

ANEXO AL 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



Con fecha 02/12/2024 se ha recibido un informe de la Oficina Técnica - S.I.G., Estructura y SS.GG, identificado con los siguientes datos:

Área: Urbanismo

Unidad: Ordenación Urbanística

Dependencia: Transformación Urbanística

Expte: P.A. 2024-03 – Proyecto de Actuación para Implantación de área de servicios para automóviles y nave de suministros de insumo para agricultores. Promotor CAMPOEJIDO S.C.A.

En el mismo, se expresan una serie de deficiencias y/o incorrecciones, cuya justificación se adjuntan a continuación, en este documento de anexo. Igualmente se adjunta nueva versión del proyecto de actuación recogiendo todas las aclaraciones recogidas en este documento y suscrito con fecha Diciembre 2024 por los técnicos redactores y el representante legal del promotor.

1º Justificar de manera específica y expresamente las circunstancias que fundamenten la declaración de interés público o social mediante acuerdo municipal, entre las que recoge el artículo 30.2.b) del RG-LISTA, entre otras, “que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local” o, si es el caso, “que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular”.

Roquetas de Mar, es uno de los principales destinos turísticos de temporada dentro del estado español, pero tampoco se ha de obviar que este municipio está dentro de la zona del poniente Almeriense, pionero en el desarrollo del cultivo bajo plástico y lo que generalmente se conoce como la huerta de Europa, disponiendo actualmente de un gran potencial de desarrollo, disponiendo aun de grandes zonas de este tipo de cultivo bajo plástico.

Campojejido S.C.A. es una **sociedad cooperativa** que tiene una gran implantación en todo el poniente Almeriense y una trayectoria casi desde los comienzos de los cultivos bajo plástico en la zona de Almería. Dispone de centros como los que pretende implantar en Roquetas de Mar, en los términos de Berja, Adra, Dalias y El Ejido.

La larga trayectoria de esta cooperativa radica en prestar los mejores y más innovadores servicios a sus socios cooperativistas existentes en la zona, y ahí radica la oportunidad de implantarse en el municipio de Roquetas de Mar. El beneficio para los actuales socios agricultores de Roquetas de Mar y de los futuros, radica en acercar la cooperativa a sus explotaciones y así evitar gastos innecesarios y superfluos en su operativa diaria.

Si se observa la ubicación propuesta, se puede afirmar que la situación de la parcela está aproximadamente en el centro geométrico de la zona que mayor capacidad invernada existe en el municipio de Roquetas de Mar, razón de ubicación con objeto de facilitar la centralidad, fácil ubicación, buena comunicación y evitar desplazamientos y circulaciones innecesarias para los agricultores, cuyos vehículos suelen necesitar espacios libres y de circulación

relativamente grandes para permitir la carga-descarga de los insumos necesarios para el ejercicio de su actividad.

El objeto de esta sociedad no está basado en un beneficio puramente lucrativo sino en prestar un servicio de calidad y económico a todos los cooperativistas, tomando decisiones lo más asequibles posibles para poder revertir esos beneficios a sus socios, en este caso agricultores del municipio de Roquetas de Mar.

Sin ser excesivamente exhaustivo en los servicios prestados a los agricultores de Roquetas de Mar, se pueden relacionar los siguientes:

- Diseño e implantación de sistemas de riego de las fincas con un alto componente tecnológico, automatización y ahorro en los recursos hídricos.
- Asesoramiento y suministro de soluciones complejas para el crecimiento y el mantenimiento de la sanidad de la plantación.
- Asesoramiento y suministro de soluciones alternativas ecológicas para el control de las plagas que afectan a las plantaciones bajo plástico. Cada vez más, exigidas por los reglamentos europeos que son de aplicación inmediata y necesaria ser transmitidos a las personas físicas o jurídicas sobre los que actúan.

El objetivo último de esta implantación es prestar un servicio a los agricultores del municipio de roquetas que redunde en:

- a) Ahorro de sus costes, entre ellos los desplazamientos innecesarios.
- b) Disponer de los insumos a un precio altamente competitivo al tener una economía de escala que permite ahorros más significativos, redundando aun más en el ahorro de los costes de producción agrícola de los agricultores del término municipal.
- c) Disponer de asesoramiento de primer nivel y altamente cualificado que les permitirá adoptar medidas más competitivas y con mayor conocimiento dentro de su sector.

Todo lo que se ha comentado en puntos anteriores mejorara sin duda alguna el desarrollo económico y competitividad de los agricultores de la zona ya que se está afectando e influenciando sobre una de las principales fuentes

de recursos del municipio. Garantizando una mejor competitividad de los agricultores al poder disponer con mayor facilidad de recursos que hasta ahora se disponen en otros municipios cercanos.

Con relación a la durabilidad, se puede afirmar sin ningún género de dudas viendo la trayectoria de Campoejido S.C.A que los efectos positivos y duraderos se extenderán hasta tanto exista la actividad de cultivo bajo plástico en la zona de Roquetas de mar, garantizando Campoejido S.C.A. la permanente y continua mejora de todas y cada una de las mejores técnicas disponibles aplicables e implantables por los agricultores.

Con relación al empleo local, se van a necesitar los siguientes perfiles que tendrán una durabilidad de largo recorrido al ser perfiles de alta cualificación y no ser su contratación temporal sino de permanencia como la misma actividad:

- Perfiles de operarios instaladores de sistemas electromecánicos para los sistemas de riego.
- Perfiles de operarios instaladores de sistemas de automatización para los sistemas de riego.
- Perfiles universitarios para el asesoramiento a los agricultores.

Igualmente, existirán perfiles de un nivel de baja cualificación, pero de igual durabilidad, como puede comprobarse en el recorrido y gestión de personal de la cooperativa Campoejido tales como:

- Carretilleros para la carga-descarga interna de la mercancía
- Operarios de atención al publico
- Transportistas de la mercancía

Por tanto, consideramos que la actuación propuesta es una estrategia que desarrollara y garantizara un efecto positivo y duradero sobre la economía y el empleo local del municipio de Roquetas de Mar para una gran parte de población al actuar sobre una de las actividades primordiales del municipio.

Dentro de los principios de la economía verde estarían los siguientes:

- Eficiencia energética, considerando la misma no solo como una visión de ahorro sino también el uso de los recursos naturales de una forma más sostenible. Dentro de este punto, la presente actuación dispone de las siguientes medidas de eficiencia:
 - o Se pretende que la mayor parte de los materiales para las construcciones sean locales, y no requieran de grandes desplazamientos.
 - o Toda la Iluminación interior, será mediante luminarias led de alta eficiencia.
 - o Los recursos hídricos utilizados serán regenerados para su rehúso, hasta tanto en cuanto garanticen las condiciones higiénicas para su uso utilizando las mejores técnicas disponibles.
- Desarrollo con bajas emisiones de carbono. Dentro de este punto, la presente actuación dispone de las siguientes medidas:
 - o Se pretenden colocar placas fotovoltaicas tanto en la zona de suministros como en el edificio de la Estación, para el suministro mediante fuentes de energía renovables.
 - o En la estación de servicio se ha previsto la colocación de un cargador para vehículos eléctricos. Inicialmente se ha previsto solo la colocación de dos bahías de recarga, pero si como indica la Comunidad Económica Europea, se van a dejar de comercializar vehículos de combustión interna a partir del año 2035, progresivamente se irán sustituyendo.

Por tanto, consideramos que la actuación propuesta aunque no es desde un punto de vista purista una actividad circular, si que dispone de medidas incluidas dentro de la denominada economía verde, que contribuye a que el municipio disponga de opciones para desarrollar en el mismo la economía basada en este tipo de economía verde.

2º En el apartado 1 (página 6) se completara la identificación del promotor.

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

NIF: **F04010626**

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

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

Correo electrónico: cmr@campoejido.com

Tfno: **950488210**

3º En el apartado 2 (pagina 7 y siguientes) se aclarara la superficie de la parcela al existir discrepancias.

La superficie de la parcela es la indicada en la finca registral, es decir, de 15.223 m². Se aporta nuevo documento suscrito con fecha de Diciembre donde se corrige esta superficie.

4º Se incorporara la identificación catastral y registral de los terrenos al apartado 2.2. del proyecto de actuación.

Se aporta nuevo documento firmado con fecha de Diciembre donde se incluye la identificación catastral y registral en el apartado 2.2. del proyecto de actuación.

5º Aclarar “Se considera que la actuación no es una actuación permanente, ya que, en sí, el proyecto de actuación tiene una limitación temporal” (pagina 9).

Se elimina dicho párrafo que viene subvertido por la antigua ley donde se indicaba la duración de la calificación.

Se aporta nuevo documento donde se puede observar la eliminación de dicho párrafo.

6º Se eliminaran las referencias al Plan de Protección de la Provincia de Almería (página 11), pues el mismo fue derogado por el Decreto 222/2002

Se eliminan dichas referencias.

Se aporta nuevo documento donde se puede observar la eliminación de dicha referencia.

7º Se eliminara el apartado 2.5 Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial conforme al artículo 30.4, al no contemplar edificaciones para uso residencial.

Se elimina dicho apartado.

Se aporta nuevo documento donde se puede observar la eliminación de dicho apartado.

8º Concretara suficientemente justificadas en el apartado 3.1 las circunstancias que por las características de la actuación pretendida evidencian el interés público o social.

- **Genera los siguientes efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local** (tal y como se ha justificado en el punto 1º)
 - **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.
 - **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.
 - **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.

- **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.** (tal y como se ha justificado en el punto 1º)
 - **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 irán ampliando e irán sustituyendo a los surtidores de combustible, conforme avance la tecnología y sean sustituidos los combustibles fósiles por el energía eléctrica, proceso previsto para el 2035. Aumentando en el municipio este tipo de prestación de servicio ya que actualmente esta vía (la A-1051), pese a su gran capacidad de trafico no dispone de puntos de recarga eléctrica de gran capacidad.**

9º En el apartado 3.3. También se justificara el cumplimiento del artículo 3.26.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en cuanto a las distancias entre edificaciones. Se incluirá en la cartografía

Se ha incluido la justificación de este punto, existiendo edificaciones solo en la orientación Este y en la Oeste. Nuestra edificación se ha separado 30 mts. desde la línea de edificación existente que hace esquina entre la vía denominada AL9029 y la Ctra. de las Losas. Por su parte, la edificación más cercana en orientación Este está ubicada a más de 100 mts. del edificio de la estación, que es la edificación del proyecto de actuación ubicado más hacia el Este. Se han reflejado estas cotas en el plano correspondiente.

10º En el apartado 3.5. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, debe clarificar el número de edificaciones o construcciones existentes en un círculo de 200 mts.

En el radio de 200 mts hay 3 edificaciones asimilables al uso industrial.

En el radio de 200 mts. hay 5 edificaciones residenciales.

El número total de edificaciones es inferior a 10 de cualquier uso.

Justificara 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 sí que será necesario disponer de un suministro eléctrico alternativo y

Delgado y García

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

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.

11º Los planos deben incluir las superficies y estar acotados, incluyendo secciones con la altura, separación a edificaciones parcelas colindantes etc.

Se incluyen nuevos planos en formato pdf con las superficies, acotados y secciones de los edificios.

Igualmente se adjuntan los planos en formato dwg con capas, georreferenciados y realizados sobre el plano topográfico.

12º Se incorporaran las aristas exteriores de la explanación para representación de las zonas de protección de la carretera A-1051.

Se ha solicitado al redactor del proyecto de acceso las zonas solicitadas y se han incluido en el plano correspondiente.

13º Debiendo representarse en la misma, garantizando que ningún elemento, tal como vallado, vegetación etc obstaculiza la visibilidad del acceso.

Se ha eliminado y representado en planos que no existe ningún elemento dentro de la zona rayada (reflejada en el proyecto de acceso) que obstaculiza la visibilidad en dicha zona.

Almería, Diciembre de 2.024

LOS INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES



Juan J. Delgado Granados



Manuel García Gálvez