



MARIANO SEGURA  
Estudio Técnico de Ingeniería

**PROYECTOS**

*“Más de 30 años dando soluciones integrales  
a nuestros clientes”*

REF: 030608\_PA  
SSM



**PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PUBLICO EN  
TERRENOS CON EL REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**  
**ACTIVIDAD:** IMPLANTACIÓN DE ZONA DE EVENTOS CON  
SERVICIO DE CATERING EN ALOJAMIENTO RURAL EXISTENTE  
**TITULAR:** JOSE FRANCISCO MARTINEZ MORENATE  
**SITUACION:** “CORTIJO BUSTAMANTE” CAMINO DE ORIA Nº 162,  
POLÍGONO 22, PARCELA 603, TÉRMINO MUNICIPAL DE BAZA  
(GRANADA).

**GRUPO SEGURA**  
Ingeniería, Obra civil y Medioambiente

C/Fueros de Baza, 2-Bajo Baza-18800 (Granada)  
ingenieria@marianosegura.com

Tlf.: 958.701400 Fax.: 958.701400  
www.gsegura.com

## **PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PUBLICO EN TERRENOS CON REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE PARA IMPLANTACIÓN DE SERVICIO DE CATERING EN ALOJAMIENTO RURAL EXISTENTE**

### **INDICE**

#### **1.- MEMORIA EXPOSITIVA**

- 1.1.- Objeto del proyecto de actuación
- 1.2.- Promotor de la actividad
- 1.3.- Autor del proyecto

#### **2.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD.**

- 2.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- 2.2.- Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- 2.3.- Antecedentes y características socioeconómicas de la actividad.
- 2.4.- 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.
- 2.5.- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

#### **3.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS.**

- 3.1.- Utilidad pública o interés social de su objeto.
- 3.2.- Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- 3.3.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- 3.4.- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- 3.5.- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

#### **4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.**

PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PUBLICO EN TERRENOS CON EL REGIMEN  
DEL SUELO NO URBANIZABLE

**ACTIVIDAD:** IMPLANTACIÓN DE ZONA DE EVENTOS CON SERVICIO DE CATERING  
EN ALOJAMIENTO RURAL EXISTENTE

**TITULAR:** JOSE FRANCISCO MARTINEZ MORENATE

**SITUACION:** "CORTIJO BUSTAMANTE" CAMINO DE ORIA Nº 162, POLIGONO 22, PARCELA  
603. TÉRMINO MUNICIPAL DE BAZA (GRANADA).

**I.- MEMORIA EXPOSITIVA.**

**1.1.- OBJETO.**

a) En relación a los Artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por el que se regulan las actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, se redacta el presente *Proyecto de Actuación*.

**El objeto** del presente documento es justificar la necesidad **de implantación de un servicio de catering en alojamiento rural existente** a través de las determinaciones del punto 5 del citado artículo de la LOUA.

**1.2.- PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.**

**Titular:** JOSE FRANCISCO MARTINEZ MORENATE

**D.N.I.:** 52.529.681-G

**Promotor:** JOSE FRANCISCO MARTINEZ MORENATE

**Domicilio Notificaciones:** Calle Reyes Católicos Nº55, 1º B, Término Municipal de Baza (Granada).

**1.3.- AUTOR DEL PROYECTO.**

El proyecto es realizado por D. Mariano Segura Manzano Colegiado nº 250 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Fueros de Baza Nº 2-Bajo, 18800 Baza.

## **II.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD.**

### **2.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

La parcela donde se quiere ubicar el servicio de catering corresponde al **Polígono 22, Parcela 603 del Término Municipal de Baza (Granada)**, tal y como se indica en el plano de situación que se acompaña.

La parcela tiene una superficie según Catastro de 3.290 m<sup>2</sup> tiene caracterización de **Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural “SNUP Vega de Baza”** según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Baza.

### **2.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.**

El terreno es una finca rústica en suelo calificado según el PGOU de Baza como **Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural “SNUP Vega de Baza**

Tal y como se ha indicado con anterioridad la parcela corresponde al **Polígono 22, Parcela 603, del Término Municipal de Baza (Granada)**, siendo su referencia catastral **18024A022006030000GG**. Cuenta con una superficie según Catastro de **3.290,00 m<sup>2</sup>**, encontrándose ésta totalmente alejada del casco urbano. (Se acompaña planimetría)

## **NORMATIVA APLICABLE Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.**

La citada actividad está en zona no urbanizable de acuerdo con el PGOU de Baza, dentro del Capítulo VII: La ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, en su artículos:

- **11.285 punto 1 g) usos vinculados al ocio de la población como las instalaciones de Hostelería**
- **11.292 punto 2 Áreas de ocio y/o Instalaciones de restauración.**
- **11.293 punto 3 Actividades de ocio de la población (Áreas de ocio y/o instalaciones de restauración)**

### **2.3.- ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.**

El promotor es propietario de un alojamiento rural (casa rural de categoría básica) denominado “Cortijo Bustamante”, disponiendo de un proyecto de actividad realizado por D. Mariano Segura Manzano, colegiado nº 250 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Granada, visado el 3 de Abril de 2008 con número de visado GR03784/08.

Con fecha 19 de Junio de 2009 y mediante decreto de Alcaldía nº 932/2009, el Ayuntamiento de Baza concede licencia de apertura a la casa rural de categoría básica denominada “Cortijo Bustamante”

Posteriormente y con fecha de salida 5 de Febrero de 2015, la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Granada, de la Consejería de Turismo y Comercio de la Junta de Andalucía, inscribe en el Registro de Turismo de Andalucía dicho alojamiento rural con número **RTA: CR/GR/00242**, teniendo como actividad **CASA RURAL** y en la categoría **BASICA**.

Anexa a esta actividad y con acceso a través del alojamiento y del camino de Oria, se encuentra una parcela también propiedad del promotor, en la que pretende realizar la actividad objeto del presente proyecto de actuación: **una zona de eventos al aire libre en la que los asistentes puedan degustar un servicio de catering previamente encargado y servido por la empresa contratada.**

El criterio básico adoptado para justificar la necesidad de disponer de esta zona de eventos al aire libre, es debido a la demanda de este tipo de servicios por parte de los huéspedes que se alojan en la casa rural propiedad del promotor, así como posibilitar distintos tipos de celebraciones y eventos en contacto con el medio rural.

Cabe reseñar también que siendo una actividad **al aire libre y de tipo eventual**, en algunas ocasiones se podrá montar un sistema de cubrición mediante estructura ligera y cerramientos translúcidos, como puede ser **una carpa desmontable para eventos y/o pérgolas de madera con sombraje**, para proteger al público en momentos puntuales de los agentes externos, como el sol, lluvia o viento.

Dentro de la misma parcela se encuentra una caseta destinada a aseos

públicos, disponiendo de suministro de agua, saneamiento y electricidad.

Es por ello que el promotor de este proyecto de actuación considera de utilidad pública e interés social, la instalación de una zona de eventos al aire libre con servicio de catering precontratado, **estando esta actividad directamente vinculada con el uso de ocio de la parcela, como instalación ligada a la hostelería y/o terraza al aire libre.**

#### **2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES.**

Como se ha referido anteriormente, la actividad que se pretende implantar no necesita de la realización de nuevas construcciones, tan solo se colocará una carpa de estructura ligera y cerramiento translúcido para las ocasiones que lo requieran, siendo desmontadas al finalizar el evento contratado. (uso eventual)

No se realizará ninguna transformación de alimentos en la parcela, puesto que para el desarrollo del evento, se contratarían los servicios de catering que se requieran, llegando la comida ya lista para servir.

#### **2.5.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.**

Una vez que sea aprobado el presente Proyecto de Actuación se pedirá licencia de actividad municipal con un plazo inferior a un año desde la fecha de aprobación.

No se realizará ninguna construcción, tan solo se deberá disponer de todos los certificados de homologación de la carpa que se instale cuando la ocasión así lo requiera.

### **III.- JUSTIFICACION DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS.**

#### **3.1.- UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.**

El objeto del presente proyecto de actuación es la implantación de una zona de eventos con servicio de catering en una parcela anexa a un alojamiento rural existente (casa rural de categoría básica). Se ha de tener en cuenta que:

- Se fomentaría la creación de empleo debido a que para la realización de eventos necesitan de distintos empleados, tales como camareros, montadores de carpa, decoradores, etc.
- La actividad necesita de grandes espacios para albergar al público que congregate cada uno de los distintos eventos que se puedan celebrar

- El promotor afirma que por parte de distintos clientes y asociaciones le demandan un espacio donde puedan celebrar distintos eventos y celebraciones debido a que el emplazamiento y las instalaciones de la parcela son idóneas, integradas perfectamente en el medio rural en el que se ubica. Por ello se considera que esta implantación de la zona de eventos al aire libre sería de gran utilidad pública, permitiendo a los que lo soliciten el celebrar cualquier tipo de evento o celebración en un entorno rural y sin ocasionar riesgos ni molestias a vecinos cercanos como podría el caso que la actividad se ubicara en suelo urbano.

### **3.2.-VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y UN PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.**

La inversión a realizar para implantar la actividad es de 10.000,00 €, el plazo de duración de la cualificación urbanística de la actividad será de 4 años al ser este el plazo previsto de amortización de las inversiones y estar en concordancia con la rentabilidad de la actividad y plazo de amortización.

Realizamos una estimación aproximada.

#### **INVERSIONES A REALIZAR:**

INVERSIÓN EN ADAPTACIÓN INSTALACIONES	15.000,00 €
<b>TOTAL DE CAPITAL A AMORTIZAR</b>	<b>15.000,00 €</b>

#### **GASTOS VARIABLES ANUALES:**

MATERIAS	2.500,00 €
ENERGIA	1.200,00 €
GASTOS VARIOS	3.000,00 €
	<hr/>
	6.700,00 €

#### **INGRESOS**

INGRESOS ANUALES PROCEDENTES DEL ALQUILER DE LA ZONA DE EVENTOS	<hr/>
	12.000,00 €

#### **BENEFICIO ANUAL.**

INGRESOS - GASTOS = 12.000,00 – 6.700,00 € = **5.300,00 €**

Por lo que se considera un periodo de TRES años para amortizar la inversión y comenzar a obtener beneficios.

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

Se trata de una actividad que por sus características necesita de grandes

espacios para desarrollar los distintos eventos al aire libre, extremo que no podría ocurrir en locales situados en suelo urbano.

### **3.4.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA EN SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**

Tal y como se ha puesto de manifiesto en los artículos 11.285, 11.292 y 11.293 del PGOU, la edificación es **compatible con el régimen urbanístico de la categoría en suelo no urbanizable.**

### **3.5.- NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

No se proyecta ningún tipo de asentamiento residencial debido a que en el caso de montarse carpa y/o pérgolas, no tendrían la condición de edificación ni asentamiento ya que no serían infraestructuras de tipo permanente.

De la misma manera, la caseta destinada a aseos, no induciría a la formación de nuevos asentamientos permanentes, ya que no reúne las condiciones básicas de habitabilidad.

## **4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.**

El promotor asume las obligaciones correspondientes a deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable así como al pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 52.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Granada, Abril de 2019

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL

Colegiado 250

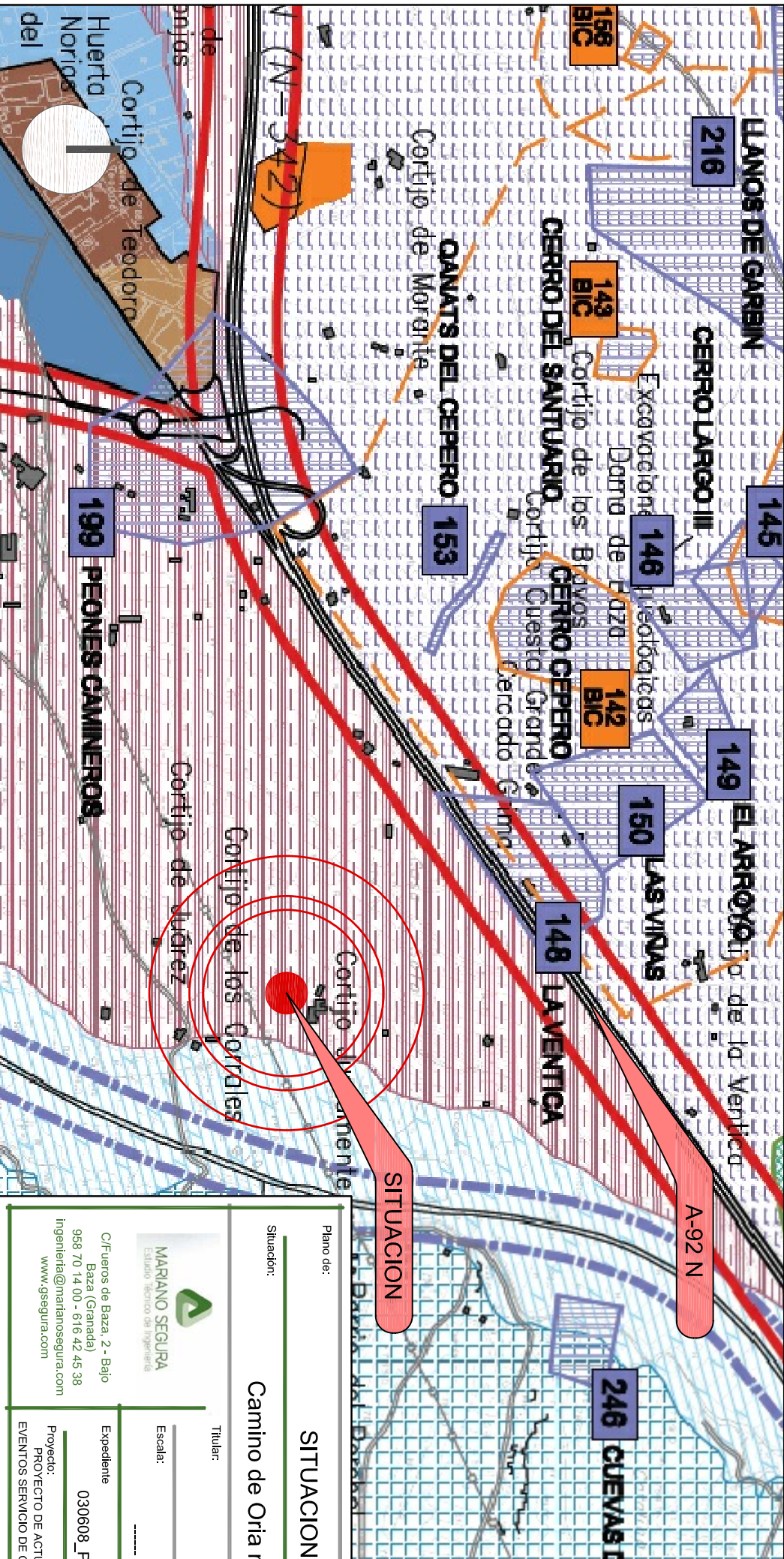
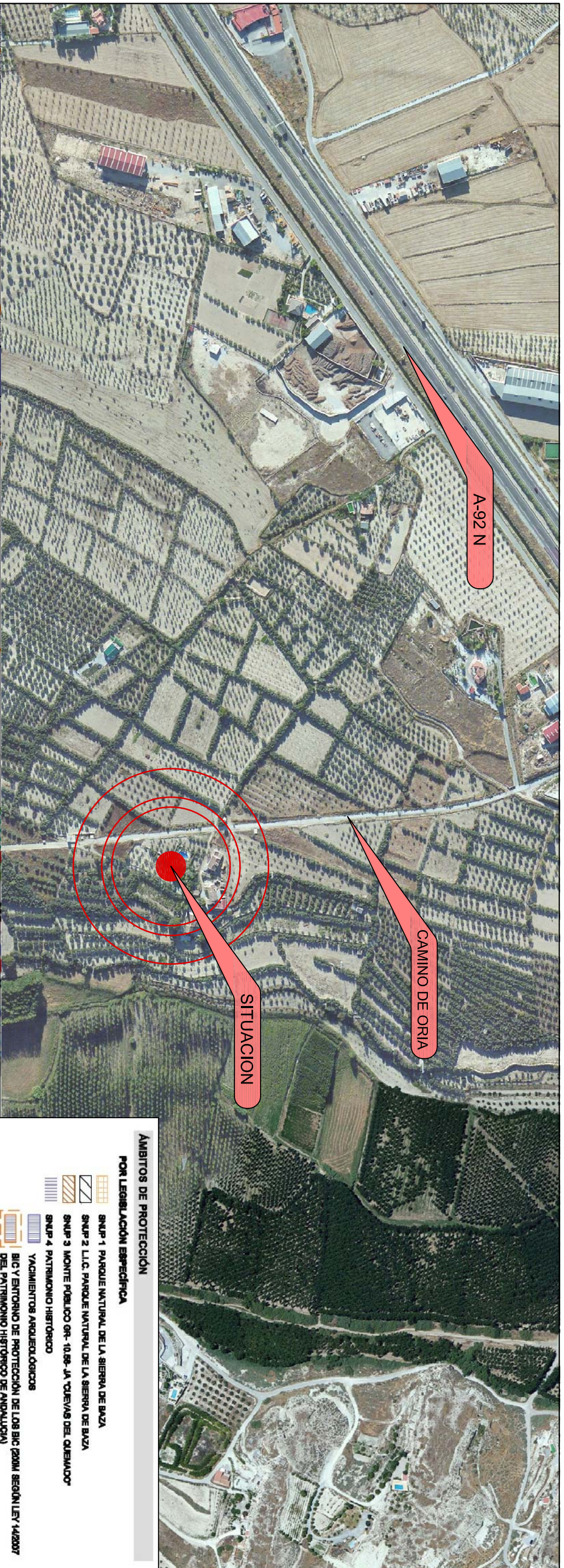
Fdo. Mariano Segura Manzano.





## PLANOS





### AMBITOS DE PROTECCION

**POR LEGISLACION ESPECIFICA**

- SNUP 1 PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE BAZA
- SNUP 2 L.I.C. PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE BAZA
- SNUP 3 MONTE PUBLICO GR-10.95- JA CUEVAS DEL QUEMADO
- SNUP 4 PATRIMONIO HISTORICO
- VACIANTES ARQUEOLOGICAS
- BIC Y ENTORNO DE PROTECCION DE LOS BIC (200M SEGUN LEY 14/2007 DEL PATRIMONIO HISTORICO DE ANDALUZIA)

**POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA**

- CONLUNTO HISTORICO
- SNUP 4 PEPIRF: SIERRA DE BAZA 09-10
- SNUP 5 PEPIRF: CERRO DE JABALCON 09-10

**POR PLANIFICACION URBANISTICA**

- SNUP 6 ENTORNO DEL CERRO DE JABALCON
- SNUP 7 RAMBLAS
- SNUP 8 VEGA DEL RIO BAZA
- SNUP 9 PIEDRAS RODADAS
- SNUP 10 LLANOS DE BADI.- ATALAYA

**DE CARACTER NATURAL O RURAL**

- SNUP 11 JAMULA
- SNUP 12 CAMPO DE JABALCON
- SNUP 13 RINCON DE BAZA
- SNUP 14 VEGA DE BAZA
- SNUP 15 LLANOS

Plano de: **SITUACION Y EMPLAZAMIENTO SOBRE P.G.O.U**

Situación: **Camino de Oria nº 162, Pol. 22 Parcela 603; T.M.: BAZA (Granada)**

Titular: **Jose Francisco Martínez Morenate**

El Ingeniero Técnico Industrial

**MARIANO SECURA**  
TITULO: SERVICIO DE INGENIERIA

C/ Fuentes de Baza, 2 - Bajo  
Baza (Granada)  
958 70 14 00 - 616 42 45 38  
ingenieria@mariansapura.com  
www.gssegura.com

Fecha: **Abril 2019**

Expediente: **030608\_PA**

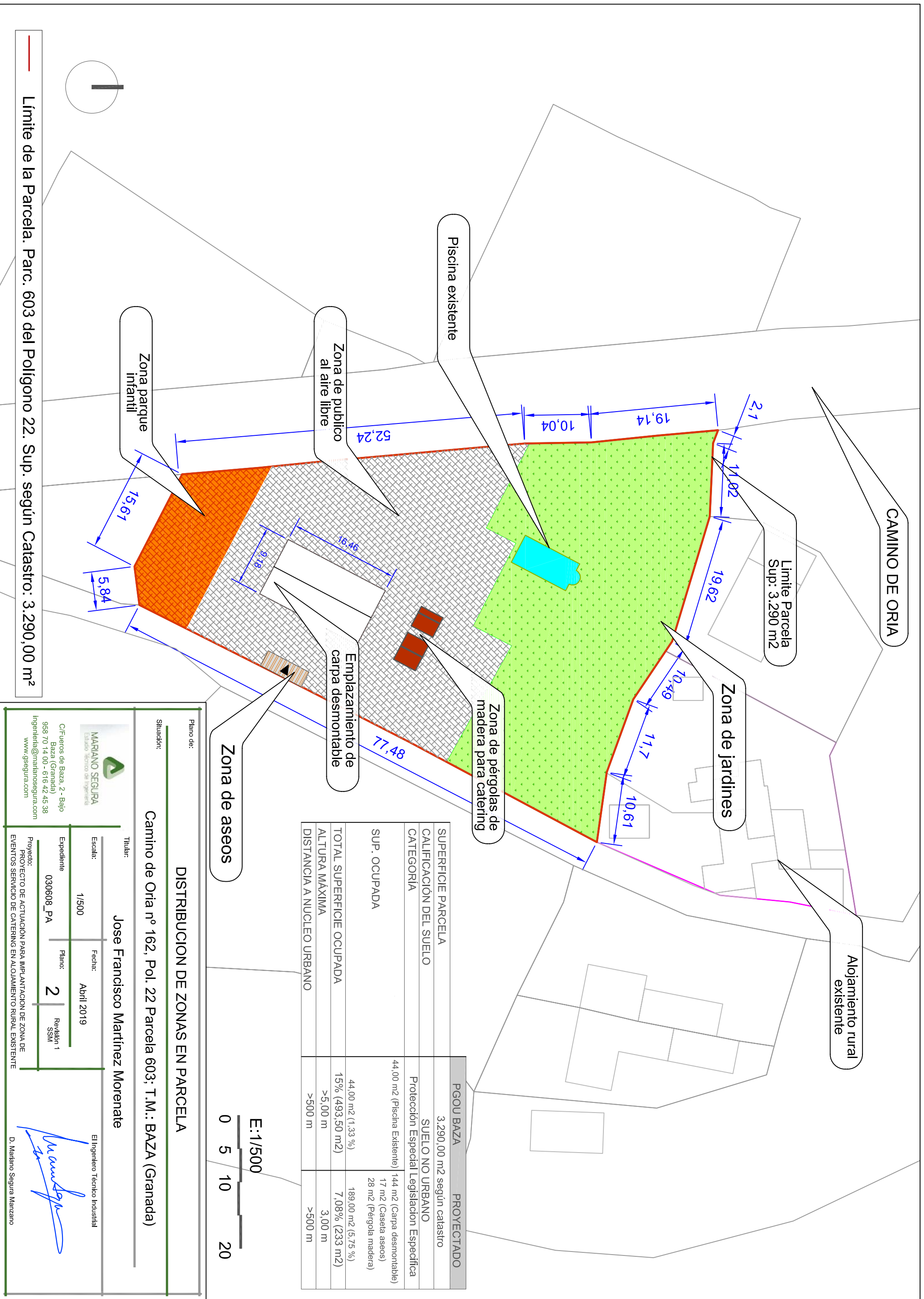
Plano: **1**

Revisión 1 SSM

Proyecto: **PROYECTO DE ACTUACION PARA IMPLANTACION DE ZONA DE EVENTOS SERVICIO DE CATERING EN ALAJAMIENTO RURAL EXISTENTE**

D. Mariano Segura Manzano





CAMINO DE ORIA

Limite Parcela  
Sup: 3.290 m<sup>2</sup>

Alojamiento rural  
existente

Zona de jardines

Zona de pérgolas de  
madera para catering

Emplazamiento de  
carpa desmontable

Zona de aire libre

Zona parque  
infantil

Piscina existente

Zona de aseos

	PGOU BAZA	PROYECTADO
SUPERFICIE PARCELA	3.290,00 m <sup>2</sup> según catastro	
CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO NO URBANO	
CATEGORÍA	Protección Especial Legislación Específica	
SUP. OCUPADA	44,00 m <sup>2</sup> (Piscina Existente)	144 m <sup>2</sup> (Carpa desmontable) 17 m <sup>2</sup> (Caseta aseos) 28 m <sup>2</sup> (Pérgola madera)
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	44,00 m <sup>2</sup> (1,33 %)	189,00 m <sup>2</sup> (5,75 %)
ALTURA MÁXIMA	15% (493,50 m <sup>2</sup> )	7,08% (233 m <sup>2</sup> )
DISTANCIA A NUCLEO URBANO	>5,00 m	3,00 m
	>500 m	>500 m

E:1/500  
0 5 10 20

Límite de la Parcela. Parc. 603 del Polígono 22. Sup. según Catastro: 3.290,00 m<sup>2</sup>

Plano de: **DISTRIBUCION DE ZONAS EN PARCELA**

Situación: **Camino de Oria nº 162, Pol. 22 Parcela 603; T.M.: BAZA (Granada)**

Titular: **Jose Francisco Martínez Morenate**

El Ingeniero Técnico Industrial

Escala: 1/500 Fecha: Abril 2019

Expediente: 030608\_PA Plano: 2 Revisión 1 SSM

Proyecto: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE ZONA DE EVENTOS SERVICIO DE CATERING EN ALOJAMIENTO RURAL EXISTENTE

D. Mariano Segura Manzano

MARIANO SEGURA  
Estudio Técnico de Ingeniería

C/Fueros de Baza. 2 - Bajo  
Baza (Granada)  
958 70 14 00 - 616 42 45 38  
ingenieria@mariansegura.com  
www.gsegura.com



## **ANEXO FOTOGRAFICO**



Zona de jardines



Zona de publico donde se puede emplazar la carpa desmontable ocasionalmente





Zona de publico con césped y arboleda



Zona de posible emplazamiento de carpa y/o pérgola desmontable



Ubicación de la zona de parque infantil