

PROYECTO DE ACTUACION EN SUELO NO URBANIZABLE CUYO
OBJETO ES LA IMPLANTACION DE LA ACTIVIDAD DE AREA DE
SERVICIOS PARA VEHICULOS AUTOMOVILES Y NAVE DE
SUMINISTRO DE INSUMOS PARA SERVICIO DE LOS
AGRICULTORES EN LA CARRETERA DE LAS LOSAS (ANTIGUA
AL-3306) PARCELA 40 POLIGONO 29 DEL TERMINO MUNICIPAL
DE ROQUETAS DE MAR



INDICE

- 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ENTIDAD O PERSONA PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN
- 2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN
 - 2.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación
 - 2.2.- Caracterización física y jurídica de los terrenos
 - 2.3.- Características socioeconómicas de la actuación
 - 2.4.- Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, 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
 - 2.4.1.- Desbroce del terreno
 - 2.4.2.- Vallado de la parcela
 - 2.4.3.- Edificación de insumos
 - 2.4.4.- Edificación para servicios a los automóviles
 - 2.4.5.- Edificación de la marquesina
 - 2.4.6.- Instalación mecánica de suministro de combustible
 - 2.4.7.- Instalaciones para el lavado y limpieza de vehículos
 - 2.4.8.- Instalación del vehículo eléctrico
 - 2.4.9.- Ejecución de zonas verdes
 - 2.4.10.- Asfaltado y señalización
 - 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, FUNDAMENTACION Y DEFINICION, SEGÚN LAS CARACTERISTICAS DE LA ACTUACION

3.1.- Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30

3.2.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta

3.3.- Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación

3.4.- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma

3.5.- Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

3.6.- Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar

3.7.- Viabilidad económico-financiera de la actuación

3.8.- En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

4.1.- Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico

4.2.- Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento

4.3.- Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley

Delgado y García

INGENIERÍA S.L.P.
Avda. Montserrat, 16 4º
Tfno. 950230379
04006 ALMERÍA



4.4.- Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado

PLANOS

1.- SITUACION

2.1.- PARCELA OBJETO DE LA ACTUACION

2.2.- PARCELA OBJETO DE LA ACTUACION (PGOU)

3.1.- TOPOGRAFICO

3.2.- REFERENCIA UTM TOPOGRAFICO

4.- IMPLANTACION GENERAL/USOS

5.1.- NAVE SUMINISTROS AGRICOLAS. COTAS/SUPERFICIES

5.2.- TIENDA Y MARQUESINA (AREA DE SERVICIO, COTAS/SUPERFICIES)

5.3.- LAVADEROS/ASPIRADORES.COTAS Y SUPERFICIES

6.- SEPARACION DE EDIFICACIONES A LINDEROS

7.- TIPOLOGIA DE VALLADOS

8.- AFECCION DE LA CTRA. A-1051

9.- PLANO RADIO 200 MTS. REFLEJADO AL PLANO DEL CATASTRO, INDICANDO LAS REFERENCIAS CATASTRALES

10.- ALZADOS

11.- SECCIONES

DOCUMENTOS ANEXOS

1.- ESCRITURA PROPIEDAD DEL SOLAR

2.- PROYECTO DE ACCESO



1.- IDENTIFICACION DE LA ADMINISTRACION PÚBLICA, ENTIDAD O PERSONA PROMOTORA DE LA ACTUACION

Campoejido S.C.A. es una de las cooperativas de consumo agrícola de mayor antigüedad dentro del municipio de El Ejido. El compromiso de esta cooperativa con sus socios-agricultores es constante y continuo, ubicando desde sus orígenes su sede social y central de actividades en calle Las Peñas nº 9 del paraje Cuatro Vientos nº 228, de El Ejido.

Igualmente, dentro del mismo municipio de El Ejido, dispone de otro gran centro en el paraje Lote Los Rodríguez, al cual se accede desde la Ctra. de Almerimar, en dicha ubicación se desarrolla la actividad de semillero que garantiza a los socios-agricultores una plantación y germinación de sus cultivos con la mayor calidad y corresponsabilidad posibles en beneficio de sus plantaciones desde el momento mismo de la concepción y origen de la campaña.

Desde sus orígenes, esta cooperativa ha intentado prestar un servicio integral a sus socios-agricultores, siempre con la misma premisa, ofrecer los servicios garantizando la mejor calidad posible existente en el mercado.

Para ello y debido a un considerable aumento de socios-agricultores en el municipio de Roquetas de Mar se ha considerado la posibilidad de crear y desarrollar otro centro en la Ctra. de las Losas, parcela 40 del polígono 29, referencia catastral 04079A029000400000PX, consistente inicialmente en replicar los servicios que esta cooperativa presta en su sede social de El Ejido, es decir, una nave para insumos para los agricultores y una zona de servicios para los vehículos tanto de los agricultores-socios como para cualquier persona física o jurídica que necesite del uso de dicha actividad.

Con esta nueva implantación se evitaban muchísimas no conformidades que últimamente se están observando, relativas a las esperas en el momento de servir los productos que se ofertan en la sede central de los agricultores procedentes del término municipal de Roquetas de Mar. Razón esta última de máxima celeridad, ya que toca de pleno la línea de flotación de los objetivos de esta sociedad, que no es otra que servir con la mayor calidad y seguridad las necesidades de nuestros socios-agricultores, acercando lo máximo posible sus centros de trabajo a los



agricultores, intentando garantizar que sus desplazamientos sean los mínimos exigibles.

Los datos del promotor son:

Nombre: **CAMPOEJIDO S.C.A.**

NIF: **F04010626**

Razón social: **Calle Las Peñas nº9, 04700 El Ejido (Almería)**

Presidente-Representante legal: **Cristóbal Martin Romera**

Correo electrónico: cmr@campoejido.com

Tfno: **950488210**



2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACION

2.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación

El promotor dispone de un suelo ubicado en la Ctra. de las Losas 68 (Los olivos), parcela 40 del polígono 29 del término municipal de Roquetas de Mar. Independientemente de la imagen que se presenta a continuación, en el documento planos se adjunta plano de situación a escala adecuada.

A continuación se adjunta imagen obtenida a través de Google Earth donde se refleja la totalidad de la parcela.

La superficie total de la parcela es de 15.223 m².



Dicha zona esta denominada por la Dirección General del Catastro como Ctra. Las Losas 68, Los olivos del término municipal de Roquetas de Mar. La actuación está integrada por una única parcela catastral del polígono 29:

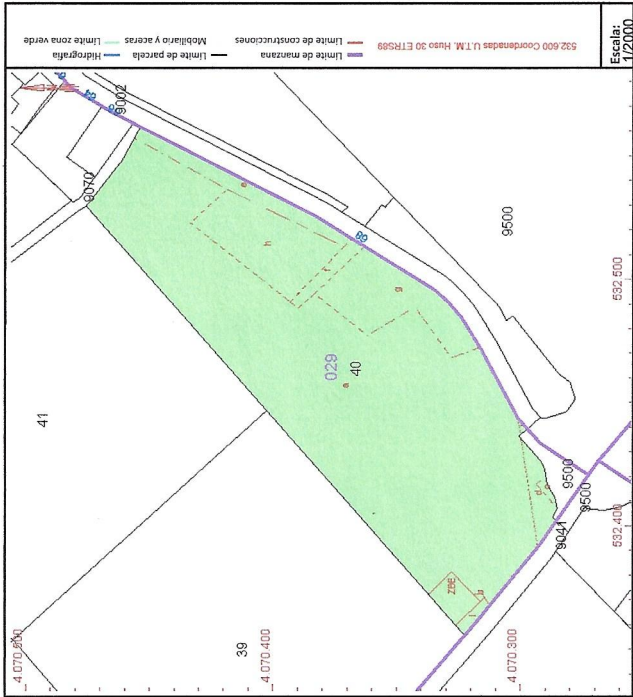
- Parcela 40, con referencia catastral 04079A029000400000PX. A continuación se adjunta la ficha descriptiva y grafica de la parcela.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04079A029000400000PX

PARCELA

Superficie gráfica: 15.758 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Domingo , 26 de Mayo de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR LOSAS LAS 68 Polígono 29 Parcela 40
LOS OLIVOS. 04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 300 m2
Año construcción: 1977

CONSTRUCCIÓN

Destino:
AGRARIO
Escala/Planta/Puerta:
100001
100002
Superficie m²:
74
226

CULTIVO		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
a	IH Invernaderos hortícolas	01	11.898
b	I-Improductivo	00	10
c	I-Improductivo	00	30
d	E-Pastos	00	252
e	I-Improductivo	00	562
f	I-Improductivo	00	180
g	HR Huerta regadío	00	1.228
h	IH Invernaderos hortícolas	01	1.280
i	E-Pastos	00	10



Independientemente de las imágenes que se incluyen en este documento, en el documento planos, se adjunta plano de parcela reflejando su perímetro y superficie total real y exhaustiva de la superficie afectada por la actuación.

En documento anexo se acompaña escritura de propiedad debidamente registrada de la parcela anteriormente indicada, donde se acredita la titularidad y el derecho sobre la misma.

Actualmente no existe ningún tipo de edificación sobre la finca descrita.

En cuanto a la topografía hay que indicar que la parcela objeto del presente proyecto de actuación considerada en su totalidad y en medidas globales tiene una pendiente muy poco pronunciada en todos los sentidos, siendo su pendiente casi inexistente o meramente testimonial e inferior al 1%.

La explicación a esta situación topográfica es debido a que dicho terreno o parcela se ha utilizado como invernadero para cultivos de productos hortofrutícolas bajo plástico.

En el documento planos se acompaña levantamiento topográfico que acredita lo expresado anteriormente.

Los linderos de la parcela objeto de este proyecto de actuación son los siguientes, todos ellos denominados zona Los Olivos del Polígono 29 del término municipal de Roquetas de Mar:

Norte	Parcela 39, 41 y 336. Parcelas invernadas y en proceso de explotación hortofrutícola
Sur	Parcela 9002. Es la Ctra. de las Losas (antigua AL-3306)
Este	Parcela 9070. Es un camino de acceso a las parcelas situadas al Norte de la actuación
Oeste	Parcela 9041. Es la Ctra. camino del Cañuelo



2.2.- Caracterización física y jurídica de los terrenos

Los terrenos en los que se pretende la actuación son de propiedad privada, teniendo estos la consideración de no urbanizables, con identificación catastral 04079A029000400000PX y finca registral 19307.

No existe ninguna infraestructura telefónica ni de suministro eléctrico, no contando en la actualidad con uso alguno.

A) CARACTERIZACION URBANISTICA SEGÚN PGOU

Dicho terreno está clasificado como Suelo No Urbanizable Agrícola: Cultivos bajo plástico (SNUEP-PU. Cultivos bajo abrigo), y le será de aplicación el Título Tercero-Normas particulares en suelo no Urbanizable, teniendo en cuenta la innovación (modificación art. 3.26) del PGOU de Roquetas de Mar.

Actuaciones posibles en suelo no urbanizable

Como más adelante se justificara, la actuación es una intervención donde concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la implantación en suelo clasificado como no urbanizable y la no inducción de nuevos asentamientos.

La ley 7/2021 de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), permite la posibilidad de implantar en suelo no urbanizable “actuaciones extraordinarias”

La actuación requiere de la aprobación del Proyecto de actuación presente, al no concurrir ninguna de las circunstancias indicadas en el punto 7 del Art. 3.12 Actuaciones de Interés Publico en suelo no urbanizable

A1 Protección del paisaje

Los materiales de las construcciones serán en general pétreos, a excepción de la marquesina de protección de los surtidores en la estación de servicio, que será de materiales ligeros tipo chapa prelacada o similar.

Los colores a utilizar serán los ocre claros o blancos sucios, similares a las zonas no urbanizables que existen en la zona. También será utilizable el color blanco y negro, así como una mínima zona de verdes definitorios de la imagen de marca del promotor del proyecto de actuación.

El cercado en la orientación Sur y Oeste, será de bloque visto en color ocre claro o blanco sucio, formado por dos hileras de bloque sobre el que se colocara una



albardilla de cierre y sobre este una valla metálica galvanizada en color blanco de 1,50 mts de altura.

El cercado en la orientación Norte y Este, será solo de una valla simple torsión galvanizada de 2 mts. de altura, empotrada sobre un zuncho de hormigón.

A continuación se adjunta cuadro de acabados tanto de las cubiertas como de los paramentos verticales, que acreditan el cumplimiento de colores y características de los materiales.

Edificio/Zona	Cubierta	Estructura	Paramentos verticales exteriores
Nave de suministros agrícolas	Panel de cubierta blanco de 5 grecas con aislante de poliisocianurato (PIR) de 60 mm. de espesor, y espesor de las chapas prelacadas de 0,5 mm.	Metálica tipo aporticada a dos aguas, ejecutada con perfiles tipo IPE de diferentes dimensiones.	Placa prefabricada armada de hormigón, con un espesor de 16 cm. Posteriormente pintadas en color arena en la parte superior y gris claro en la inferior (según imagen corporativa).
Marquesina	Chapa prelacada en color blanco de 0,6 mm. de espesor, tanto que la cubierta como en falso techo.	Metálica tipo gaviota a dos aguas, ejecutada con perfiles tipo IPE de diferentes dimensiones, apoyada sobre soportes tipo perfiles HEB.	No hay paramentos verticales.
Edificio de la estación de servicio	Cubierta invertida plana con acabado mediante grava de árido de canto rodado de 5 cm. de diámetro.	Pórticos de hormigón armado y forjado de placas prefabricadas pretensadas.	Cerramiento de bloque termoarcilla de 19 cm. de espesor con revestimiento exterior tipo monocapa y posterior pintado en color arena en la parte superior y gris claro en la inferior (según imagen corporativa).



A2 Actuaciones posibles en el suelo Agrícola: Cultivos bajo plástico (Art. 3.26)

Los usos incluidos en este proyecto de actuación:

- Comercialización de fertilizantes, fitosanitarios (nave para suministro de insumos para el agricultor)

Están dentro de la categoría c) del Art. 3.26

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública en interés social:

Se consideran edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos que deban ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia o por la **mejor situación respecto de la población a la que sirven**, las actividades necesarias o complementarias de la producción agraria, el almacenamiento, manipulación y **comercialización de productos fertilizantes, fitosanitarios** y de abonos orgánicos de origen animal, los centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas

Hay que indicar que el área de servicios para vehículos automóviles está previsto como un servicio más hacia los socios agricultores, pero podrá prestar este servicio a terceros sin ninguna limitación, considerándolo como un servicio complementario a las infraestructuras de las comunicaciones que posibilitan y permiten la movilidad mediante el vehículo como medio de transporte, más si cabe por la obligación de colocar un suministro para vehículo eléctrico. Este tipo de equipamientos deben ubicarse en este tipo de suelo ya que hay un gran trasiego de vehículos, incluso los vehículos usados por una gran parte de los socios agricultores son vehículos no clasificados como turismos, sino que son pequeñas o medianas furgonetas, e incluso pequeños camiones que necesitan de unas zonas de maniobra y estacionamiento bastante más amplias de las estándar de uso de los vehículos de tipo turismo.

A2.1 Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios

El uso previsto coincide plenamente con lo indicado en el punto 2.4. del Art. 3.26.



Justificación del cumplimiento de las condiciones de la edificación:

	Exigencias de la normativa	Justificación de la exigencia en el proyecto de actuación
Parcela mínima	2.500 m ²	15.223 m ²
Ocupación máxima	50%	17,53%
Altura máxima (nave)	7 mts./1 planta	7 mts./1 planta
Altura máxima (edificio)	7 mts./1 planta	5 mts./1 planta
Altura máxima (marquesina)	7 mts./1 planta	6 mts./1 planta

A2.2 Distancias a linderos

	Exigencias de la normativa	Justificación de la exigencia en el proyecto de actuación
Parcela afectada Norte	12 mts. a lindero	12 mts. a lindero
Camino Oeste (AL9029)	18 mts. a eje camino	18 mts. a eje camino
Ctra. de las Losas (Sur, zona de nave)	18 mts. a eje camino	32 mts. a eje de camino
Ctra. de las Losas (Sur, zona de nave)	18 mts. a eje camino	35 mts. a eje de camino
Camino Este	18 mts. a eje camino	Más de 100 mts. a eje de camino

Se acompaña plano donde se reflejan están distancias de las edificaciones a los linderos y al eje de los caminos.



A2.3 Cercas

	Exigencias de la normativa		Justificación de la exigencia	
	Parte ciega	Resto hasta 2 mts.	Parte ciega	Resto hasta 2 mts.
Sur (camino de las losas)	0,4 mts.	Reja/verja/malla	0,4 mts./bloque hormigón	Malla metálica blanca
Oeste (AI9029)	0,4 mts.	Reja/verja/malla	0,4 mts./bloque hormigón	Malla metálica blanca
Norte	0,4 mts.	Reja/verja/malla	0,2 mts./zuncho hormigón	Valla simple torsión
Este	0,4 mts.	Reja/verja/malla	0,4 mts./bloque hormigón	Malla metálica blanca

Se acompaña plano donde se refleja la ubicación de los vallados, así como detalle en sección de cada tipología de vallado.

A3 Dotación de agua, electricidad y depuración de vertidos

Vamos a disponer de un suministro de agua de tres fuentes totalmente independientes.

A3.1.a) Dotación de agua potable para servicios sanitarios

Puesto que existe red de abastecimiento publico del municipio de Roquetas de Mar en las inmediaciones de la actuación, se prevé utilizar este tipo de fuente para los servicios higiénicos tanto de uso público como de uso del personal que dan servicio a la actividad, así como para las duchas de emergencia de las zonas de almacenamiento de productos químicos.

La instalación para los servicios higiénicos se realizara con red separada de agua fría y caliente mediante conducción de tuberías multicapa de la sección adecuada que se definirá en el proyecto de ejecución, mientras que las duchas de emergencia se realizaran con tubería de polietileno sanitario.



El origen de la energía para el agua caliente sanitaria se conseguirá mediante métodos sostenibles, en este caso mediante sistema solar de captación con acumulación.

A continuación se adjunta documentación, en respuesta a petición al Ayuntamiento con expediente 2023/13595, donde se indica la existencia de red de abastecimiento pero no red de saneamiento. Por lo que previa a la puesta en servicio de esta instalación, se debe proceder a solicitar de la empresa suministradora la ejecución de la acometida, así como ejecución de hornacina para colocación del contador.

PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19



ÁREA: URBANISMO
Expediente: 2023/13595
Información Urbanística/ 2023.
Ref. - NMP/ ecru.

DON GUILLERMO M. LAGO NÚÑEZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN DE CARÁCTER NACIONAL EN EL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA) expide la presente.

CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, art. 3.2. f).

CERTIFICA: Que, por los servicios técnicos municipales, adscritos al Área de Agenda Urbana, con fecha 30 de agosto de 2023 el Arquitecto Municipal y el 12 de septiembre de 2023, el Técnico Municipal de Saneamiento y Abastecimiento de agua, en relación al escrito presentado por **DON MANUEL GARCÍA GÁLVEZ**, con R.G.E. n° 32815, de fecha 10 de agosto de 2023, solicitando información urbanística del suelo sito Polígono 29, Parcela 40 con referencia catastral 04079A029000400000PX , según plano adjunto, de acuerdo con el Título I, Capítulo II, art. 1.11 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, aprobado mediante Orden del Consejo de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (BOJA n° 126 de 1 de julio de 2009), y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010 y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (BOJA n° 190 de 28 de septiembre de 2010), se han emitido los siguientes informes, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Clasificación de Suelo: No Urbanizable.

Categoría: Especial protección por Planificación Urbanística o Territorial (SNUPE-PU-PT).

Plano de Ordenación Pormenorizada: POP 01_18.

Observaciones: El ámbito está afectado por la zona de afección y zona de no edificación de carreteras, según Ley 8/2.001 de 12 de julio – “Ley de Carreteras de Andalucía”.

Número de Anotación de Salida: 18665, Fecha de Salida: 03/10/2023 14:31:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 024. Certificado
Código para validación: NZD10-DAE16-043NC
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades/0?error=1&ent_id=AYTOROQUETAS024
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoroquetas

JOSE LUIS LLAMAS UROZ (2 de 2)
CONCEJAL AREA URBANISMO
Fecha firma: 02/10/2023 11:06:55
IASI:E6432C87DD8FFE405F477E0982F833CC0A20B8526

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 2)
SECRETARIO GENERAL
Fecha firma: 02/10/2023 10:44:47
HASH: E6432C87D08FFE405F477E0982F833CC0620B826

Delgado y García
INGENIERÍA S.L.P. XXXXXXXXXX
Avda. Montserrat, 16 4º
Tfno. 950230379
04006 ALMERÍA

Número de la anotación: 51322, Fecha de entrada: 23/12/2024 13:32:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto
 Código para validación: WL58-HCQ9-BMU80
 Verificación: https://sede.aytoroquetas.es/portal/entidades.do?erro=-1&ent_id=1&idoma=1
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. Página: 16/95.



PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19



Número de Anotación de Salida: 18665, Fecha de Salida: 03/10/2023 14:31:00

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en cuanto a la clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística, se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

3.ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

4.ª Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

GUILLERMO LADO NÚÑEZ (1 de 2)
CONCEJAL ALFA URBANISMO
Firma: 186652023104447
HASH: E8A32303DFE405F47E0982F83CC0B0828

JOSÉ LUIS LLAMAS URGEL (1 de 2)
CONCEJAL ALFA URBANISMO
Firma: 186652023104447
HASH: E8A32303DFE405F47E0982F83CC0B0828

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 024. Certificado
Código para validación: WL558-HF029-BMU80
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 2/4.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19



SERVICIOS URBANÍSTICOS:

a) Carretera de Las Losas:

TIPO DE SERVICIO		EXISTE
ACCESO RODADO	ACERA	NO
	CALZADA	SÍ
RED DE ALUMBRADO		SÍ

TIPO DE SERVICIO		VALOR	UNIDAD
RED DE ABASTECIMIENTO	PUNTO DE ENTRONQUE	5	METROS
	DIÁMETRO DE ENTRONQUE	80	MILÍMETROS
	PRESIÓN APROXIMADA	2,5	ATMÓSFERAS
	MATERIAL TUBERÍA	FIBROCEMENTO	

No existen redes de saneamiento en las inmediaciones de la parcela para su conexión

La presente certificación se expide conforme al art. 205 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y de acuerdo con los sistemas cualificados de firma electrónica reconocida establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos (BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2021).

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido el presente de orden y visto bueno del Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo , conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 junio de Autonomía Local de Andalucía, en relación con los artículos 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, artículo 5.4 del Decreto de Alcaldía-Presidencia de 21 de junio de 2023 (B.O.P., Nº 124,

JOSE LUIS LANA LÓPEZ (a 2)
CONCEJAL ÁREA URBANISMO
FIRMA ELECTRÓNICA: 154030379
HASH: 8E4A3C2D0FEE405F477E08B2F833C00B20B28

GUILLERMO LAINO NÚÑEZ (1 de 2)
SECRETARIO GENERAL
FIRMA ELECTRÓNICA: 154030379
HASH: 8E4A3C2D0FEE405F477E08B2F833C00B20B28

Número de Anotación de Salida: 18665, Fecha de Salida: 03/10/2023 14:31:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 024, Certificado
Código para validación: NZD70JAEIE-043NC
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoros | Página: 3/4.



Número de la anotación: 51322, Fecha de entrada: 23/12/2024 13:32:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación: WL558-HF029-BMU80
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoros | Página: 18/95.



PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19



de 30 junio de 2023), por el que se le delegan las atribuciones sobre esta materia, conforme establece el artículo 9 de la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por el funcionario público y con el visto bueno de la autoridad en la fecha que se indica al pie del mismo, cuya autenticidad e integridad, puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

Número de Anotación de Salida: 18665, Fecha de Salida: 03/10/2023 14:31:00

GUILLERMO LALO NÚÑEZ (1 de 2)
Firma: 1866532520309FE405F47E0862F83CC20B20808
HASH: 1866532520309FE405F47E0862F83CC20B20808

JOSE LUIS LLAMAS URDZ (2 de 2)
Firma: 1866532520309FE405F47E0862F83CC20B20808
HASH: 1866532520309FE405F47E0862F83CC20B20808

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 024. Certificado
Código seguro de verificación: WL558-HF029-BMU80
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 4/4.



A3.1.b) Dotación de agua de boca para consumo humano

Se van a disponer tres fuentes autónomas de suministro de agua para consumo humano. Estas fuentes serán suministradas, mantenidas y rellenadas por una empresa habilitada para el suministro de este tipo de servicios con la debida autorización sanitaria para ejercer esta actividad.

La ubicación será de una fuente en el edificio de la Estación de Servicio y dos en la zona de la nave, uno donde está el almacenamiento de productos químicos y otra en la zona de servicio de la zona de riegos.

A3.1.c) Dotación de agua para la actividad

La dotación de agua para la actividad se obtiene de la comunidad de regantes Sol y Arena de Roquetas de Mar, disponiendo de una dotación de 6300 m³/año Ha, por lo que se dispone de una posibilidad de consumo de agua de 9450 m³/año.

En la orientación Sur-Oeste esta la edificación donde se realizara la acometida a dicha red de riego. Desde esta red se conducirá mediante canalización de polietileno con la sección calculada e indicada en el proyecto de ejecución hasta un depósito subterráneo donde se almacenara esta agua. Con objeto de poder usar esta agua con las debidas garantías sanitarias, será necesario colocar un sistema de potabilización mediante los oportunos registros que garanticen la seguridad sanitaria, cumpliendo el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis para el uso de esta agua para la actividad, que generalmente será para el servicio de los lavaderos tanto manuales o boxes como los automáticos o túnel de lavado.



PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FH3212211

02/2020



2172

NÚMERO: SYA /2020

D. GONZALEZ MEDEL, MIGUEL
con NIF 24104865Z y domicilio en C/ NATI MISTRAL, 10
en la localidad de ROQUETAS DE MAR del municipio

DECLARA:

Que las parcelas que corresponden a su explotación y que actualmente están en riego o tienen dotación de riego, figuran con los siguientes datos en el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC):

MUNICIPIO	POLIGONO	PARCELA	RECINTO	SUPERFICIE
ROQUETAS DE MAR	29	40	2	1,2926-has

En Roquetas de mar, a 17 de julio de 2020

Fdo.:

CERTIFICADO DEL SECRETARIO DE LA COMUNIDAD DE REGANTES SOL Y ARENA

D. JOSE MIGUEL PÉREZ GIJÓN, provisto de DNI número 27508868V, actuando como Secretario de la Comunidad de Regantes SOL Y ARENA, con CIF G04011151,

CERTIFICO que según los datos que constan en esta Secretaría, las parcelas declaradas en este documento figuran en la actualidad dentro del perímetro de riego de la Comunidad SOL Y ARENA, regándose con aguas gestionadas por la misma y contando con una dotación neta de agua de hasta 6.300 metros cúbicos por hectárea y año, de conformidad con el artículo 82 de la normativa del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas aprobado por Real Decreto 1331/2017, de 14 de septiembre.

En Roquetas de Mar, a 17 de julio de 2020
Fdo.: D. José Miguel Pérez Gijón
Vº Bº PRESIDENTE
Fdo.: D. Juan Antonio Gutiérrez Ibáñez

CERTIFICADO DEL SECRETARIO DE LA JUNTA CENTRAL DE USUARIOS DEL ACUÍFERO DEL PONIENTE ALMERIENSE

D. JOSÉ ANTONIO POVEDA VALIENTE, provisto de DNI número 05417961N, actuando como Secretario de la Junta Central de Usuarios del Acuífero del Poniente Almeriense, con CIF G04151247,

CERTIFICO:

1º.- Que esta Junta Central de Usuarios tiene encomendadas las funciones previstas en el artículo 54 de la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía sobre con la masa de agua subterránea 060.013 "Campo de Dalías-Sierra de Gádor" por la Resolución de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de 25 de julio de 2017, encontrándose la referida Comunidad dentro de su ámbito de aplicación.

2º.- Que la mencionada Comunidad figura inscrita como miembro de esta Corporación, siendo régimen jurídico de las aguas que se aprovechan el de las aguas privadas reguladas en las disposiciones transitorias de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

3º.- Que el agua procede de los sondeos números 459, 460, 461, 462, 463, 464 de El Ejido según consta en el Registro de Pozos y Manantiales del Departamento de Minas de la Consejería de Industria y cuyo aprovechamiento figura inscrito la Sección C del Registro de Aguas de la Cuenca Mediterránea Andaluza según expediente A-0487-14, y que dicha numeración, tanto de los sondeos como del aprovechamiento coincide con la información que actualmente disponemos en esta Junta Central de Usuarios.

Y para que conste y surta los efectos oportunos que procedan, expido el presente de orden y con el visto bueno del Sr. Presidente,

En El Ejido, a 17 de julio de 2020

Fdo.: D. José Antonio Poveda Valiente
Vº Bº PRESIDENTE
Fdo.: D. Manuel García Quero



2/72

NÚMERO: SYA /2020

D. GONZALEZ MEDEL, MIGUEL
con NIF. 24104865Z y domicilio en C/. NATIMISTRAL, 10
en la localidad ROQUETAS DE MAR del municipio

DECLARA:
Que las parcelas que corresponden a su explotación y que actualmente están en riego o tienen dotación de riego, figuran con los siguientes datos en el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC):

MUNICIPIO	POLIGONO	PARCELA	RECINTO	SUPERFICIE
ROQUETAS DE MAR	29	40	1	0,3149-has

En Roquetas de Mar, a 17 de julio de 2020

Fdo.:

CERTIFICADO DEL SECRETARIO DE LA COMUNIDAD DE REGANTES SOL Y ARENA

D. JOSE MIGUEL PÉREZ GIJÓN, provisto de DNI número 27508868V, actuando como Secretario de la Comunidad de Regantes SOL Y ARENA, con CIF G04011151,

CERTIFICO que según los datos que constan en esta Secretaría, las parcelas declaradas en este documento figuran en la actualidad dentro del perímetro de riego de la Comunidad SOL Y ARENA, regándose con aguas gestionadas por la misma y contando con una dotación neta de agua de hasta 6.300 metros cúbicos por hectárea y año, de conformidad con el artículo 82 de la normativa del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas aprobado por Real Decreto 1331/2012, de 14 de septiembre.

En Roquetas de Mar, a 17 de julio de 2020
Fdo.: D. José Miguel Pérez Gijón
Fdo.: D. Juan Antonio Gutiérrez Ibáñez
Vº Bº PRESIDENTE

CERTIFICADO DEL SECRETARIO DE LA JUNTA CENTRAL DE USUARIOS DEL ACUÍFERO DEL PONIENTE ALMERIENSE

D. JOSÉ ANTONIO POVEDA VALIENTE, provisto de DNI número 05417961N, actuando como Secretario de la Junta Central de Usuarios del Acuífero del Poniente Almeriense, con CIF G04151247,

CERTIFICO:

1º.- Que esta Junta Central de Usuarios tiene encomendadas las funciones previstas en el artículo 54 de la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía sobre con la masa de agua subterránea 060.013 "Campo de Dalias-Sierra de Gádor" por la Resolución de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de 25 de julio de 2017, encontrándose la referida Comunidad dentro de su ámbito de aplicación.

2º.- Que la mencionada Comunidad figura inscrita como miembro de esta Corporación, siendo régimen jurídico de las aguas que se aprovechan el de las aguas privadas reguladas en las disposiciones transitorias de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

3º.- Que el agua procede de los sondeos números 459, 460, 461, 462, 463, 464 de El Ejido según consta en el Registro de Pozos y Manantiales del Departamento de Minas de la Consejería de Industria y cuyo aprovechamiento figura inscrito la Sección C del Registro de Aguas de la Cuenca Mediterránea Andaluza según expediente A-0487-14, y que dicha numeración, tanto de los sondeos como del aprovechamiento coincide con la información que actualmente disponemos en esta Junta Central de Usuarios.

Y para que conste y surta los efectos oportunos que procedan, expido el presente de orden y con el visto bueno del Sr. Presidente,

En El Ejido, a 17 de julio de 2020
Fdo.: José Antonio Poveda Valiente
Fdo.: D. Manuel García Quero
Vº Bº PRESIDENTE

A-Agua R-Recarga H-Derrama de Obras M-Reserva de Agua F-Fraude O-Obras Complementarias C-Corte K-Retirada de Contador L-Intereses de Demora T-Tasas Judiciales
Cajamar ES92 3058 0040 3927 2001 0002 Unicaja ES88 2103 5750 1100 3000 6002



A3.2. Dotación de electricidad

A continuación se adjunta respuesta a la solicitud de nuevo suministro AALM003 0000322548-1, relativa a la ubicación objeto del presente proyecto de actuación, concretamente en la parcela 29 del polígono 40 del T.m. de Roquetas de Mar, con una potencia de 45 Kw.

Independientemente de lo indicado en el párrafo anterior y debido a obligaciones legales para el cumplimiento de instalar puntos de recarga eléctrica (Orden TED/1009/2022, BOE 256 de 25-10-2022), donde se implante una actividad de suministro de combustible y una vez que se obtenga la aprobación del proyecto de actuación se procederá a solicitar un nuevo suministro eléctrico de 60 Kw a la distribuidora ENDESA, exclusivo para la acometida eléctrica que suministra al vehículo eléctrico.

e-distribución

Ref. Solicitud: AALM003 0000322548-1
Tipo Solicitud: NUEVO SUMINISTRO

MANUEL GARCIA GALVEZ
AV NUESTRA SRA DE MONTSER
04006 - ALMERIA

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de suministro que nos ha formulado por una potencia de 45 kW en CL POLÍGONO 29 PCL, 40, 04740, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

I.- Instalaciones de extensión de la red de distribución

Las instalaciones de extensión de la red de distribución, a realizar entre el punto de conexión indicado a continuación y el primer elemento de su instalación privada, deben ser ejecutadas por el solicitante a su cargo a través de un Instalador Electricista Autorizado, y de acuerdo a las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias y Normas Técnicas de e-distribución:

- Punto de Conexión: A la tensión de 230/400V en LABT perteneciente al CD 36579, en apoyo HV1000 R11 con coordenadas UTM ETRS89 X:532452 Y:4070294, aportando los permisos oficiales y/o privados necesarios para la realización de los trabajos (CD36579/TR1/CBT1/S4).
- Instalaciones necesarias a ejecutar: El CLIENTE realizará nueva extensión de red LABT RZ 3X150Al/80Alm mm2 hasta el punto de suministro (Coordenadas UTM ETRS89 X:532444 Y:4070304) instalando nuevo apoyo HV800 R11 y monolito a pie del mismo, dejando la línea preparada para que ENDESA realice el tendido y la conexión en apoyo de entronque. El CLIENTE deberá de aportar todos los permisos oficiales y/o privados necesarios para la realización de los trabajos.



Dichas instalaciones serán conectadas a la red por esta empresa distribuidora que, como titular final de las mismas, se encargará de su mantenimiento y operación.



e-distribución

De conformidad con la legislación vigente, los trabajos que afectan a instalaciones de la red de distribución en servicio, habrán de ser realizados en todo caso por esta empresa distribuidora, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo a costa del solicitante. En su caso concreto:

- Las adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste serán a cargo del cliente.
-
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente: La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
- El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, son a cargo del cliente.

En este caso, conforme a la legislación vigente, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal debe llevar a cabo únicamente los trabajos con afección a instalaciones en servicio, y supervisar las infraestructuras realizadas por el instalador autorizado de su elección, percibiendo los derechos de supervisión baremados por la Orden ITC 3519/2009 de 28 de diciembre, cuyo importe asciende a:

Derechos de Supervisión: 101,52 €

El importe de los conceptos anteriores es el que se detalla a continuación:

- Presupuesto adecuación instalaciones ¹ :	77,47 €
- Derechos de Supervisión ² :	101,52 €
- Suma parcial:	178,99 €
- IVA/IGIC/IPS en vigor ³ (21% ⁴):	37,59 €
- Total importe abonar SOLICITANTE	216,58 €

Si esta alternativa es de su interés, puede proceder a su aceptación haciendo efectivo el importe mencionado, 0,00 €. Para su comodidad, puede realizarlo mediante alguna de las siguientes opciones:

- Accediendo a la URL

<https://zonaprivada.edistribucion.com/solicitudesconexion?lang=es&cod=a2f2o0000062T2h>

con lo que podrá proceder a realizar el abono del importe indicado vía pasarela de pago.

- Accediendo al portal privado de la web www.edistribucion.com y desde el detalle de la solicitud proceder al pago mediante pasarela de pago o aportando el justificante de transferencia, haciendo constar en el justificante la referencia de la solicitud nº 0000322548-1.

- A través de nuestro Servicio de Asistencia Técnica, por medio de correo electrónico a conexiones.edistribucion@enel.com, haciendo constar la referencia de la solicitud nº 0000322548-1 y aportando el justificante de transferencia realizada a la cuenta bancaria. ES20-0182-3994-06-0202689006.

Caso de que la factura deba emitirse a nombre de una persona (física o jurídica) distinta del solicitante que formuló la petición, será preciso que nos indique el NIF o CIF de aquella en la misma comunicación, aportando la correspondiente autorización de pago a favor de este tercero, si es de su interés dispone de un modelo en www.edistribucion.com. Si considera que el impuesto aplicable debe modificarse rogamos contacte con conexiones.edistribucion@enel.com.

¹ No incluye el coste de las operaciones de entronque-conexión a la red existente, que son a cargo de la distribuidora. No así el coste de los materiales del entronque, que son a cargo del solicitante, según la legislación vigente.

² Los derechos de supervisión indicados se calculan en función de las instalaciones previstas y por su primera supervisión.

³ A la facturación se aplicará, por defecto, el tipo impositivo general vigente a la fecha de devengo y según corresponda a la persona física o jurídica receptora.

⁴ Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago.



e-distribución

La validez de este punto de conexión y presupuesto es de 6 meses

II.- Instalaciones interiores y de enlace de propiedad particular

Las instalaciones interiores y de enlace con la red deberán ser realizadas por un Instalador Electricista Autorizado, quien le facilitará el correspondiente Certificado de Instalación Eléctrica (C.I.E.). Dichas instalaciones serán accesibles, con cerraduras normalizadas, habrán de ser realizadas con arreglo a las normas de la empresa distribuidora y podrán ser inspeccionadas por ésta.

III. Contrato de suministro

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección, debiendo aportar para ello el C.I.E. de su instalación interior.

La relación actualizada de empresas comercializadoras se encuentra disponible en la página web de la 'Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia': www.cnmc.es, apdo. Consumidores / Listado de Comercializadoras.

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cantidad correspondiente a derechos de enganche y depósito de garantía legalmente establecida.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas al solicitante que usted representa.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico Conexiones.edistribucion@enel.com. Así mismo en nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal

*Operaciones Comerciales de Red
Andalucía Este*

13 de abril de 2021



A3.3. Recogida de aguas pluviales

Las pluviales de las zonas cuya cubierta se haya transformado a impermeable, zona principalmente a la vertiente Oeste del acceso, se recogerán mediante pozos filtrantes, con las características que indicadas en el plan general, cuya justificación se realizara en el proyecto de ejecución, disponiendo de arqueta arenera sifónica que evite la saturación del pozo por aporte de sólidos a la zona de filtración.

Todos los pozos que haya que ejecutar se colocaran alejados de posibles focos de contaminación y garantizado que la infiltración solo será de aguas procedentes de aguas pluviales que no discurren por zonas donde pudiera existir contaminación alguna.

Puesto que todos están fuera de la zona de policía del dominio público hidráulico y tal como se recoge en el plan general, dichos pozos de filtración no requieren de autorización administrativa por el órgano competente.

A3.4. Depuración de vertidos

No existe ningún cauce de rambla ni barranco a menos de 100 mts.

Las actividades objeto del presente proyecto de actuación generaran los siguientes vertidos o tipos de vertidos:

- Vertidos accidentales:
 - o Aguas Hidrocarburadas
 - Un vertido posible es el se puede producir por una involuntaria rotura de la manguera cuando se está repostando y el propio usuario olvida su desconexión. El boquerel del surtidor dispone de una válvula (break away) que ante esta situación desconecta el bombeo y evita el vertido en un tiempo muy limitado. Este tiempo de desconexión puede permitir el vertido de unos pocos litros en la pista de repostaje.
 - Otros posibles vertidos es el que se puede producir en el llenado defectuoso de los depósitos de combustible por parte del camión cisterna o el llenado de los depósitos de los vehículos de los usuarios.



- Vertidos de productos químicos líquidos
 - Al disponer de almacenamiento de productos químicos, se puede producir la rotura accidental de cualquier recipiente vertiendo su contenido.
- Vertidos no accidentales
 - Aguas fecales y de aseo personal
 - Al disponer de aseos personales tanto en la nave como en el edificio de la estación de servicio, se producen los vertidos típicos de aguas fecales de los servicios sanitarios indicados anteriormente.
 - Aguas de los box de lavado manual y túnel de lavado
 - Las aguas procedentes del lavado tanto manual como automático, dispondrán de materiales sólidos en suspensión, así como de posibles restos de detergentes disueltos en dichas aguas.

Tratamiento previsto para evitar la contaminación de aguas subterráneas o superficiales en función del tipo de vertido:

- Vertidos accidentales:
 - Aguas Hidrocarburadas (medidas previstas y exigidas por su normativa sectorial R.d. 706/2017)
 - La pista de repostaje, por efecto del diseño previsto, es la única zona donde se pueden producir este tipo de vertidos. La misma será ejecutada con productos no alterables por los hidrocarburos (solera de hormigón) y dispondrá de una pendiente del 1% hacia una rejilla de captación que dirigirá estos posibles vertidos a un separador de grasas y fangos prefabricado de placas coalescentes y su posterior almacenamiento de dicho fluido una vez ha pasado por dicho separador en un deposito estanco debidamente certificado y cuya retirada será realizada por gestor debidamente autorizado para



dicho residuo al menos con una periodicidad de dos veces al año (en el caso de producirse dicho vertido).

- Vertidos de productos químicos líquidos (medidas previstas y exigidas por su normativa sectorial R.d. 656/2017)
 - Tanto las zonas de almacenamiento como las de carga y descarga de productos químicos han de disponer obligatoriamente de elementos de contención. Hay diversas formas de garantizar dicha contención, en nuestro caso se colocaran recipientes estancos donde lo permita la actividad y en el caso de las zonas de carga y descarga, se colocara rejillas que puedan recoger esos posibles vertidos accidentales. Dichas rejillas se conducirán a un recipiente estanco resistente a los productos a contener debidamente certificado y dicho vertido será entregado a gestor debidamente autorizado para su gestión con una periodicidad máxima de dos veces al año (en caso de haberse producido este vertido)
- Vertidos no accidentales
 - Aguas fecales y de aseo personal
 - Todas las aguas procedentes de los aseos, tanto privados como de acceso general se dirigirán hacia una fosa séptica diseñada específicamente para la cantidad de vertidos a depurar que garantizara que el agua residual es apta para su nuevo uso. Este nuevo uso será el de riego de la franja perimetral de zona verde que se prevé implantar.

Los residuos serán entregados a gestor autorizado para su gestión, al menos con una periodicidad mínima de dos veces al año.
 - Aguas de los box de lavado manual y túnel de lavado
 - El tratamiento de las aguas procedentes de los box de lavado y del túnel está formado por dos partes muy



diferenciadas. La primera de ellas es garantizar la retención de cualquier solido, mediante la colocación de arquetas estancas de grandes dimensiones en la parte de central de cada box o túnel, disponiendo de una zona de retención inferior y salida de liquido por la parte superior.

La segunda es el tratamiento de los líquidos para su posterior reutilización, este tratamiento estará diseñado aportando un tratamiento previo, un tratamiento con reactivos y una filtración posterior para su posterior reutilización mezclada con el agua virgen no tratada.

Los residuos generados, al igual que en el resto de residuos será entregado a gestor autorizado para ese residuo para su gestión correspondiente.

Con lo indicado anteriormente, se considera que todos los posibles vertidos serán controlados y gestionados de forma que no generan contaminación alguna de aguas superficiales ni subterráneas. Así como avanzan en un tratamiento responsable, eficaz y circular de las aguas necesarias para el ejercicio de las actividades propuestas en el presente proyecto de actuación.

B) INFORMACION JUSTIFICATIVA PARA LA OBTENCION DEL INFORME SECTORIAL FAVORABLE DEL ORGANO TITULAR DE LA CTRA. A-1051

B1 Accesibilidad a las instalaciones

Se ha previsto el acceso por la Ctra. de las Losas (antigua AL-3306), tal y como queda acreditado en el PROYECTO DE ACCESO A NUEVA ESTACION DE SERVICIO DESDE LA CTRA. DE LAS LOSAS (ANTIGUA AL-3306) ROQUETAS DE MAR (ALMERIA), de fecha Marzo 2021, de la empresa Protecnimar Ingeniería y suscrito por las Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos Amparo Fidel Jaimez y María del Mar Clares Quero.

B2 Edificaciones

Todas las edificaciones se han distribuido y ubicado colocándolas fuera de la zona de no edificación (por afección de las servidumbre de las carreteras) como se puede observar en los planos que se adjuntan al presente proyecto de actuación.



B3 Vallado de la parcela

En la vertiente Sur-Oeste hay una zona de vallado que está dentro de la zona de edificación y fuera de la zona de servidumbre. Este vallado se va a realizar, tal y como indica el plan general, con una zona ciega de 40 cm de altura y una zona de malla metálica que no supera en total incluida la zona ciega la altura de 2,00 mts.

Por tanto, se procederá a solicitar del titular de Ctra. A-1051, es este caso la Junta de Andalucía, autorización para la ejecución.

Por tanto, y en base al art. 64.3 Uso de las restantes zonas de protección de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía que literalmente dice “*No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial*” se considera que dichas instalaciones están dentro de los elementos susceptibles de autorización dentro de la zona de no edificación.

2.3.- Características socioeconómicas de la actuación

Basados en la experiencia ya en funcionamiento, en multitud de instalaciones, una de las cuales dispone el presente promotor en el municipio de El Ejido y al no haber espacio físico para poder ampliarlo en dicha zona y tener numerosos clientes y socios de la cooperativa en el T.M. de Roquetas de Mar, creemos que la ubicación planteada para la instalación es el idóneo por las siguientes características:

- Dispone de fácil acceso y comunicación con vías de primer nivel, tal como la A-1051, reduciendo considerablemente los costes de transporte tanto para la cooperativa como para los clientes.
- Debido a la ubicación de la misma se va a proceder a acercar esta actividad a una zona donde este tipo de servicio esta poco desarrollado, o al menos acercarlo a los socios agricultores de CAMPOEJIDO S.C.A. en la zona de Roquetas de Mar que es una cantidad bastante importante. Esta actividad puede suponer una plataforma de despegue para dar servicio a otro tipo de instalaciones de menor entidad que puedan



desarrollarse en las inmediaciones; así como facilitar la mayor competitividad acercando el servicio a las zonas de plantación.

- Se va a originar un nuevo punto de suministro eléctrico de alta capacidad a vehículos en las inmediaciones de dicha zona, posibilitando el desarrollo del uso del vehículo eléctrico para los usuarios de la vía A-1051.
- Se van a originar puestos de trabajo, tanto directos como indirectos por todos los servicios colaterales que han de disponer este tipo de actuaciones
 - Puestos directos
 - El personal de venta en la zona de servicios a vehículos, será al menos de 3 personas en principio en dos turnos, con posibilidad de la extensión a tres turnos con menos personal.
 - El personal de la zona de suministros será la menos la siguiente:
 - Un titulado técnico de asesoramiento a agricultores
 - Una persona en la zona de ventas
 - Una persona para la carga-descarga de los insumos a los agricultores
 - El personal en la zona de riegos será al menos la siguiente:
 - Un técnico de asesoramiento de riegos
 - Una persona en la zona de ventas
 - Una persona para la carga-descarga
 - Puestos indirectos
 - Personal de mantenimiento de las instalaciones tanto de la zona de servicios para vehículos como de la nave de insumos.
 - Personal de transporte de las mercancías que se suministran
 - Personal de suministro del agua de boca



2.4.- Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, 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

La totalidad de las actuaciones consisten en:

- **Desbroce del terreno**
- **Vallado de la parcela**
- **Edificación de insumos**
- **Edificación para servicios a los automóviles**
- **Edificación de la marquesina**
- **Instalación mecánica de suministro de combustible**
- **Instalaciones para el lavado y limpieza de vehículos**
- **Instalación del vehículo eléctrico**
- **Ejecución de zonas verdes**
- **Asfaltado y señalización**

A continuación se describen las características de forma general, de cada una de estas actuaciones.

2.4.1.- Desbroce del terreno

El desbroce consiste principalmente en las tareas propias de limpieza de la zona de actuación, eliminando materiales no conglomerados o sueltos, así como cualquier otro tipo de vertido, material no natural y vegetación existente en el terreno para dejarlo en su estado natural previo a cualquier actuación anterior.

Este material sobrante, es transportado a vertedero de inertes, la superficie sobre la que se actúa es de 15.223 m², estimando una profundidad media de unos 15 cm., el volumen natural de material sobrante será de aproximadamente 2400 m³, y considerando su esponjamiento de unos 2800 m³.



2.4.2.- Vallado de la parcela

Se han previsto dos tipos de vallado diferenciados por la existencia o no de posibles sombras, es decir, en las orientaciones Este, Sur y Oeste será de una tipología y en el lateral Norte, donde existe cultivo bajo plástico será de otra tipología.

En la orientación Este, Sur y Oeste el vallado estará formado por:

- Zuncho de hormigón armado bajo rasante, para reparto de cargas.
- Dos hiladas de bloque visto color arena-ocre-o blanco sucio a definir en el proyecto de ejecución, con una altura total de la parte ciega de 40 cm.
- Colocación de albardilla de hormigón de cierre del mismo color que el cerramiento de bloque.
- Colocación de malla plastificada blanca tipo Rivisa o similar, con una altura de 1,50 mts. soportada sobre postes de acero prelacados blancos, formando paños de aproximadamente 2,5 mts. En la zona de estos postes se macizara el cerramiento de bloque y se armara horizontalmente el cerramiento.

En la orientación Norte el vallado estará formado por:

- Zuncho de hormigón armado sobre rasante, para reparto de cargas.
- Colocación de malla simple torsión, con una altura de 2,00 mts. soportada sobre postes de acero galvanizado, formando paños de aproximadamente 2,5 mts.

En la orientación Sur, en esta fase, se hace imprescindible ejecutar la obra de fabrica definida y prevista en el proyecto de acceso que permite la continuidad del paso de agua por la cuneta existente que discurre longitudinalmente Este-Oeste en la Ctra. de las Losas.

2.4.3.- Edificación de insumos

La edificación tendrá una superficie construida de 1.436 m², dividido en dos sectores, uno de ellos de 997 m² y el otro de 439 m². El de 439 m² su uso es específico para los productos de los sistemas de riego por goteo y el de 997



m² es para el resto de insumos que necesitan los agricultores para el servicio de sus explotaciones. Ambas zonas, están sectorizadas por un elemento constructivo que garantiza una resistencia EI90 entre ambas zonas. A continuación se describe someramente las características de esta edificación que es común a ambas zonas de las que se ha comentado anteriormente.

Se procederá a la excavación para la colocación de la cimentación, que en principio será cimentación superficial salvo que en el estudio geotécnico que se está realizando recomiende lo contrario, hasta la profundidad indicada en el mismo y sobre base de hormigón de limpieza H-200.

La cimentación será de hormigón armado H-250 formada por zapatas aisladas debidamente arriostradas mediante zunchos de hormigón armado H-250. Todas las dimensiones y cálculos justificativos se incluirán en el proyecto de ejecución.

La estructura será metálica aporticada, calculada como empotrada en su base mediante perfiles de alma llena tipo IPE. Las correas sobre las que apoya la cubierta serán perfiles ZF calculados como vigas continuas al menos de tres vanos. Toda la estructura se arriostrara en cubierta mediante redondo macizo y estos esfuerzos serán trasladados a la cimentación mediante cruces de san andres formadas por redondos macizos de sección según el cálculo.

El cerramiento será placa prefabricada armada de espesor adecuado al cálculo para el montaje de la misma, este cerramiento tendrá una cota igual en todo su perímetro, coincidente con la cota más alta de la cumbrera de la estructura metálica.

La cubierta está formada por panel sándwich de color blanco de 5 grecas con aislante de poliisocianurato (PIR) de 60 mm. de espesor, y espesor de las chapas prelacadas de 0,5 mm. En la misma, se colocaran traslucidos multicelulares del mismo espesor que el panel sándwich, así como aireadores estáticos suficientes en la cumbrera de la nave para garantizar la evacuación del aire caliente que se origine en la misma.

Los canalones de evacuación de aguas pluviales serán de la sección variable indicada en el capítulo planos del proyecto de ejecución y de al menos una sección de 1 mm de espesor.



El elemento de sectorización entre ambos sectores se realizara con bloque visto (mínimo EI90) hasta una altura de 3,5 mts y el resto hasta la cubierta, con panel tipo sándwich con una EI 90. En su encuentro con la cubierta, se dispondrá de franja cortafuegos con una EI 45 mínimo, al igual que la puerta que comunica ambos sectores.

Cada sector dispondrá de aseo de minusválidos para el uso principal de los operarios del establecimiento, sin perjuicio de que pueda ser usado por las personas usuarias del mismo. Ambos aseos se realizaran con tabique de ladrillo hueco de 9 cm de espesor con posterior alicatado de sus paredes hasta el falso techo.

El resto de distribuciones se realizara con tabique prefabricado, con objeto de permitir un fácil desmontaje y movilidad en caso necesario.

Se dispondrá de falso techo desmontable en aseos y en las necesarias zonas de venta.

Se dotara la edificación con las instalaciones de saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, agua caliente, instalaciones de protección contra incendios, instalaciones frigoríficas, de seguridad anti intrusismo y de seguridad del almacenamiento de productos químicos necesarias para el perfecto funcionamiento de la actividad prevista.

La carpintería exterior será mediante puertas seccionales automáticas, mientras que la interior será de melamina en colores determinados por la dirección de obra y definidos en el proyecto de ejecución.

Se dispondrá de solera de hormigón de 20 cm de espesor armada por doble mallazo y acabado con fratasado mecánico con adicción de corindón para aportarle mayor dureza.

En la orientación Norte y parte del Oeste, se ha previsto la ejecución de una marquesina formada por estructura tipo gaviota a una sola vertiente, con recogida de agua en la pared de la edificación, disponiendo de cubierta de chapa prelacada en color blanco.

2.4.4.- Edificación para el área de servicios

La edificación tendrá una superficie construida de 250 m², dividido en las siguientes zonas:



- Aseo público masculino
- Aseo público femenino
- Zona para instalaciones
- Zona de almacén
- Zona de ventas
- Zona segura

Se procederá a la excavación para la colocación de la cimentación, que en principio será cimentación superficial, (salvo que en el estudio geotécnico que se está realizando recomiende otra opción) hasta la profundidad indicada en el mismo del firme de apoyo y sobre base de hormigón de limpieza H-200.

La cimentación será de hormigón armado H-250 formada por zapatas aisladas debidamente arriostradas mediante zunchos de hormigón armado H-250. Todas las dimensiones y cálculos justificativos se incluirán en el proyecto de ejecución.

La estructura será de hormigón armado formada por pórticos de hormigón sobre los que apoya una placa prefabricada pretensada de 25 cm de espesor.

Los cerramientos exteriores estarán ejecutados con fábrica de bloque termoarcilla de 19 cm de espesor, aislamiento con placa de 40 mm de poliestireno extruido y tabique sencillo de 7 cm.

La cubierta esta realizada mediante formación de pendientes con hormigón celular en un espesor medio de 8 cm acabado en mortero de cemento con un espesor medio de 2 cm, membrana impermeabilizante bicapa adherida al soporte previa imprimación asfáltica mínimo de 300 gr/m² formada por lámina de betún modificado con elastómeros SBS con armadura de fieltro de fibra de vidrio (FV) con una flexibilidad a bajas temperaturas $\leq -15^{\circ}\text{C}$, lámina superior totalmente adherida a la inferior de lámina de betún modificado con elastómeros SBS con armadura de fieltro de poliéster reforzado y estabilizado (FP) con una flexibilidad a bajas temperaturas $\leq -15^{\circ}\text{C}$, capa separadora de geotextil no tejido de fibras 100% poliéster, con resistencia a la tracción de 2,75 kN/m y de resistencia al punzonamiento estático (CBR) de 510 N con un gramaje de 200 g/m², aislamiento térmico formado por planchas de poliestireno



extruido con juntas a media madera de resistencia a la compresión de 300 KPa, conductividad térmica Λ 0,033 W/m²K y de espesor 80 mm, capa separadora antipunzonante de geotextil no tejido de fibras 100% poliéster, con resistencia a la tracción de 2,75 kN/m y de resistencia al punzonamiento estático (CBR) de 510 N con un gramaje de 200 g/m², capa de acabado con grava en un espesor mínimo de 5 cm en granulometría 16/32 mm.

El edificio tiene en la parte superior un pequeño peto de aproximadamente 80 cm, realizado con bloque de 19 cm.

La entrega de la cubierta con el paramento vertical tendrá bandas de refuerzo y capa de protección previa imprimación del soporte (300 g/m²) para un desarrollo de perímetro de 33 cm (20 cm por encima del nivel de acabado) listo para recibir el sistema de la parte general de la cubierta.

Todos los cerramientos interiores que dividen las diferentes zonas, se realizarán con bloque machiembreado de 11 cm de espesor.

En el interior de las zonas de aseo se alicatará hasta el techo.

En la zona de ventas se revestirán los paramentos con panel pladur de 1,5 cm. de espesor para posterior pintado.

En el resto de zonas se revestirán los paramentos verticales con enfoscado maestreado de perliescayola de 1,5 cm. de espesor para posterior pintado.

En todo el techo se dispondrá de falso techo registrable de yeso laminado vinílico de 1 cm de espesor.

La solería se ejecutará en todo el edificio con plaqueta de gres antideslizante 60*60 cm en color a elegir por propiedad, sobre solera de hormigón armada mediante mallazo de 15 cm de espesor.

La carpintería exterior en ventanas será de PVC con cristalería climalit 4+16+4, tal y como se indicara en el plano correspondiente del proyecto de ejecución, en color blanco.

La carpintería interior será maciza, lacada en color, hoja fabricada en aglomerado y marco en MDF, tal y como se indicara en el plano correspondiente del proyecto de ejecución.



La carpintería exterior será de aluminio lacado en blanco, con las dimensiones y características indicadas en el correspondiente plano del proyecto de ejecución.

Este edificio, dispondrá de agua potable, agua para servicios higiénicos, saneamiento, instalación eléctrica de alumbrado y fuerza, protección contra incendios, climatización, servicios de telefonía y datos así como servicios de seguridad.

2.4.5.- Edificación de la marquesina

La marquesina tendrá una superficie ocupada de 325 m². A continuación se describe someramente las características de esta edificación que es prácticamente una cubierta libre por todos sus laterales y solo evita la lluvia o el efecto de la irradiación solar.

Se procederá a la excavación para la colocación de la cimentación, que en principio será cimentación superficial salvo que en el estudio geotécnico que se está realizando recomiende lo contrario, hasta la profundidad indicada en el mismo y evitando el esfuerzo sobre los depósitos de almacenamiento de combustible y sobre base de hormigón de limpieza H-200.

La cimentación será de hormigón armado H-250 formada por zapatas aisladas debidamente arriostradas mediante zunchos de hormigón armado H-250. Todas las dimensiones y cálculos justificativos se incluirán en el proyecto de ejecución.

La estructura será metálica tipo gaviota a dos aguas, calculada como empotrada en su base mediante perfiles de alma llena tipo HEB. Las correas sobre las que apoya la cubierta serán perfiles ZF calculados como vigas continuas al menos de tres vanos. Toda la estructura se arriostrara en cubierta mediante redondo macizo y estos esfuerzos serán trasladados a la cimentación mediante rigidez de los perfiles de los pilares de sección según el cálculo.

La cubierta está formada por chapa prelacada de 0,6 mm de espesor y color blanco, sobre las correas tipo ZF y mediante falso techo del mismo material soportado por perfiles tubulares rectangulares adosados a la forma geométrica de la estructura portante de la marquesina.



Los canalones de evacuación de aguas pluviales serán de la sección variable indicada en el capítulo planos del proyecto de ejecución y de al menos una sección de 1 mm de espesor, que verterán hacia el edificio.

Los pilares serán revestidos mediante panel sándwich blanco liso con aislante de poliisocianurato (PIR) de 40 mm. de espesor, y espesor de las chapas prelacadas de 0,5 mm.

Dispondrá de suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas pluviales.

2.4.6.- Instalación mecánica para suministro de combustibles

Se dispone de tres isletas, cada una de ellas con un aparato surtidor multiproducto, que suministran los siguientes productos

- GoA, GoA+, Sp95, GoB y Sp98.

Se va a realizar la preinstalación para un futuro uso de la instalación mecánica para utilización como desatendida.

Se van a disponer los siguientes depósitos de almacenamiento de combustible, todos ellos de doble pared y con sistema de detección de fugas automático.

- Deposito nº 1 de 60 m³ para GoA
- Deposito nº 2 de 60 m³, compartimentado (40+20) para GoA+ y Sp98
- Deposito nº 3 de 60 m³, compartimentado (40+20) para Sp95 y GoB

Todas las tuberías serán de doble pared, a excepción de las de ventilación que serán de simple pared. Las tuberías de aspiración y ventilación serán de 2", mientras que las de carga de los depósitos serán de 4".

Las arquetas de hombre que hay sobre las bocas de registro de los depósitos, serán prefabricadas de materiales resistentes a los hidrocarburos, estancas, disponiendo de sistema de detección de líquidos y tendrán un diámetro mínimo de 1 mts.

Las arquetas de carga de combustible serán prefabricadas de materiales resistentes a los hidrocarburos, desplazadas, estancas y con recogida de posibles vertidos, estarán ubicadas en la tercera isleta (la más alejada del edificio) para la descarga del camión cisterna que realiza la



descarga a derechas. En esta misma isleta se colocara la pinza a tierra de conexión del camión cisterna y el sistema de recuperación de vapores.

Todas las arquetas que hay bajo los surtidores serán prefabricadas de materiales resistentes a los hidrocarburos y estancas.

Se dispondrá de red de tierra y todas las tuberías, depósitos y arquetas tendrán que estar envueltos en arena de río lavado de canto rodado que evite cualquier posible arista que dañe los equipos.

2.4.7.- Instalación para el lavado y limpieza de vehículos

La instalación de lavado y limpieza está formada por tres zonas diferenciadas

- Cuatro boxes de lavado manual y un túnel de lavado automático, incluyendo la zona técnica para su funcionamiento, con una superficie ocupada de 210 m².
- Dos zonas de aspiración, formadas cada una de ellas por una isleta con dos aspiradoras cada isleta y una superficie total cada una de 48 m².

Zona de boxes manuales y túnel automático

Se procederá a la excavación para la colocación de la cimentación, que en principio será cimentación superficial mediante riostras, hasta la profundidad indicada en el estudio geotécnico y relleno de hormigón de limpieza H-200.

La cimentación será de hormigón armado H-250 formada por riostras. Todas las dimensiones y cálculos justificativos se incluirán en el proyecto de ejecución.

La estructura será metálica aporticada recta mediante pilares y estructura de acero inoxidable, calculada como empotrada en su base mediante perfiles circulares.

El cerramiento será con panel sándwich color blanco colocando entre los pilares circulares inoxidables, dejando aberturas tanto inferiores como superiores para permitir la liberación y aireación de la humedad existente debido a la actividad.



La cubierta está formada por panel sándwich de blanco de 5 greca con aislante de poliisocianurato (PIR) de 40 mm. de espesor, y espesor de las chapas prelacadas de 0,5 mm.

Los canalones de evacuación de aguas pluviales serán de la sección variable indicada en el capítulo planos del proyecto de ejecución y de al menos una sección de 1 mm de espesor.

Zona de aspiradores

Se procederá a la excavación para la colocación de la cimentación, que en principio será cimentación superficial salvo que en el estudio geotécnico que se está realizando recomiende lo contrario, hasta la profundidad indicada en el mismo y sobre base de hormigón de limpieza H-200.

La cimentación será de hormigón armado H-250 formada por zapatas aisladas debidamente arriostradas mediante zunchos de hormigón armado H-250. Todas las dimensiones y cálculos justificativos se incluirán en el proyecto de ejecución.

La estructura será metálica aporticada tipo gaviota a dos aguas, calculada como empotrada en su base mediante perfiles de alma llena tipo IPE. Las correas sobre las que apoya la cubierta serán perfiles ZF calculados como vigas continuas al menos de tres vanos.

La cubierta está formada por chapa prelacada de 0,6 mm de espesor y color blanco, sobre las correas tipo ZF y mediante falso techo del mismo material soportado por perfiles tubulares rectangulares adosados a la forma geométrica de la estructura portante de la estructura tipo gaviota a dos aguas.

Los canalones de evacuación de aguas pluviales serán de la sección variable indicada en el capítulo planos del proyecto de ejecución y de al menos una sección de 1 mm de espesor.

Estas zonas dispondrán de agua para la actividad, saneamiento, instalación eléctrica de alumbrado y fuerza, recuperación de agua, aire comprimido y servicio de datos.



2.4.8.- Instalación para el vehículo eléctrico

La conexión a la red de distribución de baja tensión de la zona se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las normas particulares de la compañía distribuidora. Se contará con una acometida independiente para el servicio de recarga de vehículo eléctrico.

La implantación propuesta de los equipos puede apreciarse en los planos correspondientes.

Dentro de estas actuaciones, se pretende ofrecer en la estación de servicio, un punto de recarga ultra rápida para vehículo eléctrico formado por un cargador eléctrico sobre isleta dedicada, capaz de abastecer a dos vehículos simultáneamente en modo de carga 4 con conectores del tipo CCS, tipo 2 (32A).

En su ubicación se han tenido en cuenta las distancias de seguridad a mantener con las zonas clasificadas de productos petrolíferos.

Se dotará la instalación de iluminación suficiente para garantizar que durante las operaciones y maniobras necesarias para el inicio y terminación de la recarga exista un nivel de iluminancia horizontal adecuada.

La actividad que se desarrollará es la de prestación de servicios de recarga energética en infraestructuras de puntos de recarga de vehículos eléctricos de acceso público, regulada por el Real Decreto 184/2022, de 8 de marzo, por el que se regula la actividad de prestación de servicios de recarga energética de vehículos eléctricos. Esta actividad no está sometida a los instrumentos de prevención y control ambiental recogidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El operador del punto de recarga será la sociedad CAMPOEJIDO S.C.A. No se contará con empresa proveedora de servicios para la movilidad eléctrica.

Los trabajos consistirán básicamente en:

- Disposición de la nueva Caja General de Protección y el nuevo Equipo de Medida Exterior en nicho de fábrica.
- Disposición de los nuevos cargadores de vehículo eléctrico situado sobre isleta.



- Pintado de las bahías de carga.
- Formación de isleta-acerado y medios de protección contra impactos (bolardos).
- Ejecución de canalización eléctrica desde el punto de acometida hasta el equipo del Punto de Recarga de Vehículo Eléctrico (PRVE) así como canalización de datos mediante tuberías PEAD corrugado de doble pared.
- Disposición de la nueva CGP y EME, el nuevo CGMP, sus elementos de mando y protección y circuitos necesarios para el correcto funcionamiento del PRVE.
- Ejecución de una puesta a tierra independiente para el nuevo equipamiento mediante la disposición de un conductor de cobre trenzado desnudo de 1x35 mm².

2.4.9.- Ejecución de zonas verdes

En las orientaciones Sur y Este de la nave de suministros se ha previsto la colocación de una zona de verde lineal paralela a las zonas donde existe caminos, estas zonas verdes se dotaran de agua de riego automatizada.

También se colocaran algunas zonas verdes aisladas, tal y como se reflejan en el plano correspondiente, al igual que el caso anterior estarán dotadas de riego por goteo automatizado.

En el proyecto de ejecución se definirá la tipología de la plantas a colocar, así como su distancia.

2.4.10.- Asfaltado y señalización

El asfaltado se ejecutara sobre base de firme de zahora artificial de 25 cm de espesor previamente compactado. A excepción de las zonas verdes, las ocupadas por las edificaciones, la pista de repostaje y las zonas del box de lavado y del túnel de lavado se realizaran con doble capa de 5 cm de espesor de capa asfáltica y lámina de betún entre las mismas.

Se procederá a la señalización de los aparcamientos, líneas de orientación, viales de circulación y señalización de la velocidad de la circulación que estará limitada a 20 Km/h.

Se deben ejecutar tres puertas tipo pórtico automatizadas y mediante cierre mediante actuación presencial con llave:



- Acceso principal de 9 mts de longitud y una altura de 2 mts.
- Acceso a la zona de insumos de 7,5 mts de longitud y una altura de 2 mts.
- Salida de la zona de insumos a través de la zona de servicios para automóviles de 5 mts de longitud y una altura de 2 mts.

2.5.- Plazos de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución

El objetivo principal es dar servicio para principios del mes de Marzo de 2026, coincidiendo con el periodo de siembra para la temporada de invierno de 2026; tendríamos de terminar las instalaciones a principios de Febrero de 2026 con objeto de disponer de cuatro semanas para poner a punto las instalaciones. Por tanto, y puesto que el proyecto de acceso está realizado, la fecha de comienzo de la obra deberá estar marcada para principios de Enero de 2.025, una vez se espera que esté aprobado el presente proyecto de actuación y se obtengan las preceptivas licencias y autorizaciones, estimando un plazo de 12 meses para la terminación de las obras.

Programación prevista

CAPITULOS	Mes 1º	Mes 2º	Mes 3º	Mes 4º	Mes 5º	Mes 6º
Movimiento de tierras						
Saneamiento						
Cimentaciones						
Estructuras						
Cerramientos exteriores						

CAPITULOS	Mes 7º	Mes 8º	Mes 9º	Mes 10º
Abastecimiento				
Distribución interior				
Instalación mecánica				
Acabados interiores				
Carpinterías				



CAPITULOS	Mes 11º	Mes 12º
Resto de instalaciones		
Urbanización		

3.- JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACION Y DEFINICION, SEGÚN LAS CARACTERISTICAS DE LA ACTUACION

3.1.- Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme el artículo 30

Las actuaciones extraordinarias en suelo rustico están reguladas conforme el art. 22.1 de la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Las actividades y usos propuestos en el presente proyecto de actuación disponen de instrumentos de ordenación urbanística para la actividad, recogidas en el Titulo tercero, normas particulares en suelo no urbanizable, concretamente en el art. 3.26 Actuaciones posibles en suelo agrícola: Cultivos bajo abrigo. del Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar.

Las actividades no están prohibidas por la legislación ni por la ordenación territorial ni urbanística y debido a su ubicación concreta respetan el régimen de protección que le es de aplicación.

La declaración de utilidad pública o interés social, viene reiteradamente reconocida por la jurisprudencia indicando que no es una potestad discrecional sino que se trata de un concepto jurídico indeterminado. Así la STS de 5 de junio de 1995 RJ 1995/5037 señala que los términos de utilidad pública e interés social no forman parte de la discrecionalidad administrativa, no pudiendo considerarse e ejercicio de la potestad autorizadora como restrictiva, pese a la excepcionalidad de los supuestos de su ejercicio.

Según el art. 30 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:



Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

b) Las declaradas de interés público mediante acuerdo municipal que se fundamenta en las siguientes circunstancias:

- Genera los siguientes efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local
 - o **Apoyar los productores locales:** Al facilitar el acceso a insumos (incluido combustible) a precios altamente competitivos por razón de la tipología societaria, cerca de su ubicación, permite a los agricultores optimizar sus procesos productivos, mejorando sus ingresos y en consecuencia se fortalece la economía local.
 - o **Fomentar prácticas sostenibles:** A través de la educación que realiza la cooperativa de forma general, se promueven prácticas agrícolas más sostenibles que protegen el medio ambiente garantizando la salud de suelo.
 - o **Fortalecer la seguridad alimentaria:** Al poner al alcance de los agricultores insumos esenciales altamente avanzados, se contribuye a aumentar la calidad de la producción hortícola, con los estándares de calidad exigidos por la Comunidad Europea, ya que la cooperativa dispone de medios y gestión del conocimiento para garantizar estar plenamente en condiciones de prestar un servicio con alto valor tecnológico.
 - o **Impulsa el empleo local:** Ya que se van a implementar tanto perfiles de personal altamente capacitados como menos cualificados y su duración será ilimitada hasta tanto en cuanto en el municipio de desarrolle la actividad agrícola de cultivo bajo plástico.
- Contribuye a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular.
 - o **La construcción y la explotación de la actuación se va a proyectar con objeto de garantizar que los recursos naturales necesarios sean gestionados y usado de una forma altamente**



sostenible, disponiendo de sistemas de energía solar y aprovechamiento de aguas de los procesos.

- Inicialmente se va a dotar la actuación con medidas orientadas a la transición ecológica verde mediante la colocación de dos bahías de cargadores para vehículos eléctricos de alta capacidad, que progresivamente se iran ampliando e iran sustituyendo a los surtidores de combustible, conforme avance la tecnología y sean sustituidos los combustibles fosiles por el energía eléctrica, proceso previsto para el 2035. Aumentando en el municipio este tipo de prestación de servicio ya que actualmente esta via (la A-1051), pese a su gran capacidad de trafico no dispone de puntos de recarga eléctrica de gran capacidad.

3.2.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rustico y justificación de la ubicación concreta

Este tipo de actividad, debe emplazarse en el medio rural ya que se necesitan grandes espacios para la maniobra de los vehículos tanto de los que aportan las materias primas, como del propio agricultor que va a comprar dichas materias primas. Como se ha comentado en apartados anteriores, los vehículos de los que disponen los agricultores son vehículos habilitados para el transporte de mercancías, por la propia actividad que desarrollan, por lo que sus vehículos suelen ser muy heterogéneos pero generalmente de dimensiones considerablemente más voluminosos que para cualquier otra actividad comercial.

Por tanto, las maniobras de carga, descarga y stock de materias primas, necesitan de cierta amplitud **en comparación con las construcciones necesarias para la actividad, tal y como se desprende de la poca ocupación de la parcela.**

Como se ha comentado anteriormente, se pretende prestar este servicio muy dirigido al agricultor socio de Campoejido S.C.A. de la zona de Roquetas de Mar que dispone de sus invernaderos por la zona y hasta ahora tenía que trasladarse a El Ejido. Esta actividad da servicio al motor agrícola de la zona y por tanto su implantación debe ser lo más cercana posible al agricultor al que sirve.



Esta actividad ofrece trabajo directo, principalmente mano de obra no cualificada requerida para el transporte, organización y cuidado, siendo de especial interés para el desarrollo de la comarca, permitiendo ser un germen de la zona para garantizar una actividad económica creciente.

Siguiendo con la política de nuestra Empresa, los nuevos empleados seguirán un curso de aprendizaje.

Aparte de este empleo directo inicial, el empleo indirecto tendrá gran incidencia en la zona de acción de la actuación debido fundamentalmente a los autónomos que se les encargará el mantenimiento externo de las instalaciones y los consumos de materias primas necesarias para el funcionamiento de la actividad

La parcela tiene una ubicación que permite un acceso desde una vía de gran capacidad, como es la A-1051 y el acceso a la parcela se ubica a menos de 150 mts. desde una rotonda de acceso de esta A-1051 y a través de la Ctra. de las Losas, que es un vial de unas dimensiones y diseño muy adecuado para el servicio de esta actividad, tal y como se justifica en el proyecto específico de acceso aportado.

3.3.- Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rustico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación

Justificación del cumplimiento de las condiciones de la edificación:

	Exigencias de la normativa	Justificación de la exigencia en el proyecto de actuación
Parcela mínima	2.500 m ²	15.223 m ²
Ocupación máxima	50%	17,53%
Altura máxima (nave)	7 mts./1 planta	7 mts./1 planta
Altura máxima (edificio)	7 mts./1 planta	5 mts./1 planta
Altura máxima (marquesina)	7 mts./1 planta	7 mts./1 planta



Distancias de lindes

	Exigencias de la normativa	Justificación de la exigencia en el proyecto de actuación
Parcela afectada Norte	12 mts. a lindero	12 mts. a lindero
Camino Oeste (AL9029)	18 mts. a eje camino	18 mts. a eje camino
Ctra. de las Losas (Sur, zona de nave)	18 mts. a eje camino	32 mts. a eje de camino
Ctra. de las Losas (Sur, zona de nave)	18 mts. a eje camino	35 mts. a eje de camino
Camino Este	18 mts. a eje camino	Más de 100 mts. a eje de camino

Distancia entre edificaciones

	Exigencias de la normativa	Justificación de la exigencia en el proyecto de actuación
Orientación Oeste	30 mts. entre edificaciones	30 mts. entre edificaciones
Orientación Este	30 mts. entre edificaciones	Más de 100 mts. entre edificaciones.

3.4.- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma

La normativa sectorial aplicable, en la cual es exigible autorización previa es la ley de 8/2021, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, que a continuación se justifica. A parte de la normativa indicada, hay mucha más normativa sectorial, principalmente industrial, pero no exige autorización administrativa alguna sino que una vez ejecutadas se aporta comunicación a la administración competente, entre ellos el R.D. 842/2002 de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico de baja tensión; Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el



que se aprueba el reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales; R.D. 513/2017, de 22 de mayo por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios; R.D. 656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones técnicas complementarias; R.D. 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP04 “Instalaciones para suministro a vehículos” y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas.

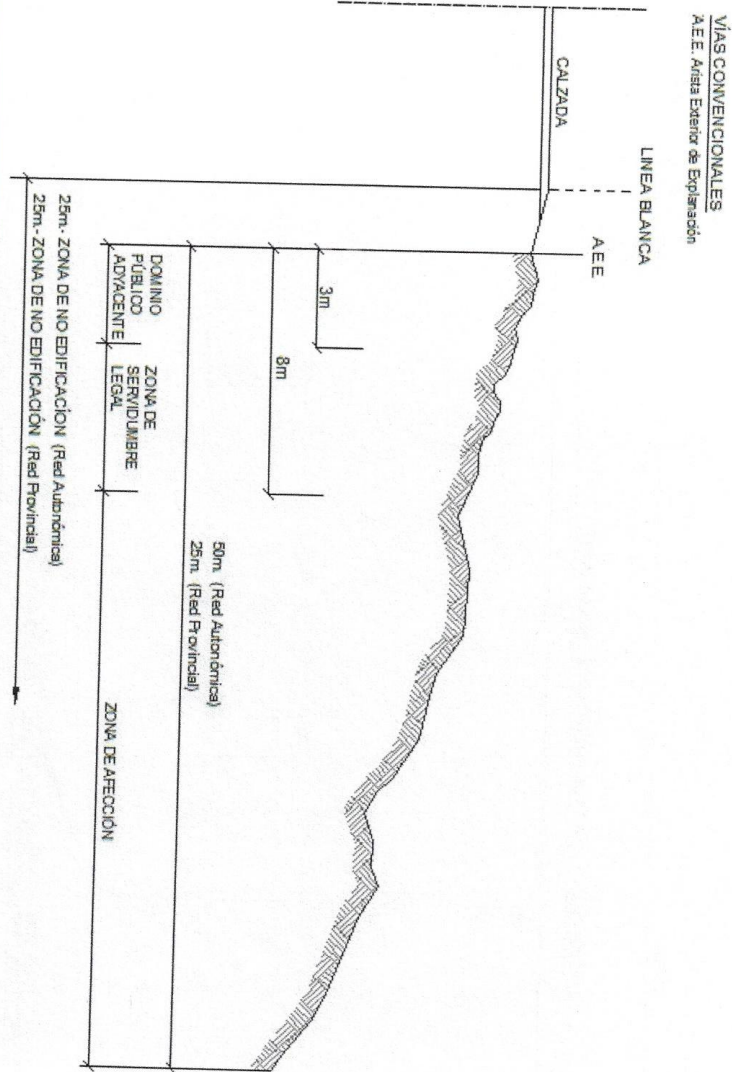
En el capítulo planos, se adjunta plano que recoge las zonas indicadas en el Titular III Protección y uso del dominio público viario de la Vía A-1051 que tiene la consideración de carretera convencional desdoblada, perteneciente a la Red Complementaria Metropolitana de la Junta de Andalucía.

PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

A
Junta
de Andalucía

Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio
y Vivienda

www.juntadeandalucia.es



En dicho plano se puede observar que todas las edificaciones están fuera de la zona de edificación definida por la normativa sectorial.

Lo único que se va a ejecutar dentro de la zona de edificación es el vallado de la parcela, formada por una zona ciega de 40 cm de altura formada por bloque de hormigón en color claro y sobre esta se colocara una valla metálica plastificada blanca de 1.50 mts de altura.

Igualmente, se aporta proyecto de acceso a la parcela suscrito por técnico competente, desde la Ctra. de las Losas, que tiene la consideración de carretera convencional de titularidad municipal.

3.5.- Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

A continuación se va a justificar el cumplimiento del Artículo 24 Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos (R.d. 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía)

1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:



1ª. alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.

2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.

3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.

4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.

5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

Todos los puntos anteriores se cumplen, ya que no hay división alguna de la parcela original, siendo la misma única y de la superficie indicada en el plano correspondiente.

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o



pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

Todos los puntos anteriores se cumplen, ya que no hay ni división ni transmisión alguna.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o

2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

Con este objeto se tendrá en cuenta lo indicado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, concretamente el Art. 2 Ambito de aplicación que literalmente indica en su punto 2 lo siguiente:

“2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta”.

Se adjunta plano del catastro virtual, donde se refleja el círculo de diámetro 200 mts, se ha tomado como origen el acceso a ejecutar en la parcela. Las referencias catastrales que están dentro de este círculo, son las siguientes:

Parcelas que no disponen de edificación alguna dentro del radio de 200 mts.

- **04079A026000410000PO**
- **04079A029000390000PJ**
- **04079A029000460000PU**
- **04079A029000500000PH**
- **04079A028000010000PJ**



- 04079A029000450000PZ
- 04079A027000440000PT
- 04079A028000500000PQ
- 04079A029000490000PA

Parcelas que disponen de alguna parte de instalación cubierta adosada a una balsa de riego, que no responde a concepto alguno de edificación, dentro del radio de 200 mts, ya que no disponen de uso específico alguno y en ellas se ubican los equipos que dan servicio a las instalaciones del invernadero (cabezales de riego y abonadoras)

- 04079A029000410000PI
- 04079A028000070000PW
- 04079A028000060000PH
- 04079A028000050000PU

Parcelas que disponen de edificaciones **uso industrial-asimilable** dentro del radio de 200 mts.

- 04079A026000750000PR (I70)
- 04079A026000790000PJ (I70)
- 04079A029000480000PW

Parcelas que disponen de edificaciones **uso residencial** dentro del radio de 200 mts.

- 04079A029001140001AS (V66)
- 04079A029000470001AJ (AL64)
- 04079A029001260000PM (V62B-conjunto edificatorio)
- 04079A029001130001AE (V62A-conjunto edificatorio)
- 04079A029001200001AH (V60)

Parcela que dispone parcialmente de edificación **uso residencial** dentro del radio de 200 mts.

- 04079A029001270000PO (V58)



A continuación se adjuntan las consultas descriptivas y graficas obtenidos del catastro virtual, de las parcelas que disponen de edificaciones.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

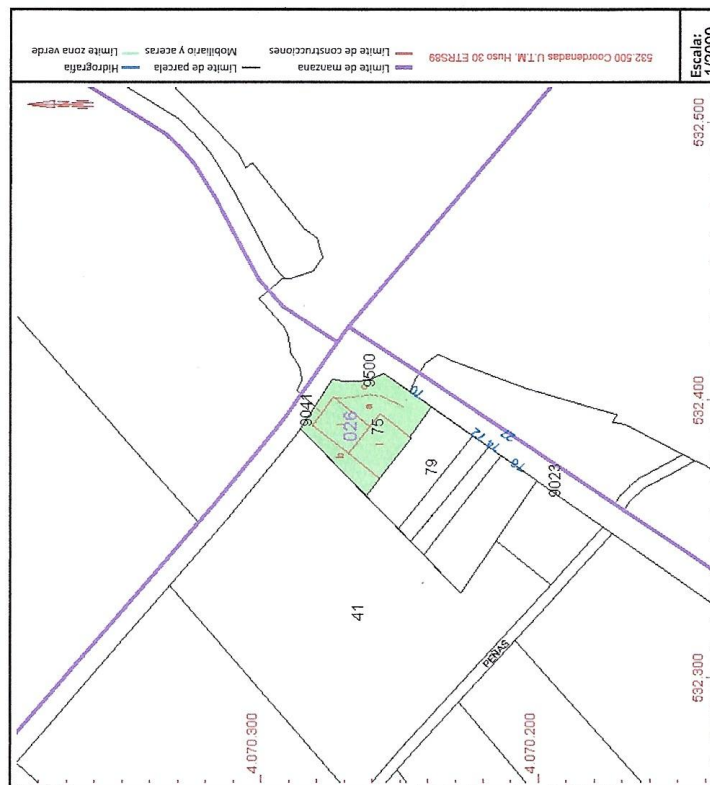
Referencia catastral: 04079A026000750000PR

PARCELA

Superficie gráfica: 1.155 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ROQUETAS DE MAR 1

Código registral único: 04014001478184

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"

Fecha coordinación: 30/10/2019

Domingo , 26 de Mayo de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR LOSAS LAS 70 Polígono 26 Parcela 75 6023012000000

L PEÑAS. 04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO

Use principal: Industrial agr.

Superficie construida: 469 m2

Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino
ALMACEN

Escalera/Planta/Puerta
1/00/01

Superficie m²
469

CULTIVO	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	a	I-Improductivo	00	281
	b	I-Improductivo	00	215
	c	I-Improductivo	00	210





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04079A026000790000PJ

PARCELA

Superficie gráfica: 709 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 26 Parcela 79
L PEÑAS. ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 110 m2

Año construcción: 1998

CONSTRUCCIÓN

Destino: VIVIENDA

Escalera/Planta/Puerta: 1/00/01

Superficie m²: 110

CULTIVO

Subparcela: 0

Cultivo/aprovechamiento: I- Improductivo

Intensidad Productiva: 00

Superficie m²: 599

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto

Código para validación: WL558-HF029-BMU80

Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto | Página: 59/95.

Delgado y García

INGENIERÍA S.L.P.

Avda. Montserrat,16 4º

Tfno. 950230379

04006 ALMERÍA

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"

Sábado , 22 de Junio de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04079A029000480000PW

PARCELA

Superficie gráfica: 386 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 29 Parcela 48

LOS OLIVOS. ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Almacén agrario

Superficie construida: 147 m2

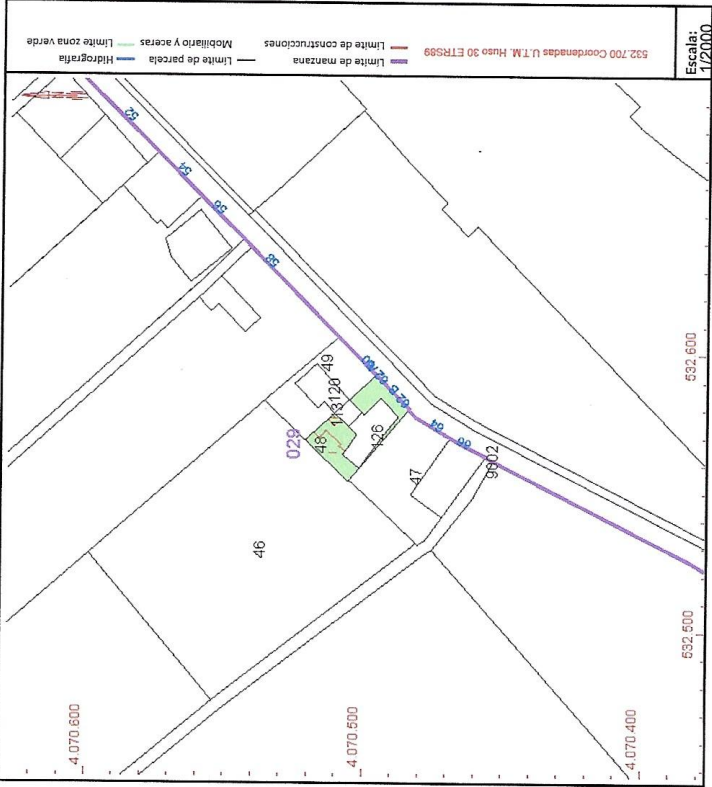
Año construcción:

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	39
ALMACEN	1/00/02	97
ALMACEN	1/00/03	11

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	HR Huerta regado	00	239



532.700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Escala: 1/2000

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"

Sábado , 22 de Junio de 2024

Delgado y García

INGENIERÍA S.L.P.

Avda. Montserrat,16 4º

Tfno. 950230379

04006 ALMERÍA

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto

Código para validación : WL558-HF029-BMU80

Verificación : https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto | Página: 60/95.



PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

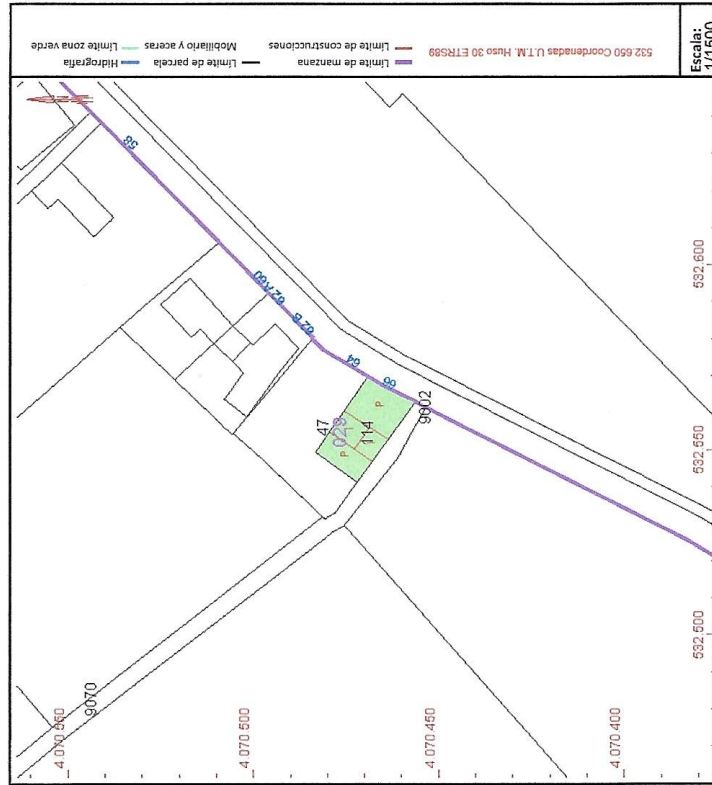
Referencia catastral: 04079A029001140001AS

PARCELA

Superficie gráfica: 362 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ROQUETAS DE MAR 1

Código registral único: 04014001475893

Fecha coordinación: 12/06/2019

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"

Sábado , 22 de Junio de 2024



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR LOSAS LAS 66 Polígono 29 Parcela 114 001802300WF37A

LOS OLIVOS. 04740 ROQUETAS DE MAR [ALMER[A]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 100 m2

Año construcción: 1968

CONSTRUCCIÓN

Destino

VIVIENDA

ALMACEN

Escalera/Planta/Puerta

1/00/01

1/00/02

Superficie m²

57

43

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04079A029000470001AJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Parcela

Superficie gráfica: 843 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Localización:

CR LOSAS LAS 64 Polígono 29 Parcela 47

LOS OLIVOS. 04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 613 m2

Año construcción: 1983

CONSTRUCCIÓN

Destino

ALMACEN

ALMACEN

VIVIENDA

Escalera/Planta/Puerta

1/00/01

1/00/02

1/00/03

Superficie m²

292

245

76

Parcela

Superficie gráfica: 843 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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"

Sábado , 22 de Junio de 2024

Parcela

Superficie gráfica: 843 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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"

Sábado , 22 de Junio de 2024

Delgado y García

INGENIERÍA S.L.P.

Avda. Montserrat,16 4º

Tfno. 950230379

04006 ALMERÍA

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto

Código para validación : WL558-HF029-BMU80

Verificación : https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto | Página: 62/95.

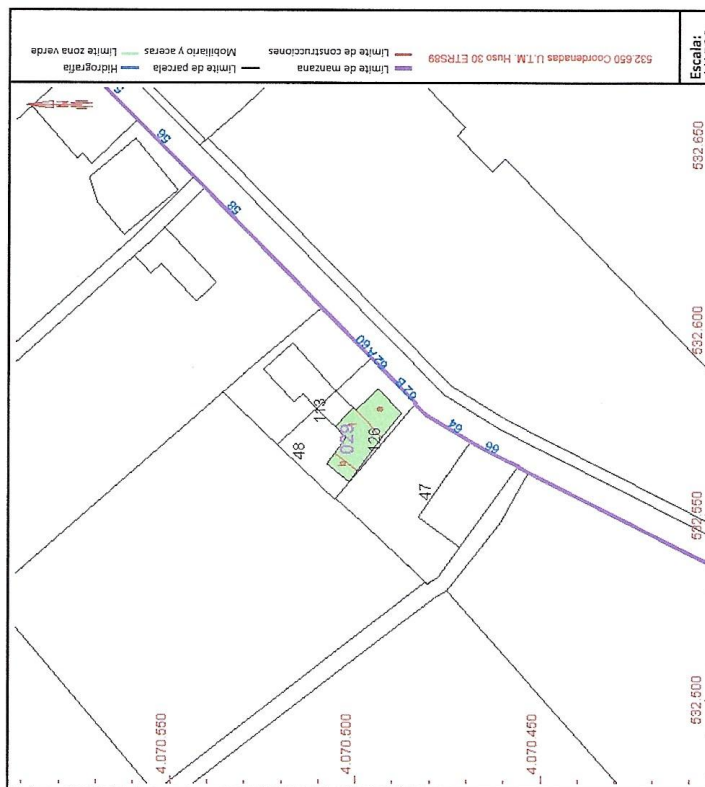
PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04079A029001260000PM

PARCELA

Superficie gráfica: 226 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Sábado, 22 de Junio de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR LOSAS LAS 62[B] 001802800WF37A
04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 118 m2
Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
Destino	1/00/01	118
VIVIENDA		

CULTIVO	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	a	I- Improductivo	00	80
	b	I- Improductivo	00	28



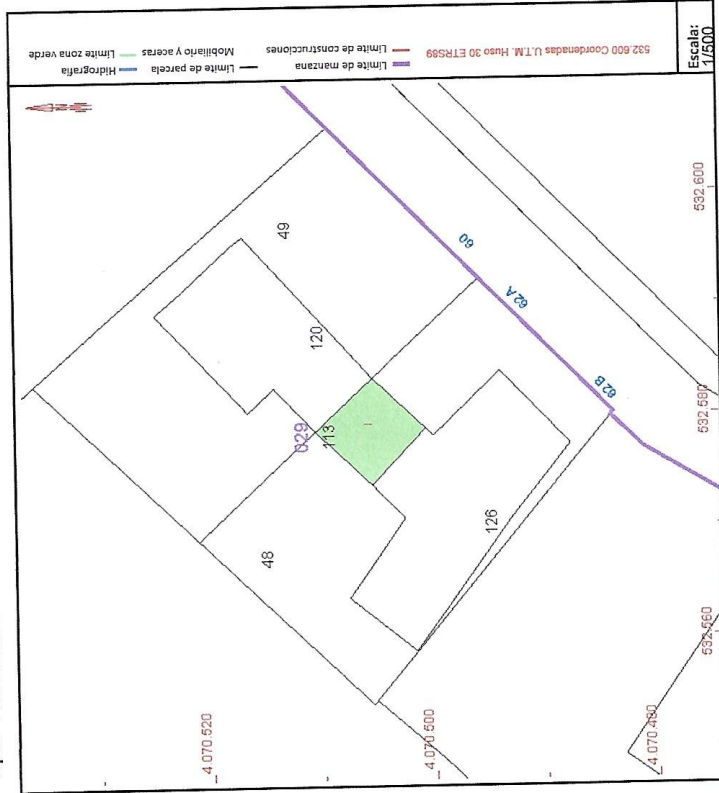
PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04079A029001130001AE

PARCELA

Superficie gráfica: 47 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
OR LOSAS LAS 62[A] Polígono 29 Parcela 113
LOS OLIVOS. 04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

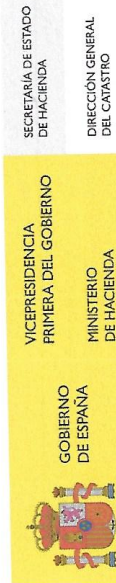
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 47 m²
Año construcción: 1968

CONSTRUCCIÓN

Destino
VIVIENDA

Escalera/Planta/Puerta
1/000/01

Superficie m²
47



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

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"

Sábado, 22 de Junio de 2024

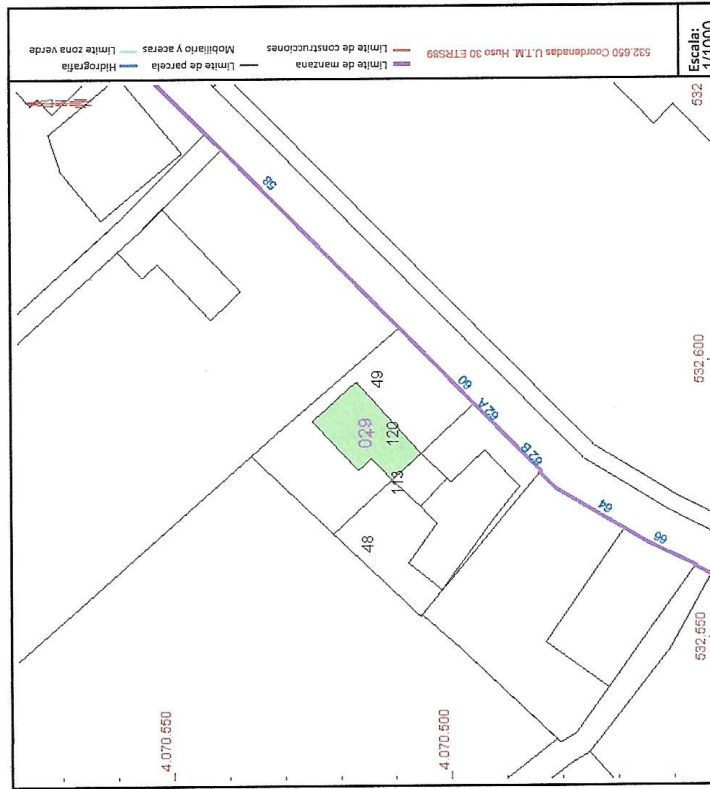
PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 04079A029001200001AH

PARCELA

Superficie gráfica: 164 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Sábado , 22 de Junio de 2024

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR LOSAS LAS 60 001801300WF37A
04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

Clase: RÚSTICO
 Uso principal: Residencial
 Superficie construida: 164 m2
 Año construcción: 1972

CONSTRUCCIÓN

Destino
VIVIENDA

Escalera/Planta/Puerta
1/00/01

Superficie m²
164

Ayuntamiento de Rocketas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación : WL58-HFQ29-BWU80
Verificación : https://sede.aytorrocketas.org/porta/validar.do?error=-1&ent_id=1&idoma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytor | Página: 55/95.



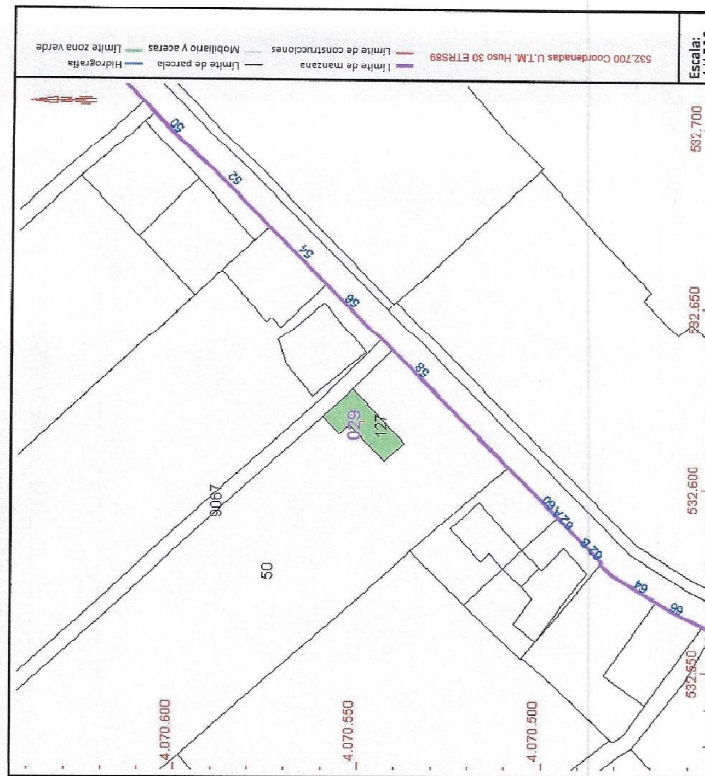
PROMOTOR : CAMPOEJIDO S.C.A.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04079A029001270000PO

PARCELA

Superficie gráfica: 175 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Domingo , 22 de Septiembre de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR LOSAS LAS 58 001803900WF37A
04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO
 Uso principal: Residencial
 Superficie construida: 175 m2
 Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	142
ALMACEN	1/00/02	33

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Delgado y García
INGENIERÍA S.L.P. XXXXXXXXXX
Avda. Montserrat, 16 4º
Tfno. 950230379
04006 ALMERÍA

Ayuntamiento de Rocketas de Mar - Documento por Defecto
Código para validación: WL58-HFC29-BMU80
Verificación: https://sede.aytorocketas.org/portal/entidades.do?erro=-1&ent_id=1&idoma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPW de Ayuntamiento. Página: 66/95.



En la parcela catastral 04079A026000790000PJ, no existe una vivienda, sino que existe una edificación industrial del mismo titular que la parcela 04079A026000750000PR. **Por tanto en el radio de 200 mts hay 3 edificaciones asimilables al uso industrial.**

Tal y como se ha demostrado en los puntos anteriores, **en el radio de 200 mts. no existen al menos 6 edificaciones residenciales.**

CUMPLIENDO ESTE APARTADO “2c” DEL Art. 24.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

Al tratarse de una edificación asimilable a industrial, se cumpliría este apartado.

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

No es el objeto de este proyecto de actuación, edificar una vivienda.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

Solo es objeto de este proyecto de actuación, crear un acceso a la parcela, cumpliendo este apartado.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

No es el objeto de este proyecto de actuación



CON TODO LO ANTERIOR SE HA DEMOSTRADO LA JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACION DE NUEVO ASENTAMIENTOS.

Justificación de que la actuación no es susceptible de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo

Suministro eléctrico

Como se ha comentado en puntos anteriores, en todas las cubiertas susceptibles de ubicar paneles fotovoltaicos se va a instalar este tipo de fuente de suministro energético.

En la nave de insumos no será necesario aporte energético de otro tipo, siendo la misma, autosuficiente salvo soporte de reemplazamiento para los supuestos de no disponibilidad por efectos ambientales propios sistemas de generación.

En la estación y para el apoyo de los sistemas de extinción de incendios si que será necesario disponer de un suministro eléctrico alternativo y complementario al fotovoltaico, al igual que para las bahías para los cargadores de los vehículos eléctricos. Como se ha justificado, en el proyecto de actuación, la parcela la dispone de este suministro autorizado por la empresa distribuidora ENDESA.

Abastecimiento

En el proyecto de actuación [(A3.1.a)b) y c)] se ha justificado que la actividad que se pretende implantar tiene resuelto de forma autónoma el abastecimiento de agua (potable, riego y para servicios específicos), por tanto, si que se pretende el uso de la infraestructura existente de abastecimiento, pero en ningún caso será necesario una demanda específica de infraestructura colectiva alguna para dar servicio al objeto del proyecto de actuación.

Pluviales



En el proyecto de actuación (A3.3) se ha justificado la solución adoptada para la recogida de aguas pluviales, no siendo necesaria infraestructura colectiva alguna para la implantación de dicha medida.

Vertidos

En el proyecto de actuación (A3.4) se ha justificado la solución adoptada para la recogida de los posibles vertidos que son susceptibles de ser generados debidos al proyecto de actuación, no siendo necesario de infraestructura colectiva alguna para la gestión de los mismos.

En base a lo anteriormente indicado, se cree debidamente justificado que la actuación no es susceptible de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo en la que se pretende la implantación.

3.6.- Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

La valoración de la incidencia territorial se centra en las determinaciones que supongan una alteración de la estructura del municipio, analizando las repercusiones en las infraestructuras y servicios territoriales y el nivel de exigencia establecido para garantizar la viabilidad de las actuaciones.

El presente Proyecto de Actuación no altera el modelo de ciudad ni de asentamientos establecido, no tiene afección alguna en la estructura territorial ya que se trata de una actuación puntual en una parcela de suelo rústico en zona próxima al núcleo urbano y que además no tiene carácter residencial, sino que sirve de refuerzo y apoyatura a las infraestructuras viarias, consolidando el sistema existente.

Se puede concluir que no existe incidencia territorial, ya que no se introduce cambio alguno en la ordenación del territorio y la incidencia en este es despreciable.

En relación a la incidencia paisajística cabe entender que una determinada actuación en el territorio puede desencadenar una transformación del paisaje alterando de manera directa a sus principales componentes.



Fundamentalmente al modificarse los contenidos del paisaje, los elementos visuales se verán alterados, por la introducción de nuevos componentes visuales que no aparecían antes en dicha unidad paisajística.

En el caso que nos ocupa la alteración del paisaje es nula por las siguientes circunstancias:

- Se trata de un suelo rústico transformado, constituye una unidad de paisaje con alto grado de intervención humana donde se ha perdido el carácter natural que le es intrínseco por su naturaleza.

- La actuación proyectada lo es sobre parcela que se encontraba ocupada por un invernadero, esto es una parcela que ha sido transformada previamente a la implantación del proyecto de actuación.

- La zona en cuestión carece de valor paisajístico, ya que no existe singularidad alguna que defina su individualidad y que tenga valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual. Esto es:

No existe infraestructura verde del territorio, área o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, que estén calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.

No existen áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.

No existen áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.



Las incidencias ambientales de la actividad pasan por ser analizadas, aunque ambientalmente estas serán objeto del proyecto de actividad correspondiente al tratarse de una actividad calificada por estar incluida o asimilada en el anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión de la Calidad Ambiental:

Categoría 61 Almacenes al por mayor de plaguicidas de superficie construida total mayor a 300 m²

Categoría 93 Lavado de vehículos a motor, siempre que la superficie construida sea superior a 300 m²

Categoría 102 Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles

- Ruidos y Vibraciones

Este establecimiento requiere para el desarrollo de su actividad maquinaria generadora de ruido cuyo nivel es inferior a 85 dBA.

El solar donde se ubica el establecimiento no tiene viviendas colindantes por lo que no se le exige un asilamiento a ruido aéreo mínimo respecto a los recintos colindantes ni respecto al ambiente exterior a través de las fachadas.

Por análoga razón al no tener viviendas colindantes no se le exige aislamiento a ruido de impacto.

Los focos de contaminación acústica de la actividad son:

- Surtidores de Combustible.
- Vehículos que utilizan los servicios
- Personal que trabaja en el conjunto de las instalaciones

Los niveles de ruido que producen los focos de contaminación son:

- Surtidor de Combustible.....61 dBA
- Personas conversando 45 dBA

Para minorar y atenuar los posibles impactos ambientales se adoptan medidas correctoras en el recinto emisor de contaminación acústica mediante aislamiento pasivo.

Todas las fachadas que delimitadoras del exterior verificarán un asilamiento normalizado mínimo de 40dBA, y cumplirán los niveles máximos de emisión al exterior en horario de funcionamiento de la actividad de 55 dBA.



Como medidas correctoras se emplearán elementos antivibratorios en los distintos elementos de la instalación.

Todo elemento con órgano móvil se mantendrá en perfecto estado de conservación, en lo que se refiere a su equilibrio estático y dinámico, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes.

El anclaje de toda máquina se realizará mediante bancadas antivibratorias y amortiguadores elásticos.

Las máquinas de arranque violento las que trabajen por golpes, choques bruscos y las dotadas con órganos con movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de ruidos y vibraciones generados en tales máquinas. Las bridas y los soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Los cerramientos exteriores garantizarán el aislamiento acústico exigido por reglamentación de calidad del aire.

El aislamiento en techo ya que este se prevé ejecutar con forjado de placas prefabricadas que incluyen capa de compresión de hormigón armado de 5 cm. de espesor, con canto total de 25 cm., proporcionará un aislamiento acústico aéreo de 54 dBA, siendo su masa unitaria de 350 Kg/m².

Las fachadas constituidas por bloque termoarcilla de 20 cm. de espesor, proporcionan un aislamiento a ruido aéreo de 57 dBA, siendo su masa unitaria 540 Kg/m².

Todo esto se ajusta a los niveles establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 6/2012 de 17 de enero.

- Emisiones a la atmosfera.

La reglamentación relativa a las emisiones de compuestos orgánicos volátiles para los almacenamientos de productos petrolíferos líquidos, estaciones de servicio, están recogidos en el Real Decreto 2102/1996 de 20 de setiembre, sobre el control de emisiones de compuestos orgánicos volátiles COV, resultantes de almacenamiento y distribución de gasolina desde terminales de estación de servicio.



La presente actuación se atenderá al cumplimiento de lo establecido en el referido Real Decreto, ya que se dispondrá de un sistema de recogida de gases que se conecta a la cisterna de transporte de combustible cuando se recargan los depósitos de gasolina y permite evacuar dichos compuestos volátiles a la cisterna, impidiendo su emisión a la atmósfera.

Además, según Real Decreto 455/2012 de 5 de marzo, por el que se establecen las medidas destinadas a reducir la cantidad de vapores de gasolina emitidos a la atmósfera durante el repostaje de los vehículos de motor en las estaciones de servicio, exige que para suministros superiores a 500 m³/año (gasolina) conocido como fase II, se cierre el circuito de los compuestos orgánicos volátiles COV, y recogiendo los mismos de los depósitos de vehículos que repostan y almacenándolos temporalmente en el depósito de gasolina de la estación de servicio para su posterior recogida por la cisterna, fase I, sistema con que se implementará esta estación de servicio mejorando al ofrecer una mayor garantía la medidas correctoras en relación a las emisiones a la atmósfera.

- Utilización de agua y vertidos líquidos.

La utilización del agua se ha definido en puntos anteriores. Desaguará a través de las canalizaciones correspondientes y previo paso a una fosa séptica y pozo seco estanco que garantiza la hermeticidad con el terreno para evitar contaminación.

La retirada del contenido del pozo estanco se efectuará por empresa homologada.

No existen vertidos líquidos, salvo derrame accidental que será recogido trasladado mediante conducción de fundición útil al separador de grasa su posterior recogida por gestor autorizado.

- Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.

Los residuos generados por esta actividad serán recogidos por empresas registradas y autorizadas para ejercer esta actividad.

El encargado velará para que los residuos no supongan ninguna clase de molestias ni de riesgos.

Se establecerán todas las medidas oportunas de seguimiento y control para velar por la conservación del medio ambiente, evitando que se produzcan



emisiones de cualquier tipo a la atmosfera y por el estado de mantenimiento y almacenamiento de los materiales empleados y de los productos objeto de venta.

3.7.- Viabilidad económico-financiera de la actuación.

Introducción, Evaluación financiera de la inversión

El presente apartado tiene por finalidad establecer la rentabilidad de la inversión en el proyecto. Los parámetros que definen una inversión son tres:

- Pago de la inversión (K), es el número de unidades monetarias que el inversor debe desembolsar para conseguir que el proyecto empiece a funcionar como tal.
- Vida útil de proyecto (n), es el número de años estimados durante los cuales la inversión genera rendimientos.
- Flujo de caja (Ri), resultados de efectuar la diferencia entre cobros y pagos, ya sean estos ordinarios o extraordinarios, en cada uno de los años de la vida del proyecto.

Criterios de rentabilidad

Los parámetros previamente mencionados se aplican a los siguientes métodos de evaluación:

- Valor actual neto (VAN): Indica la ganancia o la rentabilidad neta generada por el proyecto. Se puede describir como la diferencia entre lo que el inversor da a la inversión (K) y lo que la inversión devuelve al inversor (Rj). Cuando un proyecto tiene un V.A.N. mayor que cero, se dice que **para el interés de capital elegido** resulta viable desde el punto de vista financiero. Se calcula mediante la expresión:

$$VAN = -K + \frac{fnc_1}{(1+i)^1} + \frac{fnc_2}{(1+i)^2} + \frac{fnc_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{fnc_n}{(1+i)^n} + \frac{VR}{(1+i)^n}$$

- Relación beneficio/inversión: Mide el cociente entre el VAN y la cifra de inversión (K). Indica la ganancia neta generada por el proyecto por cada unidad monetaria invertida. A mayor Q más interesa la inversión.

$$Q = VAN/K$$

- Plazo de recuperación. Es el número de años que transcurren entre el inicio del proyecto hasta que la suma de los cobros actualizados se hace exactamente igual a la suma de los pagos actualizados. La inversión es más interesante cuanto más reducido sea su plazo de recuperación.



- Tasa interna de rentabilidad (TIR), tipo de interés que haría que el VAN fuera nulo. Para que la inversión sea rentable, este valor debe de ser mayor al tipo de interés del mercado.

$$0 = -\text{Inversion} + \frac{\text{fnc}}{(1+i)} + \frac{\text{fnc}}{(1+i)^2} + \frac{\text{fnc}}{(1+i)^3} + \dots + \frac{\text{fnc}}{(1+i)^n} + \frac{\text{VR}}{(1+i)^n}$$

La TIR, al igual que otros indicadores tiene dos criterios a seguir para

aceptar o rechazar proyectos de inversión:

- Si la TIR es mayor o igual que la Tasa Mínima Atractiva, el proyecto se acepta. ($TIR \geq TMA$).
- Si la TIR es menor que la Tasa Mínima Atractiva, el proyecto se rechaza. ($TIR < TMA$).

Es decir la tasa límite es igual a la tasa de interés efectiva de los préstamos a largo plazo en el mercado de capitales, o bien, la tasa de interés que paga el prestatario por el préstamo requerido para la inversión.

El Valor residual, (VR) se considera cero, ya que dicha inversión provocará gastos de desmantelamiento

Inversión

La inversión estimada necesaria para la puesta en marcha de la actuación es:

CONCEPTO	Precio (€)
Movimiento de Tierras y Trabajos Previos	16.042,79
Saneamiento	18.855,54
Hormigones y forjados	69.308,83
Albañilería	44.571,86
Cubiertas	49.670,38
Estructura Metálica	37.220,18
Revestimientos y Acabados	39.818,75
Cerrajería y Carpintería	24.217,80
Vidrios	13.618,27
Pinturas	14.904,35
Fontanería y Ventilación	14.329,93
Urbanización	40.667,03
Instalación Mecánica (*)	62.979,48
Cableado y Luminarias	35.895,67
Instalación Eléctrica. Redes	15.756,54
Protección contra incendios	14.086,23



Seguridad y Salud	08.248,57
Gestión de residuos	01.544,32
TOTAL EJECUCION MATERIAL	486.838,19

(*) A deducir del presupuesto de Ejecución de Ejecución Material para el pago de la prestación compensatoria en suelo rústico. (Art.33.4. c) Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Ingresos

Cobros ordinarios.

Serán los debidos a la actividad normal de la actuación, es decir, a la venta del producto final. Se considera la venta de toda la producción al precio de mercado.

- Venta de carburante/insumos agrícolas
- Zona de ventas-Lavados de vehículos

Para el desarrollo de la inversión se ha previsto la siguiente financiación:

- Aportación propia: 80 %
- Otra financiación: 20 %

Gastos

Gastos ordinarios.

Son los gastos generados en el funcionamiento previsto.

- Compra carburante/insumos
- Compra suministros (agua, luz y telefonía, etc)
- Personal incluido S. Sociales
- Seguros de Empresa

Se descuenta del beneficio bruto, la parte proporcional de los impuestos (25% beneficio bruto), resultando un beneficio neto inferior al beneficio bruto.

Interés Capital	VAN	VAN/K	TIR
2%	2.296.631,07	6,35	30,82%
3%	2.050.657,30	5,67	
4%	1.832.545,44	5,06	
5%	1.638.742,23	4,53	
6%	1.466.189,09	4,05	
7%	1.312.248,00	3,63	
8%	1.174.640,24	3,25	
9%	1.051.392,01	2,90	
10%	940.792,12	2,60	



15%	531.675,35	1,47
20%	280.573,69	0,77

3.8.- En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

Para la presente actuación extraordinaria no se fija duración mínima para la cualificación urbanística de los terrenos al tener según art. 34 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía un plazo ilimitado, por no verificar ninguno de los supuestos recogidos en el apartado 2 el art. 34 del mencionado Reglamento.

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

CAMPOEJIDO S.C.A. se compromete oficialmente a asumir las obligaciones que contempla el art. 33.4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, concretamente:

1.- Los correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico:

- Conservar y mantener el suelo, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

2.- Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones, al uso del suelo rústico que justifica su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

3.- Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al art. 22.5 de la Ley, que deberá abonar en este caso CAMPOEJIDO S.C.A., en calidad de persona jurídica que promueve esta actuación de carácter extraordinario y disfruta., por tanto, de esta situación de privilegio frente al resto de personas que utilizan el suelo rústico de acuerdo con sus característicos usos ordinarios.

La gestión de esta prestación compensatoria corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de mar.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre,



del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

La cuantía de la prestación compensatoria, como norma general, ascenderá al 10% del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, lo que supone un P.E.M. de Cuatrocientos Veinti Tres Mil Ochocientos Cincuenta y Ocho Euros con Setenta y Un Céntimos. (423.858,71 €)

Esta cuantía general, podrá reducirse en los porcentajes conforme a los criterios que establezca el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en relación con la responsabilidad solidaria y subsidiaria de las prestaciones patrimoniales, y se estará a lo establecido en los artículos 41, 42 y 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de acuerdo con la remisión a esta norma efectuada por el artículo 10 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Las cuantías ingresadas por la prestación compensatoria regulada en su ordenanza específica serán gestionadas por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y se podrán destinar al Patrimonio Municipal.

4.- Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado en el plazo de un año a partir desde la resolución de procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización que será declarada previa audiencia al interesado.



SOLICITA

Que por todo lo expuesto anteriormente y dando debido cumplimiento a toda la normativa reglamentaria en vigor, se considera que el presente documento reúne las condiciones suficientes para que una vez supervisado por el Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar a quien corresponde otorgar su autorización, sirva para el fin solicitado.

Almería, Diciembre de 2.024

LOS INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES



Juan J. Delgado Granados



Manuel García Gálvez

CAMPOEJIDO S.C.A.
CAMPOEJIDO Soc. Coop. Ant.
C.I.F. F-04010625
Las Penas, 9
Tel. 950 26 82 10. Sevilla
04700 El Ejido (Almería)

Cristóbal Martín Romera



PLANOS

1.- SITUACION

2.1.- PARCELA OBJETO DE LA ACTUACION

2.2.- PARCELA OBJETO DE LA ACTUACION (PGOU)

3.1.- TOPOGRAFICO

3.2.- REFERENCIA UTM TOPOGRAFICO

4.- IMPLANTACION GENERAL/USOS

5.1- NAVE SUMINISTROS AGRICOLAS. COTAS/SUPERFICIES

5.2.- TIENDA Y MARQUESINA (AREA DE SERVICIO, COTAS/SUPERFICIES)

5.3.- LAVADEROS/ASPIRADORES.COTAS Y SUPERFICIES

6.- SEPARACION DE EDIFICACIONES A LINDEROS

7.- TIPOLOGIA DE VALLADOS

8.- AFECCION DE LA CTRA. A-1051

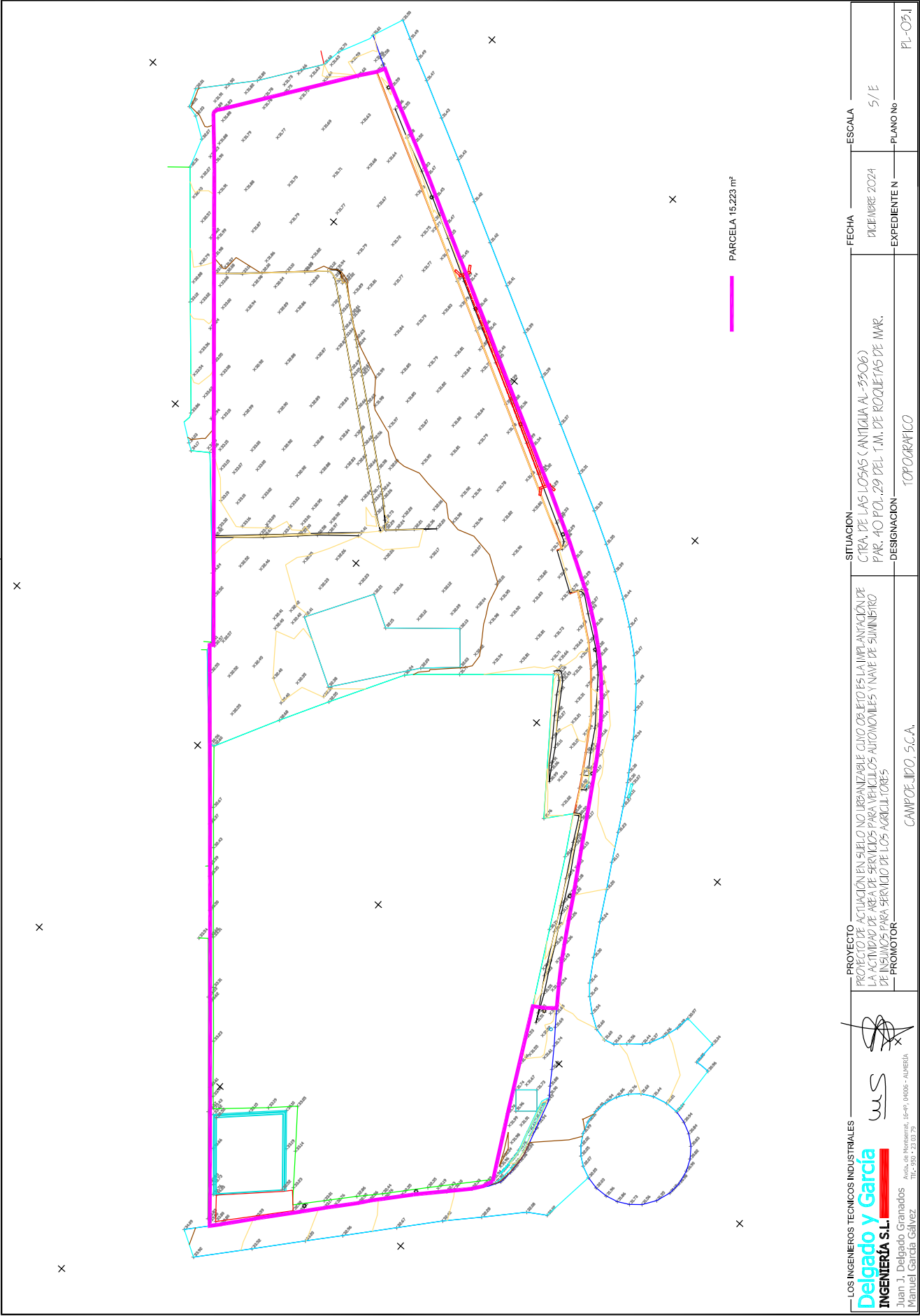
9.- PLANO RADIO 200 MTS. REFLEJADO AL PLANO DEL CATASTRO, INDICANDO LAS REFERENCIAS CATASTRALES

10.- ALZADOS

11.- SECCIONES

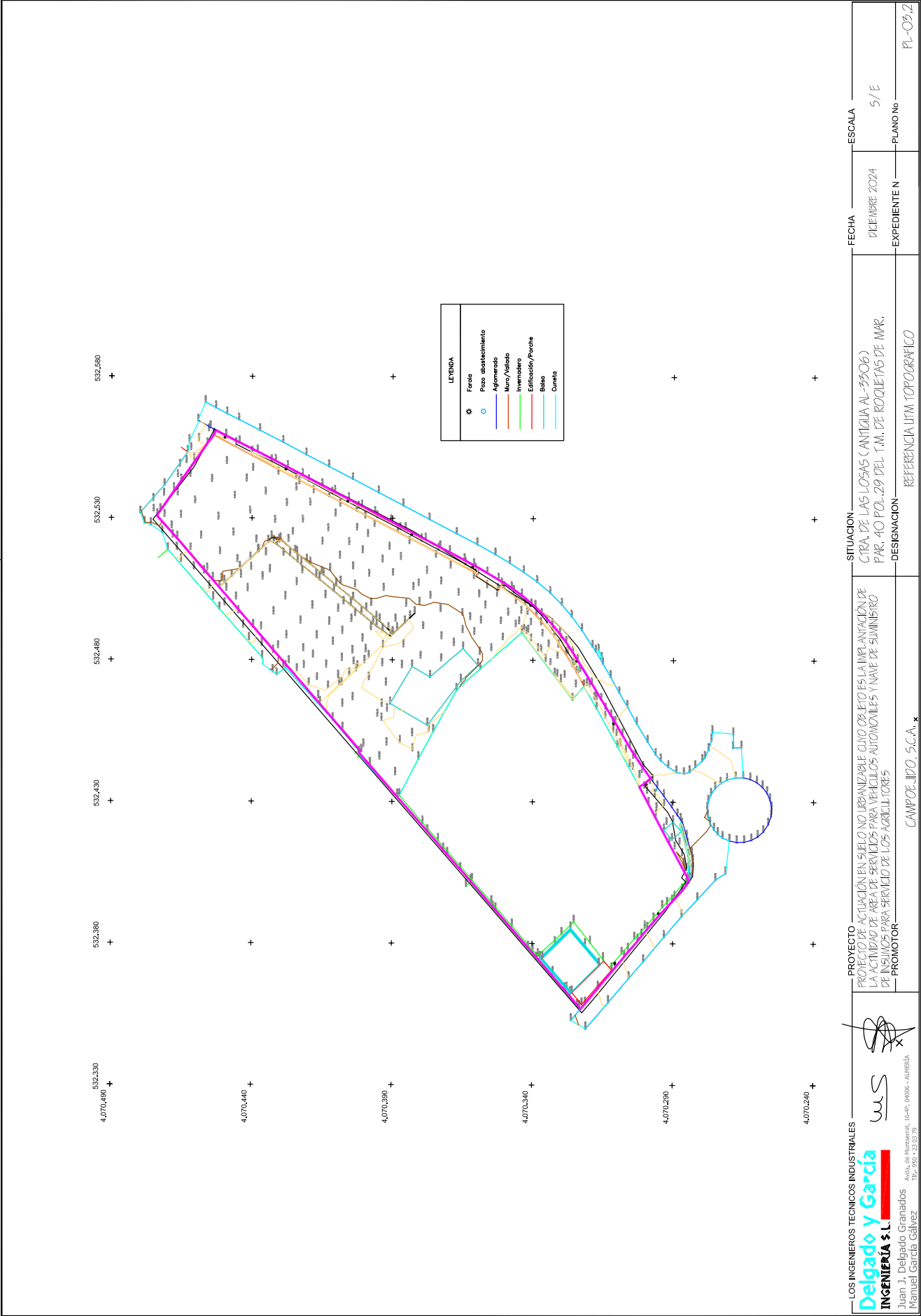






LOS INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES Delgado y García INGENIERÍA S.L. Juan J. Delgado Granados Manuel García Gálvez Avda. de Méndez, 16-P. 04006 - ALMERÍA Tf: +34 958 23 03 79		PROYECTO PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE CUYO OBJETO ES LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE ÁREA DE SERVICIOS PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES Y NAVE DE SUMINISTRO DE INSUMOS PARA SERVIDOR DE LOS AGRICULTORES PROMOTOR CAMPOE.I.D.O. S.C.A.	SITUACIÓN CTRA. DE LAS LOSAS (ANTIGUA AL-3306) PAR. 40 POL.29 DEL T.M. DE ROQUETAS DE MAR. DESIGNACIÓN TOPOGRAFICO	FECHA DICIEMBRE 2024 EXPEDIENTE N	ESCALA S/E PLANO No	PL-03-I

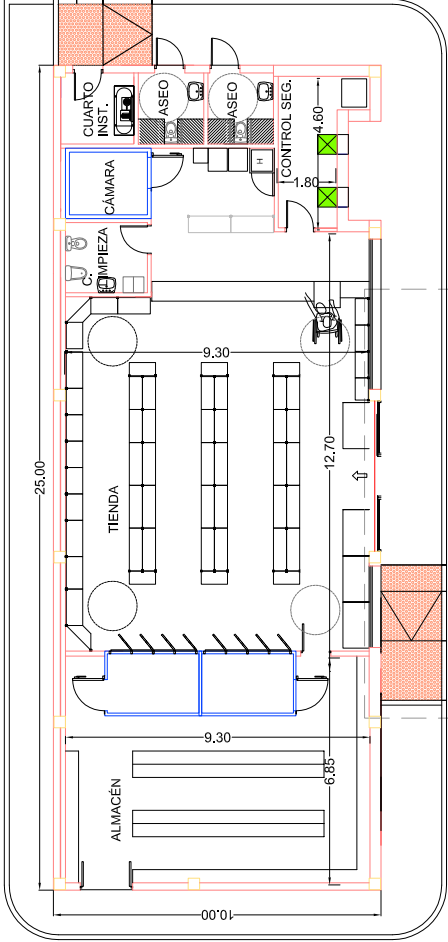




LOS INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES
--

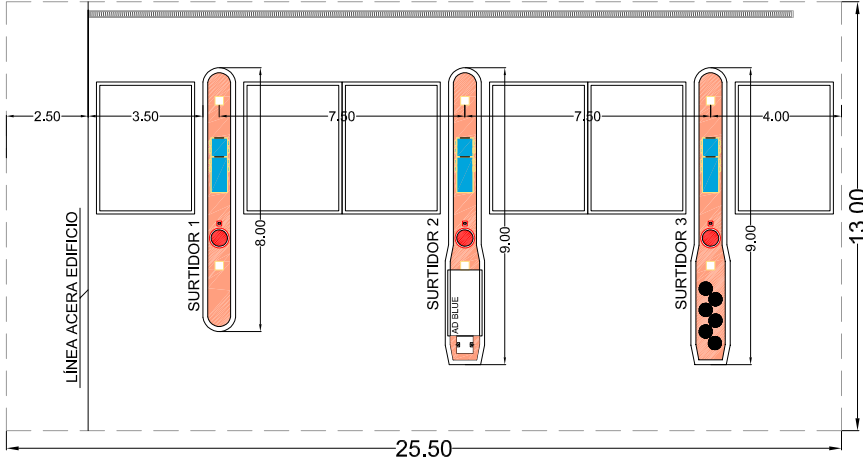




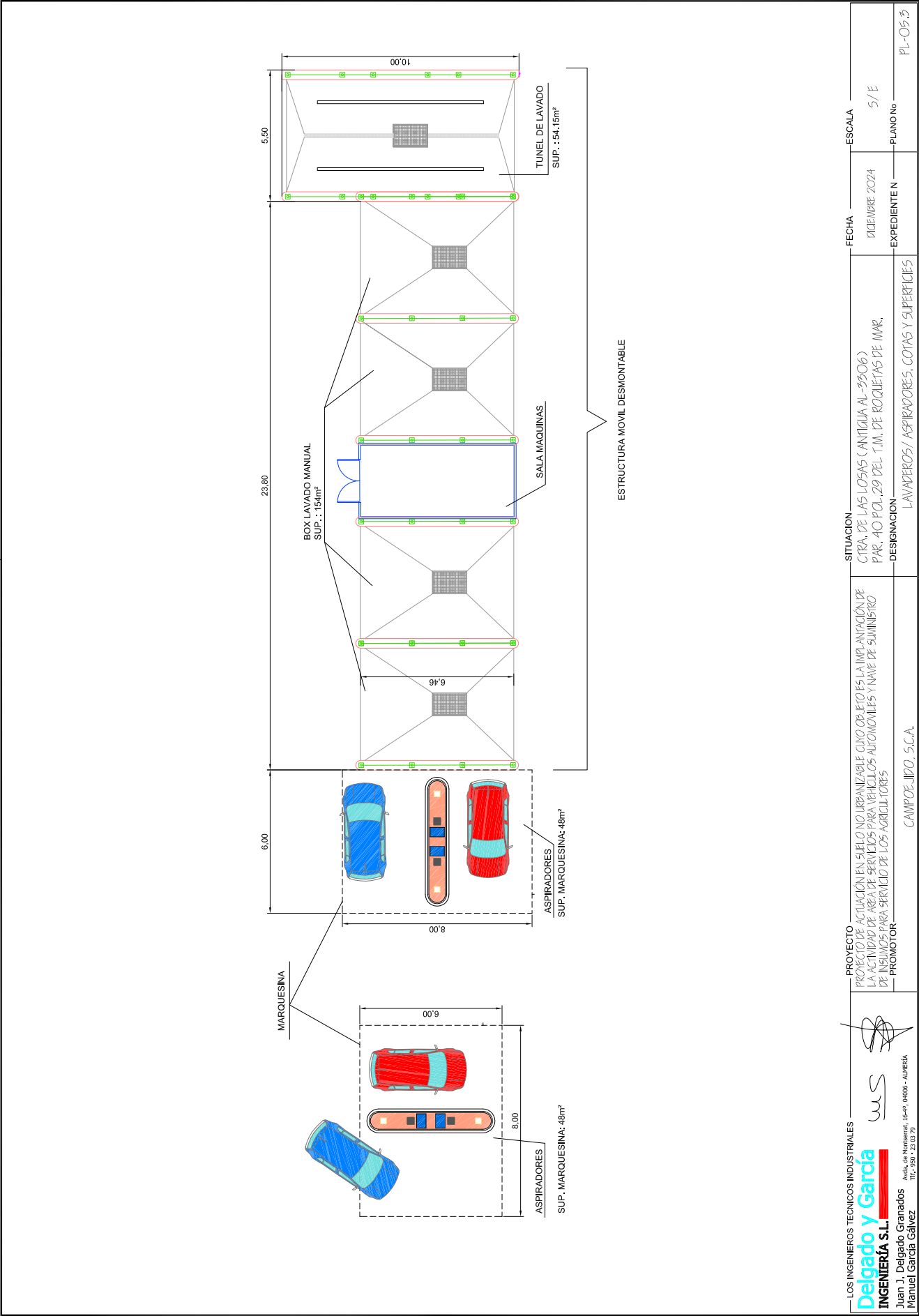


EDIFICIO, SUPERFICIE: 250 m²
MARQUESINA EESS, SUPERFICIE: 331.50 m²

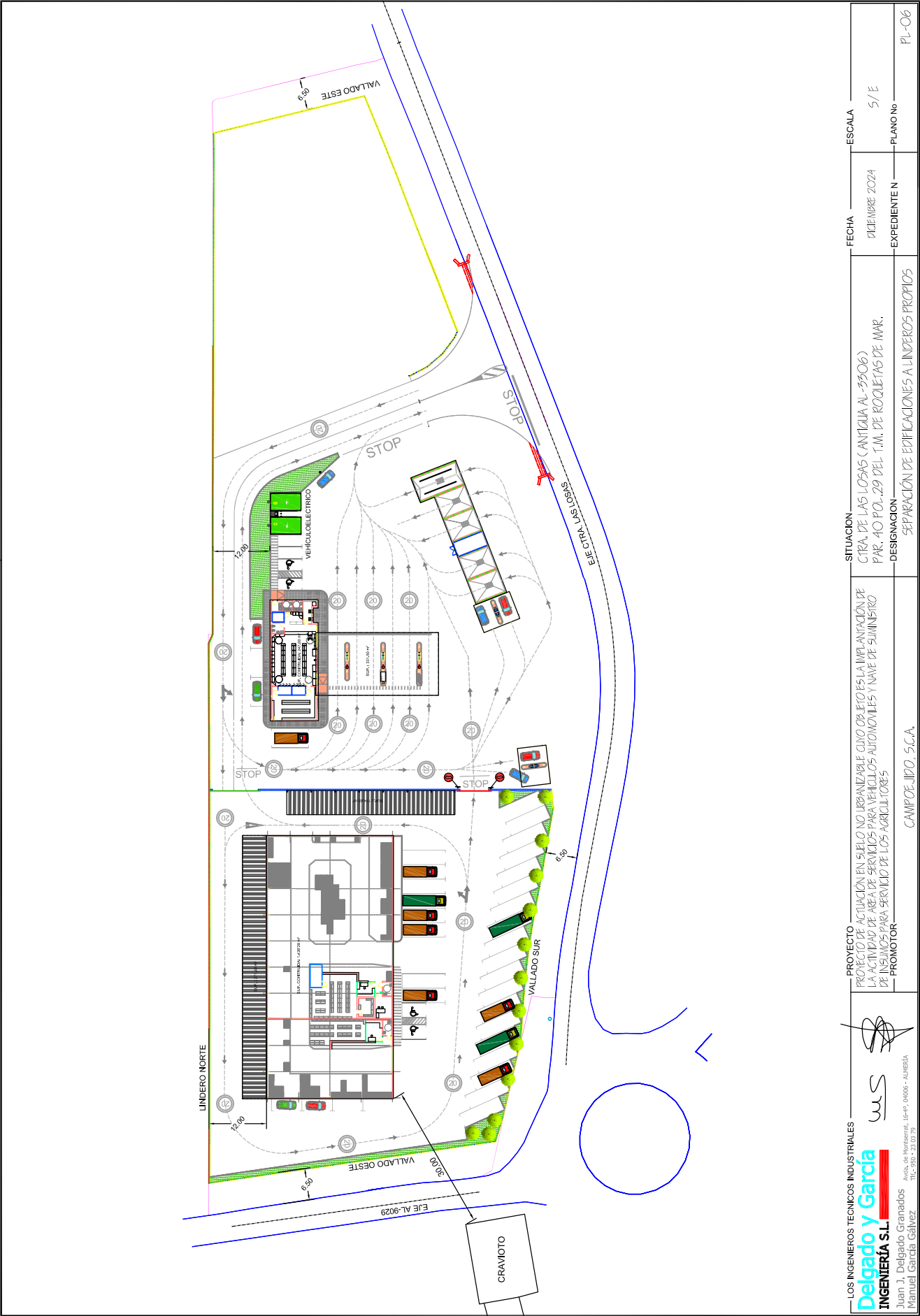
MARQUESINA EESS



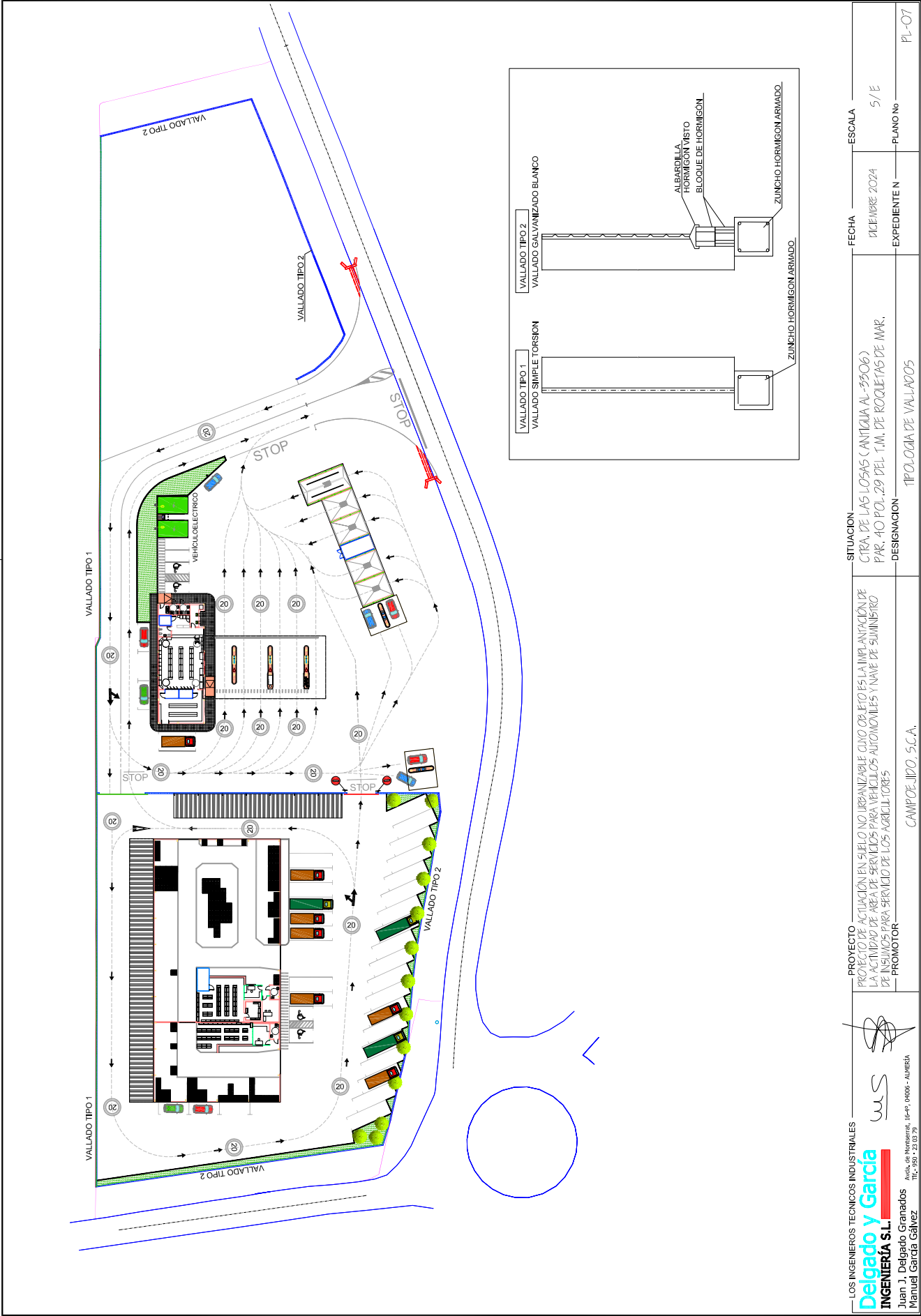
LOS INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES		SITUACION		FECHA	ESCALA
WS Delgado y García INGENIERÍA S.L. Avda. de Montpellier, 16-18, 04006 - ALMERIA Tlf: 950 - 23 03 79 Juan J. Delgado Granados Manuel García Gálvez		PROYECTO PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE CUYO OBJETO ES LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE AREA DE SERVICIOS PARA VEHICULOS AUTOMOVILES Y NAVE DE SUMINISTRO DE INSUMOS PARA SERVICIO DE LOS AGRICULTORES		DICIEMBRE 2024	1:150
PROMOTOR CAMPOEJIDO, S.C.A.		DISEÑACION TIENDA Y MARQUESINA (AREA DE SERVICIO , COTAS/ SUPLT)		EXPEDIENTE N	PLANO No
					PL-05.2



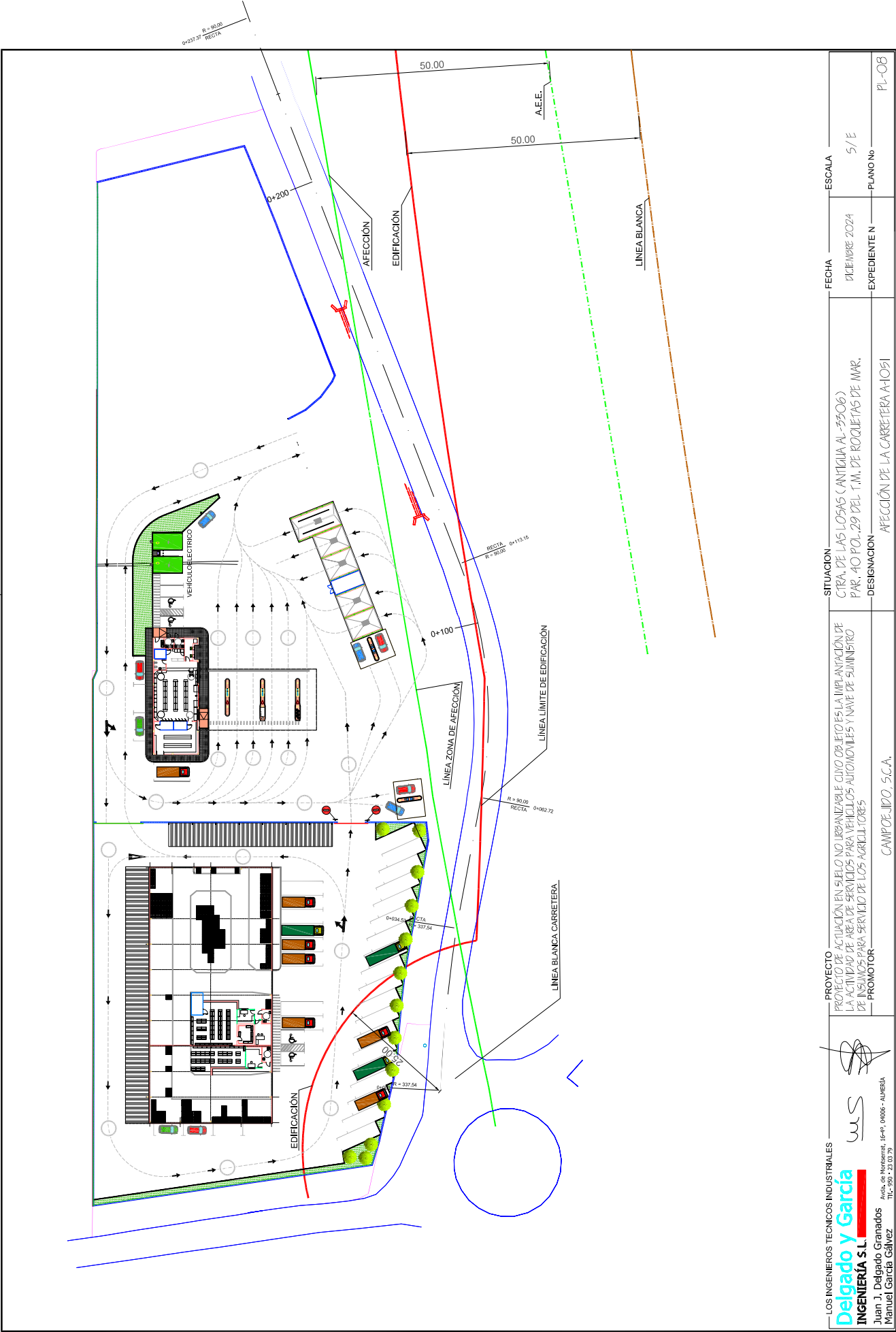
LOS INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES Delgado y García INGENIERÍA S.L. Juan J. Delgado Granados Manuel García Gálvez Avda. de Melilla, 16-1º, 04006 - ALMERÍA Tf: +34 951 23 07 79	PROYECTO PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE CUYO OBJETO ES LA IMPANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE AREA DE SERVICIOS PARA VEHICULOS AUTOMOVILES Y NAVE DE SUMINISTRO DE INSUMOS PARA SERVIDO DE LOS AGRICULTORES PROMOTOR CAMPOE.I.D.O. S.C.A.	SITUACION CTRA. DE LAS LOSAS (ANTIGUA AL-3306) PAR. 40 POL. 29 DEL T.M. DE ROQUETAS DE MAR. DESIGNACION LAVADEROS / ASPIRADORES, COTAS Y SUPERFICIES	FECHA DICIEMBRE 2024 EXPEDIENTE N	ESCALA 5 / E PLANO No PL-0533



LOS INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES Delgado y Garcia INGENIERIA S.L. Avda. de Melilla, 16-P. 04006 - ALMERIA Tlf: 950 - 23 02 79 Manuel García Gálvez		PROYECTO PROYECTO DE ACTUACION EN SUELO URBANIZABLE CUYO OBJETO ES LA IMPLANTACION DE LA ACTIVIDAD DE AREA DE SERVICIOS PARA VEHICULOS AUTOMOVILES Y NAVE DE SUMINISTRO DE INSUMOS PARA SERVICIO DE LOS AGRICULTORES PROMOTOR CAMPOE.IPO. S.C.A.	SITUACION CTRA. DE LAS LOSAS (ANTIGUA AL-3306) PAR. 40 POL.29 DEL T.M. DE ROQUETAS DE MAR. DESIGNACION SEPARACIÓN DE EDIFICACIONES A LINDEROS PROPIOS	FECHA DICIEMBRE 2024 EXPEDIENTE N	ESCALA 5/E PLANO N



LOS INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES Delgado y García INGENIERÍA S.L. Juan J. Delgado Granados Manuel García Gálvez	PROYECTO PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE CUYO OBJETO ES LA IMPANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE AREA DE SERVICIOS PARA VEHICULOS AUTOMOVILES Y NAVE DE SUMINISTRO DE INSUMOS PARA SERVICIO DE LOS AGRICULTORES PROMOTOR CAMPOE.I.D.O. S.C.A.	SITUACION CTRA. DE LAS LOSAS (ANTIGUA AL-3306) PAR. 40 POL.29 DEL T.M. DE ROQUETAS DE MAR. DESIGNACION TIPOLOGIA DE VALLADOS	FECHA DICIEMBRE 2024 EXPEDIENTE N	ESCALA 5/E PLANO No	PL-07



LOS INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES
Delgado y García
INGENIERÍA S.L.
Juan J. Delgado Granados
Manuel García Gálvez
Avda. de Melilla, 16-1º, 04006 - ALMERÍA
Tf: +34 958 23 02 79

PROYECTO DE ACTUACIÓN EN EL O NO URBANIZABLE CUYO OBJETO ES LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE ÁREA DE SERVICIOS PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES Y NAVE DE SUMINISTRO DE INSUMOS PARA SERVICIO DE LOS AEROLÍNEAS
PROMOTOR

CAMPOE IDO, S.C.A.

SITUACIÓN

CTRA. DE LAS LOSAS (ANTIGUA AL-3306)
PAR. 40 POL.29 DEL T.M. DE ROQUETAS DE MAR.

DESIGNACIÓN

AFECCIÓN DE LA CARRETERA A-H051

FECHA

DICIEMBRE 2024

ESCALA

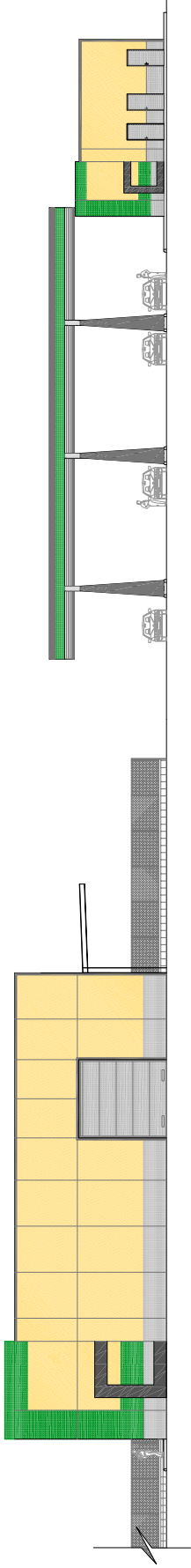
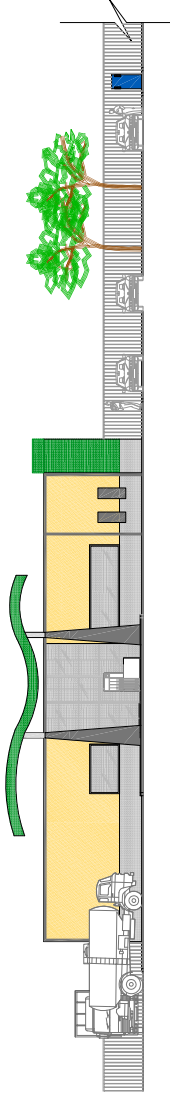
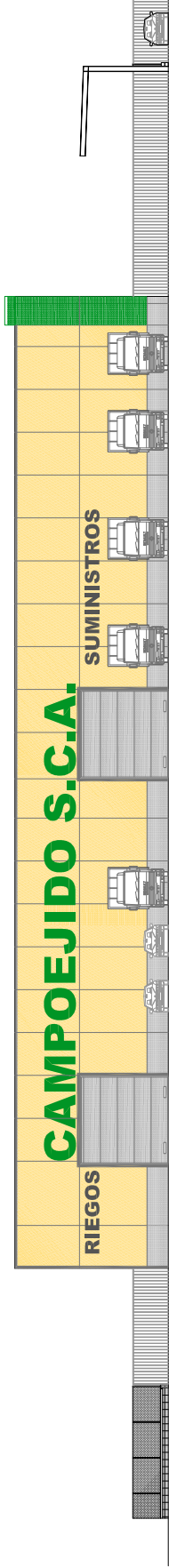
S/E

EXPEDIENTE N

PLANO N

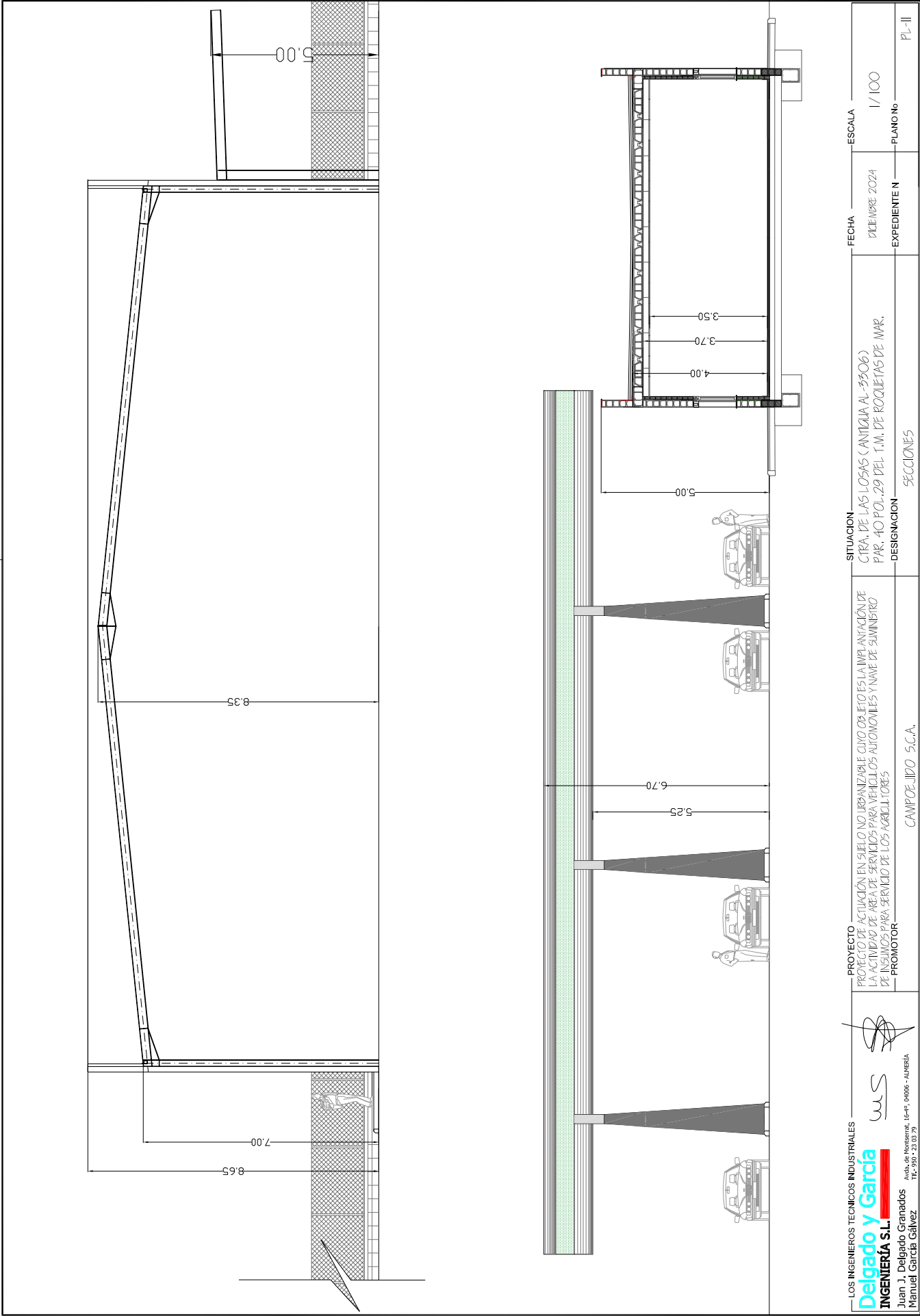
PL-08





LOS INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES Delgado y García INGENIERÍA S.L. Juan J. Delgado Granados Arq. de Ingeniería, 16-4º, 04006 - ALMERÍA Tf: +34 958 23 07 79 PROYECTO PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE CUYO OBJETO ES LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE ÁREA DE SERVICIOS PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES Y NAVE DE SUMINISTRO DE MAQUINARIA PARA SERVICIO DE LOS AGRICULTORES PROMOTOR CAMPOEJIDO S.C.A.	SITUACIÓN CTRA. DE LAS LOSAS (ANTIGUA AL-3306) PAR. 40 POL.29 DEL T.M. DE ROQUETAS DE MAR. DESIGNACIÓN ALZADOS	FECHA DICIEMBRE 2024 EXPEDIENTE N	ESCALA S/E PLANO N PL-10





LOS INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES Delgado y García INGENIERÍA S.L. Juan J. Delgado Granados Manuel García Gálvez Avda. de Montpellier, 16-1, 04006 - ALMERÍA Tf. +34 959 23 03 79	 	PROYECTO PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE CUYO OBJETO ES LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE ÁREA DE SERVICIOS PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES Y NAVE DE SUMINISTRO DE INSUMOS PARA SERVICIO DE LOS AGUILLEROS	PROMOTOR CAMPOEJIDO S.C.A.	SITUACIÓN CTRA. DE LAS LOSAS (ANTIGUA AL-3506) PAR. 40 POL. 29 DEL T.M. DE ROQUETAS DE MAR.	FECHA DICIEMBRE 2024 EXPEDIENTE N	ESCALA 1/100 PLANO No