

Proyecto de actuación de una vivienda unifamiliar en SNU

Polígono 15 Parcela 42-1, Cerro Limonar, Pago del Cerval, Almuñécar (Granada)

Peticionario: D. Francisco Luis Aguilera Siles

Arquitecto David López-Remiro Forcada

1. Datos del proyecto de actuación	3
1.1. Objeto del proyecto de actuación	3
1.2. Promotor de la actividad	3
1.3. Autor del proyecto de actuación	3
2. Descripción de la finca y de la actividad	3
2.1. Situación y emplazamiento	3
2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos	3
2.3. Características socioeconómicas de la actividad	3
2.4. Características de las edificaciones, construcciones e instalaciones	4
2.5. Plazo de inicio y terminación de las obras	4
3. Justificación y fundamentación	4
3.1. Interés social de la actividad	4
3.2. Viabilidad económica y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad	4
3.3. Procedencia de la implantación en SNU, incidencia urbanístico-territorial y medidas correctoras	4
3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de SNU	5
3.5. No inducción a nuevos asentamientos	5
4. Obligaciones asumidas por el promotor	5
5. Anexos	6
5.1. Nota Simple de la Finca nº 55537	6
5.2. Estudio económico de la producción frutícola	6
5.3. Planos.	6



1. Datos del proyecto de actuación

1.1. Objeto del proyecto de actuación

El presente documento tiene por objeto la autorización de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable con los siguientes datos:

- Municipio y situación: **Cerro Limonar, Pago del Cerval, Almuñécar (Granada), polígono 15 parcela 42-1.**

El contenido de este documento se basa en las determinaciones dictadas por el artículo 42.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.2. Promotor de la actividad

Se redacta el presente Proyecto de Actuación por encargo de D. Francisco Luis Aguilera Siles, con NIF: 23.808.474-R y dirección en Urb. Brisas del Mediterráneo nº 8, en barrio de Taramay de Almuñécar (Granada).

1.3. Autor del proyecto de actuación

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. Descripción de la finca y de la actividad

2.1. Situación y emplazamiento

La parcela nº 42-1 del polígono 15 del Cerro del Limonar, Pago del Cerval de Almuñécar (Granada), linda al Norte con parcelas 36, 37, 38 y 238 del polígono 15, al Este con parcela 239 del polígono 15, al Oeste y al Sur con parcelas 41 y 42-2 del polígono 15.

2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos

La superficie de la finca según datos registrales es de 11.492,90 metros cuadrados de regadío con una producción de frutales tropicales: mangos y aguacates.

La finca está inscrita en el Registro de la propiedad de Almuñécar con número: 55537.

2.3. Características socioeconómicas de la actividad

La actividad consiste en la explotación de los árboles frutales tropicales, recuperando el desarrollo agrícola de la zona, muy abandonada en la actualidad.

La parcela tiene una plantación que consta de 256 plantas de aguacate, 163 de plantas de mangos, además de 41 plantas de olivos y 13 de vides. Se estiman una producción anual de 20Tn ha⁻¹ de mango y 9 Tn ha de aguacates. Se adjuntan plan de actuación de la finca con estudio económico realizado por ingeniero técnico agrícola de producción como anexo a este documento.



2.4. Características de las edificaciones, construcciones e instalaciones

La finca no cuenta actualmente con ninguna edificación. Existen dos casetas para la instalación del sistema de riego de regadío en funcionamiento.

La finca cuenta actualmente con suministros de agua y electricidad. El suministro de agua existente sólo es apto para el riego por lo que el proyecto de ejecución de la vivienda deberá contener una instalación que potabilice el agua para consumo humano.

El proyecto de ejecución también deberá diseñar una instalación específica para la depuración de aguas residuales generadas: fosa séptica homologada.

La vivienda proyectada se compone de una planta con una superficie construida total de 114,91 metros cuadrados. Se detalla a continuación el cuadro de superficies:

- Superficie construida de vivienda: 114,91m²

2.5. Plazo de inicio y terminación de las obras

Las obras pendientes de ejecución consistirán en la construcción de la vivienda unifamiliar. El plazo estimado para las mismas es de dieciocho meses y el inicio se prevé realizar en el momento que la Administración competente las autorice.

3. Justificación y fundamentación

3.1. Interés social de la actividad

La explotación tiene una utilidad pública ya que en época de cosecha y labra de la misma requiere de la contratación de personal fomentando el empleo del sector agrícola de la zona muy deteriorado en la actualidad. Así mismo tiene un interés social ya que desarrolla un cultivo con gran aceptación en el mercado debido al interés que estos productos tienen en el mercado.

3.2. Viabilidad económica y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad

La actividad produce ingresos suficientes para su mantenimiento. Así mismo, es una actividad que actualmente está en pleno desarrollo y expansión. El plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos será el máximo permitido por la Autoridad competente ya que considera una actividad a desarrollar en el tiempo.

3.3. Procedencia de la implantación en SNU, incidencia urbanístico-territorial y medidas correctoras

La ubicación de la finca es la adecuada para el desarrollo de esta actividad tanto por su superficie, altitud y orientación, alejada del núcleo de población para no interferir en el desarrollo del mismo. Se encuentra rodeada de fincas colindantes destinadas también a explotaciones agrícolas.

Esta ubicación, alejada de los núcleos de población, es una de las causas por las que el promotor del presente proyecto ha decidido instalar una vivienda en la finca para el adecuado desarrollo de la actividad.

La actividad no supone ningún tipo de impacto territorial ni ambiental, ya que, tanto el cultivo implantado como la edificación propuesta se ajustan a los cánones de las explotaciones agrícolas de la zona.

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

La finca objeto de este Proyecto de Actuación se ubica en suelo no urbanizable, dentro de la clasificación de Monte alto de cultivo tradicionales por encontrarse por encima de la cota 300.

A continuación se detallan las características urbanísticas a las que deberá ajustarse el proyecto de la edificación:

	NORMA: PGOU de Almuñécar de 1987	PROYECTO
Superficie mínima de parcela	10.000m ² .	11.492,90m ² (Medición topográfica)
Edificabilidad	1m ² de edificación por cada 100 m ² de suelo.(114,92m ²)	114,91m ² de vivienda unifamiliar.
Altura de la edificación	2 plantas. 6 m a alero.	1 plantas. 3,20 m a alero.
Retranqueos (Caminos)	10 m a eje.	Más de 10 metros.
Retranqueos (Carreteras)	15 m.	Más de 15 metros.
Retranqueos (Linderos)	5 .m	Más de 5 metros.
Distancia entre edificaciones	No se fijan. Vivienda aislada	Vivienda aislada.

3.5. No inducción a nuevos asentamientos

La edificación no induce a la formación de nuevos asentamientos, ya que, se ubica lo suficientemente alejada de otras construcciones y la finca tiene una extensión suficientemente considerable para evitar esta situación. La densidad de la edificación de la zona es menos de 2 viviendas por hectárea.

4. Obligaciones asumidas por el promotor

A.- El promotor asumirá los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

B.- Se solicitará la Licencia Urbanística municipal correspondiente en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación.

En Almuñécar, a 20 de Julio del 2018



Arquitecto David López-Remiro Forcada

Nº4.340 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

5. Anexos

5.1 Nota Simple de la Finca nº 55537

5.2 Estudio económico de la producción frutícola

5.3 Planos.