



Memoria

PROYECTO DE ACTUACIÓN
PARA CONSTRUCCIÓN DE GASOLINERA
Y PLANTA DE RECICLAJE

INDICE_ CONTENIDOS DEL PROYECTO

0. PREÁMBULO	2
0.1. DATOS GENERALES	4
1. MEMORIA DESCRIPTIVA	5
1.1 AGENTES	5
1.2 INFORMACIÓN PREVIA	6
2. MEMORIA CONSTRUCTIVA	10
2.1. SISTEMAS DE ACABADOS	10
2.2. SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES	10
2.3. COORDENADA UTM 30 - ETRS89	14
3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	15
4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACION	22
5. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA	26
6. CUMPLIMIENTO DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	30
7. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD	32
8. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA	35
9. INFORME COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA	36
10. PLANOS	37

0. PREÁMBULO

La mercantil TROPI INVERSIONES SEXITANAS SL, domiciliada en Málaga, está interesada en la instalación de una gasolinera en el paraje denominado LOMA GRANAILLO, con el fin de servir como zona de uso e interés público y la instalación de una pequeña edificación para dar servicio a los usuarios de dicha estación de servicio.

Con ello se realizará el servicio demandado a lo largo del trayecto de la A44 a su paso por Almuñécar, ubicándose en un lugar que pretende mejorar el aspecto de la zona al incluir en su entorno una plantación de mangos así como zonas anexas a la misma para aparcamiento temporal de vehículos y una planta de reciclaje.

Antecedentes urbanísticos

Actualmente la zona de actuación se incluye dentro del ámbito de Suelo no Urbanizable del término municipal de Almuñécar, lo que conlleva la redacción del presente documento con el fin de especificar la concesión de uso para una serie de actividades económicas en este suelo, vinculadas a su vez a la explotación de regadío de mangos existente.

Contenido del Proyecto de Actuación

El contenido del Proyecto de Actuación conforme la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 42.5, determina los siguientes aspectos:

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:
- 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.
 - b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la calificación 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.

0.1. DATOS GENERALES

Fase de proyecto:	ÚNICA
Título:	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE GASOLINERA Y PLANTA DE RECICLAJE
Emplazamiento:	Taramay, Polígono 26 Parcela 34 LOMA GRANAILLO Escriturada como Loma del Gato, fincas 836 y 5567 Ref. Catastral: 18018A026000340000EL Almuñécar, Granada

Usos del edificio

Uso principal del edificio:

<input type="checkbox"/>	residencial	<input type="checkbox"/>	turístico	<input type="checkbox"/>	transporte	<input type="checkbox"/>	sanitario
<input checked="" type="checkbox"/>	comercial	<input type="checkbox"/>	industrial	<input type="checkbox"/>	espectáculo	<input type="checkbox"/>	deportivo
<input type="checkbox"/>	oficinas	<input type="checkbox"/>	religioso	<input type="checkbox"/>	agrícola	<input type="checkbox"/>	educación

Usos subsidiarios del edificio:

<input type="checkbox"/>	residencial	<input type="checkbox"/>	Garajes	<input type="checkbox"/>	Locales	<input type="checkbox"/>	Otros: Oficinas
--------------------------	-------------	--------------------------	---------	--------------------------	---------	--------------------------	-----------------

Nº Plantas	Sobre rasante	1	Bajo rasante:	0
------------	---------------	---	---------------	---

Superficies

superficie total construida s/ rasante	68,00 m ²	superficie total parcela	10.999 m ²
--	----------------------	--------------------------	-----------------------

superficie total construida b/ rasante	0,00 m ²	presupuesto ejecución material	0,00 €
--	---------------------	--------------------------------	---------------

Superficies por usos

superficie total construida residencial	0,00	superficie construida terciario	0,00
superficie construida trasteros	0,00	Superficie construida oficinas	0,00
superficie total construida garaje	0,00	Superficie construida otros	0,00

Estadística

nueva planta	<input checked="" type="checkbox"/>	rehabilitación	<input type="checkbox"/>	vivienda libre	<input type="checkbox"/>	núm. viviendas	0
legalización	<input type="checkbox"/>	reforma-ampliación	<input type="checkbox"/>	VP pública	<input type="checkbox"/>	núm. locales	0
				VP privada	<input type="checkbox"/>	núm. plazas garaje	0

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

Promotor:	Datos	TROPI INVERSIONES SEXITANAS		
	CIF	B 18651257		
	Dirección	C./ Sancha Lara, 13, 1º derecha	C.P.: 29.015	MÁLAGA
Representante	Datos	Juristo Fonollá Díaz		
	NIF	23.792.283 W		
	Dirección	C./ Sancha Lara, 13, 1º derecha	C.P.: 29.015	MÁLAGA

Equipo Redactor:	Datos	IC2 Asesoramientos Técnicos		
	CIF	B 92572551		
	Dirección	Camino de la Térmica nº 28, Portal 5, 3º C	C.P.: 29.004	MÁLAGA

Arquitecto:	Nombre y apellidos	JOSE Mª LÓPEZ JIMENEZ		
	Nº de colegiado	4.682 habilitado	NIF	44297019 P
	Colegio	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA		
	Dirección fiscal	C/ Reyes Católicos, 20 [ALBOLOTE]- Granada.	625830724 Tlf contacto	

Antecedentes y condicionantes de partida:	Se redacta la presente memoria técnica a fin de definir las características necesarias para proceder a describir las actuaciones :
	<ul style="list-style-type: none"> - En cuanto a separación de cauces de la Cuenca afectada - Depuración de aguas - Efectos nocivos para el Medio Ambiente <p>El presente encargo busca realizar unas actuaciones que se adapten a las condiciones físicas y medioambientales, en la medida de lo posible según la Normativa vigente.</p>

Emplazamiento:	Polígono 26 Parcela 34 Loma Granaillo, Almuñécar, GRANADA Ref. Catastral: 18018A026000340000EL
----------------	---

Entorno físico:	La parcela donde se ubica la intervención presenta bastante desnivel, y se caracteriza por definirse por una geometría muy irregular; sus dimensiones quedan debidamente especificadas en el Documento nº 1 de Planos, en el plano nº:01., correspondiente a "Situación y Parcela Acotada", teniendo el solar forma regular, de 10.634 m ² según catastro, el cual con nueva medición y deslinde se ha superficializado en 10.999 m ² .
-----------------	---

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. Definición de Actuaciones.

El presente documento está encaminado a explicar las actuaciones para realizar obras de implantación y construcción de una gasolinera en la parcela ubicada en Taramay, junto a la salida de la Autovía del Mediterráneo A-44, situada en la Loma Granaillo, en el municipio de Almuñécar, así como recuperar parte de la plataforma superior para utilizarla como planta de reciclaje de residuos de construcción con separación de los mismos

La aplicación de la Normativa Sectorial, implica que la situación del edificio planteada deberá alejarse del cauce hidráulico en aquellos puntos por donde este discurre, prestando especial atención a las zonas de servidumbre.

La propuesta pretende acreditar las actuaciones mediante la generación de una estación de servicio-venta con los dispensadores de gasolina necesarios y conectada con una zona de reciclado de residuos de construcción a la que sirva como punto de repostaje.

Por ello de un lado se procederá a realizar un movimiento de tierras que elimine todas aquellas tierras procedentes del vertido de rellenos derivados de excavaciones y escombros de la construcción de la autovía. Una vez realizada la base alcanzando el firme adecuado, se ubicará la gasolinera respetando todos los cauces y caminos según establece la Normativa vigente (ver planos donde queda acotada la distancia) así como planteando en la zona superior con acceso independiente la plataforma de reciclaje.

Junto a estas actuaciones se ejecutará una plantación de mangos, siempre fuera de zona de servidumbre de los cauces que mejore las prestaciones del terreno.

La zona de reciclado tiene un acceso existente pero para la plataforma de la gasolinera se procederá con :

Infraestructura

El acceso se realizará mediante un carril de desdoblamiento, en el cuál los puntos clave se resolverán del siguiente modo:

Marco de hormigón armado, de sección transversal 3,00 x 3,00 m y de longitud total 15,00 m. sobre una losa superior de espesor 30 cm, una losa inferior de espesor 50 cm y unos hastiales (muros laterales) de espesor 30 cm cada uno. El armado de la losa superior de hormigón #12 cada 20 cm, el armado de la losa inferior de hormigón #16 cada 30 cm. El armado de los hastiales será el vertical de redondos del 12 cada 20 cm (ambas caras) y el horizontal de redondos del 8 cada 20 cm (ambas caras). El marco será de hormigón prefabricado.

Paso superior. Tendrá una longitud de 20,00 m y una anchura de 7,00 m (6,00 m para la calzada y 0,50 m a cada lado para la colocación de la barrea de protección. Se dispondrá un estribo de hormigón armado in situ a cada lado de 1,35 m de ancho y de 1,20 m de alto. Estos estribos van pilotados (2 pilotes de diámetro 850 mm y de longitud 15 m en cada estribo. Sobre los estribos se disponen vigas prefabricadas de 70 cm de canto en forma de T invertida tipo SP-70 apoyadas sobre neoprenos (se han calculado unas 12 vigas prefabricadas) que salvan la luz del puente. El tablero

es de canto 50 cm y es de hormigón armado in situ y es un tablero tipo vigas-losa, es decir, que incorpora las vigas prefabricadas en su canto. Sobre este tablero se dispondrá la capa de aglomerado correspondiente.

Depuración

En dicha estación de servicio, se producirán dos tipos de aguas residuales procedentes de las aguas negras y grises:

- Las **aguas negras**, derivadas de los aseos y tomas interiores, se recogerán y canalizarán hasta una fosa séptica previa depuración. Se plantea como solución alternativa el conducir esta agua depurada a la red a través de un conducto. Dada la escasa cantidad de agua, **estimada** en un máximo de 8000 litros/día (equivalente a un caudal de 0.20m³/h y a la carga de 40 habitantes equivalentes) no se prevé problema en desalojarla al cauce próximo una vez depurada.

La llegada al cauce se producirá en el punto de vertido indicado en documentación gráfica mediante una arqueta previa de rotura de presión, y diferentes tramos donde se romperá la carga.

- Las **aguas grises**, de pluviales, recogidas fuera de la zona de aparcamiento se conducirán al cauce natural del barranco, manteniendo las pendientes existentes de evacuación.

- Las **aguas grises** procedentes de la lluvia que se encuentren dentro del ámbito del **área de los dispensadores** se enmarcarán con una línea de agua, por la posibilidad de tener contenido en hidrocarburos. Esta superficie se encontrará cubierta por una pérgola así que se estima en poca cantidad el volumen de agua a desalojar, concretándose en una media de 50 litros mensuales por lo que se dispone un depósito de 100 litros para tener así suficiente dimensión.

Este depósito, que recoge aguas hidrocarburadas procedentes de la zona de repostaje y descarga, será estanco. El volumen será de 100 litros, justificado como ya se ha dicho porque la zona estará totalmente cubierta (se considera 50 litros mensuales de forma ocasional por agua de baldeo) y no existe agua de lluvia que entre a ella.

Las aguas procedentes de la lluvia de las zonas exteriores se evacuarán por pendiente natural, existiendo una línea de agua para protección del acceso a zonas donde pudiese contaminarse con hidrocarburos (ya se ha comentado que dicha zona estará cubierta). Se ha estimado en todo caso la existencia de un exceso de 50 litros en el volumen de litros considerado en dicho depósito estanco.

La zona donde se ubican las bocas de llenado de los depósitos se ejecutará sobreelevada del nivel de circulación de vehículos, protegida con un bordillo y cubierta para evitar entrada de agua de lluvia. La evacuación del agua que penetre se procederá a conectar con la red de aguas hidrocarburadas derivadas de la zona de dispensadores.

Abastecimiento

Se procederá a tomar agua de préstamo de pozos, que provienen de la acequia de riego utilizándolas para el cultivo de mangos. Para ello se establecerá un depósito para este fin de 27.000 litros. Para esta agua de regadío se tiene acuerdo de cesión desde la comunidad de regantes, adjuntando certificado de dicha comunidad.

Por otra parte se dará servicio de suministro de agua potable por empresa acreditada (se adjunta contrato con empresa de suministro de aguas depuradas autorizada) con un depósito para el almacenamiento de la carga suficiente para responder a las necesidades de la estación de servicio. Se estima esta carga, a fin de concretarse en el proyecto de ejecución, en 8000 litros/día. Considerando siempre una previsión por exceso en el depósito para evitar problemas de suministro (se colocará un depósito de 40.000 litros).

En lo que respecta a la planta de reciclaje, se instalará un depósito de 10.000 litros para el baldeo de la plataforma cuando sea necesario, pues los aseos serán compartidos con los de la estación de servicio.

Plantación de regadío (Mangos)

La superficie total de la plantación será de 2864 m² en la franja próxima al cauce y de 360 m² en el talud de separación de la plataforma superior e inferior. Se tiene la intención de plantar 420 mangos de la variedad Osteen. La parcela no se encuentra abancalada pero se tiene la intención de llevar a cabo con la construcción de banales con un ancho medio de 2 metros y talud medio de 2,5 m de altura aproximadamente.

Dicho mangos tendrán una separación entre ellos de 3 metros, según figura en proyecto de transformación agrícola firmado por Carlos Ferrón Calabuig, colegiado número 2982 del colegio de ingenieros agrónomos.

Para regular el almacenamiento de agua se construirá que es necesario un depósito de 54m³. Se prevén dos depósitos de 27m³ una en la zona superior y otro en la inferior para controlar el riego por goteo que se implante, con cierto margen sobre el volumen necesario.

Las necesidades de agua que exige el mango no son exactamente conocidas y varían con las condiciones climáticas y edáficas. En cuanto a calidad, el mango es mucho menos exigente que el aguacate, soportando mejor la salinidad.

Se admite que el mango precisa menos agua que el aguacate, pero no se sabe exactamente cuanta menos. Las diferencias estimadas por diversos autores varían entre el 20 y el 40 %, por tanto, si para el aguacate en la costa del sol son necesarios de 6000 a 8000 m³/Ha y año, para el mango podría ser suficiente en torno a 4000–5700 m³/Ha y año de agua, en la costa mediterránea andaluza.

1.2.2. Informe de afecciones.

Tal y como se ha descrito en el punto anterior, se tendrán en cuenta todas las necesidades requeridas por las Administraciones competentes en la materia.

En este caso se procede a separar la edificación desde el cauce de la cuenca la distancia exigida de al menos 5 metros de policía, según regula la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Se procederá a separar el acceso más de 50 metros desde la rotonda de salida de la Autovía, según regula el Ministerio de Fomento.

Se procederá a separar la edificación más de 50 metros desde la rotonda de salida de la Autovía.

De otra parte y para cumplir con la Normativa Sectorial, se destinará una zona de parcela para proceder a realizar cultivo de frutales, con lo que se mejorarán las condiciones estéticas de la zona.

1.2.3. Fechas de Trabajos.

En principio, a expensas de la redacción del Proyecto Básico y Ejecución así como de la tramitación de la documentación pertinente, para el desarrollo de la gasolinera y la urbanización colindante, se establece el siguiente plan de trabajos:

FECHA DE INICIO	Marzo 2018	
FECHA DE FINAL	Junio 2019	
ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	(1 mes)	
ESTRUCTURA	(2 meses)	
TERMINACIONES	(15 días)	
PUESTA EN MARCHA Y ENTRADA EN SERVICIO	(15 días)	

Este programa general se detallará en cuanto se conozcan las determinaciones del Proyecto de Ejecución de Obra.

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1. SISTEMAS DE ACABADOS

Edificación

La edificación contendrá los requerimientos y necesidades que le permitan un uso y condiciones aceptables para su seguridad habitabilidad, así como todos aquellos elementos necesarios que permitan adaptarla al medio existente. Para ello se utilizarán materiales procedentes de la zona (ladrillo, mortero para enfoscado, etc..)

Urbanización

El área urbanizada partirá de la modificación del espacio para adaptarlo a la circulación de vehículos ligeros y pesados, así como para facilitar el acceso a la gasolinera. Sus acabados se plantearán en base a un estudio de las necesidades propias de este tipo de tráfico pero sin producir grandes cambios en el entorno que se encuentra.

La plataforma de reciclaje se tendrá una zona de descarga de contenedores desde donde se clasificarán y llevarán a la zona trituradora y reciclado de los productos.

Se solicita la ubicación de especies vegetales protegidas para su recolocación fuera del área de actuaciones.

2.2. SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

Edificación

Se utilizará un sistema de depuración de agua y generación de la misma, acorde con las necesidades del entorno en que se encuentra y la Normativa vigente.

Sistema de depuración.

El sistema de depuración tendrá varios apartados:

- Depuración de aguas fecales.
- Depuración de aguas de limpieza de la tienda.

Para los trabajos de depuración se aporta ficha técnica del sistema elegido:



El sistema se compone de una **DEPURADORA POR FANGOS ACTIVOS DE BAJA CARGA** (AIREACIÓN PROLONGADA) con decantador, compresor, parrilla de difusores y sistema de recirculación de fangos, que reúne las siguientes características:

Función:

- Eliminación de material orgánica (DBO5).

Características:

- Equipo fabricado en PRFV (Poliéster Reforzado con Fibra de Vidrio) con resinas ortoftálicas.
- Rendimiento de eliminación de materia orgánica (DBO5) = 80 - 90%.
- Sistema de aporte de oxígeno y homogenización del licor mezcla a través de compresor y parrilla de difusores de burbuja fina en EPDM.
- Decantador compacto y sistema de recirculación de fangos activos a través de bomba sumergida.
- Tubuladuras de entrada y salida en PVC.
- Acceso a través de boca de registro con tapa en PRFV.
- Toma en boca de registro para instalación de tubo de ventilación.
- Toma para instalación de tubo de admisión de aire.
- Cáncamos para elevación de tanque.
- Instrucciones de instalación, mantenimiento y operación de la planta.

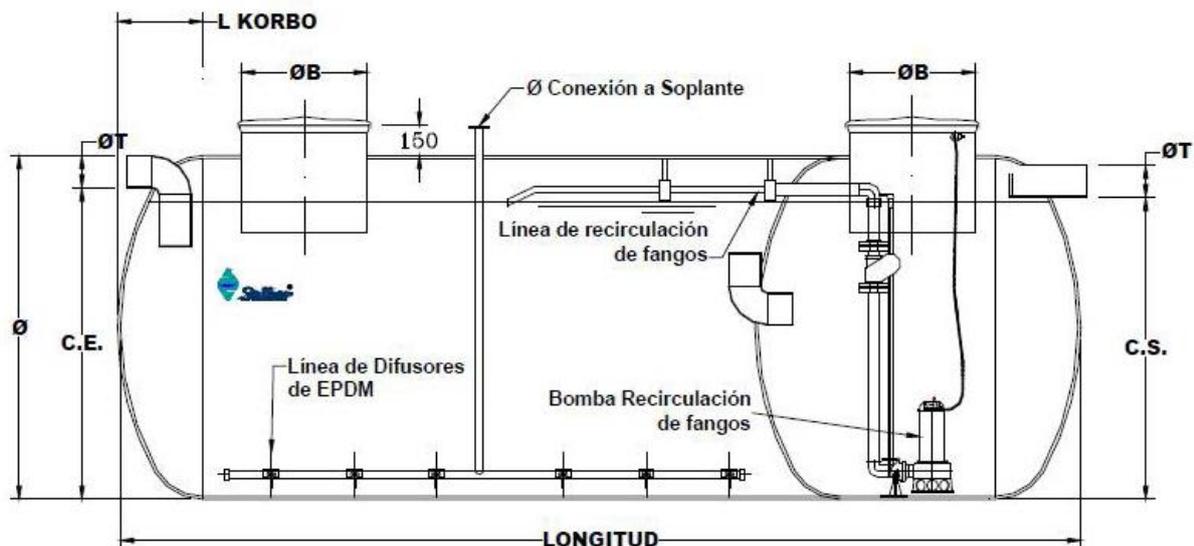
Componentes:

- Grupo electrosoplante de canal lateral (funcionamiento silencioso), con filtro de aire, manguito antivibratorio, válvula de regulación de caudal y manómetro de control de aporte de aire al sistema.
- Distribuidor de aire, formado por tubo colector acoplado a parrilla de difusores de PVC con membranas de EPDM de burbuja fina de 63 x 1.180 mm.
- Decantador compacto y sistema de recirculación de fangos activos a través de bomba sumergida.
- Cuadro eléctrico en caja metálica para protección, con arranque directo a 380 V, pulsadores y pilotos de señalización de marcha y parada en la tapa, transformador de tensión 220/380 24 Vs, para circuito de mando. Interruptor general, fusibles de fuerza, mando y circuito de alarma. Relés, contactores y demás mecanismos electromecánicos necesarios para el correcto funcionamiento de la planta depuradora.

Para el control del agua se usará un **CAUDALÍMETRO** con las siguientes características:

Diámetro nominal	DN25 a DN500
Presión nominal	PN10 (145 PSI) a PN16 (232 PSI). Bajo pedido hasta PN 40 (580 PSI)
Conexión tubería	Bridas DIN 2633,
Cuerpo	Acero al carbono
Carcasa del convertidor	Recubrimiento de aluminio
Recubrimiento interior	Goma dura (PTFE opcional)
Electrodos de medición	Acero inoxidable AISI 316L (Hastelloy opcional) 2 x medida / 1 x indicación de tubería vacía / 1 x tierra

Rango de flujo	0,1 a 10 m/s
Precisión	0.25% del valor medido en rango de 0.5 a 10 m/s 1% del valor medido en rango de 0.1 a 0.5 m/s
Temperatura almacenaje	0° a 45° C
Temperatura de trabajo	-10° ~ +90° C para recubrimiento de goma dura -30° ~ +150°C para recubrimiento de PTFE
Voltaje	230 V AC (Opcional 24 V AC o 12/24 V DC)
Consumo	10 VA máx.
Salidas	1x programable multifuncional (pulsos, estado), aislada (relé, carga 125 V ~ /1A ó 30V/2A) 1x programable multifuncional (pulsos, estado), aislada (transistor NPN, carga 30V / 50mA máx.) 1x analógica activa programable (0-20mA / 4-20mA carga \square 500 \square) 1x RS232 Comunicación RS232, teclado, pantalla gráfica retroiluminada permanentemente (SMS vía módulo GSM interno opcional) Datalogger con capacidad de grabación hasta 100 muestras Protección IP67 (sensor) IP65 (convertidor)
Carga máxima	10000 litros/día (50 hab.equiv.).



Sistema de captación de agua.

El sistema de captación tendrá varios apartados:

- Aguas procedentes de acequias de riego y/o pozos para baldeo y riego de zonas verdes.
- Aguas grises para baldeo y riego de zonas verdes.
- Aguas procedentes de empresa autorizada a depósito

El cálculo de la edificación se ha estimado de 40 habitantes equivalentes, realizado para una carga de 200litros/día x habitante.

En nuestro caso al tratarse de una gasolinera cuyo uso va a ser reducido por parte de los clientes, se procede a plantear dicho consumo con una estimación de 25 litros/día por persona, sobre un número de 320 usuarios diarios que harán uso de la gasolinera.

De otra parte, se empleará un sistema de bajo consumo de agua en inodoros y lavabos a fin de minimizar el consumo de la misma. Al tratarse de agua certificada por empresa homologada no se considera necesario su tratamiento pues se dará servicio desde un depósito estanco cuya agua como ya se ha dicho viene certificada y homologada por empresa.

Se considera que el volumen de vertido anual será de 2.920.000 litros, al cual aplicando un coeficiente de reducción de un 10% por la estacionalidad del funcionamiento de la estación de servicio, podríamos mantener una previsión de 2.628.000 litros anuales. Dicho coeficiente viene expresada y calculado desde la siguiente tabla:

CALCULO DEL VOLUMEN DE AGUA

El cálculo de la edificación se ha estimado de 40 habitantes equivalentes, realizado para una carga de 200litros/día x habitante.

En nuestro caso al tratarse de una gasolinera cuyo uso va a ser reducido por parte de los clientes, se procede a plantear el consumo de 25 litros/día por persona, estimando un número de 320 usuarios diarios que harán uso de la gasolinera, como ya se ha comentado.

Habitantes Equivalentes		Estimación Usuarios Gasolinera	Coeficiente de la	Valor Habitantes Equiv.	TOTAL CAUDAL
Número habitantes	Caudal l/día			Número de Usuarios	Caudal l/día
40	200	0,125		320	25
					8000
Número habitantes	Caudal l/año			Número de Usuarios	Caudal l/año
40	73000	0,125		320	9125
					2920000
		Rendimiento Estacional			litros/año
		90%			2628000

Por tanto se elige un equipo de depuración para una carga contaminante de al menos 8.000 litros/día.

Urbanización

El área urbanizada se adaptará a la topografía existente eliminando las zonas de relleno, procedente de escombros principalmente, que perjudican notablemente el medio natural en el cual se encuentra la actuación y regenerando la zona con cultivos tropicales de regadío.

2.3. COORDENADA UTM 30 - ETRS89

	UTM30		ETRS89	
	COORD X	COORD Y	COORD X	COORD Y
PUNTO DE VERTIDO	x=441055.0568	y=4068349.2773	440943,5	4068143,36
PUNTO DE CONTROL	x=441095.7408	y=4068388.9700	440984,19	4068183,06
MARCO 01	x=441009.3051	y=4068396.6254	440897,75	4068190,71
MARCO 02	x=441006.8511	y=4068394.2005	440895,29	4068188,29
MARCO 03	x=441019.6746	y=4068385.8896	440908,12	4068179,98
MARCO 04	x=441017.3558	y=4068383.5983	440905,8	4068177,69
ESTRIBOS 01	x=441041.4289	y=4068391.4055	440929,87	4068185,49
ESTRIBOS 02	x=441068.7140	y=4068387.1055	440957,16	4068181,19

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados

El emplazamiento de la zona se sitúa en el paraje denominado “Loma del Gato”, dentro del municipio de Almuñécar. La zona donde ubicar la actuación se emplaza en la cota 251, ya que se ejecutará una plataforma en esa cota aproximadamente para determinar la zona de trabajo.

La ubicación trata de situarse en las cercanías de la zona de una colina artificial y de montes privados. Se encuentra a 2,9 kilómetros del casco urbano de Almuñécar. Se trata de una zona que será acondicionada por la propiedad en el resto de parcelas colindantes, que ofrece una zona rural muy escarpada, con explotación agrícola parcial de tropicales en regadío compatibilizando con el uso principal.

Con este Proyecto se pretende ofrecer un servicio público carente en la zona, ya que el municipio de Almuñécar, uno de los más grandes de la provincia, no dispone de este tipo de oferta en la inmediación de la Autovía A44, así como de dar servicio a los vehículos que transitan esta vía.

Su privilegiada situación geográfica le convierte en un excelente mirador, hacia el mar Mediterráneo, favoreciendo la mejora del servicio de repostaje en el tránsito por dicha vía hacia el resto de municipios del entorno y hacia las provincias de Málaga y Almería, vía principal de la red circulatoria.

De otra parte mejora la oferta de plantas de reciclaje para residuos de construcción de la zona proponiendo un sistema de reciclado.

La zona se encuentra muy bien comunicada por carretera con diferentes municipios siendo la distancia al núcleo urbano de Almuñécar, al que pertenece, como ya se ha dicho, de 2,9 kilómetros, sumando en la zona la cercanía de poblaciones como Salobreña o la pedanía de La Herradura, y Motril, y su conexión a Granada capital con una distancia de unos 56 kilómetros a través de la autovía A-44.

El acceso rodado a las infraestructuras se realizaría mediante la conexión de la A-44 ya comentada, a través del desvío hacia Almuñécar por la salida de Taramay, en el PK 313, para después coger el desvío de cien metros, que nos conduce directamente hasta la estación de servicio, con los límites de la propiedad, y que se encuentra asfaltada y en buen estado y comunicando el mismo camino con el acceso a la planta de residuos, cuyo acceso es independiente totalmente.

El conjunto de instalaciones a construir previstas que constituyen la Zona objeto del presente Proyecto de Actuación se sitúan dentro de la totalidad de la finca catastral número 34 sita en el Polígono 26 de la Loma del Granaillo (LOMA DEL GATO) con las fincas 836 y 5567, del Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica de Almuñécar (Granada), con una superficie total real de la zona de actuación de 10.999 m².

El Proyecto de Actuación que nos ocupa tiene como objeto la ejecución de una zona de estación de servicio que comprende un edificio de planta baja de 68 m², así como una cubrición de la zona de dispensadores. En el entorno se sitúan espacios de aparcamiento y esparcimiento, con acceso desde el camino exterior procedente de la rotonda y continua hacia las parcelas superiores con un tramo de camino rural hasta la zona más alta de la plataforma donde estará la planta de reciclaje.

La superficie total construida de las instalaciones a ejecutar asciende a la totalidad de 68 m².

Todo ello según la descripción de instalaciones y usos que se detalla a continuación:

Edificio	Zona Superficie (m²)
Estación de servicio	68 m ²

Zonas al aire libre

Zona de dispensadores con cubierta volada y abierta	207m ²
---	-------------------

Caracterización física y jurídica

La parcela 34 del Polígono 26 (referencia catastral 18018A026000340000EL) donde se quieren desarrollar las instalaciones presentan una topografía irregular conformando una zona de meseta más o menos llana donde se va a ubicar la edificación anexa a la gasolinera, muy próxima al acceso.

Hacia la parte Norte de la parcela la topografía se hace más pronunciada con zonas de fuerte pendiente en ladera y hacia el Sur se encuentran zonas de barranco que derivan hacia el cauce natural existente.

La vegetación actual de los terrenos no edificados y de más pendiente de la parcela objeto de la actuación es el cultivo de regadío, que con un proyecto de transformación agrícola se incorpora el cultivo del mango para dotar a la instalación de un espacio integrado a nivel paisajístico, que en este caso dispondrá de una explotación intensiva de regadío mediante goteros.

La superficie total de la parcela en la cual se tiene la intención de plantar mangos de la variedad Osteen corresponde con las laderas para permitir mejorar la estabilidad del terreno. En la parcela se tiene la intención de llevar a cabo la construcción de bancales con un ancho medio de 2 metros y talud medio de 2,5 m de altura aproximadamente.

Actualmente la parcela se encuentra sin abancalar, sin cultivar y sin desbrozar. Aunque se pueden encontrar algunos árboles dispersos que no han recibido ningún tipo de tratamiento durante su cultivo ni ninguna técnica de plantación, por lo que está gran parte por eliminar.

En Andalucía, las plantaciones de mangos suelen estar ubicadas en laderas a una altura comprendida entre 0 y 350 m. Sobre el nivel del mar, siempre buscando las orientaciones sur, sureste y suroeste. Las superficies productoras no son muy grandes, oscilando entre unos pocos árboles y 2 hectáreas por propietario. La evolución en los últimos años es muy elevada, ya que se ha producido prácticamente un boom en la superficie plantada. Esto es debido a la facilidad en algunas técnicas de cultivo y a las exigencias climáticas en cuanto a temperaturas.

El mango se caracteriza por la gran cantidad de cultivares existentes. En un principio en la costa mediterránea se extendieron las variedades: Irwin, Keitt, Kent, Lippens, Osteen, Sensation, Tolbert, Tommy Atkins y Zill destacándose en la actualidad como variedades más importantes comercialmente: Tommy Atkins, Osteen y Keitt.

El futuro del mango en España es la producción de fruta de calidad, para así poder competir con las grandes potencias mundiales exportadoras de mangos. Para ello deben plantarse cultivares de buena calidad gustativa y recoger sus frutos maduros en árbol. Lamentablemente, se presentan muchos casos de frutos afectados de pulpa blanda.

El mango (*Mangifera indica* L.), es originario del sudeste asiático, desde la India a las Filipinas, según algunos autores en una región fronteriza entre la India y Birmania, dentro del área de los monzones, situada en las faldas de la cordillera del Himalaya.

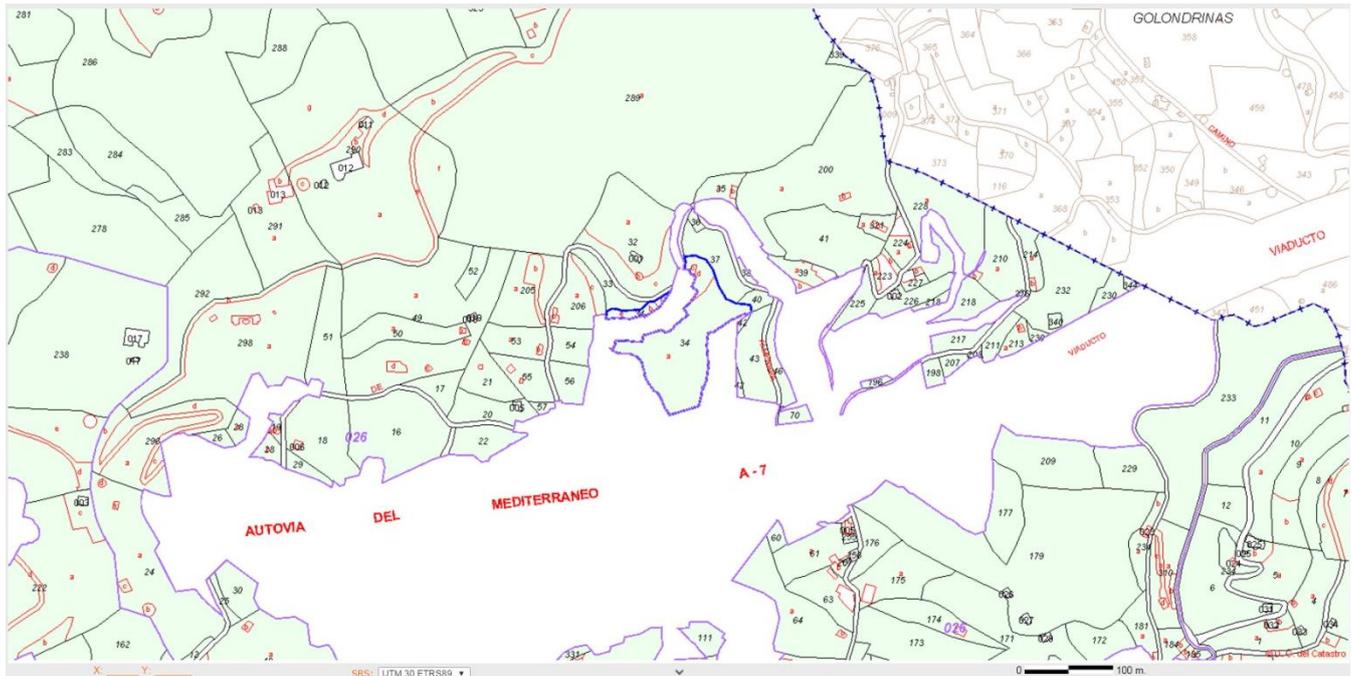
Se trata de una planta cultivada desde hace 4000 años, como lo prueba el hecho de que en los libros de los Vedas, redactados entre el 1500 y el 200 a. C., se hable ya del mango,

La extensión y orografía de la parte de finca donde se proyecta la nueva edificación permite el trazado de senderos peatonales para los que su recorrido completo no sea un impedimento a las personas que presentan problemas de movilidad.

La Normativa Urbanística de aplicación vigente son las Normas Subsidiarias de Almuñécar, aprobadas el 22 de enero de 1992 y publicado en el BOP (Boletín de la Provincia) de fecha 9 de enero de 1.988 para lo que le es de aplicación, así como la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 17 de Diciembre).

La totalidad de los terrenos y construcciones afectados objeto de la actuación solicitada son de titularidad privada siendo el propietario el promotor del presente Proyecto de Actuación.

Se adjunta a continuación el plano de la ficha catastral de la parcela objeto de la intervención solicitada:



Características socio-económicas

La actuación que se trata de desarrollar no supone una gran inversión ni un proyecto de envergadura que pudiera repercutir en las características socio-económicas de la zona donde se ubica. Sin embargo, la actual situación de crisis estructural que se sufre define este tipo de actuaciones como muy positivas tanto para las características económicas del municipio a nivel de hacienda pública local, así como para los puestos de trabajo potenciales y de servicios que pudiera generar.

Hay que tener en cuenta que el municipio de Almuñécar, a través de la plataforma SIMA, define las siguientes características económicas:

Extensión superficial. 2015	83,3
Perímetro. 2015	54.746,1
Altitud sobre el nivel del mar. 2015	14
Coordenadas del núcleo principal. 2015	36.735689,-3.697169
Número de núcleos que componen el municipio. 2016	3

Población

Población total. 2016	27.397
Población. Hombres. 2016	13.589
Población. Mujeres. 2016	13.808

Población en núcleos. 2016	25.486
Población en diseminados. 2016	1.911
Porcentaje de población menor de 20 años. 2016	18,82
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2016	21,00
Incremento relativo de la población en diez años. 2016	4,31
Número de extranjeros. 2016	5.416
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2016	Reino Unido
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2016	19,79
Emigraciones. 2015	1.358
Inmigraciones. 2015	1.057
Nacimientos. 2015	181
Defunciones. 2015	239
Matrimonios de distinto sexo. 2015	82

Sociedad

Centros de Infantil. 2015	14
Centros de Primaria. 2015	7
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. 2015	4
Centros de Bachillerato. 2015	2
Centros C.F. de Grado Medio. 2015	2
Centros C.F. de Grado Superior. 2015	1
Centros de educación de adultos. 2015	1
Bibliotecas públicas. 2015	2
Centros de salud. 2015	1
Consultorios. 2015	2
Viviendas familiares principales. 2011	10.119
Viviendas destinadas a alquiler. 2015	5
Viviendas destinadas a la venta. 2015	0
Viviendas rehabilitadas. 2015	8
Transacciones inmobiliarias. 2016	633
Número de pantallas de cine. 2016	2

Economía

Agricultura

Cultivos herbáceos

Superficie. 2015	7
Principal cultivo de regadío. 2015	Plantas ornamentales
Principal cultivo de regadío: Has. 2015	4
Principal cultivo de secano. 2015	-
Principal cultivo de secano: Has. 2015	0

Cultivos leñosos

Superficie. 2015	2.635
Principal cultivo de regadío. 2015	Chirimoyo
Principal cultivo de regadío: Has. 2015	1.142
Principal cultivo de secano. 2015	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de secano: Has. 2015	96

Establecimientos con actividad económica

Sin asalariados. 2015	1.177
-----------------------	-------

Hasta 5 asalariados. 2015	766
Entre 6 y 19 asalariados. 2015	83
De 20 y más asalariados. 2015	31
Total establecimientos. 2015	2.057
Principales actividades económicas	
Transportes	
Vehículos turismos. 2015	11.197
Autorizaciones de transporte: taxis. 2016	23
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2016	140
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2016	80
Vehículos matriculados. 2015	722
Vehículos turismos matriculados. 2015	420
Otros indicadores	
Número de cooperativas creadas. 2015	1
Oficinas de entidades de crédito. 2015	16
Consumo de energía eléctrica (Endesa). 2016	109.696
Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa). 2016	58.159
Líneas telefónicas de la compañía Telefónica. 2013	9.960
Líneas ADSL en servicio de la compañía Telefónica. 2013	3.523
Turismo	
Hoteles. 2016	20
Hostales y pensiones. 2016	19
Plazas en hoteles. 2016	3.772
Plazas en hostales y pensiones. 2016	548
Mercado de trabajo	
Paro registrado. Mujeres. 2016	1.526
Paro registrado. Hombres. 2016	1.362
Paro registrado. Extranjeros. 2016	302
Contratos registrados. Mujeres. 2016	5.764
Contratos registrados. Hombres. 2016	7.169
Contratos registrados. Indefinidos. 2016	389
Contratos registrados. Temporales. 2016	12.524
Contratos registrados. Extranjeros. 2016	1.793
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres. 2016	30
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres. 2016	24
Hacienda	
Presupuesto de las Corporaciones locales	
Presupuesto liquidado de ingresos. 2015	-
Presupuesto liquidado de gastos. 2015	-
Ingresos por habitante. 2015	-
Gastos por habitante. 2015	-
IRPF	
Número de declaraciones. 2014	9.555
Rentas del trabajo. 2014	97.561.406
Rentas netas estimación directa. 2014	8.928.719
Rentas netas estimación objetiva. 2014	7.096.227
Otro tipo de rentas. 2014	7.743.164
Renta neta media declarada. 2014	12.698,01
Catastro inmobiliario	

IBI de naturaleza urbana. Número de recibos. 2016	45.654
IBI de naturaleza rústica. Número titulares catastrales. 2016	4.819
Número de parcelas catastrales: Solares. 2016	939
Número de parcelas catastrales: Parcelas edificadas. 2016	7.107
Impuesto de Actividades Económicas	
Situaciones de alta en actividades empresariales. 2015	2.918
Situaciones de alta en actividades profesionales. 2015	390
Situaciones de alta en actividades artísticas. 2015	11

Se denota cómo claramente se trata de una población volcada con el sector agrario, con una economía de subsistencia y local, por lo que cualquier desarrollo de diversificación mejoraría la situación actual del municipio.

Características de las obras

La edificación y, en general, todas las instalaciones estarán totalmente adaptadas, tanto a la accesibilidad como a los condicionantes geográficos y ecológicos del entorno en el que se desarrolla.

La nueva construcción será proyectada como elemento de una arquitectura sostenible y acorde a su entorno. Para ello se hará especial hincapié en los siguientes aspectos:

- El diseño: Orientando la construcción al sol para calentar y aprovechando las corrientes de aire para refrescar.
- El aumento del aislamiento e inercia térmica del nuevo edificio.
- La utilización de materiales ecológicos y adecuados para la nueva construcción proyectada.
- Generación de la escasa agua caliente por energía solar o alternativa.

En todo el proyecto se realizará una actividad de diseño donde primen los criterios medioambientales (ahorro energético, uso de materiales adecuados, gestión de residuos, uso de energías alternativas,...)

- Se estudiará el emplazamiento y la orientación del edificio para lograr una accesibilidad arquitectónica sin necesidad de consumo energético y para lograr una integración en el entorno.
- Durante la construcción se tomarán algunas medidas como utilizar materiales del lugar o que cuyo transporte requiera la menor cantidad posible de energía.
- Se equipará la edificación con sistemas inteligentes que regulen el consumo energético, con sistema de calefacción e iluminación y electrodomésticos energéticamente eficaces.
- El nuevo edificio contará con sistemas de recogida de agua de lluvia, sistemas de reciclaje de aguas grises y sistemas de aprovechamiento de aguas negras, tal y como ha sido descrito en la información previa.

Con estas actuaciones, el complejo proporcionará un hábitat ecológico capaz de satisfacer las necesidades de los individuos que lo integren, y a su vez respetuoso con el medio donde se ubica. Se considera que se podría mejorar el sector servicios dando servicio al turismo, un punto clave de referencia para la actividad económica y turística del municipio de Almuñécar así como al sector de la construcción con la creación de un punto de reciclaje carente en el ámbito de la actuación.

Esta actuación da respuesta mejorando la gran demanda que a día de hoy existe en el área de Almuñécar, a la vez que deriva estos usos de estación de servicio y planta de reciclaje a la periferia para evitar tránsitos por la zona central del núcleo urbano. Se insiste en que la oferta sigue siendo escasa y poco diversificada y, la existente, la mayoría de las veces, cuenta con dotaciones insuficientes.

En cuanto a las instalaciones de servicios, el conjunto actual no cuenta hoy con abastecimiento de agua desde la red pública, saneamiento y energía eléctrica, previniendo no obstante las siguientes actuaciones necesarias:

- El saneamiento de la nueva edificación proyectada se resolverá mediante la conexión de estas a la red existente de la finca para someterlas a su proceso de depuración mediante la estación depuradora de tipo terciario y finalmente su vertido a cauce público previa autorización del Organismo de Cuenca, la cual está en proceso de tramitación.
- La energía eléctrica necesaria para la actuación solicitada será suministrada mediante la red existente en la zona.
- El abastecimiento de agua potable se llevará a cabo mediante la ejecución de un pequeño depósito de agua procedente de empresa autorizada para suministro de agua para el consumo humano. El agua proveniente del pozo próximo se conducirá por gravedad hasta dos depósitos para utilizar como agua de riego y agua de baldeo tanto en la estación de servicio como en la zona de maquinaria de residuos.
- Los caminos para circulación interior de vehículos y aparcamientos, tendrán un tratamiento de zahorra compactada con terminación de albero para el tráfico rodado (siendo éste puntual, accediendo sólo a ciertas zonas como el parking y dispensadores) y trabajo con asfalto o pavimento similar en aquellas partes necesarias.
- Los caminos peatonales se proyectaran con soluciones ecológicas y materiales de la zona, con áreas de descanso y miradores.
- Para las zonas de reciclado se proponen plataformas que no alteren el subsuelo, protegiéndose previa ejecución de soleras o tratamientos similares

El nuevo edificio que se pretenden construir en el complejo tendrán las siguientes características:

- Estación de servicio: Se trata de un edificio aislado construido con materiales de la zona. Constará de una planta baja. El edificio tendrá una distribución básica con zona de tienda, almacén y aseos.

Plazos de las obras y sus fases

Las obras del presente proyecto se irán acometiendo por fases sucesivas y tendrán un periodo de duración total aproximado de cuatro meses.

El inicio de las mismas se pretende que no exceda de 6 meses desde la concesión de Licencia Municipal de Obras.

Se detalla a continuación el volumen de obras que comprende la obra solicitada y el programa para su ejecución:

ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	(1 mes)
ESTRUCTURA	(2 meses)
TERMINACIONES	(15 días)
PUESTA EN MARCHA Y ENTRADA EN SERVICIO	(15 días)

4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACION

Utilidad pública e interés social de su objeto

En 1975 el Banco Mundial define el Desarrollo Rural como una estrategia diseñada para mejorar el nivel de vida económico y social de grupos específicos de población. Las principales corrientes que se originan son: Desarrollo Rural Endógeno, Integrado y con enfoque Local.

El Desarrollo Rural Endógeno se define como un proceso tendente a incrementar el bienestar de la comunidad rural mediante el establecimiento de actividades económicas y socioculturales utilizando, básicamente, sus propios recursos humanos y materiales. La iniciativa privada adquiere un papel preponderante para lo que se requieren nuevas fórmulas de colaboración empresarial.

El Desarrollo Rural Integrado hace especial hincapié en la integración de todas las potencialidades de aprovechamiento de los recursos existentes en la zona. En la década de los 70 nace también el concepto de Ecodesarrollo, antecedente inmediato del que será el enfoque predominante en nuestros días, el Desarrollo Sostenible.

El Ecodesarrollo se ha definido como el desarrollo socialmente deseable, económicamente viable y ecológicamente prudente. Se introduce así un elemento claramente innovador en este enfoque respecto a los anteriores: la preocupación por el medio ambiente.

Durante la década de los 80 y 90, el objetivo fundamental del Desarrollo Económico pasa a ser la Sostenibilidad. El Desarrollo Sostenible es aquel desarrollo capaz de satisfacer las necesidades de la generación actual sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas propias. Actualmente, no se entiende el Desarrollo Rural si no se basa en una participación activa de la población, una explotación equilibrada de los recursos y una planificación acorde con las políticas del desarrollo económico a nivel mundial.

El Desarrollo Rural concierne a múltiples actores, tanto públicos como privados, y han de movilizarse numerosos factores que tienen que responder a una estrategia de Desarrollo Rural previamente consensuada.

Articular una estrategia de Desarrollo Rural requiere:

- Un enfoque integrado, para movilizar todos los recursos existentes con objeto de mantener el tejido productivo, diversificar las actividades económicas y crear empleo.
- Un enfoque territorial, en el que el territorio juegue un doble papel como factor de desarrollo y como lugar de integración de las diferentes medidas.
- Un enfoque coordinado con los distintos organismos competentes (desde el nivel mundial al local) y de éstos con los agentes económicos y sociales.

El medio rural, en la actualidad se enfrenta a una agricultura cuyo papel en el conjunto de la actividad económica se ha visto considerablemente modificado en los últimos años.

El modelo de agricultura hasta ahora dominante ha ido perdiendo validez económica y social debido, entre otros factores, a la mecanización de esta. Así, el factor humano ha quedado relevado en su actividad, al tiempo que han surgido nuevas funciones como consecuencia de las demandas que se plantean en las sociedades contemporáneas. Estas circunstancias unidas al envejecimiento de la población y el éxodo hacia la ciudad, han agravado la situación de un mundo rural en crisis, con unos servicios inadecuados y unas infraestructuras deficientes. Ahora bien, la crisis del sector rural no debe conducir a poner en tela de juicio el papel, todavía relevante, que la agricultura ha de jugar en el futuro.

Por otra parte, el incremento de la sensibilidad medioambiental aconseja fomentar métodos de producción de bajo impacto, diversificando las funciones de la agricultura hacia actividades forestales, fomentando nuevas producciones agrícolas para usos no alimentarios, usando más racionalmente los medios de producción, disminuyendo el uso de agentes contaminantes, e incorporando sistema de reciclaje para el entorno y las actividades que se desarrollan en él.

Paralelamente, la conservación y gestión del paisaje y el aprovechamiento de los métodos de producción tradicionales constituyen nuevas demandas a las zonas rurales por parte de una sociedad que aprecia, cada vez más, las características naturales que estas zonas ofrecen.

Dentro de este contexto los inconvenientes que principalmente afectan a las áreas rurales serían:

- Estructuras agrarias deficientes.
- Escasas oportunidades de empleo.
- Infraestructuras y equipamientos inadecuados.
- Escasa diversificación del tejido económico.
- Desvalorización social de la actividad agraria.
- Abandono del campo por parte de los sectores de población más joven y más dinámica.
- Pequeña proporción de actuaciones sostenibles e integadoras.

Ante las circunstancias expuestas, se hace necesario el planteamiento de una situación diferente con respecto al medio rural, tanto por parte de los agricultores, como de la propia población rural y de la sociedad en su conjunto. Junto al concepto de lo agrario, considerado como una actividad económica y una forma de vida cada vez menos aceptada por las nuevas generaciones, existen interesantes perspectivas a corto, medio y largo plazo para afrontar la crisis del medio rural, en el cual, si bien la agricultura sigue siendo la principal actividad, la **creación de empleos NO agrarios debe tener un carácter relevante**. En Andalucía con un 8,50% de población activa dedicada a la agricultura, esta necesidad de cambio es, si cabe, más apremiante.

La respuesta a los problemas del mundo rural no puede venir desde una perspectiva exclusivamente agraria, sino desde una estrategia de desarrollo integral que promueva una diversificación de la actividad económica pero sin perder de vista la identidad cultural de las zonas rurales, ni la preservación de sus valores medioambientales, históricos y patrimoniales.

Así pues, una estrategia integral de desarrollo tiene que tomar en consideración una serie de funciones a desempeñar por el mundo rural en consonancia con la nueva realidad social y económica:

- Equilibrio integral.
- Equilibrio ecológico.
- Soporte de actividades de esparcimiento y recreo al aire libre.
- Servicios a esas áreas y zonas circundantes.

Objetivos empresariales de la actuación

El patrimonio cultural y ecológico vinculado a una zona determinada es un elemento indispensable para la configuración de su identidad, que no puede ignorarse a la hora de plantear actuaciones de desarrollo. Una de las actuaciones claves en el proceso ha de ser la puesta en valor real de esos elementos patrimoniales, realizando una labor de difusión de los mismos, ya que no se puede valorar lo que no se conoce. Por ello la compatibilización de la gasolinera con el cultivo de mangos lo hace ser un elemento diferenciador que permite dar a conocer la agricultura de la zona y reducir el impacto en el paisaje de los vehículos que utilizan dicha estación de servicio.

Con esto se consiguen aunar las pautas en un marco de interés y utilidad pública vinculado a un uso ligado a las infraestructuras existentes. De ahí que la concreción de plantaciones de mangos vinculadas a dicha actividad, sean susceptibles de mejora paisajística de la parcela en la cual se propone dicha intervención.

Avance social-calidad de vida: Aspectos educativo, lúdico y de ocio

El principal motivo es el avance y mejora social para la promoción económica desde recursos inexplorados locales. La intervención fomentará buenas prácticas ambientales. Un lugar idóneo para conseguir dar servicio desde un espacio naturalizado con las plantaciones que minimice el impacto de los vehículos, como punto de paso, pero donde se pueda apreciar el acercamiento a nuestros productos agrícolas, nuestra cultura, flora, fauna, costumbres y a todo lo que es seña de nuestra identidad y que conforma nuestro patrimonio cultural.

La administración es consciente de que cualquier agente, con responsabilidades en el territorio, sea público o privado, se encuentra con unos determinados usos y costumbres, en torno a un paisaje, más o menos intervenido por el hombre y debe tener herramientas que le permitan abordar de forma conjunta la puesta en valor del patrimonio con que cuenta, en definitiva, la necesidad de poner en marcha mecanismos que permitan remunerar las aportaciones al ocio, recreo, uso didáctico, científico y en general al disfrute del ciudadano con aquellos medios de subsistencia necesarios en la sociedad actual.

Por tanto el hecho de incorporar una planta de reciclaje de la que carece el municipio junto a la vertebración de la gasolinera con espacios de cultivo que paisajísticamente mejoren la ladera en que se encuentra favorece las condiciones del proyecto así como da vida al reconocimiento de la agricultura local enmarcada en la producción del mango

Demanda urbana: Oferta rural

Aprovechando la gran demanda de consumo que presenta la sociedad urbana, es de nuestro máximo interés, como ciudadanos que vivimos en y del medio rural, el de conservar y revalorizar otra de nuestras grandes riquezas, nuestro patrimonio: natural y ecológico, haciendo extensible su conocimiento a todos aquellos que se acerquen a la estación la adquisición de productos autóctonos y que cada vez serán más, ya que el campo andaluz es un refugio para el descanso y el tiempo libre de la mayoría de los que viven en grandes concentraciones urbanas.

A su vez permitirá resolver una gran demanda urbana y mejorar la calidad ambiental del entorno con la planta de reciclaje fomentado una mejora en los parámetros del municipio.

Con ello se consigue

- **ACTIVACION DEL MEDIO RURAL:** La dinamización económica que supondrá para la zona la revalorización de una superficie totalmente degradada y sin uso con la diversificación del actual cultivo de mango así como la cobertura de vías alternativas en el sector terciario, fomentando el empleo y dando a conocer a los usuarios de la estación de servicio el cultivo.
- **DESARROLLO LABORAL:** Posibilidad de desarrollo laboral y personal a colectivos desfavorecidos del medio rural como pueden ser: mujeres, minusválidos, inmigrantes y jóvenes con o sin cualificación, así como en el sector servicios.
- **OTROS OBJETIVOS:**
 - o Mejora de la calidad del entorno junto a este tipo de servicios.
 - o Regeneración y dinamización del tejido socioeconómico del medio.
 - o Protección medioambiental.
 - o Creación de empleo estable mediante la consolidación y diversificación de la actividad económica actual.

Así, la declaración de utilidad pública de actuación se justifica principalmente en la inexistencia de este tipo de sector productivo que el turismo demanda por un lado, el cual se ha convertido en un símbolo al menos local y comarcal y en el sector de la construcción por el otro..

Se necesitan inversiones de este tipo para fortalecer la estructura empresarial de la Comarca y poder ejercer de esta manera un desarrollo sostenible, sin provocar el éxodo ya comentado hacia las ciudades, poniendo en tela de juicio la sostenibilidad de futuras generaciones.

La zona de Almuñécar es un área geoeconómica en aumento demográfico, aunque de forma estacionaria, debido a la amplia cantidad de servicios turísticos y escasa diversificación económica, especializada principalmente en este sector servicios, por lo que el desarrollo del presente proyecto de actuación, supondría el apoyo de un sector turístico creciente y establecería nuevas oportunidades de inserción laboral para jóvenes y mujeres, colectivos especialmente desfavorecidos para su incorporación al mercado de trabajo en este entorno de economía estacional, así como la mejora para la actividad del sector de la construcción mejorando los procesos de reciclaje.

Los objetivos que se considera justifican sobradamente la declaración de utilidad pública e interés social de la actuación propuesta objeto del presente Proyecto de Actuación.

5. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

Elección de la ubicación

La gestión y administración de la empresa no tendrá por qué llevarse directamente dentro de las instalaciones, ya que por norma, dicha gestión se centraliza en otras dependencias distintas, por lo que no afectará a este estudio.

Terrenos, edificios e instalaciones

Ya se dispone de los terrenos y en el Proyecto de Actuación se define el edificio e instalaciones necesarias para la actividad a desarrollar, a falta de los correspondientes Proyectos de Edificación, que definirán con detalle los presupuestos finales.

Plan de inversión inicial

Inversiones

Compra terreno	250.000,00
Construcción de la EESS	50.000,00
Mobiliario y enseres	40.000,00
Inversión total	340.000,00

Financiación

Préstamo	340.000,00
Aportación de socios	180.000,00
Financiación total	520.000,00

Cuenta de resultados

	Ventas prev. 2017	Ventas prev. 2018	Ventas prev. 2019	Ventas prev. 2020	Ventas prev. 2021
Ventas previstas IVA incluido	2.172.915,70	2.777.460,00	2.916.333,00	3.062.149,65	3.062.149,65
Ventas netas (excl. IVA.)	2.186.115,70	2.295.421,49	2.410.192,56	2.530.702,19	2.530.702,19
Descuentos s/ventas (Tjts. Cdto....)	8.744,46	9.181,69	9.640,77	10.122,81	10.122,81
Ventas Netas Netas	2.177.371,24	2.286.239,80	2.400.551,79	2.520.579,38	2.520.579,38
Compras (Combustible 12 cto./litro - Tienda 25% margen)	2.001.115,70	2.101.171,49	2.206.230,06	2.316.541,57	2.316.541,57
Resultado bruto	176.255,54	185.068,31	194.321,73	204.037,81	204.037,81
in % de resultado neto	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%
Sueldos (6 personas, incremento salarial del 2% anual)	90.000,00	91.800,00	93.636,00	95.508,72	97.418,89
Otros gastos de personal (Seguridad Social) 40,00%	36.000,00	36.720,00	37.454,40	38.203,49	38.967,56
Gastos de personal	126.000,00	128.520,00	131.090,40	133.712,21	136.386,45
Gastos de mantenimiento	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59
Suministros	10.800,00	11.016,00	11.236,32	11.461,05	11.690,27
Otros gastos	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19

Seguros	2.000,00	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86
Gastos operativos	30.800,00	31.416,00	32.044,32	32.685,21	33.338,91
Resultado de explotación EBITDA (antes de amort, int y imp)	19.455,54	25.132,31	31.187,01	37.640,40	34.312,45
Amortización	34.000,00	34.000,00	34.000,00	34.000,00	34.000,00
Gastos financieros	5.652,13	5.369,52	5.101,05	4.845,99	4.603,70
Resultado (antes de impuestos) EBIT	-20.196,59	-14.237,21	-7.914,04	-1.205,59	-4.291,25
% del resultado neto	-0,92%	-0,62%	-0,33%	-0,05%	-0,17%

	Ventas prev. 2022	Ventas prev. 2023	Ventas prev. 2024	Ventas prev. 2025	Ventas prev. 2026
Ventas previstas IVA incluido	3.062.149,65	3.062.149,65	3.062.150,65	3.062.151,65	3.062.152,65
Ventas netas (excl. IVA.)	2.530.702,19	2.530.702,19	2.543.355,70	2.563.956,88	2.615.236,02
Descuentos s/ventas (Tjts. Cdto....)	10.325,27	10.531,77	10.742,41	10.903,54	11.121,61
Ventas Netas Netas	2.520.376,92	2.520.170,42	2.532.613,29	2.553.053,34	2.604.114,41
Compras (Combustible 12 cto./litro - Tienda 25% margen)	2.316.541,57	2.316.541,57	2.328.124,28	2.339.764,90	2.351.463,72
Resultado bruto	203.835,35	203.628,85	204.489,02	213.288,44	252.650,68
in % de resultado neto	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%
Sueldos (6 personas, incremento salarial del 2% anual)	99.367,27	101.354,62	103.381,71	105.449,34	107.558,33
Otros gastos de personal (Seguridad Social) 40,00%	39.746,91	40.541,85	41.352,69	42.179,74	43.023,33
Gastos de personal	139.114,18	141.896,47	144.734,40	147.629,08	150.581,67
Gastos de mantenimiento	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59
Suministros	10.800,00	11.016,00	11.236,32	11.461,05	11.690,27
Otros gastos	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19
Seguros	2.000,00	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86
Gastos operativos	30.800,00	31.416,00	32.044,32	32.685,21	33.338,91
Resultado de explotación EBITDA (antes de amort, int e imp)	33.921,17	30.316,38	27.710,30	32.974,15	68.730,11
Amortización	34.000,00	34.000,00	34.000,00	34.000,00	34.000,00
Gastos financieros	2.992,40	2.842,78	2.700,64	2.565,61	2.437,33
Resultado (antes de impuestos) EBIT	-3.071,23	-6.526,40	-8.990,34	-3.591,47	32.292,78
% del resultado neto	-0,12%	-0,26%	-0,35%	-0,14%	1,23%

La inversión por tanto se trata de:

- Ejecución de un camino rural de acceso desde la vía principal, hasta la plataforma de la estación de servicio.
- Ejecución de la estación de servicio y tienda y plataforma de reciclado
- La depuración de aguas consistente en sistemas primarios de digestores para un uso de una población equivalente de 40 habitantes.
- Una inversión en el abastecimiento de agua potable, incluyendo el depósito y el bombeo necesarios para su correcta utilización, donde se ha incluido la conexión con la red de agua potable proveniente del pozo comunitario.
- La infraestructura eléctrica, consistente en la conexión con la red existente desde la zona colindante propiedad del promotor.
- Las canalizaciones de servicios en los caminos interiores.
- Habilitar el terreno y ejecutar los espacios anexos estimados.
- La ejecución de los dispensadores incluyendo todas las instalaciones accesorias necesarias, como pueden ser las placas fotovoltaicas.

ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

TROPI INVERSIONES SEXITANAS, S.L., fue constituida en Loja el 23 de Junio de 2003 mediante escritura pública, estando inscrita en el Registro Mercantil de Granada en el tomo 1060, folio 18, inscripción 1º, hoja GR-22939, siendo su C.I.F. B-18561257.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- La "explotación y gestión de estaciones de servicio y gasolineras, venta de gasolina y gasóleos, así como sus derivados y tienda con productos de alimentación, revistas y recambios del automóvil".
- La compraventa, promoción y construcción de todo tipo de inmuebles de naturaleza rustica o urbana.

2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LAS PREVISIONES DE LOS EJERCICIOS 2017 A 2027.

Los estados financieros previstos de los próximos 5 ejercicios han sido preparados considerando la evolución esperada del mercado del comercio al por menor de hidrocarburos para determinar la viabilidad del proyecto consistente en la adquisición de un terreno situado en el pago de Taramay, sitio conocido por la Loma del Gato de Almuñécar (Granada) y la posterior construcción de una estación de servicio por la sociedad TROPI INVERSIONES SEXITANAS S. L.

Las bases para la elaboración de las previsiones de los ejercicios 2017-2027 han sido las siguientes:

INGRESOS

Los ingresos previstos de los ejercicios 2017 a 2027 han sido calculados en un escenario de prudencia, considerando que en el ejercicio 2017 se venderá de combustible y tienda y lavadero al igual 2.400.000 litros y de tienda y lavadero 125.000 euros. En el ejercicio 2018 hemos estimado un incremento del 10%, 2019 hemos estimado un incremento del 5%, 2020 hemos estimado un incremento del 2% y 2021-2025 hemos estimado que no habrá incremento de ingresos, dejando para los ejercicios 2025-2027 una mejora de entorno al 2% de forma paulatina.

Los incrementos indicados están basados en que la entidad va a abanderar la Estación de servicio de Taramay durante los próximos años con una de las petroleras líder del mercado nacional.

GASTOS

Los criterios seguidos para el cálculo de los gastos previstos de los ejercicios 2017 a 2027 han sido los siguientes:

- a) Compras. Para el cálculo de las compras se ha aplicado un criterio muy prudente considerado un margen de 12 céntimos por litro en el combustible y un 25% en tienda y lavadero.

- b) Gastos de personal. Incluye el sueldo y la seguridad social de 4 expendedores a jornada completa y un gerente. Igualmente se ha incluido un expendedor más durante 4 meses para sustituir en las vacaciones al resto del personal.
- c) Gastos operativos. Se han estimado en función de los datos normales del sector.

CONCLUSION

Según se desprende del plan de viabilidad de la ESTACIÓN DE SERVICIO – PLANTA DE RESIDUOS DE TARAMAY de los ejercicios 2018 a 2027 la entidad va a disponer de tesorería suficiente para hacer frente a todos los pagos durante dicho período.

La inversión inicial es muy grande en relación con los márgenes de beneficio que se prevén dejará la actividad. Esto conlleva que durante un plazo de 10 años no se dispondrá de beneficios extraordinarios suficientes para repartir dividendos o para generar una tesorería importante. Al contrario, ha sido necesario mejorar la financiación mediante una aportación de capital de 180.000 € en el primer año de actividad, con el fin de imponer el criterio de tesorería positiva durante toda la actividad.

Sin embargo, tal y como se puede comprobar en los ratios económicos y financieros, la tendencia es claramente alcista, lo que predice que la empresa entrará en equilibrio en un plazo medio y podrá generar beneficios pasado este plazo. Habrá que controlar los ratios económicos, que no derivan una mejoría a largo plazo. Este hecho se podría arreglar insertando algún producto de venta que genere más beneficios económicos a la actividad en el medio plazo, como podría ser ampliar las instalaciones.

Unido al hecho de que el préstamo se ha solicitado para un espacio temporal medio de 15 años y teniendo en cuenta que las inversiones habrá que mejorarlas, será concluyente y necesario solicitar un plazo de amortización nunca menor de 15 años para poder desarrollar el negocio en condiciones beneficiosas para el promotor y poder generar crecimiento, puestos de trabajo y beneficios extraordinarios.

Con ese plazo de amortización y con las expectativas planteadas se comprueba que la tesorería es capaz de soportar los gastos corrientes y podrá generar beneficios para los promotores a partir del medio plazo.

Se concluye, por tanto, que el negocio presentado es viable desde el punto de vista económico y financiero a largo plazo, con un periodo mínimo de amortización de 10-15 años.

6. CUMPLIMIENTO DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Se puede constatar según informe de compatibilidad urbanística que no existe ninguna afección de dicho terreno con la legislación vigente.

Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable

La justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable queda argumentada por tratarse de una nueva infraestructura en el municipio en un enclave concreto en esta categoría urbanística de suelo no urbanizable perteneciente al municipio de Almuñécar. El punto elegido se debe también a su proximidad a la Autovía así como por encontrarse alejado de las zonas residenciales.

Compatibilidad con el régimen urbanístico de suelo no urbanizable

La Normativa Urbanística de aplicación vigente es el PGOU de Almuñécar, aprobada el 13 de marzo de 1987, así como la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 17 de Diciembre).

El suelo en que nos encontramos es Suelo no urbanizable monte bajo de cultivos tropicales que según la adaptación a la LOUA del PGOU pasa a ser suelo de carácter natural o rural:

Conforme el artículo N6.2.3., se podrá autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, como es el caso.

Conforme se establece en el dicho artículo, las edificaciones permitidas habrán de ser adecuadas a su condición de aisladas y al entorno en el que se ejecutan, no pasarán de 2 plantas ni de 6,50 metros de altura y cumplirán unas condiciones que eviten la creación de núcleos de población:

- A línea de crecida máxima de arroyos: 15 metros en horizontal
- Carretera local: 15 metros
- Ejes de caminos: 10 metros

Según informe urbanístico anexo, no se establece una parcela mínima en la cual vincular la edificación con lo cual, se establece la unidad mínima de cultivo para permitir la, quedando en las siguientes superficies y tipos de cultivo:

- Regadío extensivo: 5.000 m²
- Regadío intensivo: 2.500 m²
- Secano: 30.000 m²

El presente proyecto se acompaña del correspondiente Documento de transformación agrícola donde se transforma la parcela para el uso de regadío extensivo completando los metros necesarios para alcanzar la unidad mínima de cultivo.

El diseño que se ha dispuesto cumple con la totalidad de las condiciones descritas en las Normas Subsidiarias. Se cumple claramente la no formación de asentamientos con este tipo de actividad, pues en ningún caso es residencial ni facilita la ubicación de los mismos.

Artículo 42 de la LOUA. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable

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.

Las 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.

Artículo 57 LOUA. Normas de aplicación directa

Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan el régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar cuantas condiciones se establecen en el artículo 52 de esta Ley, aun cuando no exista Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial y, además, las siguientes reglas:

1. Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.
2. Tener el carácter de aislados.
3. No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.
4. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
5. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

Como ha quedado recogido en la normativa vigente que le es de aplicación, **la actuación** pretendida que se describe en el presente Proyecto de Actuación **se considera COMPATIBLE** con la misma si se decreta administrativamente su Utilidad Pública e Interés Social.

No inducción a la formación de nuevos asentamientos

La garantía de **no creación de un nuevo asentamiento** de población queda garantizada por la ubicación aislada y alejada de todo entorno urbano y por la propia naturaleza de las zonas del entorno y de las nuevas actividades empresariales que ahora se solicitan. Así no se prevén unidades residenciales y sin posibilidad de segregación o modificación de su uso ligado a la explotación de gasolinera.

7. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

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

Así las nuevas construcciones respetaran las zonas de dominio público que, en este caso no afectan por quedar siempre fuera del ámbito de actuación de la actividad propuesta.

Esta empresa está de acuerdo en lo que respecta a lo que fija la ley en lo referente al pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, así como al compromiso de presentar una garantía según lo regulado en la ley del suelo.

Por tratarse de actos de edificación y construcción en suelos no urbanizables la concesión de la actividad está limitada, por lo que deseamos que el periodo de amortización del proyecto sea siempre superior a 10 años, renovables, determinando un plazo de 15 años como el óptimo para su renovación posterior.

Se transcriben a continuación los artículos 52.4 y 52.5 de la LOUA para definir las compensaciones:

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

5. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

La garantía que se presentará para cubrir los gastos derivados de los incumplimientos que esta parte pudiera realizar, así como de la restitución de los terrenos, será del 10% del presupuesto de ejecución material del proyecto, que asciende a la cantidad de 5.000 €. Por lo tanto sendas compensaciones serán de 5.000 € (artículo 52.4 de la LOUA) y de hasta 3.000 € (artículo 52.5 de la LOUA).

Ley 3/95, del 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias. Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía aprobado por Decreto 155/98, del 21 de julio. Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía del 27/3/2001

El Plan tiene como objetivos prioritarios definir la Red Andaluza de Vías Pecuarias y ejecutar las actuaciones necesarias para su recuperación, restauración y mantenimiento, posibilitando que los ciudadanos puedan desarrollar en estos bienes de dominio público, no solo los usos ganaderos tradicionales sino otros de carácter turístico, recreativo y ecológico.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la alteración del trazado de vías pecuarias, deberá de seguir el procedimiento establecido en los artículos 39 y siguientes del Reglamento citado, siendo preceptivo (artículo 41) recabar previamente informe de esta Delegación Provincial sobre la situación de las vías pecuarias existentes en el perímetro a ordenar.

Igualmente deberá obtener autorización previa de las Delegaciones Provinciales para realizar mejora de firmes en caminos rurales que coincidan con terrenos de vías pecuarias. Esta mejora nunca podrá conllevar el asfaltado de la misma. En el otorgamiento de las licencias municipales sobre terrenos que pudieran ser de dominio público de vías pecuarias, los solicitantes deberán previamente obtener de la Delegación Provincial correspondiente informe en que conste que no afecta a vía pecuaria. Cualquier intrusión o realización de obras en terrenos de dominio público de las vías pecuarias, sin haber obtenido previamente autorización administrativa deberá ser denunciada ante la Delegación Provincial para acordar la incoación de expediente sancionador y adoptar las medidas complementarias oportunas. En este caso no se ve afectado pero en sus proximidades se encuentra la Vía Pecuaria “Málaga Motril”, aunque no se considera necesario recabar dichos informes pues dista más de un kilómetro del emplazamiento y no existe afección a la misma.

Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Decreto 356/2010

Artículo 88. Obligaciones de los titulares de las autorizaciones de vertido

Los titulares de las autorizaciones de vertido están obligados a:

- a) Instalar y mantener en correcto funcionamiento los equipos de vigilancia de los vertidos y de la calidad del medio en los términos establecidos en el condicionado de la autorización de vertido.
- b) Evitar la acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.
- c) Realizar una declaración anual de vertido cuyo contenido se determinará reglamentariamente.
- d) Ejecutar a su cargo los programas de seguimiento del vertido y sus efectos establecidos, en su caso, en la autorización.
- e) Adoptar las medidas adecuadas para evitar los vertidos accidentales y, en caso de que se produzcan, corregir sus efectos y restaurar el medio afectado, así como comunicar dichos vertidos al órgano competente en la forma que se establezca.
- f) Constituir una fianza a fin de asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la autorización, con las excepciones previstas en la normativa aplicable, y sin perjuicio del abono de los tributos exigibles.
- g) Informar, con la periodicidad, en los plazos y la forma que se establezca, a la Consejería competente en materia de medio ambiente las condiciones en las que vierten.
- h) Constituir una junta de usuarios o comunidad de vertidos en los casos que se determine reglamentariamente.
- i) Separar las aguas de proceso de las sanitarias y de las pluviales salvo que técnicamente sea inviable y se le exima de esta obligación en la correspondiente autorización de vertidos.
- j) Cualesquiera otras obligaciones establecidas reglamentariamente.

El Decreto 356/2010, de 3 de Agosto, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, “por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo 1 de la Ley 7/2.007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental”, supone una modificación de ésta, conocida como GICA.

El Decreto-Ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas modificó el anexo I de la GICA con el siguiente punto:

7.14 Proyectos de urbanizaciones, así como los de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y construcciones asociadas a éstos así definidos por la normativa sectorial en materia de turismo, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos, en alguno de los siguientes casos:

- a) En suelo no urbanizable.
- b) Que deriven de instrumentos de planeamiento urbanístico no sometidos a evaluación ambiental.
- c) Cuando así lo determine el informe de valoración ambiental del instrumento de planeamiento urbanístico del que derive. Esta determinación se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.
- d) Que ocupen una superficie igual o superior a 10 hectáreas.
- e) Que prevean la construcción de edificios de más de 15 plantas en superficie.

Autorización Ambiental Unificada

En el Anexo 1 de la GICA había que someter a Autorización Ambiental Unificada los Proyectos de Urbanización así como los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos en suelo no urbanizable. Éste sería el caso que nos ocupa, por lo que habrá que otorgar la CA.

Al modificarse el Anexo 1 por el Decreto 356/2.010, en el apartado 7.14 del nuevo Anexo, la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos sin Evaluación Ambiental anterior pasan a "Autorización Ambiental Unificada", AAU, y el apartado 7.15, referido a "Proyectos de urbanizaciones no incluidos en la categoría anterior, incluida la construcción de establecimientos hoteleros, comerciales y aparcamientos", los somete a "Calificación Ambiental", CA. Por lo que el proyecto que planteamos necesita, por lo menos, esta calificación.

Junto a esto y según la categoría 13.54 también se requiere la Calificación Ambiental para el uso de estación de servicio dedicada a la venta de gasolina y otros combustibles.

Será, por lo tanto, necesario presentar el correspondiente documento de Autorización Ambiental Unificada para su aprobación por la administración competente. La documentación a aportar así como el procedimiento administrativo vienen descritos en el capítulo III del Decreto 356/2010, de 3 de Agosto, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, "por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de la actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo 1 de la Ley 7/2.007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental".

Málaga, 31 de Enero de 2018



El Arquitecto, JOSE MARÍA LÓPEZ JIMÉNEZ

8. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Vista de la zona de acceso y zonas de rellenos al fondo



Vista de encauzamiento existente



Vista del conjunto de la parcela con zona de rellenos de construcción



9. INFORME COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

INFORME URBANÍSTICO

EXPTE. 6059/2016

OBJETO DEL INFORME.

Se presenta solicitud de informe urbanístico ante el Registro del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha de entrada 7 de septiembre de 2016, por parte de **D. José María López Jiménez**, con DNI 44.297.019-P, y domicilio en Camino de la Térmica, nº 28, Portal 5. 3º C, de Málaga, **en representación de EXPLOTACIONES ALAMEÑA SL., José Aneas Rodríguez**, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de la Victoria, nº 4, 1º C, de Loja (Granada), y CIF B-18651257, **sobre unos terrenos** localizados en la parcela 34 del polígono 26 del término municipal de Almuñécar, al norte de la autovía A-7.

DOCUMENTACIÓN APORTADA EN LA SOLICITUD.

Se aporta junto al escrito de solicitud documento denominado "Memoria de ACTUACIONES PREVIAS PARA CONSTRUCCIÓN DE GASOLINERA", redactado por la empresa IC2, de fecha febrero de 2016, donde se refleja el avance de una propuesta de implantación de una gasolinera y se aporta consulta descriptiva y gráfica de la parcela 34 del polígono 26 del término de Almuñécar en la Sede Electrónica del Catastro de fecha 6 de septiembre de 2016.

CONSIDERACIONES.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS TERRENOS.

PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA (2009).

El vigente documento del PGOU-87 de Almuñécar fue aprobado definitivamente por la CPU de Granada el día 22 de julio de 1987 y se adaptó parcialmente a la LOUA en diciembre de 2009, apareciendo los terrenos que nos ocupan clasificados como suelo no urbanizable con la categoría de carácter natural o rural, monte bajo cultivos tropicales.

Dicha categoría de suelo no urbanizable viene regulada en el PGOU-87 de Almuñécar por la norma N.6.2.4. del Tomo VI de dicha figura de planeamiento.

En dicha normativa no se establece parcela mínima de actuación a la que vincular la edificación o instalación, por lo que deberá considerarse a tal efecto los valores establecidos para la unidad mínima de cultivo en el término municipal de Almuñécar (30.000 m² para las tierras de secano; 5.000 m² para las de regadío extensivo; y 2.500 m² para las de regadío intensivo).

Plan de Ordenación Territorial (POT) de la Costa Tropical de Granada.

Los terrenos no están incluidos en ninguna de las Zonas de Protección Territorial delimitadas en el Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos del POT de la Costa Tropical de Granada. Están afectados por riesgos de pendientes de hasta el 50% conforme al Plano de Protección y Riesgos del citado documento, debiendo atenderse a lo dispuesto en el artículo 61 del mismo en relación con el riesgo de pendientes que le fuese de aplicación a la actuación prevista.

EDUARDO ZURITA POVEDANO (1 de 1)
Director Serv. Urbanismo
Fecha Firma: 25/11/2016
HASH: 0fdab79e4a7410015463fc97cbdc0436



Cód. Validación: MFNXXC7E5TFQZRECQT3GGSAAZ | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 10



Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El uso pretendido para su implantación en el tipo de suelo que le afecta requeriría, en todo caso, la declaración de la actuación de interés público y la tramitación del preceptivo Proyecto de Actuación, conforme a lo regulado en el Capítulo V de la LOUA y sus artículos 42 y 43.

OTRAS CONSIDERACIONES Y AFECCIONES.

Los terrenos no se encuentran incluidos ni afectados por ninguno de los asentamientos urbanísticos contemplados en el documento de Avance de SNU aprobado en marzo de 2014.

Se encuentran igualmente fuera de las afecciones del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.

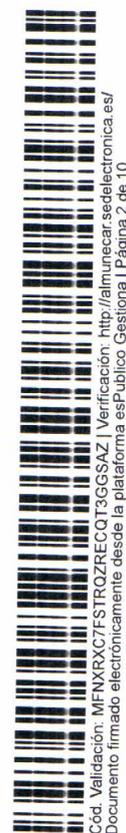
Los terrenos están afectados por las Ley de Carreteras de ámbito estatal, dada la proximidad de los mismos a la autovía A-7, debiendo considerarse la zona de servidumbre, línea de edificación y zona de afección, que aparecen grafiadas a título orientativo e informativo en los planos del documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar, debiendo precisarse su definitiva ubicación ante la correspondiente administración competente.

CONCLUSIONES.

Conforme a las consideraciones antedichas el uso de los terrenos pretendidos debe justificar el cumplimiento del valor de superficie mínimo al que se vinculará la actividad en suelo no urbanizable y tramitar, en su caso, la instalación que se pretende mediante la declaración de interés público de la misma, la aprobación del preceptivo Proyecto de Actuación exigido por la LOUA y la obtención posterior de la correspondiente licencia de obras, considerando en todo ello además las afecciones derivadas de legislaciones sectoriales que fueren de aplicación.

Lo que se informa en Almuñécar, en la fecha consignada al margen.

Firmado por
Eduardo Zurita Povedano, *arquitecto municipal.*





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

INFORMACIÓN GRÁFICA

Ficha de la consulta descriptiva en Sede Electrónica del Catastro de fecha 9 de septiembre de 2016.

PGOU-87 de Almuñécar. Ubicación de los terrenos en suelo no urbanizable.

Normativa de aplicación conforme a la categoría de suelo no urbanizable del PGOU-87 de Almuñécar.

Adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar. Clasificación y categorías en suelo no urbanizable.

Legenda de plano de clasificación y categorías en suelo no urbanizable.

POT de la Costa Tropical de Granada. Plano de Articulación Territorial y Ordenación de usos.

POT de la Costa Tropical de Granada. Plano de Protección y Riesgos.





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
18018A026000340000EL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 26 Parcela 34
LOMA GRANAILLO, ALMUÑECAR (GRANADA)

USO LOCAL PRINCIPAL: AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: SUPERFICIE CONSTRUIDA INT:

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 26 Parcela 34
LOMA GRANAILLO, ALMUÑECAR (GRANADA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT TIPO DE FINCA:

SUBPARCELAS

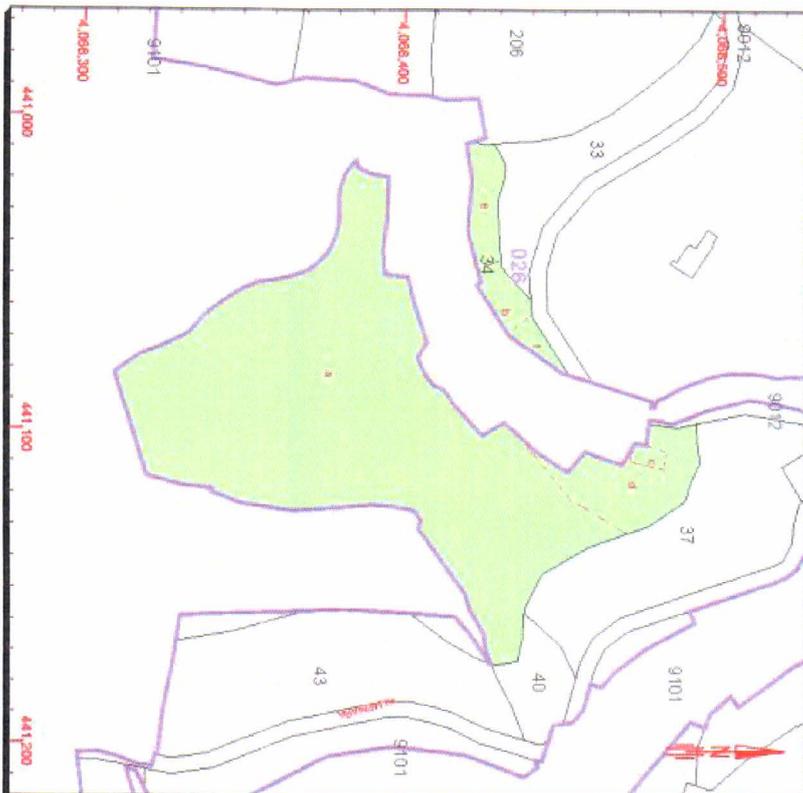
Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Haj]
a	C-	Labor o Labrado secoano	00	0,8992
b	I-	Improductivo	00	0,0218
c	I-	Improductivo	00	0,0063
d	FA	Frutales Tropicales o Su....	05	0,0886
e	C-	Labor o Labrado secoano	00	0,0362
f	I-	Improductivo	00	0,0113

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ALMUÑECAR Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



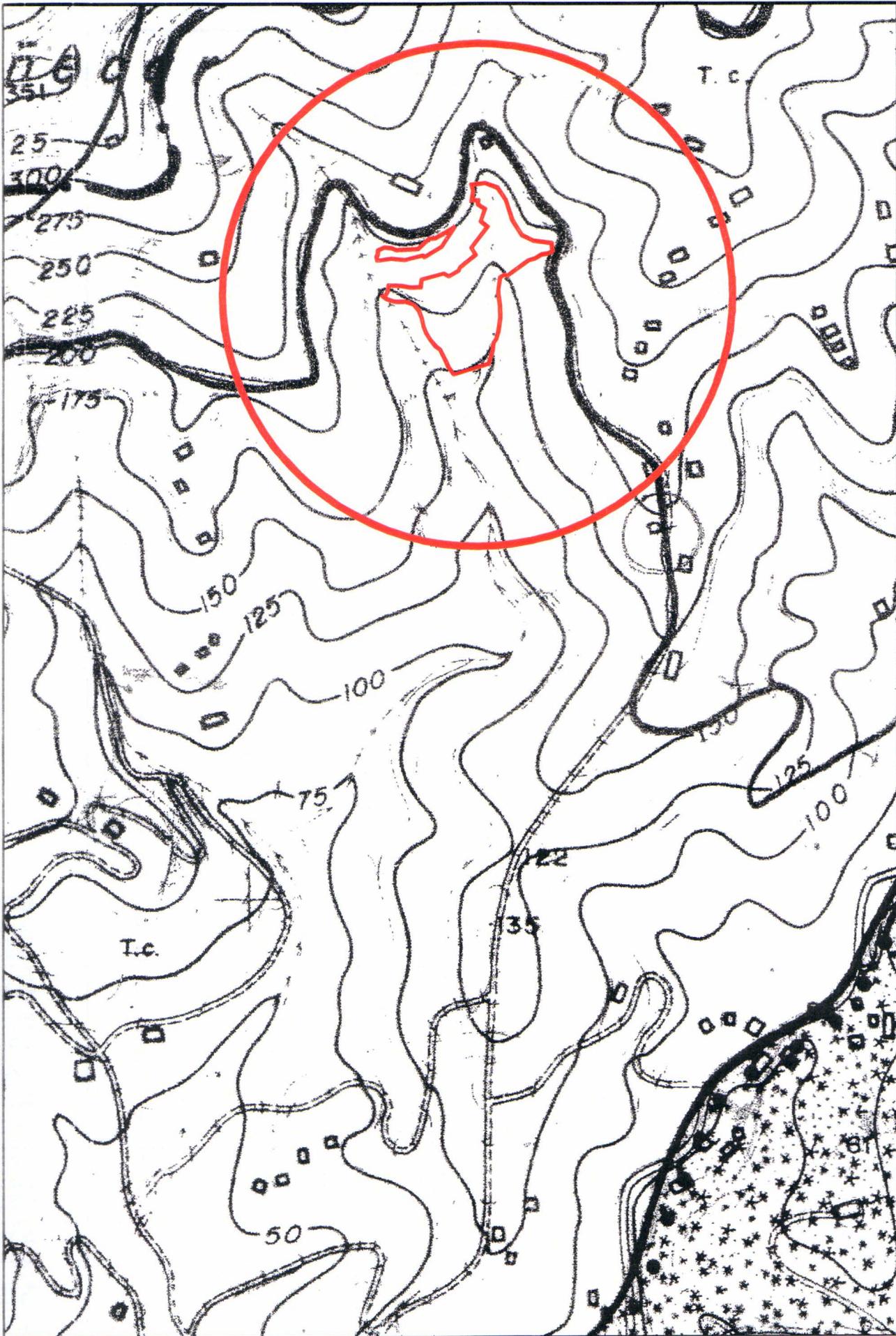
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

441.200 Coordenadas U.T.M. NAD80 ETRS89

Viernes, 9 de Septiembre de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Molinillo y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

CATASTRO



605916

Poligono 26
Parcela 34

PGOU 87

Escala 1 : 5.000

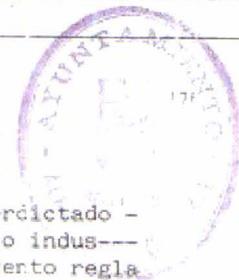




ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUÑECAR



En este tipo de suelo quedará interdictado - cualquier edificación de tipo residencial o industrial. No obstante, a través del procedimiento reglamentario adecuado, podrán autorizarse instalaciones provisionales o de temporada vinculadas a actividades lúdicas, recreativas o deportivas -como acampadas, refugios, etc.- adecuándose, en todo caso, a la normativa específica que le resulte de aplicación.

En lo no previsto en la presente N. se estará a lo dispuesto en el art. 45 en relación al 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Suelo no urbanizable monte bajo de cultivos tropicales.

N.6.2.3 Son aquellas áreas definidas como tal que se extienden por debajo de la cota 300, y que están ascendiendo, en un proceso progresivo, al regadío y al cultivo tropical; todo ello favorecido por los nuevos planes de regadío.

En este suelo se considerará núcleo de población todo conjunto de edificaciones -viviendas unifamiliares- que no cumplan las siguientes condiciones: parcela mínima afecta a vivienda unifamiliar 7.000 m² y distancia mínima de las viviendas a las lindes de su parcela 5 m. lineales.

Podrá autorizarse la edificación de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable monte bajo de cultivos tropicales de conformidad con lo establecido en la N. siempre y cuando no exista peligro de formación de núcleo de población, y siempre y cuando se afecten 70 m² de parcela por cada m² de edificación, siendo en todo caso la parcela mínima de 7.000 m².

En todo caso habrá de cumplir la edificación las siguientes condiciones:

a) Retranqueos.

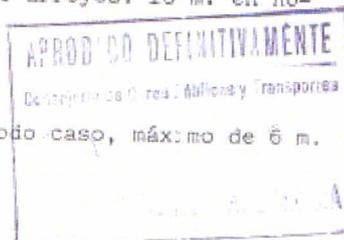
A eje de caminos, mínimo 10 m.

A borde de carretera provincial: 15 m.

A línea de crecida máxima de arroyos: 15 m. en horizontal.

b) Altura.

Máxima de 2 plantas, y en todo caso, máximo de 6 m. al alero.



608016

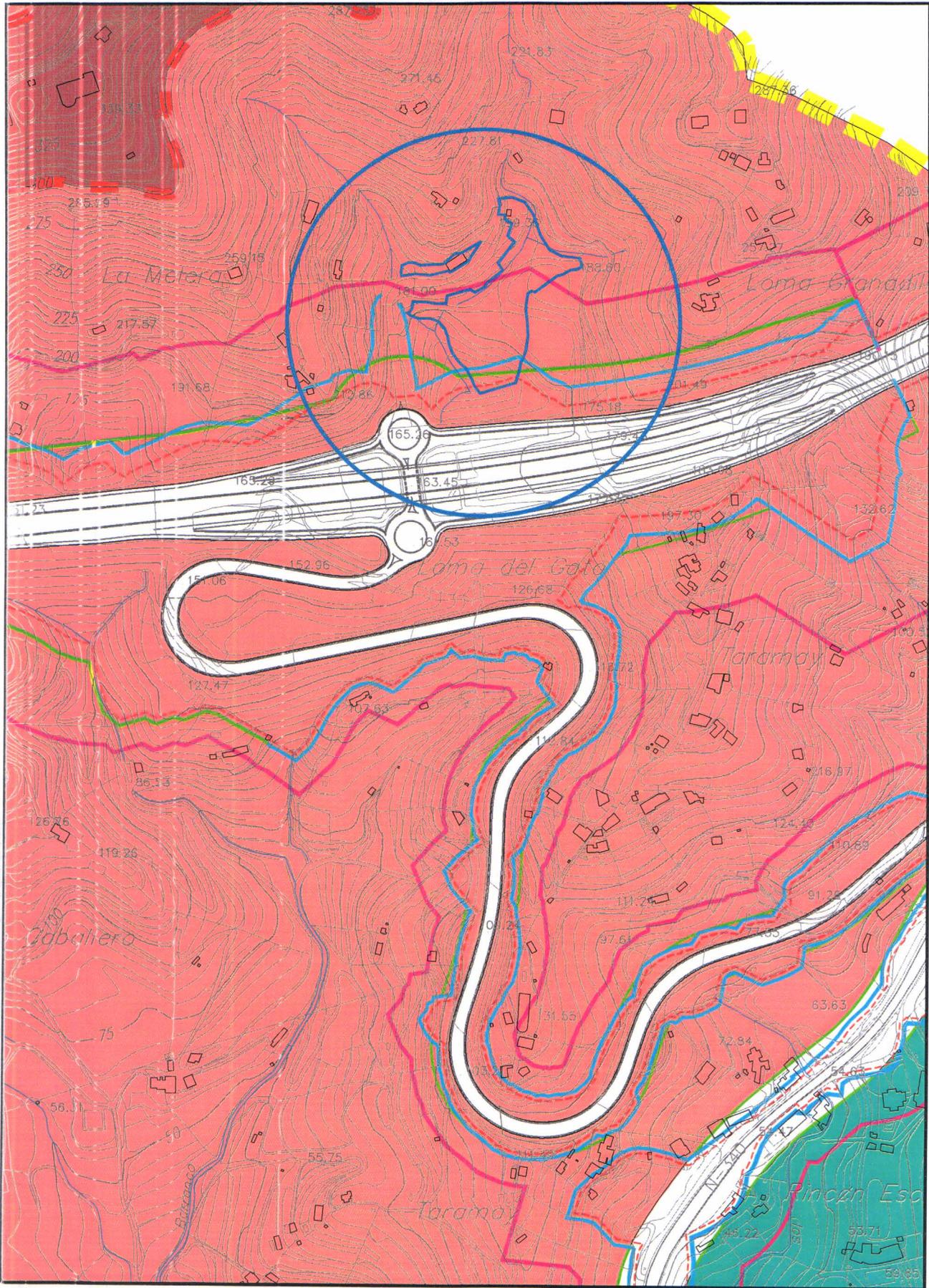
PGOU 87

ORDENANZA



Cód. Validación: MFNXXC7FSTRQZRECOT3GGSAZ | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 10

PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU'87 DE ALMUÑÉCAR
Aprobado 1 de Diciembre 2009



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS
DE SUELO NO URBANIZABLE
ADAPTACIÓN PARCIAL

PLANO 2.C.4

Escala 1:5.000

000010



Cód. Validación: MFNXXC7FSTROZRECO3GSAZ | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 10

-  PROTECCIÓN DE CULTIVOS
-  PROTECCIÓN FORESTAL
-  REPOBLACIÓN FORESTAL
-  PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA
-  PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

ESPECIAL PROTECCIÓN
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
O URBANÍSTICA

-  MONTE BAJO DE CULTIVOS TROPICALES
-  MONTE ALTO DE CULTIVOS TRADICIONALES

DE CARACTER
NATURAL O RURAL

LEY DE COSTAS

-  Línea de Servidumbre de Protección (Meramente Informativa)
-  Línea de Servidumbre de Tránsito (Meramente Informativa)
-  Línea de Deslinde
-  Línea de Ribera de Mar (Meramente Informativa)
-  DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

LEGISLACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

-  **B.I.C.** Entorno B.I.C. (S.N.U. inscritos y delimitados)

LEGISLACIÓN MEDIO AMBIENTAL

-  PARAJE NATURAL MARO CERRO - GORDO

LEY DE CARRETERAS ESTATALES

-  Zona de Dominio Público
-  Zona de Servidumbre (Meramente Informativa)
-  Línea de Edificación (Meramente Informativa)
-  Zona de Afección (Meramente Informativa)

LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA

-  Línea de Carretera Provincial (Meramente Informativa)
-  Línea de Arcén (Meramente Informativa)
-  Zona de Dominio Público
-  Zona de Servidumbre y de No Edificación (Meramente Informativa)
-  Línea de Campo (Zona de No Edificación-50 mts.) (Meramente Informativa)

LEY DE AGUAS

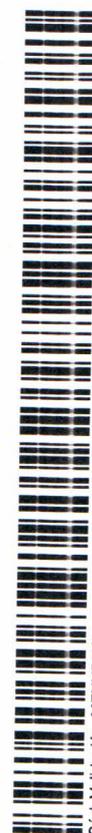
-  Línea de Dominio Público Hidráulico
-  Línea de Servidumbre D.P.H. (Meramente Informativa)
-  Línea de Policía D.P.H. (Meramente Informativa)

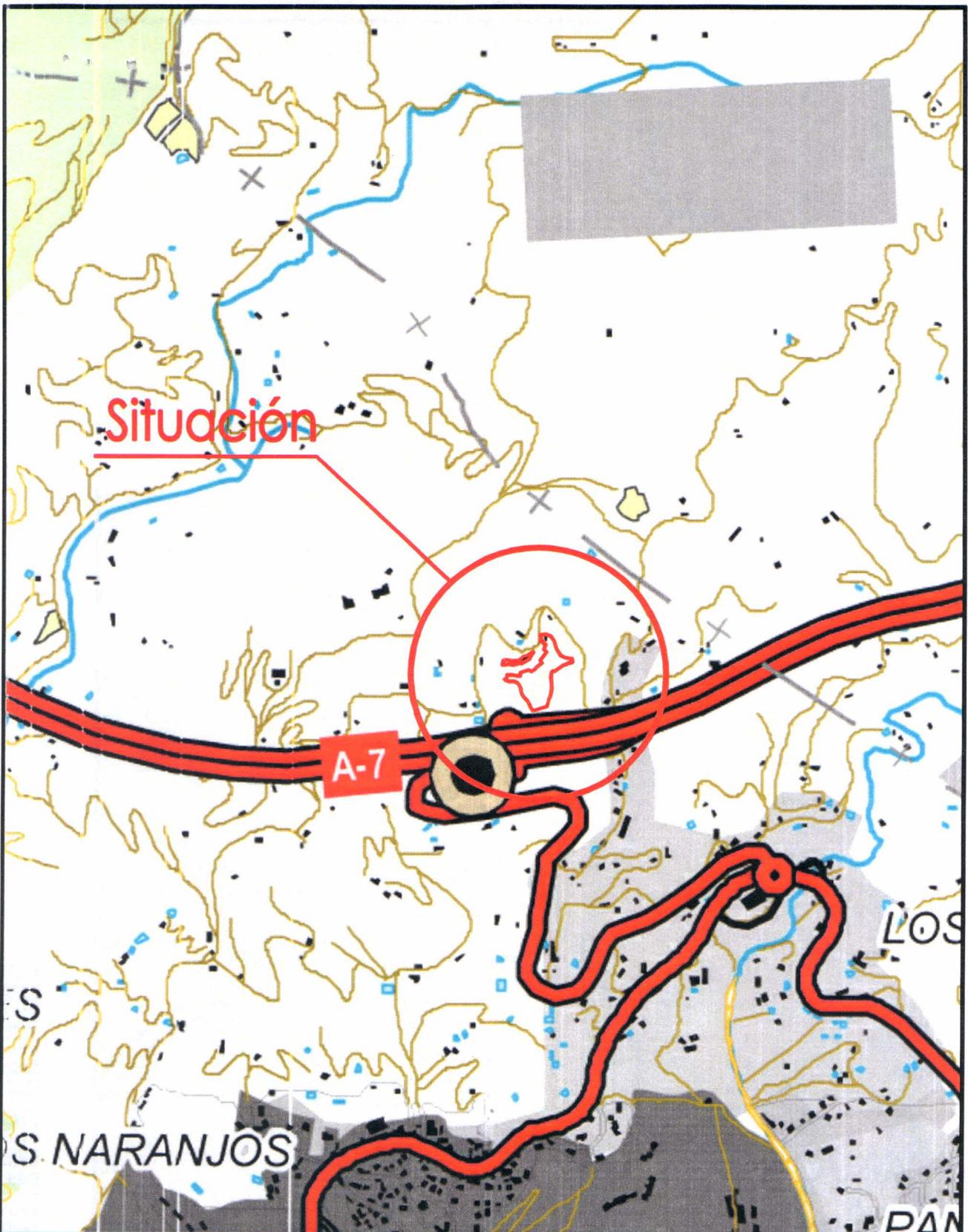
NOTA: Las líneas de Dominio Público Hidráulico son de carácter orientativo hasta que no se produzca el oportuno Apeo o Deslinde

INFORMACIÓN MERAMENTE ORIENTATIVA

-  DECLARACIÓN UTILIDAD PÚBLICA (D.U.P.-00)
-  COTA 300 (Línea divisoria para el suelo no urbanizable monte bajo cultivos tropicales y monte alto cultivos tradicionales)
-  Protección ZEPA - LIC (Zona de Especial Protección para las Aves Lugares de Interés Comunitario)
-  MONUMENTO NATURAL PEÑONES DE SAN CRISTOBAL
-  Vías pecuarias (Clasificadas no destinadas)

ESPECIAL
PROTECCIÓN
POR LEGISLACIÓN
ESPECÍFICA





SISTEMA DE COMUNICACIONES		ORDENACIÓN DE USOS		ZONAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN	
RED VIARIA EXTERIOR	MODOS	SUELO URBANO	ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL		
— EXISTENTE	●	SUELO URBANIZABLE	ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL		
— Acondicionamiento / Mejora de la Red Exterior	— CORRECTOR FERROVIARIO	ÁREAS DE OPORTUNIDAD PRODUCTIVAS Y TERCIARIAS	RENPA / MONTES DE DOMINIO PÚBLICO		
RED VIARIA INTERIOR	ESTACIONES DE VIAJEROS POR CARRETERA	NÚCLEOS PRIORITARIOS PARA TURISMO RURAL	Red Natura 2000		
— EXISTENTE	■ EXISTENTE	INSTALACIONES NÁUTICO - RECREATIVAS	ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL		
— PROPUESTA	■ PROPUESTA	AMPLIACIÓN PUERTO DEPORTIVO DE MOTEL			
— Acondicionamiento / Mejora de la Red Interior	● PRIORIDAD DE MEJORA EN PUNTOS DE PARADA	ZONA PARA LOCALIZACIÓN PREFERENTE DE PUERTOS DEPORTIVOS			

COSTA TROPICAL DE GRANADA

ARTICULACIÓN TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DE USOS

APROBADO
POR CONSEJO DE GOBIERNO
20 DIC 2011
LEYES PARA DEPARTAMENTO DE POLÍTICA Y VIVIENDA
JUNTA DE ANDALUCÍA



— Ambito	■ Suelo urbano	— Activa	— Otras carreteras	— Cursos de agua	— Embalse
- - - Término municipal	■ Suelo urbanizable	— Red principal	— Canales	— Acueducto	— Canchales de riego
		— Red secundaria	— Caminos		— Invernaderos

0 0.5 1 2 3 4 Km

DICIEMBRE, 2011

Situación

A-7

S
S NARANJOS
LOS
PAN

ZONAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN		ESPACIOS LIBRES	
ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	PARQUES LITORALES	RIESGOS
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	ZONAS DE PAISAJES SOBRESALIENTES	ITINERARIOS RECREATIVOS	PENDIENTES 35 %
Montes de Dominio Público	ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO	MIRADORES PAISAJÍSTICOS	PENDIENTES 50 %
RED NATURA 2000	ZONAS CON POTENCIAL PAISAJÍSTICO	ENTORNO DEL EMBALSE DE RULES	ZONAS INUNDABLES
VÍAS PEGUARIAS	RECURSOS CULTURALES DE INTERÉS TERRITORIAL	CORREDOR LITORAL	ZONAS INUNDABLES CUENCA BAJA GUADALFEO RESULTANTE DE LAS OBRAS DE DEFENSA PREVISTAS
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	GEORRECURSOS		PLATAS EN PROCESO REGRESIVO

COSTA TROPICAL DE GRANADA

PROTECCIÓN Y RIESGOS

APROBADO
POR CONSEJO DE GOBIERNO
20 DIC 2011
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
JUNTA DE ANDALUCÍA



Ámbito	Suelo urbano	Autovía	Cursos de agua	Embalse
Término municipal	Suelo urbanizable	Red principal	Canal	Inundaciones
		Red secundaria	Acera	

0 0.5 1 2 3 4 Km

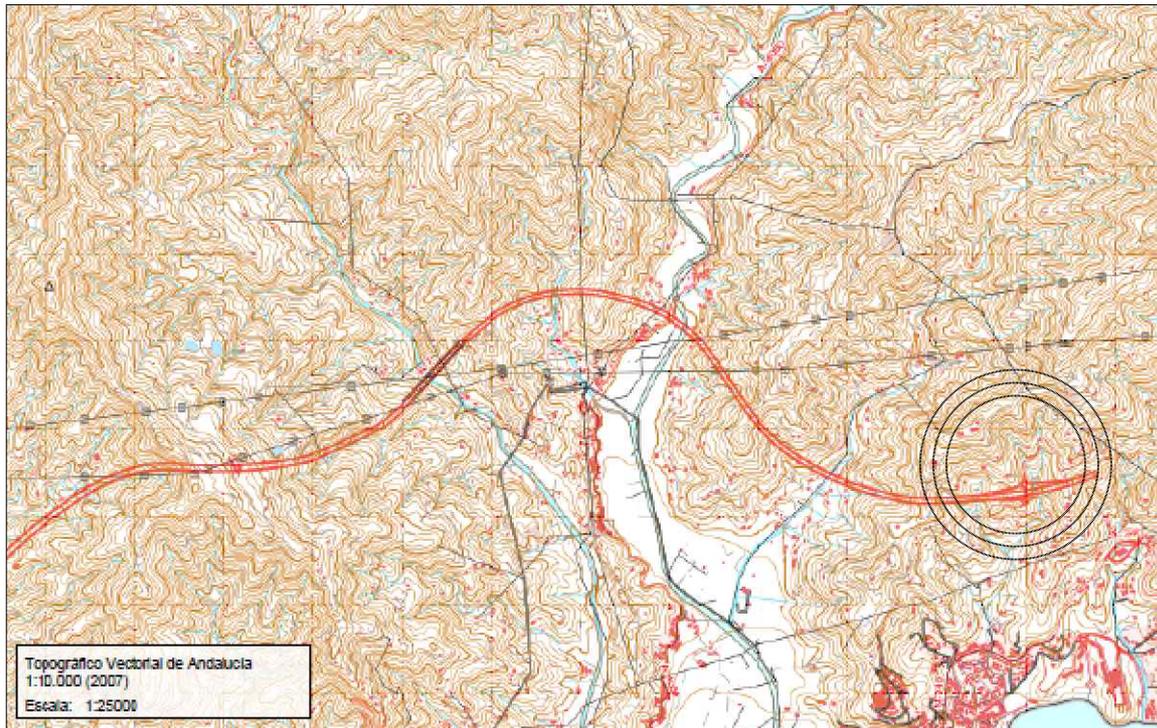
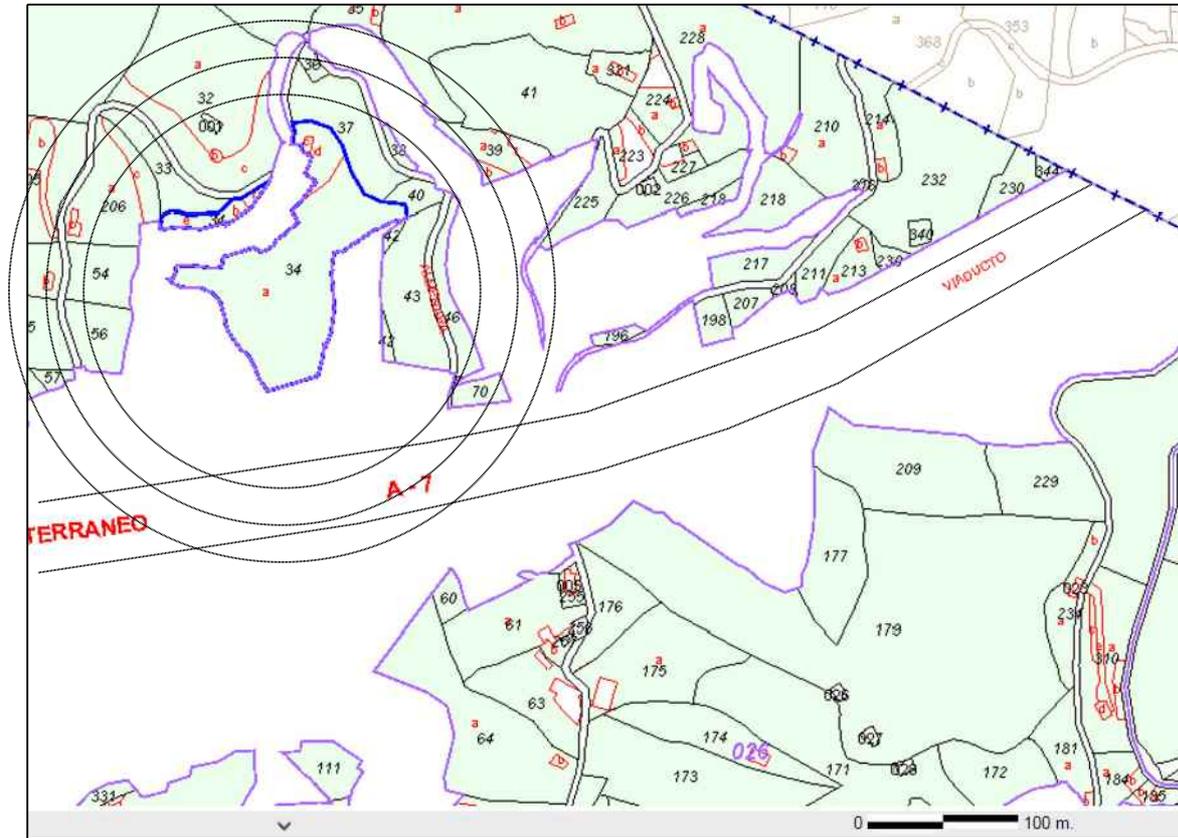
DICIEMBRE 2011

605916

Cód. Validación: MFNXXC7F5TRQZRECQT3GGSAZ | Verificación: <http://aimunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 10



10. PLANOS



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO Plano Catastral - Plano Topográfico de Andalucía

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. A 213 2016

FECHA FEBRERO 2018

PROMOTOR TROPÍ INVERSIONES SEXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com



tlf [625830724]

Escala

S.indica

Plano

01



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO Plano de Situación PGOU

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. A 213 2016

FECHA FEBRERO 2018

PROMOTOR TROPY INVERSIONES SEXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com



tlf [625830724]

Escala

1 / 1000

Plano

02



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO Foto Aérea

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. A 213 2016

FECHA FEBRERO 2018

PROMOTOR TROPI INVERSIONES SEXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com



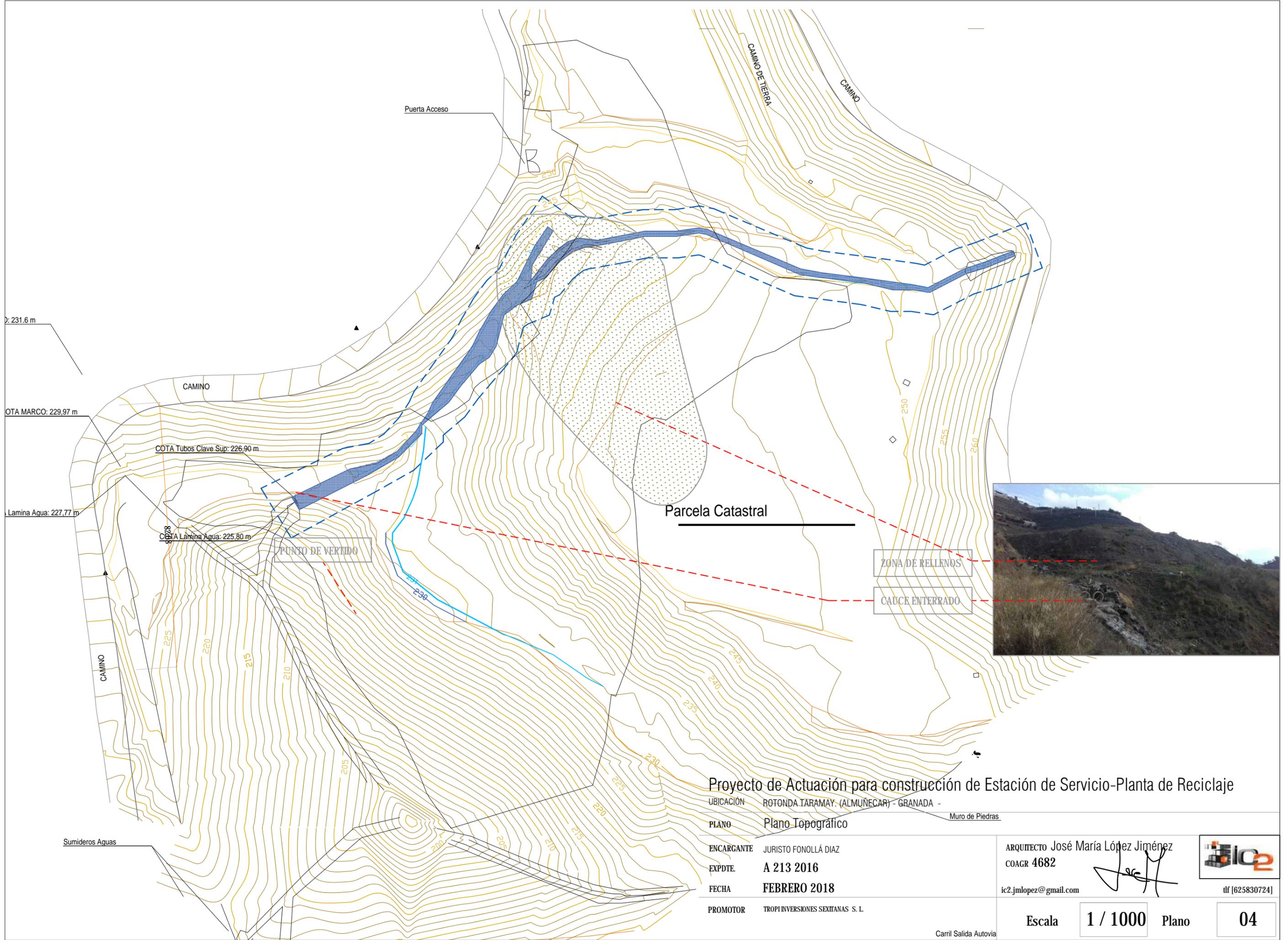
tf [625830724]

Escala

s.escala

Plano

03



OTA: 231.6 m

OTA MARCO: 229.97 m

Lamina Agua: 227.77 m

COTA Tubos Clave Sup: 226.90 m

COTA Lámina Agua: 225.80 m

PUNTO DE VERTIDO

Parcela Catastral

ZONA DE RELLENOS

CAUCE ENTERRADO



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA - Muro de Piedras

PLANO Plano Topográfico

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. A 213 2016

FECHA FEBRERO 2018

PROMOTOR TROPÍ INVERSIONES SEXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com



tf [625830724]

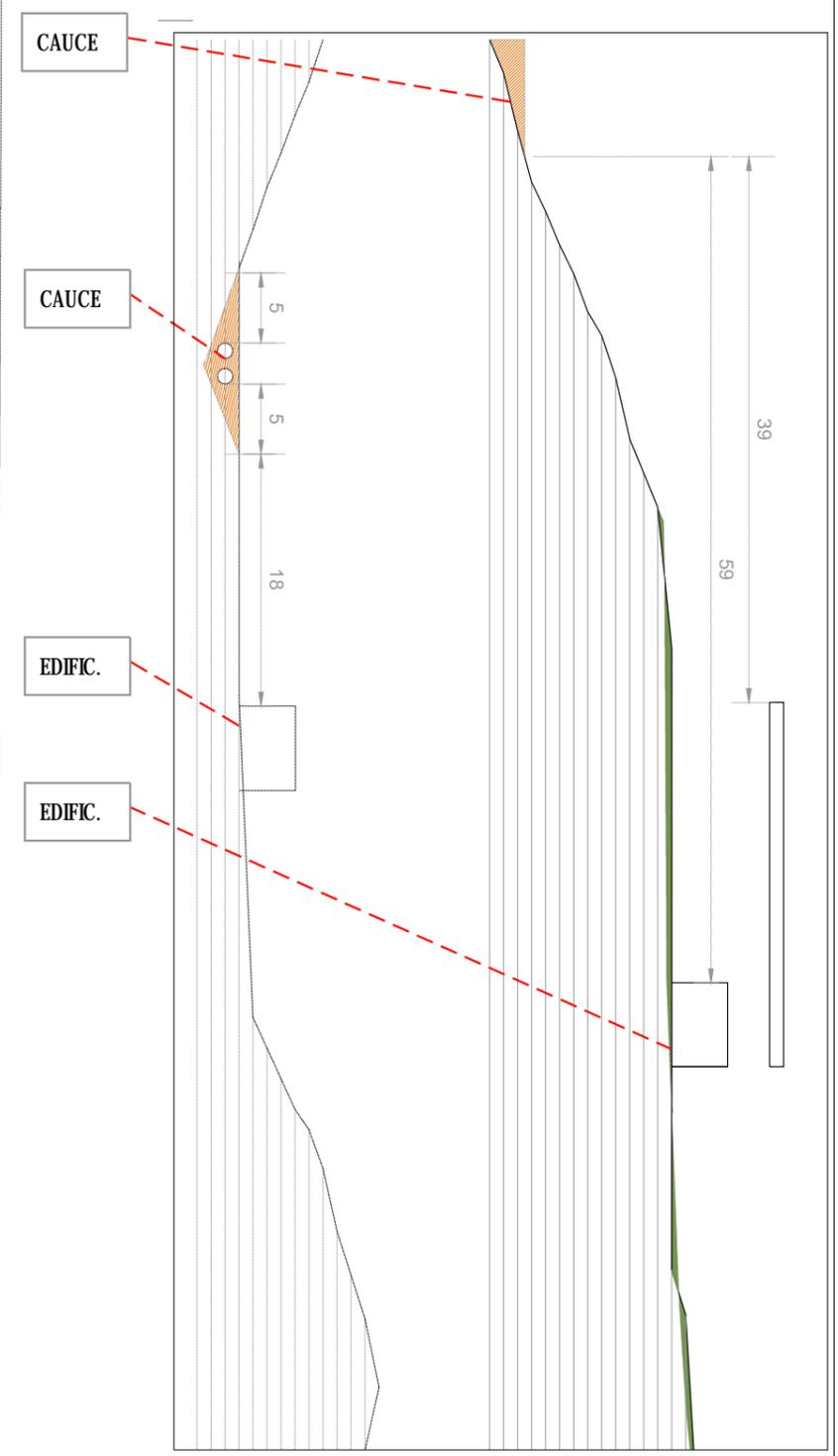
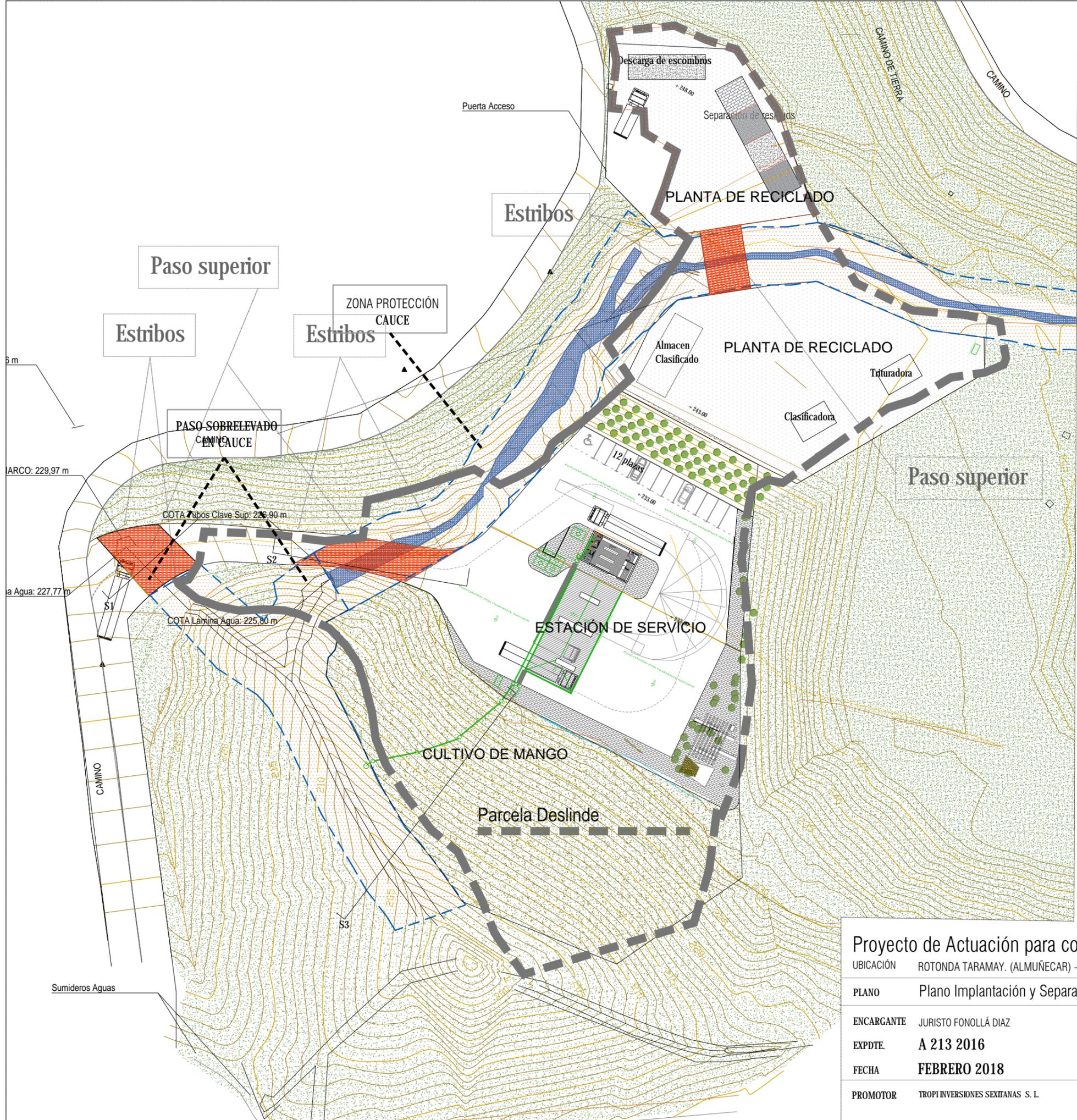
Escala

1 / 1000

Plano

04

Sumideros Aguas



PERFIL 1
PERFIL 2
ESCALA 1/500

Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO Plano Implantación y Separaciones Cauces

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. A 213 2016

FECHA FEBRERO 2018

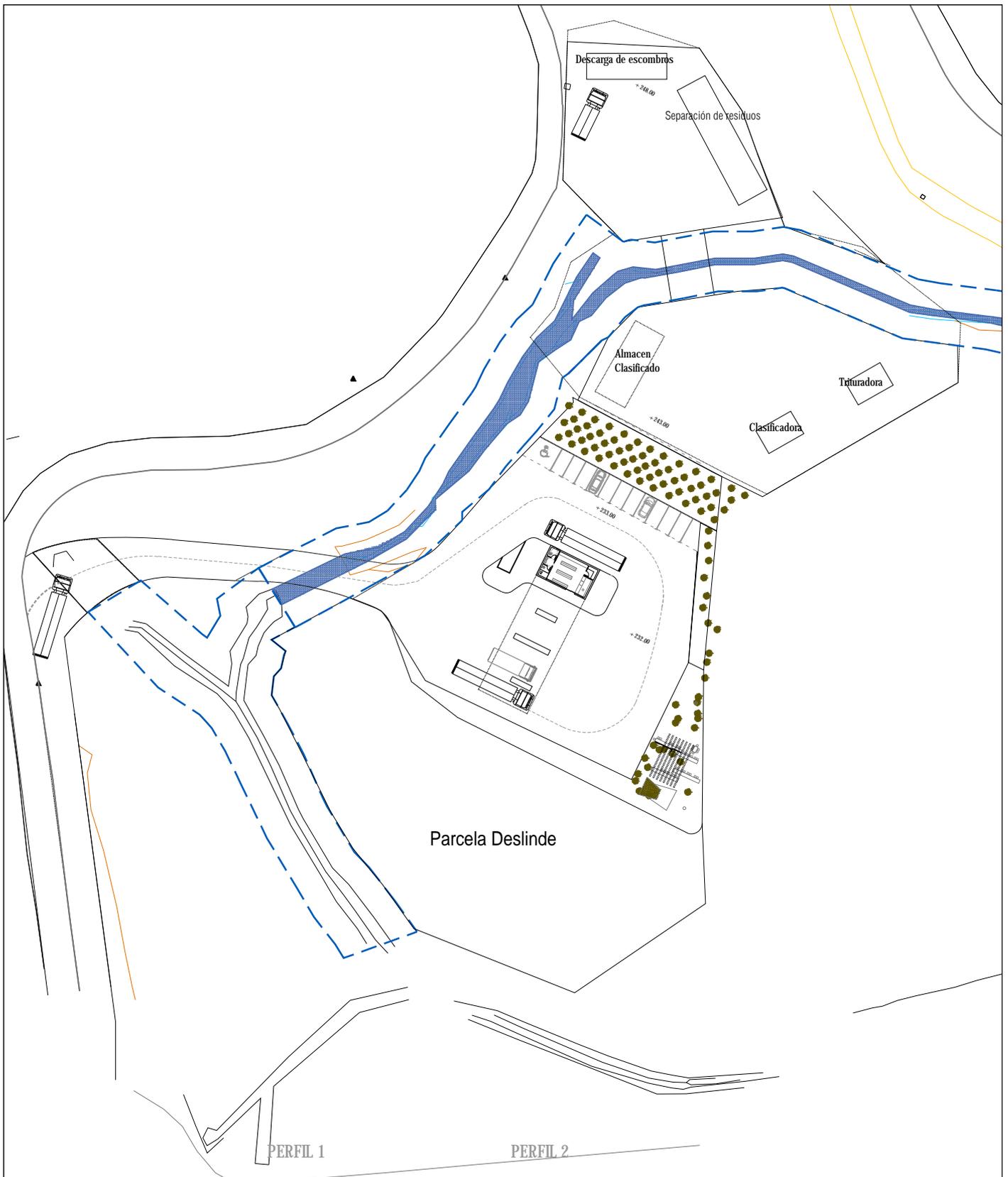
PROMOTOR TROPÍ INVERSIONES SIXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com



idf [625830724]



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO Propuesta con zonas de separación a cauce

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. A 213 2016

FECHA FEBRERO 2018

PROMOTOR TROPINVERSIONES SEXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com



tlf [625830724]

Escala

1 / 500

Plano

06

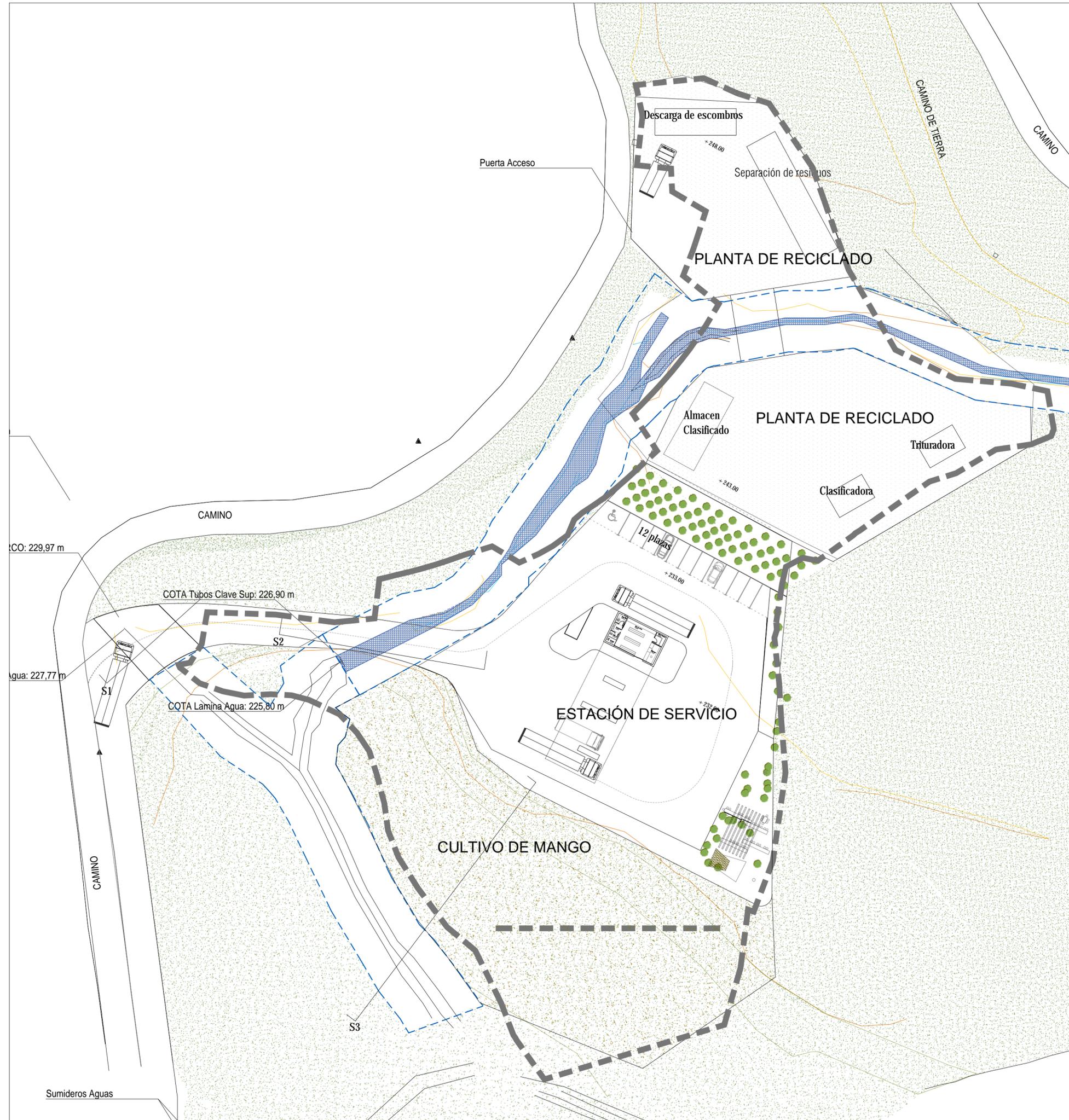
Actuaciones infraestructura acceso

Relleno y mejora del terreno

Paso superior. Tendrá una longitud de 20,00 m y una anchura de 7,00 m (6,00 m para la calzada y 0,50 m a cada lado para la colocación de la barrera de protección). Se dispondrá un estribo de hormigón armado "in situ" a cada lado de 1,35 m de ancho y de 1,20 m de alto.

Estos estribos van pilotados (2 pilotes de diámetro 850 mm y de longitud 15 m en cada estribo). Sobre los estribos se disponen vigas prefabricadas de 70 cm de canto en forma de T invertida tipo SP-70 apoyadas sobre neoprenos (se han calculado unas 12 vigas prefabricadas) que salvan la luz del puente. El tablero es de canto 50 cm y es hormigón armado "in situ" y es un tablero tipo vigas-losa, es decir, que incorpora las vigas prefabricadas en su canto. Sobre este tablero se dispondrá la capa de aglomerado correspondiente.

Paso superior



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY, (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO Actuaciones e Infraestructura

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÀ DIAZ

EXPDTE. A 213 2016

FECHA FEBRERO 2018

PROMOTOR TROPÍ INVERSIONES SEXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

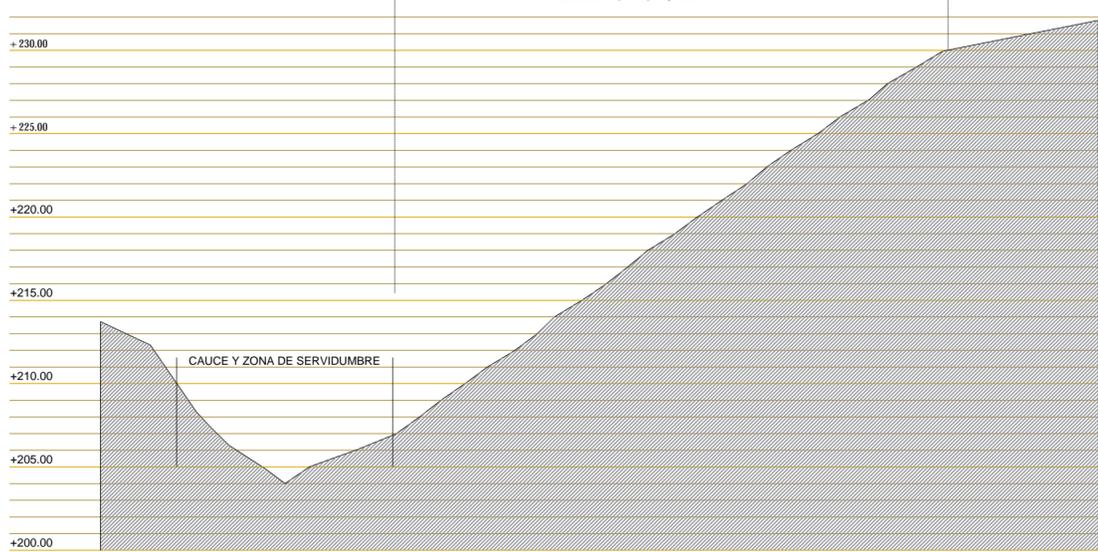
ic2.jmlopez@gmail.com



dlf [625830724]

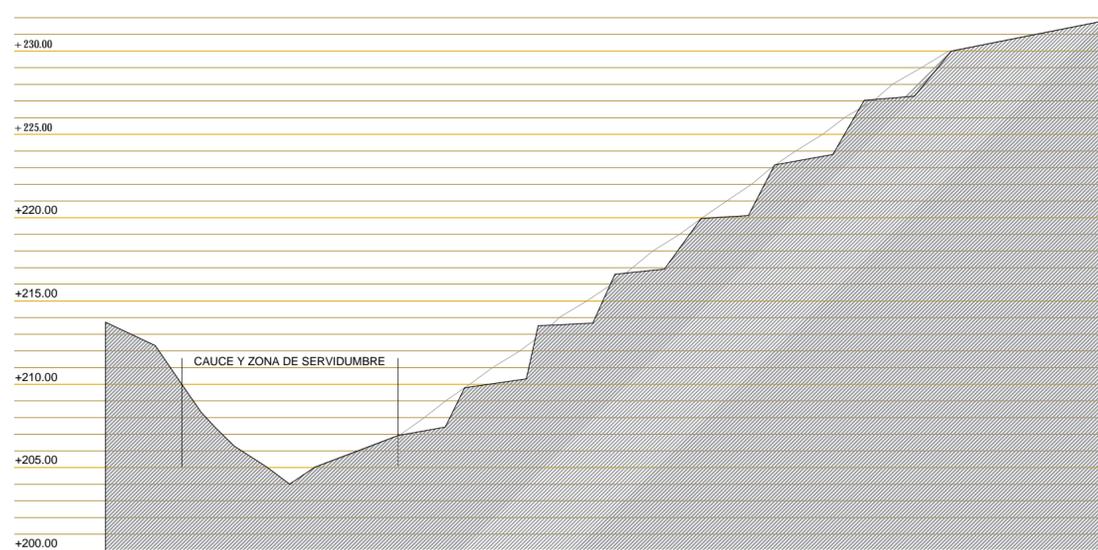
Escala 1 / 1000 Plano 07

SECCIÓN ACTUAL ABANCALAMIENTO

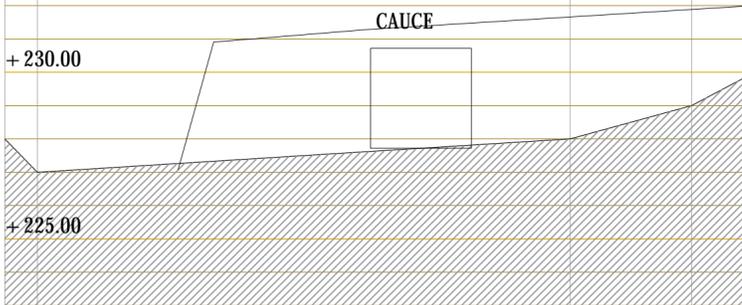


TERRENO ACTUAL

SECCIÓN MODIFICADA ABANCALAMIENTO

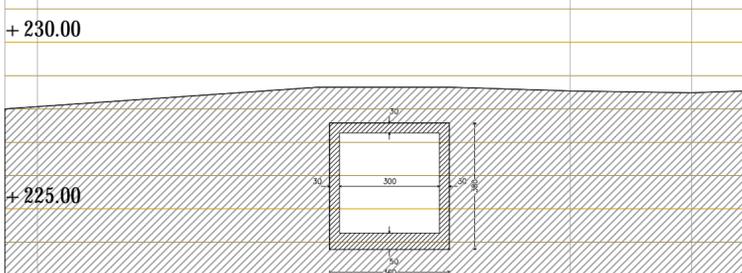


SECCIÓN ACTUAL CAUCE CON MARCO PARA PASO SUPERIOR



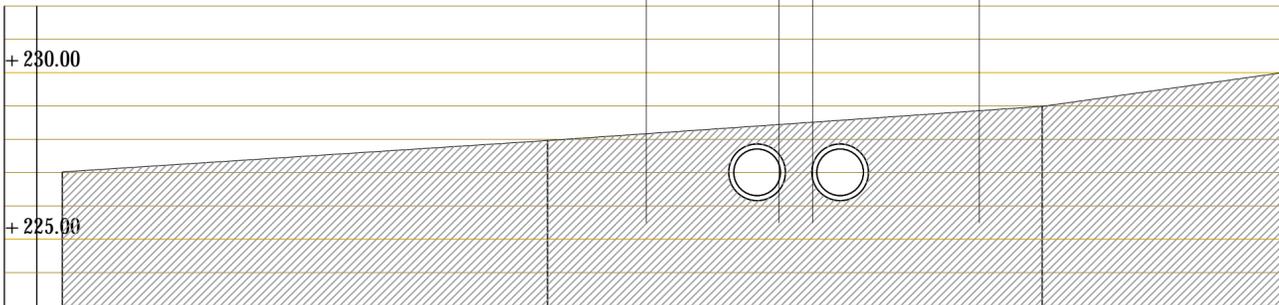
CAUCE

SECCIÓN MODIFICADA CAUCE CON MARCO PARA PASO SUPERIOR



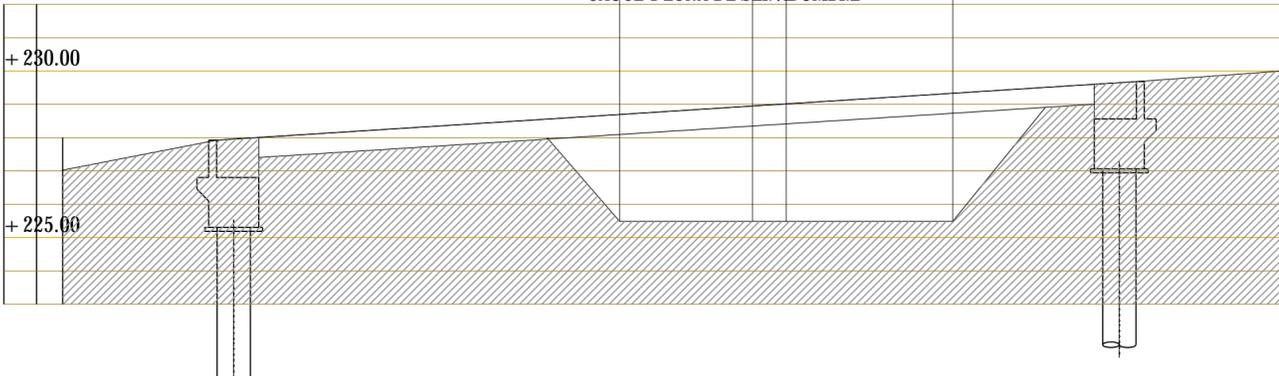
CAUCE

SECCIÓN ACTUAL PASO ELEVADO

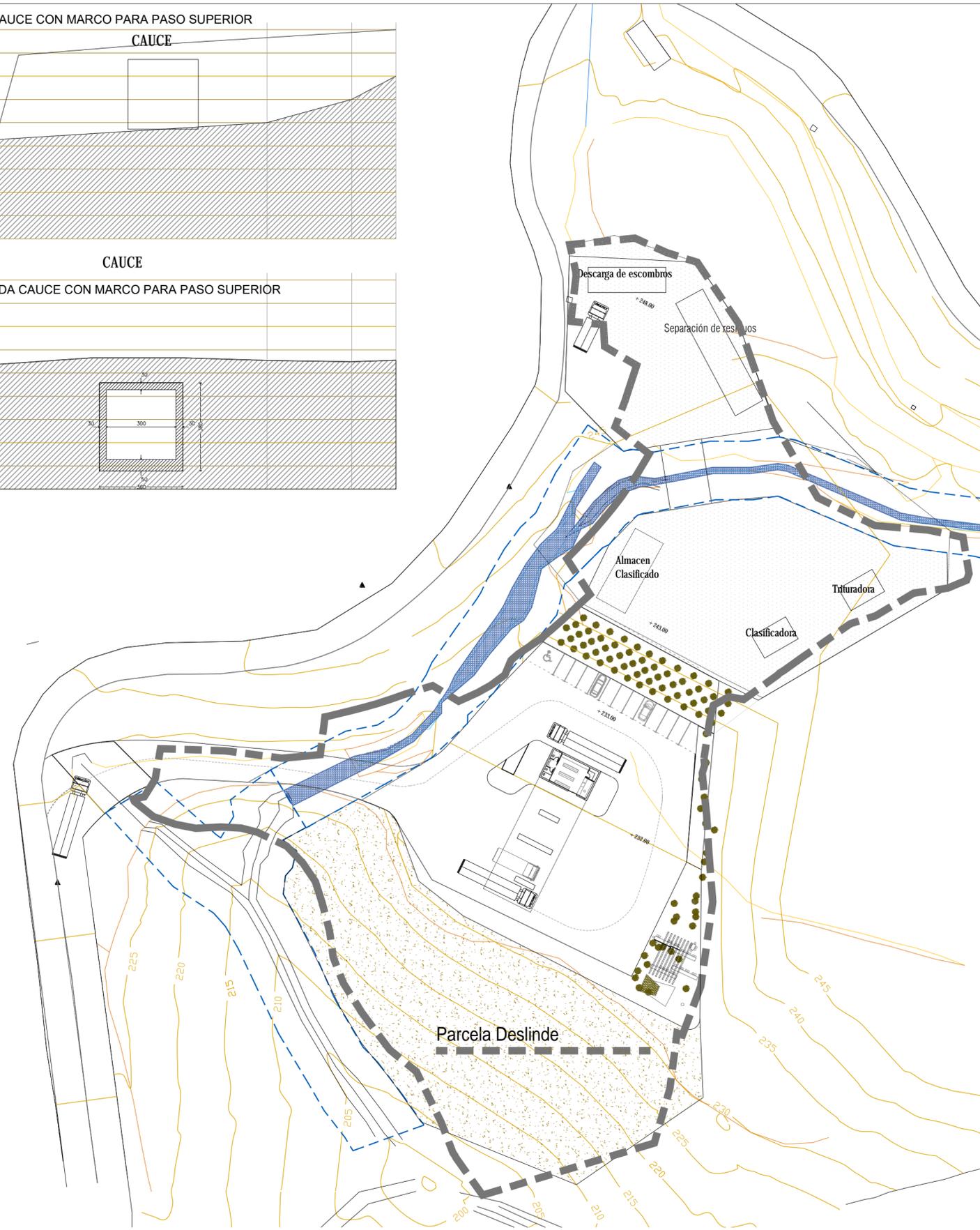


CAUCE Y ZONA DE SERVIDUMBRE

SECCIÓN MODIFICADA PASO ELEVADO



CAUCE Y ZONA DE SERVIDUMBRE



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY, (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO Actuaciones: Secciones

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. A 213 2016

FECHA FEBRERO 2018

PROMOTOR TROPIDIVERSIONES SEXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez

COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com

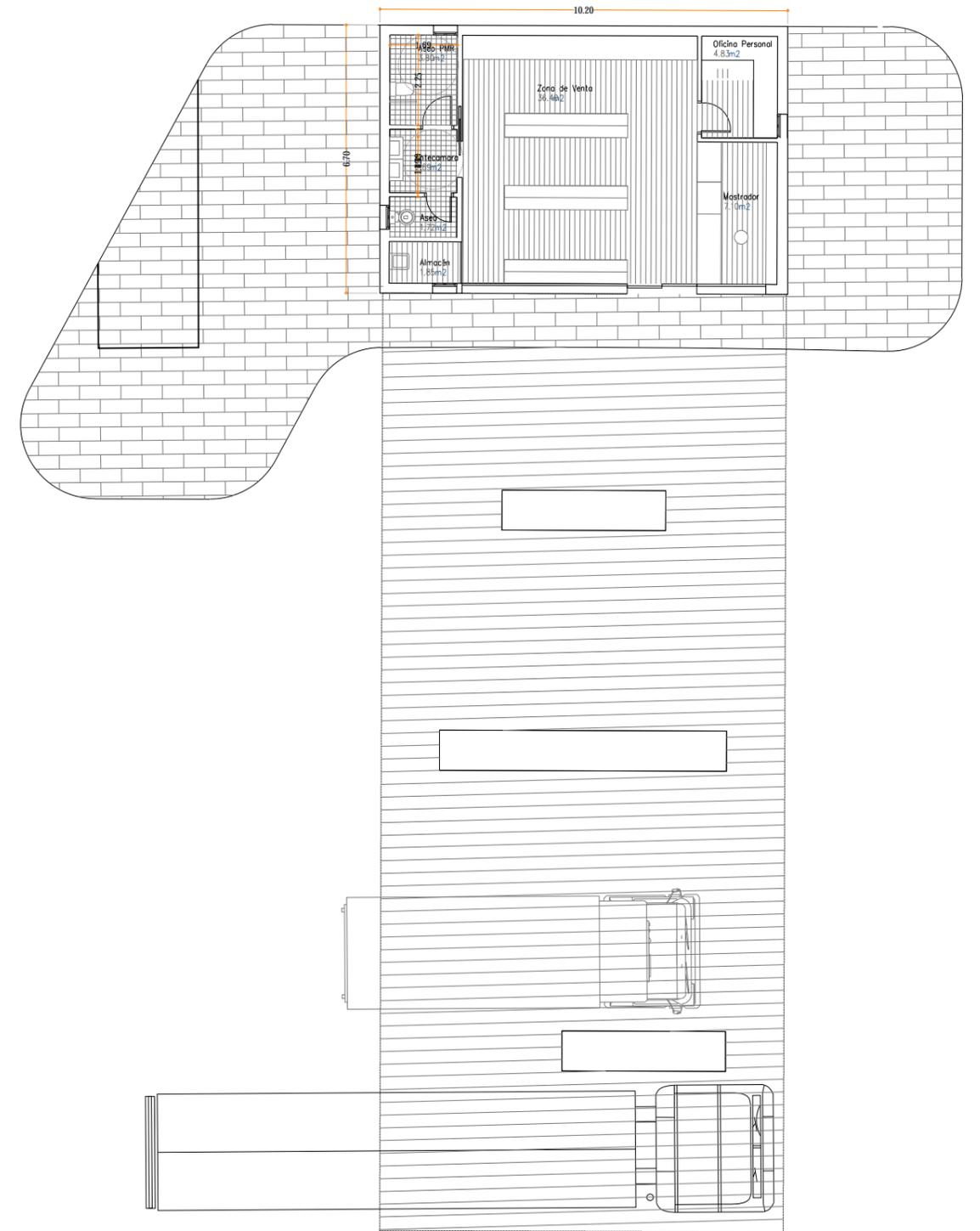


tel [625830724]

CUBIERTA ZONA
DEPÓSITOS

CUBIERTA ZONA TIENDA

CUBIERTA ZONA
REPOSTAJE



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO Plantas de Proyecto

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. A 213 2016

FECHA FEBRERO 2018

PROMOTOR TROPI INVERSIONES SIXITANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com



tlf [625830724]

Escala

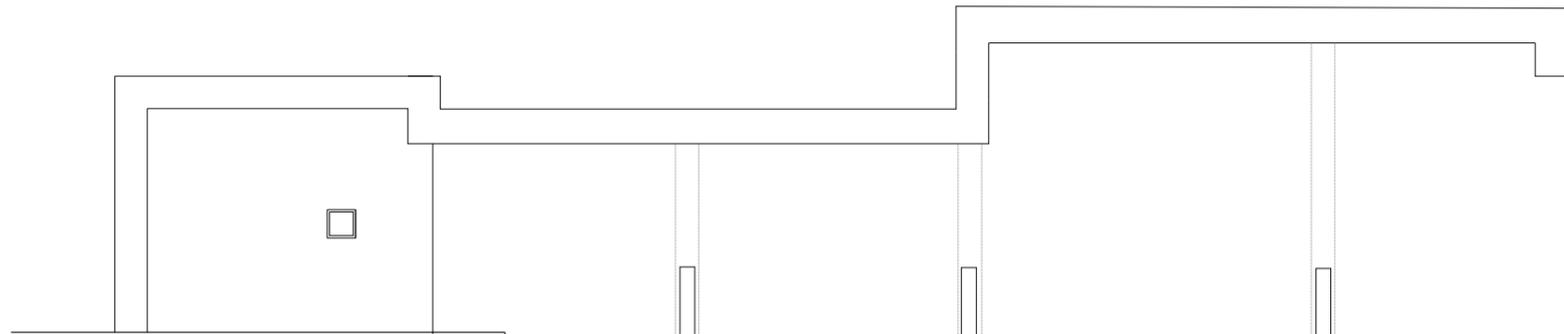
1/150

Plano

09



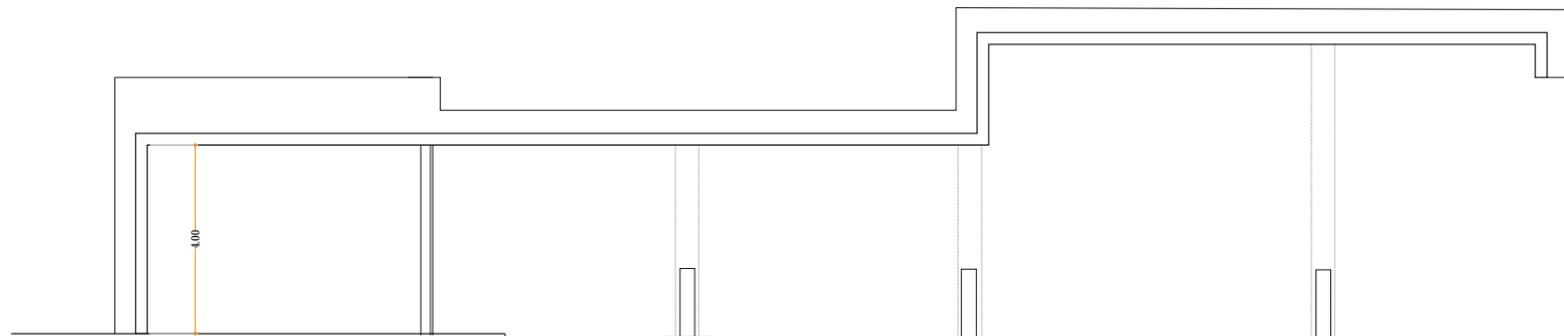
Alzado Posterior Estación de Servicio



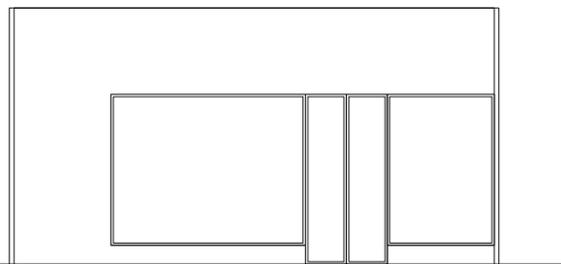
Alzado Lateral Derecho Estación de Servicio



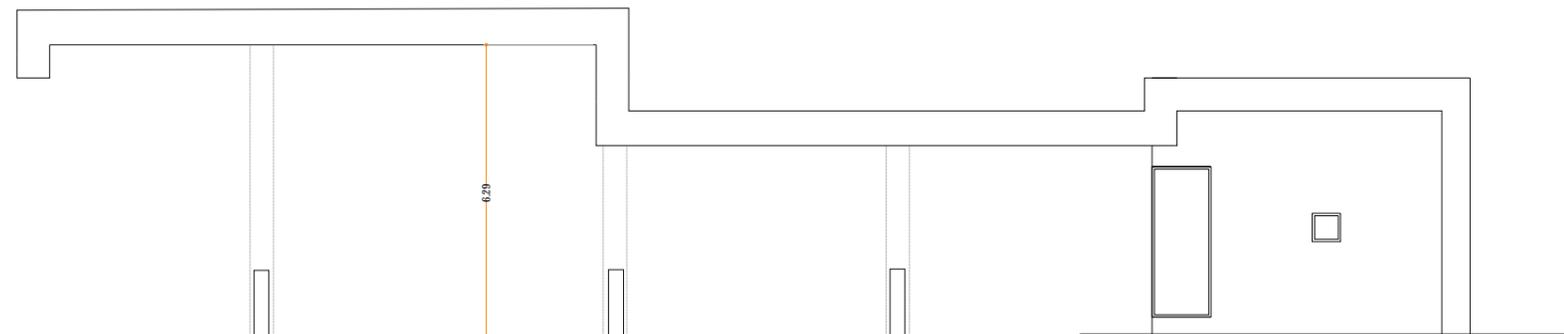
Sección Transversal Estación de Servicio



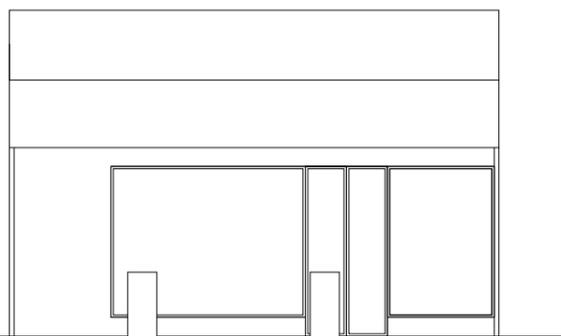
Sección Longitudinal Estación de Servicio



Alzado Estación de Servicio



Alzado Lateral Izquierdo Estación de Servicio



Alzado Frontal

Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO **Alzados y Secciones de Proyecto**

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

EXPDTE. A 213 2016

ic2.jmlopez@gmail.com

FECHA **FEBRERO 2018**

tlf [625830724]

PROMOTOR TROPI INVERSIONES SEXTANAS S. L.

Escala

1 / 150

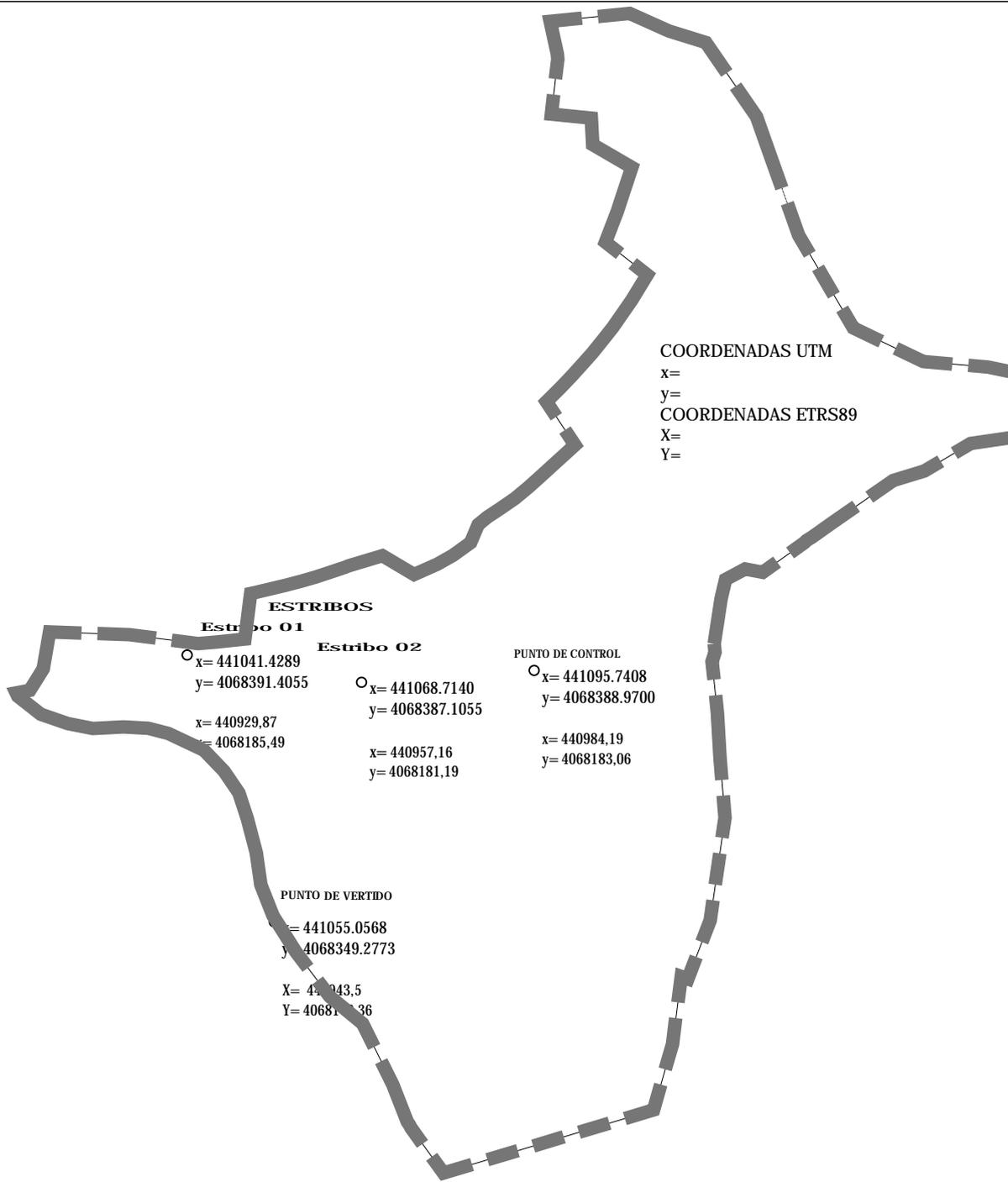
Plano

10





Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje			
UBICACIÓN	ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑÉCAR) - GRANADA -		
PLANO	Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos		
ENCARGANTE	JURISTO FONOLLÁ DIAZ	ARQUITECTO	José María López Jiménez
EXPDTE.	A 213 2016	COAGR	4682
FECHA	FEBRERO 2018	ic2.jmlopez@gmail.com	
PROMOTOR	TROPY INVERSIONES SEXTANAS S. L.	ic2	ic2 [625830724]
Escala		1 / 1000	Plano
			11



COORDENADAS UTM
 x=
 y=
 COORDENADAS ETRS89
 X=
 Y=

ESTRIBOS

Estribo 01

○ x= 441041.4289
 y= 4068391.4055
 x= 440929,87
 y= 4068185,49

Estribo 02

○ x= 441068.7140
 y= 4068387.1055
 x= 440957,16
 y= 4068181,19

PUNTO DE CONTROL

○ x= 441095.7408
 y= 4068388.9700
 x= 440984,19
 y= 4068183,06

PUNTO DE VERTIDO

x= 441055.0568
 y= 4068349.2773
 X= 440943,5
 Y= 40681143,36

	UTM		ETRS89	
	COORD X	COORD Y	COORD X	COORD Y
PUNTO DE VERTIDO	x=441055.0568	y=4068349.2773	440943,5	4068143,36
PUNTO DE CONTROL	x=441095.7408	y=4068388.9700	440984,19	4068183,06
MARCO 01	x=441009.3051	y=4068396.6254	440897,75	4068190,71
MARCO 02	x=441008.8511	y=4068394.2005	440895,29	4068188,29
MARCO 03	x=441019.6746	y=4068385.8896	440908,12	4068179,98
MARCO 04	x=441017.3558	y=4068383.5983	440905,8	4068177,69
ESTRIBOS 01	x=441041.4289	y=4068391.4055	440929,87	4068185,49
ESTRIBOS 02	x=441068.7140	y=4068387.1055	440957,16	4068181,19

Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO **Coordenadas**

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. **A 213 2016**

FECHA **FEBRERO 2018**

PROMOTOR TROPINVERSIONES SEXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
 COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com



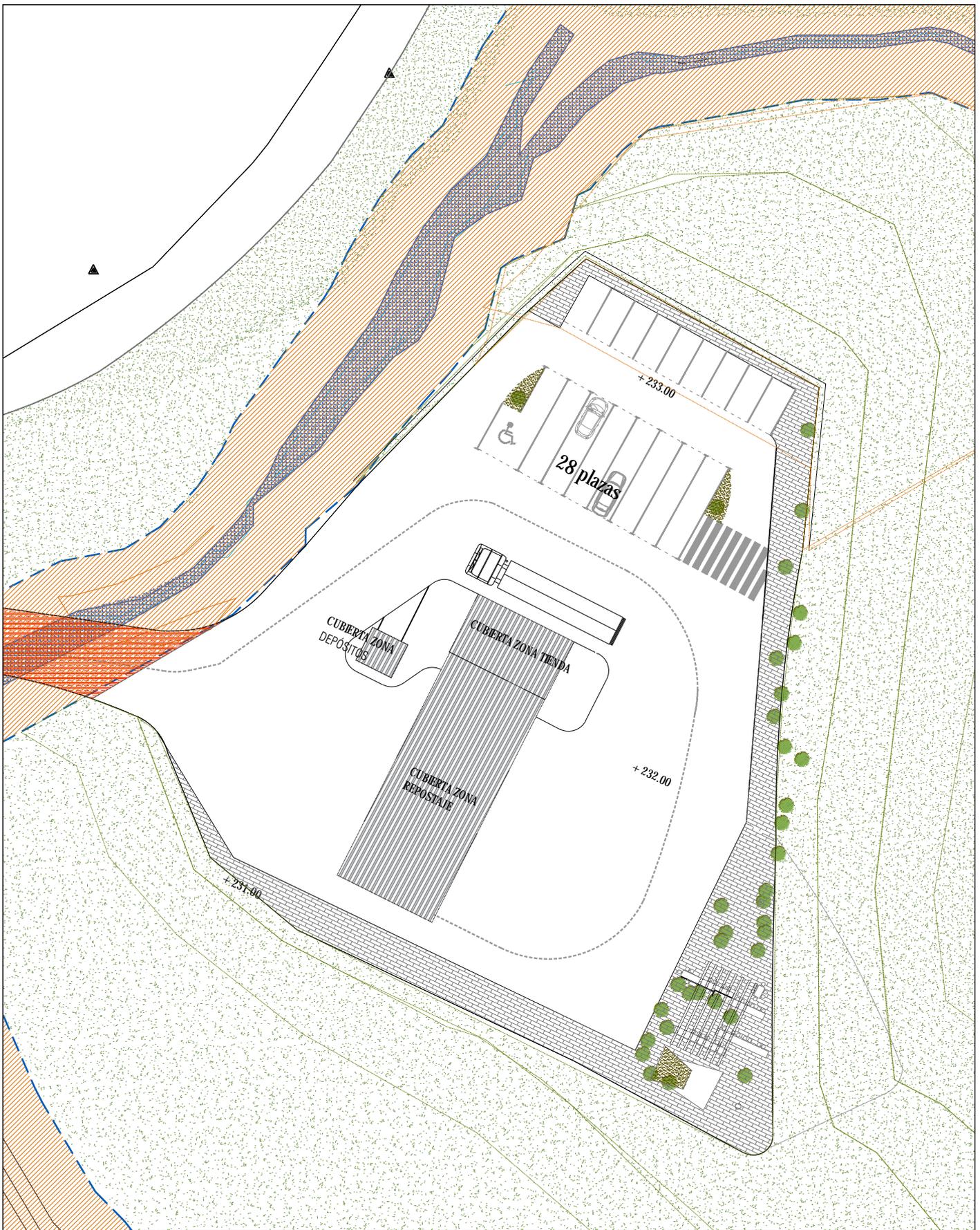
tlf [625830724]

Escala

1 / 1000

Plano

12



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje

UBICACIÓN ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -

PLANO **Plano de Cubiertas**

ENCARGANTE JURISTO FONOLLÁ DIAZ

EXPDTE. **A 213 2016**

FECHA **FEBRERO 2018**

PROMOTOR TROPINVERSIONES SEXTANAS S. L.

ARQUITECTO José María López Jiménez
COAGR 4682

ic2.jmlopez@gmail.com



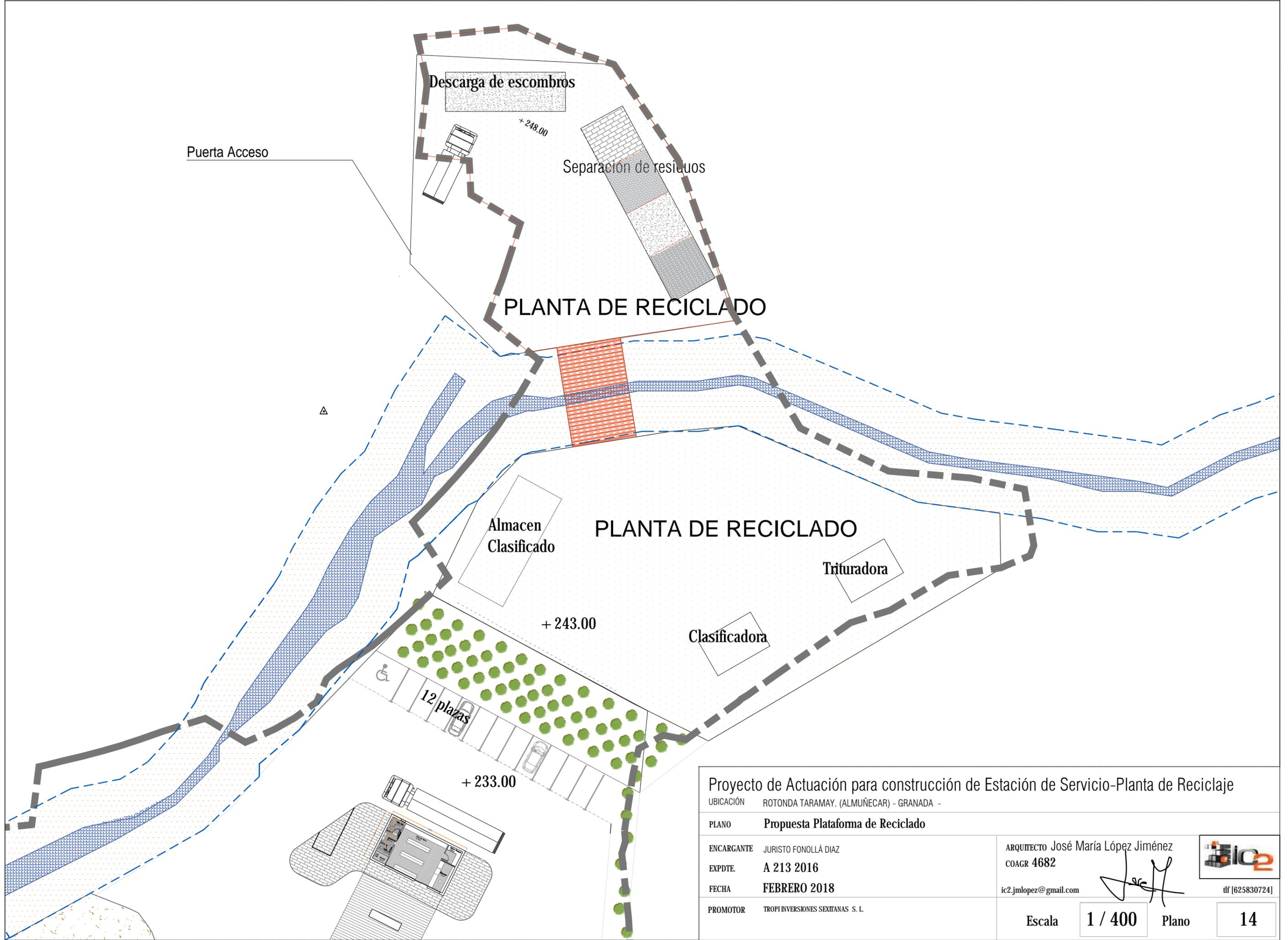
tlf [625830724]

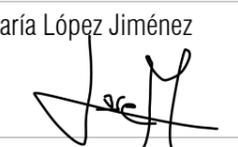
Escala

1 / 500

Plano

13



Proyecto de Actuación para construcción de Estación de Servicio-Planta de Reciclaje			
UBICACIÓN	ROTONDA TARAMAY. (ALMUÑECAR) - GRANADA -		
PLANO	Propuesta Plataforma de Reciclado		
ENCARGANTE	JURISTO FONOLLÁ DIAZ	ARQUITECTO	José María López Jiménez
EXPDTE.	A 213 2016	COAGR	4682
FECHA	FEBRERO 2018	ic2.jmlopez@gmail.com	
PROMOTOR	TROI INVERSIONES SEXTANAS S. L.	tf [625830724]	
Escala	1 / 400	Plano	14