



MARIANO SEGURA
Estudio Técnico de Ingeniería

PROYECTOS

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

REF: 110419
SSM



**PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PUBLICO EN
TERRENOS CON EL REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**
ACTIVIDAD: CONSTRUCCION DE NAVE DESTINADA A SECADERO
Y PARTIDORA DE ALMENDRA ECOLOGICA
TITULAR: FRANCISCO RECHE RECHE
SITUACION: PAGO PARRAX, PARCELAS 79, 80, 81 Y 82 DEL
POLIGONO 37. 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 CONSTRUCCION DE NAVE DESTINADA A ALMACEN

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.- 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: CONSTRUCCION DE NAVE DESTINADA A SECADERO Y PARTIDORA DE
ALMENDRA ECOLÓGICA

TITULAR: FRANCISCO RECHE RECHE

SITUACION: PAGO PARRAX, PARCELAS 79, 80, 81 Y 82 DEL POLIGONO 37. 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 instalación de una nave destinada a secadero y partidora de almendra ecológica** a través de las determinaciones del punto 5 del citado artículo de la LOUA.

1.2.- PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

Titular: FRANCISCO RECHE RECHE

D.N.I.:52.522.487-D

Promotor: FRANCISCO RECHE RECHE

Domicilio Notificaciones: C/ Dolores nº 2 1º C, T.M. 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 la nave destinada a secadero y partidora de almendra corresponde al **Polígono 37, Parcela 81, del Término Municipal de Baza (Granada)**, si bien las parcelas colindantes son propiedad también del promotor y en las que existe la explotación agrícola de almendros ecológicos, tal y como se indica en el plano de situación que se acompaña.

El conjunto de las parcelas que componen la explotación agrícola y donde se va a ubicar la nave, tiene una superficie total de 105.526 m², y tienen caracterización de Suelo Rústico de Secano.

2.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Los terrenos afectados en el presente proyecto de actuación, están calificados según el PGOU de Baza como **Suelo no Urbanizable de Nivel B: De Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.**

Tal y como se ha indicado con anterioridad, las parcelas corresponden al **Polígono 37, Parcelas 79, 80, 81 y 82, del Término Municipal de Baza (Granada)**, Contando con unas superficies según Catastro de **105.526,00 m²**, encontrándose ésta totalmente alejada del casco urbano. (Se acompaña planimetría)

Actualmente sobre la parcela no existe ninguna construcción, siendo toda su superficie terreno de secano y con plantación de almendros.

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 la siguiente tabla se detallan las condiciones urbanísticas que ha de cumplir la citada actividad de acuerdo con el PGOU, considerando que una vez construida la nave, se **desarrollaría una actividad de tipo industrial.**

Condiciones urbanísticas.

	PGOU BAZA	PROYECTADO
SUP. PARCELA 79 POL. 37	30.316,00 m2 según catastro	
SUP. PARCELA 80 POL. 37	30.729,00 m2 según catastro	
SUP. PARCELA 81 POL. 37	21.874,00 m2 según catastro	
SUP. PARCELA 82 POL. 37	22.607,00 m2 según catastro	
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	105.526,00 m2 según catastro	
CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO NO URBANO	
CATEGORÍA	Rústico	
PARCELA MÍNIMA DE SECANO	30.000,00 m2	105.526,00 m2
SUP. OCUPADA NAVE	----	200,00 m2
TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓN	25,00%	0,19 % (200,00 m2)
ALTURA MÁXIMA	>8,00 m	7,00 m
SEPARACION A LINDEROS	>10,00 m	>10,00 m
DISTANCIA A NUCLEO URBANO	>500,00 m	>500,00 m
DISTANCIA EDIFICACIONES EXISTENTES	>250,00 m	305,00 m a cortijo 268,00 m a balsa de riego

2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

El criterio básico adoptado para justificar la necesidad de la construcción de una nave para secadero y partidora de almendra en la citada parcela es el de pretender tener un espacio de almacenamiento de estos frutos y posterior secado y partido para ensacarlos y distribuirlos en camiones. Es por ello que la actividad necesita de grandes espacios para maniobrar camiones y maquinaria en su proceso de almacenaje de almendras, y carga y descarga de la misma una vez partida en vehículos de transporte.

El funcionamiento de la actividad es el siguiente:

La almendra es recolectada en las mismas parcelas antes mencionadas y que son propiedad del promotor de la actividad.

Una vez recolectadas son extendidas en la planta superior de la nave para su secado, y posteriormente son vertidas por la tolva hacia la planta de abajo.

Una vez en la tolva, pasan a una partidora industrial de almendra donde se les elimina la cáscara y los gajos son ensacados y posteriormente cargados en camiones.

Es por ello que el promotor del presente proyecto de actuación considera de

utilidad pública e interés social, la instalación de una nave almacén en una de las parcelas de su propiedad, de manera que se puedan ahorrar costes de transporte de almendra recolectada hacia otras instalaciones situadas en polígonos industriales, pudiendo descargarse la almendra recolectada en la misma nave para su secado y posterior partido.

Por tanto el promotor quiere disponer de una nave, disponiendo de grandes espacios abiertos y protegidos, estando dicha edificación en consonancia con la actividad agrícola de las parcelas colindantes propiedad del promotor.

Cabe destacar a su vez, que la actividad que se pretende desarrollar en la nave es de tipo industrial, ya que el proceso de secado y partido de almendras se realizaría de forma industrial.

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

Como se ha indicado con anterioridad la nave que se quiere ejecutar, se realizará con estructura metálica, cerramientos de bloques prefabricados y cubierta a dos aguas de chapa tipo sándwich sobre correas.

La nave será de planta rectangular, con una altura de 7 metros hasta la cumbrera de cubierta, longitud de 20 metros y una anchura de 10 m, dividida en dos plantas diáfanas en toda su superficie, quedando el cuadro de superficies tal y como se indica a continuación:

Planta baja (zona de partido y envasado)	192,79 m ²
Planta primera (zona de partido)	192,79 m ²
Total superficie construida	400,00 m ²

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

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

Se prevé un plazo de duración de las obras para la realización de la nave almacén, de 4 meses

.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 realización de una nave para secado y partido de almendra ecológica, de esta forma:

- Se crearán al menos cuatro puestos de trabajo más.
- La actividad necesita de grandes espacios para poder guardar y partir grandes cantidades de almendra, por ello se hace patente la necesidad de construir la nave en la parcela señalada.
- El propietario cuenta con gran cantidad de almendros en las parcelas colindantes, por ello se hace patente la necesidad de una edificación para el almacenamiento, secado y partido de la almendra recolectada durante los meses de cosecha.

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 realizar la nave es de 160.000,00 €, 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 160.000,00 €

TOTAL DE CAPITAL A AMORTIZAR 160.000,00 €

GASTOS VARIABLES ANUALES:

PERSONAL (SUELDOS, SEG.SOCIAL...) 51.800,00 €

MATERIAS 151.000,00 €

ENERGIA 15.000,00 €

GASTOS VARIOS 10.000,00 €

227.800,00 €

INGRESOS

INGRESOS ANUALES PROCEDENTES DE

DE LA VENTA DE ALMENDRA ECOLOGICA PARTIDA _____ 270.000,00 €

BENEFICIO ANUAL.

INGRESOS - GASTOS = 270.000 - 227.800 € = **42.200,00 €**

Por lo que se considera un periodo de CUATRO 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 las distintas labores, debido a las dimensiones del material con el que se trabaja. Además, debido a dichas dimensiones, no sería factible ubicar la actividad en suelo industrial, ya que las naves en los polígonos industriales están adosadas unas a otras y no hay espacio suficiente para la maniobrabilidad.

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 el punto 2 del artículo 11.290 del PGOU de Baza, la edificación es **compatible con el régimen urbanístico de la categoría en suelo no urbanizable, debido a que en los usos pormenorizados se incluyen “industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad, o en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo”** como sería el caso que nos ocupa.

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

No se proyecta ningún tipo de asentamiento residencial distinto al descrito, estando las edificaciones cercanas a una distancia de 268 y 305 m respectivamente.

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

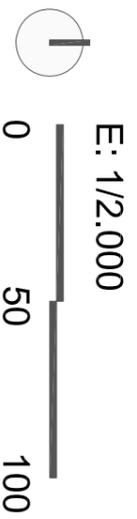
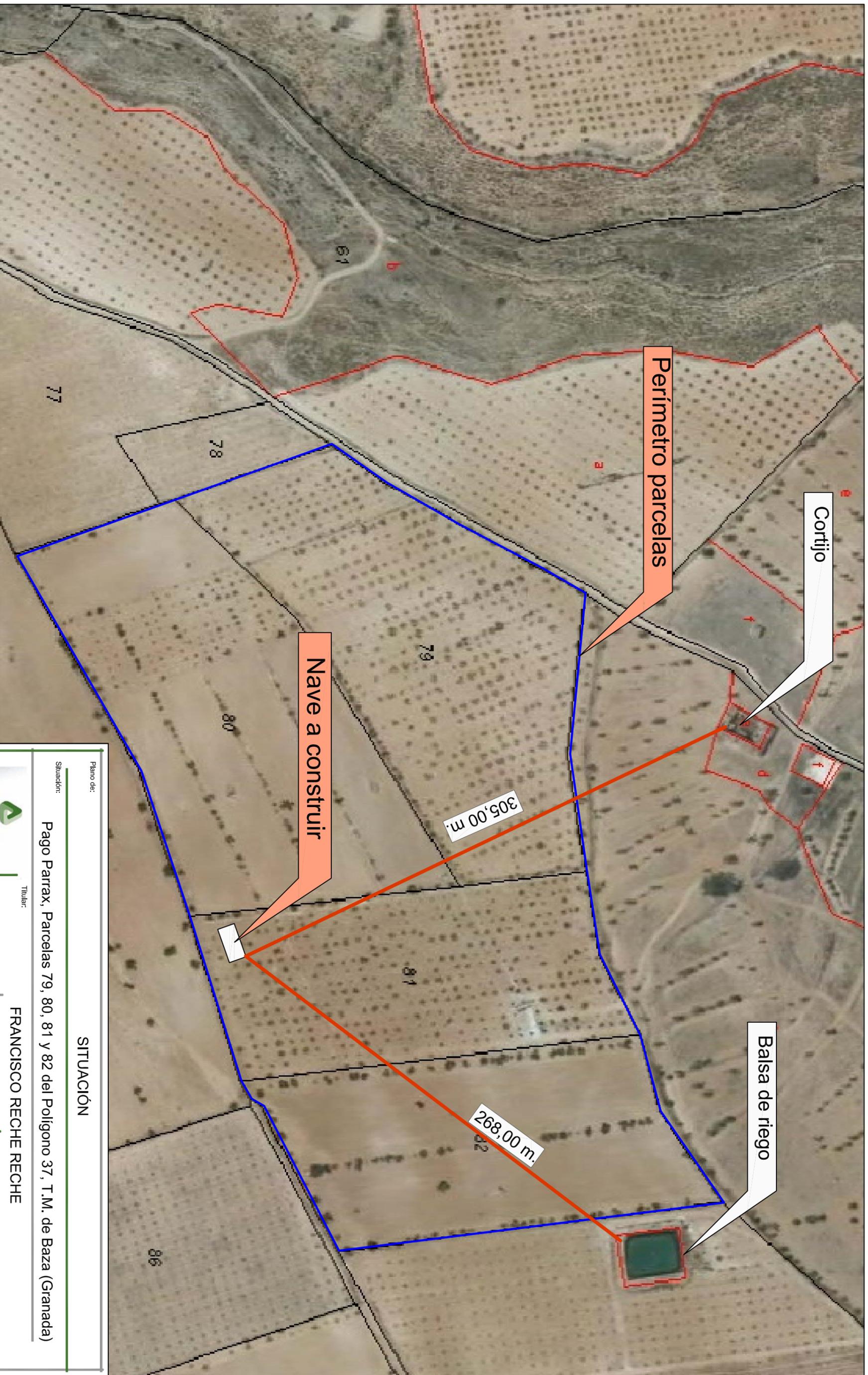
El promotor asume las obligaciones correspondientes a deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable así como al pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 52.5 de la Ley de Ordenación 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 urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación.

Granada, Diciembre de 2019
EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
Colegiado 250

Fdo. Mariano Segura Manzano.

PLANOS



SITUACIÓN

Plano de: **Pago Parrax, Parcelas 79, 80, 81 y 82 del Polígono 37, T.M. de Baza (Granada)**

Situación: **Pago Parrax, Parcelas 79, 80, 81 y 82 del Polígono 37, T.M. de Baza (Granada)**

Titular: **FRANCISCO RECHE RECHE**

Proyecto: **PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PUBLICO EN TERRENOS CON EL REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE**

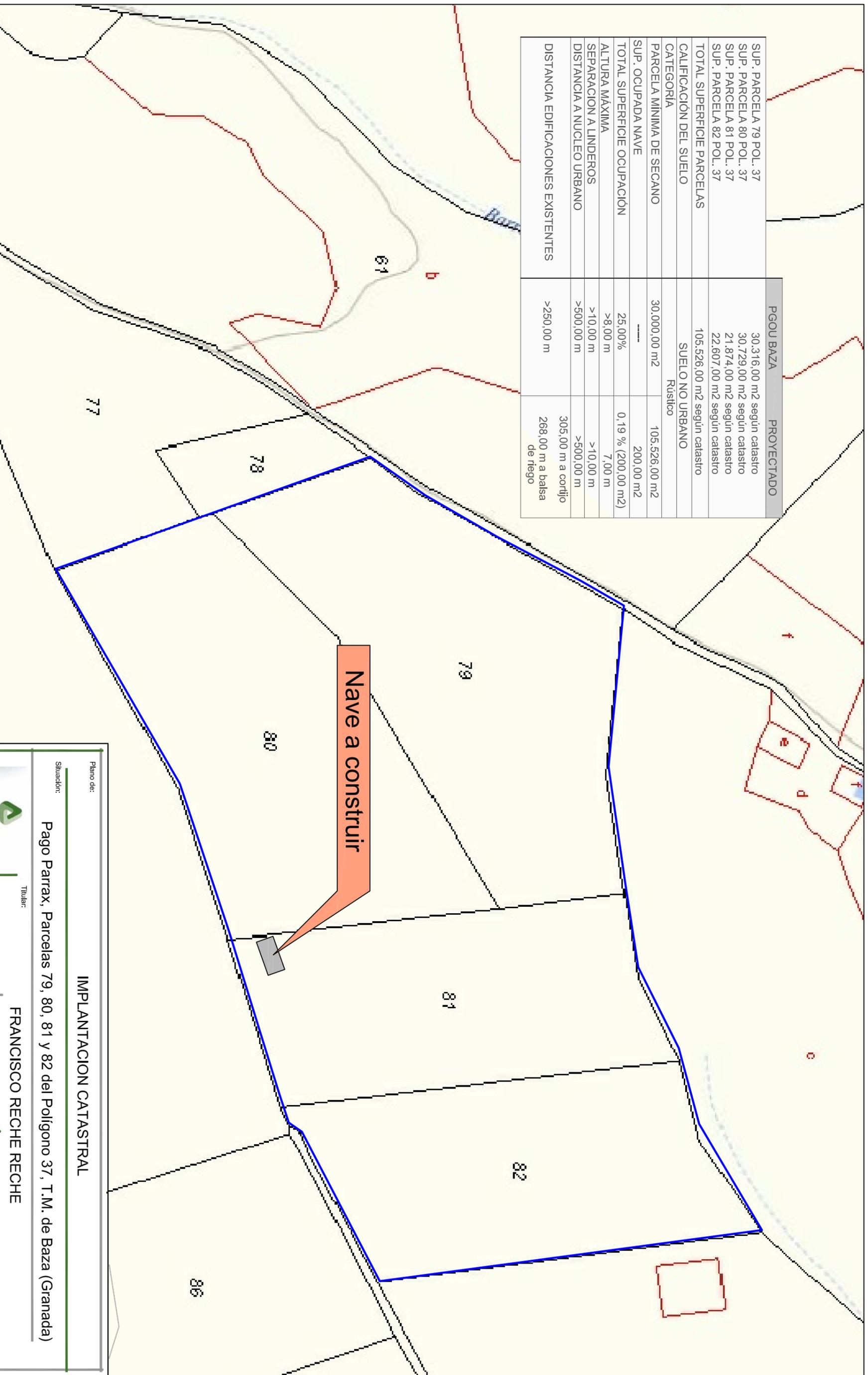
Escala:	1/2000	Fecha:	Diciembre 2019
Expediente:	110419	Plano:	1
		Revisión 1 SSM:	


MARIANO SEGUERA
 Estudio Técnico de Topografía
 C/Fueros de Baza, 2 - Bajo
 Baza (Granada)
 938 70 14 00 - 616 42 45 38
 ingenieria@marianosigura.com
 www.gssegura.com

El Ingeniero Técnico Industrial

 D. Mariano Segura Manzano

	PGOU BAZA	PROYECTADO
SUP. PARCELA 79 POL. 37	30.316,00 m2 según catastro	30.316,00 m2 según catastro
SUP. PARCELA 80 POL. 37	30.729,00 m2 según catastro	30.729,00 m2 según catastro
SUP. PARCELA 81 POL. 37	21.874,00 m2 según catastro	21.874,00 m2 según catastro
SUP. PARCELA 82 POL. 37	22.607,00 m2 según catastro	22.607,00 m2 según catastro
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	105.526,00 m2 según catastro	105.526,00 m2 según catastro
CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO NO URBANO	
CATEGORÍA	Rústico	
PARCELA MÍNIMA DE SECANO	30.000,00 m2	105.526,00 m2
SUP. OCUPADA NAVE	---	200,00 m2
TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓN	25,00%	0,19 % (200,00 m2)
ALTURA MÁXIMA	>8,00 m	7,00 m
SEPARACION A LINDEROS	>10,00 m	>10,00 m
DISTANCIA A NUCLEO URBANO	>500,00 m	>500,00 m
DISTANCIA EDIFICACIONES EXISTENTES	>250,00 m	305,00 m a corfijo 268,00 m a balsa de riego



Plano de: **IMPLANTACION CATASTRAL**

Situación: **Pago Parrax, Parcelas 79, 80, 81 y 82 del Polígono 37, T.M. de Baza (Granada)**

Titular: **FRANCISCO RECHE RECHE**

Escala: 1/2000 Fecha: Diciembre 2019

Expediente: 110419 Plano: 2 Revisión 1 SSM

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

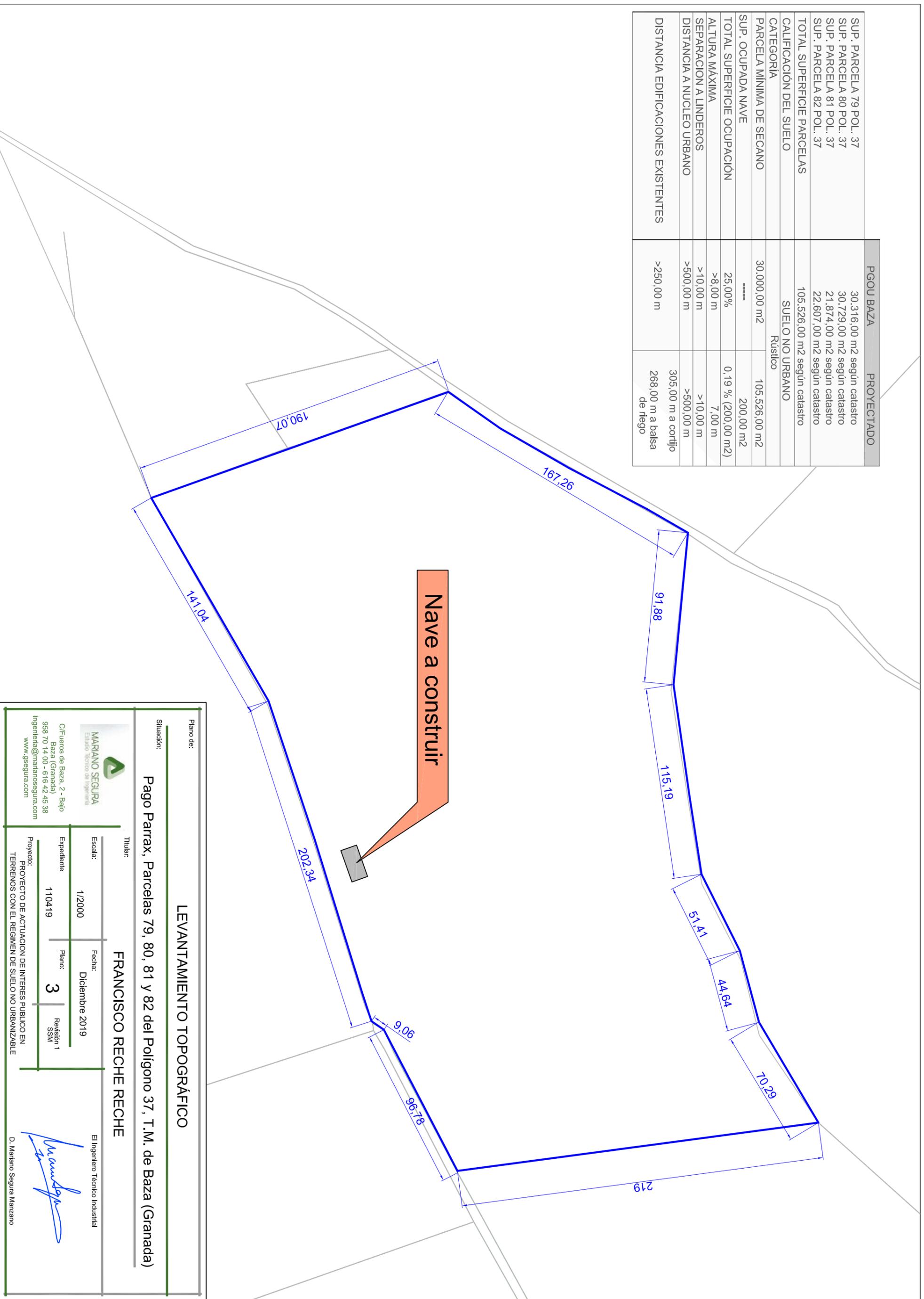
El Ingeniero Técnico Industrial

D. Mariano Segura Manzano

MARIANO SEGUERA
Estudio Técnico de Topografía

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

	PGOU BAZA	PROYECTADO
SUP. PARCELA 79 POL. 37	30.316,00 m2 según catastro	30.316,00 m2 según catastro
SUP. PARCELA 80 POL. 37	30.729,00 m2 según catastro	30.729,00 m2 según catastro
SUP. PARCELA 81 POL. 37	21.874,00 m2 según catastro	21.874,00 m2 según catastro
SUP. PARCELA 82 POL. 37	22.607,00 m2 según catastro	22.607,00 m2 según catastro
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS	105.526,00 m2 según catastro	105.526,00 m2 según catastro
CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO NO URBANO	SUELO NO URBANO
CATEGORÍA	Rústico	Rústico
PARCELA MÍNIMA DE SECANO	30.000,00 m2	105.526,00 m2
SUP. OCUPADA NAVE	-----	200,00 m2
TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓN	25,00%	0,19 % (200,00 m2)
ALTURA MÁXIMA	>8,00 m	7,00 m
SEPARACION A LINDEROS	>10,00 m	>10,00 m
DISTANCIA A NUCLEO URBANO	>500,00 m	>500,00 m
DISTANCIA EDIFICACIONES EXISTENTES	>250,00 m	305,00 m a corfijo 268,00 m a balsa de riego



Plano de: **LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**

Situación: **Pago Parrax, Parcelas 79, 80, 81 y 82 del Polígono 37, T.M. de Baza (Granada)**

Titular: **FRANCISCO RECHE RECHE**

Escala: 1/2000 Fecha: Diciembre 2019

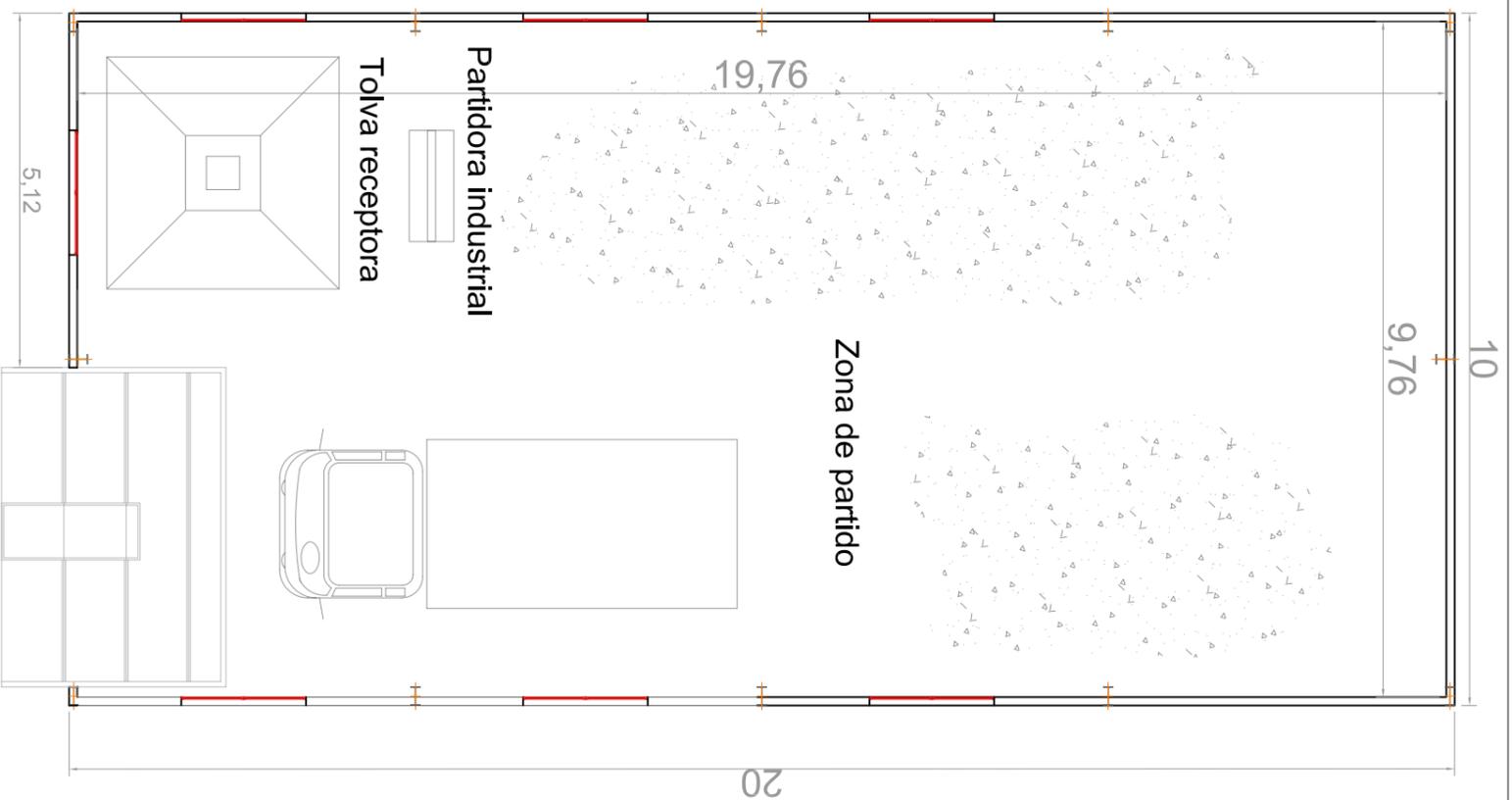
Expediente: 110419 Planos: 3 Revisión 1 SSM

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

El Ingeniero Técnico Industrial

D. Mariano Segura Manzano

MARIANO SEGURA
Estudio Técnico de Topografía
C/Fueros de Baza, 2 - Bajo
Baza (Granada)
958 70 14 00 - 616 42 45 38
ingenieria@marianosigura.com
www.gssegura.com



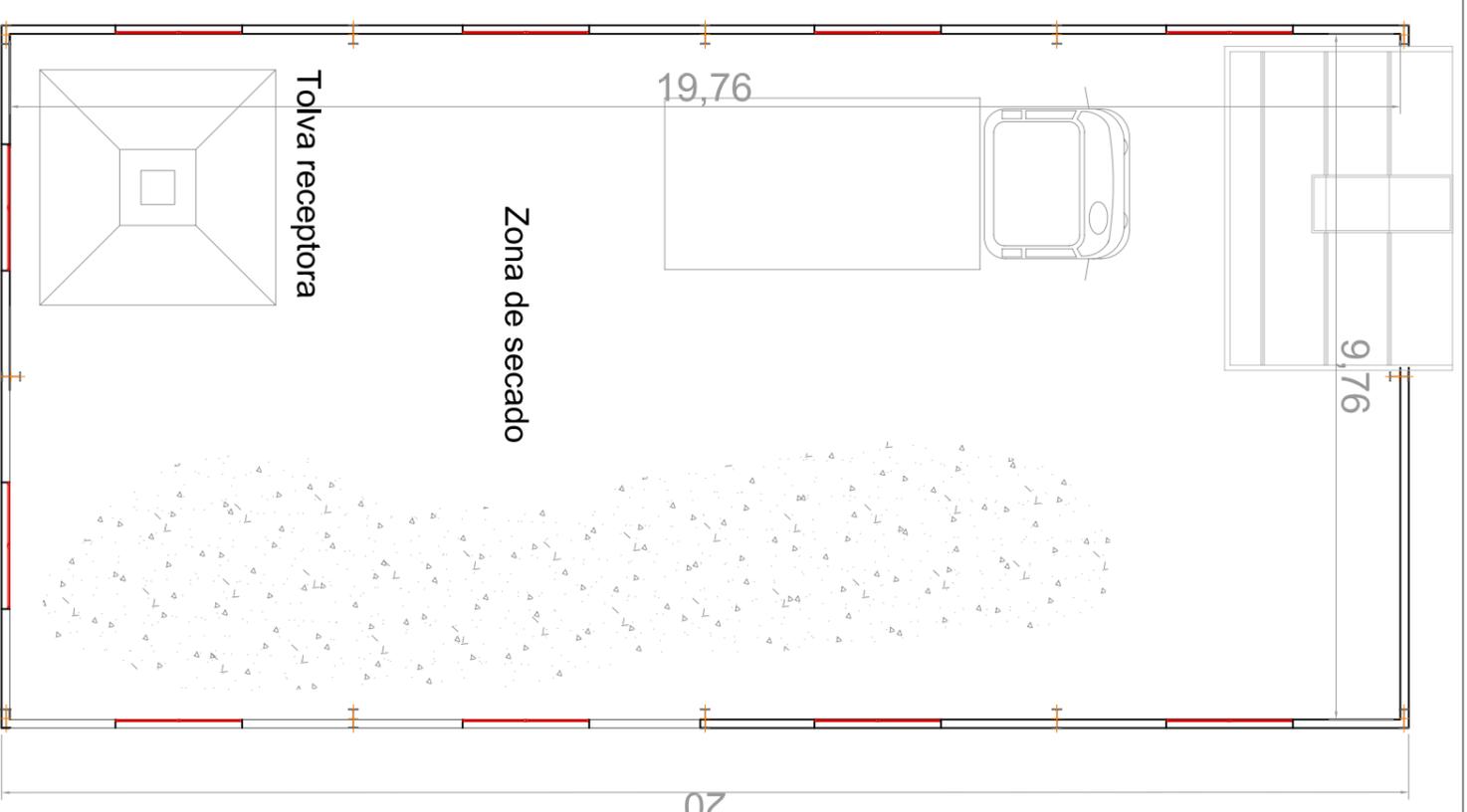
Planta baja

Superficie util planta primera 192,79 m²

Superficie util planta baja 192,79 m²

SUP. CONSTRUIDA P.BAJA 200,00 m²

SUP. CONSTRUIDA P.PRIMERA 200,00 m²



Planta primera

DISTRIBUCIÓN Y COTAS

Situación: Pago Parrax, Parcelas 79, 80, 81 y 82 del Polígono 37, T.M. de Baza (Granada)

Titular: FRANCISCO RECHE RECHE



Ciudad de Baza, 2 - Bajo
Baza (Granada)
958 70 14 00 - 616 42 45 38
ingenieria@marianosegura.com
www.gssgura.com

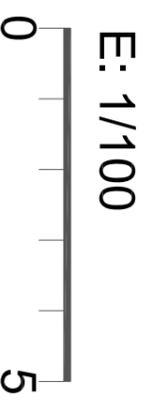
El Ingeniero Técnico Industrial

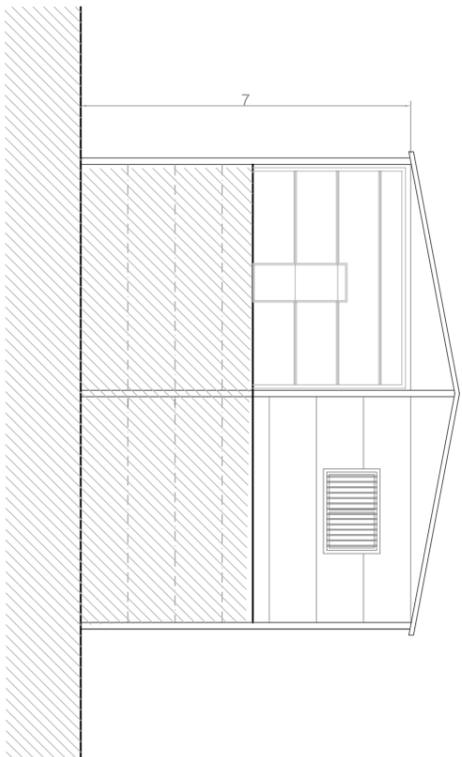
Escala: 1/2000 Fecha: Diciembre 2019

Expediente 110419 Plano: 4 Revisión 1 SSM

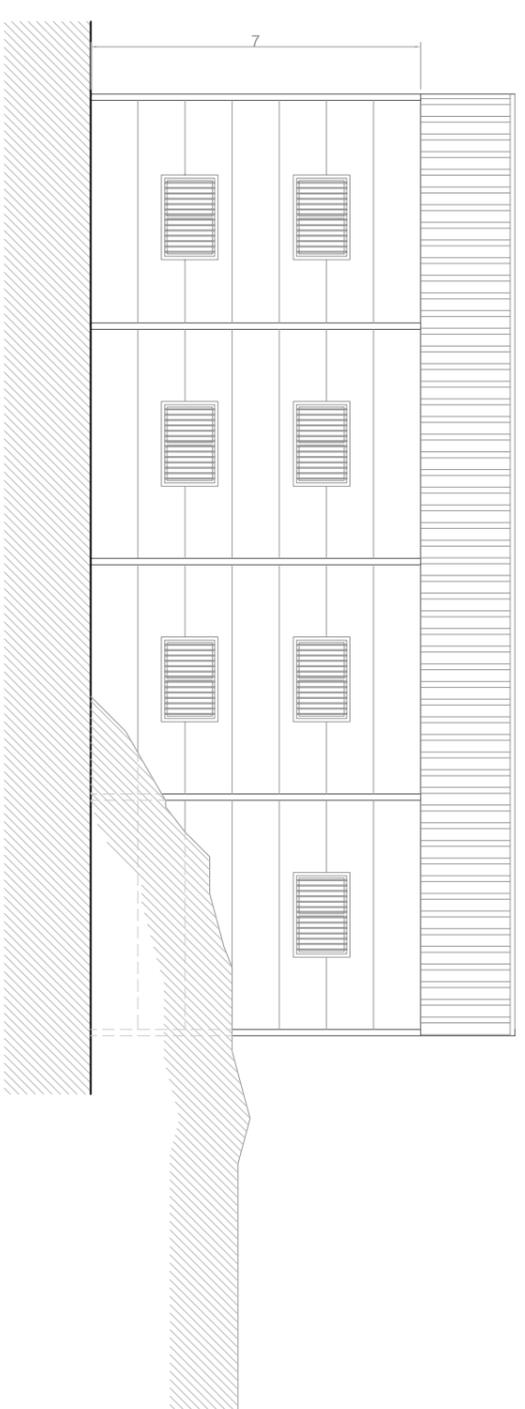
Proyecto: PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PUBLICO EN TERRENOS CON EL REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

Mariano Segura
D. Mariano Segura Manzano

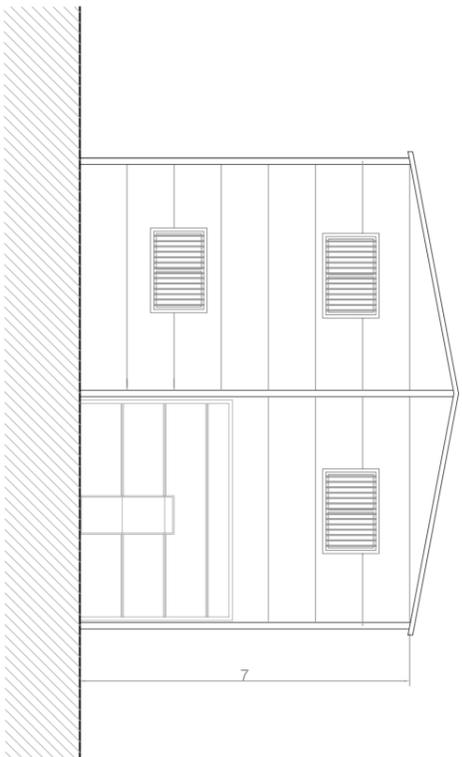




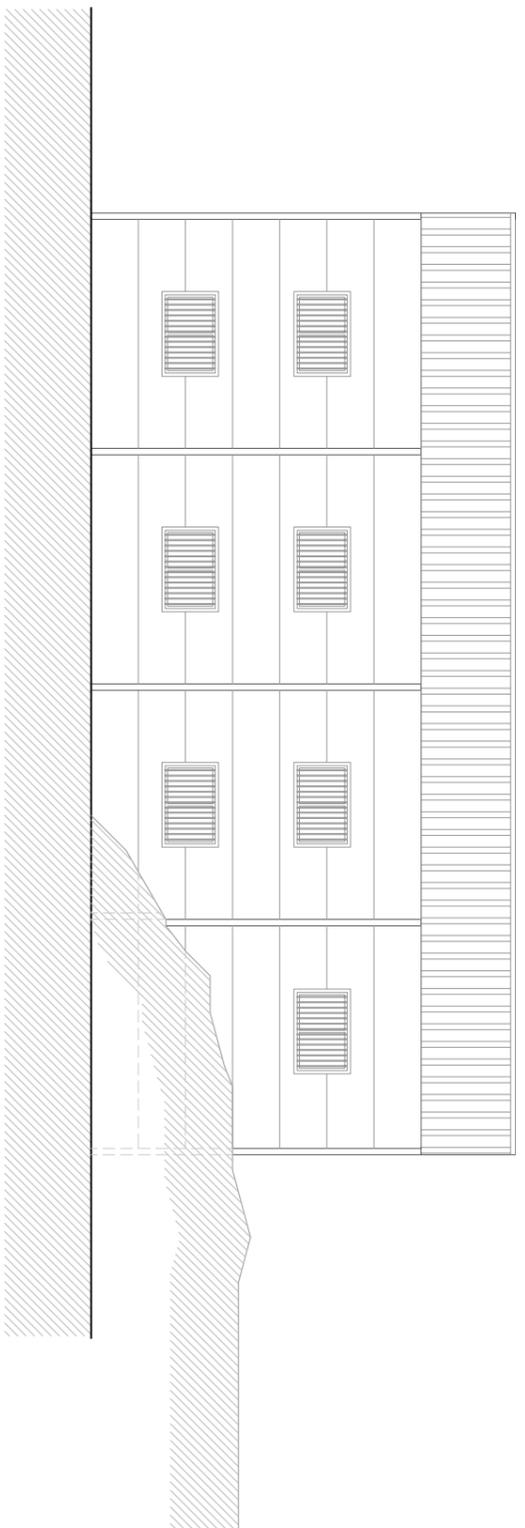
ALZADO POSTERIOR



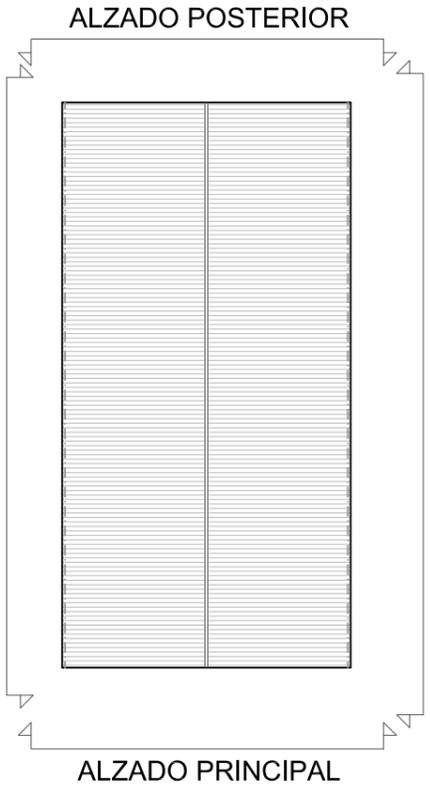
ALZADO LATERAL IZQUIERDO



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL DERECHO



ALZADO POSTERIOR

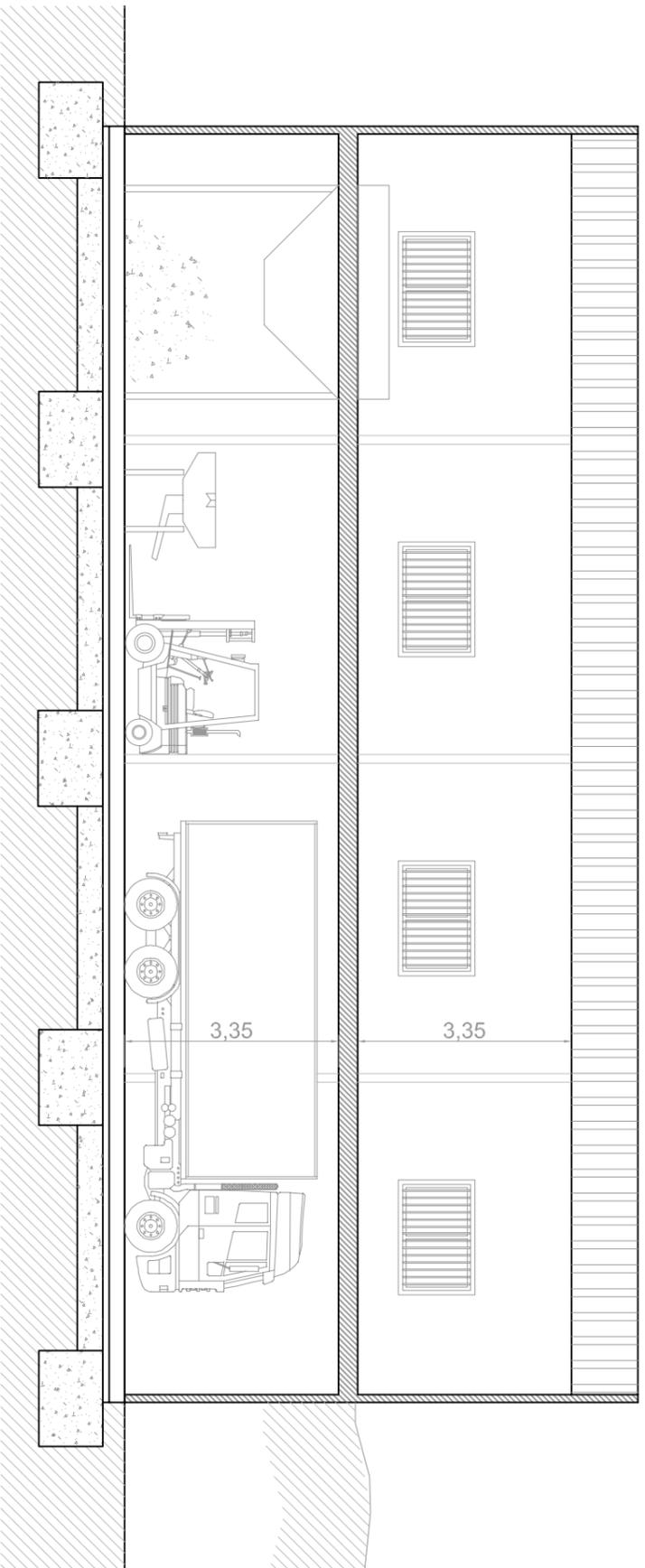
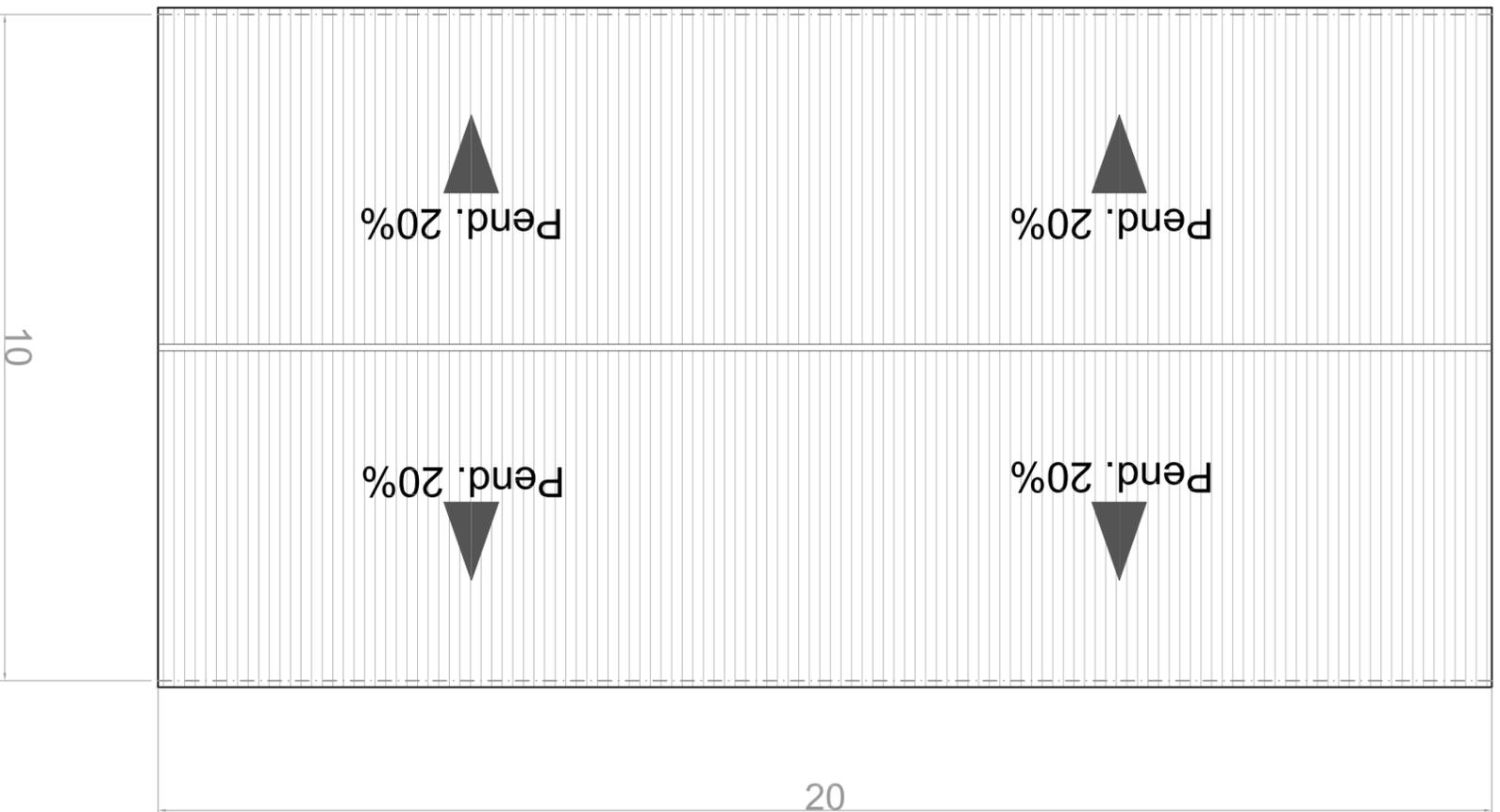
ALZADO LATERAL DERECHO

ALZADO LATERAL IZQUIERDO

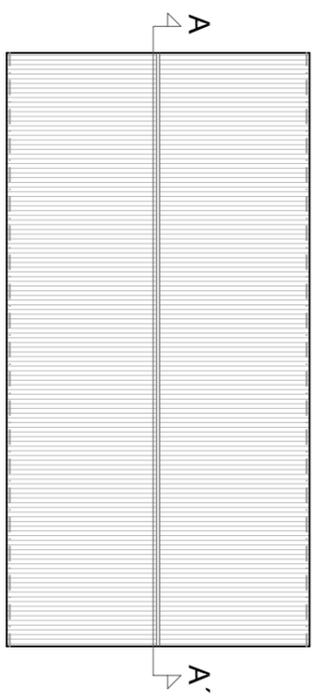
ALZADO PRINCIPAL



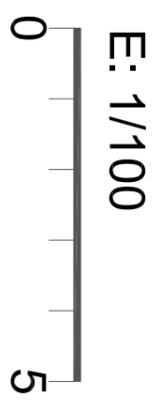
<p>Plano de: ALZADOS</p>	
<p>Situación: Pago Parrax, Parcelas 79, 80, 81 y 82 del Polígono 37, T.M. de Baza (Granada)</p>	
<p>Titular: FRANCISCO RECHE RECHE</p>	
<p>Logo: MARIANO SEGURA Estudio Técnico de Ingeniería</p>	<p>El Ingeniero Técnico Industrial <i>Mariano Segura</i> D. Mariano Segura Manzano</p>
<p>C/Fueros de Baza. 2. - Bajo Baza (Granada) 958 70 14 00 - 616 42 45 38 ingenieria@marianosegura.com www.gssegura.com</p>	<p>Escala: 1/2000 Fecha: Diciembre 2019 Expediente: 110419 Plano: 5 Revisión 1 SSM</p>
<p>Proyecto: PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PUBLICO EN TERRENOS CON EL REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE</p>	



Sección A-A'



Planta cubierta



<p>Plano de: SECCIÓN Y CUBIERTA</p>	
<p>Situación: Pago Parrax, Parcelas 79, 80, 81 y 82 del Polígono 37, T.M. de Baza (Granada)</p>	
<p>Titular: FRANCISCO RECHE RECHE</p>	
<p>Logo: MARIANO SEGURA Estudio Técnico de Ingeniería</p>	<p>El Ingeniero Técnico Industrial <i>Mariano Segura</i> D. Mariano Segura Manzano</p>
<p>Escala: 1/2000</p>	<p>Fecha: Diciembre 2019</p>
<p>Expediente: 110419</p>	<p>Plano: 6</p>
<p>Revisión 1 SSM</p>	
<p>Proyecto: PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PUBLICO EN TERRENOS CON EL REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE</p>	
<p>Contact: C/Fueros de Baza, 2 - Bajo Baza (Granada) 958 70 14 00 - 616 42 45 38 ingenieria@marianosegura.com www.asegura.com</p>	

COPIA DE LA ESCRITURA DE PROPIEDAD