

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

## DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA



**Redactor:** José Ortiz García

(Geógrafo-Urbanista Colegiado nº 50)

**AUM CONSULTORÍA**  
Asesores en Urbanismo y Medio Ambiente

Zurbarán, 3 – Villanueva del Rosario (29312 Málaga)

654752274 – [joseortiz.aum@gmail.com](mailto:joseortiz.aum@gmail.com)

**Promotor:** QUESOS SUR DEL TORCAL, S.L.



Diciembre de 2018



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347D00T8O1N0W0C7W3 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:00:20

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

DOCUMENTO: 20191062013

Fecha: 14/11/2019

Hora: 12:00



## 1.- ANTECEDENTES

Con fecha 27 de junio de 2018 la entidad Quesos Sur del Torcal S.L. presentó en el Ayuntamiento de Antequera el Proyecto de Actuación para la reforma y ampliación de una fábrica de queso artesanal existente en el diseminado rural de La Higuera, situada en el término municipal de Antequera.

Con fecha 28 de noviembre de 2018 el Ayuntamiento ha remitido un informe técnico en el que se llega a las siguientes conclusiones:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347D00T8O1N0W0C7W3 en la web del Ayto. Antequera

### FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:00:20

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

DOCUMENTO: 20191062013  
Fecha: 14/11/2019  
Hora: 12:00



\* CONCLUSIONES.

A tenor de lo anteriormente expuesto se considera que el uso planteado se encuentra entre los admitidos por el PGOU vigente.

Para la tramitación el proyecto de actuación deberá declararse de interés público y social, estando la actividad solicitada entre las relacionadas en el art. 8.2.1 del PGOU como aquellas que pueden ser consideradas como tales (*Instalaciones industriales y comerciales ligadas a recursos agrarios*).

En la memoria del Proyecto de Actuación, se especifica: "...este documento se propondrá una ampliación hasta los 2.400 m2, ello se hace con la intención de tener posibilidades de ampliación a largo plazo sin tener que tramitar otro proyecto de actuación, de tal manera que, ahora, la licencia de obras se solicitará para una superficie de unos 1.978 m2, incluyendo la actual fábrica". En relación a lo anterior se deberán detallar las fases y las fechas previstas para el desarrollo de cada una de ellas, previamente a la admisión a trámite.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.4.1b del PGOU vigente, en relación a la menor parcela y mayor ocupación solicitada, deberá ser autorizada por parte del Órgano de Gobierno.

De acuerdo con lo especificado en la memoria aportada, en el cálculo de ocupación realizado, exclusivamente se ha tenido en cuenta la superficie referente a la construcción. Este extremo deberá ser subsanado previamente a la admisión a trámite, teniendo en cuenta la superficie de la totalidad de las instalaciones proyectadas, ya sean cubiertas o no (artículo 4.87, punto 2.2 del PGOU vigente).

Se detalla el sistema de depuración a emplear (depuradora compacta prefabricada de oxidación), proponiéndose su implantación en la parcela, próximo al lindero en contacto con el arroyo. Dicho sistema se adecuará al Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

La parcela es colindante con el arroyo de los Alamillos, desarrollándose la actuación dentro de la zona de policía de dicho arroyo. Al igual parte de la parcela se encuentra incluida en la llanura inundable T500 años, y por lo tanto afectada por la zona inundable. En relación a lo anterior se deberá recabar autorización del Organismo titular de la cuenca para la implantación del uso y de las instalaciones (artículo 2.5.24 del PGOU vigente, Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigentes).

La actividad de "Fábrica de quesos", estaría sometida a la correspondiente figura ambiental, de acuerdo con lo especificado en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se establece un plazo de duración de la actividad de 25 años. Al objeto de calcular la prestación de garantía establecida en el artículo 52.4. de la LOUA, se fija el importe de 562.138,37 euros. De igual manera, al objeto de calcular la prestación compensatoria fijada en el artículo 52.5 de la LOUA, se fija la inversión en 384.827,20 euros.



De igual manera en base a lo especificado en el presente informe se considera que la actuación pretendida NO induce a la formación de nuevos asentamientos, según se describe en el art. 52.6 de la LOUA.

En relación a la parte de edificación que no cumple la separación a linderos y sobre la que se propone su declaración como Asimilado a Fuera de Ordenación se informa que dicho trámite se ajustará a lo establecido en la Ordenanza reguladora de la acreditación de la situación jurídica, de la licencia de ocupación o utilización y del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de ordenación para edificaciones en suelo no urbanizable en el término municipal de Antequera (BOP de Málaga número 217 de fecha 12 de noviembre de 2012).

Y de conformidad con el informe técnico emitido, se le requiere para que los presente en el plazo de **UN MES**, en aplicación del Art. 15 de Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En el caso de que así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare. Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia o en su caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obrase en el que fue archivado, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Además, en el informe se hace la siguiente observación que también requiere su justificación para la admisión a trámite del proyecto:

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

En el proyecto de actuación se expone que existe en el interior de parcela una zona destinada a aparcamiento, sin que se justifique el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el PGOU para la actividad de referencia.

De acuerdo a ello se elabora la presente documentación complementaria a efectos de dar cumplimiento a lo requerido.

## 2.- CUMPLIMIENTO DE LAS CUESTIONES REQUERIDAS

En relación con la exigencia de detallar las fases y las fechas previstas para el desarrollo de cada una de ellas se determina una primera fase en la



que se ampliará la fábrica hasta unos 1.978 m<sup>2</sup> construidos y que se ejecutará tras el otorgamiento de la licencia municipal de obras y una segunda fase hasta alcanzar los 2.400 m<sup>2</sup> construidos que se ejecutará aproximadamente en el plazo de 7 años tras la finalización de la primera fase.

Respecto a la justificación del aparcamiento previsto en el interior de la parcela en la siguiente imagen se han delimitado las dos zonas que ya están destinadas a dicha función en la actualidad y que se mantendrán en la futura ampliación de la fábrica. En total existe una superficie de aparcamiento de 295 m<sup>2</sup> con capacidad para un mínimo de 12 vehículos la cual es suficiente tanto para el aparcamiento de los vehículos de reparto como de proveedores ya que en la actualidad nunca se han llegado a ocupar la totalidad de dichos aparcamientos.

En cuanto al cálculo de la ocupación de la parcela se corrige el mismo incluyendo en dicho cómputo la superficie destinada a aparcamiento de vehículos y la superficie de la depuradora. Teniendo en cuenta que la superficie destinada a aparcamiento es de 295 m<sup>2</sup> y que la depuradora ocupará una superficie de unos 17 m<sup>2</sup> la ocupación total prevista será la siguiente:  $(2.400 + 295 + 17) / 6.023 = 45 \%$ .



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E30010347D00T8O1N0W0C7W3 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 14/11/2019  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/11/2019 12:00:20

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

DOCUMENTO: 20191062013  
 Fecha: 14/11/2019  
 Hora: 12:00





En La Higuera (Antequera) a 26 de diciembre de 2018

Fdo. José Ortiz García  
Técnico redactor del PA

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

