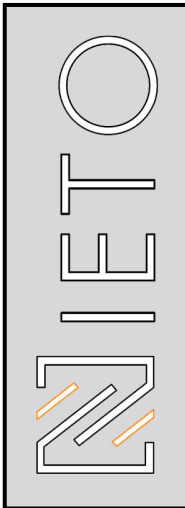


NIETO GARCIA JUAN
ALBERTO - 75723505F

Firmado digitalmente por NIETO
GARCIA JUAN ALBERTO - 75723505F
Fecha: 2024.07.12 13:16:57 +02'00'



CENTRO DE MANIPULADO HORTOFRUTÍCOLA

DIRECCIÓN

Polígono 28. Parcela 60. Los Olivos – Roquetas de Mar. Almería
Ref. Catastral: 04079A028000600000PK

PROMOTOR: HORTAMAR S.C.A.
CIF: F-04.008.470

AUTOR: JUAN ALBERTO NIETO GARCÍA
Arquitecto. Colegiado 0552 del COA de Almería

I.MEMORIA

INDICE

I.MEMORIA

1.-Introducción.

- 1.1 Promotor.
- 1.2 Proyectista.
- 1.3 Antecedentes y finalidad de la instalación.
- 1.4 Objeto del proyecto.

2.- Descripción de la actividad.

- 2.1 Características de los terrenos.
- 2.2 Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- 2.3 Características socioeconómicas de la actividad.
- 2.4 Características de la instalación.
- 2.5 Plazo de inicio y terminación de las obras.

3.- Régimen urbanístico de aplicación.

- 3.1 Planeamiento urbanístico.
- 3.2 Clasificación y Calificación de los terrenos.

4.- Justificación y fundamentación.

- 4.1 Utilidad pública o interés social.
- 4.2 Procedencia o necesidad de implantación en suelo No Urbanizable.
- 4.3 Compatibilidad con el régimen urbanístico e incidencia urbanística, territorial y ambiental.
- 4.4 Inducción de la formación de nuevos asentamientos.

5.- Obligaciones asumidas por el promotor.

- 5.1 Cumplimiento de deberes legales.
- 5.2 Pago de prestación compensatoria y constitución de garantía.
- 5.3 Solicitud de licencia.

6.- Conclusión

7.-Anexos

- 7.1 Documentación fotográfica.
- 7.2 Identificación catastral de las parcelas.
- 7.3 Certificación Urbanística.
- 7.4 Certificación registral de dominio.
- 7.5 Viabilidad económica- financiera de la actuación.
- 7.6 Plazo de cualificación urbanística de los terrenos.

II. PLANOS

01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

02- EMPLAZAMIENTO EN PARCELA.

03.1- MOBILIARIO Y SUPERFICIES. PLANTA GENERAL.

03.2- MOBILIARIO Y SUPERFICIES. PLANTA OFICINAS.

04- ALZADOS Y SECCIÓN

05- EDIFICACIONES COLINDANTES Y LINDEROS

1. INTRODUCCIÓN

1.1.- PROMOTOR

El presente proyecto se redacta por encargo de D. José Miguel López Cara de nacionalidad española, con N.I.F. número 27.529.809-M y que actúa en representación de la mercantil HORTAMAR S.C.A., con domicilio en Carretera de Alicún, km 3. Roquetas de Mar. 04740. Almería y C.I.F. número F-04.008.470.

1.2.- PROYECTISTA

D. Juan Alberto Nieto García, con N.I.F. número 75.723.505-F, Arquitecto Colegiado nº0552 del COA de Almería y con domicilio en Camino del Jardín, 1. Oficina 1. 04117. San Isidro - Níjar (Almería).

1.3.- ANTECEDENTES Y FINALIDAD DE LA INSTALACIÓN

HORTAMAR S.C.A. es una empresa de capital íntegramente española, comercializadora de productos hortofrutícolas, basada principalmente en la producción propia y en el manipulado de productos, tanto en territorio nacional como internacional.

Por medio del presente documento presenta **SOLICITUD DE PROYECTO DE ACTUACIÓN CENTRO DE MANIPULADO DE PRODUCTOS HORTOFRUTÍCOLAS.**

1.4.- OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente proyecto es establecer y justificar todos los parámetros urbanísticos y al mismo tiempo exponer ante los Organismos Competentes que la actividad que nos ocupa, reúne las condiciones y garantías mínimas exigidas por la reglamentación vigente, con el fin de obtener la Autorización Administrativa y la licencia de obras.

La parcela sobre la que se asentará el centro de manipulado se sitúa en el polígono 28 parcela 60 y tiene una superficie de 39.794m² según medición real y según superficie catastral. Recientemente se ha subsanado en la dirección general del catastro esta discrepancia ya que aparecían dos parcelas catastrales.

Este proyecto de actuación sustituye al presentado inicialmente con fecha de registro de entrada del día 19 de febrero de 2024 como subsanación al requerimiento emitido por el ayuntamiento. Se incluye además, pequeñas modificaciones no contempladas en el primer proyecto de actuación.

La actividad tiene tres usos bien diferenciados, encontrándonos una zona destinada a oficinas, una zona de venta de suministros fitosanitarios, y la zona de manipulado.

La zona de manipulado está a su vez dividida en dos, ya que se manipulan productos ecológicos que deben ser separados de los no ecológicos para poder cumplir con los estándares de calidad a los que son sometidos. Esto hace que sea necesario diferenciar tanto la entrada, manipulado y salida de género en dos vías distintas con la intención que no haya cruce de flujos. A su vez, los distintos productos que se manipulan son separados en distintas líneas de manipulado debido a las exigencias de cada tipo de producto.

La zona de venta de suministros irá destinada a la comercialización y venta de productos sanitarios para los socios y agricultores que componen la cooperativa, con el fin de poder facilitar a sus socios un asesoramiento y servicio cercano de este tipo de productos.

Además, también encontramos un edificio destinado a uso de oficinas, el cual será ejecutado adosado a la nave y servirá de apoyo y gestión de la actividad. En este edificio encontramos una zona para la entrada del personal del centro, que contará con vestuarios, aseos y zonas de descanso proporcionales al equipo de trabajo, zonas de oficina y un salón de actos donde se llevarán a cabo las reuniones y presentaciones de los socios que componen la cooperativa.

Sobre la parcela se proyectan zonas de aparcamiento para los vehículos, así como zonas de circulación y maniobra suficiente para la entrada y salida de los camiones que accedan a las instalaciones.

Esta actuación se realiza debido a un aumento de plantilla y a un mayor volumen de producción, por lo que la ampliación de las instalaciones será un punto clave para impulsar la actividad económica y el crecimiento de la agricultura almeriense para poder afrontar la dura competencia actual debido a la incorporación de nuevos mercados que surgen fuera de la provincia de Almería. Con una superficie invernada cada vez mayor en la provincia de Almería, se hace necesario, cada vez más, empresas que apuesten por este sector, y sobre todo dar una mayor importancia a las que sean de origen local como es el caso de SCA Hortamar, que lleva apostando por este sector desde hace más de 40 años.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

2.1.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

2.1.1.-Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

La instalación objeto del presente proyecto se ubicará en la parcela 60 del polígono 28, en el Paraje Los Olivos del Término Municipal de Roquetas de Mar. El acceso a las nuevas instalaciones se efectúa desde el propio camino El Cañuelo (AL-9029) desde la vía de servicio, ya que se ha previsto la ejecución de un acceso con las características y dimensiones suficientes para el correcto funcionamiento sin entorpecer a la misma.

La finca, está compuesta por una única finca registral con código registral único 04024001410497 antes finca de registral N.º: 99708.

La parcela se encuentra delimitada:

- Al norte con la parcela nº33 del polígono 28.
- Al este con la parcela nº 9003 del polígono 28 (Rambla Galeotes o del Pescado Frito).
- Al sur con las parcelas nº 37 y 38 del polígono 28.
- Al oeste con las parcelas nº 34 y 58 del polígono 28 y Carretera AL-9029.

2.1.2.-Descripción de la parcela. Superficie y topografía.

La finca posee una superficie total de 39.794m², presenta una morfología en forma irregular con linderos bien definidos, estando la misma prácticamente nivelada con pendientes suaves hacia el sureste.

La finca tiene uso agrícola encontrándose actualmente en parte edificada. La mayoría de las parcelas colindantes también tienen el mismo uso, morfología y topografía. La finca dispone acceso desde la Carretera AL-9029 y desde un camino por el lindero oeste. No obstante, se ha propuesto la mejora del acceso desde la vía de servicio de la Carretera AL-9029 con el fin de dotarlo de una mejor fluidez y evitar sí colapsos o taponamientos por el encuentro de vehículos en diferente sentido de circulación.

2.1.3.-Entorno físico

El término municipal de Roquetas de Mar se encuentra situado en el cuadrante suroccidental de la provincia de Almería; pertenece a la Comarca Metropolitana de Almería y tiene una extensión territorial de unos 60 km², lo que representa el 0.7 % del total de la superficie de la provincia de Almería; y en él se encuentra el Paraje Los Olivos, donde se proyecta la instalación.

Climatología

En cuanto a la climatología, el municipio se encuentra en el dominio de la zona árida mediterránea, con una temperatura media anual de 17,8 °C. Disfruta de más de 100 días al año de temperatura superiores a los 30°C; siendo muy escasos los días con heladas, que no suelen sobrepasar una semana al año. Casi 3000 horas de sol al año le confieren a la zona un gran estado de bienestar, en cuanto a condiciones ambientales, y, sobre todo, una gran potencialidad para la agricultura, limitada por la gran aridez, pero compensada mediante el riego de aguas de los acuíferos. La precipitación media anual es de 274 mm año, intercalándose años muy secos con otros lluviosos que, de forma irregular, provocan inundaciones. Los meses de otoño son los que registran mayores índices de pluviometría, mientras que el verano es prácticamente seco. La humedad relativa media es del orden del 64,2 %.

Hidrografía

El término municipal de Roquetas de Mar presenta gran diversidad en la jerarquía de cauces, debido a la cantidad de factores bióticos y físicos existentes. La zona donde se ubica la actuación linda con un cauce (Rambla Galeotes o del Pescado Frito), tal y como se puede observar en la figura siguiente, quedando fuera de las áreas definidas como inundables en el término municipal.

2.1.4.- Normativa sectorial y afecciones

La parcela se encuentra lindando en su extremo este con la Rambla Galeotes o del Pescado Frito. Por lo tanto, las actuaciones se ubican dentro de la zona de policía de este cauce público (<100m) y se ha respetado una separación mínima de 5 metros desde el límite de la rambla. Además, se ha previsto el vertido a este cauce público de las aguas pluviales de las cubiertas de la edificación y de la parcela. Se ha solicitado la autorización a Dominio Público Hidráulico para la construcción de obras dentro de su zona de policía y para el vertido de las aguas pluviales.

La parcela se encuentra afectada por la zona de afección de servidumbres de operaciones aeronáuticas del Aeropuerto de Almería, no obstante, el municipio de Roquetas de Mar está exento según la "Resolución del director general de aviación civil por la que se exime de informe de la Dirección General de Aviación Civil a los proyectos de planes de ordenación urbanística y territorial del municipio de Roquetas de Mar", por lo que no se necesita solicitar este informe siempre que no se contemple la instalación de aerogeneradores, construcciones o instalaciones de altura igual o superior a 45 metros sobre el terreno o agua circundante, incluido todos sus elementos o cualquier añadido de los mismos.

2.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Los terrenos donde se ubica la instalación se encuentran en Roquetas de Mar, en una zona agrícola y propiedad de Hortamar SCA (según escritura de agrupación facilitada por el promotor).

En general se trata de un paraje prácticamente nivelado dominado por suelos del Holoceno, siendo los materiales destacables gravas, arenas, arcillas y limos. Aluvial, playas, flechas litorales. La altitud media del paraje se sitúa en unos 10 metros sobre el nivel del mar.

2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

HORTAMAR se constituyó en 1977 y tiene su sede en Roquetas de Mar, es una de las cooperativas agrícolas más antiguas de Almería. Comercializa más de 40 millones de kilogramos de hortalizas anualmente, principalmente pepino y pimiento, además de tomate, berenjena, calabacín, melón y sandía. Hortamar tiene certificados todos sus productos y cumple el protocolo "UNE 155.000-GLOBALGAP" con un control del 100% de las explotaciones pertenecientes a los socios de la empresa. Mantiene el nivel de seguridad mediante la aplicación del sistema HACCP de autocontrol, sistemas que valida periódicamente la Consejería de salud de la Junta de Andalucía. También cumplen con el protocolo "BRC", por exigencia de ciertos mercados concretos, y disponemos de la certificación "TESCO NURTURE CHOICE" así como del protocolo específico "LEAF MARQUE".

La empresa exporta prácticamente la totalidad de su producción a países europeos, tiene presencia en toda Europa, Estados Unidos y Canadá. Cuenta con una media de 400 trabajadores en el manipulado de los productos sumados a los 240 socios en la producción en el campo. Una larga historia presidida por la solidez y la seguridad en todos sus productores. Más de treinta años de éxito y un objetivo para el futuro; seguir ofreciendo un producto de calidad.

De esta manera, con el proyecto de centro de manipulado hortofrutícola mejorarán sus instalaciones y fomentarán su crecimiento por el próspero auge de la agricultura en la zona debido al aumento de jóvenes agricultores y a la internacionalización de sus productos.

2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN.

Las obras comprenderán el acondicionamiento de la finca mediante la explanación para la realización de aparcamientos y la habilitación de zonas de circulación, para el correcto funcionamiento de la actividad. Además, se realizará el vallado perimetral de la finca. Previo a estas actuaciones, será necesario el desmontaje y demolición de los invernaderos y almacenes existentes.

Se proyecta la construcción de un edificio compuesto por varias naves agrupadas, con cubiertas a dos aguas, que albergarán las distintas zonas de uso. Las naves serán de cubierta ligera y cerramiento de panel tipo sándwich o placas de hormigón.

Contará con una superficie construida, incluyendo altillos, de 21.983,60m².

Además, se proyectará un edificio para uso administrativo compuesto de dos plantas sobre rasante y una bajo rasante. Este edificio tendrá una superficie construida total de 1599,75m².

El resto de la parcela irá destinada a zonas de aparcamiento y usos complementarios de la actividad.

Con respecto a las infraestructuras y servicios colectivos, el nuevo centro puede funcionar de manera completamente autónoma sin necesidad de conectarse a los suministros básicos propios del suelo urbano consolidado (abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios), cumpliendo así con las condiciones del art. 24.1 RELISTA para evitar la formación de nuevos asentamientos.

El abastecimiento se resuelve mediante un aljibe con capacidad suficiente que se llenará mediante cubas de agua potable de una empresa autorizada o con los derechos de agua de la Comunidad Comarcal de Regantes Sol y Arena que será tratada mediante un sistema de potabilización. No obstante, existe la posibilidad de conectarse al servicio de abastecimiento público puesto que la red discurre por el frente de la parcela.

El saneamiento se resuelve mediante un depósito estanco con capacidad suficiente. Este depósito será vaciado por una empresa autorizada para la gestión de estos residuos con la periodicidad necesaria. No obstante, al igual que sucede con el abastecimiento la parcela cuenta con posibilidad de conexión con la red de alcantarillado público.

El suministro de electricidad se resuelve mediante un centro de transformación propio, ubicado en la zona norte de la parcela, alimentado desde la red de media tensión debido a la gran potencia eléctrica que demandan las nuevas instalaciones. Además, para mitigar esta gran demanda el centro contará con una instalación fotovoltaica para autoconsumo. En la fachada de la parcela se ubicará el Centro de seccionamiento y protección y medida ya que es necesario que la compañía suministradora pueda acceder a él desde la vía pública.

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

Las obras se iniciarán en cuanto se obtenga la licencia de obras y todos los permisos pertinentes necesarios. Se ejecutará en una única fase y el plazo de ejecución de las obras será de aproximadamente 18 meses.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

3.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Para el presente proyecto son de aplicación las siguientes Normativas Urbanísticas de carácter autonómico, provincial y local:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.
- Innovación (Modificación art. 3.26) del PGOU de Roquetas de Mar.

3.2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el terreno queda clasificado como suelo rústico común.

Conforme al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar vigente, los terrenos quedan catalogados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP-PU (Agrícola bajo abrigo)).

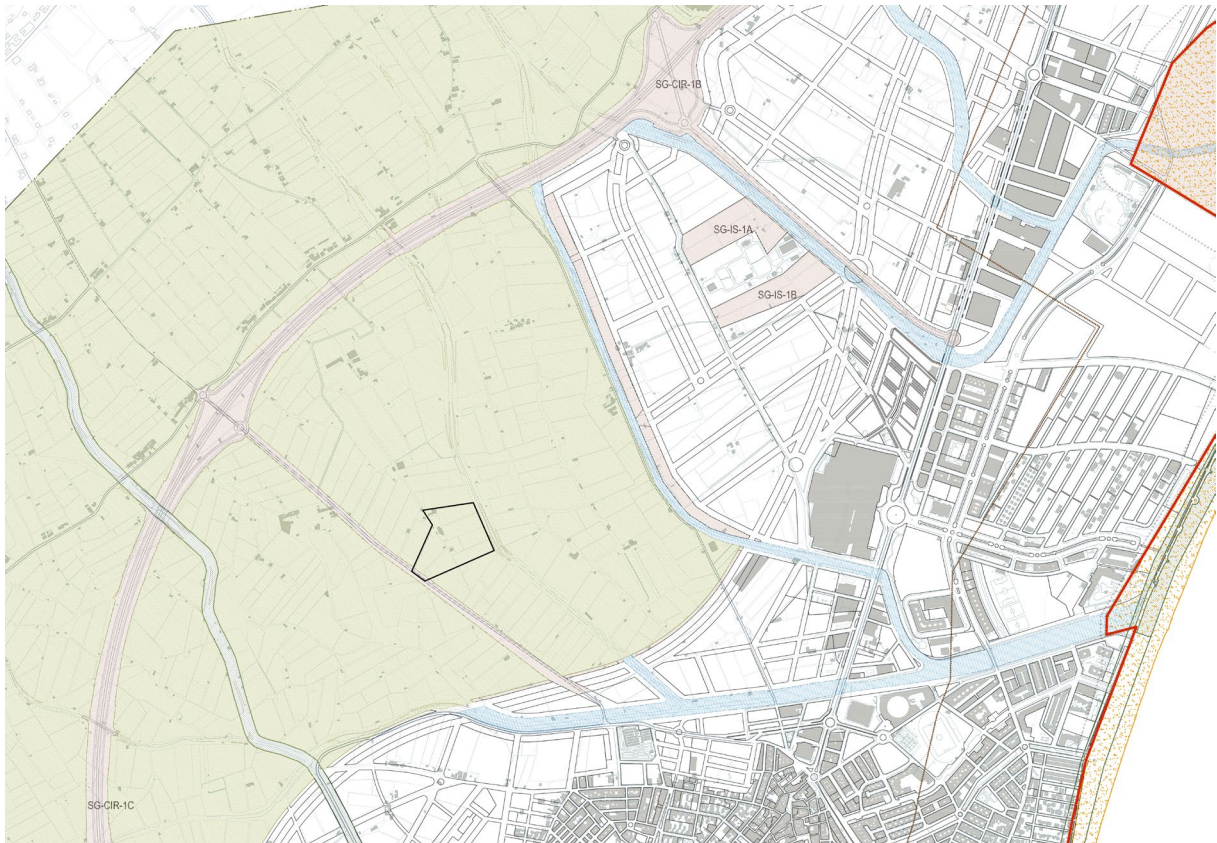


Imagen perteneciente al plano 2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar. Suelo No Urbanizable.

4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

4.1.- UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

La exportación de productos hortofrutícolas en Almería es un negocio que ha dado un extraordinario resultado a la agricultura almeriense, la mayoría de los países de Europa compran en esta provincia en alguna época del año sus hortalizas. El 61% de lo que se produce en Almería se exporta y el resto se comercializa en España. La Unión Europea consume el 55%, lo que supone un total de 1.111.227 toneladas y un 6%, unas 120.000 toneladas van a Países Terceros entre los que se encuentran Estados Unidos, Canadá, Noruega, Suiza y los del Este de Europa.

Dentro de la Unión Europea, Alemania compra cada año en Almería casi 400.000 toneladas de hortalizas, un 36% del total de lo que se destina a la UE; siendo el principal cliente de Almería desde hace muchos años, seguido de Francia con 221.000 toneladas, Holanda con 161.000 y el Reino Unido con 146.000. El resto del 55% que se destina a estos mercados va a otros países de la Unión Europea siendo un 17% o lo que es lo mismo unas 187.000 toneladas.

En cuanto a los productos que exporta Almería a estos destinos cabe destacar el tomate con 300.000 toneladas anuales de venta, seguido del pimiento con 224.000 toneladas y el pepino con 217.000 toneladas. Otros productos que incrementan la factura anual son el calabacín con 105.000 toneladas, sandía 92.000 toneladas, melón con 87.000 toneladas, lechuga 80.000 toneladas y berenjena 47.000 toneladas más. Hay otras 54.000 toneladas más de otros productos que engrosan la cuenta anual de las exportaciones de las frutas y hortalizas de Almería.

El centro de manipulado contribuirá significativamente al Producto Interno Bruto (PIB) del municipio. Al agregar valor a los productos hortofrutícolas mediante su procesamiento y empaquetado, se incrementarán los ingresos de los agricultores locales y de otros actores en la cadena de suministro. Este aumento de ingresos repercutirá positivamente en el consumo y la demanda local, fomentando un círculo virtuoso de crecimiento económico.

También permitirá a los agricultores locales mejorar la calidad de sus productos y cumplir con los estándares internacionales de exportación. Esto abrirá nuevos mercados, tanto nacionales como internacionales, aumentando la competitividad del sector agrícola del municipio. La diversificación de mercados reducirá la dependencia de mercados locales volátiles y protegerá a los productores de fluctuaciones de precios.

Por lo tanto, se ve necesaria abrir nuevas vías de negocio para obtener un mejor posicionamiento frente a los competidores, que se conseguirá con la inclusión del producto ecológico. La presencia de estos productos en la cesta de la compra españoles aún no es muy elevada. Sin embargo, estos índices de consumo no son un impedimento para las empresas que comercializan, investigan y trabajan en esta línea.

En la actualidad estos productos ya son populares en el mercado europeo gracias a su comercialización como productos ecológicos y de calidad. Tanto en los supermercados como en las fruterías tradicionales resultan ya imprescindibles porque los hábitos de los consumidores se encaminan a una mayor variedad y calidad en los alimentos y deben estar disponibles a lo largo de todo el año.

El objetivo es presentar a los consumidores productos que por su calidad e innovación faciliten el acercamiento a una dieta sana y saludable. La calidad de la materia prima es esencial a la hora de presentar un producto final en las mejores condiciones.

En efecto, la calidad y sanidad de la materia prima es determinante para conseguir un buen producto final, con garantías. HORTAMAR S.C.A. tiene cultivos propios y también concertados con agricultores muy especializados en nuestra gama de productos y desde hace varios años ha impulsado las buenas prácticas agrícolas de acuerdo con los criterios de producción integrada, y en todos los casos existe una supervisión directa de técnicos especializados para que se cumpla la normativa y el respeto por el medio ambiente.

Por otro lado, atraerá a otras empresas e inversores interesados en aprovechar las oportunidades de un sector agrícola dinámico y creciente. Esto fomentará un entorno favorable para la inversión y el emprendimiento, diversificando y robusteciendo la economía local.

La creación del centro de manipulado hortofrutícola implicará la generación de numerosos puestos de trabajo directos e indirectos. Desde empleos en la planta de manipulación hasta oportunidades en transporte, logística, mantenimiento y servicios auxiliares, este proyecto puede absorber mano de obra local, reduciendo el desempleo y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

Como ya se ha descrito anteriormente, se puede constatar que la actividad que se realizará en este centro es básica para la subsistencia económica de los agricultores de la provincia de Almería; así como para el envasado y la distribución de estos productos (básicos en la alimentación humana), es vital para el suministro y la distribución de éstos a los distintos mercados tanto nacionales como comunitarios.

El nuevo centro de manipulado hortofrutícola no solo tiene el potencial de transformar el sector agrícola local, sino que también actuará como un motor de desarrollo económico y social para el municipio. Al generar empleo, impulsar la economía, mejorar la competitividad, desarrollar infraestructuras y promover la sostenibilidad, este proyecto estratégico tiene el potencial de crear efectos positivos y duraderos que beneficiarán a la comunidad en su conjunto.

Por todo ello, justificamos el interés social que dicho proyecto llevará acarreado considerando su carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio y su contribución a la diversificación de la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular.

4.2.- PROCEDENCIA O NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

La necesidad de implantación en este tipo de suelo (Suelo Rústico) se justifica por varias razones:

- Los grandes requerimientos de superficie para el establecimiento de las edificaciones como para el desarrollo de la actividad.
- La parcela posee las dimensiones y ubicación urbanística adecuada para poder desarrollar en ella la actividad de centro de manipulación y comercialización de productos hortofrutícolas.
- Por la inexistencia de parcelas de grandes dimensiones en los Polígonos Industriales de la zona.
- Su excelente posición estratégica, de fácil acceso a la Autovía del Mediterráneo A-7, facilitando tanto el acceso de los vehículos de los empleados como principalmente la entrada y salida de vehículos pesados.
- La proximidad respecto a los principales núcleos urbanos del municipio. Esto hace que esté garantizada la disponibilidad inmediata de multitud de servicios.

Por estos motivos, y salvo mejor parecer del personal técnico de este Ayuntamiento, entendemos que la parcela es adecuada para la actuación a desarrollar.

4.3.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO E INCIDENCIA URBANÍSTICA, TERRITORIAL Y AMBIENTAL.

4.3.1 Compatibilidad con el régimen urbanístico

La parcela queda catalogada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar como Suelo No Urbanizable SNUEP-PU (Agrícola bajo abrigo).

Le es de aplicación la innovación de la modificación del artículo 3.26-Actuaciones posibles en el suelo agrícola: Cultivos Bajo Abrigo del PGOU, concretamente los siguientes apartados:

2.4. Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

Se consideran incluidos el almacenamiento y comercialización de productos fertilizantes químicos y fitosanitarios inocuos, nocivos y tóxicos admitiéndose también, conjuntamente con estos productos, la comercialización y almacenamiento de plásticos, alambres y material de riego agrícola como actividad complementaria de la actividad principal.

Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 2.500 m²
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 50%
- Altura máxima: 7 metros y 1 planta

2.6. Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas.

Se regulan en este apartado las condiciones en las que podrán autorizarse las construcciones destinadas a las actividades de manipulación y comercialización, ya sea de forma conjunta o separada, de los productos agrícolas.

Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m² (o 5.000m² si la superficie construida no supera los 2.250 m²).
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 45%.
- Altura máxima: 9 metros y 2 plantas.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

5. Distancias de lindes: las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 ml, desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 ml, a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.

6. Cercas. En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 ml, en pared ciega, componiéndose el resto de las mismas hasta una altura máxima total de 2,00 ml, de rejas, verjas, malla metálica entrelazada o con preferencia de elementos naturales arbóreos.

9. Los usos edificatorios permitidos que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

Las nuevas instalaciones del centro de manipulado hortofrutícola cuentan con una dotación de aparcamiento interior suficiente y bien planificada para sus trabajadores. La capacidad de aparcamiento ha sido diseñada considerando las necesidades actuales y futuras, cumpliendo con todas las normativas pertinentes y adoptando prácticas sostenibles y seguras. Este enfoque integral asegura que el aparcamiento no solo es adecuado en términos de cantidad, sino también en términos de accesibilidad, seguridad y sostenibilidad, proporcionando una infraestructura robusta que apoya el funcionamiento eficiente del centro y el bienestar de sus empleados.

12. Con carácter previo a la transformación de los terrenos o a la instalación de actividades que pudieran afectar al Dominio Público Hidráulico (DPH), Zonas de Servidumbre y Policía, así como la inundabilidad de cauces:

- Deberá elaborarse un estudio hidrológico e hidráulico con propuesta de delimitación de DPH, Zonas de Servidumbre y Policía, así como de la inundabilidad para aquellas actuaciones próximas a cauces, de tal manera que éstas se ajusten a las limitaciones de uso establecidas en cada caso por la legislación vigente.
- Deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Los daños que se puedan generar por avenida no serán de responsabilidad de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Para transformaciones o instalaciones que impliquen nuevas demandas de agua es preciso realizar un estudio justificativo de los recursos hídricos necesarios y que se acredite la disponibilidad de los mismos mediante título concesional o autorización de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Las instalaciones que produzcan aguas residuales y productos residuales y no estén conectadas a la red municipal de saneamiento, necesitan para su vertido la correspondiente autorización de vertido a DPH de la Administración Hidráulica Andaluza. En los casos de vertidos efectuados a la red de alcantarillado deberán cumplir con las correspondientes ordenanzas municipales de vertido.

Cuando para la gestión de estas aguas residuales se opte por un pozo estanco, éste debe estar gestionado por empresa autorizada, para lo que deberá aportar el certificado de estanqueidad del depósito firmado por técnico competente y factura o contrato de la empresa gestora homologada que se va a encargar de su retirada.

Por lo tanto y definido lo anterior, se considera un uso ordinario susceptible de autorización al tratarse de un centro de manipulado y comercialización de productos agrícolas, y edificio destinado a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios. **Se plantea el presente Proyecto de Actuación para justificar los parámetros urbanísticos de la instalación que se propone.**

Condiciones de Edificación

	EDIFICIOS DESTINADOS A COMERCIALIZACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS FERTILIZANTES Y FITOSANITARIOS	CENTROS DE MANIPULACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS	PROYECTO
Parcela mínima (m ²):	2.500m ²	10.000m ²	39.794m ²
Ocupación (m ²):	50%	45%	44,98% (17.901,30m ²)
Altura máxima (m):	7 metros	9 metros	7m (fert. y fitosanitarios) 9m (p. agrícolas y oficinas)
Nº Máximo de plantas:	1 planta	2 plantas	1 planta (fert. y fitosanitarios) 2 planta (p. agrícolas y oficinas)

*** Nota:** Puesto que la modificación del art. 3.26 del PGOU no establece el criterio de medición para la altura máxima. Se ha considerado el siguiente criterio por analogía con la normativa urbanística de otros municipios de la provincia.

La altura máxima se mide en los paramentos de fachada, desde la cota de referencia hasta la cara superior de forjado o a cabeza de pilar en el caso de cubiertas inclinadas que no podrán tener una pendiente superior al 20%. La cota de referencia se tomará desde el nivel del suelo de la planta baja excluyéndose del cómputo la altura correspondiente a los muelles de carga. La altura no computable del muelle de carga será como máximo 1,20 m.

Además, según el artículo 10.24 del PGOU, se permitirán sobre esta altura máxima permitida:

- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.
- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras comunitarias y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del presente PGOU de Roquetas de Mar.

4.3.2 Incidencia urbanística, territorial y ambiental

Paisajísticamente la parcela se asienta en una zona con bajo o medio valor paisajístico. Toda la actuación se desarrolla sobre suelo agrícola. Así mismo dada la ubicación de la finca, se han considerado las siguientes incidencias:

- No incide sobre áreas ZEPA, inventariadas en el T.M. de Roquetas (Parque Natural Punta Entinas-Sabinar, Paraje Natural Sierras de Gádor y Enix), ni a Reservas de la Biosfera.
- La zona no presenta hábitat de interés, no afectando a hábitat inventariados en el Manual de Interpretación del Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente (Morillo Fernández, 2003).
- Tampoco se ven afectados los LIC's (Lugares de Importancia Comunitaria) existentes en el T.M. de Almería (Punta Entinas-Sabinar ES0000048; ni a la Sierras de Gádor y Enix ES6110008)
- No se afectan zonas de intervención arqueológica, ni zonas con restos arqueológicos y a entornos arqueológicos.
- No se afectan vías pecuarias, ni estructuras asociadas a los mismos tales como descansaderos, abrevaderos ni a majadas.
- Así mismo no se ven afectadas por el desarrollo de la actuación experimental especies de flora y fauna protegidas según la normativa ambiental vigente.
- No se incide sobre terrenos de carácter forestal.

En cuanto al procedimiento ambiental de la actividad que se va a llevar a cabo, la actividad será la de **Centro de manipulación y comercialización de frutas y verduras**, que se clasifica como "Centrales hortofrutícolas de más de 300m² de superficie construida total" y **Almacén de venta de suministros** que se clasifica como "Almacén y/o venta de abonos y piensos al por menor con una superficie construida total menor de 750 m²". conforme a la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dicha actividad se encuentra incluida en el Anexo I sobre Categorías de Actuaciones Sometidas a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental e incluidas en el instrumento de prevención ambiental denominado CA (Calificación ambiental).

El centro de manipulado hortofrutícola aplica diversas medidas correctoras para mitigar su impacto ambiental. Estas acciones incluyen la mejora de la calidad del aire, gestión adecuada de residuos, uso eficiente de recursos hídricos y energéticos, conservación de la biodiversidad y control de ruido. Estos esfuerzos no solo cumplen con las normativas ambientales, sino que también promueven la sostenibilidad, mejoran la salud y el bienestar de las personas y fortalecen la relación con la comunidad local.

4.4.- INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Según el artículo 24 de RELISTA, conforme al artículo 20.b de la LISTA, se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismas o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de la clase del suelo. Consideramos las cuatro demandas básicas o necesidades de servicios urbanísticos comunes como; red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, característicos de las áreas urbanas consolidadas.

Con respecto a las infraestructuras y servicios colectivos, el nuevo centro puede funcionar de manera completamente autónoma sin necesidad de conectarse a los suministros básicos propios del suelo urbano consolidado (abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios), cumpliendo así con las condiciones del art. 24.1 RELISTA para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Por otro lado, se ha comprobado que en un radio de 200 metros no existan más de seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o diez edificaciones de cualquier otro uso conforme al artículo 24.2.c.

Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada, como es el caso. La edificación se encuentra aislada con los pertinentes retranqueos según el caso.

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

5.1.- CUMPLIMIENTO DE DEBERES LEGALES.

El promotor del presente proyecto de actuación se compromete a asumir las obligaciones del cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen aplicable a la clase de Suelo No Urbanizable.

5.2.- PAGO DE PRESTACIÓN COMPENSATORIA Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA.

El promotor del presente proyecto de actuación se compromete al pago de prestación compensatoria por implantarse en Suelo Rustico y de constituir la garantía.

5.3.- SOLICITUD DE LICENCIA.

El promotor del presente proyecto de actuación se compromete a solicitar la licencia urbanística municipal en el plazo de un año a partir de la supuesta aprobación del presente Proyecto de Actuación, cumpliendo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

El promotor asumirá las obligaciones correspondientes a los deberes legales que de este tipo de actuaciones se deriven.

6. CONCLUSIÓN

Una vez descrita la actividad y justificadas las obras precisas que la sociedad HORTAMAR S.C.A. plantea ejecutar en la parcela y cumpliendo en todo momento con las normativas en vigor, se considera que el presente documento reúne las condiciones suficientes, para que una vez examinado por los Organismos competentes, sirva para el fin para el que fue solicitado; quedando a la disposición de los mismos para cuantas aclaraciones estimen oportunas.

Almería, julio de 2024



Fdo.: El Arquitecto
Juan Alberto Nieto García
Col. 0552 COA de Almería

Fdo.: José Miguel López Cara
HORTAMAR S.C.A.

7. ANEXOS

7.1.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.



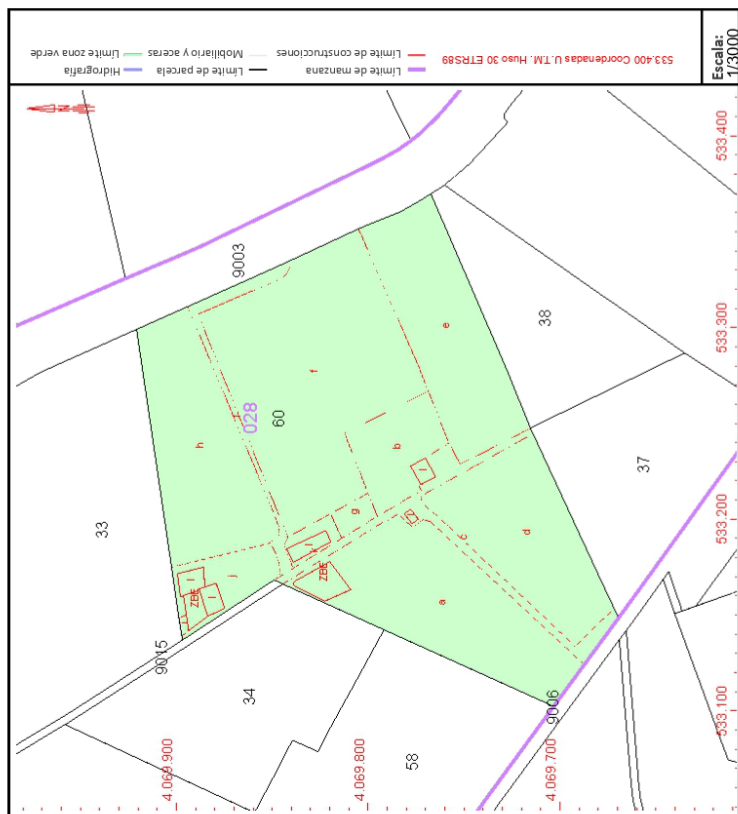
Parcela propuesta

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04079A028000600000PK

PARCELA

Superficie gráfica: 39.794 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"

Lunes , 27 de Mayo de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 28 Parcela 60
C OLIVOS. ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 1.064 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	100/01	26
AGRARIO	100/02	97
AGRARIO	100/03	327
AGRARIO	100/01	137
AGRARIO	100/02	162
AGRARIO	100/03	154
AGRARIO	100/04	161

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/a provechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	04	6.301
b	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	03	1.881
c	I- IMPRODUCTIVO	00	1.582
d	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	04	5.012
e	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	03	5.531
f	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	04	10.254
g	I- IMPRODUCTIVO	00	296
h	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	05	5.688
i	I- IMPRODUCTIVO	00	36
j	I- IMPRODUCTIVO	00	1.071
k	I- IMPRODUCTIVO	00	262
l	I- IMPRODUCTIVO	00	816

7.3.- CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Se aporta justificante de solicitud.



Ayuntamiento de Roquetas de Mar

REGISTRO TELEMÁTICO

JUSTIFICANTE DE ENTRADA EN REGISTRO

A fecha de viernes 16 febrero 10:21:00 CET 2024 se ha efectuado, telemáticamente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta Entidad.

Datos Generales:

Nº Anotación	Fecha y Hora de Entrada	Fecha y Hora de Presentación
2024-6589-E	16/02/2024 10:21	viernes 16 febrero 10:21:00 CET 2024

Interesado/s:

Interesado	Documento	Relación
D/ JUAN ALBERTO NIETO GARCIA	Nif. 75723505F	REPRESENTANTE
Domicilio	C.P.	Municipio (Provincia)
CAMINO DEL JARDÍN Número 1 1 PLANTA 001 Puerta 1	04117	NIJAR (ALMERIA)
Interesado	Documento	Relación
D/ HORTAMAR S.C.A.	Cif. F04008470	TITULAR
Domicilio	C.P.	Municipio (Provincia)
CARRETERA Alicún Kilómetro 3	04740	ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

Asunto:

Asunto	Modalidad
URBANISMO	SOLICITUD DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
Extracto, Explicación	

Destinos de la anotación:

Destino
URBANISMO

Documentos Aportados:

Nombre	Resumen Digital	Código de Verificación	Obl.
resumenSolicitud_5989232680683044394.txt	575FE6EE1ACD26D071313FC1E5746DE677D3E59A	5R89S-Y3UE2-539AK	SI
Sede Solicitud Genérica PDF	1ED8D2BF64F1A7EB10B160C3DD707EE62EDD15CD	EEAJR-53N4A-45BSS	SI
04079A028000350000PS.pdf	E86B439918F7789ACEE21FFD4EE478E7F08B2D52	ELGYE-M6MFG-DE3ZA	NO
04079A028000360000PZ.pdf	D036663C6DA93CF1164472604675C8EFC532A8E8	FNIER-QG6JL-CGFE5	NO
01-SITUACION_Y_EMPLAZAMIENTO.pdf	A58ADE78EB4B147B3ACD9532D17EFC99ED99936D	NEA8L-8AJ84-7SU3E	NO
AUTORIZACION_JA.pdf	DCE7EB97D7F5BEF2F047B1481E4736BB21EB98B	R00TV-HNW01-YEXD1	NO

En Ayuntamiento de Roquetas de Mar a viernes 16 febrero 10:21:00 CET 2024

Se expide el presente recibo gratuito, en conformidad con lo establecido en el artículo 159 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568 / 1.986, de 28 de Noviembre

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto generado en el Portal
Código para validación: Y134U-KSU0J-2490N
Verificación: 1. Una vez de apunte se otorga la validación de la Plataforma Firmado-APM de Ayto. Página: 1/1.
Documento firmado estrictamente desde la Plataforma



7.4.- CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

EDUARDO ENTRALA BUENO

Registrador de la Propiedad de ROQUETAS DE MAR Nº3

CALLE FRAGATA 12, 04740
04740 - ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
Teléfono: 950338863
Fax: 950171254

Correo electrónico: roquetasdemar3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JUAN ALBERTO NIETO GARCIA

con DNI/CIF: 75723505F

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H07FN29Z**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



C. S. V.: 20402428EBDF34A0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD ROQUETAS DE MAR N°3
Calle Fragata 12
Tlf: 950.33.88.63 y Fax: 950.17.12.54
C.P.: 04740 Roquetas de Mar (ALMERIA)

Fecha de Emisión: NUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO
Solicitante: NIETO GARCÍA, JUAN ALBERTO



FINCA DE ROQUETAS DE MAR N°: 99708
IDUFIR: 04024001410497
Coordinación con catastro: No coordinado con catastro

DESCRIPCION DE LA FINCA

RÚSTICA: PARCELA sita en el término municipal de Roquetas de Mar, en la zona regable de **Aguadulce**, zona de interés nacional del Campo de Dalías, que procede del lote 63 y lote 110, del Sector I, con una superficie de **cuatro hectáreas y noventa y seis centiáreas**. Linda: Norte, parcela número 128 de Don Francisco Rodríguez Martínez y parcela número 62 adjudicada a Miguel García López; Este, Rambla que la separa de la parcela número 111 del Sector I de Aguadulce; Sur, finca de Luis Cañadas García y parcela número 91 de Don Miguel Vargas Vargas; y Oeste, Don Juan Jiménez Lirola, parcela número 128 de Don Francisco Rodríguez Martínez, y Carretera de roquetas de Mar a la venta del pescado frito.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

HORTAMAR SCA	F04008470	3408	1603	177
1				
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de agrupación.				

Su derecho deriva de un documento de fecha 11/03/08, autorizado en ALMERÍA, por DON LUIS ENRIQUE LAPIEDRA FRIAS, n° de protocolo 427.

Inscripción: 1ª Tomo: 3.408 Libro: 1.603 Folio: 177 Fecha: 10/04/2008

CARGAS



C. S. V.: 20402428EBDF34A0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL

Cargas por procedencia: AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 3/5992, Asiento de Inscripción 2 con Fecha 22/12/2000, TOMO: 1005, LIBRO: 66, FOLIO: 214, Título COMPRAVENTA Asiento 15 y Diario 37, Notario JOAQUIN RODRIGUEZ RODRIGUEZ, N° de Protocolo 2567/1986, Fecha de Documento 15/10/1986
Hay vigente/s una nota/s de afección fiscal.

Cargas por procedencia: AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 3/5992, Asiento de Nota Marginal 3 con Fecha 08/04/2008, TOMO: 3409, LIBRO: 1604, FOLIO: 169, Título COMPRAVENTA Asiento 321 y Diario 79, Notario DON LUIS ENRIQUE LAPIEDRA FRIAS, N° de Protocolo 426/2008, Fecha de Documento 11/03/2008
AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Alegada exención/no sujeción según autoliquidación, de la que se archiva copia. Roquetas De Mar a 8 de Abril de 2.008.

Cargas por procedencia: AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 3/5998, Asiento de Nota Marginal 7 con Fecha 08/04/2008, TOMO: 3409, LIBRO: 1604, FOLIO: 168, Título COMPRAVENTA Asiento 318 y Diario 79, Notario DON LUIS ENRIQUE LAPIEDRA FRIAS, N° de Protocolo 425/2008, Fecha de Documento 11/03/2008
AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Alegada exención/no sujeción según autoliquidación, de la que se archiva copia. Roquetas De Mar a 8 de Abril de 2.008.

Cargas propias: AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Alegada no sujeción según autoliquidación, de la que se archiva copia. Roquetas De Mar a 10 de Abril de 2.008.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de su emisión, antes de la apertura del diario, y salvo que antes, tras el IDUFIR de la finca, se haya indicado lo contrario, ésta no se encuentra coordinada con el catastro.


C. S. V.: 20402428EEDF34A0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.


C. S. V.: 20402428EBDF34A0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ROQUETAS DE MAR 3 a día nueve de febrero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20402428EBDF34A0

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 20402428EBDF34A0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

7.5 . - VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN.

INVERSIÓN				
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)				
ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE (m2)	VALOR UNITARIO (€/m2)	IMPORTE (€)
NAVE	MANIPULADO	16.014,00	201,60	3.228.422,40
NAVE	ALTILLOS	4.783,95	70,00	334.876,50
NAVE	VENTA FITOSANITARIOS	1185,65	201,60	239.027,04
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	OFICINAS	1599,75	579,60	927.215,10
ACONDICIONAMIENTO PARCELA	URBANIZACIÓN	22060,00	95,76	2.112.465,60
				6.842.006,64

TASAS		
AUTORIZACIÓN PREVIA DE ACT. EXTRAORDINARIA	10% DEL (P.E.M.) PRESTACIÓN COMPENSATORIA	684.200,66
LICENCIA DE OBRAS	TASA 0,25% DEL (P.E.M.)	17.105,02
	ICIO 3,00% DEL (P.E.M.)	205.260,20
FINAL DE OBRA	0,75% DEL (P.E.M.)	51.315,05
LICENCIA DE APERTURA	4€/m². TASA MÁXIMA DE 1,200€	1.200,00
		959.080,93

HONORARIOS TECNICOS	
PROYECTO DE ACTUACION	6.000,00
PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN + ACTIVIDAD	100.000,00
DIRECCION DE OBRA	48.000,00
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	12.500,00
TRAMITACION DE LICENCIAS	1.500,00
PROYECTO ELÉCTRICO MEDIA TENSIÓN	6.600,00
	174.600,00

OTROS GASTOS	
ESTUDIO GEOTÉCNICO	6.801,00
DERECHOS DE ACOMETIDAS	6.000,00
	12.801,00

TOTAL INVERSIÓN	7.988.488,57
------------------------	---------------------

CUADRO DE AMORTIZACIÓN DE UN PRÉSTAMO

Capital inicial:	6.842.007
Tipo de interés nominal:	2,50%
Plazo:	30
Periodicidad:	1

Resultados:

PERIODOS DE PAGO	CUOTA	PAGO DE INTERESES	AMORTIZACIÓN DEL PRINCIPAL	AMORTIZACIÓN ACUMILADA DEL PRINCIPAL	CAPITAL PENDIENTE
0					6.842.007
1	326.895	171.050	155.845	155.845	6.686.162
2	326.895	167.154	159.741	315.586	6.526.421
3	326.895	163.161	163.734	479.320	6.362.687
4	326.895	159.067	167.828	647.148	6.194.859
5	326.895	154.871	172.023	819.171	6.022.835
6	326.895	150.571	176.324	995.495	5.846.511
7	326.895	146.163	180.732	1.176.228	5.665.779
8	326.895	141.644	185.250	1.361.478	5.480.529
9	326.895	137.013	189.882	1.551.360	5.290.647
10	326.895	132.266	194.629	1.745.988	5.096.018
11	326.895	127.400	199.494	1.945.483	4.896.524
12	326.895	122.413	204.482	2.149.965	4.692.042
13	326.895	117.301	209.594	2.359.559	4.482.448
14	326.895	112.061	214.834	2.574.392	4.267.614
15	326.895	106.690	220.205	2.794.597	4.047.410
16	326.895	101.185	225.710	3.020.307	3.821.700
17	326.895	95.542	231.352	3.251.659	3.590.348
18	326.895	89.759	237.136	3.488.795	3.353.211
19	326.895	83.830	243.065	3.731.860	3.110.147
20	326.895	77.754	249.141	3.981.001	2.861.005
21	326.895	71.525	255.370	4.236.371	2.605.636
22	326.895	65.141	261.754	4.498.125	2.343.882
23	326.895	58.597	268.298	4.766.423	2.075.584
24	326.895	51.890	275.005	5.041.428	1.800.578
25	326.895	45.014	281.880	5.323.309	1.518.698
26	326.895	37.967	288.927	5.612.236	1.229.770
27	326.895	30.744	296.151	5.908.387	933.620
28	326.895	23.340	303.554	6.211.941	630.065
29	326.895	15.752	311.143	6.523.085	318.922
30	326.895	7.973	318.922	6.842.007	0

CUENTA DE RESULTADOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS					
VENTAS COMERCIALIZACIÓN	49.017.679,28 €	49.164.732,32 €	49.312.226,51 €	49.460.163,19 €	49.608.543,68 €
VENTA SUMINISTROS	4.606.840,83 €	4.620.661,35 €	4.634.523,34 €	4.648.426,91 €	4.662.372,19 €
TOTAL INGRESOS	53.624.520,11 €	53.785.393,67 €	53.946.749,85 €	54.108.590,10 €	54.270.915,87 €
GASTOS					
COMPRA DE FRUTAS Y HORTALIZAS	32.819.875,00 €	32.901.924,69 €	32.984.179,50 €	33.066.639,95 €	33.149.306,55 €
COMISIONES VENTAS FRUTAS Y HORTALIZAS	2.053.784,46 €	2.058.918,92 €	2.064.066,22 €	2.069.226,38 €	2.074.399,45 €
COMPRA DE SUMINISTROS	4.404.833,93 €	4.415.846,01 €	4.426.885,63 €	4.437.952,84 €	4.449.047,73 €
ENVASES Y EMBALAJES	4.275.666,04 €	4.286.355,21 €	4.297.071,09 €	4.307.813,77 €	4.318.583,31 €
NOMINAS Y SEGUROS SOCIALES	6.473.314,76 €	6.489.498,05 €	6.505.721,79 €	6.521.986,10 €	6.538.291,06 €
TRANSPORTES	1.374.940,71 €	1.378.378,06 €	1.381.824,01 €	1.385.278,57 €	1.388.741,76 €
AMORTIZACIONES	450.000,00 €	451.125,00 €	452.252,81 €	453.383,44 €	454.516,90 €
PUBLICIDAD	207.307,58 €	207.825,85 €	208.345,41 €	208.866,28 €	209.388,44 €
SUMINISTROS (LUZ, GASOIL, TELÉFONO, ETC)	354.000,00 €	354.885,00 €	355.772,21 €	356.661,64 €	357.553,30 €
REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	200.000,00 €	200.500,00 €	201.001,25 €	201.503,75 €	202.007,51 €
TOTAL GASTOS	52.613.722,48 €	52.745.256,79 €	52.877.119,93 €	53.009.312,73 €	53.141.836,01 €
BENEFICIO ECONÓMICO	1.010.797,63 €	1.040.136,88 €	1.069.629,92 €	1.099.277,37 €	1.129.079,86 €

AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
49.757.369,31 €	49.906.641,42 €	50.056.361,35 €	50.206.530,43 €	50.357.150,02 €
4.676.359,30 €	4.690.388,38 €	4.704.459,55 €	4.718.572,93 €	4.732.728,64 €
54.433.728,62 €	54.597.029,80 €	54.760.820,89 €	54.925.103,36 €	55.089.878,67 €
33.232.179,81 €	33.315.260,26 €	33.398.548,41 €	33.482.044,79 €	33.565.749,90 €
2.079.585,45 €	2.084.784,41 €	2.089.996,37 €	2.095.221,36 €	2.100.459,42 €
4.460.170,35 €	4.471.320,77 €	4.482.499,07 €	4.493.705,32 €	4.504.939,58 €
4.329.379,76 €	4.340.203,21 €	4.351.053,72 €	4.361.931,36 €	4.372.836,18 €
6.554.636,79 €	6.571.023,38 €	6.587.450,94 €	6.603.919,57 €	6.620.429,37 €
1.392.213,62 €	1.395.694,15 €	1.399.183,39 €	1.402.681,35 €	1.406.188,05 €
455.653,20 €	456.792,33 €	457.934,31 €	459.079,14 €	460.226,84 €
209.911,91 €	210.436,69 €	210.962,79 €	211.490,19 €	212.018,92 €
358.447,18 €	359.343,30 €	360.241,66 €	361.142,26 €	362.045,12 €
202.512,53 €	203.018,81 €	203.526,36 €	204.035,18 €	204.545,26 €
53.274.690,60 €	53.407.877,33 €	53.541.397,02 €	53.675.250,51 €	53.809.438,64 €
1.159.038,02 €	1.189.152,48 €	1.219.423,87 €	1.249.852,84 €	1.280.440,03 €

AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
50.508.221,47 €	50.659.746,14 €	50.811.725,38 €	50.964.160,55 €	51.117.053,03 €
4.746.926,83 €	4.761.167,61 €	4.775.451,11 €	4.789.777,47 €	4.804.146,80 €
55.255.148,30 €	55.420.913,75 €	55.587.176,49 €	55.753.938,02 €	55.921.199,83 €
33.649.664,27 €	33.733.788,43 €	33.818.122,90 €	33.902.668,21 €	33.987.424,88 €
2.105.710,57 €	2.110.974,84 €	2.116.252,28 €	2.121.542,91 €	2.126.846,77 €
4.516.201,93 €	4.527.492,44 €	4.538.811,17 €	4.550.158,20 €	4.561.533,59 €
4.383.768,27 €	4.394.727,69 €	4.405.714,51 €	4.416.728,80 €	4.427.770,62 €
6.636.980,44 €	6.653.572,89 €	6.670.206,82 €	6.686.882,34 €	6.703.599,55 €
1.409.703,52 €	1.413.227,78 €	1.416.760,85 €	1.420.302,75 €	1.423.853,51 €
461.377,41 €	462.530,85 €	463.687,18 €	464.846,40 €	466.008,51 €
212.548,97 €	213.080,34 €	213.613,04 €	214.147,07 €	214.682,44 €
362.950,23 €	363.857,60 €	364.767,25 €	365.679,17 €	366.593,36 €
205.056,63 €	205.569,27 €	206.083,19 €	206.598,40 €	207.114,90 €
53.943.962,24 €	54.078.822,14 €	54.214.019,20 €	54.349.554,24 €	54.485.428,13 €
1.311.186,07 €	1.342.091,61 €	1.373.157,29 €	1.404.383,77 €	1.435.771,70 €

AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
51.270.404,19 €	51.424.215,40 €	51.578.488,05 €	51.733.223,52 €	51.888.423,19 €
4.818.559,24 €	4.833.014,92 €	4.847.513,96 €	4.862.056,50 €	4.876.642,67 €
56.088.963,43 €	56.257.230,32 €	56.426.002,01 €	56.595.280,02 €	56.765.065,86 €
34.072.393,44 €	34.157.574,43 €	34.242.968,36 €	34.328.575,78 €	34.414.397,22 €
2.132.163,88 €	2.137.494,29 €	2.142.838,03 €	2.148.195,13 €	2.153.565,61 €
4.572.937,43 €	4.584.369,77 €	4.595.830,69 €	4.607.320,27 €	4.618.838,57 €
4.438.840,05 €	4.449.937,15 €	4.461.061,99 €	4.472.214,65 €	4.483.395,18 €
6.720.358,54 €	6.737.159,44 €	6.754.002,34 €	6.770.887,35 €	6.787.814,56 €
1.427.413,14 €	1.430.981,67 €	1.434.559,13 €	1.438.145,53 €	1.441.740,89 €
467.173,54 €	468.341,47 €	469.512,32 €	470.686,10 €	471.862,82 €
215.219,14 €	215.757,19 €	216.296,59 €	216.837,33 €	217.379,42 €
367.509,85 €	368.428,62 €	369.349,69 €	370.273,07 €	371.198,75 €
207.632,68 €	208.151,76 €	208.672,14 €	209.193,82 €	209.716,81 €
54.621.641,70 €	54.758.195,80 €	54.895.091,29 €	55.032.329,02 €	55.169.909,84 €
1.467.321,73 €	1.499.034,52 €	1.530.910,72 €	1.562.951,00 €	1.595.156,01 €

AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
52.044.088,46 €	52.200.220,72 €	52.356.821,38 €	52.513.891,85 €	52.671.433,52 €
4.891.272,60 €	4.905.946,42 €	4.920.664,26 €	4.935.426,25 €	4.950.232,53 €
56.935.361,06 €	57.106.167,14 €	57.277.485,64 €	57.449.318,10 €	57.621.666,05 €
34.500.433,22 €	34.586.684,30 €	34.673.151,01 €	34.759.833,89 €	34.846.733,47 €
2.158.949,53 €	2.164.346,90 €	2.169.757,77 €	2.175.182,16 €	2.180.620,12 €
4.630.385,67 €	4.641.961,63 €	4.653.566,54 €	4.665.200,45 €	4.676.863,45 €
4.494.603,67 €	4.505.840,18 €	4.517.104,78 €	4.528.397,54 €	4.539.718,54 €
6.804.784,10 €	6.821.796,06 €	6.838.850,55 €	6.855.947,68 €	6.873.087,55 €
1.445.345,24 €	1.448.958,60 €	1.452.581,00 €	1.456.212,45 €	1.459.852,98 €
473.042,48 €	474.225,08 €	475.410,65 €	476.599,17 €	477.790,67 €
217.922,87 €	218.467,68 €	219.013,85 €	219.561,38 €	220.110,28 €
372.126,75 €	373.057,07 €	373.989,71 €	374.924,68 €	375.861,99 €
210.241,10 €	210.766,70 €	211.293,62 €	211.821,85 €	212.351,41 €
55.307.834,62 €	55.446.104,21 €	55.584.719,47 €	55.723.681,26 €	55.862.990,47 €
1.627.526,44 €	1.660.062,93 €	1.692.766,18 €	1.725.636,83 €	1.758.675,58 €

AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30
52.829.447,82 €	52.987.936,17 €	53.146.899,98 €	53.306.340,68 €	53.466.259,70 €
4.965.083,23 €	4.979.978,48 €	4.994.918,41 €	5.009.903,17 €	5.024.932,88 €
57.794.531,05 €	57.967.914,64 €	58.141.818,39 €	58.316.243,84 €	58.491.192,57 €
34.933.850,31 €	35.021.184,93 €	35.108.737,89 €	35.196.509,74 €	35.284.501,01 €
2.186.071,67 €	2.191.536,85 €	2.197.015,69 €	2.202.508,23 €	2.208.014,50 €
4.688.555,61 €	4.700.277,00 €	4.712.027,69 €	4.723.807,76 €	4.735.617,28 €
4.551.067,83 €	4.562.445,50 €	4.573.851,62 €	4.585.286,25 €	4.596.749,46 €
6.890.270,27 €	6.907.495,94 €	6.924.764,68 €	6.942.076,59 €	6.959.431,78 €
1.463.502,62 €	1.467.161,37 €	1.470.829,28 €	1.474.506,35 €	1.478.192,62 €
478.985,15 €	480.182,61 €	481.383,07 €	482.586,52 €	483.792,99 €
220.660,56 €	221.212,21 €	221.765,24 €	222.319,65 €	222.875,45 €
376.801,65 €	377.743,65 €	378.688,01 €	379.634,73 €	380.583,82 €
212.882,29 €	213.414,49 €	213.948,03 €	214.482,90 €	215.019,11 €
56.002.647,94 €	56.142.654,56 €	56.283.011,20 €	56.423.718,73 €	56.564.778,03 €
1.791.883,11 €	1.825.260,08 €	1.858.807,19 €	1.892.525,11 €	1.926.414,55 €

7.6.- PLAZO DE CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

Tras el Estudio de Viabilidad Económico- Financiera se prevé la amortización de las instalaciones en un plazo de unos 30 años.

No obstante, conforme al Decreto 550/2022, el plazo de calificación urbanística será ilimitado hasta que la empresa cese su actividad durante más de 5 años seguidos.

Almería, julio de 2024



Fdo.: El Arquitecto
Juan Alberto Nieto García
Col. 0552 COA de Almería

II.PLANOS

- 01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 02- EMPLAZAMIENTO EN PARCELA.
- 03.1- MOBILIARIO Y SUPERFICIES. PLANTA GENERAL.
- 03.2- MOBILIARIO Y SUPERFICIES. PLANTA OFICINAS.
- 04- ALZADOS Y SECCIÓN
- 05- EDIFICACIONES COLINDANTES Y LINDEROS

CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO

SUELO NO URBANIZABLE

SNU ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

SNUEP- PU (Agrícola bajo abrigo)

SNUEP-PT (Paisajístico, Acanitidos de Aguadulce y Sierra Litoral)

SNU ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

SNUEP-LE (Paraje natural, PUNTA-ENTINAS SABINAR)

SNUEP-LE (Zona arqueológica, TURANIANA)

Desafectación de Vías Pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico. Disposición Adicional Segunda. Ley 17/1999

Suelo no urbanizable SNUEP-LE (Vía Pecuaria) en tanto no esté desafectada. Una vez desafectada será SSGG sanitario y de espacio libre.

SNUEP-LE (Vía pecuaria)

SNUEP-LE (Abrevadero en vía pecuaria)

SNUEP-LE (Marítimo-terrestre)

SNUEP-LE (Rambla)

SISTEMAS GENERALES

Sistema general en suelo no urbanizable.

OTROS ELEMENTOS

Línea interior ribera del mar

Línea deslinde público marítimo-terrestre D.P.M.T.

Límite interior servidumbre tránsito

Línea Servidumbre protección

Zona de influencia protección litoral

Límite del término municipal de ROQUETAS DE MAR.

B.I.C.

PROYECTO DE ACTUACIÓN
CENTRO DE MANIPULADO HORTOFRUTICOLA
POLIGONO 28. PARCELA 60. LOS OLIVOS - ROQUETAS DE MAR. ALMERÍA

Julio 2024

NIETO

PLANO

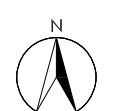
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTO

Firmado:
JUAN ALBERTO NIETO GARCÍA
Colegiado nº: 0552 COA de Almería

PROPIEDAD

HORTAMAR S.C.A.
C.I.F.: F-04.008.470



ESCALA

1/10.000

PLANO Nº

01

COORDENADAS UTM (PARCELA)											
		Y	P	X	Y	P	X	Y	P	X	Y
1	533352.30	4069802.04	11	533141.37	4069889.39	21	533166.04	4069677.52			
2	533351.11	4069804.64	12	533168.04	4069848.66	22	533244.44	4069713.93			
3	533353.64	4069838.17	13	533167.07	4069846.49	23	533241.32	4069715.27			
4	533330.04	4069850.29	14	533166.09	4069844.33	24	533276.75	4069727.03			
5	533310.63	4069893.70	15	533163.88	4069839.42	25	533366.31	4069765.69			
6	533290.70	4069920.39	16	533106.33	4069711.89	26	533369.31	4069766.99			
7	533174.86	4069902.08	17	533102.24	4069703.03	27	533365.65	4069772.79			
8	533148.23	4069898.14	18	533124.02	4069687.06	28	533360.05	4069783.04			
9	533138.95	4069896.76	19	533148.28	4069669.27	29	533352.30	4069802.04			
10	533136.82	4069896.45	20	533153.26	4069671.58						

PROYECTO DE ACTUACIÓN
CENTRO DE MANIPULADO HORTOFRUTICOLA
POLIGONO 28. PARCELA 60. LOS OLIVOS - ROQUETAS DE MAR. ALMERÍA

Julio 2024

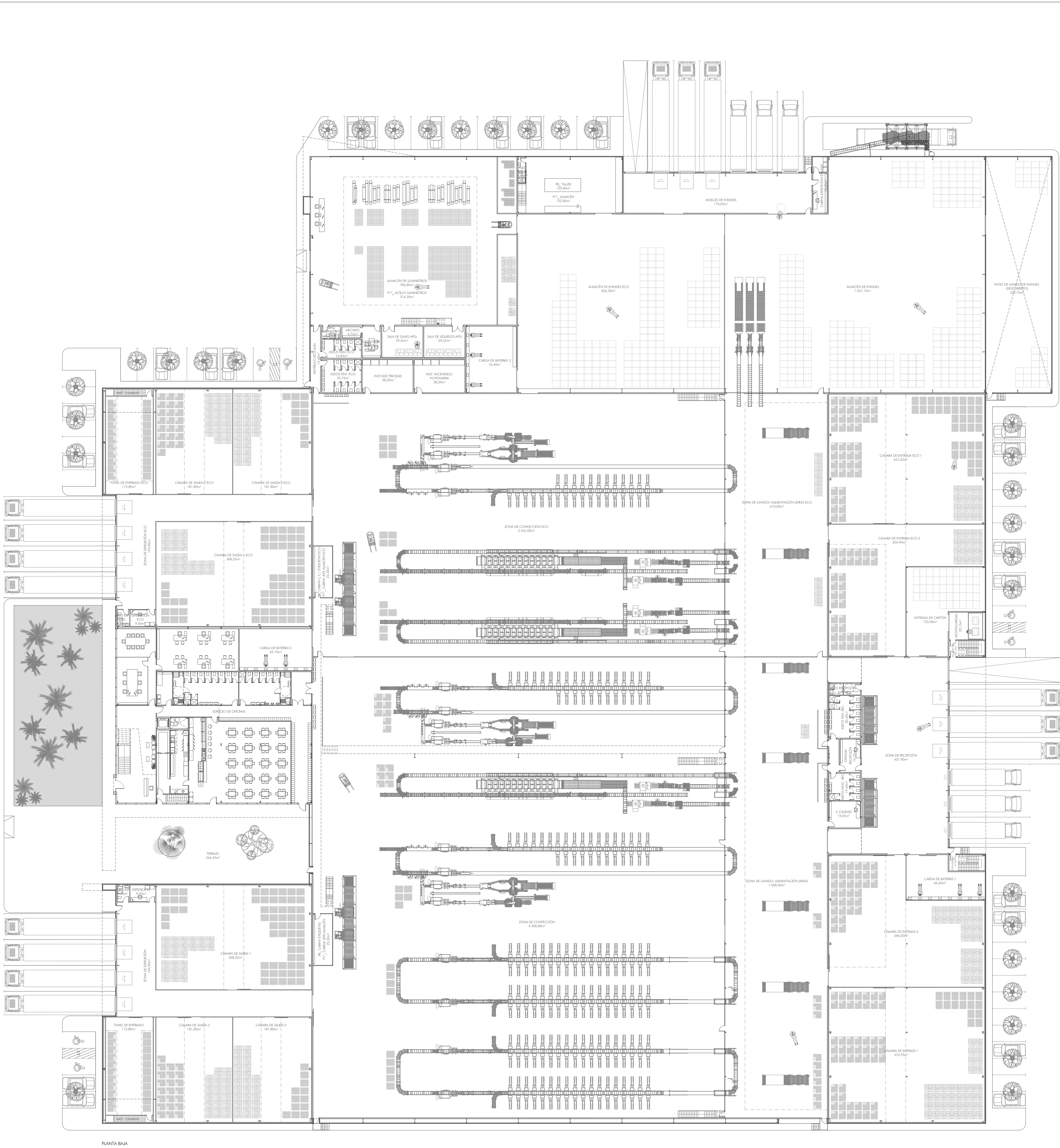
PLANO
EMPLAZAMIENTO EN PARCELA

ARQUITECTO

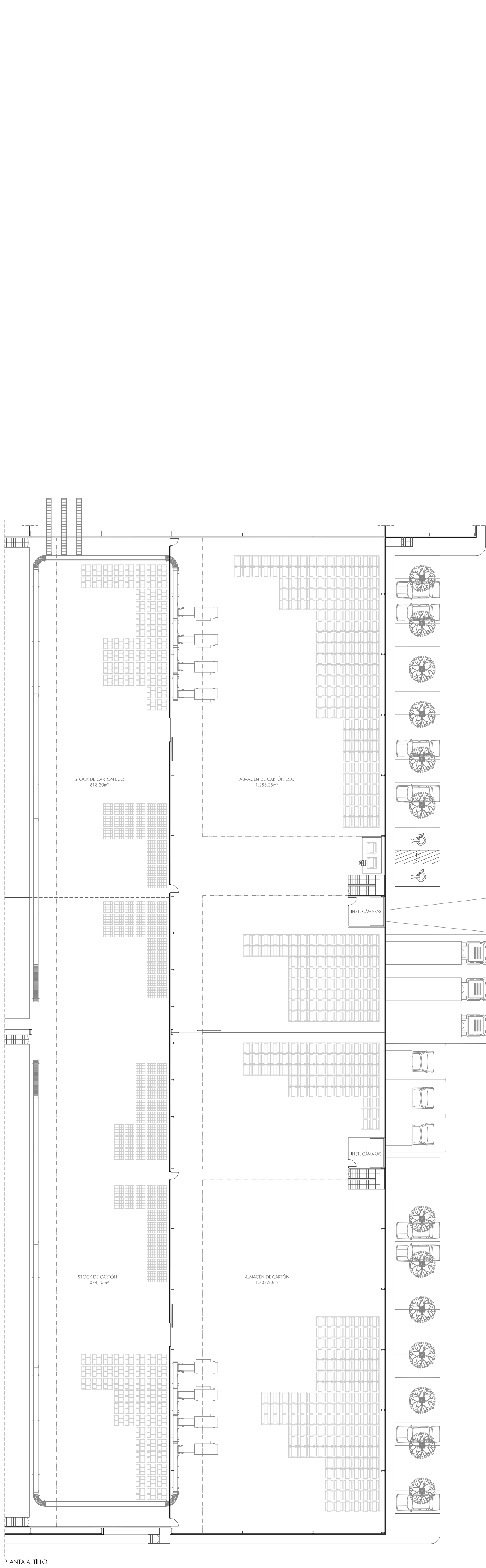
Firmado:
JUAN ALBERTO NIETO GARCÍA
Colegiado nº: 0552 COA de Almería

PROPIEDAD
HORTAMAR S.C.A.
C.I.F.: F-04.008.470

ESCALA
1/500
PLANO Nº
02



PLANTA BAJA



PLANTA ALTILLO

CUADRO DE SUPERFICIES	
EDIFICIO INDUSTRIAL	
ZONA DE RECEPCIÓN	421.90 m²
OPERA RECEPCIÓN	13.35 m²
ASEOS FEMENINOS RECEPCIÓN	30.40 m²
ASEOS MASCULINOS RECEPCIÓN	19.40 m²
ASEO RECEPCIÓN	8.05 m²
CONTROL DE CALIDAD	19.05 m²
CAMARA DE ENTRADA 1	474.40 m²
CAMARA DE ENTRADA 2	384.00 m²
CARGA DE BATERIAS 1	66.60 m²
ESCALERA DE EMERGENCIA 1	13.10 m²
ZONA DE LAVADO/ALIMENTACIÓN LÍNEAS	1.068.60 m²
ALMACEN DE CARTÓN (ALTILLO)	1.303.20 m²
STOCK DE CARTÓN (ALTILLO)	1.074.15 m²
ZONA DE CONFECCIÓN	4.300.80 m²
CABINA DE ETIQUETAS	22.30 m²
CABINA DE JEFE DE ALMACÉN	22.30 m²
CARGA DE BATERIAS 2	69.10 m²
CAMARA DE SAUDA 1	368.25 m²
CAMARA DE SAUDA 2	181.80 m²
CAMARA DE SAUDA 3	181.80 m²
TUNEL DE ENTRADA	112.80 m²
ZONA DE EXPEDICIÓN	194.90 m²
EXPEDICIÓN	9.60 m²
ASEO EXPEDICIÓN	4.60 m²
CAMARA DE ENTRADA ECO 1	457.20 m²
CAMARA DE ENTRADA ECO 2	304.40 m²
ENTRADA DE CARTÓN	122.20 m²
MONTACARGAS	22.15 m²
ESCALERA DE EMERGENCIA 2	13.10 m²
ZONA DE LAVADO/ALIMENTACIÓN LÍNEAS ECO	610.80 m²
ALMACEN DE CARTÓN ECO (ALTILLO)	1.285.25 m²
STOCK DE CARTÓN ECO (ALTILLO)	613.20 m²
ZONA DE CONFECCIÓN ECO	2.455.00 m²
CABINA DE ETIQUETAS ECO	22.30 m²
CABINA DE JEFE DE ALMACÉN ECO	22.30 m²
CAMARA DE SAUDA 1 ECO	368.25 m²
CAMARA DE SAUDA 2 ECO	181.80 m²
CAMARA DE SAUDA 3 ECO	181.80 m²
TUNEL DE ENTRADA ECO	112.80 m²
ZONA DE EXPEDICIÓN ECO	194.90 m²
EXPEDICIÓN ECO	9.60 m²
ASEO EXPEDICIÓN ECO	4.60 m²
ALMACEN DE ENVASES	1.257.10 m²
ALMACEN DE ENVASES ECO	836.30 m²
PATIO DE LAVADO DE ENVASES (No computa superficie)	350.75 m²
MUELES DE ENVASES	170.05 m²
CABINA DE EXPEDICIÓN ENVASES	18.60 m²
TALLER PB	122.80 m²
ALMACEN TALLER (ALTILLO)	122.80 m²
ASEO TALLER	4.50 m²
CARGA DE BATERIAS 3	76.40 m²
ALMACEN DE SUMINISTROS	786.80 m²
ALTILLO DE SUMINISTROS (ALTILLO)	316.30 m²
GESTIÓN DE COMPRAS	13.45 m²
ARCHIVO	4.75 m²
SALA DE SOLIDOS APD	29.55 m²
SALA DE GASES MPQ	29.55 m²
ASEO SUMINISTROS	5.25 m²
VESTIBULO ECOLOGICO-SUMINISTROS	14.60 m²
ASEOS MASCULINOS ECO	16.85 m²
ASEOS FEMENINOS ECO	29.75 m²
CUARTO DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	38.20 m²
CUARTO DE INSTALACIONES DE INCENDIOS Y FONTANERÍA	38.20 m²
TOTAL SUPERFICIES ÚTILES EDIFICIO INDUSTRIAL	31.279.40 m²
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	
SALA DE OCIO	99.90 m²
ALMACEN	9.70 m²
ASEO	4.45 m²
CUARTO ASCENSOR	3.80 m²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA SÓTANO	117.85 m²
HALL/ RECEPCIÓN	88.30 m²
DISTRIBUIDOR PB 1	16.60 m²
DESPACHO DE AUDITORIAS	34.40 m²
SALA DE JUNTAS TÉCNICOS/AUDITORIAS	25.70 m²
SALA DE TÉCNICOS	78.45 m²
DISTRIBUIDOR PB 2	16.00 m²
ASEOS FEMENINOS	49.20 m²
ASEOS MASCULINOS	38.90 m²
ENTRERREBIA	11.90 m²
VESTIBULO PB	15.00 m²
ZONA DE TAQUILLAS	69.00 m²
COMEDOR	192.95 m²
COCINA	48.15 m²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA	876.58 m²
DISTRIBUIDOR P1	91.40 m²
SALÓN DE ACTOS	250.30 m²
SALA DE ADMINISTRACIÓN	137.65 m²
DESPACHO PRESIDENTE	32.30 m²
SALA DE JUNTAS 1	30.85 m²
SALA DE JUNTAS 2	20.70 m²
SALA DE JUNTAS 3	20.70 m²
VESTIBULO P1	10.05 m²
SALA COMERCIALES	51.50 m²
OFICIN	22.65 m²
ASEO MASCULINO	6.70 m²
ASEO FEMENINO	9.15 m²
CUARTO SERVIDORES	15.30 m²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA PRIMERA	701.25 m²
CALISTOTE	5.70 m²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA CASTAÑETE	5.70 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL EDIFICIO ADMINISTRATIVO	1.501.40 m²
SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO INDUSTRIAL PB	17.199.65 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO INDUSTRIAL P1	4.780.35 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO INDUSTRIAL	31.980.00 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO ADMINISTRATIVO PB	166.30 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO ADMINISTRATIVO P1	770.45 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO ADMINISTRATIVO P2	1.270.70 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO ADMINISTRATIVO	1.606.45 m²
SUPERFICIE PARCELA	99.794.00 m²

PROYECTO DE ACTUACIÓN
CENTRO DE MANIPULADO HORTOFRUTICOLA
POLIGONO 28. PARCELA 60. LOS OLIVOS - ROQUETAS DE MAR. ALMERIA

Julio 2024

PLANO
MOBILIARIO Y SUPERFICIES
PLANTA GENERAL

ARQUITECTO

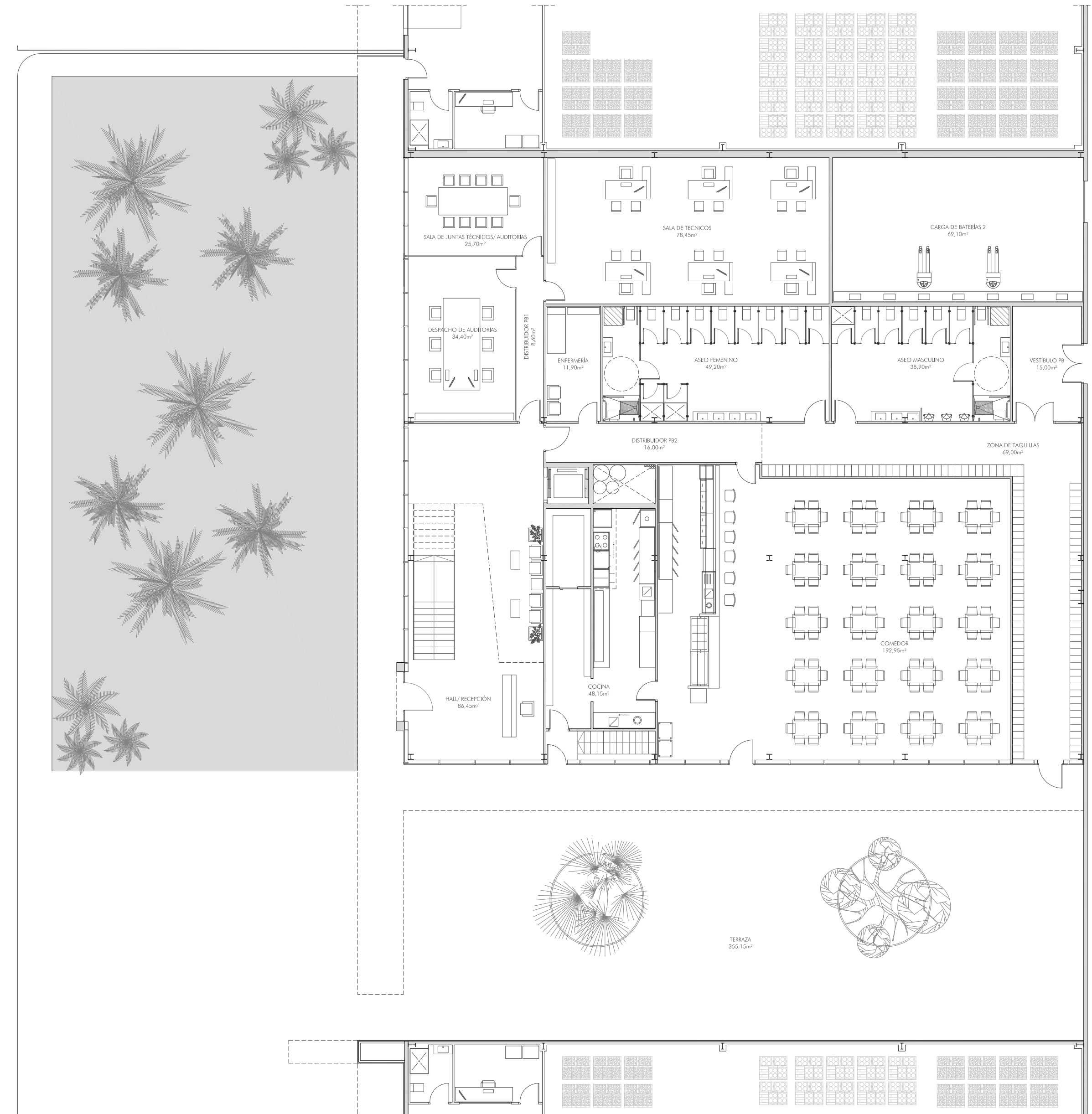
PROPIEDAD

ESCALA

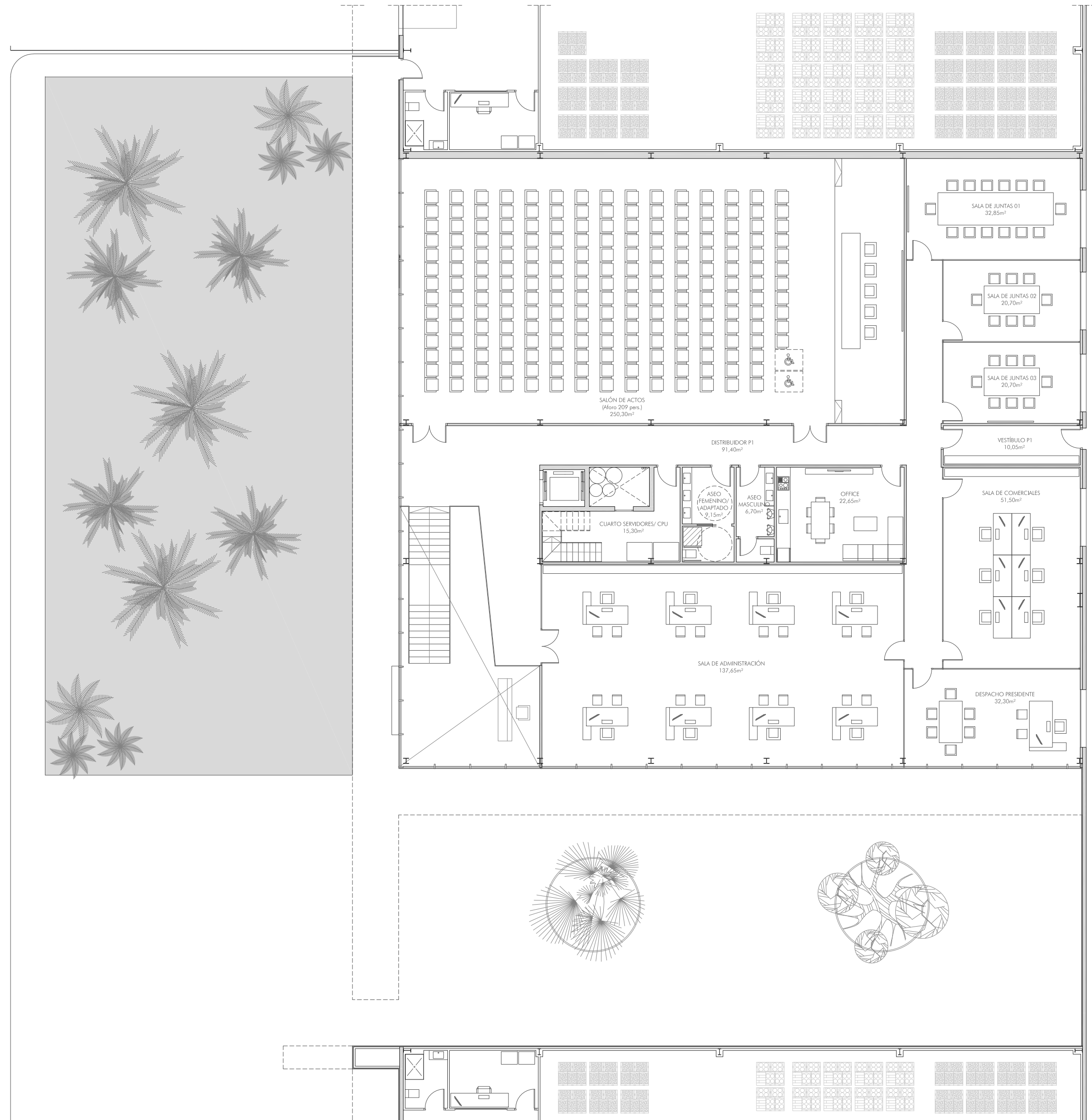
Firmado:
JUAN ALBERTO NIETO GARCIA
Colegiado nº: 0552 COA de Almería

HORTAMAR S.C.A.
C.I.F.: F-04.008.470

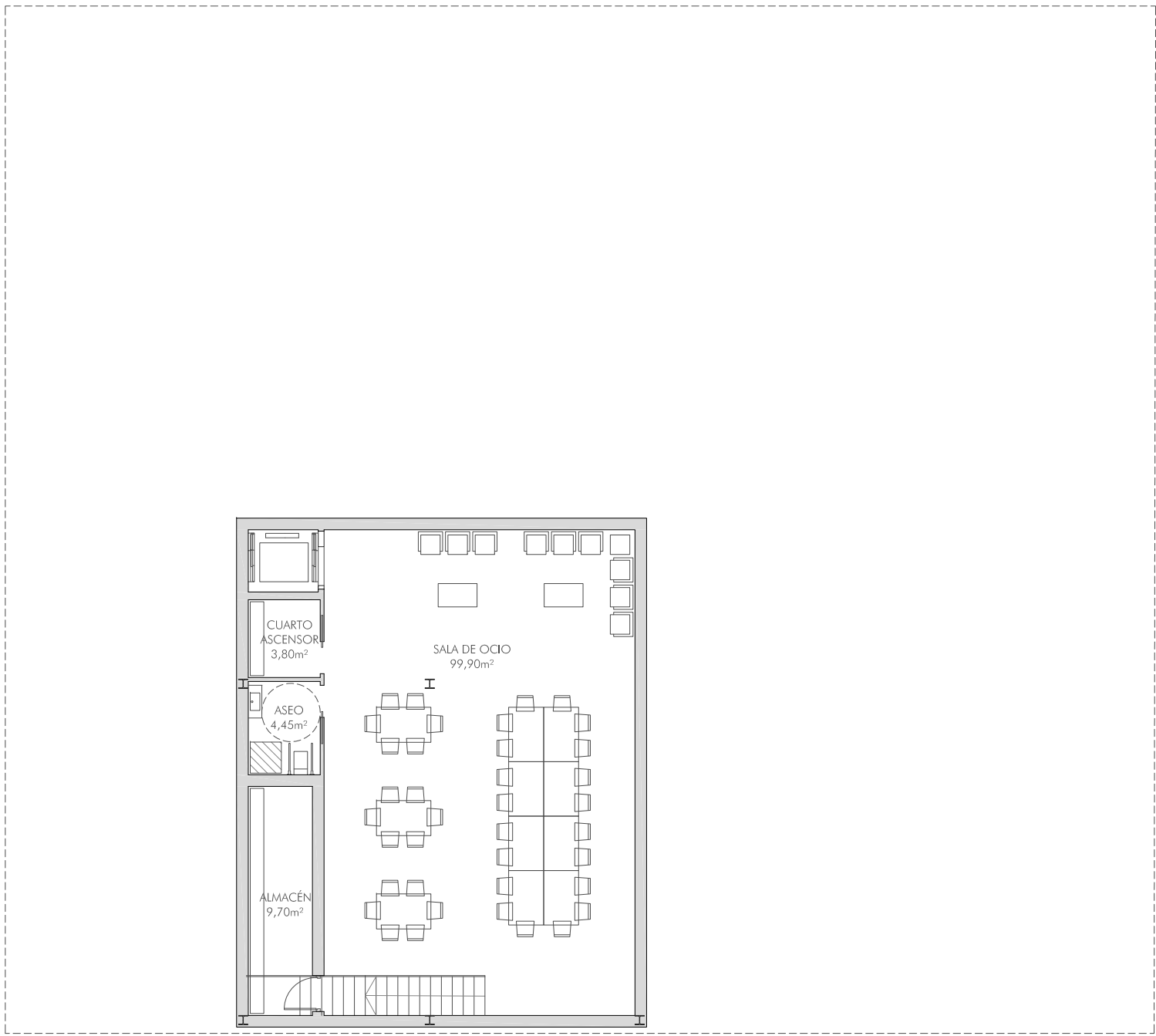
1/300
PLANO Nº
03.1



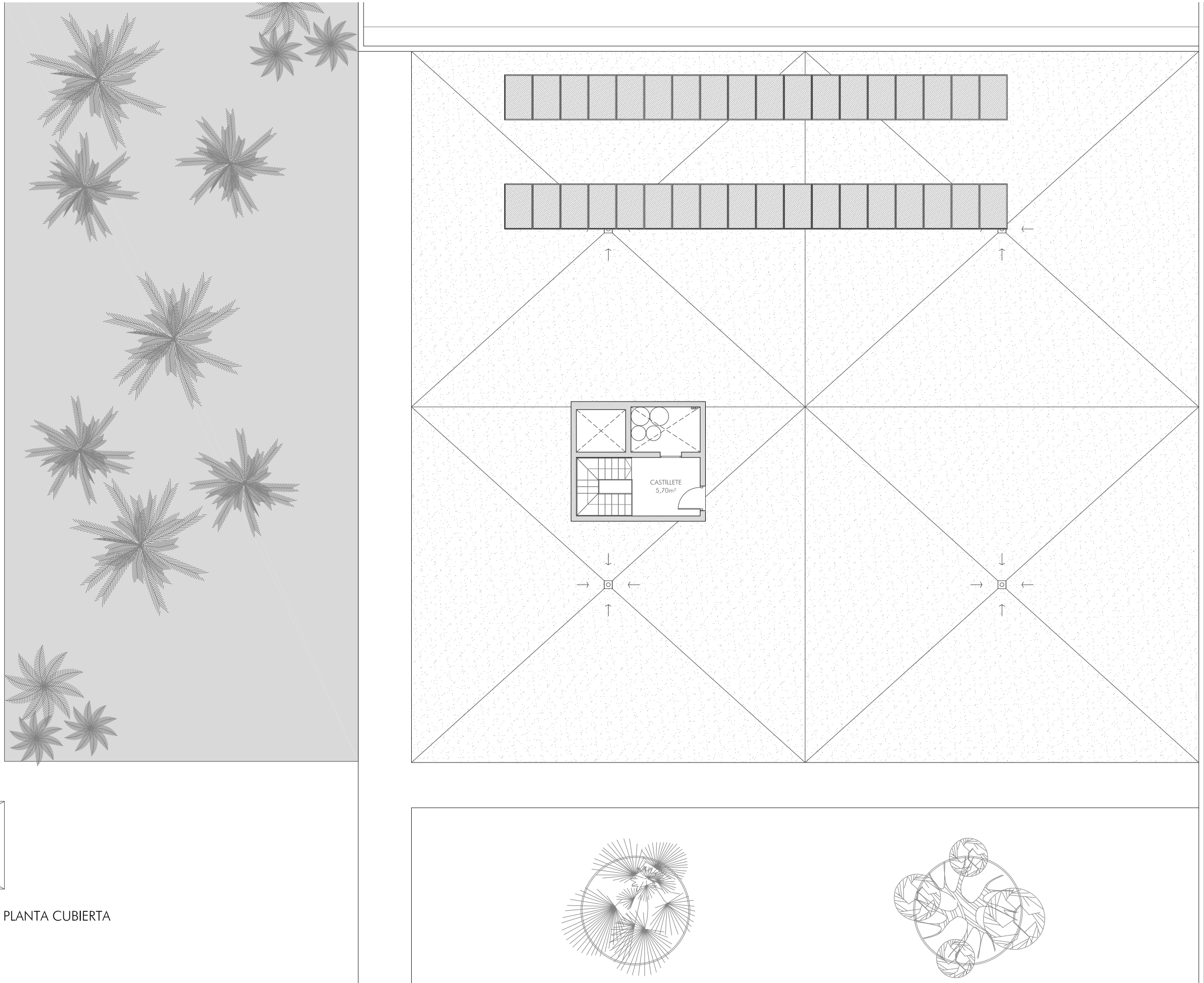
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

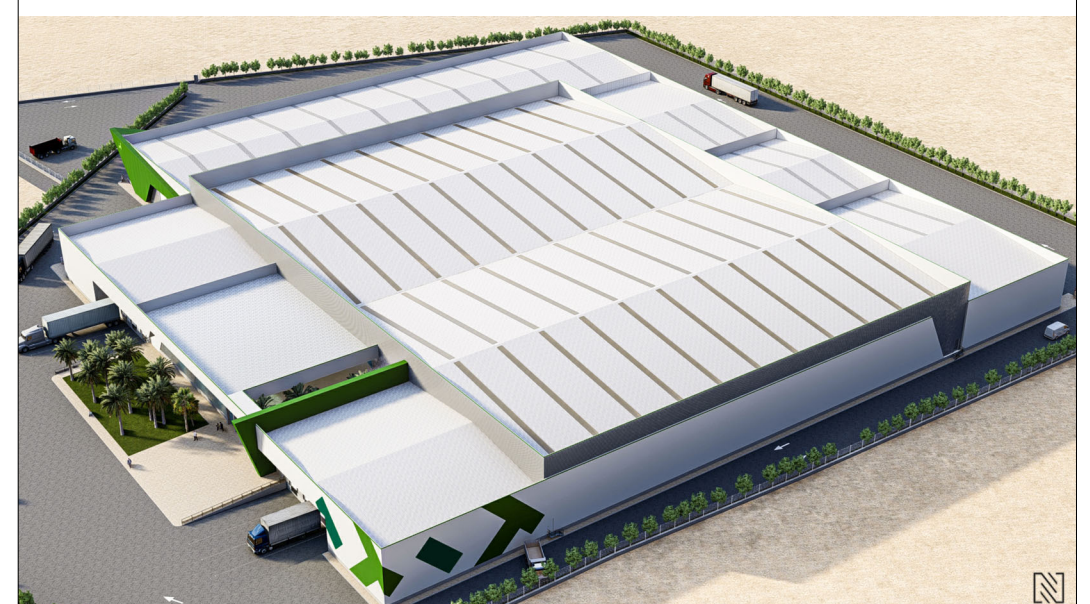
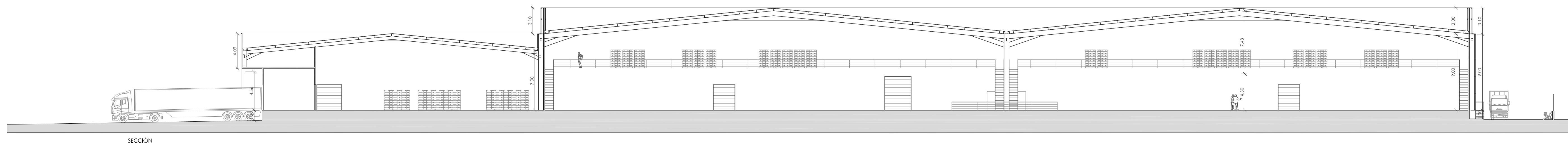
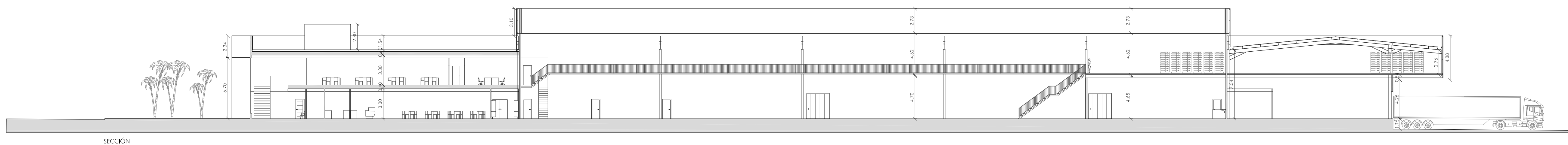
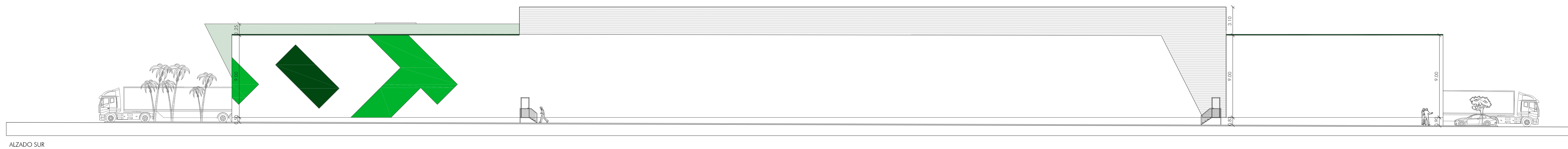
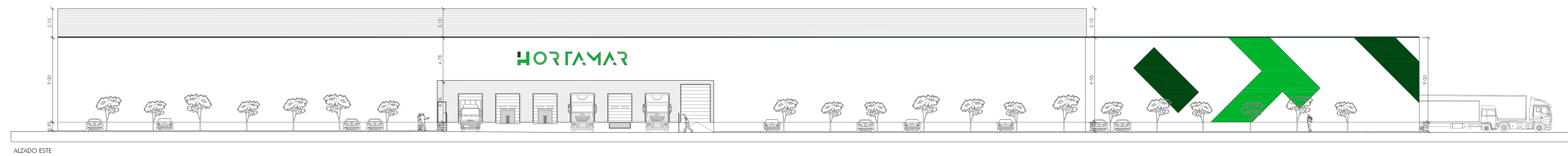
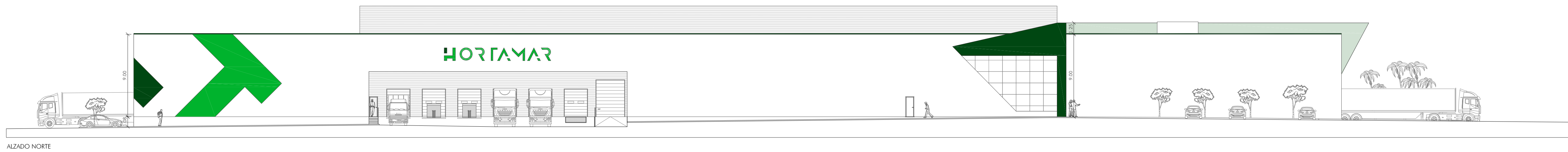


PLANTA SÓTANO



PLANTA CUBIERTA

CUADRO DE SUPERFICIES	
EDIFICIO INDUSTRIAL	
ZONA DE RECEPCIÓN	421,90 m²
OPERA RECEPCIÓN	13,35 m²
ASEOS FEMENINOS RECEPCIÓN	30,40 m²
ASEOS MASCULINOS RECEPCIÓN	19,40 m²
ASEO RECEPCIÓN	8,05 m²
CONTROL DE CALEDA	19,05 m²
CAMARA DE ENTRADA 1	474,40 m²
CAMARA DE ENTRADA 2	384,00 m²
CARGA DE BATERIAS 1	66,60 m²
ESCALERA DE EMERGENCIA 1	13,10 m²
ZONA DE LAVADO/ ALIMENTACIÓN LÍNEAS	1.048,60 m²
ALMACEN DE CARTÓN (ALTILO)	1.303,20 m²
STOCK DE CARTÓN (ALTILO)	1.074,15 m²
ZONA DE RECEPCIÓN	2.450,80 m²
CABINA DE ETIQUETAS	22,30 m²
CABINA DE JEFE DE ALMACÉN	22,30 m²
CARGA DE BATERIAS 2	69,10 m²
CAMARA DE SALIDA 1	368,25 m²
CAMARA DE SALIDA 2	181,80 m²
CAMARA DE SALIDA 3	181,80 m²
TUNEL DE ENTRADA ECO	112,80 m²
ZONA DE EMERGENCIA	194,90 m²
EMERGENCIA	9,60 m²
ASEO EMERGENCIA	4,60 m²
CAMARA DE ENTRADA ECO 1	457,20 m²
CAMARA DE ENTRADA ECO 2	304,40 m²
ENTRADA DE CARTÓN	122,20 m²
MONTACARGAS	22,15 m²
ESCALERA DE EMERGENCIA 2	13,10 m²
ZONA DE LAVADO/ ALIMENTACIÓN LÍNEAS ECO	610,80 m²
ALMACEN DE CARTÓN ECO (ALTILO)	1.285,25 m²
STOCK DE CARTÓN ECO (ALTILO)	613,20 m²
ZONA DE CONFECCIONADO ECO	2.450,80 m²
CABINA DE ETIQUETAS ECO	22,30 m²
CABINA DE JEFE DE ALMACÉN ECO	22,30 m²
CAMARA DE SALIDA 1 ECO	368,25 m²
CAMARA DE SALIDA 2 ECO	181,80 m²
CAMARA DE SALIDA 3 ECO	181,80 m²
TUNEL DE ENTRADA ECO	112,80 m²
ZONA DE EMERGENCIA ECO	194,90 m²
EMERGENCIA ECO	9,60 m²
ASEO EMERGENCIA ECO	4,60 m²
ALMACEN DE ENVASES	1.257,10 m²
ALMACEN DE ENVASES ECO	836,30 m²
PAÑO DE LAVADO DE ENVASES (No computa superficie)	350,75 m²
MUEBLES DE ENVASES	170,05 m²
CABINA DE EMERGENCIA ENVASES	18,60 m²
TALLER PB	122,80 m²
ALMACEN TALLER (ALTILO)	122,80 m²
ASEO TALLER	4,50 m²
CARGA DE BATERIAS 3	74,40 m²
ALMACEN DE SUMINISTROS	786,80 m²
ALTILO DE SUMINISTROS (ALTILO)	316,30 m²
GESTIÓN DE COMPRAS	13,45 m²
ARCHIVO	4,75 m²
SALA DE BOMBAS APO	29,55 m²
SALA DE GASES APO	29,55 m²
ASEO SUMINISTROS	5,25 m²
VESTIBULO ECOLOGICO-SUMINISTROS	14,60 m²
ASEOS MASCULINOS ECO	16,85 m²
ASEOS FEMENINOS ECO	29,75 m²
CUARTO DE INSTALACIONES DE EMERGENCIA	38,20 m²
CUARTO DE INSTALACIONES DE EMERGENCIA Y FONTANERÍA	38,20 m²
TOTAL SUPERFICIES ÚTILES EDIFICIO INDUSTRIAL	31.279,40 m²
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	
SALA DE OCIO	99,90 m²
ALMACEN	9,70 m²
ASEO	4,45 m²
CUARTO ASCENSOR	3,80 m²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA SÓTANO	117,85 m²
HALL/ RECEPCIÓN	88,30 m²
DISTRIBUIDOR PB 1	1,60 m²
DESPACHO DE AUDITORIAS	34,40 m²
SALA DE JUNTAS TÉCNICAS/AUDITORIAS	25,70 m²
SALA DE TÉCNICOS	78,45 m²
DISTRIBUIDOR PB 2	1,60 m²
ASEOS FEMENINOS	49,20 m²
ASEOS MASCULINOS	38,90 m²
ENTRERRELLA	11,90 m²
VESTIBULO PB	15,00 m²
ZONA DE TAQUILLAS	69,00 m²
COMEDOR	192,95 m²
COCHINA	48,15 m²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA	876,58 m²
DISTRIBUIDOR P1	91,40 m²
SALÓN DE ACTOS	250,30 m²
SALA DE ADMINISTRACIÓN	137,65 m²
DESPACHO PRESIDENTE	32,30 m²
SALA DE JUNTAS 1	30,85 m²
SALA DE JUNTAS 2	20,70 m²
SALA DE JUNTAS 3	20,70 m²
VESTIBULO P1	10,05 m²
SALA COMERCIALES	51,50 m²
OFFICE	22,65 m²
ASEO MASCULINO	6,70 m²
ASEO FEMENINO	9,15 m²
CUARTO SERVIDORES	15,30 m²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA PRIMERA	701,25 m²
CUARTETE	5,70 m²
SUPERFICIE ÚTIL PLANTA CUBIERTA	5,70 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL EDIFICIO ADMINISTRATIVO	1.501,40 m²
SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO INDUSTRIAL PB	17.199,65 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO INDUSTRIAL P1	4.783,95 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO INDUSTRIAL	31.983,60 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO ADMINISTRATIVO PB (No computa)	166,30 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO ADMINISTRATIVO PB	704,45 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO ADMINISTRATIVO P1	729,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO ADMINISTRATIVO P2	1.270,70 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO ADMINISTRATIVO	1.606,45 m²
SUPERFICIE PARCELA	99.794,00 m²



Imágenes orientativas para acabado de materiales.

PROYECTO DE ACTUACIÓN
CENTRO DE MANIPULADO HORTOFRUTICOLA
POLIGONO 28. PARCELA 60. LOS OLIVOS - ROQUETAS DE MAR. ALMERÍA

Julio 2024

NIETO	PLANO		
	ALZADOS Y SECCIÓN		
	ARQUITECTO	PROPIEDAD	ESCALA
 Firmado: JUAN ALBERTO NIETO GARCÍA Colegiado n.º: 0552 COA de Almería	HORTAMAR S.C.A. C.I.F.: F-04.008.470		1/250 PLANO N.º 04

