

JUAN MANUEL MANZANO LOZANO

Mayo de 2021



AV
jvallejoarquitectnico

AV
jvallejoarquitectnico

PROYECTO DE ACTUACION PARA ASADERO MERENDERO

Camino de Oria, 86. Parcela 267 del Polígono 13. BAZA

José Francisco VALLEJO CAPARÓS
Arquitecto Técnico y Graduado en Edificación

C/Rubén Darío, 4-1ºB
BAZA(Granada)

Tfno. -958702339
Móvil-616424438

e-mail:
jvallejo@arquitectnicojfv.es

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e27695f041424e7b96cb4b339eb91045001

Url de validación <https://sede.ayuntamientodebaza.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/4972 - Fecha Registro: 30/05/2021 13:10:00



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ASADERO Y MERENDERO EN PARCELA RUSTICA DE BAZA

INDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA
 - 1.1. ANTECEDENTES
 - 1.2. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN
 - 1.3. PROMOTOR DE LA INSTALACION
 - 1.4. AUTOR DEL PROYECTO.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD.
 - 2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - 2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
 - 2.3. Características socioeconómicas de la actividad. NO PROCEDE.-
 - 2.4. Características de las obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
 - 2.5. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS.
 - 3.1. Utilidad pública o interés social de su objeto. NO PROCEDE.-
 - 3.2. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
 - 3.3. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e27695f041424e7b96cb4b339eb91045001

Url de validación <https://sede.ayuntamientodebaza.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/4972 - Fecha Registro: 30/05/2021 13:10:00



y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

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

3.5. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

5. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD. -

6. DOCUMENTACION ACREDITATIVA DE LA RELACION ECONOMICA DE LA PROMOTORA Y LA FINCA RUSTICA. -



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e27695f041424e7b96cb4b339eb91045001

Url de validación <https://sede.ayuntamientodebaza.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/4972 - Fecha Registro: 30/05/2021 13:10:00



1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. ANTECEDENTES

Que es propietario de la Finca Registral Nº14.056 situada en el Camino de Oria 86, correspondiente a la parcela con referencia catastral 18024A013002670000GQ de Baza. Esta parcela se encuentra en Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, Nivel C de Carácter Natural o Rural (Clasificación y Categoría del Suelo) según El Plan General de Ordenación Urbanística de Baza (Granada). Dispone de acceso rodado, de suministro de agua potable, saneamiento, luz y alumbrado público, en el Paraje conocido como Barrio Perchel, con acceso directo por un camino perfectamente señalizado y asfaltado, que entronca el tramo urbano de la Carretera de Murcia con la zona por el denominado Camino de Oria.

En la propiedad indicada se encuentra además de Una vivienda cueva en varias plantas unas placetas delanteras previas al acceso de las dependencias interiores. Estas placetas delanteras según la orografía del terreno se presentan en varios niveles y en ellas existen distintos elementos accesorios provisionales tanto de mobiliario como de obra, dispuestos en forma de jardines, barbacoas, pérgolas, escaleras de comunicación de plantas, cochera y otros elementos diversos. Para la ejecución de las distintas actuaciones se concedió licencia de obras según expediente 11/11 y se presentó el correspondiente Proyecto de Rehabilitación de Casa Cueva en Medio Rural.

1.2. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

En relación al Artículo 42.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se regula la necesidad de la redacción y presentación de un Proyecto de Actuación para la implantación de infraestructuras y servicios en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, se redacta el presente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42.5 y 43 de la mencionada Ley.

El objeto del presente documento es definir LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN LA ZONA DE TERRAZA DELANTERA DE LA VIVIENDA CUEVA EN LA RASANTE MAS BAJA JUNTO AL CAMINO DE ACCESO DE UN SERVICIO DE ASADERO Y MERENDERO a través de las determinaciones del punto 5 del citado artículo de la LOUA.

1.3. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN LA ZONA DE TERRAZA DELANTERA DE LA VIVIENDA CUEVA EN LA RASANTE MAS BAJA JUNTO AL CAMINO DE ACCESO DE UN SERVICIO DE ASADERO Y MERENDERO es promovida por D. Juan Manuel MANZANO LOZANO con domicilio en C/Torre Capel nº2 A. de Baza 18800 Granada y con DNI Nº 74.612.681-Z

1.4. AUTOR DEL PROYECTO

El Proyecto es realizado por José Francisco VALLEJO CAPARROS, Arquitecto Técnico y Graduado en Edificación, Colegiado 1.275 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, con domicilio a efectos de notificación en calle Rubén Darío 4-1ºB de Baza – Granada. Teléfono 616424438 y e-mail (jvallejo@arquitecticojfv.es)



2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Los terrenos afectados, son los asignados a la construcción existente, para UNA VIVIENDA-CUEVA Y COCHERA que se sitúa en el término municipal de Baza, concretamente en el Camino de Oria, 86, a más 3 km del núcleo urbano en el Barrio del Perchel. Se trata de una zona donde este tipo de construcciones son las predominantes en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, Nivel C de Carácter Natural o Rural (Clasificación y Categoría del Suelo) según El Plan General de Ordenación Urbanística de Baza (Granada)., la propiedad que adquiere el promotor es tierra de riego, según los títulos públicos, son dos fincas, la primera Rustica.-Terreno de secano inculdo de 1.071m²; y la segunda Rustica.-Tierra de secano de 1.011m². Tiene una superficie entre las dos, según consta en títulos de propiedad de 2.082 m². Según referencia catastral 18024A013002670000GQ indica que tiene una superficie de 2.033,30m²

Se llega a la finca a través de un camino histórico denominado de Oria, donde se pretende realizar en la zona de terraza delantera de la vivienda cueva en la rasante más baja junto al camino de acceso una Actividad de asadero y merendero, dentro de su propiedad.

2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Los terrenos constituyen una finca rústica de secano, actualmente en uso y explotación. Existen unas dependencias de cueva y un anexo destinado a cochera en un nivel inferior.

Existe una placeta en la parte delantera de la vivienda cueva y distintos niveles de aterramiento según se va subiendo en el talud hasta la zona superior. Se pretende actuar en las dependencias de cueva para dotar a la vivienda cueva de mayor luminosidad y que la placeta delantera aumente la superficie mejorando el acceso y sobre todo su utilización.

La vivienda cueva tiene una antigüedad de 100 años, se excavo en la ladera natural del Barrio del Perchel y consta de dieciséis dependencias y una cochera en el nivel inferior de una planta, existiendo en la zona delantera desde el camino hasta la placeta delantera UNA TERRAZA a una rasante más alta del camino y un poco más baja que la de la placeta delantera, con una superficie de 102,74m². En esta zona es donde se pretende realizar la actividad de ASADERO Y MERENDERO.

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

La actividad proyectada se enmarca dentro de la actividad 13.45 del Anexo I de la Ley GICA Freidurías, asadores, hamburgueserías y cocederos y Elaboración de comidas preparadas y para llevar. No se necesita realizar ningún tipo de inversión pues toda la infraestructura que se requiere ya se encuentra realizada actualmente, y por lo tanto ni en obra ni en servicios para la actividad hay que realizar ninguna inversión.

La zona de terraza donde está ubicada ya tiene sus accesos y horno de leña para el asadero, así como zona de cámaras y acopio de leña, junto al mobiliario de obra para estancia controlada, es una actividad ligada a la naturaleza de la finca y su carácter rústico o NO URBANIZABLE

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES.

Como se ha indicado anteriormente en la actualidad la zona donde se va a realizar la actividad de Asadero y Merendero, se encuentra realizada, presentando su acceso desde la entrada principal por una escalera lateral, para acceder a la terraza de la zona delantera donde se encuentra el horno de



leña, neveras de acopio de bebidas y productos cárnicos, acopio de leña, diferentes mostradores portátiles.

Se instalarán a lo largo de la terraza en su zona central varias mesas de obra para el uso de clientes que quieran degustar de los productos in situ, aunque la finalidad de la venta de los productos se pretende que sea a domicilio.

Esta terraza que forma el primer desnivel del talud y que se realizaron con muretes de obra de bloques de hormigón armados y rellenos, solera de hormigón armado con mallazo y terminación con maestreado y enfoscado de cemento y barandillas de protección de forja y madera como elementos de seguridad y salud. Tiene esta Terraza una superficie construida de 102,74m².

2.5 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Como se especifica en la LOUA, una vez que sea aprobado al presente Proyecto de Actuación se pedirá licencia urbanística municipal con un plazo inferior a un año desde la fecha de aprobación. Por tanto las obras han de empezar con un plazo inmediato desde la concesión de licencia.

Dado el tamaño de la obra se prevé que su ejecución dure un plazo inferior a cinco días laborales.

Como se especifica en la LOUA, una vez que sea aprobado al presente Proyecto de Actuación el tiempo máximo para la solicitará licencia urbanística municipal a la que acompañará Proyecto de Actividad, será de un año.

Una vez obtenida la licencia urbanística correspondiente como la infraestructura ya está realizada y no necesita realizar obra ninguna, se puede iniciar el desarrollo de la actividad.

3. JUSTIFICACIÓN DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS.

3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.

No ha lugar ninguna declaración de utilidad pública o interés social, al tratarse exclusivamente de la iniciación de una actividad de asadero y merendero con comida para llevar, implantada en una zona de terraza en la parte delantera de la parcela rustica, donde se realizó la reforma de la vivienda-cueva existente y de todo el acondicionamiento de su zona exterior, incluidos el acceso y la placeta delantera, según licencia otorgada por el Ayuntamiento de Baza según el expediente 11/11 de fecha 4 de Marzo de 2.011 y el proyecto redactado por Baza Arquitectura y Urbanismo SLP y visado correspondiente con fecha 8 de Febrero de 2.011.

El titular del proyecto de actuación tiene como actividad principal la venta ambulante en ferias y Fiestas de la provincia de Granada y poblaciones próximas, como se puede comprobar en el reconocimiento de Régimen Autónomo de trabajadores por cuenta ajena.

3.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.

Al tratarse de una actividad para asadero y merendero, no tiene ninguna viabilidad económica financiera, definida claramente, que no sea la propia del desarrollo de un negocio familiar para poder obtener los ingresos necesarios para el mantenimiento del núcleo familiar.

Uno de los objetivos básicos de este tipo de actividad, es el autoempleo. El promotor y su familia viven en torno a la actividad y la proyectan en el futuro para sus descendientes. Cuidando y reinterpretando periódicamente las demandas del mercado del ocio, adaptando las instalaciones a los cambios, la duración de la actividad es ilimitada, según funcionamiento y beneficios a obtener.



El plazo de duración de la calificación urbanística de terrenos, legitimadora de la actividad, no existe. No se pretende hacer ninguna actividad que no sea la mencionada, luego no existe ninguna legitimación para la calificación de los terrenos que no sea la de no urbanizables en los que existe una actividad ligada a la naturaleza de los terrenos.

3.3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Por muy pequeño, que sea un pueblo, cada vez es más difícil encontrar en suelo urbano, las ofertas de un paraje natural, sus sonidos, aromas, silencios, son imposibles disfrutarlos en cualquier medio urbano y es desde esta singularidad, donde radica la oferta y en sí misma la actividad a desarrollar. Hoy, tenemos que ofertar desde nuestra comarca, para que podamos en ella asentarnos de forma digna, todos los servicios de un mundo moderno del siglo XXI, de los que todos los españoles y europeos disfrutamos y particularmente desde nuestra singularidad, ofertando servicios a los usuarios de la zona y sobre todo al disponer en su propiedad de toda la infraestructura montada y no poder ejercer su actividad habitual, debido a la pandemia que se introducido en nuestras vidas, el inicio de esta actividad en su propiedad en la parcela rustica que dispone, facilita su implantación al realizarse totalmente al aire libre, sin problemas de ventilación y acumulación de personas, mejorando los servicios de comida para llevar y a domicilio a los residentes de la zona y de todo el municipio.

Se justifica el proyecto por tanto desde esa singularidad, compatible con el medio rural, del que vive y se alimenta y al que hay que proteger, para que nos siga generando plusvalías, que permita asentar a la población al "terruño" y sobre todo amplíe los servicios de la zona para todos sus usuarios aprovechando la experiencia del promotor en este tipo de servicios.

3.4. COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Toda la intervención cumple con los requisitos urbanísticos y con los parámetros que el Plan General de Ordenación Urbanística de Baza proponen para desarrollo de actividades en suelo no urbanizable, pues no se trata de alterar ni de aumentar los inmuebles ya existentes y solo se va a ubicar la actividad a desarrollar en una zona de terraza ya creada al aire libre, por lo que ni aumenta superficie construida ni genera nuevas distancias a linderos o edificaciones próximas, pues la propiedad se encuentra asentada en la zona desde hace más de 100 años.

Se encuentra situada en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, Nivel C de Carácter Natural o Rural (Clasificación y Categoría del Suelo) según El Plan General de Ordenación Urbanística de Baza (Granada). Dispone de acceso rodado, de suministro de agua potable, saneamiento, luz y alumbrado público

3.5. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Se trata de la implantación de una actividad en una parcela rústica donde ya existen una vivienda cueva y zona de ensanches, y en un Barrio histórico denominado El Perchel donde los asentamientos de este tipo son los tradicionales y ya tienen creados unos asentamientos tradicionales desde hace bastante tiempo, pero al no realizarse ningún tipo de edificación, no se va a aumentar en ningún momento los asentamientos que ya existen y por lo tanto la creación de núcleo de población que ya dispone.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e27695f041424e7b96cb4b339eb91045001

Url de validación <https://sede.ayuntamientodebaza.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/4972 - Fecha Registro: 30/05/2021 13:10:00



4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

El promotor asume las obligaciones correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable. Si le fuera de aplicación, que en este caso no lo es, asumiría el pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Así mismo y según lo dispuesto en el Artículo 42 apartado D de la LOUA el promotor se compromete a solicitar licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación.

5. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD. -

La actividad principal y motor de todo el proyecto, será el desarrollo de un asadero y merendero de comida para llevar y servir a domicilio, que se ofertaran de forma individual, colectiva o por grupos. Las comidas a realizar se podrán degustar in situ de forma muy controlada y con la capacidad de la zona a disponer y sobre todo en mayor medida de forma preparada con todas las medidas de higiene para servir a domicilio o para llevar desde el lugar de la actividad mediante su recogida.

Se les hará una amplia oferta gastronómica, que pasara por los productos cárnicos de todo tipo característicos de la zona que se sirven y generan por los productores de la comarca.

La promotora justifica la ubicación de la actividad en suelo no urbanizable, en base a la existencia de toda la infraestructura necesaria en una parcela rustica de su propiedad, que en la actualidad y por las condiciones que nos marca la pandemia, está siendo utilizada de forma habitual por su familia, y por la necesidad de generar alguna fuente de ingresos que desde el comienzo de esta situación no ha podido realizar.

6. INFORME DESCRIPTIVO SOBRE EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD AGRICOLA ACTUAL DE LA FINCA PROPIEDAD DE LA PROMOTORA. -

En la actualidad en la finca donde se quiere iniciar la actividad de Asadero y Merendero, existen implantados diferentes zonas ajardinadas y la plantación de diversos árboles frutales que mejoran y dan vida a la parcela y al uso residencial que genera la existencia de una vivienda cueva totalmente acondicionada para su aprovechamiento de forma habitual, por parte de sus propietarios.

Al disponer de varias terrazas a distintos niveles permite disfrutar de unas vistas y aprovechamiento de la naturaleza en todas sus facetas, y por lo tanto al utilizar la terraza que se encuentra junto al camino de acceso y a la rasante más baja, permite conectar con el camino de acceso en su parte más exterior sin tener que pasar los usuarios al interior del resto de las dependencias a no ser que se la autorice por parte del promotor.

Por otro lado, la cría de animales de granja de forma controlada podrá mejorar de forma natural los servicios prestados en la actividad a desarrollar.

Baza a 27 Mayo de 2021

Fdo. José Francisco Vallejo Caparrós

