

Proyecto de actuación en Suelo No Urbanizable para la legalización de nave y edificación como punto de venta de leña y punto de transferencia de restos vegetales e inertes

Polígono 33 Parcela 131, Almuñécar (Granada)

Peticionario: D. Raúl Carlos Najarro López

Arquitecto David López-Remiro Forcada

1. Antecedentes	3
2. Descripción detallada de la actividad	3
2.1. Identificación del promotor del proyecto	3
2.2. Situación, emplazamiento, delimitación y acceso de los terrenos	3
2.3. Caracterización física y jurídica de los terrenos	3
2.4. Características socioeconómicas de la actividad	4
2.5. Características de las edificaciones y descripción de las obras necesarias para albergar la actividad proyectada	5
2.6. Plazos de inicio y terminación de las obras	6
3. Justificación y fundamentación del proyecto de actuación	7
3.1. Interés social de la actuación y su objeto	7
3.2. Viabilidad económico-financiera y plazo de cualificación	7
3.3. Necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable	8
4. Incidencia ambiental y medidas para la corrección de los impactos territoriales y ambientales	9
4.1. Introducción	9
4.2. Identificación de la actuación	9
4.3. Características básicas de la actuación y su previsible incidencia ambiental	9
4.4. Incidencia ambiental de la actuación y medidas correctoras previstas	9
5. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable	11
5.1. Planeamiento vigente	11
5.2. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de SNU	11
5.3. No inducción a nuevos asentamientos	11
6. Obligaciones asumidas por el promotor	12
7. Anexos	13
7.1. Documentación cotejada	13
7.2. Informe fotográfico	14
7.3. Planos.	16

1. Antecedentes

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 42 regula las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable. En el apartado 3 del citado artículo se establece que estas actuaciones requieren la aprobación de un Proyecto de Actuación y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

2. Descripción detallada de la actividad

2.1. Identificación del promotor del proyecto

Se redacta el presente Proyecto de Actuación por encargo de D. Raúl Carlos Najarro López, con DNI: 74.726.592-Y y dirección en Calle Torres Quevedo nº 5, 4ºE, Almuñécar (Granada).

Se encarga la redacción del mismo a D. David López-Remiro Forcada, con domicilio profesional en Calle Baracoa ed. "Mediterráneo" local nº 4 (Almuñécar), D.N.I. 72.675.037-M, teléfono de contacto 958.881.770 y número de colegiado 4.340 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

2.2. Situación, emplazamiento, delimitación y acceso de los terrenos

El proyecto se en una zona de cultivo de frutales denominado como "Pago de las Barranqueras", en el T.M. de Almuñécar.

Catastralmente se sitúa en la parcela nº 131 del polígono nº 33 del T.M. de Almuñécar, siendo en ésta donde se sitúan unas construcciones preexistentes: una nave metálica con cubierta textil y una edificación con uso para despacho, vestuario y almacén de herramienta. Una vez se apruebe definitivamente el presente proyecto y se obtenga la correspondiente Licencia Municipal de obras serán legalizadas.

Se acompañan planos de situación y de delimitación de la finca obtenidos de la D.G. de Catastro y planos de la nave y edificación a legalizar.

El acceso a los terrenos se realiza por el Camino de la Vega Primero que arranca desde el Camino Real de Motril.

2.3. Caracterización física y jurídica de los terrenos

Se trata de una finca rústica de regadío que, según la nota simple de la finca registral de Almuñécar nº19.239, tiene una superficie de dos marjales, equivalentes a diez áreas, cincuenta y seis centiáreas, y cuarenta decímetros cuadrados (1.056,45m²). Le corresponde la referencia catastral 18018A033001310000EP. Se ha podido comprobar en la Sede Electrónica del Catastro que existe una segunda referencia para ésta parcela que se corresponde con los inmuebles existentes en la misma: 18018A033001310001RA.

La finca se encuentra incluida en el PGOU vigente dentro del Suelo No Urbanizable de protección al cultivo. El nuevo planeamiento en fase de aprobación inicial mantiene ésta protección.

Presenta forma irregular, con un eje principal con orientación este-oeste. Lindando al Norte con la parcela 132 del polígono 33, al sur con la parcela 130 del polígono 33, al este con

la parcela 129 del polígono 33 y al oeste con el Camino Vega Primero. Posee una topografía prácticamente plana.

Se adjunta nota simple de la finca registral y descripción catastral de la parcela y de los inmuebles existentes. Se adjunta además el contrato de arrendamiento por el cual se faculta al promotor de éste proyecto para la explotación de la parcela y los inmuebles que incluye.

2.4. Características socioeconómicas de la actividad

La actividad pretende cubrir unos servicios que actualmente no se prestan en el municipio o para los que no existe suficiente oferta:

- Venta de leña para chimeneas y barbacoas: Se pretende ofertar madera de almendro y olivo para particulares y para empresas de la restauración con servicio de entrega en el punto de consumo.
- Venta de derivados de la madera para calderas de biomasa: Se pretende ofertar la venta de pellets para calderas y estufas de biomasa con servicio de entrega en el punto de consumo.
- Punto de transferencia para restos vegetales procedentes de limpieza de jardines y de podas: Se pretende ofertar un servicio de contenedores que incluye recogida y transferencia a centro de gestión de residuos. Almacenaje para transferencia limitado a 30m³ de residuos vegetales.
- Punto de transferencia para restos inorgánicos procedentes de obras de construcción: Se pretende ofertar un servicio de contenedores que incluye recogida y transferencia a centro de gestión de residuos. Almacenaje para transferencia limitado a 30m³ de residuos inertes y no peligrosos procedentes de la construcción.

Las dos últimas actividades precisan de calificación ambiental: se incluyen en el epígrafe 11.9 de la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental¹.

Para el desarrollo de la actividad descrita se pretende realizar es el uso de la nave metálica como almacén de leña y aparcamiento de maquinaria. La otra edificación se destina a oficina, vestuario, aseo y almacén de pequeña herramienta. En el resto de la parcela se destinan dos zonas para acopio y transferencia de residuos: residuos inertes procedentes de la construcción (contenedores) y otra para residuos vegetales procedentes de podas y limpieza de jardines.

Para el ejercicio de la actividad se precisa de maquinaria pesada de transporte y carga de los materiales. Se precisan al menos dos operarios para la gestión de la carga, descarga y venta de la madera y del servicio de transferencia de residuos.

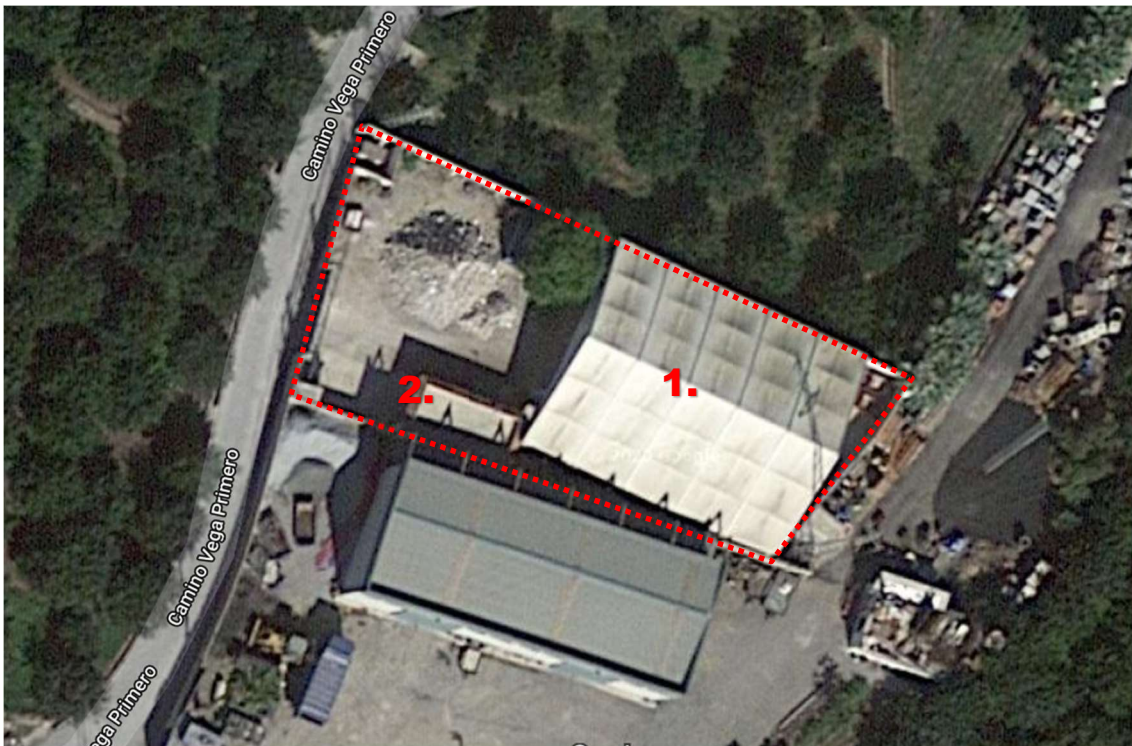
¹ Epígrafe 11.9 de la Ley GICA (Anexo III Decreto Ley 5, 2014): Instalaciones de gestión de residuos no incluidas en las categorías anteriores. Puntos limpios. Estaciones de transferencia de residuos sin tratamiento. Almacenamiento o clasificación, sin tratamiento, de residuos no peligrosos. Se debe someter al trámite de Calificación Ambiental.

2.5. Características de las edificaciones y descripción de las obras necesarias para albergar la actividad proyectada

I. Edificaciones existentes

Las edificaciones existentes en la parcela son

- Nave metálica
 - o Sin cerramiento lateral, con una lona textil de cubierta y pavimento con solera de hormigón pulido.
 - o Superficie construida: 500m²
 - o Antigüedad: al menos 14 años (posterior al año 2.002 y anterior al año 2.006)
- Almacén y despacho:
 - o Sistema constructivo de muros de carga y forjado unidireccional. Carpinterías metálicas y cubierta plana.
 - o Superficie construida: 47m²
 - o Antigüedad: al menos 18 años (posterior al año 1.997 y anterior al año 2.002)



Ortofoto actual donde se ha delimitado la parcela y se han señalado las edificaciones existentes: 1. Nave metálica con cubierta textil y 2. Oficina y almacén.

II. Obras necesarias para albergar la actividad proyectada

Las obras necesarias para el ejercicio de la actividad son de conservación y mantenimiento para la nave metálica y de adaptación interior para el almacén y oficina.

Detalle pormenorizado de obras en las edificaciones:

- Nave metálica

- o Reposición o reparación de cubierta textil
- Almacén y despacho:
 - o Redistribución de la tabiquería interior e instalaciones para distribuir una oficina, un aseo vestuario y un almacén de herramienta.

El inmueble cuenta con acometida al suministro eléctrico y a un pozo de regantes para el suministro de agua. Las obras incluirán la ejecución de un pozo estanco para recogida de aguas fecales para su posterior recogida y tratamiento y la potabilización de agua mediante un sistema de cloración.

III. Valoración de las edificaciones

Para la valoración de las edificaciones se han aplicado los módulos de costes de construcción establecidos por el COAGr:

Módulo base: 550€/m² (Mo)

Cobertizos sin cerrar² (Mo x 0,2) = 110€/m²

Oficinas en edificio exclusivo (Mo x 1,25) = 687,5€/m²

Nave metálica	500m ² x 110€/m ² =	55.500€
Oficina	47m ² x 687,5€/m ² =	32.312,5€
Valoración de las edificaciones		87.812,5€
Coeficiente de depreciación aplicado		0,73
Valoración de las edificaciones existentes		64.047,5€

IV. Valoración de las obras necesarias

Obras necesarias	Valoración
Deposito estanco para aguas fecales	2.150,00 €
Potabilización de suministro de agua	550,00 €
Reparaciones en cubierta textil	1.750,00 €
Adaptación de la distribución e instalaciones de la oficina y vestuario	2.250,00 €
Preparación de zonas de acopio de residuos vegetales e inerte	1.200,00 €
Total estimado	7.900,00 €

2.6. Plazos de inicio y terminación de las obras

Las obras descritas son de escasa entidad y su plazo de ejecución es inferior a 6 semanas.

² Se ha tomado este uso como asimilable al existente puesto que se trata de una nave metálica sin cubierta ni cerramientos: sólo cuenta con una cubrición textil.

El inicio de las obras comenzará en un plazo inferior a un mes desde la concesión de la preceptiva licencia de obras y siempre tras la aprobación del presente proyecto de actuación y de la legalización de las edificaciones.

3. Justificación y fundamentación del proyecto de actuación

3.1. Interés social de la actuación y su objeto

Tal como se ha explicado en la descripción de la Actividad, se pretende incorporar al municipio unos servicios para los que no existe oferta o ésta es muy escasa.

De una parte, existe una demanda creciente de suministro de madera, bien para cocinar espetos o barbacoas o como combustible ecológico para calefacción y ACS, que no cuenta con servicio en Almuñécar, y de otra parte, una creciente demanda para la adecuada gestión de los residuos vegetales e inertes procedentes de la construcción en plantas de tratamiento autorizadas. La logística de éste tipo de servicio requiere de un punto de acopio de mercancías y residuos que sirva de punto de transferencia al consumidor final o a la planta de tratamiento de los residuos.

Además de proporcionar éstos servicios al término municipal se garantiza una actividad económica capaz de generar de dos a cuatro puestos de trabajo según sea la proyección de la actividad de negocio.

Por último, se regulariza una situación urbanística asimilable a fuera de ordenación que garantiza la restitución de su estado original a la finalización de la actividad.

3.2. Viabilidad económico-financiera y plazo de cualificación

I. Desarrollo de la inversión

Inversión necesaria para albergar la actividad	
Obras necesarias	Valoración
Deposito estanco para aguas fecales	2.150,00 €
Potabilización de suministro de agua	550,00 €
Reparaciones en cubierta textil	1.750,00 €
Adaptación de la distribución e instalaciones de la oficina y vestuario	2.250,00 €
Preparación de zonas de acopio de residuos vegetales e inertes	1.200,00 €
Total obras necesarias	7.900,00 €
Licencia de obras	489,80 €
IVA obras necesarias (21%)	1.659,00 €
Importe total obras necesarias	10.048,80 €
Legalización de las edificaciones	Valoración
Garantía 10% restitución de los terrenos	6.405,00 €
Prestación compensatoria actos edificación en SNU / Licencia de legalización de las edificaciones	6.405,00 €
Elaboración de documentación técnica	1.250,00 €
Importe total de legalización de edificaciones	14.060,00 €
Importe de inversión necesaria para albergar la actividad	24.108,80 €

II. Rentabilidad de la actividad y plazo de amortización

Rentabilidad de la inversión			
Gastos anuales previstos			Valoración
Costes de alquiler de inmueble			6.000,00 €
Amortización de la inversión (20 años de 24,108€)			1.205,44 €
Costes de personal (2 operarios: salario y seguros)			50.400,00 €
Costes de suministros y combustible			4.225,00 €
Costes de amortización de maquinaria (a 20 años de 40.000€)			2.000,00 €
Costes de mantenimiento de maquinaria			3.600,00 €
Seguros de maquinaria y actividad			950,00 €
Costes de leña	500	m3	10.000,00 €
Costes de canones de vertido inerte clasificado	1040	m3	4.160,00 €
Costes de canones de vertido inerte no clasificado	2080	m3	8.320,00 €
Costes de canones de vertido residuo vegetal	780	m3	3.120,00 €
Costes financieros			2.639,41 €
Total de gastos anuales previstos			96.619,85 €
Ingresos anuales previstos			Valoración
Venta de leña	500	m3	45.000,00 €
Instalación y recogida de contenedor de inerte clasificado	1040	m3	15.600,00 €
Instalación y recogida de contenedor de inerte no clasificado	2080	m3	31.200,00 €
Instalación y recogida de contenedor de residuo vegetal	780	m3	11.700,00 €
Total de ingresos anuales previstos			103.500,00 €
Rentabilidad prevista para 20 años de amortización de la inversión			7% 6.880,15 €

III. Plazo de cualificación urbanística

El plazo necesario para la viabilidad de la actividad son 20 años. La cualificación urbanística debe prolongarse al menos ésta cantidad de tiempo.

3.3. Necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable

La actividad a implantar requiere de espacios amplios para el acopio de materia prima y residuos. Debe permitir la carga y descarga, así como la clasificación de los distintos materiales. Se precisa que esté a poca distancia del casco urbano para el traslado de los contenedores y sin generar molestias a los vecinos o al tráfico urbano. Por otro lado, la nave existente permite guarecer la maquinaria y que la leña almacenada permanezca seca. En el suelo urbano del municipio no existen suelos disponibles para albergar ésta actividad.

4. Incidencia ambiental y medidas para la corrección de los impactos territoriales y ambientales

4.1. Introducción

Se expone en el presente punto tanto la justificación de la ubicación propuesta como su incidencia urbanística territorial y ambiental, aportando para ello la información siguiente.

4.2. Identificación de la actuación

Objeto y características generales de las instalaciones: tal y como se ha desarrollado a lo largo de éste proyecto de actuación el objeto del mismo es la legalización de una nave metálica y edificación existente para punto de venta de leña y punto de transferencia de residuos inertes y restos vegetales.

Las obras necesarias han quedado descritas en los apartados anteriores.

4.3. Características básicas de la actuación y su previsible incidencia ambiental

Localización

Polígono 33 parcela 131 del TM de Almuñécar (Granada)

Programa de necesidades

- Zona de acopio exterior
- Zona de almacenaje (nave metálica)
- Oficina, vestuario y almacén
- Instalaciones de saneamiento y potabilización de agua

Descripción de las actuaciones previstas

Las actividades previstas son las descritas en los apartados anteriores.

Afecciones derivadas de la actuación

No existen afecciones de la actuación sobre el entorno. Se trata de edificaciones existentes que requieren muy poca adaptación.

Análisis de residuos, vertidos y emisiones

Residuos sólidos: La actividad pretende servir de punto de transferencia de residuos vegetales e inertes procedentes de la construcción hasta la planta de tratamiento situada en Motril. No está previsto el almacenaje o tratamiento de residuos únicamente su acopio y traslado.

Efluentes líquidos: La actividad no genera efluentes líquidos salvo los generados en el aseo y vestuario de la oficina.

Emisiones atmosféricas: La actividad no genera emisiones salvo los generados por la maquinaria para la carga y descarga de los materiales y residuos.

4.4. Incidencia ambiental de la actuación y medidas correctoras previstas

Incidencia ambiental sobre el entorno territorial y medidas correctoras previstas

Suelo

Ni la actividad prevista ni las obras necesarias precisan el movimiento de tierras. No se precisan medidas correctoras.

Obra civil

Las edificaciones existentes están terminadas salvo por las adaptaciones internas de la distribución e instalaciones. La medida correctora prevista es la gestión de los residuos generados en una planta de tratamiento autorizada.

Paisaje

La actividad no precisa de nuevas edificaciones con lo que no se aumenta el impacto paisajístico. La legalización de la actividad garantiza la restitución de los terrenos a su estado original a la finalización de la misma. No se precisan medidas correctoras.

Incidencia ambiental previsible sobre el medio atmosférico y medidas correctoras previstas

Emisión a la atmósfera de ruidos y vibraciones

La distancia de la actividad al núcleo urbano garantiza que no exista incidencia ambiental. No se precisan medidas correctoras.

Emisión a la atmósfera de malos olores

El material acopiado no es susceptible de generar malos olores. No se precisan medidas correctoras.

Incidencia ambiental sobre el medio hídrico y medidas correctoras previstas

El material acopiado no es susceptible de generar efluentes. El saneamiento del aseo y del vestuario irá conectado a un depósito estanco para recogida y traslado a planta de tratamiento de éstos residuos de forma que no existen vertidos. No se precisan medidas correctoras.

Incidencia ambiental previsible sobre el medio biológico y medidas correctoras previstas

La actividad prevista no es susceptible de generar impacto alguno sobre el medio biológico. No se precisan medidas correctoras.

5. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable

5.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el TM de Almuñécar es el PGOU de 1.987 si bien desde el 8 de agosto de 2.019 está en fase de aprobación inicial un nuevo PGOU.

5.2. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de SNU

La finca objeto de este Proyecto de Actuación se ubica en suelo no urbanizable de protección de cultivos. En éste tipo de suelo están expresamente prohibidas las edificaciones de uso residencial. En cambio, se permiten las edificaciones de utilidad pública o interés social.

5.3. No inducción a nuevos asentamientos

La edificación no induce a la formación de nuevos asentamientos porque la actividad proyectada no alberga ninguna vivienda.

6. Obligaciones asumidas por el promotor

Deberes legales del Suelo No Urbanizable: (art. 42.D.a de la L.O.U.A).

- Destinar el suelo a los usos previstos, conservarlos y mantenerlos en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica aplicable, es decir *“los correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable”*.
- 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.
- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación,

Almuñécar, a 21 de diciembre de 2020



D. David López-Remiro Forcada

Nº 4.340 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

7. Anexos

7.1 Documentación cotejada

Nota simple de la finca registral de Almuñécar nº 19.239

Datos catastrales de las referencias 18018ª033001310001RA y 18018ª033001310000EP

Contrato de arrendamiento de inmueble de D. Antonio Najarro Joya en favor de D. Raúl Carlos Najarro López

NOTA SIMPLE INFORMATIVA I 5290769

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUÑÉCAR

FINCA DE ALMUÑÉCAR N°: 19239
CÓDIGO IDUFIR: 18016000131926

DESCRIPCION DE LA FINCA

Rústica: Parcela de tierra de riego, número ciento treinta y uno del polígono treinta y tres del catastro, sita en el término de Almuñécar, Pago de las Barranqueras, con superficie de dos marjales, equivalentes a diez áreas, cincuenta y seis centiáreas, y cuarenta decímetros cuadrados, que linda: Norte, con doña Francisca Medina; Oeste, con camino de la Vega Primera, balate de riego de por medio; Este, con don Manuel Juárez Cervilla; y Sur, con parcela que se dona a doña Francisca Navarro Olivares. Referencia catastral: 18018A033001310000EP.

TITULARIDADES

Los cónyuges Don ANTONIO NAJARRO JOYA y Doña ENCARNACION LOPEZ FRANCO, con N.I.F. número 23.762.369-B y 23.766.129-E, respectivamente, dueño/s de EL PLENO DOMINIO de la totalidad de esta finca, se encuentra inscrito por título de Compra, con CARACTER GANANCIAL, en virtud de escritura otorgada en Almuñécar, el 22 de Diciembre de 2.009, protocolo del Notario Don Carlos Fernández Guzmán, según la inscripción 5ª, de fecha 12 de Enero de 2.010, obrante al Tomo 910, Libro 249, Folio 157.

CARGAS

Afecta por CINCO años al pago de la liquidación complementaria que por el impuesto en su caso se gire; quedando liberada por 924 euros pagados en autoliquidación. Almuñécar a 13 de Junio de 2.006.

Afecta por CINCO años al pago de la liquidación complementaria que por el impuesto en su caso se gire; quedando liberada por 1.260 euros pagados en autoliquidación. Almuñécar a 12 de Enero de 2.010.

Asientos de presentación vigentes:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día doce de enero del año dos mil diez .
Honorarios: 3,49 euros.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de las partes se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

18018A033001310001RA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 33 Parcela 131		
	LAS BARRANQUERAS. ALMUÑECAR [GRANADA]		
USO PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN	2006
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	280

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 33 Parcela 131		
	LAS BARRANQUERAS. ALMUÑECAR [GRANADA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	280	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	1.116
	Parcela construida sin división horizontal		

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	34
ALMACEN	1	00	02	246

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

438.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Jueves, 15 de Noviembre de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

18018A033001310000EP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 33 Parcela 131	
LAS BARRANQUERAS, ALMUÑECAR [GRANADA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Frutales Tropicales o Subtropicales 01]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
Polígono 33 Parcela 131	
LAS BARRANQUERAS, ALMUÑECAR [GRANADA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
280	1.116 Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

- 438 900 Coordenadas U T M Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 15 de Noviembre de 2018

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO AL DE
VIVIENDA
(NAVE-ALMACÉN)**

En Almuñécar, a 15 de Julio de 2.020

REUNIDOS

De una parte, **DON ANTONO NAJARRO JOYA**, mayor de edad, vecino de Almuñécar, con domicilio en calle Torres Quevedo número 5, 4º E, y provisto de NIF. 23762369-B En adelante EL ARRENDADOR.

Y de otra parte, **DON RAUL CARLOS NAJARRO LOPEZ**, mayor de edad, vecino de Almuñécar con domicilio en Torres Quevedo número 5, 4º E, provisto de NIF 74.726592-Y. En adelante LA ARRENDATARIA.

INTERVIENEN

En su propio nombre y derecho, reconociéndose mutuamente capacidad y legitimación para celebrar el presente contrato de ARRENDAMIENTO, y al efecto,

EXPONEN

- I. Que el arrendador es propietario de una parcela de riego sita en Almuñécar, pago de Barranqueras, con una superficie de dos marjales, equivalentes a diez áreas, cincuenta y seis centiáreas, y cuarenta decímetros cuadrados. Sobre dicha parcela se encuentran construidas una caseta de aperos de labranza de 34 metros cuadrados, así como una nave de unos 500 metros cuadrados aproximadamente destinada a almacenaje. Sobre la misma parcela no hay explotación agrícola de ninguna clase.

Referencia catastral: 18018A033001310000EP de la finca rústica y 18018A033001310001RA de las construcciones.

- II.- Que interesando a **DON RAUL CARLOS NAJARRO LOPEZ** el



arrendamiento de la finca y construcciones antes referidas, ambas partes acuerdan celebrar el presente contrato de ARRENDAMIENTO, el cual se regirá por las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), y conforme a su artículo 4, apartado 3, se regirá por lo libremente pactado en el presente contrato, y en todo lo no recogido en el mismo, por lo determinado en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil, al tratarse de un contrato para uso distinto del de vivienda, tal y como indica el artículo 3 de dicha Ley.

SEGUNDA.- Duración del contrato.

El plazo de duración del contrato será de CINCO AÑOS a partir de la firma del presente contrato, finalizando por lo tanto el día 14 de julio de 2.025.

TERCERA.- Renuncia a indemnización.

La parte arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho a la arrendataria a indemnización alguna a cargo del arrendador.

CUARTA.- Objeto y destino.

Es objeto de arrendamiento la finca y construcciones descritas en el expositivo I.

Manifiesta el arrendatario que la finca y construcciones arrendadas serán destinadas para el almacenaje de materiales para su posterior venta, así como para el depósito de contenedores y materiales.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho destino sin autorización escrita del arrendador.

QUINTA.- Licencias.

Serán de cuenta y riesgo del arrendataria la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones correspondientes al negocio o por razón del mismo.



Serán de cuenta del arrendatario la realización de cualesquiera clase de obras o instalaciones que fueren precisas para acondicionar la finca o las construcciones a la actividad que en él se va a desarrollar, así como todas aquellas obras de mantenimiento y conservación de la misma.

SEXTA.- Estado actual de la finca y construcciones.

La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación de la finca y construcciones, aceptándolas expresamente en el estado en que se encuentran.

Igualmente declara recibirlas en perfectas condiciones en cuanto a su estado de conservación y al correcto funcionamiento para su uso, comprometiéndose a entregarlos como los recibe.

SÉPTIMA.- Renta.

La renta será de **TRES CIENTOS EUROS MENSUALES (300 €/MES)**, pagaderos por meses adelantados en los cinco primeros días de cada mes. La primera mensualidad que es la del mes de julio se abona en coincidencia con la firma del presente contrato.

La renta mensual pactada se incrementará con el importe correspondiente del Impuesto sobre el Valor Añadido (actualmente 21%), y reducirá con la retención legal obligatoria (actualmente 19%), adecuándose a las variaciones que puedan experimentar tales conceptos.

El abono de la renta se deberá realizar mediante transferencia bancaria, a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

Titular: Antonio Najarro Joya
Entidad:Caixabank
Oficina: ALMUÑECAR.
Cta/cte:ES05 2100 5190 4122 0017 2241

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta de la arrendataria los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado aunque ellos no fuesen preceptivos.



OCTAVA.- Gastos asumidos por el arrendatario.

Serán de cuenta del arrendatario el pago anual del impuesto de bienes inmuebles.

Así mismo serán de cuenta de la arrendataria los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptible de individualización y que correspondan a la finca, así como todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones en que se entrega.

NOVENA.- Servicios y suministros.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, con total indemnidad del arrendador.

Los gastos por servicios individuales, mediante aparatos contadores, tales como luz, agua, etc. serán de cuenta exclusiva del arrendatario. .

DÉCIMA.- Derecho de adquisición preferente.

En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 31 de la LAU, que remite al artículo 25 o a cualquier otra legislación que reconociese dicho derecho de tanteo o retracto.

DECIMOPRIMERA.- Cesión y subarriendo.

Se prohíbe al arrendatario la cesión del contrato, así como el subarriendo total o parcial del mismo, renunciando expresa y solemnemente al arrendatario a cuantos derechos pudieran corresponderle en tal sentido.

DECIMOSEGUNDA.- Jurisdicción de Tribunales.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de Almuñécar.

Y en prueba de conformidad los contratantes firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO



7.2 Informe fotográfico



Proyecto de actuación en Suelo No Urbanizable para la legalización de nave y edificación como punto de venta de leña y punto de transferencia de restos vegetales e inertes

Polígono 33 Parcela 131, Almuñécar (Granada)

Arquitecto David López-Remiro Forcada



7.3 Planos.

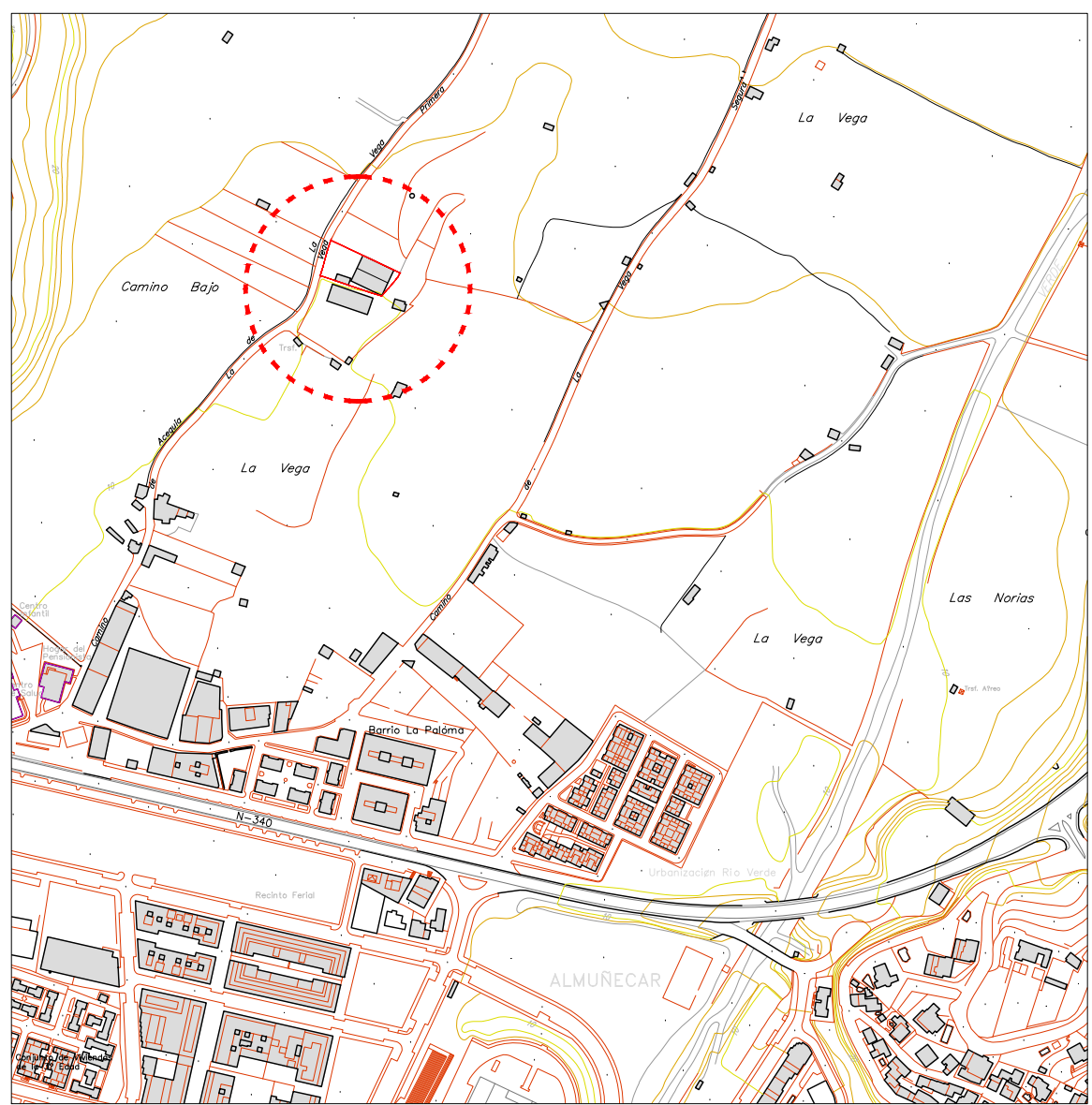
Situación y emplazamiento

Estado actual

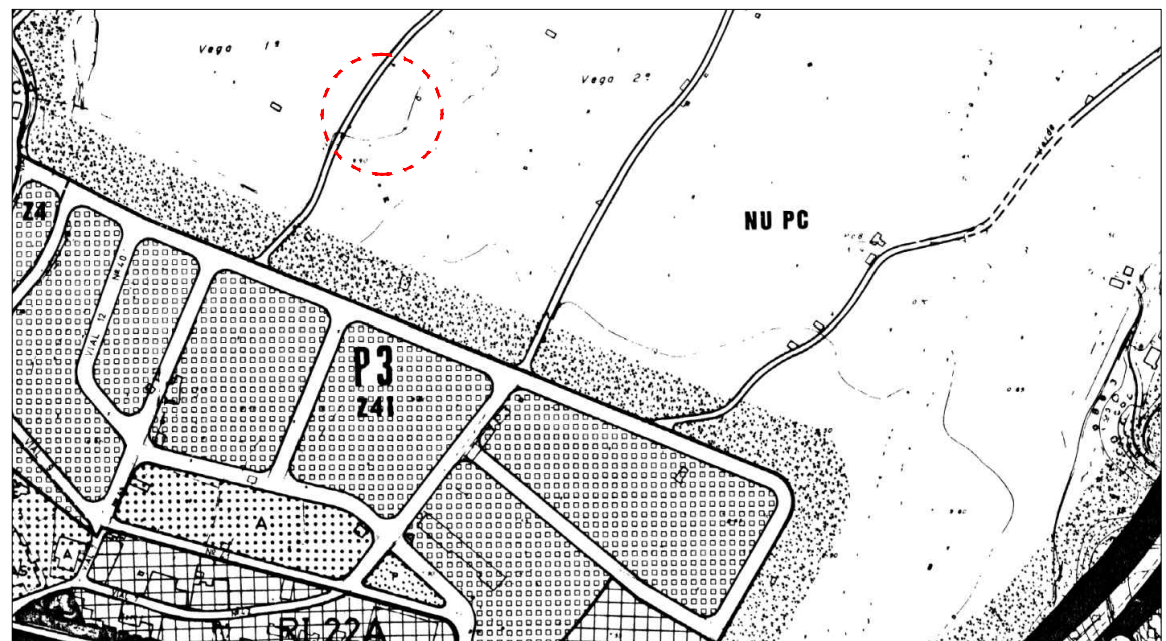
Estado proyectado



PLANO DE EMPLAZAMIENTO E: 1/500



PLANO DE SITUACIÓN E: 1/5.000

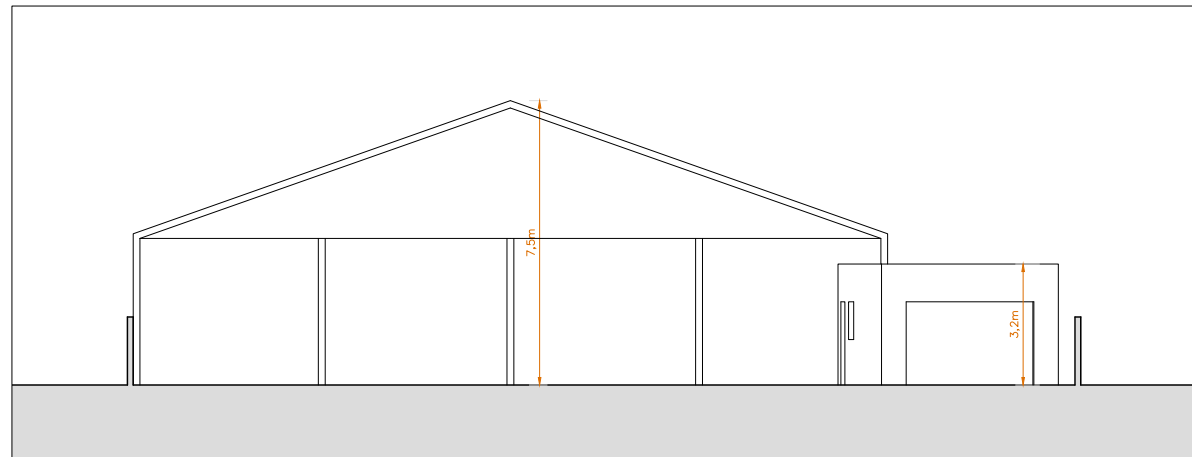


PLANO DE SITUACIÓN EN EL PGOU DE ALMUÑÉCAR

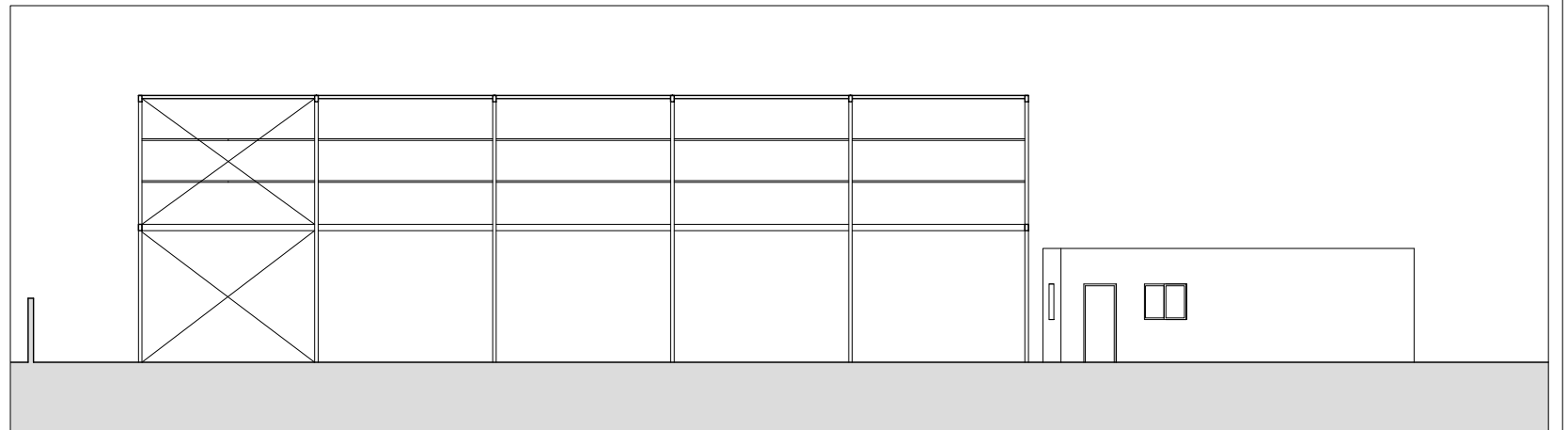
PROYECTO PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE NAVE Y EDIFICACIÓN	PLANO SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		ARQUITECTO
EMPLAZAMIENTO POL. 33 PARC. 131, ALMUÑÉCAR (GRANADA)	REFERENCIA 1905	FECHA 25/08/2020	DAVID LÓPEZ-REMIRO FORCADA
CLIENTE D. RAÚL NAJARRO LÓPEZ	ESCALA VARIAS		



PLANO DE DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

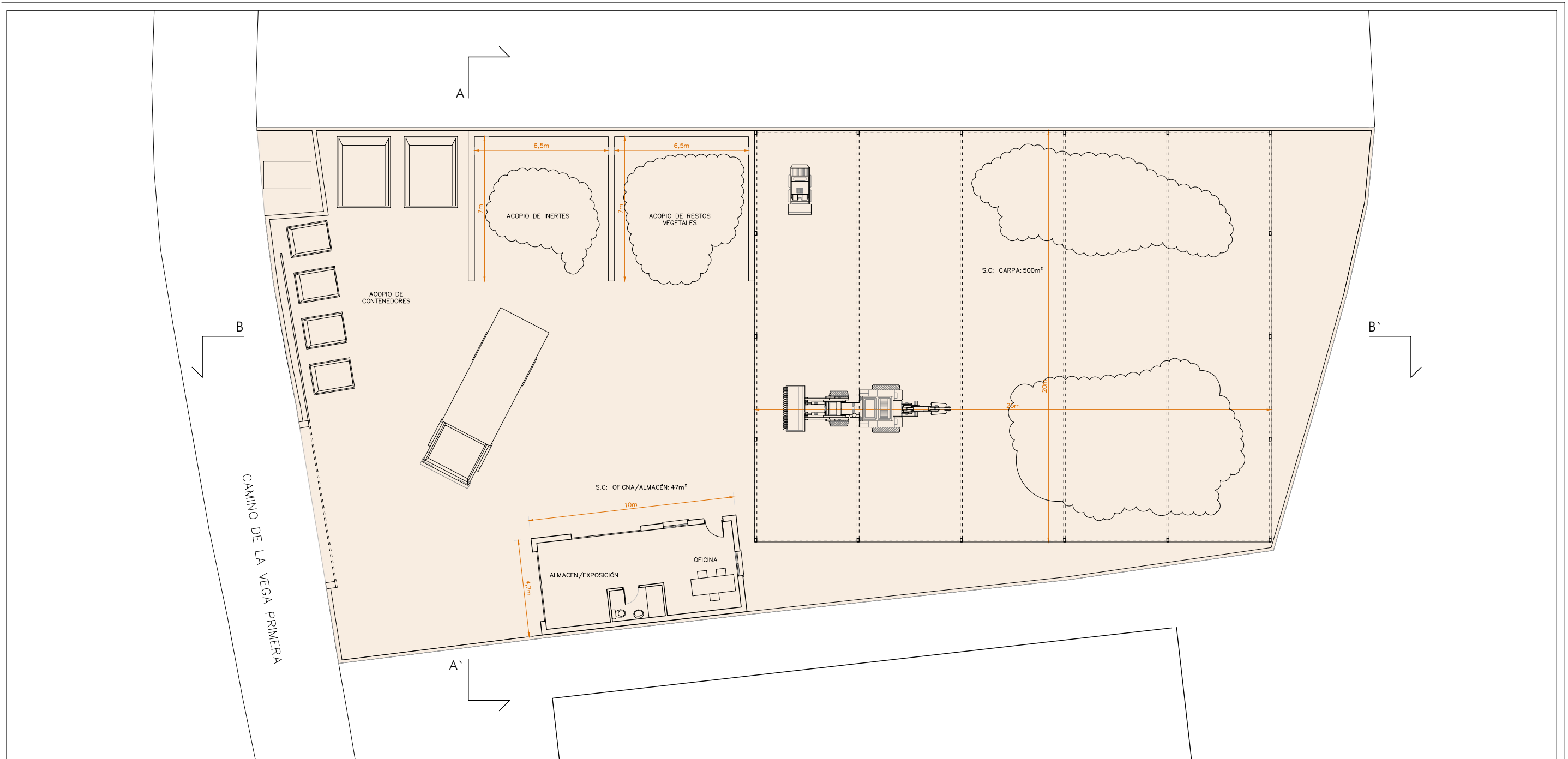


SECCIÓN A-A'

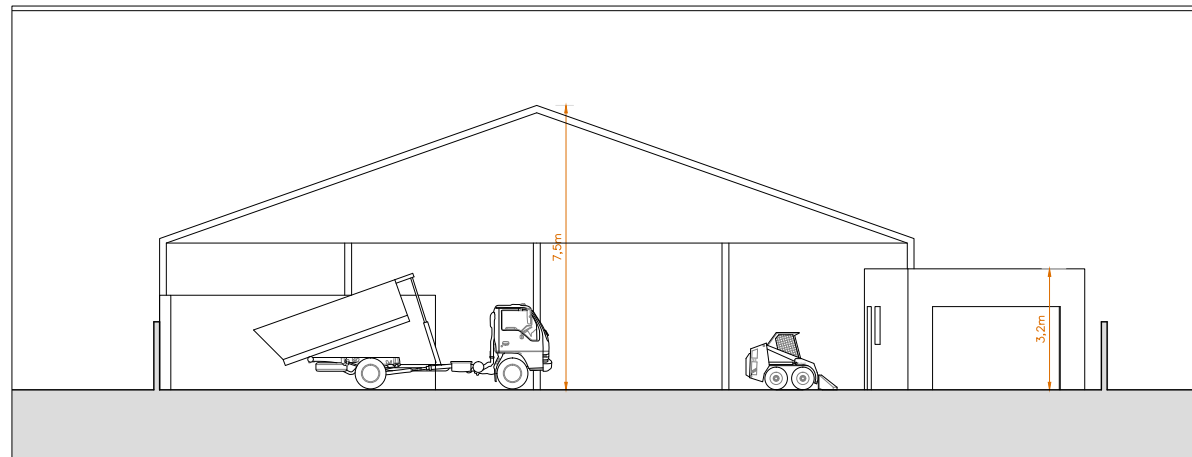


SECCIÓN B-B'

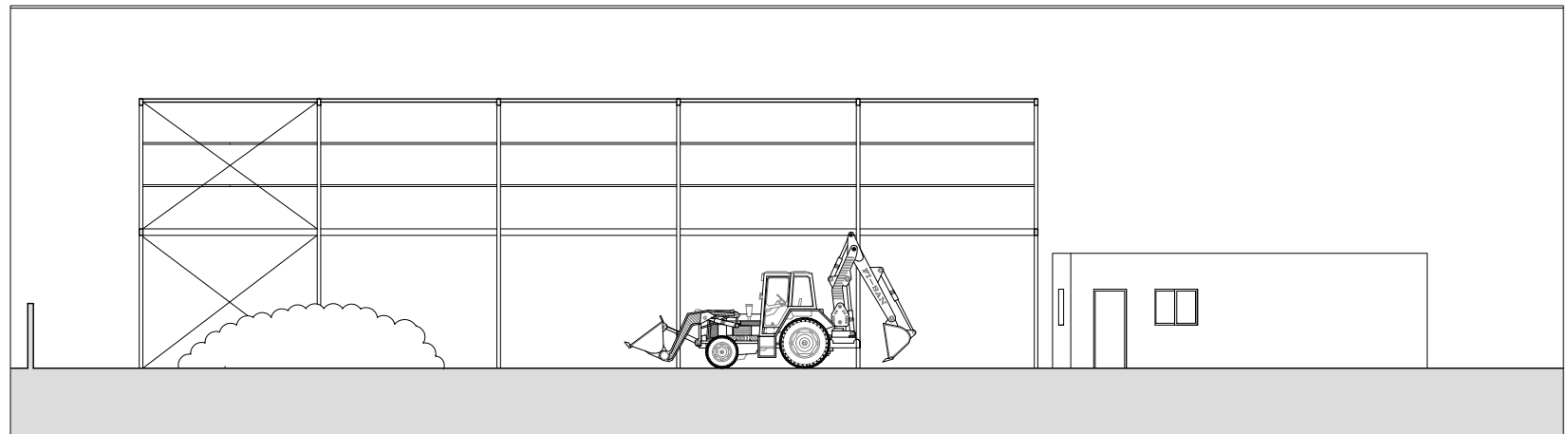
PROYECTO PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE NAVE Y EDIFICACIÓN	PLANO ESTADO ACTUAL		ARQUITECTO DAVID LÓPEZ-REMIRO FORCADA
EMPLAZAMIENTO POL. 33 PARC. 131, ALMUÑÉCAR (GRANADA)	REFERENCIA 1905	FECHA 25/08/2020	
CLIENTE D. RAÚL NAJARRO LÓPEZ	ESCALA 1/200		



PLANO DE DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES



SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

PROYECTO PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LEGALIZACIÓN DE NAVE Y EDIFICACIÓN	PLANO ESTADO PROYECTADO		ARQUITECTO DAVID LÓPEZ-REMIRO FORCADA
EMPLAZAMIENTO POL. 33 PARC. 131, ALMUÑÉCAR (GRANADA)	REFERENCIA 1905	FECHA 25/08/2020	
CLIENTE D. RAÚL NAJARRO LÓPEZ	ESCALA 1/200		