

INGENIERIA
&
URBANISMO
Ricardo Rueda García
N.I.F.: 24.146.668-A

C/ Pedro Antonio de Alarcón nº 34
1ª Planta Oficina 7
18.002 – Granada
Tfno.: 958.523.733
ingenieriarrg@gmail.com

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE
ESTACIÓN DE SERVICIO “LOMA DEL GATO” EN
PARCELA 37 POLÍGONO 26.
T.M. DE ALMUÑÉCAR**

**Promotores: FRANCISCO MURO PRETEL
DOLORES MURO PRETEL**

GRANADA, JULIO DE 2.017

**Ricardo Rueda García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 7.616**



ÍNDICE

MEMORIA

1. OBJETO.	2
2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD	3
3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	4
3.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS AFECTADOS.	4
3.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.	4
3.3. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.	7
3.4.-CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRAN LA ACTIVIDAD.	8
3.5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS Y FASES EN LAS QUE SE DIVIDE SU EJECUCIÓN.	12
4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE:	13
4.1. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.	13
4.2. VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.	14
4.3. NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y SU INCIDENCIA URBANÍSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES Y AMBIENTALES.	16
4.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	18
4.5. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.	20
5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.	21

ANEJOS

1. INFORME URBANÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
2. CERTIFICADO COMUNIDAD DE REGANTES "POZO LA ADELFA"
3. PLANOS.
 1. SITUACIÓN
 2. ACCESOS
 3. IMPLANTACIÓN

1. OBJETO.

Se redacta el presente Proyecto de Actuación en base al Artículo 52 de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía que determina el régimen del suelo no urbanizable sin protección especial según el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de dicha ley para las actuaciones de interés público, con el objeto de construir una Estación de Servicio para suministro de combustibles y carburantes en el paraje de Loma del Gato en el municipio de Almuñécar.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

El presente Proyecto de Actuación está promovido por D. Francisco Muro Pretel con D. N. I. nº 23.781.905-C y Doña Dolores Muro Pretel con D.N.I. nº 23.774.104-Q con domicilio para notificaciones en Avda. Europa portal 15 local 4 en Almuñécar (Carnicería La Nueva Familia).

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

3.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

La instalación se ubicará en la parcela 37 del polígono 26, con referencia catastral nº 18018A026000370000EM en el paraje denominado Loma del Gato del municipio de Almuñécar.

Se sitúa al norte de la Autovía del Mediterráneo A-7 con acceso a través de camino existente desde su enlace 314 "Almuñécar Este".

En el plano nº 1 "situación" del Anejo 3 se grafía la situación de la nueva Estación de Servicio propuesta.

3.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

La parcela catastral donde se sitúa la actuación tiene una superficie de 2.999 m², encontrándose actualmente sin explotación agrícola.



Los linderos de la misma son: al norte parcela 36, al este camino de terrizo, al oeste camino asfaltado desde enlace A-7 y al sur parcela 34.

La topografía de la finca es ligeramente llana en su parte central con taludes en su contorno hasta las parcelas colindantes. No existen edificaciones en la misma, cruzando la finca por su borde sur, una línea de baja tensión.



El acceso a la finca se realiza desde un camino asfaltado que conecta con una glorieta del enlace de la Autovía A-7, situado a 250 m de ésta. Se grafía en el Plano nº 2 del Anejo 3 Planos de este documento.



Se prevé la ocupación de 2.220 m² de la finca cuyos datos catastrales son:

T. M.	Nº Polígono	Parcela	Paraje	Clase	Uso Principal	Cultivo
Almuñécar	26	37	Loma del Gato	Rústico	Agrario	E-Pastos

Los terrenos son propiedad de los promotores de la instalación.

3.3. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

La actividad a desarrollar será la construcción de una Estación de Servicio para suministro de carburantes con edificio para administración y tienda de venta de artículos de alimentación y de mantenimiento del automóvil, y zona de lavado y limpieza de vehículos.

Con esta inversión se pretende fundamentalmente dar nuevos servicios al usuario de la Autovía A-7 que transita por el término municipal de Almuñécar ante la falta de puntos de suministro situados en la proximidad de sus accesos, ya que los existentes se sitúan en los núcleos urbanos, determinando que a los conductores que precisen de suministro se les facilite también servicios que aumenten su comodidad y seguridad vial sin tener que desviarse de su itinerario principal y recorrer mayor distancia para introducirse en los núcleos urbanos que en período estival aumentan su población y circulación determinando un aumento importante en su tiempo de viaje.

La inversión que se pretende llevar a cabo reportará un beneficio económico y social al municipio al ser generadora de nuevos empleos tanto directa, con una previsión de al menos cinco puestos de trabajo, como indirectamente en los proveedores de productos en venta y de mantenimiento y conservación de las nuevas instalaciones.

3.4.-CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRAN LA ACTIVIDAD.

Se prevé la construcción de una estación de servicio para abastecer la demanda de combustible de todo tipo de vehículos, desde camiones hasta vehículos de tipo turismo y motocicletas. Para ello se ha dispuesto en el solar varias zonas para repostaje, parking, lavado de vehículos y edificio. La zona de repostaje bajo marquesina de 157 m² y el edificio principal de 165 m² se localizarán en la parte frontal de la parcela (considerando punto de vista del vehículo que entra). Respecto a ésta, la parte derecha contendrá una zona de lavado y limpieza de vehículos turismo con poste de suministro de aire y agua suficiente para albergar 4 puntos de limpieza manual y 1 puente de lavado automático. Junto al puente de lavado se sitúan las bocas de descarga de alimentación a los diferentes tanques enterrados.

La distribución de las instalaciones se grafía en el Plano nº 3 "Implantación" del Anejo 3.

Los tipos de carburantes suministrados serán gasolina sin plomo 95 y 98, diésel y diésel+. Los diferentes tipos de combustibles serán suministrados a los respectivos vehículos por medio de dos surtidores situados en isletas de repostamiento bajo la marquesina, con aparatos dispensadores multiproducto de 8 mangueras. El combustible estará almacenado bajo tierra dentro de unos depósitos o tanques especiales y los equipos de impulsión se encargarán de suministrar el caudal necesario a los surtidores en todo momento.

Dentro de la instalación, se ubicará un edificio principal de una sola planta totalmente equipado que estará formado por una zona de caja para realizar los pagos, zonas de almacenaje, zona de restauración tipo cafetería, zona de gerencia, aseos y zona de autoservicio con productos relacionados con la alimentación y mantenimiento de vehículos.

La estación de servicio estará dotada además de un área para la limpieza de vehículos (principalmente coches) que incluirá un tren de lavado, dos módulos individuales provistos de un equipo con pistola a presión cada uno y dos módulos con aspirador para limpieza interior. También se ubicará un equipo para suministro de aire a presión por medio de un compresor, así como de punto para suministro de agua no potable.

En la parcela urbanizada se disponen repartidas por la misma distintas plazas de aparcamiento para usuarios y personal.

Además la estación de servicio contará con:

- Red de abastecimiento de agua con depósito de almacenamiento.
- Redes separativas de saneamiento para aguas hidrocarburadas, fecales y pluviales con la correspondiente estación compacta de depuración de aguas residuales y separador de grasas e hidrocarburos.
- Instalaciones mecánicas.
- Servicios para protección de incendios.
- Suministro de aire y agua para vehículos.
- Instalación eléctrica para suministro de equipos y alumbrado público con centro de transformación.
- Pavimentación de rodadura, acerado peatonal y zonas ajardinadas.
- Vallado perimetral de las instalaciones

Para el suministro de energía eléctrica se solicitará petición a la empresa distribuidora de la zona con instalación de un centro de transformación de 100 KVA que cubrirá la demanda prevista.

El suministro de agua sanitaria se prevé realizar con la instalación de un depósito de almacenamiento con una capacidad determinada por los siguientes consumos previstos, teniendo en cuenta los caudales atribuidos a cada tipo de aparato instalado según se especifica en la Tabla 21 de la sección HS4 Suministro de agua del DBHS y en los consumos previstos para la zona de lavado:

- Edificio

* Agua fría

4 Ud. lavabos x 0'10 l/s	0'40 l/s
4 Ud inodoros x 0'10 l/s	0'40 l/s
1 Ud. ducha x 0'20 l/s	0'20 l/s
2 Ud. grifo x 0'10 l/s	0'20 l/s
Q_i = Caudal instalado	1'20 l/s

* Caudal simultáneo

$$Q_s = Q_i / N-1 = 1'2/10 = 0'12 \text{ l/s}$$

* Agua caliente

4 Ud. Lavabo x 0'065 l/s	0'26 l/s
1 Ud. Ducha x 0'10 l/s	0'10 l/s
Q_i = Caudal instalado	0'36 l/s

* Caudal simultáneo

$$Q_s = Q_i/N-1 = 0'36/4 = 0'09 \text{ l/s}$$

- Lavado vehículos:

* Box manual 75 l/lavado x 10 lavado/día = 750 l/día

* Puente lavabo 125 l/lavado x 15 lavado/día = 1.875 l/día

El consumo diario previsto sería:

- Edificio

$$V = Q_s \times t \times 60 \times 4 = (0'12 + 0'09) \times 20 \text{ min.} \times 60 \times 4 = 1.008 \text{ l/día}$$

- Lavado vehículos

$$V = 750 + 1.815 = 2.625 \text{ l/día}$$

TOTAL 3.633 l/día

Para este suministro se cuenta con los derechos que actualmente dispone la parcela de la Comunidad de Regantes "Pozo la Adelfa", según certificado aportado como Anejo nº 2 de este proyecto, con un caudal diario:

$$Q_d = 100.000 \text{ l/h} \times (15 \text{ min} / 60 \text{ min}) / 7 = 3.571 \text{ l/día}$$

Se dispondrá un depósito con una capacidad mínima para almacenamiento de este suministro que se someterá a los tratamientos de desinfección correspondientes.

Al ser el volumen diario necesario de agua limpia sanitaria de 3'57 m³/día, menor que 10 m³/día no es de aplicación el Real Decreto 140/2.003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

El agua para consumo humano se obtendrá de aparatos dispensadores mediante agua potable embotellada.

El saneamiento se resuelve mediante un sistema decantador-digestor con filtro biológico apto para la depuración de aguas residuales. Una empresa gestora autorizada mantendrá y recogerá periódicamente los residuos originados en la depuradora.

Para las aguas hidrocarburadas no dispondrá separador de grasas y de hidrocarburos. También se prevé sistema de tratamiento de osmosis para reciclaje de agua del lavadero.

3.5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS Y FASES EN LAS QUE SE DIVIDE SU EJECUCIÓN.

El inicio de los trabajos de construcción de las instalaciones se prevé una vez obtenidas las autorizaciones y permisos correspondientes.

El plazo de ejecución de las obras se estima en seis meses, que se considera tiempo suficiente que la correcta realización de las mismas con las pruebas correspondientes de funcionamiento de las instalaciones.

Dadas las características y finalidad de las obras su ejecución se realizará en una sola fase.

4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE:

4.1. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.

La utilidad pública e interés social de la actuación prevista se deriva de la necesidad que su existencia, asociada a una carretera, recoge diversos artículos de la vigente Ley 37/2.015 de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94).

En su articulado se expone que *"el Ministerio de Fomento facilitará la instalación de áreas de servicios, áreas de descanso y aparcamientos seguros para la comodidad del usuario y el buen funcionamiento de la circulación vial"* (art. 26 Ley 37/2.016), y *"de tal forma que se garantice la prestación de los servicios esenciales"*. El Reglamento de Carreteras incluye en su Capítulo VIII, las determinaciones de las Estaciones de Servicio situadas fuera de un área de servicio.

Aunque la instalación solicitada se trata de una estación de servicio fuera de un Área de Servicio, dado que durante la construcción de la Autovía A-7 el Ministerio de Fomento no ha localizado la instalación de éstas tanto en el término de Almuñécar como en los colindantes, con una longitud de trazado importante sin disponer de servicios destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera, las instalaciones recogidas en el presente proyecto vienen a subsanar dicha insuficiencia.

La utilidad pública e interés social ya señalado se complementa con el impacto económico y social de la actividad ya que supone la creación de al menos cinco nuevos puestos de trabajo directos, atendiendo al servicio diurno previsto, sin cuantificar los indirectos derivados del suministro de los distintos productos en venta por diversos proveedores (carburantes, productos del automóvil, alimentación, limpieza de vehículos, etc.), integrando en la economía local los gastos realizados por los vehículos de paso en la Autovía.

4.2. VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.

De acuerdo con la serie histórica de datos anuales sobre evolución del tráfico recogidos en los mapas del Ministerio de Fomento desde 2.014, año a partir del cual se dispone de datos de estaciones de aforo de la Red de Carreteras de Espasa (RCE) en todo el tramo puesto en servicio de la Autovía A-7, la intensidad media diaria de tráfico (IMD) de vehículos/día determinadas para las estaciones de aforo más próximas al p.k. 314 donde se sitúa la estación de servicio prevista son las siguientes:

ESTACIÓN DE AFORO	P.K.	IMD 2.014	IMD 2.015	IMD 2.016
E-363-0	311'02	8.549	10.151	11.859
GR-232-2	320'60	9.423	11.205	13.348

Como se desprende de dichos datos en el período considerado se ha producido un incremento continuo del tráfico anual en las dos estaciones superior al 17%. Aunque este fuerte incremento anual puede justificarse en la apertura reciente (2013/2014) de todo el tramo de autovía, consideramos que se seguirá produciendo de forma más reducida durante varios años.

No obstante partiremos de las intensidades recogidas por dichas estaciones de aforo en 2.016 para realizar el estudio de la viabilidad económica-financiera de la actuación.

Los costes de inversión previstos son los siguientes:

GASTOS INVERSIÓN	M ²	€/m ²	IMPORTE (€)
Suelo	2.220	6'00	13.320
Edificio	165	750'00	123.750
Marquesina	157	350'00	54.950
Instalaciones			170.000
Urbanización	1.897	25	47.425
Señalización viaria			15.000
Suministro Servicios			35.000
Impuestos, Tasas y Gastos gestión			50.000
		SUMA	509.265

El plazo de la actividad y período de amortización se estima en 50 años prorrogables.

Los gastos anuales previstos serán los siguientes:

GASTOS ANUALES	TOTAL (€)
PERSONAL (5 trabajadores)	95.600
SUMINISTROS (agua, electricidad, telefonía, etc)	9.000
TRIBUTOS, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN (5%)	5.230
AMORTIZACIÓN	10.185
TOTAL	120.015

Los ingresos anuales previstos son los siguientes, establecidos a partir de la IMD media para 2.016 en las estaciones de aforo más próximas:

INGRESOS ANUALES	TOTAL (€)
SUMINISTRO CARBURANTES	
Vehículos 1'10% s/ 12.603 = 139 veh/día	
Consumo Vehículo/día = 25 l	
Beneficio neto/litro = 0'096 €/l	
Volumen suministro anual = 139 x 25 x 365 = 1.268.275 L	
Ingresos suministro = 1.268.375 x 0'096 €/l	121.764
TIENDA.	
Venta directa 140€/día x 0'30 x 365 días (margen medio 30%)	15.330
LAVADO	
Tren de lavado 10 veh/día x 3 €/veh x 365 días	10.950
Lavado Manual y limpieza 15 veh/día x 1 €/veh x 365 días	5.475
SUMA	153.519

BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	
INGRESOS	153.519 €
GASTOS	120.015 €
RESULTADO EJERCICIO	33.504 €

No se ha tenido en cuenta el aumento previsible del tráfico del tramo de Autovía aunque sea inferior al registrado en los últimos años desde su puesta en servicio.

La actividad en principio no tiene fecha de caducidad pues no depende de factores externos.

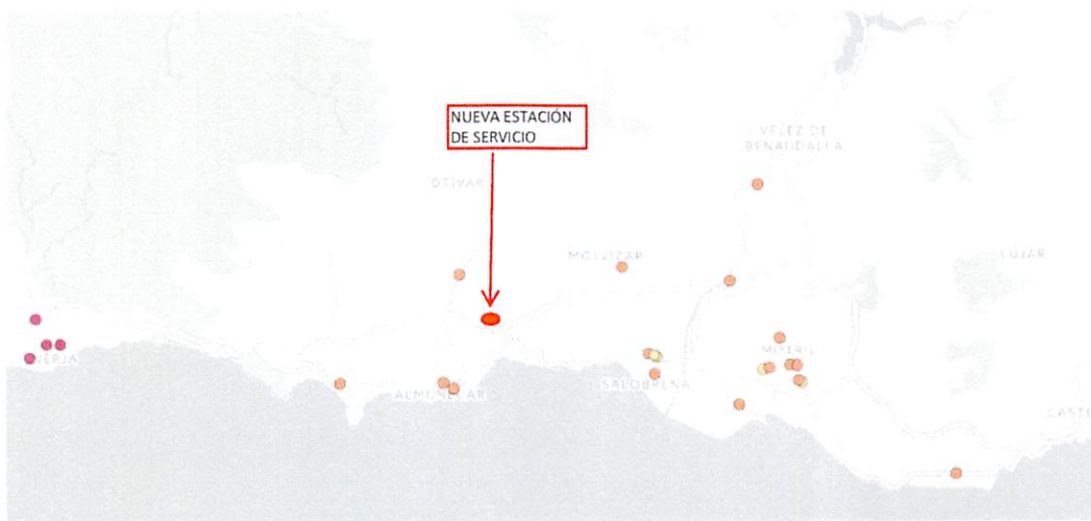
4.3. NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y SU INCIDENCIA URBANÍSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES Y AMBIENTALES.

Al tratarse la actividad a implantar de una Estación de Servicio para suministro de carburante a vehículos se debe situar en las proximidades de una carretera, en nuestro caso de la Autovía A-7, en las proximidades del enlace p.k 314 "Almuñécar Este".

No existe ningún punto de suministro que preste servicio a esta autovía en todo el tramo situado en el término Municipal de Almuñécar, próximo a esta carretera. Actualmente cualquier usuario que precise carburante debe abandonar la misma y acceder a través de la antigua CN-340 al núcleo urbano de Almuñécar o su anejo de la Herradura, con un recorrido mínimo de 6'20 km en el acceso de la Herradura (a través del enlace 305 "Almuñécar Oeste" de la A-7) y de 15'2 km en el acceso de Almuñécar (a través del enlace 314 de la A7).

Las estaciones existentes en Almuñécar prestan principalmente un servicio urbano a las localidades donde se encuentran y por su lejanía a la autovía no se encuentran señalizadas en la misma.

Similar ubicación presentan las estaciones de servicio existentes en los términos municipales colindantes de Salobreña y Nerja.



Para que un conductor en una vía rápida como es un autovía identifique la existencia de una estación de servicio debe estar convenientemente señalizada en la misma y ubicada en sus proximidades para realizar el repostaje y utilizar el resto de servicios ofrecidos sin una pérdida de tiempo importante, por lo que su ubicación próxima a este tipo de vía se situará obligatoriamente en terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

Para minimizar los impactos ambientales que estas instalaciones presentan se construirá la correspondiente estación depuradora de aguas residuales y de separación de grasas e hidrocarburos con contrato de mantenimiento y extracción de residuos por empresa especializada y autorizada.

También se prevé el ajardinamiento de varias zonas y plantación de distintas especies en el contorno de la parcela principalmente arbolado que no existe actualmente en la misma.

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

Con objeto de determinar los condicionantes urbanísticos de la actuación prevista en este proyecto se solicitó Informe Urbanístico al Ayuntamiento de Almuñécar con fecha 31 de Marzo de 2.016, emitiéndose por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 10 de Febrero de 2.017, y que se adjunta como Anexo I.

De acuerdo con dicho informe, las consideraciones urbanísticas de afección a tener en cuenta son las siguientes:

- **Afecciones al planeamiento municipal PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA (2.009).**

Según la documentación gráfica del planeamiento vigente la finca se encuentra en Suelo No Urbanizable Monte Bajo de cultivos tropicales, siendo de aplicación la normativa N6.2.3.

La actividad que se propone es compatible con las determinaciones contenidas para la categoría de suelo no urbanizable señalada en el planeamiento municipal vigente haciendo referencia a lo dispuesto en el art. 45, en relación al 44, del Reglamento de Gestión Urbanística, donde se recoge en su apartado 2 que: *"podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento reglamentario, edificaciones e instalaciones de la utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural"*.

Por último se señala que no existen determinaciones específicas en la normativa municipal para este tipo de instalaciones, cumpliendo la misma con que la edificación deberá ser apropiada en ocupación y superficie construida a su destino, no superando ninguno de sus cuerpos previstos las dos plantas. Estas determinaciones se cumplen en las instalaciones previstas, ya que la superficie ocupada se ha limitado a la estrictamente necesaria para dar un servicio adecuado a los vehículos que accedan a la misma y correcta circulación de los mismos en su interior y con edificación para administración, tienda y servicios de una sola planta.

- Afecciones al vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada.

Según la documentación gráfica del Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos del vigente P.O.T. de la Costa Tropical los terrenos donde se ubicará la actuación propuesta no cuentan con afección a Zonas o Elementos de Protección.

- Tramitación

De acuerdo con este apartado del informe la propuesta presentada se puede enmarcar en las denominadas Actuaciones de Interés Público a ubicar en suelo no urbanizable, al concurrir en la misma las características propias de una actividad de utilidad pública e interés social que por su naturaleza debe implantarse en suelo no urbanizable, vinculada al trazado de la infraestructura de carretera a la que dará servicio. Se determina por último la formulación del correspondiente Proyecto de Actuación con la documentación y tramitación establecidas en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

- Afección Legislación sectorial de Carreteras.

De acuerdo con la Ley 37/2.015 de Carreteras de 29 de Septiembre, la parcela donde se prevé la construcción de la estación de servicio se ubica fuera de las zonas de protección de la carretera (Art. 28); ya que se sitúa fuera de la zona de afección (Art. 32) a más de 100 metros de la arista exterior de la explanación de la Autovía A-7. Tampoco se necesita la ejecución de nuevos accesos desde la Autovía.

4.5. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

No se produce inducción o formación de nuevos asentamientos al tratarse de una actividad generada solamente por los peticionarios. El desarrollo de la misma no demandará nuevas infraestructuras o servicios públicos, ya que se dispone de acceso rodado desde camino existente y los suministros de electricidad, agua y saneamiento se localizan en la misma parcela.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1100 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

Que al menos estarán constituidas por:

- a) Los promotores de la actividad se comprometen a cumplir las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable, en resumen son el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación. Asimismo se comprometen al cumplimiento de todos los controles ambientales que la actividad requiera conforme a la legislación específica de aplicación.
- 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) Conforme a lo dispuesto en los Arts. 172.3 y 42.5 D) de la LOUA los promotores de la actividad se comprometan a realiza solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.
- d) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Almuñécar, 5 de Julio de 2.017

Dolores María Pretel 
EL PROMOTOR,

Francisco María Pretel

El Ingeniero de Caminos, Canales y
Puertos,



Fdo.: Ricardo Rueda García



INGENIERÍA
&
URBANISMO
Ricardo Rueda García
N.I.F.: 24.146.668-A

C/ Pedro Antonio de Alarcón nº 34
1ª Planta Oficina 7
18.002 – Granada
Tfno.: 958.523.733
ingenieriarrg@gmail.com

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE
ESTACIÓN DE SERVICIO “LOMA DEL GATO” EN
PARCELA 37 POLÍGONO 26.
T.M. DE ALMUÑÉCAR**

**Promotores: FRANCISCO MURO PRETEL
DOLORES MURO PRETEL**

GRANADA, JULIO DE 2.017

**Ricardo Rueda García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 7.616**

ANEJO 1. INFORME URBANÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

VICTORIA CARMONA BUENDÍA (1 de 1)
ARQUITECTA MUNICIPAL
Fecha Firma: 02/03/2017
HASH: 8d861a2e0386c64ee23bd3203c284

INFORME URBANÍSTICO.

EXPTE. 5972/2016

OBJETO DEL INFORME.

Con fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento de Almuñécar de 31 de marzo de 2016, D. Francisco Muros Pretel, con NIE nº 23.781.905-C, y Dña. Dolores Muros Pretel con domicilio para notificaciones en Avd. Europa portal 15, local 4, Almuñécar (carnicería la nueva familia) solicita informe urbanístico y cuantas condiciones de documentación sean necesarias para iniciar la tramitación correspondiente para la construcción de una estación de servicio en la parcela 37 polígono 26 del término municipal de Almuñécar.

CONSIDERACIONES

La parcela sobre la que se solicita informe de la situación urbanística corresponde con la parcela 37 del Polígono 26, Loma del Gato, del término municipal de Almuñécar con referencia catastral 18018A026000370000EM.

CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS DE AFECCIÓN.

Afecciones del planeamiento municipal, PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA (2009).

Según plano de clasificación y categorías de suelo no urbanizable, del documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU del 87, la finca se encuentra en suelo no urbanizable Monte bajo de cultivos tropicales, siendo de aplicación la normativa N.6.2.3 que establece:

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

Podrá autorizarse la edificación de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable monte bajo e 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 70m² de parcela por cada metro cuadrado de edificación, siendo en todo caso la parcela mínima de 7000m²."

La actividad que se propone es compatible con las determinaciones contenidas para la categoría de suelo no urbanizable señalada en el planeamiento municipal vigente de aplicación, PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA en diciembre de 2009, en particular con lo dispuesto en la Norma N.6.2.3 de dicho PGOU que regula el suelo no urbanizable de monte bajo de cultivos tropicales:

"En lo previsto en la presente normativa se estará a lo dispuesto en el art. 45 en relación al 44 del Reglamento de Gestión urbanístico"

En este artículo el Reglamento de Gestión urbanístico dice:

"...Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento reglamentario, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural".

No existen determinaciones específicas para este tipo de instalaciones en la normativa municipal,





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

tratándose no obstante en el caso de la propuesta que nos ocupa de una instalación con edificación aislada que deberá ser apropiada en ocupación y superficie construida a su destino, no superando ninguno de sus cuerpos previstos las dos plantas.

Afecciones según vigente POT de la Costa Tropical.

Los terrenos que quedarían afectados por la actuación propuesta no cuentan con afección de Zonas o Elementos de Protección, conforme a lo determinado en la documentación gráfica del Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos del vigente POT de la Costa Tropical.

Los terrenos aparecen incluidos en las zonas afectadas de pendientes iguales o mayores del 35%, como queda reflejado en el Plano de Protección y Riesgos del vigente POT de la Costa Tropical.

TRAMITACION

Conforme a lo señalado en el artículo 42.1 de la LOUA, la propuesta que se presenta puede enmarcarse en las denominadas Actuaciones de Interés Público a ubicar en suelo no urbanizable, al concurrir en la misma las características propias de una actividad de utilidad pública e interés social que por su naturaleza debe implantarse en suelo no urbanizable.

Por tanto deberá solicitarse ante este ayuntamiento la solicitud de Declaración de utilidad pública y social que se tramitará conjuntamente con un Proyecto de Actuación.

La actividad que se propone no es de carácter residencial, como se exige en el mencionado artículo 42.1 de la LOUA, y se enmarca dentro de las denominadas Actuaciones de Interés Público, y dada su naturaleza debe implantarse en el suelo no urbanizable, vinculada al trazado de la infraestructura de carretera a la que dará servicio.

Procede en este caso la formulación de un Proyecto de Actuación al no enmarcarse la actuación que se pretende en ninguno de los casos contemplados en el punto 4 del mencionado artículo 42 de la LOUA para los que se exige la redacción de Plan Especial, puesto que:

- Los terrenos no pertenecen a más de un término municipal.
- La actividad no tiene entidad ni objeto con trascendencia territorial supramunicipal.
- La actuación no afecta a la ordenación estructural del PGOU.
- La superficie afectada es inferior a 50 Ha.

Además, el Proyecto de Actuación presentado debe de atenerse en sus contenidos a la documentación exigida por el artículo 42.5 de la LOUA y será tramitado según lo establecido en el art.43 de la LOUA.

Una vez aprobado el proyecto de Actuación, se recuerda que para obtener la preceptiva licencia de obras se deberá presentar ante este Ayuntamiento la documentación técnica correspondiente redactada por técnico competente y habilitado que deberá tener en cuenta las afecciones conforme al régimen urbanístico de aplicación que deban atenderse.

Lo que se informa a los efectos oportunos en Almuñécar en la fecha consignada al margen.

Firmado electrónicamente
Victoria Carmona Buendía, *arquitecta municipal.*



INGENIERÍA
&
URBANISMO
Ricardo Rueda García
N.I.F.: 24.146.668-A

C/ Pedro Antonio de Alarcón nº 34
1ª Planta Oficina 7
18.002 – Granada
Tfno.: 958.523.733
ingenieriarrg@gmail.com

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE
ESTACIÓN DE SERVICIO “LOMA DEL GATO” EN
PARCELA 37 POLÍGONO 26.
T.M. DE ALMUÑÉCAR**

**Promotores: FRANCISCO MURO PRETEL
DOLORES MURO PRETEL**

GRANADA, JULIO DE 2.017

**Ricardo Rueda García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 7.616**

ANEJO 2. CERTIFICADO COMUNIDAD REGANTES “POZO LA ADELFA”



ANTONIO CASTILLO ALABARCE, mayor de edad, provisto de Documento Nacional de Identidad nº 23791319-G, actuando en calidad de Gerente de la empresa PRODACON ASESORES S.L con CIF nº B-18822692, empresa encargada de gestionar la Administración de Comunidad de Regantes denominada POZO LA ADELFA con Nif nº G-18299321, y a su vez actuando en calidad de SECRETARIO de la citada comunidad, mediante el presente CERTIFICA que en base a los datos que obra en poder de esta administración y a la información de campo facilitada por el regador de esta comunidad de regantes que:

1º) En el registro de propietarios de esta comunidad al día de la fecha figuran como comuneros D. FRANCISCO MURO PRETEL Y D^a DOLORES MURO PRETEL, desde el año 2007.

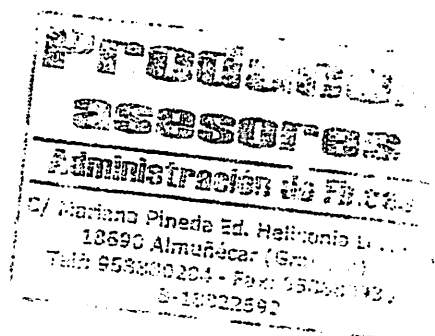
2º) Que ambos, (D. FRANCISCO MURO PRETEL Y D^a DOLORES MURO PRETEL), son copropietarios de 2 participaciones/marjales de agua de las 1300 que dispone esta comunidad, lo que le da unos derechos semanales de uso de 15 minutos, con un caudal de agua de 100.000 litros/ hora aproximadamente en la actualidad.

3º) Que la finca ubicada en el polígono 26, parcela 37 del término municipal de Almuñécar se encuentra dentro de la superficie regable de la citada comunidad.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda, firmo en la ciudad de Almuñécar siendo, 17 de Mayo de 2017.

Antonio Castillo Alabarce

(Secretario)



**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE
ESTACIÓN DE SERVICIO “LOMA DEL GATO” EN
PARCELA 37 POLÍGONO 26.
T.M. DE ALMUÑÉCAR**

**Promotores: FRANCISCO MURO PRETEL
DOLORES MURO PRETEL**

GRANADA, JULIO DE 2.017

**Ricardo Rueda García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 7.616**