

## I. MEMORIA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0 en la web del Ayto. Antequera

### FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022  
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715

Fecha: 17/04/2023

Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0



## INDICE

### Antecedentes.

**A. Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.**

### B. Descripción detallada de la actividad.

- a Situación y emplazamiento y delimitación de los terrenos.
- b. Características físicas y jurídicas de los terrenos.
- c. Características socioeconómicas de la actividad.
- d.1 Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integran el Proyecto.
- d.2 construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes. e. Plazos de inicio y terminación de las obras.

### C. Justificación y Fundamentación.

- a. Utilidad pública o interés social de su objeto.
- b. Viabilidad económico-financiera
- c. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.
- d. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e. Justificación de la no formación de nuevos asentamientos.

### D Obligaciones asumidas por el promotor.

Incidencias previsibles en la ordenación del territorio.

## PLANOS

- 1. Situación y emplazamiento en el PGOU de Antequera
- 2. Situación de la nave en la parcela
- 3. Planta. Estado Actual.
- 4. Planta Baja. Situación de la nave en la parcela
- 5. Planta de cubiertas
- 6. Plantas de la nave
- 7. Alzados de la nave
- 8. Plantas. Acotado
- 9. Alzados Acotad

## ANEXOS.

Fichas catastrales

Escrituras



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N610 en la web del Ayto. Antequera

#### FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022  
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N610



## Antecedentes del proyecto

Se pretende construir en la parcela rustica no urbanizable propiedad del peticionario una nave de uso agrícola, para ello según el artículo 52 de la LOUA en el Régimen del suelo no urbanizable, que es el que nos ocupa, se especifica la siguiente concreción sobre ellos:

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos: (...)

C. Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Por lo cual se solicitará la declaración de Actuaciones de Interés Público, para esta actuación solicitando la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

La definición de Actuación de Interés Público queda perfectamente definida en el artículo 42 de la LOUA,

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas. En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- Características socioeconómicas de la actividad



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N610 en la web del Ayto. Antequera

### FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARÓN-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022  
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N610



d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

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

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

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

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

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

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

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

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

Con todo lo anteriormente expuesto, pasamos a desarrollar el Proyecto de Actuación pertinente. El Plan de Actuación que pretendemos recoger en el presente documento tendrá la siguiente estructura:

A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actividad

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARÓN-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022  
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0



- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
- c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
- E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

**A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.**

Se redacta el presenta Proyecto de Nave Agrícola por encargo de José Antonio Jiménez Arévalo con D.N.I.: 54.603.240-K y Inmaculada Arrabal Corado con D.N.I.: 74.916.246-W, ambos con domicilio en calle Príncipe Felipe, Nº 71 C.P.: 29.230. Villanueva de la Concepción (Málaga).

El objeto de este plan es la construcción de una nave agrícola donde guardar y almacenar maquinaria agrícola. Dicha nave tendrá unas dimensiones de 17x11 m.

El proyectista al que se le ha encargado el presente proyecto a petición del promotor y el que suscribe es D. Francisco José Sánchez Torres, Arquitecto con nº de colegiado 1.429 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con D.N.I. 74.911.970-G y domicilio en calle Francisco Granados, nº 15, C.P. 29.328 de Sierra de Yeguas (Málaga).

**B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:**

**a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.**

La parcela donde se pretender construir la nave agrícola, se encuentra en una finca rustica en el partido de Sierra de Chimeneas, en el término municipal de Antequera registradas como polígono 150, parcelas 49, 71 y 74 y polígono 71 16A, en el término municipal de Antequera (Málaga) con una superficie de 135.200 m² según escrituras y 136078 según catastro y forma irregular. Presenta un uso de olivar como tierra de labor de regadío principalmente, siendo propiedad del promotor que encarga el presente proyecto.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6IO en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021	
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30	
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)	

DOCUMENTO: 20232348715
Fecha: 17/04/2023
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6IO



Se adjunta documentación de la parcela que nos ocupan certificando la propiedad de las fincas y descriptivo gráfico de catastro.

- Clasificación del suelo: Suelo no Urbanizable protegido con interés Paisajístico.
- Categoría de instalación: Agrícola.
- Se ajustará a las normas exigidas del término municipal.
- Distancia al casco urbano más cercano: más de 1 km., siendo el núcleo de población más cercano, el Valle de Abdalajís.

La superficie de las parcelas es de 136.078 m<sup>2</sup> y se dispone de un buen acceso a la misma.

Se presenta planimetría de la finca con la disposición de la nave a construir.

Se construirá la nave atendiendo a los condicionantes técnicos en cuanto a distancia entre otras construcciones, distancia a otras parcelas y caminos.

Los viales de acceso a la nave ya existen y se reflejan en el mapa de situación y emplazamiento adjunto.

Las fincas que la rodean dedican la actividad de sus tierras a la agricultura, principalmente cereales extensivos de secano y olivar, además de cultivos temporales herbáceos...

Las construcciones que encontramos en el entorno de 1 km. son de carácter agrícola. La topografía del terreno es la típica de la zona con una orografía acusada con pequeños afloramientos pétreos y con una calidad agrícola aceptable.

La explanación de la nave nueva conlleva un reducido movimiento de tierra, donde se empleará el uso razonable de la cota cero para que este sea mínimo y el terreno desmontado sirva para el relleno necesario, con lo que consideramos que únicamente se verá afectada, de forma suave, la topografía donde se encuentra la explanación de la nave. Y no acometiendo ninguna obra de urbanización ni acomodación del entorno próximo de la edificación proyectada, ya que se encuentra anexa a un núcleo de un cortijo existente. Señalar que en el emplazamiento previsto de la explanación la afección a la vegetación será mínima, al encontrarnos en una zona de la finca de cultivos de olivar, por lo que únicamente se realizará un desbrozado para el acondicionamiento de los terrenos. Las dimensiones de la nave corresponden a un rectángulo de 11 m de ancho por 17 m de largo, resultando una superficie construida de 187 m<sup>2</sup>.

Uso (tipo)	Sup. útil (m <sup>2</sup> )	Sup. cons. (m <sup>2</sup> )
Nave Agrícola	179.20	187.00
<i>Notación:</i> <i>Sup. útil: Superficie útil</i> <i>Sup. cons.: Superficie construida</i>		

La separación de la nave a la linde de la finca situada más próxima al lindero contará con una separación de 14 m. a este.

Se trata de una finca perfectamente comunicada por una red de caminos ya existentes y un ancho suficiente para el tránsito de vehículos pesados. La parcela se ve delimitada perfectamente en el plano que acompaña al presente proyecto de actuación.

Entendemos necesario hacer una mención al apartado de cumplimiento de las condiciones de aislamiento de la edificación proyectada para justificar la no existencia de asentamiento o posible creación de un núcleo.

Por un lado, se trata de un único propietario, no de un grupo de propietarios heterogéneos, y por otro lado consideramos que se cumplen los requerimientos de aislamientos.

- Aislamiento geográfico, al encontrarnos más de un km. de un núcleo considerado poblacional.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6IO en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022  
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6IO



- Aislamiento funcional, al no necesitar esta edificación ninguna otra para su correcto funcionamiento, ni mucho menos de otros propietarios.

- Aislamiento infraestructuralmente al no compartir más de dos infraestructuras básicas con otra edificación, en nuestro caso entendemos como infraestructuras básicas:

a) Suministro de agua, proviene de la red general que encontramos en la finca que nos ocupa.

b) Saneamiento, no existen ningún tipo de saneamiento al no existir ningún efluvo líquido que genere la nave

c) Fluído eléctrico, la finca posee instalación eléctrica, suministrada por la empresa comercializadora de la zona.

Señalar que a la presente memoria acompaña la planimetría correspondiente, por un lado, un mapa topográfico a escala 1:100 donde encontramos los viarios existentes y necesarios, el emplazamiento de las edificaciones de la parcela que nos ocupa, toma de abastecimientos de las infraestructuras, y distancia a linderos. Y por otro lado un mapa de emplazamiento de 1:10.000 donde encontramos gráficamente las construcciones que encontramos a menos de 1km. de la parcela que nos interesa, distancia al núcleo urbano más próximo...

### b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Los terrenos son propiedad de:

José Antonio Jiménez Arévalo con NIF: 54.603.240-K

Inmaculada Arrabal Corado NIF: 74.916.246-W,

a continuación, se resumen todas las parcelas afectadas por el proyecto y la documentación aportada para justificar su propiedad.

REFERENCIA CATASTRAL	POLIG.	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	DOC. APORTADA
29015A150000490000TU	150	49	José Antonio Jiménez Arévalo Inmaculada Arrabal Corado	48.419 m <sup>2</sup>	Escrituras
29015A150000710000TO	150	71	José Antonio Jiménez Arévalo Inmaculada Arrabal Corado	45.284 m <sup>2</sup>	Escrituras
29015A150000730000TR	150	73	José Antonio Jiménez Arévalo Inmaculada Arrabal Corado	32.316 m <sup>2</sup>	Escrituras
29015A150000740000TD	150	74	José Antonio Jiménez Arévalo Inmaculada Arrabal Corado	10.003 m <sup>2</sup>	Escrituras
000400200UF59A0001HJ	71	16A	José Antonio Jiménez Arévalo Inmaculada Arrabal Corado	55 m <sup>2</sup>	Escrituras

Finca rústica, como finca registral nº 45.595, inscrita en el Registro de la Propiedad de Antequera al Tomo 1.311. Libro 811, Folio 53.

Presentan un uso de tierra de olivar.

La finca posee una pendiente suave que no afectan a la hora de realizar las construcciones.

La finca tiene fluído eléctrico de la empresa suministradora de la zona.

Se adjunta la Consulta Catastral Descriptiva y Gráfica con descripción de superficies y cultivo. Se encuentra en un entorno agrícola, siendo así la naturaleza de las construcciones y actividades que encontramos en fincas aledañas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R900V8N610 en la web del Ayto. Antequera

#### FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022  
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R900V8N610



### c) Características socioeconómicas de la actividad

El uso principal de la finca es la explotación agrícola, desarrollada en los siguientes cultivos:

Olivo:

Cultivo de olivar de regadío

La finca tiene una productividad media elevada, debido a las características del terreno, que la hacen muy apta para los cultivos descritos, creando un número de empleos directos (mano de obra relacionada con la explotación agraria) e indirectos, (transporte, distribución y venta)

La propuesta desarrollada en este Proyecto de Actuación resulta imprescindible para la correcta explotación de la finca, ya que en la actualidad no dispone de ningún tipo de edificación de estas características, teniendo que utilizar dependencias externas a la finca para el almacenamiento de maquinaria, y de los productos agrícolas, con el consiguiente sobrecoste económico y de tiempo que es fundamental para realizar un rendimiento óptimo de la producción agrícola desarrollada.

Actualmente la finca dispone de una vivienda que según catastro data de 1.900, con una ampliación en 1973. Así mismo se hace necesario contar con una infraestructura de almacén y garaje para el correcto almacenaje y mantenimiento de la maquinaria existente en la explotación. Por ello se necesita una edificación vinculada a la producción agropecuaria.

El promotor del presente proyecto se compromete, por tanto, al mantenimiento del uso de la actividad agrícola actual y la vinculación de la edificación propuesta a la explotación de la finca.

La actividad productiva de la finca se basa en los cultivos de olivo. Para esta actividad la finca precisa de una maquinaria existente en la actualidad y que necesita una nave para poder almacenarla.

### d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

La finca dispone de una vivienda unifamiliar, ligada a la actividad agrícola, ya que la finca requiere una estancia permanente de personas en la misma, para vigilancia y coordinación de las distintas labores, así como estancias temporales en las épocas de recolección. La edificación, de unos 329,0 m<sup>2</sup>, tiene un uso de vivienda unifamiliar, desarrollada en dos plantas. Según catastro el edificio principal data de 1.900. Posteriormente se le hizo una ampliación en 1973, en el que se le adhirió un edificio anexo donde se ubicó el baño y una alacena.

La estructura de la vivienda existente, está resuelta a base de muros de carga que, por el espesor que poseen, se puede estimar que se trata de muros de piedra y tapial. En cuanto a la estructura horizontal, está compuesta por forjados de vigas de madera sobre las que descansan forjados de cañizo. La cubierta se resuelve con el mismo sistema constructivo de entramado de vigas inclinadas de madera y se cubre con teja cerámica.

El programa de la edificación que se quiere construir responde a las necesidades descritas:

Edificación vinculada a la producción agropecuaria, consistente en almacenes para la maquinaria utilizada en la explotación y para los productos cosechados.

La edificación se proyecta en un solo conjunto de edificios, unidos a través de un patio central

El conjunto está compuesto por dos tipos de edificaciones diferenciados según su uso.

Vivienda unifamiliar, que ya se encuentra construida. compuesta por: un salón-comedor, una cocina y dos dormitorios con dos cuartos de baño.

Nave, compuesta por: Nave-almacén destinada a la maquinaria agrícola y demás aperos utilizados en la explotación agrícola.

La actividad a desarrollar por el promotor se enmarca dentro del sector agrícola, concretamente la producción de aceitunas, se trata de una explotación de olivos. Se contempla la actividad en un entorno socioeconómico donde predomina el aprovechamiento de cereales de secano, cultivos herbáceos intensivos, olivar tanto en secano como en regadío. Habrá que tener en cuenta que la actividad generará mano de obra eventual para la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0 en la web del Ayto. Antequera

#### FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0



recolección de aceitunas, así como la intervención de diferentes gremios tanto en la construcción de las naves como en el mantenimiento de las mismas.

Por todo ello esta actividad supone un impacto positivo en la economía de la zona, generando tanto mano de obra eventual para los trabajos que hemos descritos con anterioridad, como mano de obra fija para el control y manejo de la explotación, considerando al menos dos operarios necesarios para desarrollar tal trabajo.

Construiremos una nave, cuyas dimensiones serán de 17 metros por 11 metros de ancho.

La orientación de la nave será la que se indica en el plano de situación que se acompaña, separándonos del lindero un mínimo de 5 metros, al igual que el camino. Cumpliendo las condiciones propuestas por el P.G.O.U. de Antequera

En cuanto a la cimentación, se realizará mediante zapata de hormigón armado con zuncho perimetral según planos de cimentación. Todos los hormigones serán de planta y el acero corrugado B 500-S

La estructura portante estará constituida por perfiles normalizados soldados y por correas metálicas de acero.

La estructura estará conformada por:

- 1) Pilares HEB 180 separados entre sí 5,60 m., de 4,5 m. de altura en la parte más baja.
- 2) Vigas metálicas a dos aguas en planta cubierta tipo IPE 300.
- 3) Correas metálicas en un número de 14 distribuidas en las dos aguas del pórtico, con una sección de Z/160 soldadas a las vigas (embutidas), será de tipo Z menos la última correa de cada agua que será de tipo C, todas ellas equidistantes.
- 4) Hastiales compuesta de dos vigas inclinadas sobre dos pilares.
- 5) Placas de anclaje, una para cada pilar. Y cada placa de anclajes irá prevista de cuatro pernos de anclajes cada uno fabricado en acero corrugado.

La solera será de hormigón de 15 cm. de espesor, colocado sobre encachado de zahorra compactado de 20 cm. de espesor, armado con mallazo 15x15x15 de acero B 500-S.

Instalaremos un cerramiento a base de placas alveolares de hormigón.

La nave proyectada posee ventanas a razón de una por cada tramo, que le confiere la estanqueidad deseable.

En cuanto a la cubierta de la nave citar que es de chapa de acero galvanizado. Esta chapa irá fijada sobre las correas con tornillos autoroscante y arandelas de gomas en la parte superior.

La nave contará con un portón de 4,5x3,5 m. en el centro de la nave.

- Instalación de la iluminación.

Dicha finca se encuentra rodeada de otras fincas rusticas similares a la misma y principalmente con actividades agrícolas. En la Zona donde se encuentra la parcela no se establecen otras limitaciones que las definidas con carácter general por la legislación urbanística en los suelos no urbanizables.

Se acompaña de planos a 1:2.500 donde se reflejan viarios y situación en la parcela, la topografía existente a escala 1:100, señalamos que la incidencia sobre la topografía de la zona una vez acometidos los trabajos de construcción de la nave serán mínimos. Igualmente dispondremos la nueva edificación con acotaciones, en un mapa que se adjunta.

**e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.**

El plazo de inicio depende en gran medida de la aprobación en primer lugar del Proyecto de Actuación (ley 7/2002 L.O.U. de Andalucía) por el Ilmo. Ayuntamiento de Antequera y posteriormente de toda la tramitación exigible para la concesión de la licencia de obra.

Una vez superada toda la tramitación y con toda la licencia obtenida, la duración prevista de la obra es de 4 a 5 meses aproximadamente. Ejecutándose en una sola fase.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**  
FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30  
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0



**C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:**

**a) Utilidad pública o interés social de su objeto.**

Se trata de una zona agrícola, donde la producción de aceitunas es una alternativa bastante interesante debido a que la rentabilidad del suelo es pequeña, permitiendo a los agricultores que puedan invertir para obtener una rentabilidad muy aceptable desde los primeros años de explotación, dado que el coste de construcción del edificio resulta bajo frente a las edificaciones tradicionales por lo que la rentabilidad resulta más elevada. Habrá que tener en cuenta que la actividad generará mano de obra, tanto eventual en la recogida de aceitunas, así como la intervención de diferentes gremios tanto en la construcción de las naves como en el mantenimiento de las mismas, además de dos puestos fijos de mano de obra cualificada. Por todo ello esta actividad supone un impacto positivo y necesario en la economía de la zona.

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

La viabilidad económica de la instalación se deduce del esquema de explotación de los recursos agrícolas de la finca por parte del promotor.

No se considera el plazo de duración de la calificación de los terrenos al tratarse de una edificación vinculada a la explotación agraria de la finca (art 52.4 ley 7/2002).

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

Descripción de la necesidad de las construcciones proyectadas vinculadas a la explotación agropecuaria de la finca.

La edificación proyectada resulta imprescindible para el normal desarrollo de la producción agropecuaria de la misma atendiendo a los siguientes aspectos:

La actividad productiva de la finca se basa en los cultivos de regadío de olivo.

La finca tiene una productividad media elevada, debido a las características del terreno, que la hacen muy apta para los cultivos descritos, creando un número de empleos directos (mano de obra relacionada con la explotación agraria) e indirectos, (transporte, distribución y venta)

Se precisa un espacio de almacenamiento tanto de maquinaria como de los distintos productos cosechados y productos de desecho del cultivo, así como el mantenimiento y ensamblaje de la distinta maquinaria.

La propuesta desarrollada en este Proyecto de Actuación resulta imprescindible para la correcta explotación de la finca, ya que en la actualidad no dispone de ningún tipo de edificación de estas características, teniendo que utilizar dependencias externas a la finca para el almacenamiento de maquinaria, y de los productos agrícolas, con el consiguiente sobrecoste económico y de tiempo que es fundamental para realizar un rendimiento óptimo de la producción agrícola desarrollada.

La actividad agrícola desarrollada en la finca requiere una estancia permanente de personas en la misma, para vigilancia y coordinación de las distintas labores, así como estancias temporales en las épocas de recolección. Por ello se necesita una edificación de vivienda familiar, de uso residencial vinculada a la explotación agrícola al objeto de poder vigilar las instalaciones, debido a los frecuentes robos que se producen habitualmente en la zona.

Para esta actividad la finca precisa de una maquinaria existente en la actualidad que no dispone de ninguna construcción para su almacenaje. Así mismo se hace necesario contar con una infraestructura de almacenes y garajes para el correcto almacenaje y mantenimiento de la maquinaria existente en la explotación.

Por todo ello se necesita una edificación vinculada a la producción agropecuaria.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N610 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022  
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N610



**d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.**

La finca objeto del presente proyecto se encuentra en el término municipal de Antequera, en suelo designado no urbanizable protegido con interés paisajístico.

Según el Artículo 9.2.8 Condiciones particulares para las obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganadera, forestales, cinegéticas o análogas

1. Se incluyen dentro de este tipo de obras e instalaciones:
  - a) Casetas destinadas a enseres o instalaciones relacionada con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.
  - b) Naves para aperos, maquinaria agrícola y productos obtenidos de la actividad de una explotación agropecuaria o forestal
  - c) Invernaderos o protección de los cultivos

Se pretende realizar una construcción vinculada a la explotación agraria de la finca que guarda relación con la naturaleza y el destino de la misma. Se trata de un edificio aislado de nave vinculado al uso agrario, ganadero y forestal de la finca. En ningún caso se pretende la formación de núcleo de población. Evitando cualquier proceso de desarrollo urbano.

Cumplimiento de los artículos 52, 42 y 43 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según el artículo 52 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A) El Proyecto de Actuación, supone unas obras e instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola ganadera y forestal, cinegética, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas que no suponen transformación de las características de la explotación.

B) Se han previsto en el presente Proyecto de Actuación las edificaciones, construcciones y obras o instalaciones, que, estando permitidas por el Plan General, sea consecuencia de:

El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

**e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.**

Según el planeamiento aplicable se entiende por núcleo de población todo asentamiento población que genere relaciones o necesidades de servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones, equiparables a núcleo urbano.

La existencia de parcelas que estén dotadas de un acceso rodado común y cuenten con cualquier clase de suministro de común utilización para el conjunto. La existencia de más de cuatro edificaciones en un radio de 100 m que dispongan de algún tipo de uso común.

La ejecución de obras de urbanización en Suelo no Urbanizable no aprobadas por IARA o el Ayuntamiento de cualquier tipo de infraestructura susceptible de uso común.

Tener una distribución de forma parcelaria y topología edificatoria impropia para fines rústicos, inadecuada para las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios, o alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo exigido para segregaciones.

Existir publicidad mercantil en el terreno o sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, o algún tipo de publicidad impresa referente a la actuación.

En consecuencia, el Proyecto de Actuación redactado no se da ninguno de los supuestos antes citados, que hagan posible o induzcan a la formación de núcleo de población. No se producen segregaciones ni se abren nuevos caminos, ni se realizan obras de instalaciones que sean susceptibles de generar demanda de infraestructuras o servicios colectivos impropios de un suelo no urbanizable (artículo 52.6 LOUA)



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021 CARMEN MARIA CAÑADAS BARÓN-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30
ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0



**D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:**

El promotor asume las obligaciones que le son inherentes según el artículo 42.5 de la LOUA.

Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen del suelo no urbanizable (artículo 51.1.A de la LOUA). Se compromete a destinar el suelo al uso previsto por la ordenación Urbanística y conservar las construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato. Así mismo se compromete a conservar y mantener el suelo la masa vegetal y cuantos valores le son inherentes en las condiciones que se requieren en la Ordenación Urbanística

En el presente supuesto no es necesaria la constitución de garantía ni el pago de la prestación compensatoria en el suelo no urbanizable de acuerdo con lo regulado en el artículo 52, 4º y 5º de la LOUA. Al estar la edificación proyectada vinculada a explotación agropecuaria que se desarrolla en la finca.

Se compromete a solicitar Licencia de Obras en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del proyecto de actuación.

Incidencias previsibles en la ordenación del territorio.

(Según el artículo 30, apartado II de la Ley 1/1994 De Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía)

Debido a la escasa entidad de la actuación y su proporción con el tamaño de la finca, no se prevé ninguna incidencia en el territorio.

En Antequera, a 1 de Febrero de 2021

SANCHEZ  
TORRES  
FRANCISCO  
JOSE -  
74911970G

Firmado  
digitalmente por  
SANCHEZ TORRES  
FRANCISCO JOSE  
- 74911970G  
Fecha: 2021.03.04  
11:10:25 +01'00'

Fdo.: Francisco José Sánchez Torres

Arquitecto



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

FRANCISCO JOSE SANCHEZ TORRES - 04/03/2021  
CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-T.A.G. SECRETARIA - 17/04/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 17/04/2023 08:43:30

ADMITIDO A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION ORDINARIA DE FECHA 16 DE MAYO DE 2022  
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2346722)

DOCUMENTO: 20232348715  
Fecha: 17/04/2023  
Hora: 08:43

CSV: 07E70023D6AB00R1R9O0V8N6I0

