de 9.585 m<sup>2</sup>, con una geometría que tampoco se corresponde con la recogida en la Salida Gráfica del Catastro ( Se adjunta plano de la Finca Registral 23.712)

La superficie de la finca, no cumple con la parcela mínima edificable ( 5.000 m<sup>2</sup>) que indica el PGOU de Antequera

Según el artículo 17.1.b de la Ley de Suelo, una parcela es la unidad de suelo que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

**Finca Registral:** 23.712  
**Situación:** Partido de Viruenda  
**Localidad:** Antequera (Málaga)  
**Actividad:** Vivero Comercial.

Tiene conexión la finca, a través del Camino de Cuevas que lo une con la Ctra. De la Azucarera por su lado Norte y con el núcleo urbano por su vertiente Sur.

Las instalaciones, se estructuran en función de las necesidades de un Vivero/Centro de Producción de Plantas, Árboles de sombra y Frutales para la. Estas zonas/áreas rodean a las instalaciones que se pretenden construir.

### **3.1.1.- ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y AMBIENTALES VIABLES.**

Tal como se ha especificado, la motivación que justifica la redacción del Plan de Actuación es regular las condiciones de implantación de unas instalaciones en suelo no urbanizable, posibilitando la construcción de una nave, una balsa, y umbráculos, todas ellas relacionadas con la actividad viverística.

No se contemplan otras alternativas al margen de la mencionada para lograr el objetivo previsto.

#### **3.1.1.1.- CRITERIOS DE VIABILIDAD TÉCNICA EN LA IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

Los criterios adoptados para identificar y valorar las alternativas que se plantean para cumplir los objetivos de la *Modificación Puntual* son los indicados seguidamente. En este apartado se valoran de una forma cualitativa las ventajas e inconvenientes de cada alternativa evaluando una serie de criterios y poniendo una especial significación en los de índole ambiental.

Esta evaluación se produce en dos pasos:

- a) Identificar los criterios de valoración, los medioambientales y los de otra índole como los que tienen que ver con la edificabilidad y accesibilidad a las instalaciones propuestas.
- b) Ventajas e inconvenientes de cada alternativa y grado de cumplimiento de los objetivos específicos planteados en el primer punto

De un modo más correcto, los dos criterios aplicados para evaluar las alternativas son los siguientes:

A) **Criterio Medioambiental:** afección a flora de interés.

Se valorará en concreto:

- **Afección a cubierta vegetal:** Tipo de cubierta vegetal erradicada por la implantación de las instalaciones.
- **Presencia de hábitats de interés:** Afección específica a la Directiva Hábitats 92/43/CE, relativa a la “Conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre”. La Directiva identifica la lista de los hábitats de interés comunitario y las especies de interés comunitario y entre ellos los “prioritarios”.

B) **Criterio Técnico:** solución constructiva conforme a necesidades.

Se tendrá en cuenta:

- **Accesibilidad:** Entrada a al propiedad desde viales anexos.
- **Dotación de Servicios Auxiliares:** Proximidad a las acometidas de los servicios de agua y electricidad.

### 3.1.1.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

Se contempla plantear como viables y razonables dos alternativas. Si bien la alternativa “cero” no responde realmente a las expectativas de construir una caseta de aperos, tal y como desea el promotor, la otra representa una solución real para conseguir este objetivo.

Las alternativas tanto como técnica como ambientalmente razonables son las siguientes:

- a) **Alternativa 0:** No actuar y no construir ningún nave. Esta alternativa no asite al promotor facilitándose el so agrario de la propiedad.
- b) **Alternativa 1:** Opción preferida en este documento. Esta alternativa plantea habilitar la nueva construcción en la **Finca Registral 23.712.**

En la siguiente tabla, se sintetizan las características básicas de las dos alternativas planteadas:

	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>
Alternativa 0	Alternativa de no construir	NO SE CONSTRUYE la nave
Alternativa 1	Alternativa que plantea edificar la nueva construcción, mediante la redacción de un Proyecto de Actuación para la implantación de una nave en una parcela de uso agrario.	Implantación de nave en la Finca Registral 23.712

### **3.1.1.3.- VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.**

Conforme a los criterios expuestos en el apartado 3.1.1.1., se hace la siguiente valoración.

	<b>Criterio Medioambiental</b>	<b>Criterio Técnico</b>
Alternativa 0	-No hay afección medioambiental	-Ningún problema técnico
Alternativa 1	-No afección a especies contempladas en la Directiva de Hábitats. -Vegetación generalista afectada	-Proximidad de acceso desde la carretera local. -Menor necesidad de nuevos viales. -El acceso a la luz es cercano. -Posibilidad de agua para riego.

### **4.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.**

El ámbito de este Proyecto de Actuación se ciñe exclusivamente a la Finca Registral 23.712 del TM de Antequera.

La construcción de la nave y las instalaciones pretendidas, se producirá a la máxima brevedad tras la aprobación del Proyecto de Actuación dada la escasa entidad de la construcción.

### **5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE PREVIO AL PROYECTO DE ACTUACIÓN.**

Una vez seleccionada la alternativa considerada como deseable, corresponde ahora identificar los aspectos relevantes del medio ambiente en la situación actual así como, en su caso, identificar los problemas ambientales en

el ámbito de la aplicación, considerando su probable evolución en una hipótesis de continuidad, en caso de no aplicarse la modificación.

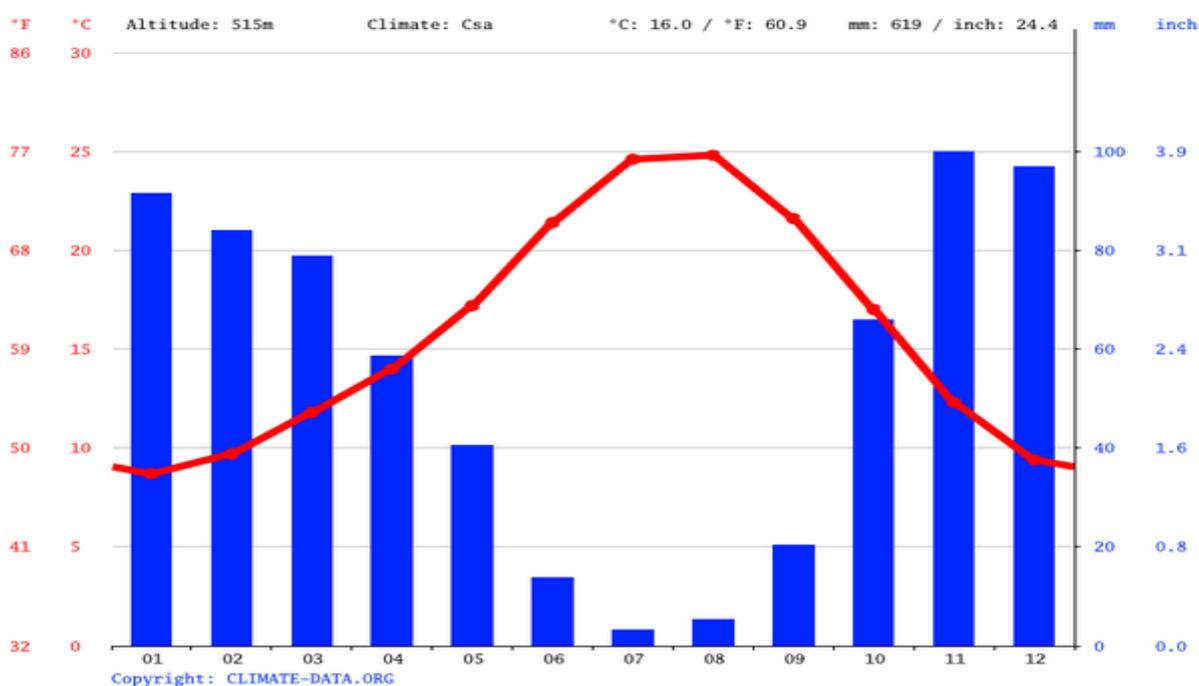
## 5.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE.

### 5.1.1.- ANÁLISIS FÍSICO-AMBIENTAL.

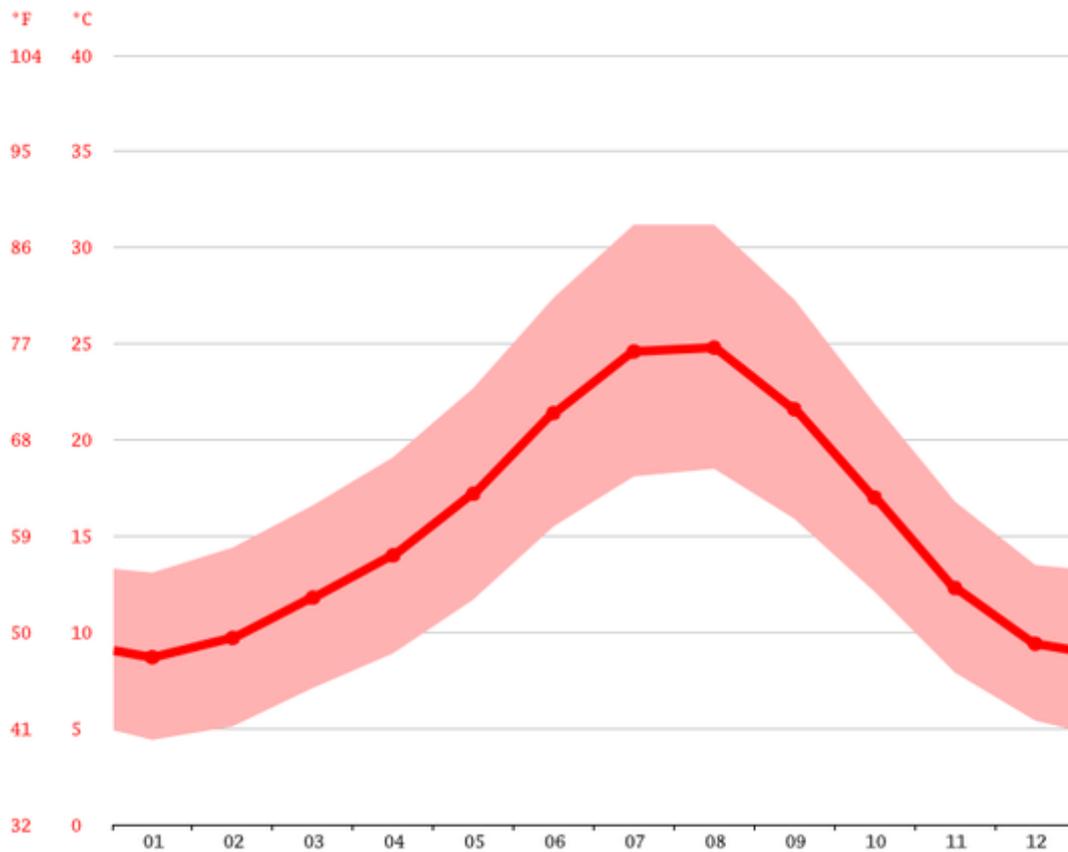
#### -Climatología.

El clima en Antequera es de tipo **mediterráneo**, si bien, el efecto barrera de la **Cordillera Antequerana** provoca una tendencia a la continentalización, reduciendo la influencia de mar, mientras que la presencia de grandes espacios abiertos al norte, incrementa los flujos del viento de esta dirección. Así, los veranos son largos y calurosos y durante los inviernos las heladas son frecuentes. La temperatura media anual ronda los 15 °C. En invierno desciende hasta los -3 °C y puntualmente hasta los -10 °C., aunque son raras las nevadas. El verano, por su parte, es tórrido. Hay 2700 horas de sol.

Las **precipitaciones** son moderadas, alrededor de los 551 mm anuales, y suelen ocurrir en otoño y primavera, siendo el periodo estival de sequía casi absoluta. Los vientos dominantes son los de levante, llamados solano o granadino, según su procedencia, y los de poniente, conocidos como sevillanos, que aportan las mayores precipitaciones. El viento del norte es el más frío y poco frecuente.



La menor cantidad de lluvia ocurre en julio. El promedio de este mes es 3 mm. Con un promedio de 94 mm, la mayor precipitación cae en noviembre.



Las temperaturas son más altas en promedio en agosto, alrededor de 24.8 °C. enero tiene la temperatura promedio más baja del año. Es 8.7 °C.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	8.7	9.7	11.8	14	17.2	21.4	24.6	24.8	21.6	17	12.3	9.4
Temperatura min. (°C)	4.4	5.1	7.1	8.9	11.7	15.5	18.1	18.5	15.9	12.1	7.9	5.4
Temperatura máx. (°C)	13.1	14.4	16.6	19.1	22.7	27.4	31.2	31.2	27.3	21.9	16.8	13.5
Precipitación (mm)	86	79	74	55	38	13	3	5	19	62	94	91

La variación en la precipitación entre los meses más secos y más húmedos es 91 mm. Durante el año, las temperaturas medias varían en 16.1 °C.

### - Condicionantes del Cambio Climático.

Por lo que corresponde a la evaluación del cambio climático a nivel nacional, se puede utilizar como referencia, la evaluación anual que publica la Organización Meteorológica Mundial, y que en sus informes correspondientes a 1.994 y 1.995, muestra como el Sur de España se situaba en 1.994m ebn una anomalía térmica de 0-0,5°C (WMO,1995), valor que asciende hasta 0,5-1,0% en el informe de 1.995 (WMO, 1996).

El informe anual describe al año 1.995, como el más cálido desde 1.861, superando la máxima anomalía térmica de 0,36°C registrada en 1.990, al alcanzar un incremento global de la temperatura superficial del planeta, respecto a la media del periodo 1.961-1.990, de 0,4°C (WMO, 1.996). El calentamiento tuvo una especial incidencia en el Hemisferio Norte, poniendo una vez mas en evidencia la relación directa entre emisiones contaminantes a la atmósfera de los países industrializados y el cambio climático global.

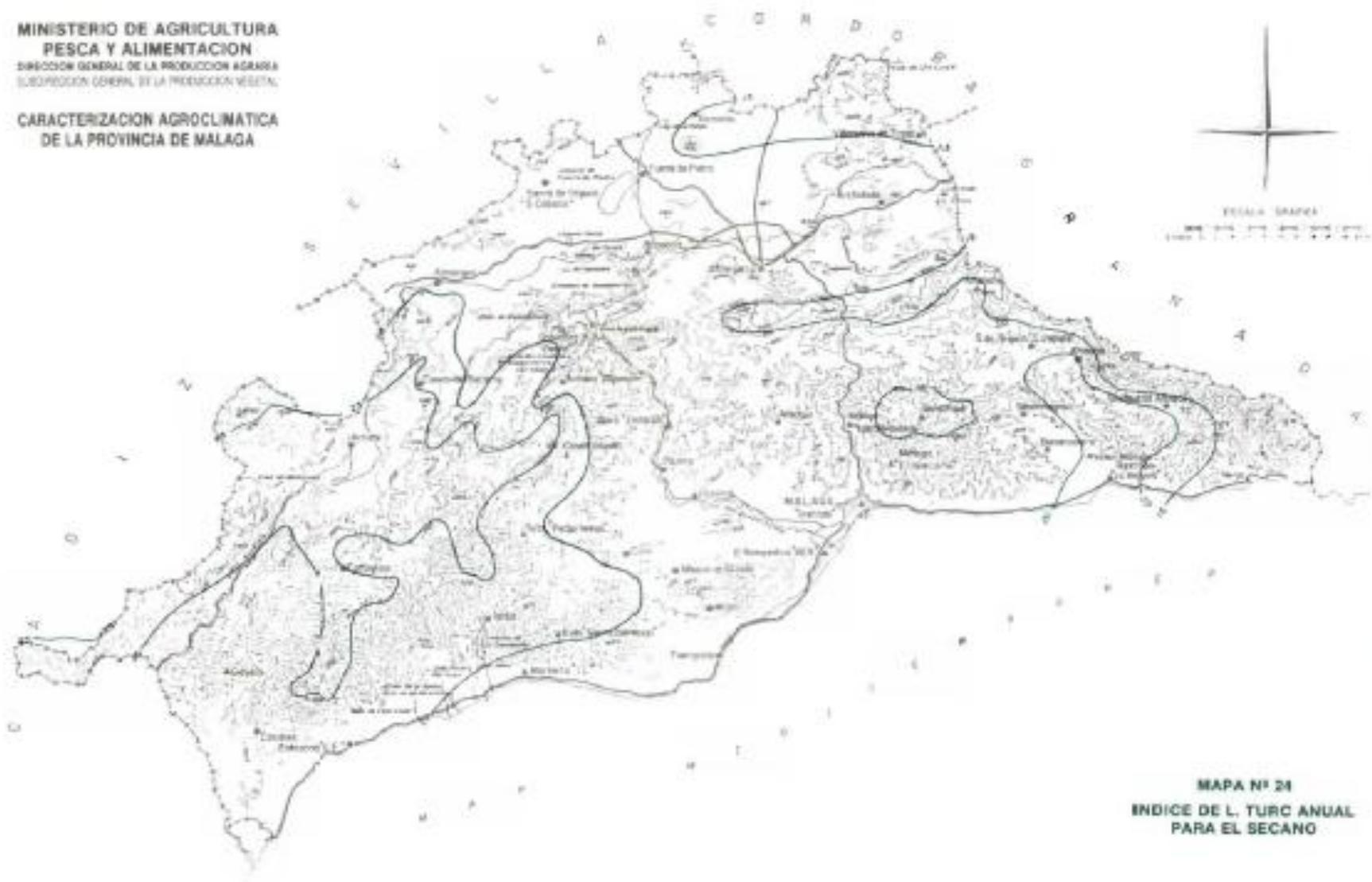
El Cambio Climático se traducirá, según las previsiones, en inviernos más cortos y poco lluviosos y veranos más largos y calurosos, lo que lleva a una disminución de la cantidad de agua disponible.

#### **- Caracterización Agroclimática e Índice de Potencialidad Agrícola.**

Las características agroclimáticas de la zona de estudio que corresponden con el área geográfica de la región interior de la provincia de Málaga, según la clasificación agrológica de Papadakis, corresponde con un invierno tipo Av "Avena Cálido", un verano tipo O, "Arroz". El régimen térmico es CO/TE, y el de humedad es Me "Mediterráneo Seco", perteneciendo a la clasificación climática II, Mediterráneo Continental Templado (MINISTERIO DE AGRICULTURA PESCA Y ALIMENTACIÓN, DIRECCIÓN GENERAL DE PRODUCCIÓN AGRARIA).

MINISTERIO DE AGRICULTURA  
PESCA Y ALIMENTACION  
DIRECCION GENERAL DE LA PRODUCCION AGARERA  
SUBDIRECCION GENERAL DE LA PRODUCCION VEGETAL

CARACTERIZACION AGROCLIMATICA  
DE LA PROVINCIA DE MALAGA



MAPA Nº 24  
INDICE DE L. TURC ANUAL  
PARA EL SECANO

## - Geografía.

Antequera está situada entre dos de las grandes unidades del relieve andaluz: las **Cordilleras Subbéticas** y el **Surco Intrabético**. Las Cordilleras Subbéticas están presentes de forma discontinua en las sierras que salpican la **Vega de Antequera**, depresión de la cadena de hoyas que conforman el Surco Intrabético.

Debido a la gran extensión del territorio municipal, presenta un carácter físico heterogéneo, en el que se diferencian tres unidades territoriales principales: la llanura de la **Depresión de Antequera**, los montes y las sierras, y las zonas de campiña, generalmente situadas entre las dos anteriores. La mayor parte del territorio se extiende sobre la llanura de la depresión, área fértil donde se concentran los cultivos de regadío y se asientan la mayoría de los centros urbanos municipales, incluyendo al núcleo central.

El conjunto de sierras penibéticas que conforma la **Cordillera Antequerana**, de litología caliza, constituye una gran barrera entre la depresión y el litoral de la provincia. Esta cadena montañosa se caracteriza por la ausencia de masas forestales y aprovechamientos agrícolas, debido a su carácter rocoso y topografía abrupta. Están ocupadas por matorral y monte bajo y un reducido número de **cortijos** y pequeños núcleos rurales.

Las zonas de campiña se localizan entre los bordes de la vega y los montes, así como en la vertiente sur de la Cordillera Antequerana. Son espacios de topografía suave, con pequeñas lomas y ocupados por cultivos de secano, sobre todo **olivar y cereales**, y algunos asentamientos urbanos.

## - Geología.

Se caracteriza por la Trías de Antequera. Como en el resto de la Zona Externa, los materiales más antiguos de la serie del Subbético medio son los sedimentos triásicos, que afloran ampliamente en la región, particularmente al oeste de la carretera de Antequera a Córdoba. A pesar de la amplitud de los afloramientos, no se encuentran buenas secciones porque su comportamiento extremadamente plástico ha provocado la desintegración de las sucesiones estratigráficas, tomando generalmente una disposición caótica. Realmente los sedimentos triásicos son bastante parecidos en toda la Zona Externa. En conjunto, se conoce como Trías germano-andaluz, en alusión a la similitud que presenta con sedimentos triásicos depositados sobre el zócalo hercínico de Alemania y de otras muchas regiones perialpinas.

Se diferencian tres tramos, a los que se aplican términos de facies derivados de la cronoestratigrafía del Triásico germánico: Buntsandstein, Muschelekalk y Keuper.

La raíz del manto de Antequera, no llega a observarse, siendo para algunos de origen ultrabético, pero otros se habría depositado entre la Zona Interna y la Zona Externa.

## - Hidrografía

El único río de importancia en Antequera es el río **Guadalhorce**. La red hidrográfica de la vega ha sido muy alterada por obras de canalización para la agricultura y la desecación de zonas endorreicas. En las zonas de montaña los

cauces son pobres y de poca significación. Casi todo el municipio pertenece a la cuenca del Guadalhorce, excepto algunas pequeñas zonas del norte que vierten a la cuenca del Genil, y del sur, que lo hacen a las cuencas de los ríos Campanillas y Guadalmedina.

El Guadalhorce nace cerca del límite de la provincia de Granada y se adentra en Antequera formando un valle en "V" en la zona de la Transversal. Atraviesa la vega antes de desviarse hacia la garganta de El Chorro, quedando embalsado en el pantano Guadalhorce-Guadalteba, y abandona el municipio a través del desfiladero de los Gaitanes. De los restantes cursos de agua, cabe mencionar el río de la Villa, afluente del Guadalhorce, ya que abastece de agua potable a la ciudad y a numerosas huertas cercanas.

### **5.1.2.- ELEMENTOS BIÓTICOS DEL TERRITORIO.**

#### **a) Bioclimatología.**

Según la clasificación fitoclimática de Allué la zona se encuentra en el fitoclima El piso bioclimático imperante en toda esta zona es el mesomediterráneo templado. Aquí los veranos siguen siendo calurosos, pero en invierno se producen heladas.

#### **c) Vegetación Potencial**

En la base de datos bioclimatológicos anteriormente definidos, en el área estudiada domina la siguiente serie de vegetación potencial: lentiscos, acebuche, zarzaparrilla. El encinar sobre suelos silíceos es pobre en especies; junta a la encia, enebros, torvisco y madreSelva.

#### **c) Vegetación natural real.**

Debido a la sequía estival, la vegetación es bastante xerófila. Además por la rocosidad y abruptuosidad de las sierras y la dedicación de la vega a la agricultura, las masas forestales se concentran solo en algunas zonas, sobre todo en la parte norte de la cordillera, donde los suelos son aptos para la vegetación forestal.

La intensa acción antrópica, propiciada por la proximidad de la zona de estudio al área urbana ha provocado la degradación de la vegetación, encontrándose actualmente en ella especies propias de todas las etapas de regresión. Predomina el olivar.

#### **d) Fauna.**

En el ámbito la fauna es inespecífica y las especies generalistas.

La fauna de la zona es la característica de estas latitudes y de entornos fuertemente presionados por la actividad humana. Lo que lleva a tener una fauna poco diversa y compuesta por las especies que soportan mejor las características antrópicas del entorno.

#### **e) Paisaje.**

La zona de estudio pertenece a una zona ya industrializada. El uso del suelo en el solar de estudio corresponde a una zona explanada, donde no se localiza vegetación alguna, de ningún tipo.

#### **f) Procesos y riesgos de Inundación.**

Por la accidentada topografía de la zona donde se enclava el espacio de actuación, que a su vez está llano, con respecto a al entorno, se descarta el riesgo de anegamiento e inundación, como consecuencia del desbordamiento del cauce que discurre por las proximidades. La zona de actuación no impedirá la normal infiltración del agua en el suelo, no aumentando la escorrentía superficial, y por lo tanto no aportando más caudal los caces que van por fuera de la parcela

#### **g) Sismicidad.**

Andalucía, en general, tiene un grado de peligrosidad sísmica menor que otras regiones de países mediterráneos, aunque presenta un mayor un mayor riesgo que todas las regiones de la península Ibérica. Se trata de un riesgo sísmico continuo por encontrarse en la zona de contrato entre las placas tectónicas ibérica y africana. Para ello el Instituto Geográfico Nacional ha actualizado el "Mapa de Peligrosidad Sísmica de España" lo que ha ido acompañado de una nueva "Normativa Sismorresistente", a nivel estatal que establece condicionantes rigurosos para el diseño y prescripciones constructivas en las edificaciones.

#### **h) Erosión.**

La zona objeto de estudio no presenta fenómenos erosivos, ni los presentará por encontrarse ésta en un área llana, presentando una pendiente casi nula con respecto al entorno natural.

#### **i) Desprendimientos.**

La parcela/zona de estudio, no presenta riesgos de desprendimientos dada la naturaleza geológica de los materiales que la componen.

#### **j) Geotecnia.**

La zona de estudio se debería catalogar como un terreno muy estable bajo condiciones naturales, con aptitudes constructivas aceptables, capaz de presentar problemas geotécnicos relacionados con la geomorfología.

#### **k) Afección a figuras de protección.**

De acuerdo al **Capítulo 2**, Memoria de Ordenación, en su Expositivo 11. *La Ordenación del Suelo No Urbanizable*, en el **Apartado 11.2 Adecuación del PGOU a la legislación sobre Protección de Espacios Naturales, Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEMMF) de la provincial de Málaga y Plan Andaluz de Humedales (PAH), establece una protección específica al **PAISAJE AGRARIO SINGULAR “VEGA DE ANTEQUERA” (AG-1)**.**

En el **Apartado 11.5 El suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial**, hace mención específica al **Paisaje Agrario Singular de la Vega (SNUEP-PAS)**, donde se incluye dentro de este espacio los terrenos de la Vega de Antequera con el objeto de preservar un espacio que, a pesar de estar puntualmente degradado por la implantación de construcciones ajenas a su tradicional uso agrícola, sigue constituyendo uno de los elementos que mejor identifican el territorio antequerano y un paisaje de gran valor simbólico. En este suelo se limitan las construcciones o instalaciones no compatibles con los valores agrícolas y paisajísticos que se tratan de proteger.

#### **l) Patrimonio.**

Aunque en las proximidades, en el núcleo de Antequera, se encuentra un amplio abanico de elementos de patrimonio histórico y religioso, así como en toda la comarca existen elementos de patrimonio catalogado y otros elementos en el ámbito, el **Plano I.B.-07**, de la NNSS referido a la identificación del patrimonio delimita la Zona Arqueológica, no estando afectada la parcela en cuestión por Protección Arqueológica de tipo alguno.

#### **m) Medio Socioeconómico.**

El sector agrícola es uno de los principales activos económicos de Antequera. En el caso del ámbito de contar una Nave para facilitar el ejercicio de la actividad agrícola es la motivación que justifica la redacción del presente Plan de Actuación.

### **6.- EVOLUCIÓN DE LA PARCELA OBJETO EN CASO DE NO APLICARSE EL PLAN DE ACTUACIÓN.**

El Plan de Actuación, debe contribuir a que la implantación de las instalaciones proyectadas y más concretamente de la nave necesaria para el normal desarrollo de la actividad propuesta, en suelo agrícola se haga con garantías respecto a la conservación de los méritos ambientales del ámbito. En este sentido el Plan de Actuación hace de salvaguarda estableciendo unas determinadas especificaciones que afectan a la edificación en lo que se refiere a la superficie máxima ocupada, tipología del edificio, usos permitidos e incluso estableciendo algunas medias conservacionistas en el ámbito.

La implantación de la nave proyectada, junto con las instalaciones que componen la actuación proyectada es una práctica extendida en instalaciones de semejantes características. Por ese motivo se trata de que la construcción y alguna actuación relacionada con la actividad prevista se hagan con características medioambientales, lo cual quizás no se produciría en otras circunstancias con una menor regulación.

## 7.- SERVICIOS PÚBLICOS.

Las parcelas disponen de acometida eléctrica en las proximidades (pendiente de ejecutar) desde diferentes puntos.

La acometida de agua desde el vial público situado al lado Este de la parcela.

## 8.- VALORACIÓN DE IMPACTOS.

La metodología clásica de valoración de impactos de acuerdo con los conceptos técnicos definidos en el Anexo 1 del Real Decreto 1131/1998, de 30 de septiembre (Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos) los califica según la probabilidad de ocurrencia, signo (positivo o negativo), según el momento en que tiene lugar (simultáneamente al desarrollo del plan o diferidos en el tiempo), duración, reversibilidad, recuperabilidad, magnitud y alcance espacial, efectos directos o indirectos.

La conclusión respecto a la valoración global del impacto en cada parcela es la que sigue:

- **Compatible**; Carencia de impacto o recuperación inmediata tras el cese de la actividad. No precisa prácticas protectoras o correctoras.
- **Moderado**: Su recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas y la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **Severo**: La magnitud del impacto exige, para la recuperación de las condiciones del medio, la adecuación de prácticas protectoras. La recuperación, aún con estas prácticas, exige un periodo de tiempo dilatado.
- **Crítico**: La magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente en la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medias protectoras o correctoras.

La valoración de impactos se ha limitado a identificar la presencia o ausencia del mismo de una forma cualitativa, sin realizar una identificación numérica de la magnitud e intensidad con la que se produce.

En todo caso no se pierde de vista que la lista amplia de variables a analizar es la siguiente:

<b>ASPECTOS AMBIENTALES</b>	<b>VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DEL PLAN DE ACTUACIÓN</b>	<b>VALORACIÓN GENERAL</b>
Afección a la vegetación	Las especies vegetales son propias de ambientes agrícolas. Ausencia de especies protegidas en la Directiva Hábitat Cubierta procedente de las labores agrícolas normales, de suelo orgánico.	<b>COMPATIBLE</b>
Afección a la fauna	Especies propias de ambientes agrícolas; conejo principalmente. Especies generalistas Los mapas temáticos de distribución de especies de interés no las identifica como habitantes del ámbito.	<b>COMPATIBLE</b>
Afección a la conectividad de espacios y fragmentos	No se considera.	
Patrimonio Cultural Catalogado y Paisaje	Paisaje Agrario Singular "Vega De Antequera	<b>COMPATIBLE</b>
Afección al Suelo	El aspecto ambiental más relevante es que ahora existe un suelo agrario que se transformaría en parte en suelo urbanizado, impermeable, carente de sustrato orgánico en aquellas áreas afectadas por la nave y la balsa.	<b>MODERADO</b>
Consumo de agua	No significativo	<b>COMPATIBLE</b>
Consumo de energía	No significativo	<b>COMPATIBLE</b>
Generación de residuos	Residuos de construcción generados en la obra de la nave	<b>MODERADO</b>
Contaminación de aguas superficiales	Impacto no significativo durante las obras.	<b>COMPATIBLE</b>
Contaminación atmosférica	No se producirá de forma significativa durante las obras	<b>COMPATIBLE</b>
Generación de ruidos y vibraciones	No se producirá de forma significativa durante las obras.	<b>COMPATIBLE</b>
Pérdida de productividad ecológica y agraria	Ganancia de productividad agraria al mejorarse las condiciones de la explotación	<b>+</b>
Pérdida de Patrimonio Cultural	No se ve afectada por zonas de protección arqueológica. Por otra parte cualquier resto arqueológico de existir estaría bajo esta capa que no se va a remover en la construcción por el poco porte de la misma.  Relleno de suelo, sobre la zona que acogería la nave.	<b>MODERADO</b>
Incidencia sobre la actividad económica	No significativo	<b>COMPATIBLE</b>

Inundabilidad	Aunque falten estudios específicos, el ámbito no se considera zona inundable	<b>COMPATIBLE</b>
Procesos erosivos	No significativo/nulo	<b>COMPATIBLE</b>
Procesos geotécnicos	No significativo/nulo	<b>COMPATIBLE</b>
Suelos contaminados	No significativo/nulo	<b>COMPATIBLE</b>

### **Evaluación de impactos del Proyecto de Actuación de Nave.**

#### **9.- VALORACIÓN GLOBAL.**

A modo de resumen, la valoración de las determinaciones y acciones que figuran este estudio de evaluación ambiental establece que el impacto global del Proyecto de Actuación es **COMPATIBLE**.

La motivación de que la valoración de un resultado **COMPATIBLE**, se fundamente en los siguientes argumentos:

- Se desarrolla una actividad agraria en terreno apto para ese uso.
- La actuación se ajusta a la normativa urbanística, territorial y sectorial.
- Se respeta con el tipo de construcción el paisaje del entorno.
- Aunque se elimina suelo agrario se propone compensación ambiental en linderos.

#### **10.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.**

El estudio de evaluación estratégica que valora el presente Proyecto de Actuación identifica una serie de interacciones sobre las determinaciones de las NNSS, así como los planes sectoriales y territoriales con incidencia en la comarca.

#### **11.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.**

Para el desarrollo de actividades comerciales, objeto de esta documentación, se pretende instalar en una parcela rústica no urbanizable de las siguientes características:

Los terrenos, están recogidos en Escritura de Ilte Notario D. Alejandro Toscano Gallego a favor de Dña. Encarnación Mayorga Bertos, son DNI 25.291.527-Z, de acuerdo al Protocolo N° 2.043 del 17/11/2.016, a quién habrá que adquirir.

**Referencia Catastral:** 29015A085001250000LO, con aprovechamiento de Labor o Labradío Regadío

**Término Municipal:** Antequera

**Superficie Catastral:** 14.378 m<sup>2</sup>, dentro de esta superficie hay dos referencia registrales.

**Superficie Real:** 9.585 m<sup>2</sup>.

Respecto al parcelario, se adjuntan plano donde se recoge la superficie y geometría correcta.

La medición de la finca , no cumple con la parcela mínima edificable que indica el PGOU de Antequera.

Según el artículo 17.1.b de la Ley del Suelo, una parcela es la unidad de suelo que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Se plantea la actuación en una única parcela catastral, como así figura en el Registro de la Propiedad.

Se adjunta Nota Simple/Escritura de Propiedad de los Terrenos, nombre todavía del anterior propietario, porque lo que se está planteando es la viabilidad por parte del Ayuntamiento de Antequera, de la actuación prevista en cuyo caso se ejecutará la compra venta.

Actualmente la zona tiene un uso Agrario, dentro de una parcela agrícola. La propuesta que se quiere desarrollar, no potenciará la deforestación, ya que no se trata de extenderse dentro de la parcela agrícola.

## **12.- CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**

Las características socioeconómicas de la actuación, producirá/consolidará puestos de trabajo a la población de la zona, tanto para la construcción de las instalaciones, como para su posterior uso y mantenimiento.

Si bien la parcela está clasificada como no urbanizable, área de sensibilidad paisajística, en el PGOU en vigor y, la ubicación de la actividad propuesta en estos terrenos se nos plantea acorde con la realidad actual del municipio, ya que en el área donde se ubica la parcela, se dan todas las condicionantes para poder desarrollar una actividad como Vivero de Planta Ornamental. Debido a lo novedosa de las mismas, a la especialización para este tipo de actividad, y a la ubicación de la finca, al encontrarse lindando con vías de comunicación importantes y cercanas a otras más importantes, lo que potenciaría la actuación propuesta, junto con lo respetuoso y ecológico, dentro de lo que es una actividad industrial, se entiende como el lugar idóneo para proponerla. Otros aspectos positivos de la actuación propuesta son:

- Como zona próxima a la depuradora municipal, contribuirá a dar un aspecto más frondoso, verde.
- La posibilidad de usar agua de la propia depuradora con fines de riego, lo que contribuye a la reutilización del agua, un aspecto ecológico importante, al aliviarse el consumo que pudiera producirse de otros tipos de aguas.
- Zona, que por su localización presenta aspectos muy favorables para la aclimatación de las plantas que posteriormente serán usadas en los jardines de la ciudad y privados.

Los cambios en la fisionomía del terreno serán nulos, por que la parcela está prácticamente acondicionada como zona de aparcamiento de vehículos y/o zona de acopio de material. El impacto visual que pudiera producirse como consecuencia de la construcción de nave para la realización, acopio, y guarda del material, será mínimo porque ésta deberá acondicionarse de acuerdo con el PGOU vigente para suelo Rústico no Urbanizable y en el cual se contempla este aspecto de forma importante al obligar a un tipo de cubierta, altura máxima de la construcción, huecos posibles (dimensiones, altura de localización,...), , adaptándose a la topología de otras naves existentes en la zona, el resto de las instalaciones, ayudarán aún más si cabe a minimizar el impacto visual al aprovecharse las instalaciones y zonas proyectadas.

Desde el punto de vista socioeconómico, los objetivos que se pretenden conseguir con la presente documentación para la implantación del Vivero de Planta Ornamental, serán los siguientes:

a) Aumentar la rentabilidad del terreno utilizado para la instalación a través de una opción alternativa y novedosa hasta ahora para el Municipio, ya que en la actualidad el presente terreno se encuentra dedicado al cultivo de cereal/alternativa, por lo que teniendo en cuenta los precios vigentes en los último años ( diría que décadas) la rentabilidad del mismo es muy baja e incluso nula, y con la implantación de las instalaciones necesarias para la actividad propuesta/pretendida propiciará el desarrollo de una función hasta el día no desarrollada en la zona.

b) Creación/consolidación de nuevos puestos de trabajo, adquiriendo el compromiso de dar prioridad a los vecinos del municipio en el que se enclava la Vivero de Planta Ornamental, así como a la generación de puestos de trabajo, tanto para la construcción de las instalaciones, como para su posterior uso y mantenimiento por empresas de la zona.

Para el mantenimiento y limpieza de las instalaciones en época de campaña se hará necesario 2 puestos de trabajo directos. Para el resto de temporada, se necesitará al menos e inicialmente, 1 puesto de trabajo  
Todos estos puestos de trabajo son directos, pero igualmente se creará algún puesto de trabajo indirecto, de suministradores,....

c) Contribución al desarrollo económico de la zona, con las sucesivas campañas.

### **13.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**

Esta parcela, dentro de una zona en la que se viene desarrollando actividad agrícola desde hace bastante tiempo, resulta idónea para la implantación de este tipo de actividad, por diferentes motivos:

a) Por un lado hay que considerar **el aprovechamiento de un terreno** que por sus características no resulta muy útil para actividad agrícola y/o ganadera. Sin embargo, con la actividad que se propone, se revitalizará.

b) La **ubicación de la parcela**, es inmejorable debido a su situación estratégica, en el municipio, en la comarca, situado en zona no urbanizable, pero cercana a zona urbana, cercana a vías de comunicación de distinta importancia.

b) Por **la facilidad en el aprovisionamiento de materia prima**, y con el aumento del valor de las instalaciones proyectadas y que al día de hoy no tienen más uso que el agrícola.

c) Posibilidad de **espacio para futuras ampliaciones/reconversiones**.

d) Por la **disponibilidad de agua, energía y servicios**.

f) **Clima** adecuado, ya que el valor unitario de los productos y los riesgos de pérdida por variaciones ambientales son un factor importante a considerar.

Las **instalaciones que se proponen** en la finca son:

a) **Instalaciones de Producción**, constituidas por **Vivero , al aire libre**, en algunas zonas se usarían mallas para sombrear las plantas (**umbráculo**), para evitar las heladas, y también los golpes de calor, con el objetivo de aclimatarlas a la zona. Otra parte de las instalaciones estarían al aire libre (**las eras**), conforme vayan adaptándose. En cuanto a los **viarios**, no son necesarios construcción de ningún otro de los existentes.

b) **Instalaciones de Reproducción**, constituidas por **nave**, de una superficie de 100 mts,( con una superficie de 8 x 12,5 aprox. )de acuerdo con las normas constructivas del PGOU de Antequera, para Suelo Rural No Urbanizable. El fin de esta nave es para el avituallamiento de material necesario (sustratos, herramientas, abonos, envases....), será el lugar donde se localice el cabezal de riego, una pequeña oficina, y un cuarto de baño, de acuerdo a la normativa de trabajo.

Esta nave será clave en el proceso productivo, ya que albergará los procesos de germinación, enraizamiento de esquejes,... Dentro de la misma, también se localizarán las instalaciones para la conservación de semillas y esquejes. Se pretende localizar en el lado Norte de la finca.

La estructura de la nave será con pórticos biempotrados a dos aguas, con pilares y vigas en acero laminado, S-275. La altura de cumbrera será de 4,5 mts, y la altura de alero de 4,00 mts. El material de cubierta será chapa sandwich color marrón o verde al objeto de reducir el impacto ambiental en la medida de lo posible.

c) Construcción de una **alberca** , con cota suficiente para ser abastecida por el agua de partido o bien con agua de la depuradora, para el riego necesario de las plantas. Se ha calculado que la capacidad de la misma deberá ser de unos 500.000 lts, agua suficiente para garantizar el riego durante un mes.

La construcción del vaso, con sus taludes interiores, con su correspondiente impermeabilización, y el pasillo de coronación. Está deberá disponer de valla metálica de seguridad sobre el bordillo perimetral exterior del pasico de coronación, dispondrá de órganos de drenaje y desagüe, así como de aliviadero. Dispondrá de órgano de entrada de agua a la balsa, se instalará el órgano de salida que conducirá el agua hasta el cabezal de riego, el cual se situará en la nave proyectada.

La balsa en principio, a expensas del proyecto correspondiente, tendría unas dimensiones de 4 x 25 x 5 m aprox., con una capacidad de 500 m<sup>3</sup>, lo que la colocaría dentro del grupo de pequeñas presas, no siendo obligatorio solicitar su calificación y registro.

El agua de la balsa se prevé sea una mezcla de agua la Comunidad de Regantes y agua de la depuradora municipal, con el fin de almacenar el agua que demandaría la explotación durante los meses de mayores necesidades.

Los movimientos de tierra que la construcción de la balsa generará, en parte se utilizará para la construcción de los terraplenes de la propia balsa y el resto, al ser tierra de la capa vegetal, se pretende utilizar en la propia instalación para eliminar algo de pendiente, y dejar la misma más llana, facilitando con ello el riego de las plantas.

La balsa se impermeabilizará mediante láminas de PE.

d) **Valla perimetral.**

#### **14.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES.**

No existe ninguna edificación, obra o instalación hasta el momento.

#### **15.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRA.**

##### **15.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

##### **15.1.1.- LA URBANIZACIÓN, EN EL TERRITORIO.**

Con la realización de este Proyecto de Actuación para el **Vivero/Centro de Producción de Plantas, Árboles de sombra y Frutales. No venta al Público** se

responde a una oportunidad extraordinaria al Normal Desarrollo del Planeamiento General de Ordenación del municipio de Antequera. Los objetivos serían:

a) Especialización en funciones de Producción de Plantas, árboles de sombra, y frutales en una zona que por sus jardines, áreas verdes,....., es demandante de estos productos..

b) Dar viabilidad a una actuación que supone un importante impulso, tanto para el desarrollo de las actividades comerciales de la zona, como para el desarrollo económico y social del entorno.

c) Realizar una propuesta, simple, sencilla, singular, en cuanto a los niveles de sostenibilidad y conciencia del medio ambiente, paisajístico, adaptándose y respetando el entorno existente, sin modificar, ampliar o desarrollar el entorno en el cual se pretendería enclavar.

d) Integración de estos nuevos usos, con los espacios existentes.

e) Generar una propuesta de bajo impacto paisajístico, sonoro, ecológico,....., en relación con el entorno existente, donde existe construcciones de mayor envergadura.

f) Generar/consolidar nuevos puestos de trabajo para la población local.

### **15.1.2.- LA ESTRUCTURA DE LA PROPUESTA.**

En esta zona/área se pretende poner nave, balsa y el umbráculo, el resto del proceso productivo se llevaría a cabo al aire libre.

### **15.1.3.- USOS PROPUESTOS Y TIPO-MORFOLOGÍA.**

Se estructuran los usos de acuerdo a la forma y la orientación del territorio, de manera que se rentabilicen positivamente las zonas en desuso o infrautilizadas. Esta opción se corresponde también con razones paisajísticas y organizativas de las propias instalaciones proyectadas.

La zona/área objeto de este Proyecto de Actuación, pertenece a la Referencia Catastral **29015A085001250000LO**, de uso declarada en la Dirección General de Catastro como "Agrario".

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTADO
Altura máxima, plantas	Baja + 1	Baja
Altura máxima, metros	7 m	4,5 m
Retranqueo fachada	Alineada	No corresponde
Ocupación	A estudiar por el Organismo competente a propuesta del Ayuntamiento	1,043% (en relación ala nave)
Parcela mínima	CATASTRAL. En suelo de Hábitat Rural Diseminado, la finca vinculada será la Catastral existente a la aprobación inicial del Plan General con un mínimo de 5.000 m <sup>2</sup> .	9.585,00 m <sup>2</sup> . De acuerdo al Artículo 8.2.4.b)
Usos predominantes (Complementarios)	Almacenes de aperos, y maquinaria agrícola. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria. Invernaderos	Almacén de aperos y maquinaria agrícola.
Tipo edificación	Diseminado	Diseminado

#### **15.1.4.- ORDENACIÓN PROYECTADA.**

La zona/área trata de adaptarse a las condiciones de la finca, siguiendo fielmente un trazado que se adapta a la topografía.

#### **Usos propuestos y tipo-morfología.**

Se estructuran los usos de acuerdo a la forma y orientación del territorio, de manera que se rentabilizan positivamente las zonas/áreas en desuso.

La prioridad de la actuación es la de producir el menor impacto visual posible, por lo que se han diseñado un vallado perimetral que hará menos visibles las instalaciones proyectadas favorecido esto por el desnivel existente con el viario que pasa al lado de la parcela.

#### **15.1.5.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES EXTERIORES NECESARIAS.**

Las infraestructuras y servicios urbanísticos se resolverán en la propia finca y en las redes existentes en la zona, pertenecientes al Sistema General de Infraestructuras del municipio, enconcreto:

##### **a) Las Infraestructuras eléctricas.**

Se encuentra resuelta, ya que se encuentra en la actualidad conectada mediante transformadores existentes en las proximidades por existir infraestructuras desde donde se podrá realizar la acometida.

## **b) Las Infraestructuras de Abastecimiento de Agua. Saneamiento y drenaje.**

El *abastecimiento de agua*; se resuelve mediante la conexión a la red pública existente en la actualidad, y como la demanda de agua no es elevada (sólo para el aseo previsto) y en todo caso puntual no se considera ésta una limitación.

- El *saneamiento de aguas negras*, mediante la balsa existente conexión a la red pública y además con la proximidad a la depuradora municipal. Se plantea igualmente el uso de pozo ciegos, dadas la poca demanda de capacidad, entendiéndose ésta para el uso del personal de la propia empresa, 2-3 trabajadores.

El objeto y criterios de la ordenación propuesta, es la de construir unas instalaciones al aire libre, en su mayoría, aprovechando la magnífica localización de la finca.

La compatibilidad con el régimen urbanístico es total, según se indica en la LOUA (Art. 42 y Art. 52) y en el planeamiento municipal (Art. 14).

La procedencia de desarrollar la propuesta en suelo no urbanizable, es debido a la situación ideal para este tipo de desarrollo que tiene la parcela. Cercana a las vías de comunicación estructurales, cercano a distintas localidades donde es muy común la recolección de aceituna de mesa.

## **c) La Infraestructura de Carreteras.**

Las instalaciones proyectadas se encontrarían situadas muy cerca del principal eje de comunicación en la zona, como es la carretera autonómica Málaga-Córdoba A-7281 y esta a vez comunicada con la A-92 comunicando las instalaciones con multitud de lugares, beneficioso para la propia actividad que se pretende, al facilitar la comunicación con importantes núcleos urbanos, al mismo tiempo que no interferiría en la actividad vial normal de Antequera.

También en sentido Norte-Sur discurre el viario denominado Camino de Cuevas que discurre por las paredes de la parcela y desemboca en la Ctra, Azucarera A-7283 que también comunica con Cuesta del Romeral y esta a su vez con la A-92, dirección norte y la A-45 en su vertiente sur

### **15.1.9.- INSTALACIONES A REALIZAR (CARACTERÍSTICAS)**

En la zona/área objeto de estudio se realizarán una serie de obras de acondicionamiento con el objeto de preparar el terreno de acuerdo a la actividad a desarrollar en el mismo. La construcción que se realiza son las propias y mínimas necesaria para el desarrollo de un **Vivero/Centro de Producción de Plantas, Árboles de sombra y Frutales. No venta al Público** Dichas actuaciones se detallan a continuación:

### **1.- Movimiento de tierra, para construcción de Balsa de riego y Nave proyectadas.**

En ambos casos se realizará mediante medios mecánicos, la capa vegetal existente se aprovechará en zonas de la propia instalaciones como tierra de cultivo. Se realizarán los trazados y excavaciones para la balsa necesaria de forma tal que esta pueda ser llenada/abastecida con el agua de partido o bien con agua de depuradora, de forma que se garantice el suministro mensual de agua necesaria para el mantenimiento de la actividad viverística proyectada. La nave se quiere localizar en la linde norte de la parcela.

### **2.- Cimentación de Nave Proyectada**

El tipo de cimentación que se realice estará dimensionada en función de los cálculos oportunos, de acuerdo a la nave proyectada.

### **3.- Estructura de la Nave Proyectada.**

Se realizará de acuerdo a las estipulaciones vigentes y recogidas en el PGOU vigente de Antequera, es decir, será de estructura metálica, diáfana, a dos aguas, y con las limitaciones en cuanto a altura, voladizos, huecos,.....recogidas en el mismo.

### **4.- Albañilería Nave Proyectada.**

Cerramientos exteriores, revestimientos, se terminará en blanco.

### **5.- Pavimentos.**

Los pavimentos de la nave serán de hormigón, mientras que los de la zona de aparcamiento, o pasillos de tránsito serán de grava suelta, sin compactar.

### **6.- Cubiertas.**

La cubierta será inclinada, a dos aguas, de chapa lacada en color marrón o verde oscuro.

### **7.- Preparación de viales.**

No se consideran viales internos.

### **8.- Vallado del perímetro exterior.**

Se dispone de vallado del perímetro exterior de la parcela mediante malla metálica de simple torsión hasta 2 mts., con postes rectos de 0,48 mm, de diámetro galvanizado, colocados a 3 mts., de distancia.

#### **9.- Separación a linderos.**

La separación de las instalaciones a linderos, será de 5 mtrs.

#### **10.- Umbráculos.**

Como bien recoge el PGOU, en su Artículo 8.2.8. 3.c), en paralelismo con los invernaderos, éstos no deberán superar los 4 mts., de altura, no limitándose la ocupación de este tipo de instalaciones sobre la parcela.

### **16.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS. FASES DE EJECUCIÓN.**

**ÚNICA FASE:** Construcción de la balsa para garantizar el agua necesaria para riego de las plantas.

Construcción de nave para poder recoger las herramientas, cabezal de riego, herramientas, y material de trabajo (abonos, bancos de enraizamiento,.....)

Preparación del terreno, movimiento de tierra y compactado, de las zonas de trabajo y de circulación.

Terminación de las instalaciones de fontanería, electricidad,...

La ejecución material de las obras proyectadas ha sido conceptuada en una única fase de ejecución.

El plazo previsto para la ejecución de las obras es de 3-6 meses.

### **17.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

#### **17.1.- UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.**

Cualquier uso o actividad sujeta a previa declaración de interés público y social. Entendiéndose como tales, según establece la LOUA en su Artículo 42, aquellas 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 la 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.

De acuerdo con el Título VIII. Normativa del Suelo Urbanizable. Capítulo 1. Régimen General del Suelo No Urbanizable, en su Sección 1ª Disposiciones Generales, Artículo 8.1.4.- Necesidad de formulación de Planes Especiales o

Proyectos de Actuación en Suelo No Urbanizable, en su Punto 1. Será necesaria la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, para aquellas intervenciones que según los criterios establecidos por la LOUA lo requieran, y más concretamente, en su punto g) Actuaciones específicas de mejora del medio natural y rural que vayan destinadas a propiciar unas condiciones más racionales, rentables y sostenibles.

Igualmente en el Capítulo 2. Tipos de Actuaciones en Suelo No Urbanizable, en su Sección 1ª. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable, en su Artículo 8.2.1. Actuaciones de Interés Público en SNU, en el Punto 1, dice “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, en los términos establecidos en la LOUA, los siguientes requisitos:

- a) Ser declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- c) La actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
- d) No indicar a la formación de nuevos asentamientos.

En el Punto 2 del mismo artículo dice “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 que no puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables que estén destinados a tal fin.

En el Punto 3.a), de éste, dice “Se podrán considerar actuaciones de interés público, los viveros comerciales.

Igualmente en el Artículo 8.2.2. Procedimiento y tramitación de las Actuaciones de Interés Público en SNU, en su Punto 4, y como en el caso que nos ocupa, no procederá la formulación de un Plan Especial, porque las circunstancias que concurren en la actividad proyectada no son las establecidas en el Artículo 42.4 de la LOUA, por lo que lo que procede es un Proyecto de Actuación

Según indica el Artículo 14.1.18 Actuaciones de Interés Público o Interés Social, la actividad proyectada, cumple los requisitos necesarios, ya que se trata de una actuación singular, en un terreno no urbanizable, de promoción privada con incidencia en la ordenación urbanística y además concurren los siguientes aspectos:

a) Interés Social. Al tratarse de una actividad principalmente industrial, se entiende que tiene un interés social, ya que centrará su desarrollo en la creación de puestos de trabajo, desarrollo económico de la zona, movimiento de camiones para el transporte, visitas consecuencia del devenir de la gente para la compra de plantas,....

b) Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen jurídico de suelo no urbanizable. Dadas las propias características de la actuación, debe desarrollarse en este tipo de suelo, ya que se busca la cercanía a instalaciones ya establecidas que se hacen necesarias y complementan las ya existentes, con una clientela concreta.

c) La actuación debe ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo. La que aquí se propone cumple las condiciones que para el mismo marca el PGOU de Antequera, las que marca la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

d) No debe inducir a la formación de nuevos asentamientos. Esta propuesta no induce a ello, tal y como se explica en el punto 4.5 de la presente memoria.

De la misma manera cumple el objeto necesario de la actuación, ya que se trata de Viveros Comerciales..

Las instalaciones y accesos a ellas vinculadas no modifican la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna y quedan resultas dentro de la propia finca todas las instalaciones necesarias y los vertidos.

La actuación que se propone se considera de interés social, ya que por su ubicación, será considerada como tal en el planeamiento urbanístico y territorial. Además se proponen actividades compatibles con el entorno, que servirán para potenciar la actividad comercial que se viene desarrollando en la zona de influencia. Del mismo modo la actuación creará puestos de trabajo, tanto directos como indirectos y reactivará la actividad económica de la zona.

Se entiende puede ser favorable y beneficiosa para el municipio en el que se localiza, ya que con esta actuación se potenciará la actividad comercial, tanto para la propia zona como para mercados exteriores. Además se entiende que la oportunidad para el desarrollo que se propone es muy interesante, debido a la actividad que generará en la zona, sobre una actividad no muy potenciada en la misma si además tenemos en cuenta la zona de influencia de Antequera, sobre municipios cercanos.

## **18.- VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y PLAZO DE CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.**

### **18.1.- HIPÓTESIS DE TRABAJO.**

El presupuesto para la ejecución del presente proyecto se ha dividido en:

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
01	Construcción Nave	19.500,00	53,49
02	Construcción Balsa	7.100,00	19,40
03	Umbráculos	950,00	2,60
04	Sistema de Riego	3.800,00	10,43
04	Vallado Perimetral	5.100,00	14,08
	<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>36.450,00</b>	<b>100</b>

2,50% Gastos Generales.....	911,25
3,00% Beneficio industrial.....	1.093,50
<b>SUMA DE G.G. Y B.I.....</b>	<b>2.004,75</b>
IVA (21%).....	421,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA.....</b>	<b>38.875,75</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....</b>	<b>38.875,75</b>

Asciende el presupuesto general a la cantidad de **TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO CON SETENTA Y CINCO EUROS.**

## **18.2.- DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

La duración de la cualificación urbanística será 20 años, El promotor se compromete a asumir sus obligaciones durante dicho plazo.

## **19.- PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, Y MEDIDAS PARA CORRECCIÓN DE IMPACTOS TERRITORIALES AMBIENTALES.**

La razón de situar este tipo de instalación en suelo no urbanizable, viene dada por la propia naturaleza de la actividad.

La procedencia de desarrollar la propuesta en suelo no urbanizable, es debido a la situación ideal para este tipo de desarrollo que tiene la zona/área próxima a vías de comunicación, lugares de consumo,...

Es necesario realizar el desarrollo en suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano no se pueden obtener las condiciones que se buscan para la actividad, que se centra en actividad industrial, dentro de la actividad industrial que se viene desarrollando en las propias instalaciones desde hace tiempo.

Así mismo cabe considerar que el desarrollo de esta actividad propiciará el aprovechamiento de un terreno/área actualmente en uso agrícola, cerealista y que por sus cultivos no resulta muy rentable dentro de la actividad agrícola. Que revitalizará la actividad de la zona y que generará empleos, para los que primará los habitantes de Antequera, además se evitarán ruidos, molestias por el tránsito de vehículos agrícolas por el casco urbano, olores, derrames,....

### **19.1.- INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL.**

Las instalaciones que ahora se pretende realizar, linda con el Camino de las Cuevas, de Referencia Catastral 29015A085001250000LO

### **19.2.- INCIDENCIA AMBIENTAL.**

La actividad a desarrollar no tiene ningún impacto medio ambiental en la zona ya que se trata de una actividad agrícola, en su vertiente más comercial la misma no implica emisiones de gases, ruidos, contaminación lumínica,..., los vertidos serán nulos.

El efecto visual sobre el paisaje es el principal impacto en la fase de uso, siendo reducido por las instalaciones proyectadas, muy semejantes a las existentes en la zona. En el medio físico y biótico no existen afecciones importantes ni sobre la calidad del aire ni sobre los suelos, flora y fauna, no provocándose ruidos ni afectándose tampoco a la hidrología existente.

### **20.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**

La actuación resulta compatible con el régimen de la correspondiente categoría del suelo (Artículo 42.1 de la LOUA): *"Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de 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 suelo 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. 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 no residenciales u otros análogos."*

**La actividad que se propone**, principalmente puede desarrollarse en el medio rural, debido a sus propias características.

La actuación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no induce a la formación de nuevos asentamientos, ya que no se prevén actuaciones residenciales.

La actuación prevista se encuentra recogida entre los supuestos que contempla el Artículo 52 de la LOUA sobre los actos que pueden realizarse.

## **21.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

De acuerdo con el Art. 47 del PGOU de Antequera, para que se induzca a la formación de nuevos asentamientos, se deben dar dos grupos de condiciones objetivas, simultáneas o alternativamente, que serían razón suficiente para considerar que se trataría de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen, siendo éstas:

***a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras, en las que se den uno o varios de los siguientes elementos:***

*a.1) Accesos señalizados exclusivos y materializados de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en Catastro con anchura de rodadura superior a 2 mt., asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras. **NO SE CUMPLE.***

*a.2) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada unas de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riesgo intensivo. **NO SE CUMPLE***

*a.3) Centro sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación. **NO SE CUMPLE***

*a.4) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existente en proyecto. **NO EXISTE, Y POR ELLO NO SE CUMPLE.***

*a.5) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables. **NO SE CUMPLE***

*a.6) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquiriente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente. **NO EXISTE***

a.7.) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimientos legalmente establecidos, cualquiera que sean los canales utilizados. **NO EXISTE**

a.8.) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar. **NO EXISTE.**

**b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente consideradas:**

b.1.) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo. **NO SE CUMPLE**

b.2.) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo. **NO SE CUMPLE**

b.3.) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autoriza exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida. **NO SE CUMPLE**

b.4.) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas. **NO SE CUMPLE**

b.5.) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones del P.G.O.U. el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

El desarrollo propuesto no provocará, ni se pretende, la creación de nuevos asentamientos, debido a que **NO CONCURREN ningunas de las Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras** y tampoco las **Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.**

El **desarrollo propuesto no provocará nuevos asentamientos** debido a que no se realizan viviendas sino una ampliación de una actividad industrial como son fermentadores al aire libre, nada que ver con uso residencial.

Se define el núcleo de población como el asentamiento humano generador de requerimientos o necesidades existenciales y de servicio urbanísticos.

Independientemente de las medidas que por parte de los Organismos Públicos, Notarios y Registradores puedan adoptarse para que dese su ámbito de competencia no se induzca la formación de nuevos asentamientos, en lo que respecta a la actuación promovida por Jose Luis Moscoso Mateos, consideramos que no concurren ninguna de las condiciones objetivas que en general se consideran como susceptibles de dar lugar a la formación de un núcleo de población, y entre las que podemos destacar:

a) *El incumplimiento de las condiciones que en cuanto a densidad edificatoria, superficie de parcela mínima, distancia entre edificaciones, separación de éstas a linderos y cualquier otra que se establezcan en las normativas para cada una de las zonas delimitadas en el suelo no urbanizable.*

En nuestro caso se cumplen las condiciones de densidad edificatoria, la superficie de **la parcela mínima (5.000 m<sup>2</sup>)**, **tenemos 9.585,82 m<sup>2</sup>**, las separaciones entre edificaciones, **las separaciones mínimas a linderos >10mts.**, **la altura de las edificaciones < 7 mts**, de acuerdo con el Art. 48. Condiciones Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas.

De acuerdo con el Artículo 8.2.4. de las Normas Urbanísticas del P:G.O.U de Ayuntamiento de Antequera, en su Punto 1b), dice “ **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 la necesidad como características técnicas necesarias para el funcionamiento de la actividad según normativa vigente.**”

b) *La apertura de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y no estén amparados en figuras de planeamiento o proyectos de obra aprobados.*

Los procesos que se prevén en la zona/área, son preexistentes, por lo que no se proponen caminos nuevos.

c) *Alineaciones de edificaciones con frente a camino vía pública o privada existen en proyecto.*

Las edificaciones no se alinean a los viales.

d) La existencia de abastecimiento de agua potable, alcantarillado comunitario o electrificación con acometidas individuales no previstas en plan o proyectos aprobados.

- La electricidad. Se encuentra resuelta, con las acometidas cercanas existentes y que dan servicio a las instalaciones industriales y urbanas ya existentes.

- El abastecimiento de agua, se resuelve a través de la acometida existente y que dan servicio a las instalaciones industriales ya existentes.

- La recogida de basura y residuos sólidos, no procede puesto que en las instalaciones no se generan éstos, y sobre todo a la existencia de personas viviendo en las propias instalaciones.

e) *Existencia de publicidad referente a la parcelación o segregación de parcelas sin advertencia expresa de su fines, limitaciones legales para edificar y de procedimientos legalmente establecido, cualquiera que sean los medios utilizados ( carteles, octavillas, anuncios, ....)*

No se tiene intención de segregar parcelas, sino todo lo contrario, se actuará dentro de la misma parcela sin proceder a dividir, segregar, lo único que se hace es crear una nueva área de trabajo.

f) *Utilización de alguna de las zonas para fines o usos que contravengan el uso dominante del suelo, aunque se trate usos e instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.*

No hay intenciones por parte de la propiedad, y que el uso a que se destina la finca queda claramente definido.

g) *Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del suelo prevista en el Plan para el mismo.*

No es el caso que se propone.

En cualquier caso se considerarán núcleo de población urbana los lugares en los que concurren una o varias de las anteriores circunstancias.

Las características de las instalaciones pretendidas no se consideran susceptibles de generar demanda de infraestructura y servicios colectivos, impropios del suelo no urbanizable, y de los ya existentes en las propias instalaciones, que al día de hoy permiten el correcto funcionamiento.

## **22.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.**

El promotor de la instalación asume las siguientes obligaciones, según lo recogido en el Artículo 52 de la LOUA:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

- Solicitud de Licencia Urbanística Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

- Abono de la presentación compensatoria en suelo no urbanizable, hasta un 10% del importe total de la inversión a realizar, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

- Abono de la presentación de garantía mínima del 10% de la inversión que requiera la instalación para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

- Asegurar como mínimo la presentación de la naturaleza de este tipo de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

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

Antequera, Septiembre del 2.020

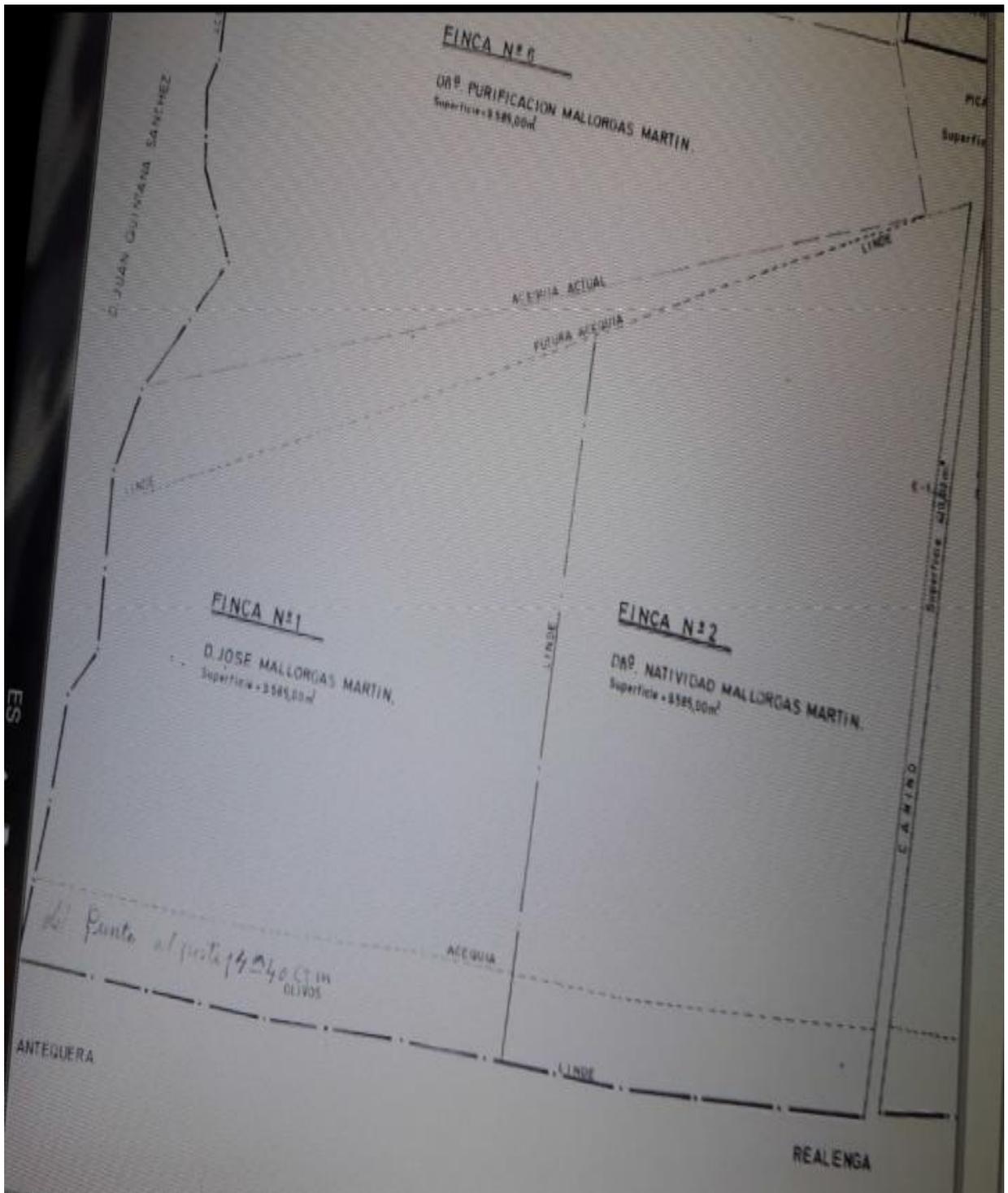
El Ingeniero Técnico Agrícola  
COTIAMA

Fdo.: Francisco Rodríguez Jiménez  
Colegiado 317

# **REFERENCIA CATASTRAL**

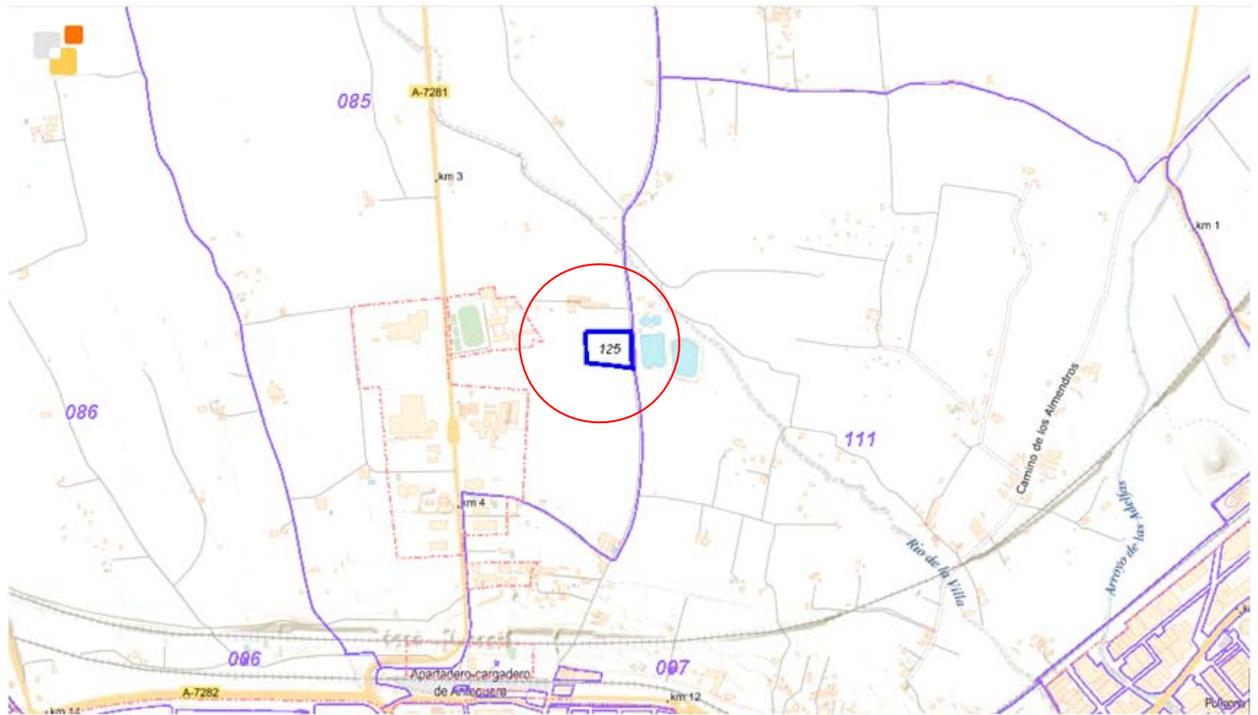


# **DOCUMENTACIÓN**



**PLANO APORTADO POR LA ANTERIOR PROPIETARIA**

# PLANOS



LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO FINCA REGISTRAL 27.312  
 REF. CATAST. 29015A085001250000LD TM. ANTEQUERA (MÁLAGA)

Plano Nº	Escala	Fecha	Solicitante: JOSE LUIS MOSCOSO MATEOS
1	1/200	Agosto 2020	Ingeniero Tecnico Agricola
LOCALIZACIÓN			Francisco Rodríguez Jiménez

POLÍGONO 85  
PARCELA 60

POLÍGONO 85  
PARCELA 123

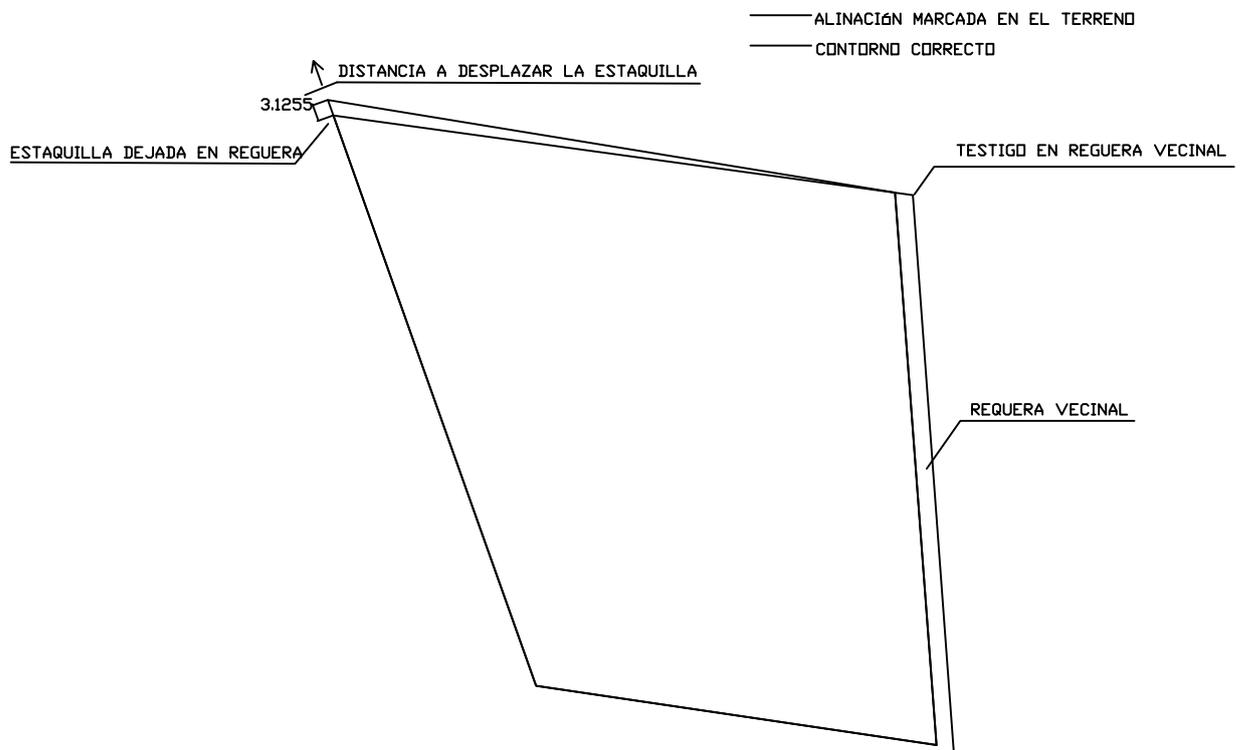
POLÍGONO 85  
PARCELA 125

POLÍGONO 85  
PARCELA 9029  
CND. DE CUEVAS

POLÍGONO 85  
PARCELA 9015  
ACEQUIA DE MARIABA

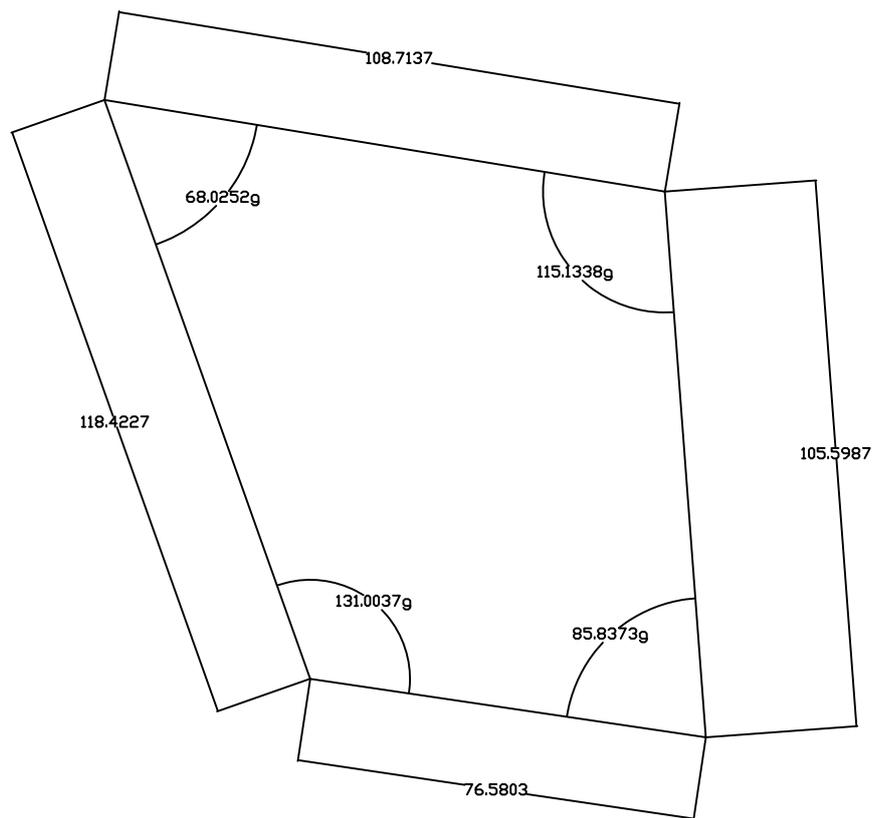
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO FINCA REGISTRAL 27.312  
REF. CATAST. 29015A085001250000LD TM. ANTEQUERA (MÁLAGA)

Plano Nº	Escala	Fecha	Solicitante:
2	1/200	Agosto 2020	JOSE LUIS MOSCOSO MATEOS Ingeniero Tecnico Agricola
EMPLAZAMIENTO			Francisco Rodríguez Jiménez



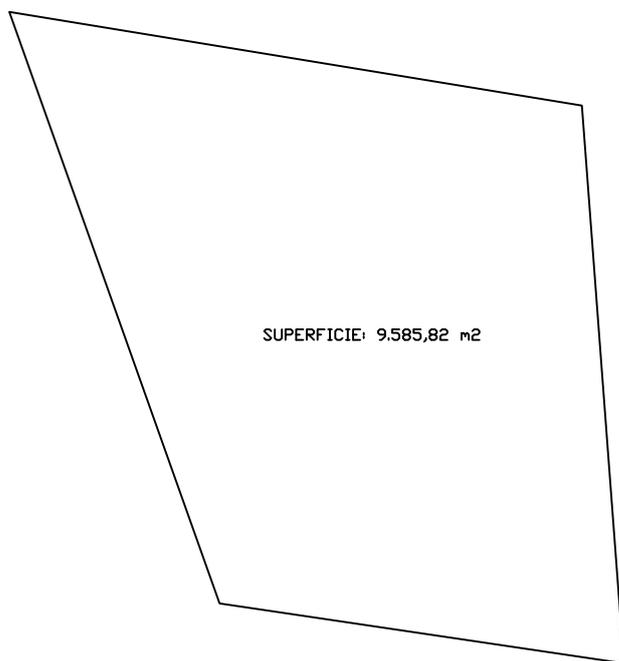
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO FINCA REGISTRAL 27.312  
 REF. CATAST. 29015A085001250000LO TM. ANTEQUERA (MÁLAGA)

Plano Nº	Escala	Fecha	Solicitante: JOSE LUIS MOSCOSO MATEOS
3	1/100	Agosto 2020	Ingeniero Tecnico Agricola
DEFINICIÓN/DETALLES			Francisco Rodríguez Jiménez



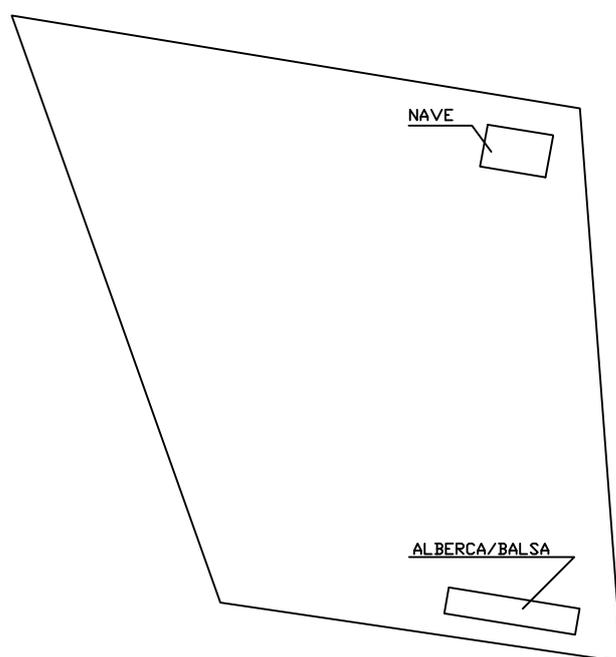
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO FINCA REGISTRAL 27.312  
 REF. CATAST. 29015A085001250000LD TM. ANTEQUERA (MÁLAGA)

Plano Nº	Escala	Fecha	Solicitante:
4	1/100	Agosto 2020	JOSE LUIS MOSCOSO MATEOS Ingeniero Tecnico Agricola
ACOTADO			Francisco Rodríguez Jiménez



LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO FINCA REGISTRAL 27.312  
REF. CATAST. 29015A085001250000LD TM. ANTEQUERA (MÁLAGA)

Plano Nº	Escala	Fecha	Solicitante: JOSE LUIS MOSCOSO MATEOS
5	1/100	Agosto 2020	Ingeniero Tecnico Agricola
SUPERFICIE			Francisco Rodríguez Jiménez



LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO FINCA REGISTRAL 27.312  
 REF. CATAST. 29015A085001250000LD TM. ANTEQUERA (MÁLAGA)

Plano N°	Escala	Fecha	Solicitante: JOSE LUIS MOSCOSO MATEOS
6	1/100	Agosto 2020	Ingeniero Tecnico Agricola
DISTRIBUCIÓN INSTALACIONES			Francisco Rodríguez Jiménez



## **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ANTEQUERA**

José-María Vega Rivero - D.N.I. 30.397.131-D

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

**Interés legítimo:** INFORMATIVO

Antequera a 31 de Agosto de 2020.

FINCA DE ANTEQUERA Nº: 23712  
IDUFIR: 29002000189889

### **DESCRIPCION DE LA FINCA**

**RÚSTICA con Código Registral Único nº 29002000189889.** Suerte de tierra procedente de la Heredad Casería del Cortijuelo o de Zarcos, sita en el partido de Viruenda o Cañada de Eslava, del término municipal de Antequera, con una extensión superficial de **NOVENTA Y CINCO ÁREAS Y OCHENTA Y CINCO CENTIÁREAS**. Linda: al Norte, la de Natividad Mayorga Martín; al Sur, con Juan Quintana Sánchez, acequia por medio; al Este, con el camino de Lucena o realenga; y al Oeste, con la finca de Purificación Mayorga Martín, de la que separa una acequia. Esta finca está atravesada de Norte a Sur, por otra acequia que corre próxima al lindero Este.

### **TITULARIDADES**

<b>NOMBRE TITULAR</b>	<b>N.I.F.</b>	<b>TOMO</b>	<b>LIBRO</b>	<b>FOLIO</b>	<b>ALTA</b>
<b>MAYORGA BERTOS, ENCARNACION</b>	25.291.527-Z	1780	1116	126	3
<b>50,000000% (1/2) del pleno dominio</b> por título de <b>HERENCIA</b> con carácter privativo.					
<b>AUTORIZANTE:</b>	DON ALEJANDRO TOSCANO GALLEGO, ANTEQUERA				
<b>NºPROTOCOLO:</b>	2.043	<b>DE FECHA:</b>	17/11/16		
<b>INSCRIPCION:</b>	3ª	<b>TOMO:</b>	1.780	<b>LIBRO:</b>	1.116
		<b>FOLIO:</b>	126	<b>FECHA:</b>	27/12/16
<b>MAYORGA BERTOS, MARIA</b>	25.300.103-B	1780	1116	126	3
<b>50,000000% (1/2) del pleno dominio</b> por título de <b>HERENCIA</b> .					
<b>AUTORIZANTE:</b>	DON ALEJANDRO TOSCANO GALLEGO, ANTEQUERA				
<b>NºPROTOCOLO:</b>	2.043	<b>DE FECHA:</b>	17/11/16		
<b>INSCRIPCION:</b>	3ª	<b>TOMO:</b>	1.780	<b>LIBRO:</b>	1.116
		<b>FOLIO:</b>	126	<b>FECHA:</b>	27/12/16

### **CARGAS**

- AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.

El acto que produjo la adjunta inscripción, ha sido declarado provisionalmente EXENTO del pago de los Impuestos de SUCESIONES y DONACIONES, según expediente número 785/16;

quedando afecta esta finca, **POR CINCO AÑOS** a contar desde el día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias procedentes de dichos Impuestos. Antequera a 27 de diciembre de 2016.-

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 27/12/2016

FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 27/12/2021

**NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 1.780 LIBRO: 1.116**  
**FOLIO: 126 FECHA: 27/12/2016**

---

- AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.

El acto que produjo la adjunta inscripción, ha sido declarado provisionalmente EXENTO del pago de los Impuestos de SUCESIONES y DONACIONES, según expediente número 785/16; quedando afecta esta finca, **POR CINCO AÑOS** a contar desde el día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias procedentes de dichos Impuestos. Antequera a 27 de diciembre de 2016.-

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 27/12/2016

FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 27/12/2021

**NOTA NÚMERO: 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 1.780 LIBRO: 1.116**  
**FOLIO: 126 FECHA: 27/12/2016**

---

**ESTADO DE COORDINACIÓN: No consta**

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

Número de Arancel: 4.f

HONORARIOS: 3,005061 (I.V.A. no incluido)

*AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA Y UNO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.*

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.



2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el

interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

