PROYECTO PARA SOLICITUD DE AUTORIZACION PREVIA SEGÚN EL ARTÍCULO 22 DE LA LISTA PARA LA ACTIVIDAD DE "MINIALMAZARA DE ACEITE DE OLIVA Y ENVASADO", COMO CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO DEL MEDIO RURAL EN ALCALA LA REAL (JAEN)

PROMOTOR:	ESENCIA ANDALUSI GOURMET S.L.U
NIF	B23748395
DOMICILIO:	Calle República Argentina, nº 4, 3º-B
LOCALIDAD:	ALCALA LA REAL, JAEN
CP.	23680
SITUACIÓN:	POLIGONO 40, PARCELA 77 ref._catastral_23002A04000077 subparcela rústica
POBLACIÓN:	MURES - ALCALA LA REAL, (JAEN)
CP	23686

INDICE

1.- PROMOTOR. ____ *2*

2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD. ____ *2*

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO ____ **2**

2.2.- CARACTERÍSTICA FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS. ____ **3**

2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD. ____ **3**

2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES, SUPERFICIES ANEXAS E INSTALACIONES. ____ **3**

2.5.- PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE OBRAS. ____ **4**

3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR. ____ *5*

3.1.- CONTRIBUCION AL DESARROLLO DEL MEDIO RURAL ____ **5**

3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS. ____ **5**

3.3.- NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL, JUSTIFICACIÓN E INCIDENCIA AMBIENTAL. ____ **7**

3.3.1.- NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL. ____ **7**

3.3.2.- INCIDENCIA AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL IMPACTO AMBIENTAL. ____ **7**

3.4.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. ____ **7**

3.5.- NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS 11

3.6.- CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A OTRAS ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL ____ **11**

4. CONCLUSIONES. ____ **12**

ANEJO 1: DOCUMENTOS ACREDITATIVOS. 13

PLANOS: 38

1.- PROMOTOR.

Se redacta el presente proyecto para solicitud de autorización previa según el artículo 22, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), a petición del promotor ESENCIA ANDALUSI GOURMET S.L.U, con NIF B23748395, y domicilio en Calle República Argentina, nº 4, 3º-B, de Alcalá la Real, para definir la actividad MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE DE OLIVA, en un terreno calificado con el régimen del Suelo No Urbanizable de carácter Rural, de Mures del término municipal de Alcalá la Real (Jaén).

2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

La actividad a desarrollar será la de MINIALMAZARA Y ENVASADORA DE ACEITE DE OLIVA para uso propio de la propia parcela agrícola de cultivo de olivar en donde se sitúa y para uso de otras fincas colindantes que pudieran verse interesadas.

Su implantación se realizará dentro de la parcela rústica de cultivo de olivar de regadío que la propia empresa dispone.

.- MINIALMAZARA ECOLÓGICA Y ENVASADORA DE ACEITE:

En esta actividad los servicios que se pretenden ofrecer a los futuros clientes son para asegurar una molturación acorde a los principios de la producción ecológica.

- Servicios de molturación:
  - Limpieza de la aceituna
  - Molturación
  - Extracción de aceite en frío
  - Filtrado opcional del producto
  - Almacenamiento del producto extraído
  - Envasado y etiquetado.
- Servicios de apoyo a la agricultura ecológica.
- Concienciación social sobre el cultivo ecológico de olivar.
- Colaboración en colegios y centros de aprendizaje de niños.

La actividad que se pretende se desarrollará en una parcela donde YA EXISTEN VARIAS EDIFICACIONES Y DONDE LA ACTIVIDAD SE DESARROLLARÁ EN DOS DE ELLAS y que se pretende adaptar para el desarrollo de la presente Actividad, motivo por el cual se redacta esta memoria.

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

La situación del proyecto objeto de autorización previa es en la parcela rústica número 77 del polígono catastral nº 40 de Mures, témino municipal de Alcalá la Real (JaÉN), en el denominado paraje EL TESORO. El cuadro de superficies que recoge la parcela

afectada y su resumen de superficie es el siguiente:

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
23002A040000770001TT	3.290,8m^2	43.169	3.290,8 m^2

Se ha de comentar que esta parcela catastral se subdivide, desde el punto de vista urbanístico en dos zonas; una de suelo urbano de Unifamiliar Aislada Grado 4 y Ordenanza 4, de superficie 997,86 m^2 ; y una superficie rústica de superficie 2292,94 m^2 , siendo en esta parte rústica en la que se asentará la actividad hoy declarada.

Como se define en el documento planos, la delimitación de los terrenos afectados se sitúan en el margen derecho de la Carretera de JA-4301, y dispone de acceso propio a dicha carretera.

2.2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de proyecto para autorización previa están considerados en NNSS como Suelo No Urbanizable de carácter rural.

La característica jurídica es la existencia de un contrato de arrendamiento con opción a compra sobre la parcela, contrato firmado por el propietario de la finca según escritura de propiedad que se adjunta. También se adjunta en el anexo de documentación acreditativa el Contrato de arrendamiento con opción a compra de la finca por parte del promotor de este proyecto extraordinario.

2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

La actividad viene a cubrir una de las posibilidades de negocio que nos ofrece la agricultura ecológica, como alternativa a la agricultura tradicional y como necesitad de implantación en el medio rústico.

Este proyecto empresarial ofrece la posibilidad de ofrecer los servicios definidos en el apartado anterior siendo una demanda de la población de Alcalá la Real, cuya inversión es totalmente privada contando con medios propios y con un periodo de amortización de la inversión de 10 años.

2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES, SUPERFICIES ANEXAS E INSTALACIONES.

Las características de las obras necesarias para la implantación de la actividad son de escasa entidad, de hecho consiste en la separación interior en varios espacios para la zona de trabajo y la colocación de los revestimientos adecuados en la paredes y

suelo. La actual cubierta también se pretende sustituir para dotarla de un mejor comportamiento térmico, colocando doble placa de chapa aislada tipo sándwich.

En el exterior se aprovecha la explanada delantera de la NAVE-1 actual para la colocación de la maquinaria de recepción y limpieza del producto tal y como es recolectado en el campo, siendo necesario la ejecución de un foso para la coloción de un tolva de recepción y una cinta transportadora que suba la aceituna recibida a la tolva de limpieza y pesado. En el lateral izquierdo de la NAVE-1 también se situará una tolva de recepción de alpeorujo producido por la minialmazara y de capacidad de de 32 m^3.

Con relación a los requerimientos de agua potable, saneamiento y electricidad, se ha de comentar que la parcela ya disponde de la conexión a la red municipal de agua potable y a la red eléctrica y existe de un depósito impermeable de aguas negras que serán retiradas por gestor autorizada. Por tanto, una vez aprobada esta iniciativa empresarial únicamente se pedirá el aumento de la potencia eléctrica contratada actual.

Respecto a las aguas residuales generadas en la parcela la solución adoptada, como ya se ha comentado, es el uso de un depósito estanco existente, donde serán recogidas y procesadas por gestor autorizado. En el plano 10 “PLANTA DE INSTALACIÓN GENERAL DE RECOGIDA Y ALMACENAMIENTO DE AGUA” se grafía el trazado de canalización de aguas negras y grises hasta el depósito estanco impermeable.

Respecto a la instalación de agua potable decir que su uso será también para la limpieza de la maquinaria y las instalaciones independientemente que la parcela dispone de agua propia potable de la red municipal existente para usarse para es fin.

Con relación al servicio eléctrico comentar que con una potencia de 25 kW es suficiente para realizar la actividad, actualmente existe un contrato eléctrico para la parcela.

Finalmente exponer que la parcela dispone de entrada propia a la carretera de Alcalá la Real JA-4301.

2.5.- PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE OBRAS.

Las obras de construcción para la colocación de tolva en el exterior de la nave-1, así como la colocación de placas sándwich como cerramientos intereriores o recolocación de una cubierta sándwich puede considerarse como obra menor y cuya competencia sería de la Entidad Local Autónoma de Mures, perteneciente al término municipal de Alcalá al Real. Estas obras necesarias para realizar la actividad se comenzarían inmediatamente tras la obtención de la licencia de obras concedida por dicha Entidad Local Autónoma, siendo el plazo de ejecución estimado de 1 mes.

Para está actividad empresarial únicamente se requiere la adaptación interior de la nave-1 existente y la instalación de la maquinaria de la actividad, ya que la nave-2,

principalmente destinada al envasado ya está totalmente acondicionada para dicha actividad.

La tabla siguiente expone la información de zonas construidas y zonas ocupadas para la actividad.

TABLA DE SUPERFICIE ÚTIL, CONSTRUIDA Y OCUPADA POR LA ACTIVIDAD.

RECINTO	ÚTIL	CONSTRUIDA
Almacén 1 o Nave-1	205,79 m^2	217,51 m^2
Almacén 4 o Nave-2, planta baja	358,18 m^2	373,60 m^2
Almacén 4 o Nave-2 planta primera	125,59 m^2	131,96 m^2
Aseo	3,28 m^2	4,14 m^2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	692,84 m^2	727,21 m^2
SUPERFICIE OCUPADA POR LAS CONSTRUCCIONES		595,25 m^2
Foso exterior para tolva de recepción y limpieza de aceituna,	13,48 m^2	13,48 m^2
TOTAL DE SUPERFICIE EXTERIOR OCUPADA POR TOLVA DE RECEPCIÓN.	13,48 m^2	13,48 m^2
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA POR LA ACTIVIDAD		**608,73 m^2**

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR.

3.1.- CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO DEL MEDIO RURAL.

La idea de este proyecto surge, tal y como se ha comentado en punto anterior, de la necesidad de ofrecer una minialmazara ecológica y el envasado, tanto para el servicio de la propia parcela como de otras colindantes que pudiesen verse interesadas.

Esta actividad no es compatible en terreno urbano por el gran espacio requerido y el hecho de que su objetivo sea la trasformación de un producto agrario, en su lugar de origen.

Por tanto, la ubicación de la actividad en medio rural determina un nuevo uso a estos terrenos que favorece y asienta la actividad en este medio, además de generar varios puestos de trabajo por una pareja joven y emprendedora.

3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

La viabilidad del proyecto tiene su respuesta en que en la actualidad existen dispersas

distintas minialmazaras pero en esta zona de Mures no por lo que esta empresa ofrecerá los servicios que aquí se exponen, siendo una necesidad cada día más demanda por la población propietaria de olivar.

Desde el punto de vista de amortización de la inversión, con el mantenimiento de la actividad de dos puestos de trabajo, se verá que el grueso de la inversión a realizar será amortizado y cuyo valor será de 20.000 euros en obra civil y de 80.000 euros en maquinaria.

Estado actual.- Actualmente ya existen las construcciones, actualmente denominda como Almacén 1 y Almacén 4, que denominaremos respectivamente Nave-1 y Nave-2 que albergará: la actividad de minialmazara y almacén en Nave-1, y envasadora y almacén en Nave-2, no siendo precisa más que una pequeña adaptación en la nave-1 para la implantación del proceso productivo.

Inversión a realizar.- La inversión a realizar consiste en la sustitución de la actual cubierta de la nave-1, colocación en el interior de la nave-1 de panel sandwinch en el perímetro interior del cerramiento, y división interior entre almacén y zona de maquila. Se incluirán en al inversión a realizar la colocación de tolva de recepción de aceituna previo a la molturación así como las instalaciones para dotar de alumbrado y suministro eléctrico a la maquinaria de la actividad.

CUENTA DE RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD.

Inversión en obra civil:	20.000€.
Inversión en maquinaria:	80.000 €
Activos corrientes y serv. Financieros y jurídicos:	8.000€.
Cuenta de resultados primer año	10.800€

Como conclusión se puede establecer que la amortización de la inversión a realizar se efectuará en cuatro años. Esta actividad, y según el balance contable, es viable antes de los 50 años. Por tanto durante esos 50 años existe una creación de empleo de dos personas, que en función de la evolución de la actividad podría ampliarse.

3.3.- NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL, JUSTIFICACIÓN E INCIDENCIA AMBIENTAL.

3.3.1.- NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

La superficie necesaria para esta infraestructura y el objetivo de relacionarla con el medio rural, planteado en el objeto de esta Autorización Previa, obliga a que este tipo de actividad se localice cercana a parcelas rústicas de cultivo olivar. En esta caso la actividad se localiza en la subparcela descrita donde la zona rústica es de una superficie de 2292,94 m^2, subparcela incorporada a la parcela catastral 23002A04000077.

Además, esta petición está justificada por la necesidad de creación de una nueva actividad en el medio rural, que viene a revitalizar el medio natural, tan denostado en los últimos años, creando una nueva oportunidad de trabajo para dos personas, además donde la población juvenil difícilmente permanece. Por tanto, esta inversión debe lograr que hasta dos o más familias encuentren una salida laboral paralela a la agricultura y asentando la población.

3.3.2.- INCIDENCIA AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL IMPACTO AMBIENTAL.

Se tomarán las medidas correctoras para que no exista un impacto al medio ambiente, para ello se actuará de varias formas en base a los trabajos a realizar.

a) Se utilizará un sistema de recogida de aguas procedentes de la actividad, principalmente generadas en la labores de limpieza de espacios y útiles. Estas aguas se canalizan hacia un depósito estanco, para que la recogida de lodos y aguas, por gestor autorizado, sea más eficiente.
b) Sobre las aguas pluviales no se hace ninguna actuación dado que la relación entre superficie ocupada o construida respecto al total de la superficie es tan pequeña que puede considerarse que todas las aguas pluviales pasan a ser las propias de escorrentía común de la parcela.

3.4.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

La actividad se realiza con el fin ofrecer al ciudadano un servicio de molturación de aceituna.

Desde el punto de vista normativo la viabilidad de la actividad solicitada (considerada como de interés social) está basada en el cumplimiento del artículo 22 de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) en el que se define “Actuaciones Extraordinarias”. Este documento verifica el cumplimiento de los

condicionantes que esta normativa estipula.

3.4.1. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico y cumplimiento del PGOU de Alcalá la Real

A).- Cumplimiento artículo 210 del PGOU de Alcalá la Real.

Conforme al artículo 210.1 del PGOU de Alcalá la Real. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable, están sometidos al régimen que establece el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme al artículo 22.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre. “En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.”

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 Autorización Previa. En este caso la actividad constructiva no afecta a la protección del paisaje con las medidas expuestas.

En base a este artículo se estima procedente la tramitación de la AUTORIZACION PREVIA MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE DE OLIVA.

B). Cumplimiento del Capítulo 2. Sobre condiciones generales de protección.

Cumplimiento Art. 214 sobre protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras:

La condición de protección de la carretera por la que tendrá acceso la parcela queda establecida sin modificaciones dado que en el pasado esta parcela había sido utilizada como almacén de materiales de la construcción con acceso de camiones de gran tonelaje.

Cumplimiento Art. 215 sobre protección de cauces, riberas y márgenes:

No existen cauces cercanos que puedan ser afectados por la actividad o que la parcela pueda ser considerada como inundable.

Cumplimiento Art. 216 sobre protección de las aguas subterráneas:

Esta actividad no genera vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, ni se almacena a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

Respecto a las aguas de escorrentía se ha de comentar que estás no tendrán elementos en suspensión o elementos que puedan contaminarlas.

Finalmente, y como ya se ha comentado en puntos anteriores, las aguas negras generadas en aseo se canalizarán hacia una red existente de aguas negras finalizando en un depósito estanco y retirada de los residuos por gestor autorizado.

Cumplimiento Art. 217 sobre protección de aguas con vertidos líquidos:

En base a lo expuesto en el cumplimiento del artículo 216, se da cumplimiento a este otro artículo.

Cumplimiento Art. 218 sobre protección de la vegetación:

No existen vegetaciones que la actividad les genere problemas para su desarrollo, además de que las construcciones están ejecutadas excepto la zona de tolva de recepción.

Cumplimiento Art. 219 sobre protección de la fauna:

En la parcela actualmente está vallada en su totalidad no requiriendo nuevo vallado.

Cumplimiento Art. 220 sobre protección del suelo:

Para el desarrollo del presente proyecto sólo se requiere movimiento de tierras con volumen superio $18m^3$ y una superficie de 13,5 m^2 para la colocación de la tolva de recepeción de aceitunas. Esta característica condiciona que la solicitud a presentar para la licencia urbanística de su construcciónno debe ir acompañada de un estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los

suelos.

Cumplimiento Art. 221 sobre protección del paisaje:

La actividad constructiva y de funcionamiento no genera un importante impacto paisajístico ya que está todo ejecutado a excepción de la tolva de recepción de aceitunas y la tolva de recepción de alpeorujo que posteriormente será retirado por un gestor autorizado y enviado a una orujera.

Tampoco se colocará carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos

Y finalmente, no se trata de un proyecto de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibles.

Cumplimiento Art. 222 sobre protección atmosférica, art. 223 de Prevención Ambiental y Art. 224 de Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental.

La actividad principal de almazara a desarrollar en esta parcela es inocua para el medio ambiente al estar excluida del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y por tanto, debe entenderse que el envasado realizado de dicha actividad entra dentro del concepto de la actividad de la minialmaza puesto que no existe tratamiento o transformación de dicho aceite, siendo la capacidad de envasado muchísimo menor a 300 toneladas/día.

Cumplimiento Art. 225 sobre Legislación sectorial aplicable.

Al igual que lo expuesto en el punto anterior, se conseguirá el cumplimiento normativo de todas las instalaciones técnicas u otras que se deban realizar para poder efectuar su posterior tramitación o legalización, una vez sea aprobada esta autorización previa según el artículo 22 de la LISTA

Cumplimiento Art. 226 Clase de uso.

En esta memoria se ha justificado que la actividad no da lugar a requerir un asentamiento en un terreno no urbano al estar las edificaciones construidas y con un uso previo de almacén de materiales de la construcción, y que dicha actividad es compatible en dicho terreno no urbano. Por tanto, se considera un uso compatible para la actuación y se realizará previa licencia municipal, acreditando el cumplimiento de las normas de protección de carácter general. Además se incorpora como anexo el decreto de Asimilado Fuera de Ordenación (AFO) de las construcciones usadas para

la actividad y el cumplimiento de uso que intepreta dicho AFO.

c). Cumplimiento del Capítulo 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Cumplimiento Art. 252 Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R).

Dado que el plano T-2 del PGOU define las distintas clasificaciones del suelo en el término de Alcalá la Real y que a la parcela catastral se le asigna la clasificación de SUELO NO RUBANIZABLE RURAL.

Como uso compatible se adapta a lo definido en el AFO, y que textualmente dice en su resolución, punto TERCERO:

c) En la mencionada edificación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

3.5.- NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

No se van a ejecutar ninguna construcción distinta a la colocación de tolva con un foso y el apoyo en el terreno de la tolva de alpeorujo.

3.6.- CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A OTRAS ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL (Artículo 240 del PGOU), Y CONDICIONES ESTÉTICAS (art.243.1 y 243.2).

Con relación al cumplimiento del artículo 243.1 en lo que respecta a las condiciones estéticas manifiesta que “Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural”, en este caso no se realiza una construcción fija, únicamente la ya señalada de las colocación de las dos tolvas descritas, una soterrada para la recepción de al aceituna y la otra elevada para la recepción del alpeorujo.

Con relación al cumplimiento del artículo 243.2 en el que dice que “ Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo caso excepcionales y debidamente

justificados.“. En este caso no existe modificación de cotas superficiales del terreno.

Según el Artículo 235. **Edificaciones permitidas**

Las construcciones a ejecutar o son interiores a las dos naves existentes donde no se cambia volumen, únicamente particiones y acondicionamiento interior para la fácil limpieza de su superficie interior, y las obra exterior de foso para la colocación de tolva de recepción de aceituna.

Las actuaciones descritas pueden considerarse de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieren proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable firmada por el promotor. Nuevamente en coincidencia con la resolución tercera del AFO de las edificaciones existente es esta parcela.

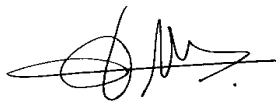
En cuanto a instalaciones (eléctricas, fontanería), todas se adecuarán a la normativa particular para cada una ellas que en cada caso sea de aplicación.

En base a lo anterior se solicita la actividad descrita com actividad de utilidad pública e interés social.

4.- CONCLUSIONES.

El abajo firmante considera que con la información descrita, la que se adjunta como anejos e información gráfica de los planos, queda suficientemente justificado este Proyecto para solicitud de autorización previa para el uso de dos naves en terreno rústico de las descritas en Decreto de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación de edificación en la finca registral número 43.169 del Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, sita en Paraje “El Tesoro de Mures” Polígono 40, Parcela 77 de Alcalá la Real, referencia catastral 23002A04000077. Siendo el uso de estas naves para minialmazara, almacén de aceite (nave-1) y para envasado (nave-2). según el artículado de la LISTA.

Y para que conste firmo el presente documento en Alcalá la Real a 23 de JULIO 2.025.



Fdo, Antonio Toro Trujillo.
Ingeniero Superior Industrial

ANEJO 1: DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA.

1.- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, parcela afectada. 15

2.- Reconocimiento de AFO de edificación en la finca registral 43169 de Alcalá la Real, polígono 40, parcela 77 18

3.- Escritura de parcela del propietario 22

4.- Contrato de arrendamiento con opción a compra 33

1.- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, parcela afectada.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 23002A040000770000RR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 40 Parcela 77
EL TESORO. ALCALA LA REAL [JAÉN]

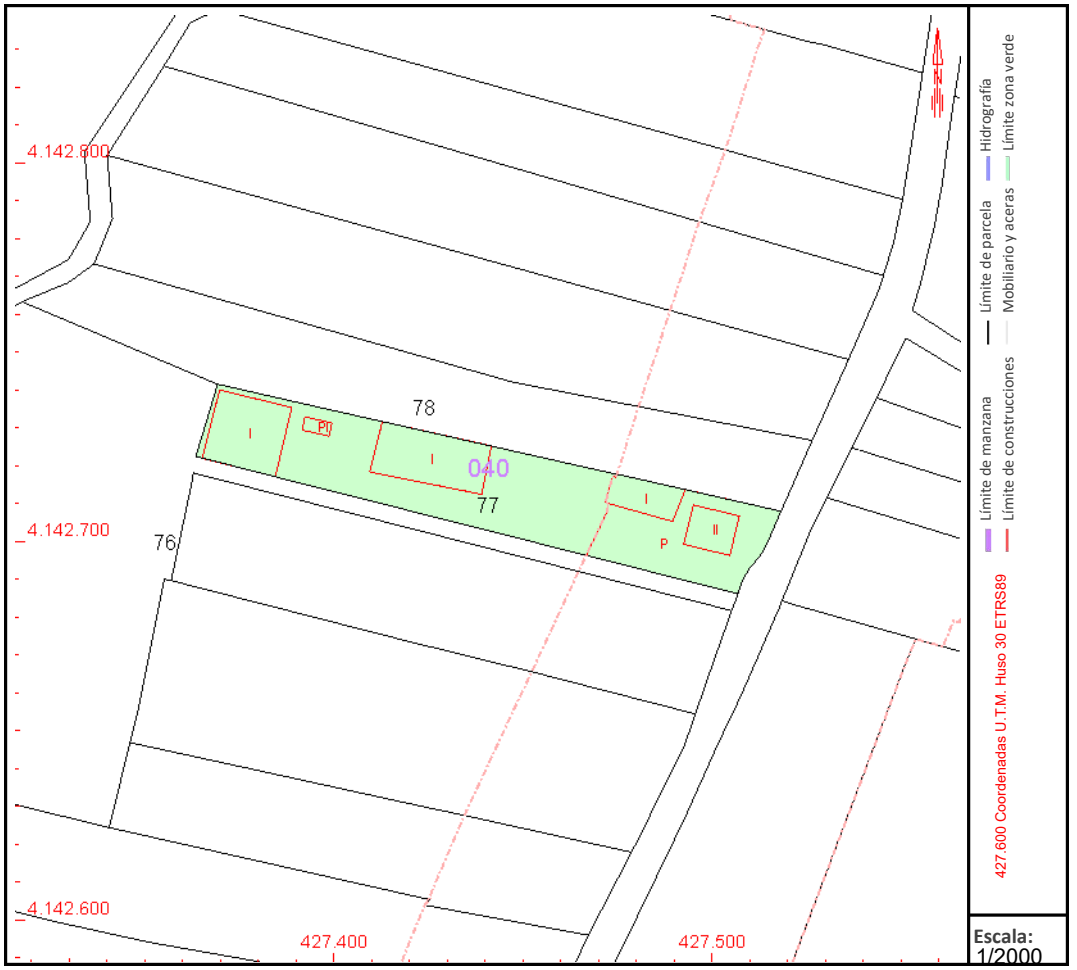
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- LABOR -TIERRA ARABLE	09	1.499

PARCELA

Superficie gráfica: 3.291 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 22 de Julio de 2025

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 23002A040000770001TT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 40 Parcela 77

EL TESORO. ALCALA LA REAL [JAÉN]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 1.196 m2

Año construcción: 2000

CONSTRUCCIÓN

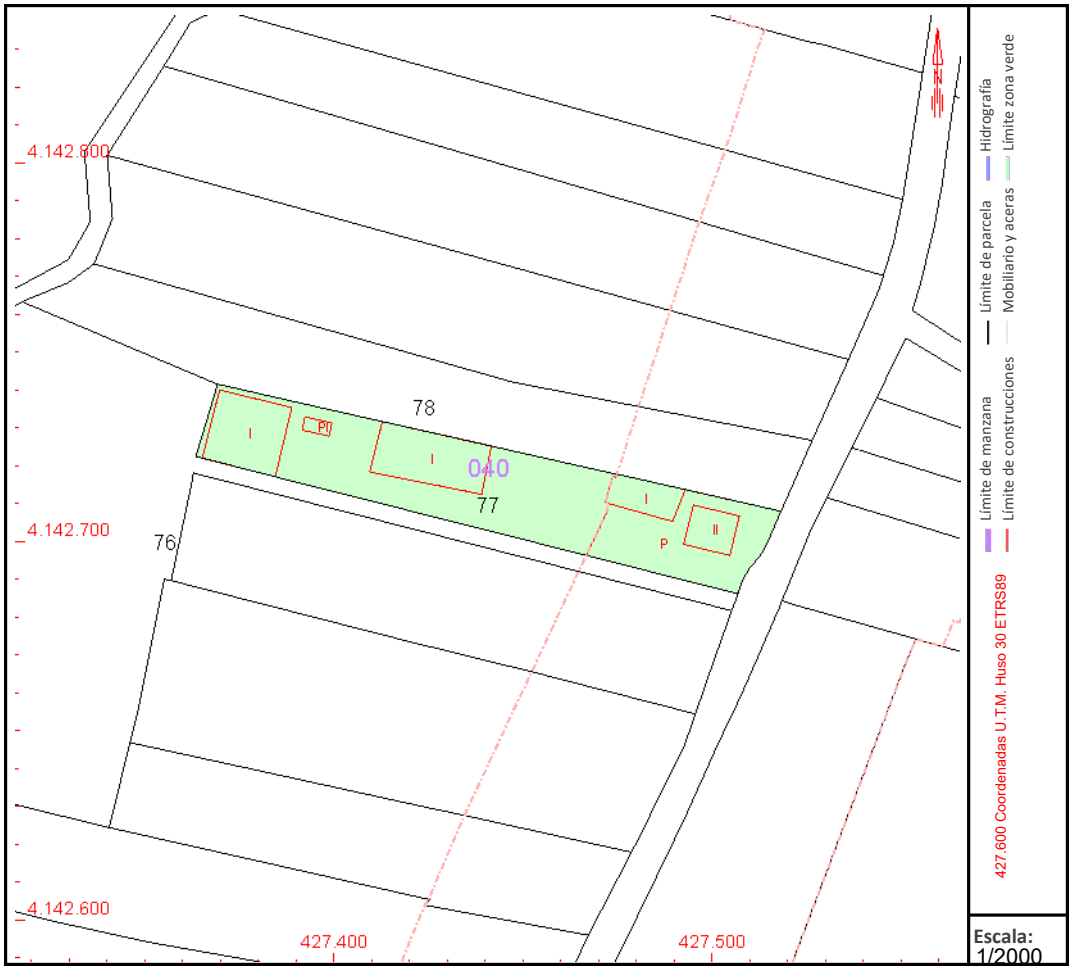
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	135
VIVIENDA	1/01/01	135
ALMACEN	1/00/02	143
ALMACEN	1/00/03	389
DEPORTIVO	1/00/04	26
ALMACEN	1/00/05	368

PARCELA

Superficie gráfica: 3.291 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 22 de Julio de 2025

2.- Reconocimiento de AFO de edificación en la finca registral 43169 de Alcalá la Real, polígono 40, parcela 77

Expediente nº:8527/2024

D. ANTONIO AGUILERA GARCÍA
Representado por
D. ANTONIO TORO TRUJILLO
atoro22@gmail.com

NOTIFICACIÓN

POR DECRETO DE LA ALÇALDÍA Nº 2025-1516 DE FECHA ELECTRONICA 28/04/25 SE DICTA LA SIGUIENTE **RESOLUCIÓN**

"Vista la solicitud de fecha 04/10/2024, bajo el número de asiento 2024-E-RE-5828, de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación de edificación en la finca registral número 43.169 del Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, sita en Paraje "El Tesoro de Mures" Polígono 40, Parcela 77 de Alcalá la Real, formada por la parcela catastral 23002A040000770000TT (urbano) 23002A040000770000RR (rústico), a instancia de D. Antonio Aguilera García, con DNI ***3002**, representada por D. Antonio Toro Trujillo con DNI ***9191**, acompañando a tal fin de "Informe técnico de medición y levantamiento planimétrico de varias construcciones en Paraje el Tesoro de Mures. Parcela 77 del polígono 40 de Alcalá la Real con fecha 18/04/24 y firmado con fecha 04/10/24; Informe complementario al Informe técnico de medición de fecha 14/02/25, suscrito por el ingeniero industrial D. Antonio Toro Trujillo con fecha 30/12/24.

Visto el informe técnico favorable emitido por el Técnico de Disciplina Urbanística de este Ayuntamiento de fecha 21/02/25, refiriendo que la documentación presentada es conforme con lo que se establece en el artículo 409 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y por tanto se considera idónea para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones.

Visto el Informe jurídico con propuesta de resolución emitido por el Técnico Jurídico de Urbanismo de este Ayuntamiento para la declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación de edificaciones irregulares de fecha 25/04/2025, en el que concluye que:

> *"Considerando que, a tenor de lo informado por el técnico de Disciplina Urbanística, la documentación aportada es la idónea, así como que se cumplen los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y que el procedimiento ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, PROCEDE su declaración."*

De conformidad con los antecedentes expuestos, y en uso de las atribuciones delegadas que me han sido atribuidas por Decreto Alcaldía 2023/2340 de fecha 21/06/23, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local,

RESUELVO

PRIMERO. - Declarar en situación de asimilado a fuera de ordenación el inmueble cuyos datos se transcriben a continuación:

INTERESADO	ANTONIO AGULERA GARCÍA con DNI ***3002**
OBJETO	Declaración AFO de edificación
TIPO DE EDIFICACIÓN / USO	Oficinas y naves almacén

Cód. Validación: 64DR24CHQLXPYL4NY3SLN7KHL
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

DOCUMENTACIÓN APORTADA	Informe técnico de medición y levantamiento planimétrico de varias construcciones en Paraje el Tesoro de Mures. Parcela 77 del polígono 40 de Alcalá la Real con fecha 18/04/24 y firmado con fecha 04/10/24; Informe complementario al Informe técnico de medición de fecha 14/02/25.
REDACTOR DEL INFORME TÉCNICO	Antonio Toro Trujillo Ingeniero Industrial
EMPLAZAMIENTO	Paraje “El Tesoro de Mures” Polígono 40, parcela 77-
REFERENCIA CATASTRAL	23002A040000770000TT (urbano) 23002A040000770000RR (rústico)
Nº FINCA REGISTRAL	43.169
ANTIGUEDAD	Anterior al año 2006
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbano y rústico- Unifamiliar aislada (ordenanza 4- Grado 4º) No se encuentra entre las excepciones del art. 153.2 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
RÉGIMEN APLICABLE	ASIMILACIÓN A FUERA DE ORDENACIÓN (art. 173 de la Ley 7/2021-LISTA)

SEGUNDO.- Reconocer expresamente:

a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

b) Que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su uso.

c) Que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos.

TERCERO.- Hacer constar lo siguiente:

a) Que no se hace pronunciamiento expreso sobre la autoriza la prestación de los servicios básicos y de telecomunicaciones, puesto que según el informe emitido por el Técnico de Disciplina Urbanística con fecha 21/02/2025 se dispone de los servicios básicos mínimos.

b) Que no se tiene constancia de la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que puedan afectar a las edificaciones.

c) En la mencionada edificación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran

Cód. Validación: 64DR24CHQLXPYL4NY3SLN7KHL
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

No podrá autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

d) El régimen aplicable de la indicada edificación es el establecido en los artículos 173 y 74 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el del Capítulo I del Título VI del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, indicando expresamente que los efectos de la Resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

CUARTO. - Notificar la presente Resolución a la interesada con indicación de los recursos que sean procedentes.

QUINTO. - Comunicar la presente declaración de asimilado a fuera de ordenación al Registro de la Propiedad, a fin de que se realicen las anotaciones pertinentes de conformidad con la legislación hipotecaria, haciéndose constar mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.”

Lo que le notifico a vd, para su conocimiento y efectos oportunos, haciéndole saber que contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer los siguientes recursos, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime procedente, sin que puedan simultanearse:

1.-Potestativamente recurso de reposición ante el Sr. Alcalde en el plazo de un mes (arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

2.-Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Jaén, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el art. 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

EL SECRETARIO

Cód. Validación: 64DR24CHQLXPYL4NY3SLN7KHL
Verificación: https://alcalalareal.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

3.- Escritura de parcela del propietario

X 270/92 & 12/7/93. &

D.

Nº 46 — 24 de Enero de 19 92

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
ALCALA LA REAL
Presentado a las 10 horas
y 25 minutos del día 11
de Noviembre de 1.993
Asiento 2402 Folio 279
Diario 49

NOTARIA

DE

Dª. Carmen Martínez Socías

ALCALA LA REAL (JAEN)

IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES
Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS
Presentado hoy al nº 299 del Diario
Alcalá la Real de 12 FEB. 1992 19

Escritura de: C O M P R A V E N T A

OTORGADA POR:

DON JOSE ROSALES ROSALES

1269 A FAVOR DE:

DON ANTONIO AGUILERA GARCIA

D.P.E.

ARTES GRÁFICAS AVILA – C/ BILBAO 11 – TELF. 26 74 66

TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA CINCO PESETAS

0Z4119844

CLASE 8ª

NUMERO CUARENTA Y SEIS.- - - - - - - - - - - - - -

EN ALCALA LA REAL, mi residencia, a veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y dos.- - - -

Ante mi, CARMEN MARTINEZ SOCIAS, Notario del Ilustre Colegio deGranada.- - - - - - - - - - - - -

= = = = = = = = C O M P A R E C E N = = = = = = =

DON JOSE ROSALES ROSALES, mayor de edad, casado con doña Ascensión Bolivar López, labrador, de esta vecindad, con domicilio en Mures.D. N. I. 25.800,872 y N.I.F. igual número letra R.- - - -

DON ANTONIO AGUILERA GARCIA, mayor de edad, casado en primeras nipcias en régimen legal de gananciales con doña Aurora Garcia Mudarra, labrador,- de esta vecindad, con domicilio en Mures, calle - La Cruz,2.D.N.I. 25.930,029 y N.I.F. igual número letra J.- -

Intervienen en su propio nombre y derecho.- - -

Tienen, a mi juicio, capacidad para otorgar - esta escritura de COMPRAVENTA y.- - - - - - - - -

= = = = = = = = = E X P O N E N = = = = = = ==

-I.- Que don José Rosales Rosales, es dueño - de la siguiente finva: - - - - - - - - - - - - —

Una suerte de tierra, de calma secano, de cabida aproximada una fanega o sea treinta y cinco- áreas, sesenta y seis centiáreas, en la Lagar- tija de la Loma de Mures, de este término, que- linda: al Norte, con tierras de los herederos - de Marcelino Martin Olmos; al Este, con el cami no de la Loma; al Oeste y Sur, de José-Maria - Caño Caño, antes Sur, con tierras de Francisco- Cuenca Baeza, y al Oeste, las de Braulio Calle- jas Aguilera.- - - - - - - - - - - - - - - - - —

ALCALA LA R.
Tomo 677
Libro 320
Folio 145
Finca 43.169
Inscrip. 2ª
Anotac.

TITULO:La adquirió al fallecimiento de su madre doña Maria Rosales Cano, en escritura de acep- tación y adjudicación de herencia, de 14 de oc- tubre de 1.991, autorizada por el Notario de es- ta ciudad, don Alfredo Barrau Moreno, sin que- me lo acredite documentalmente, manifestando - que la misma la tiene presentada en la Oficina

TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA CINCO PESETAS

0Z4119845

CLASE 8.ª

Liquidadora de Alcalá la Real, del Impuesto sobre las Sucesiones, librándome de toda responsabilidad por el otorgamiento de la presente ascritura.- - - - - - - - - - - - - -

Libre de cargas, arrendatarios o aparceros haciendo constar que no ha hecho uso del derecho que le concede el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.- - - - - -

No inscrita en el Registro de la Propiedad, según asegura.- - - - - - - - - - - - -

7º 677 Fº 145

Si está inscrita.

VALOR: Doscientas ochenta mil pesetas. -

II.- Expuesto cuanto antecede, los comparecientes formalizan las siguientes: - - -

= = = = = E S T I P U L A C I O N E S = ==

Don José Rosales Rosales vende a don Antonio Aguilera Garcia, que acepta y compra, - para su sociedad conyugal, la finca deslin-

dada en la exposición, como cuerpo cierto, y con cuanto le sea anejo, accesorio, integrante y dependiente, libre de cargas, gravamenes y arrendamientos, por el precio señalado en su descripción, cantidad que el vendedor declara haber recibido del comprador, antes de este acto, por lo que otorga a su favor carta de pago.- - - - - - - -

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, especialmente las de carácter fiscal: - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

1º.- Les advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían en caso de inexactitud de sus declaraciones.- - - -

2º.- Las derivadas del artículo 175 del Reglamento Notarial.- - - - - - - - - - - -

Así lo dicen y otorgan.- - - - - - - - - -

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8ª

Leida po

derecho de h

ratifican en

De identifi

nal de ident

de cuanto se

co, extendid

de la clase

ciento tres

tro millones

y siete, y e

Siguen las f

dad.- Está m

mi Notaria.-

LIQUIDACION AR

Base utilizada

Nº Arancel apl

Importes Derec

Está mi media

TIMBRE DEL ESTADO

5 PTA CINCO PESETAS

0Z4119846

CLASE 8ª

Leida por mi, esta escritura, renunciando al derecho de hacerlo por sí, de que les enteré, se ratifican en su contenido y firman.- - - - - - -

De identificarlos por medio del documento nacional de identidad reseñado en la comparecencia, y de cuanto se contiene en este instrumento público, extendido en tres folios de papel timbrado - de la clase octava, números 0Z, cuatro millones- ciento tres mil ochocientos noventa y seis, cuatro millones ciento tres mil ochocientos ochenta y siete, y el siguiente, yo el Notario, doy fé. - Siguen las firmas de los comparecientes.- Rubricadad.- Está mi signo, firma, rúbrica y el sello de mi Notaria.- -

LIQUIDACION ARANCELARIA.-(D.A. 3ª LEY 8/89, 13 Abril)

Base utilizada Las Documentada - - - - - - - - -

Nº Arancel aplicado 2 y Norma 8ª - - - - - - -

Importes Derechos devengados --15.015-- - - - - -

Está mi media firma.- Rubricada.- - - - - - - - - - -

ES PRIMERA COPIA de su matriz, con la que literalmente concuerda y donde queda anotada. Y para el comprador, la expido en tres folios de la clase octava, serie OZ, números - - cuatro millones ciento diecinueve mil ochocientos cuarenta y cuatro y los dos siguientes en orden, en Alcalá la REal, el mismo día de su otorgamiento. Doy fé.

NOTARIA DE D.ª CARMEN MARTINEZ SOCIAS ALCALA LA REAL (Jaén)

Por declaración - Liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al precedente documento, ha sido ingresada la cantidad de 16.800.- pesetas, según carta de pago n.º 299.- del día de la fecha.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en la Oficina para comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectificación o práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan.

ALCALA LA REAL 12 FEB. 1992 de de 1.99

El Liquidador,

Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados — Oficina Liquidadora ALCALA LA REAL

Inscrito el precedente documento, en el tomo 677 ore 320 folio 145 finca 43.169 inscripción 2ª

=Sujeta a las limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria=

Alcalá la Real, 16 de Noviembre de 93

El Registrador

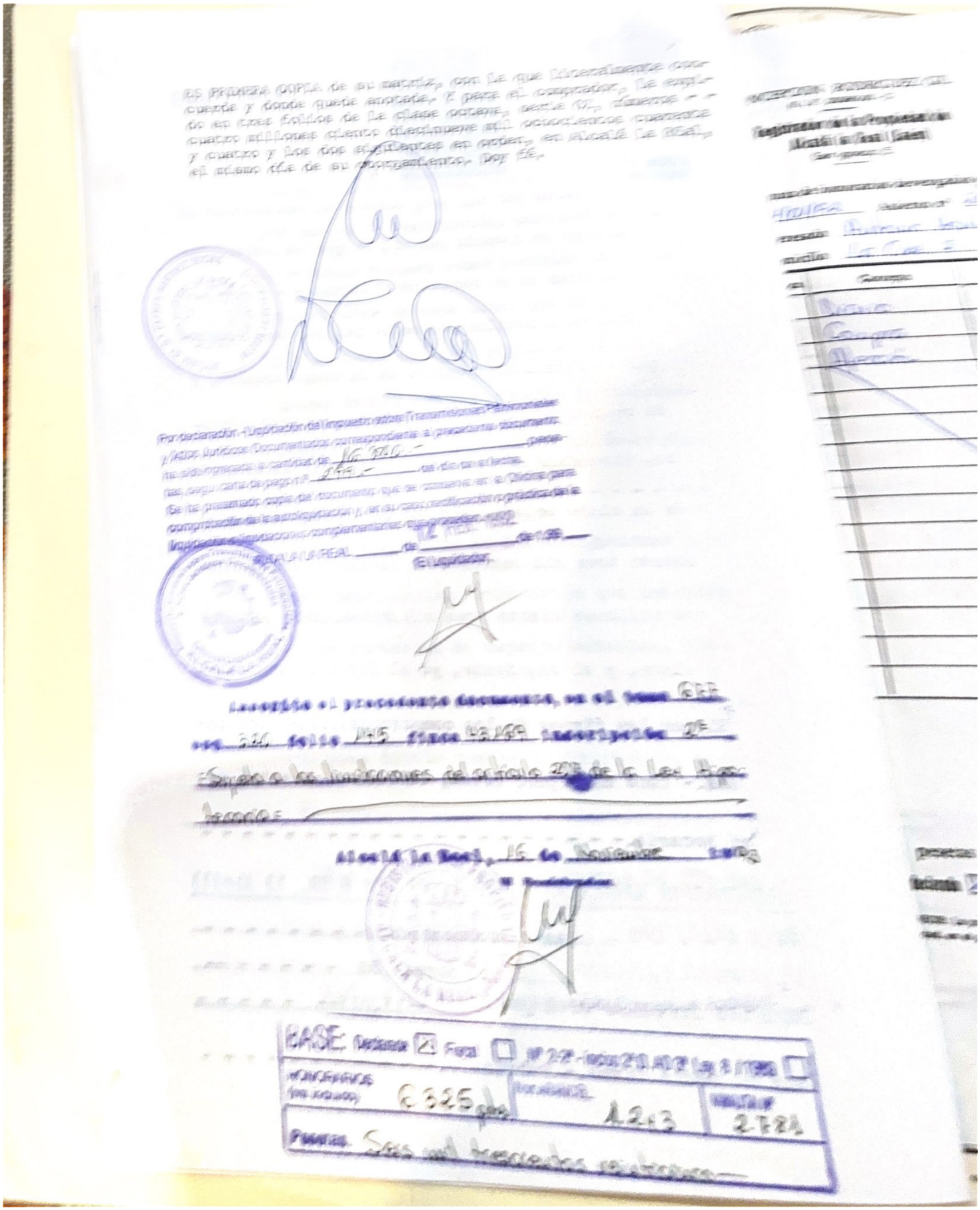
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ALCALA LA REAL (Jaén)

Ldo. Concepción Rodríguez

BASE: Declarada [X] Fiscal [ ] Nº 2-2º - inciso 2º D. AD 3ª Ley 8/1989 [ ]

HONORARIOS (iva incluido)	Nos ARANCEL:	MINUTA Nº
6.325 ptas	1.243	2.781

Pesetas. Seis mil trescientas veinticinco—



MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

(1) DELEGACION DE HACIENDA DE: JAEN
ADMINISTRACION DE HACIENDA U OFICINA LIQUIDADORA: JAEN
Código:

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

600

Espacio reservado para la etiqueta identificativa

(3) DEVENGO: 600101390825 1 — DIA 24 MES 01 AÑO

(4) NUMERO DE SUJETOS PASIVOS: 1

SUJETO PASIVO

N. I. F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL
25930029-J	AGUILERA GARCIA ANTONIO

VIA PUBLICA	NUMERO	ESC.	PISO	PRTA.	TELEFONO
Mures, calle La Cruz	2				

MUNICIPIO	PROVINCIA	CODIGO POSTAL
Alcalá la Real	Jaén	

TRANSMITENTE

N. I. F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL	(6) N.º DE TRANSMITENTES
25800872-R	ROSALES ROSALES JOSE	1

VIA PUBLICA Y NUMERO	MUNICIPIO	PROVINCIA	CODIGO POSTAL
Mures	Alcalá la REal	Jaén	

(7) PUBLICO [X] P — PRIVADO [ ] B

(8) EXPRESION ABREVIADA: T I R I O

(9) CONCEPTO: TransmisióonInmueble Rústico

(10) NOTARIO O FEDATARIO: Carmen Martinez Socias

(11) N.º PROTOCOLO: 46

(12) IDENTIFICACION DEL BIEN OPERACION O ACTO: La Lagartija de la Loma de Mures, de 0'35'66

(13) MUNICIPIO: Alcalá la REal — PROVINCIA: Jaén — CODIGO POSTAL

(15) VALOR DECLARADO: 280.000

(16) Exentos E [ ] No sujetos N [ ]

(17) FUNDAMENTO DEL BENEFICIO FISCAL O NO SUJECION

(18) [ ] LIQUIDACION COMPLEMENTARIA
– N.º PRIMERA LIQUIDACION
– FECHA PRESENTACION

Base Imponible		1	280.000
Reducción	2 %	3	
Base liquidable	1 – 3 =	4	280.000
Tipo		5	6 %
Cuota		6	16.800
Bonificación cuota	7 %	8	
Ingresar	6 – 8 =	9	16.800
		10	
		11	
TOTAL A INGRESAR		12	16.800

SUJETO PASIVO O PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

N. I. F.	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL	TELEFONO	CODIGO POSTAL
25930029-J	AGUILERA GARCIA ANTONIO		

VIA PUBLICA	NUMERO	ESC.	PISO	PRTA.	MUNICIPIO	PROVINCIA
NOTARIA					Alcalá la REal	Jaén

El **sujeto pasivo o presentador** del documento declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original, presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de aquél.

Alcalá la REal, 24 de Enero de 19 92

FIRMA DEL SUJETO PASIVO O PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados — Liquidadora — ALCALÁ LA REAL

INGRESO

Sello: Fecha: Número: Importe:

24/1/92 299 16.800

EDITADO Y DISTRIBUIDO POR EL COLEGIO DE HUERFANOS DE HACIENDA

Carmen Martinez Socias
NOTARIO
N.I.F. 24.143.653-R

Fernando el Católico,15
Alcalá la Real -Jaén-
Telefs 953-580745

Número de Protocolo: 46 Fecha: 24/01/92

Número de Factura: A00047

Cliente: Rosales Rosales José
Domicilio: Mures Alcalá la Real (Jaén)

N.I.F.: 25800872R

Concepto: COMPRAVENTA

Número de Arancel	CONCEPTOS	PESETAS
2	Documentos de cuantía	15.000
	Base 1ª 280.000	
Norma nº 8	Papel	15
	SUMA	15.015
	I.V.A. 13,00% sobre 15.000	1.950
	TOTAL	16.965
	RETENCION 0,00% sobre 0	0
	A PAGAR	16.965

El interesado tiene derecho a impugnar esta minuta ante la Junta Directiva del Colegio Notarial, dentro de 30 días a contar desde hoy, en que se le requiere de pago.

A.la Real , a 24 de Enero de 1.992

NOTARIA DE Dª CARMEN MARTINEZ SOCIAS
ALCALA LA REAL (Jaén)

4.- Contrato de arrendamiento con opción a compra.

PLANOS:

En Mures, Alcalá la Real (Jaén), a 1 de julio de 2023.

REUNIDOS:

De una parte, D. ANTONIO AGUILERA GARCIA, mayor de edad, vecino de Mures, 23686, Alcalá la Real, con domicilio en C/Nicaragua, n°2, y provisto de D.N.I. 25.930.029-J.

De otra parte, D. FRANCISCO SERRANO VALVERDE, mayor de edad, vecino de Alcalá la Real, con domicilio en C/ República Argentina, n°4-3B y DNI: 44252557M.

INTERVIENEN:

El primero actúa como propietario junto con Aurora Garcia Mudarra con DNI 75007208E en comunidad de bienes, y domicilio en Mures, Alcalá la Real, 23686, C/ Nicaragua n°2.

El segundo actúa como administrador de la entidad mercantil Esencia Andalusi Gourmet, SLU., provista de C.I.F°. B-23704828, con domicilio social en Alcalá la Real, 23680, en C/República Argentina n°4, planta 3 puerta B.

Ambas partes reconocen capacidad legal suficiente para llevar a cabo el siguiente contrato de arrendamiento de naves, cobertizo, patio, oficinas y zona de descanso en C/Real 83-23686 Mures, Jaén, con unos 3700 m2 aproximados, con lo cual libre y espontáneamente, MANIFIESTAN:

I- Que D. Antonio Aguilera Garcia y su esposa Doña Aurora Garcia Mudarra (en lo sucesivo "Arrendadora"), son dueños en pleno dominio de 3 naves, cobertizo, zona de descanso, oficinas y patios con 3700 m2 aproximados. Tiene como referencia catastral 23002A040000770001TT.

II- Que la entidad mercantil Esencia Andalusi Gourmet, SLU (en lo sucesivo "Arrendataria"), está interesada en tomar en arriendo el local descrito en la manifestación precedente, para que la parte arrendataria instale en el mismo un almacén de mercancías o actividad acorde con sus epígrafes legales dados de alta, siempre y cuando lo permitan las leyes y las ordenanzas municipales. La parte arrendadora entregará las naves, oficinas y patios según se encuentran actualmente, en buen uso y estado, y todas las obras y mejoras que se realicen serán consultadas y quedaran en beneficio del local sin que esta tenga que abonar nada por ningún concepto a la parte arrendataria.
El arrendador entrega en este acto las llaves del local.

III- El arriendo iniciará su vigencia el día 1 de julio de 2023 y tendrá una duración de 6 AÑOS,(Con opción de compra a los 3 años y a los 6 años) por lo que quedará extinguido por el cumplimiento del término pactado el día 31 de junio del año 2029. Una vez cumplido el plazo, si ninguna de las partes avisa a la otra con, como mínimo, seis meses de antelación su voluntad de rescindir el presente contrato de arrendamiento, este se prorrogará automáticamente por otros 6 años, hasta un máximo de 12 años y despues la renovacion sera cada 2 años automatica,avisando de su continuidad o no con 6 meses de antelacion.

IV- La renta estipulada será de 10.200 EUROS (10.200 €) anuales, que se abonarán por mensualidades adelantadas de ochocientos cincuenta € cada una (850€/mes). Estas cantidades deberán abonarse del día 1 al 5 de cada mes en la cuenta que la arrendadora tiene en UNICAJA, en el número ES15 2103 0379 10 0030000144. Estas cantidades serán incrementadas con el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), al tipo legal que en cada momento designe la ley. Igualmente, se aplicarán las retenciones que según ley fueran aplicables.La cuota de 850 € será incrementada cada año con el IPC legal y en vigor cada año

V- La parte arrendataria deberá realizar un seguro de incendios y de responsabilidad civil de la nave desde el inicio del arrendamiento, que responda ante cualquier posible daño a terceros o a la propia nave. El arrendatario deberá entregar la nave al término del contrato en buenas

condiciones, sin más menoscabo que los producidos por un uso ordenado y adecuado del propio inmueble.

VI- Serán a cuenta del arrendador los gastos propios de su condición de propietario (Impuesto Sobre Bienes Inmuebles), y a cuenta del arrendatario los que se deriven de su condición, tales como gastos de impuestos, cotizaciones y cualquier tipo de exacción que grave el ejercicio de la actividad y en especial los relacionados con el consumo propio de la nave,electricidad,agua,basura,teléfono o cualquier otro suministro o servicio.

VII- El arrendatario deberá obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones administrativas necesarias para el ejercicio de la actividad, no respondiendo el arrendador del incumplimiento de estas obligaciones.

VIII- El impago de la mensualidad, o diferencias por el aumento de la renta por el I.P.C. o de cualquier cantidad que resultare legalmente exigible, dará derecho al arrendador a instar resolución de este contrato de arrendamiento.

IX- Para cualquier disputa o conflicto que pudiera surgir entre las partes en relación con el cumplimiento, incumplimiento o interpretación de este contrato, ambas renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, sometiéndose por tanto a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Alcalá la Real.

X- Este contrato se otorga y pacta con opción a compra y se podra ejecutar a los 3 años o 6 años siguientes por valor de quinientos mil € (500.000€) más IPC que cada año vaya acumulando y más iva o el impuesto vigente en ese momento.Las cuotas se podrán deducir del pago total desde el primer momento a razón de 700€ mes mas ipc acumulado (se descuenta IBI e impuestos que no forman parte del pago principal)

XI- La segunda nave intermedia de las tres de 144m2 aprox, quedará para el arrendador hasta que se ejerza la opción de compra sin que este interfiera en el trabajo del arrendatario.

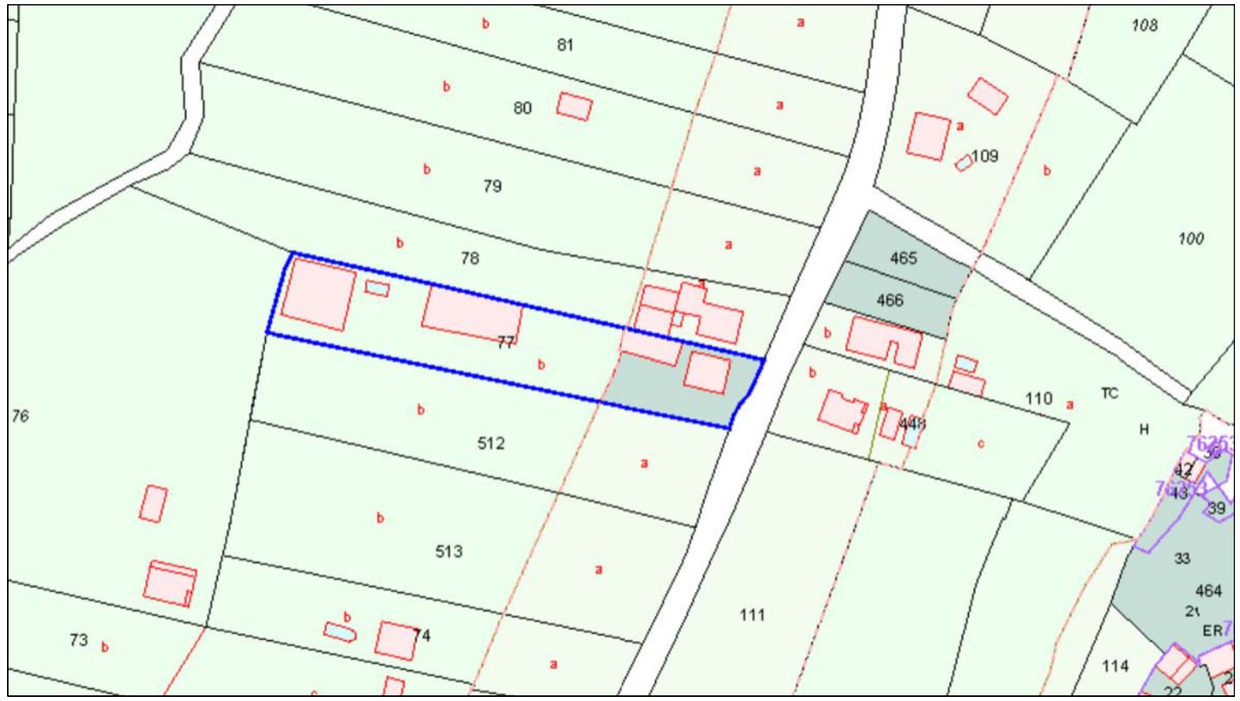
Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato, en duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA

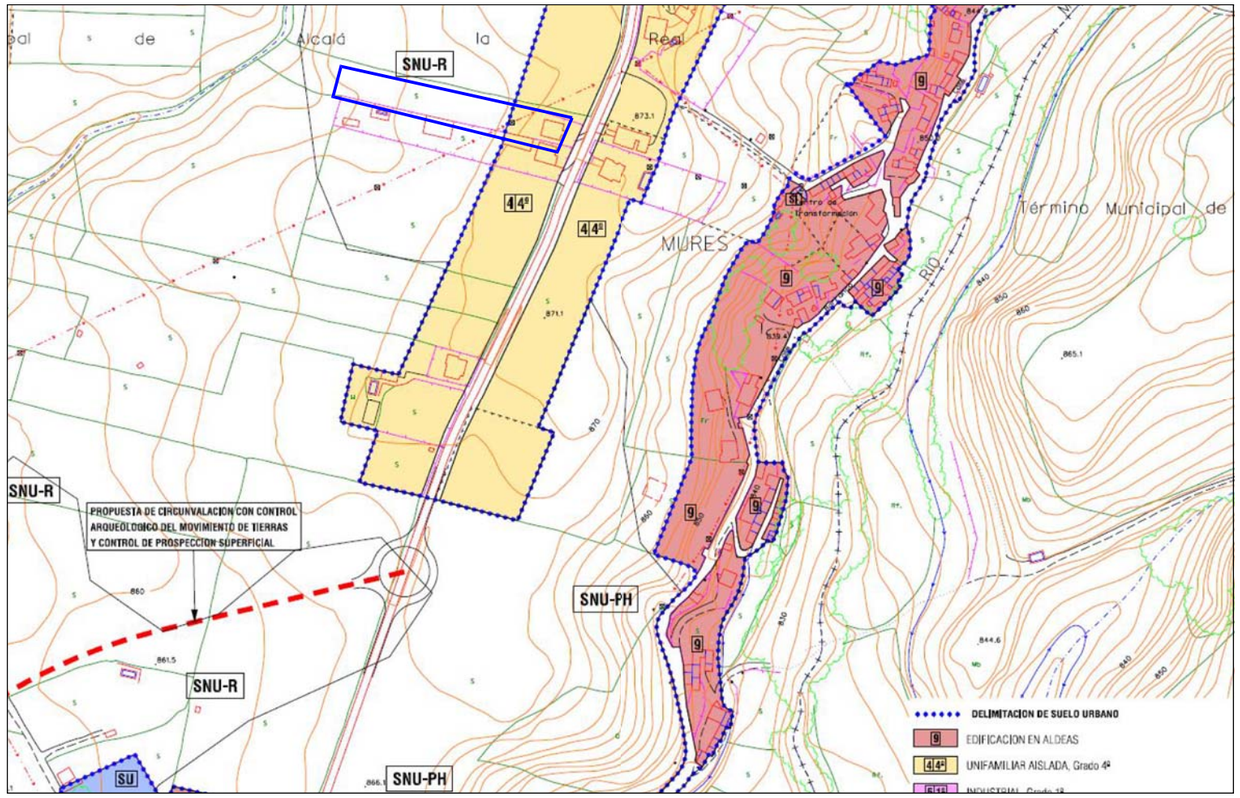
INDICE DE PLANOS

01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
02.- PLANTA GENERAL DE PARCELA.
03.- LOCALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN AFECTADA POR LA ACTIVIDAD.
04.- ESTADO ACTUAL DE NAVE 1 PARA FUTURA MINIALMAZARA.
05.- NAVE-1, IMPLANTACIÓN ZONA DE MINIALMAZARA.
06.- ESTADO ACTUAL DE NAVE 4,PARA FUTURO ENVASADO.
07.- NAVE-4, IMPLANTACIÓN ZONA ENVASADO.
08.- NAVE-1, RED DE SANEAMIENTO ACTUAL Y AMPLIADA.



SITUACION SEGUN CARTOGRAFIA CATASTRAL

SITUACION SEGUN CARTOGRAFIA PGOU



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE EN PARC 77, POL.40

PARAJE EL TESORO DE MURES; PARCELA 77, POLIGONO 40, ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

promotor

ESENCIA ANDALUSÍ GOURMET S.L.U.

plano

SITUACIÓN

VARIAS

JULIO 2025

PLANO Nº

P-1

ANTONIO TORO TRUJILLO. Ingeniero Industrial Nº 892 C.O.I.I.A.OR.

Cmo./ Magdalena, 34
Alcalá la Real (JAÉN) 23.680 TF. 953-584921
e-mail: att@attingenieros.com



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE EN PARC 77, POL.40

PARAJE EL TESORO DE MURES; PARCELA 77, POLIGONO 40, ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

promotor

ESENCIA ANDALUSÍ GOURMET S.L.U.

plano

PLANTA GENERAL DE PARCELA

1/500

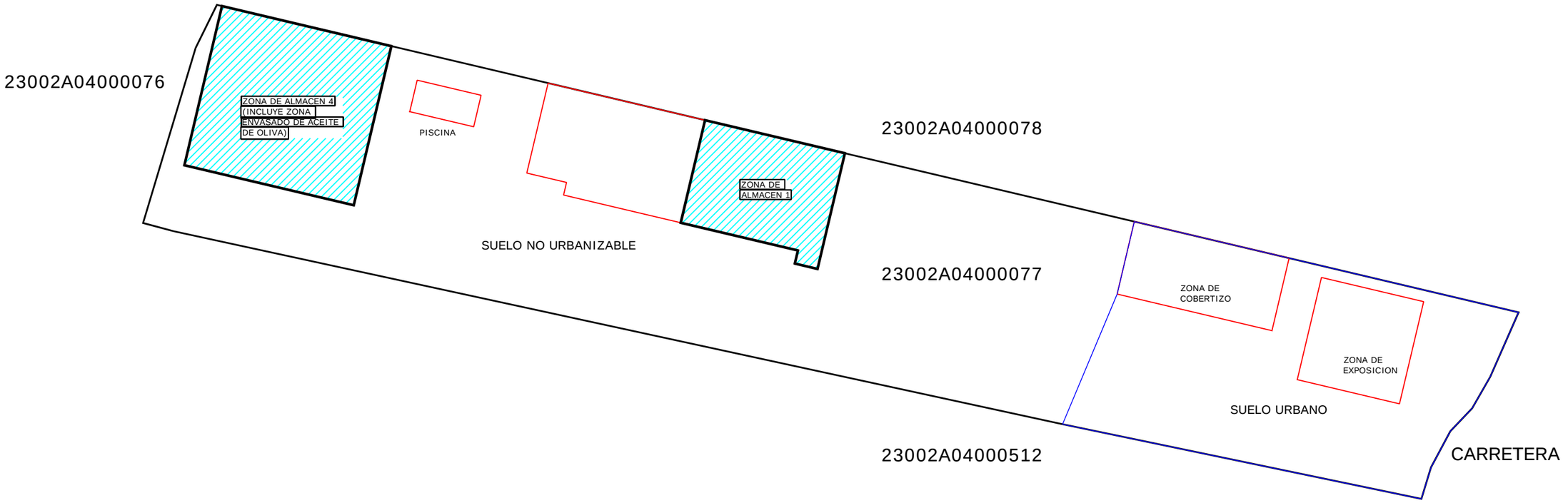
JULIO 2025

PLANO Nº

P-2

ANTONIO TORO TRUJILLO. Ingeniero Industrial Nº 892 C.O.I.I.A.OR.

Cmo./ Magdalena, 34
Alcalá la Real (JAÉN) 23.680 TF. 953-584921
e-mail: att@attingenieros.com







CUADRO DE SUPERFICIES ACTUALES		
	S. UTIL	S. CONST.
PLANTA BAJA		
Almacén 1 o Nave 1	205,79	217,51
Almacén 4 o Nave 4 planta baja	358,18	373,60
Almacén 4 o Nave 4 planta primera	125,59	131,96
Aseo	3,28	4,14
TOTAL	692,84	727,21
SUPERFICIE OCUPADA POR CONSTRUCCION		595,25
Foso exterior para tolva de recepción y limpieza		13,48
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA POR LA ACTIVIDAD		608,73

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE EN PARC 77, POL.40

PARAJE EL TESORO DE MURES; PARCELA 77, POLIGONO 40, ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

promotor

ESENCIA ANDALUSÍ GOURMET S.L.U.

plano

LOCALIZACION DE CONSTRUCCION AFECTADA POR LA ACTIVIDAD

1/100

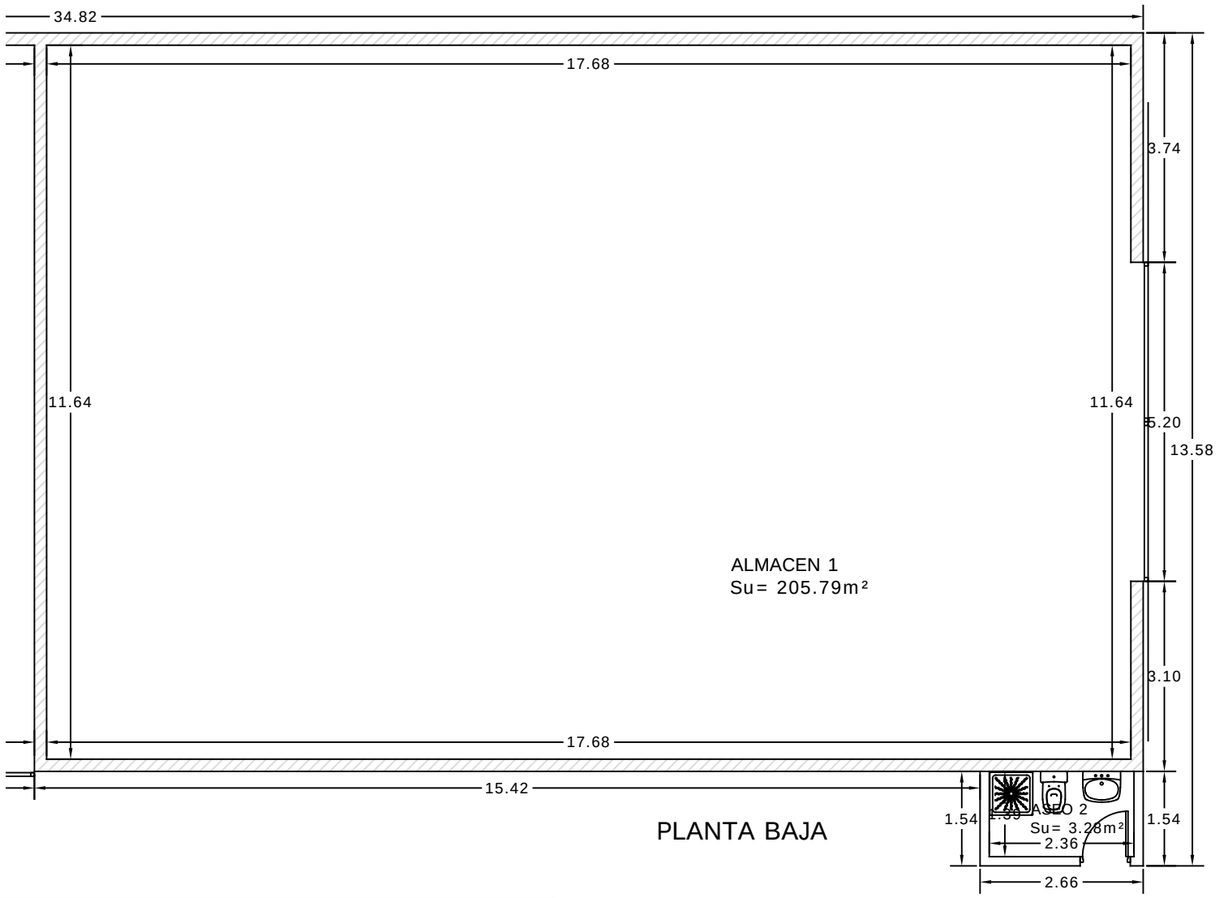
JULIO 2025

ANTONIO TORO TRUJILLO. Ingeniero Industrial Nº 892 C.O.I.I.A.OR.

Cmo./ Magdalena, 34
Alcalá la Real (JAÉN) 23.680 TF. 953-584921
e-mail: att@attingenieros.com

PLANO Nº

P-3



PLANTA BAJA



CUADRO DE SUPERFICIES ACTUALES		
	S. UTIL	S. CONST.
PLANTA BAJA		
Almacén 1 o Nave 1	205,79	217,51
Almacén 4 o Nave 4 planta baja	358,18	373,60
Almacén 4 o Nave 4 planta primera	125,59	131,96
Aseo	3,28	4,14
TOTAL	692,84	727,21
SUPERFICIE OCUPADA POR CONSTRUCCION		595,25
Foso exterior para tolva de recepción y limpieza		13,48
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA POR LA ACTIVIDAD		608,73

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE EN PARC 77, POL.40

PARAJE EL TESORO DE MURES; PARCELA 77, POLIGONO 40, ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

promotor

ESENCIA ANDALUSÍ GOURMET S.L.U.

plano

ESTADO ACTUAL DE NAVE 1 PARA FUTURA MINIALMAZARA

1/100

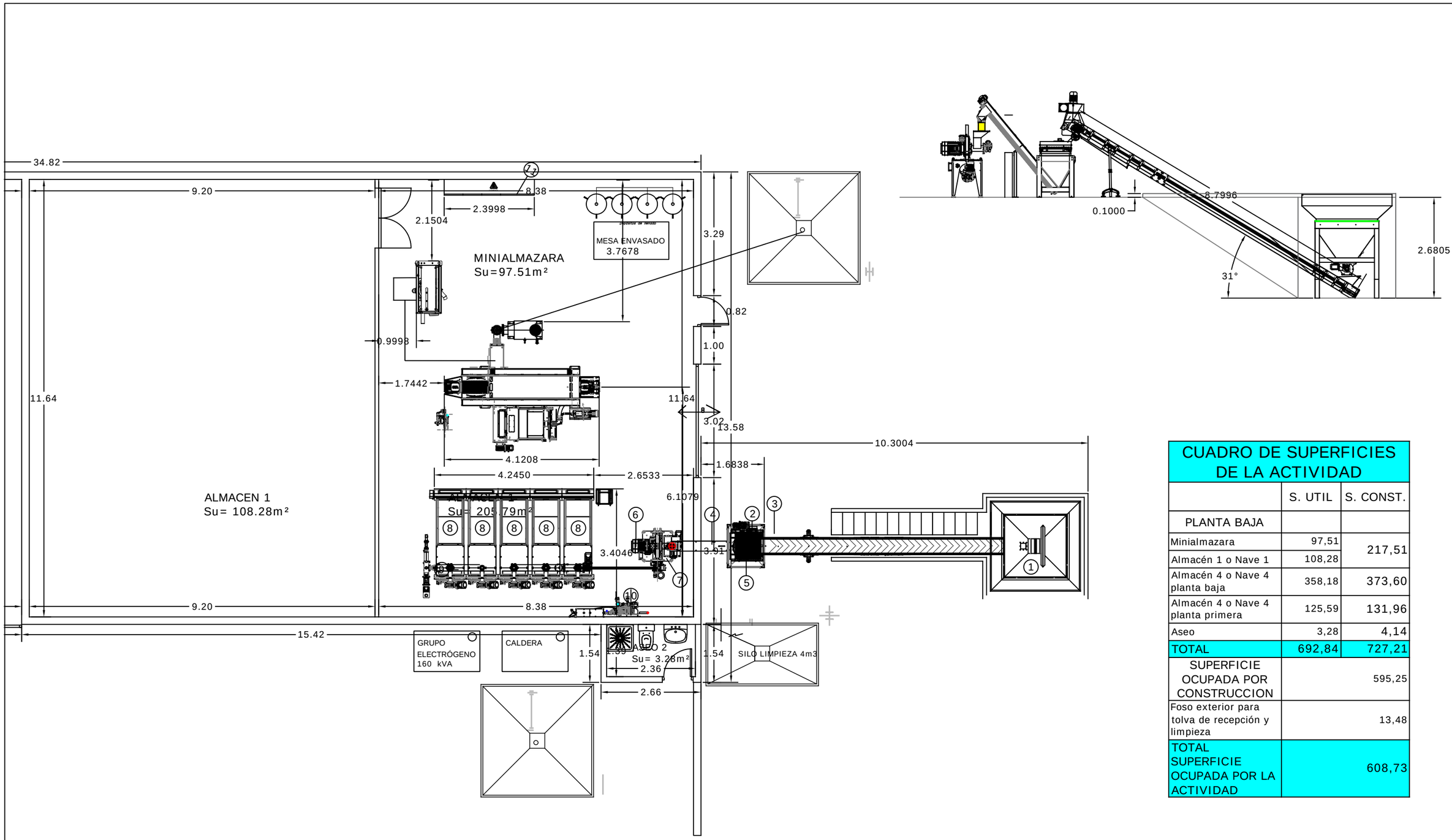
JULIO 2025

PLANO Nº

P-4

ANTONIO TORO TRUJILLO. Ingeniero Industrial Nº 892 C.O.I.I.A.OR.

Cmo./ Magdalena, 34
Alcalá la Real (JAÉN) 23.680 TF. 953-584921
e-mail: att@attingenieros.com



CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ACTIVIDAD

	S. UTIL	S. CONST.
PLANTA BAJA		
Minialmazara	97,51	217,51
Almacén 1 o Nave 1	108,28	
Almacén 4 o Nave 4 planta baja	358,18	373,60
Almacén 4 o Nave 4 planta primera	125,59	131,96
Aseo	3,28	4,14
TOTAL	692,84	727,21
SUPERFICIE OCUPADA POR CONSTRUCCION		595,25
Foso exterior para tolva de recepción y limpieza		13,48
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA POR LA ACTIVIDAD		608,73

LISTA MACCHINE

POSIZ.	Q.Tà	DESCRIZIOMNE
1	1	TRAMOGGIA 10 Q.LI CON DOSATORE
2	1	NASTRO DI CARICO DA 450 L=7350
3	1	DEFOGLIATORE HP4
4	1	ELEVATORE A COCLEA
5	1	PIANO SPIRALATO
6	1	FRANGITORE A COLTELLI
7	1	CAVALLETTO CON MASERO E CON POMPA V15
8	4	GRAMOLE MOD. DYNAMIC DA 750 LT
9	1	POMPA MONO
10	1	PANNELLO TERMICO
11	1	QUADRO ELETTRICO
12	1	VIBROFILTRO

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE EN PARC 77, POL.40

PARAJE EL TESORO DE MURES; PARCELA 77, POLIGONO 40, ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

promotor

ESENCIA ANDALUSÍ GOURMET S.L.U.

plano

NAVE 1, IMPLANTACION ZONA DE MINIALMAZARA

1/100

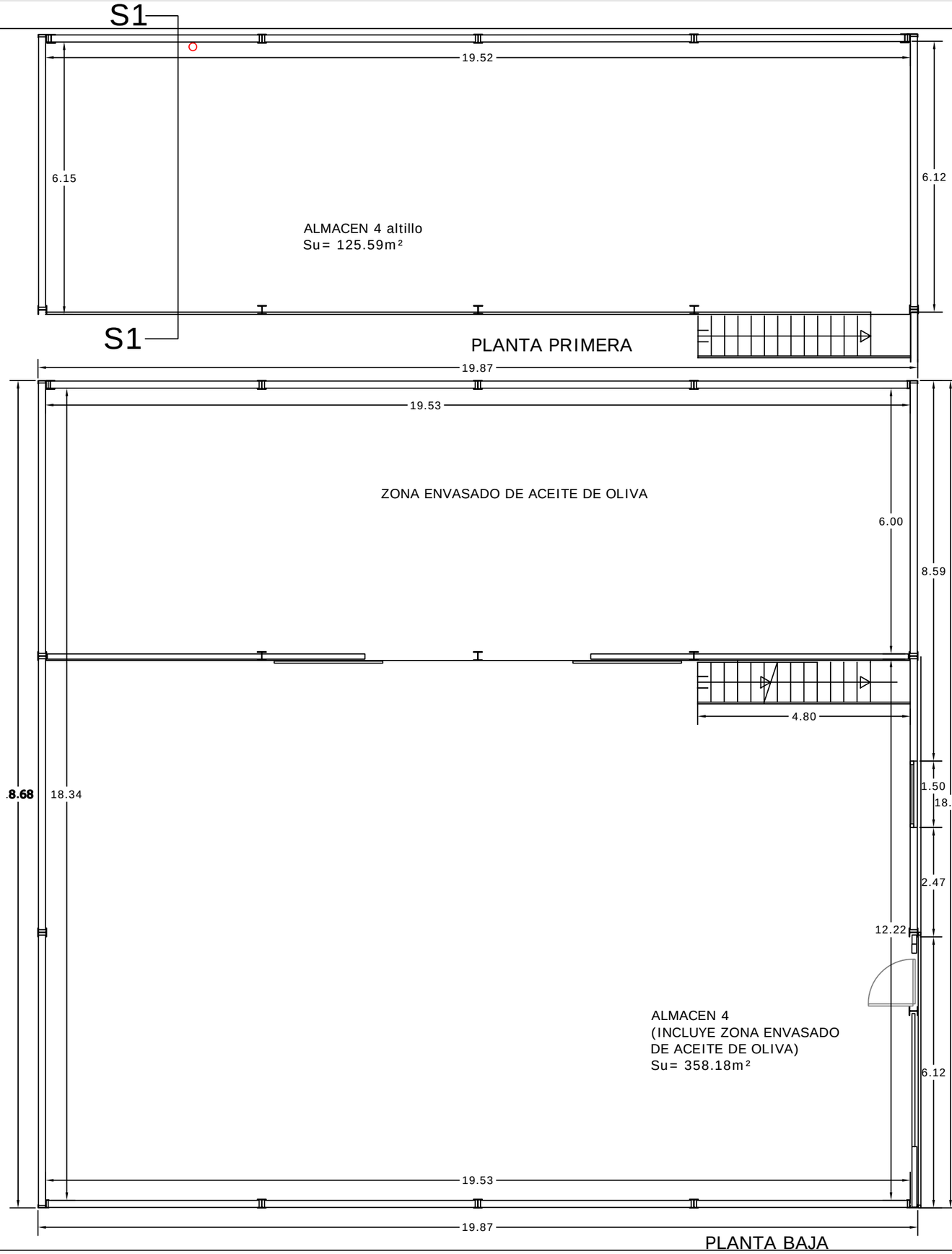
JULIO 2025

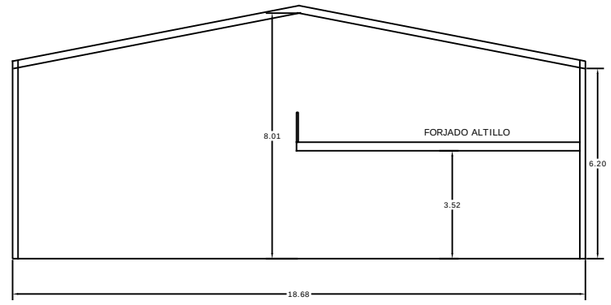
ANTONIO TORO TRUJILLO. Ingeniero Industrial Nº 892 C.O.I.I.A.OR.

Cmo./ Magdalena, 34
Alcalá la Real (JAÉN) 23.680 TF. 953-584921
e-mail: att@attingenieros.com

PLANO Nº

P-5





S1 Escala 1:200

CUADRO DE SUPERFICIES ACTUALES		
	S. UTIL	S. CONST.
PLANTA BAJA		
Almacén 1 o Nave 1	205,79	217,51
Almacén 4 o Nave 4 planta baja	358,18	373,60
Almacén 4 o Nave 4 planta primera	125,59	131,96
Aseo	3,28	4,14
TOTAL	692,84	727,21
SUPERFICIE OCUPADA POR CONSTRUCCION		595,25
Foso exterior para tolva de recepción y limpieza		13,48
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA POR LA ACTIVIDAD		608,73

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE EN PARC 77, POL.40

PARAJE EL TESORO DE MURES; PARCELA 77, POLIGONO 40, ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

promotor

ESENCIA ANDALUSÍ GOURMET S.L.U.

plano

ESTADO ACTUAL DE NAVE 4 PARA FUTURO ENVASADO

1/100

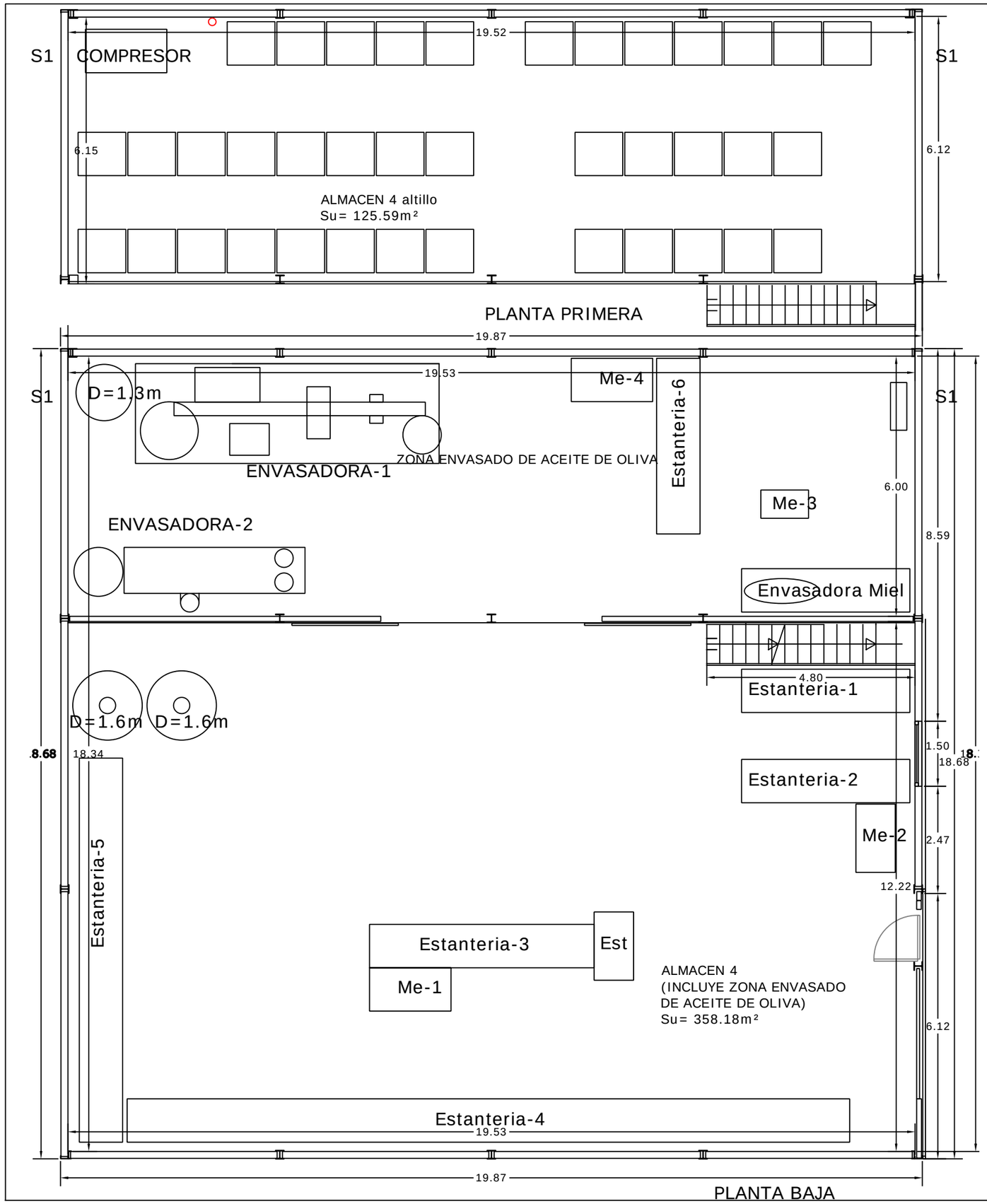
JULIO 2025

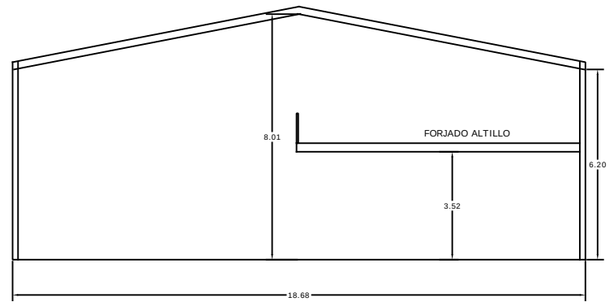
ANTONIO TORO TRUJILLO. Ingeniero Industrial Nº 892 C.O.I.I.A.OR.

Cmo./ Magdalena, 34
Alcalá la Real (JAÉN) 23.680 TF. 953-584921
e-mail: ati@atiingenieros.com

PLANO Nº

P-6





CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ACTIVIDAD

	S. UTIL	S. CONST.
PLANTA BAJA		
Minialmazara	97,51	217,51
Almacén 1 o Nave 1	108,28	
Almacén 4 o Nave 4 planta baja	358,18	373,60
Almacén 4 o Nave 4 planta primera	125,59	131,96
Aseo	3,28	4,14
TOTAL	692,84	727,21
SUPERFICIE OCUPADA POR CONSTRUCCION		595,25
Foso exterior para tolva de recepción y limpieza		13,48
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA POR LA ACTIVIDAD		608,73

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE EN PARC 77, POL.40

PARAJE EL TESORO DE MURES; PARCELA 77, POLIGONO 40, ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

promotor

ESENCIA ANDALUSÍ GOURMET S.L.U.

plano

NAVE 4, IMPLANTACION ZONA DE ENVASADO

1/100

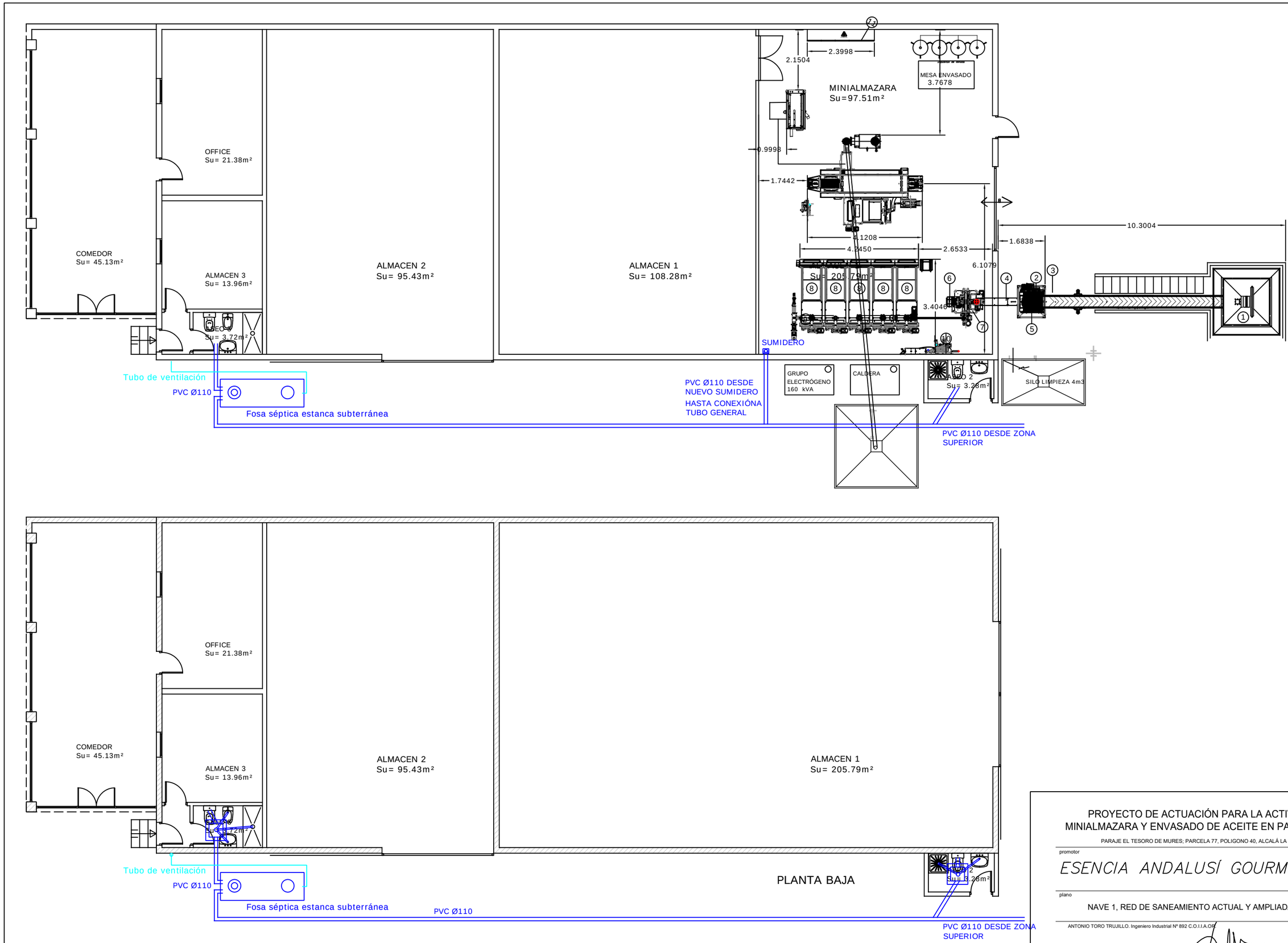
JULIO 2025

PLANO Nº

P-7

ANTONIO TORO TRUJILLO. Ingeniero Industrial Nº 892 C.O.I.I.A.OR.

Cmo./ Magdalena, 34
Alcalá la Real (JAÉN) 23.680 TF. 953-584921
e-mail: att@attingenieros.com



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE MINIALMAZARA Y ENVASADO DE ACEITE EN PARC 77, POL.40

PARAJE EL TESORO DE MURES; PARCELA 77, POLIGONO 40, ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

promotor

ESENCIA ANDALUSÍ GOURMET S.L.U.

plano

NAVE 1, RED DE SANEAMIENTO ACTUAL Y AMPLIADA

1/125

JULIO 2025

PLANO Nº

P-8

ANTONIO TORO TRUJILLO. Ingeniero Industrial Nº 892 C.O.I.I.A.OR.

Cmo./ Magdalena, 34
Alcalá la Real (JAÉN) 23.680 TF. 953-584921
e-mail: att@attingenieros.com