



**DOCUMENTO TÉCNICO PARA
AUTORIZACION PREVIA DE ACTUACIÓN
EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO
PARA LA INSTALACION DE UN
CENTRO DE CLASIFICACION Y
ENVASADO DE PRODUCTOS
HORTOFRUTICOLAS**

PROMOTOR:

AGROPECUARIA GABARRÓN RODRÍGUEZ S.L.

SITUACION:

PARAJE GACIA
HUÉRCAL-OVERA, (ALMERIA)
POLÍGONO 21,
PARCELAS 40, 41, 43, 44, 45 y 79

FECHA:

SEPTIEMBRE 2022

INGENIERO TÉCNICO AGRICOLA:

JUAN SÁNCHEZ VILAR
COLEGIADO Nº 452

INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES:

JOSÉ MANUEL RODRIGUEZ QUILES
COLEGIADO Nº 882
ANTONIO URIBE VILAR
COLEGIADO Nº 873



PROYECTOS DE INGENIERIA Y SERVICIOS

CTRA. LA ESTACION, Nº 12, BAJO DCHA.

04600 HUERCAL-OVERA

TELF.: 950 61 60 75

E-mail: proinserlevante@gmail.com

DOCUMENTO N°1

MEMORIA

1. DATOS DEL PROMOTOR.

El Promotor de la instalación es la Sociedad mercantil AGROPECUARIA GABARRÓN RODRÍGUEZ S.L. con C.I.F. nº B04866349 y con domicilio en C/. Galería nº 7, Pozo Higuera, 04640 Pulpí (Almería), representada en la persona de D. ANTONIO GABARRÓN GARCÍA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en calidad de Administrador de dicha sociedad.

2. OBJETO Y ANTECEDENTES.

Se redacta el presente documento técnico el fin de poder obtener las autorizaciones para **LA INSTALACION DE UN CENTRO DE CLASIFICACION Y ENVASADO DE PRODUCTOS HORTOFRUTICOLAS**, en conformidad con la Ley 7/2021 de 1 diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma, publicada en el BOJA 233, de 3 de Diciembre de 2.021.

En la finca existe en tramitación el Proyecto Básico y de Ejecución para instalación de explotación porcina de cebo según expediente municipal 2017/053400/003-003/00021 y 2017/053400/003-984/00006.

Las instalaciones del centro de manipulación y envasado de productos hortofrutícolas se llevará a cabo en unas nuevas edificaciones a ubicar en suelo rustico, en una finca de la propiedad, situado en Paraje Gacia, poligono 21 parcelas 40,41,43,44, 45 y 79 de Huercal-Overa estando clasificados como Suelo No Urbanizable de Cáacter Natural en el PGOU.

El artículo 22 de la citada ley 7/2021, define las actuaciones extraordinarias como sigue:

1. *En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse*

con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

- 2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.*
- 3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.*

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. *Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.*

5. *Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.*

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

En nuestro caso se trata de una actividad destinada a centro de manipulación y envasado de productos hortofrutícolas, donde se realizarán las construcciones de una nave y las instalaciones necesarias para su funcionamiento.

La presente documentación pretende recopilar la información técnica y urbanística relativa a la instalación en un terreno clasificado por el P.G.O.U. vigente de Huércal-Overa, (Almería) como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural, (Suelo Rústico según la LISTA), justificar la concurrencia en la misma de los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobación por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Huércal-Overa, y posterior tramitación de las preceptivas licencias municipales.

En la actualidad AGROPECUARIA GABARRÓN RODRÍGUEZ S.L., dispone de plantaciones de cítricos, lechuga, sandía, brocolí, melones, etc..., tanto en el término municipal donde se va a llevar a cabo la actuación como en pueblos

limítrofes, Cuevas del Almanzora, Pulpí, Albox, Lorca, Puerto lumbreras, etc..., teniendo la necesidades, para darle un valor añadido a sus productos, de la ejecución de las instalaciones de clasificación y envasado de productos.





La actividad de clasificación y envasado de productos hortofrutícolas se considera por sí una actuación de interés público en terrenos con el régimen de suelo rústico, con incidencia en la ordenación urbanística y justifica la necesidad de implantarse en este tipo de suelo.

ACTIVIDAD A DESARROLLAR

La actividad a desarrollar es exclusivamente la de almacén de los productos clasificados y envasados, para su posterior comercialización, procedente tanto de fincas propias como de explotaciones asociadas.

Los principales productos serán lechuga, sandía, melones y brócoli, presentados en diferentes formatos para satisfacer las necesidades de los clientes.

Descripción del proceso productivo actual

Se incluye a continuación una breve descripción del proceso productivo de la actividad de la industria agroalimentaria y un esquema de las distintas fases del proceso, desde la recogida en campo hasta su expedición.

- Plantación en el semillero

Se plantan las semillas procedentes de empresas cualificadas, poseen certificación de Organismo no modificado genéticamente. Se registran los lotes en el semillero y los tratamientos aplicados, en el documento de salida se identifican a cuál de las fincas se va a plantar, para permitir que la planta esté controlada durante este proceso.

- Plantación en campo

Este paso forma parte de la evaluación de riesgos de nuestro sistema APPCC, mediante el cual se evalúa los posibles riesgos que pueda sufrir el producto, contaminaciones por actividades vecinas, y también la rotación de cultivos para evitar el agotamiento del suelo.

El proceso de plantación es uno de los más importantes, ya que una plantación deficiente, conllevará problemas en el desarrollo posterior de la planta. Una vez plantado, se registra la parcela, para continuar con la trazabilidad del proceso productivo

- Cultivo.

El cultivo se realiza siguiendo el código de buenas prácticas agrícolas (global gap) todos nuestros cultivos se encuentran certificados. Se registran todos los tratamientos y abonados que se realizan, constituyendo lo que se denomina libro de cultivo.

- **Recolección**

Se realiza dos tipos de recolección, la de producto final y de producto que va a la central de manipulado, en este último caso, el producto es empaquetado en cajas de campo y se envía a la central para elaborar las diferentes confecciones que se realizan dependiendo del cliente y sus necesidades. En este proceso cada palet elaborado va etiquetado con información que identifica la finca, el sector y la parcela, para continuar la trazabilidad del producto, en el proceso de confección.

- **Recepción del producto en la central.**

Se dispone de una flota de camiones que realizan el transporte del producto a nuestra central de manera rápida y eficiente.

Las hortalizas se reciben en los muelles de recepción situados en el exterior de la industria. Las partidas se descargan de los medios de transporte mediante las traspaleas y carretillas, posteriormente son pesadas e inspeccionadas mediante operarios que realizan el control de calidad, mediante reconocimiento físico-visual. El producto es de esta forma preseleccionado e introducido en la cámara de recepción.

Tras el pesado y preselección de los productos se expide el correspondiente albarán en el que figuran los distintos datos identificativos del agricultor/compra (fecha, nº partida, kg...)

En todo el transporte interno de la industria se utilizan palets de forma que se asegure la inexistencia de contacto entre envase y suelo.

- **Cámara de recepción.**

Los distintos palets son introducidos en la cámara mediante las traspaleas y carretillas, en función de las necesidades van siendo depositadas en la cámara a espera de pasar a la zona de confección o directamente pasan a las líneas de manipulación.

- **Manipulación y confección.**

El producto es transportado desde la cámara de recepción a los puntos de volcado de las líneas de confección. Como se ha mencionado antes, existen

diversas líneas de confección preasignadas en función de los productos, por lo que el volcado se realiza en la línea previamente asignada.

En las líneas de manipulación se calibran y separan los distintos productos en sus distintos calibres comerciales, el producto no comercial se denomina destrío y no se comercializa. En cambio el producto comercial se confecciona en los distintos formatos asignados por producto, calibre-calidad y cliente. Al final de las líneas existen distintos puntos de paletizado, por lo que las cajas de confección son paletizadas y flejadas para facilitar el transporte y aumento de la vida útil del producto en el transporte y distribución, disminuyendo la aparición de daños mecánicos.

- **Cámaras de expedición.**

Tras el paletizado los palets son transportados por medio de las traspaletas y las carretillas hasta las cuatro cámaras de expedición existentes en la central. Los palets se agrupan de forma que faciliten su extracción de las cámaras en función de las necesidades.

El almacenamiento de los productos en el interior de la cámara, se realiza de forma que se entorpezca al mínimo la circulación del aire, de modo que no se interfiera en el intercambio de calor aire-producto, ni se creen atmósferas localizadas que puedan perjudicar a la fruta almacenada, facilitando igualmente la inspección visual de los palets.

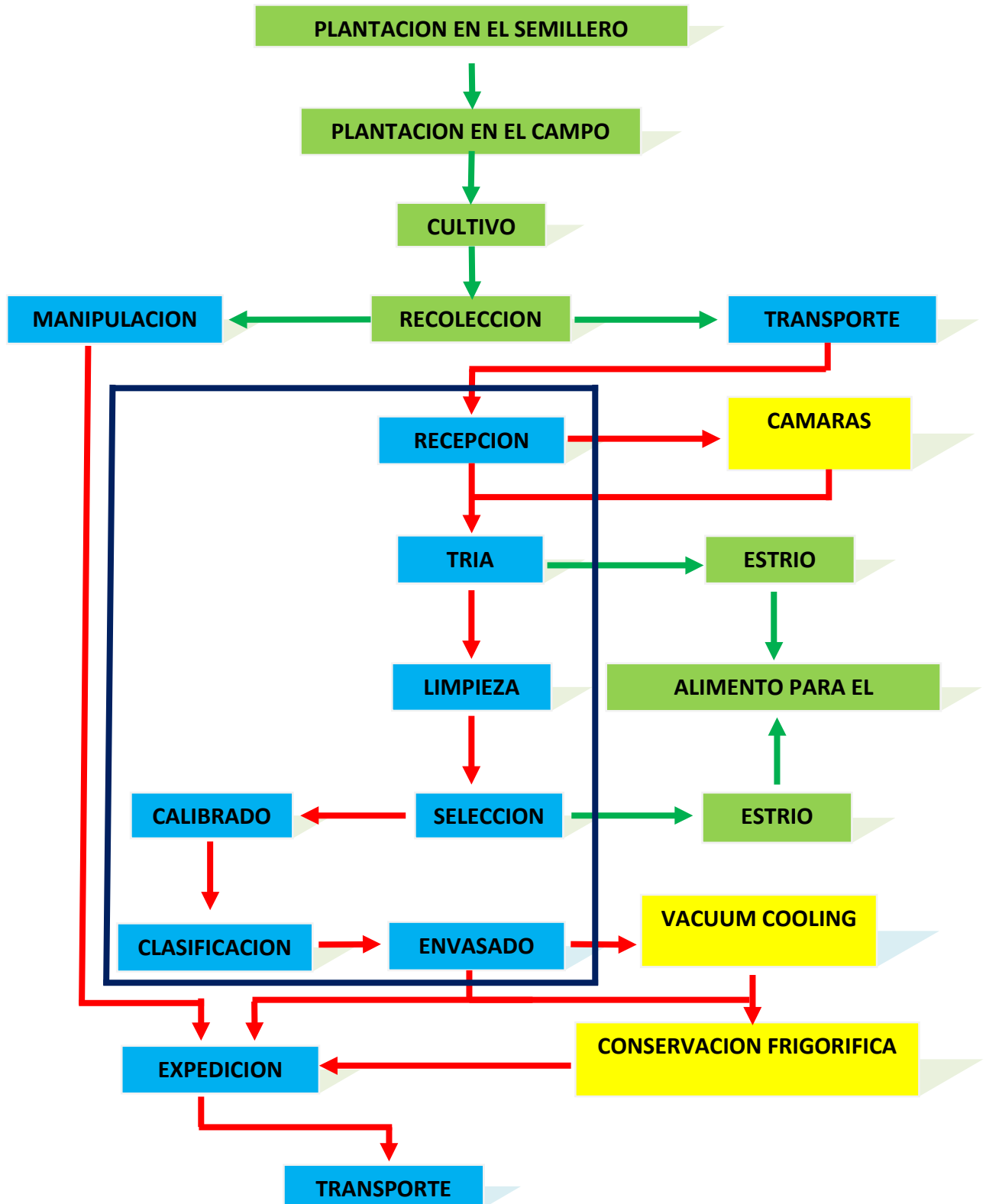
- **Expedición.**

La expedición se puede realizar directamente tras el paletizado o tras la permanencia en cámara de los productos en un tiempo no superior a cuatro días. La salida de la mercancía se realiza desde las cámaras frigoríficas hasta el muelle de carga, procurando que pase el menos tiempo posible sometido a las temperaturas exteriores, haciendo el proceso de carga de mercancía lo más rápido posible.

El producto por tanto es conducido desde la zona de paletizado o desde las cámaras de expedición hacia los distintos muelles de abrigo de expedición, en los que los camiones (normalmente frigoríficos) cargan el producto. Los muelles de carga poseen una anchura suficiente para que la operación de carga se realice al abrigo del sol o de las inclemencias del tiempo. Cuentan con dispositivos que

salvan el posible desnivel entre su superficie y la de los planos de carga de los diferentes vehículos.

Diagrama del proceso productivo.



3. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LAS ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS.

De conformidad con el apartado tercero del artículo 22 de la Ley 7/2021, las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia a los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelen intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento.

4. DESCRIPCIÓN DETALLADO DE LA ACTUACIÓN

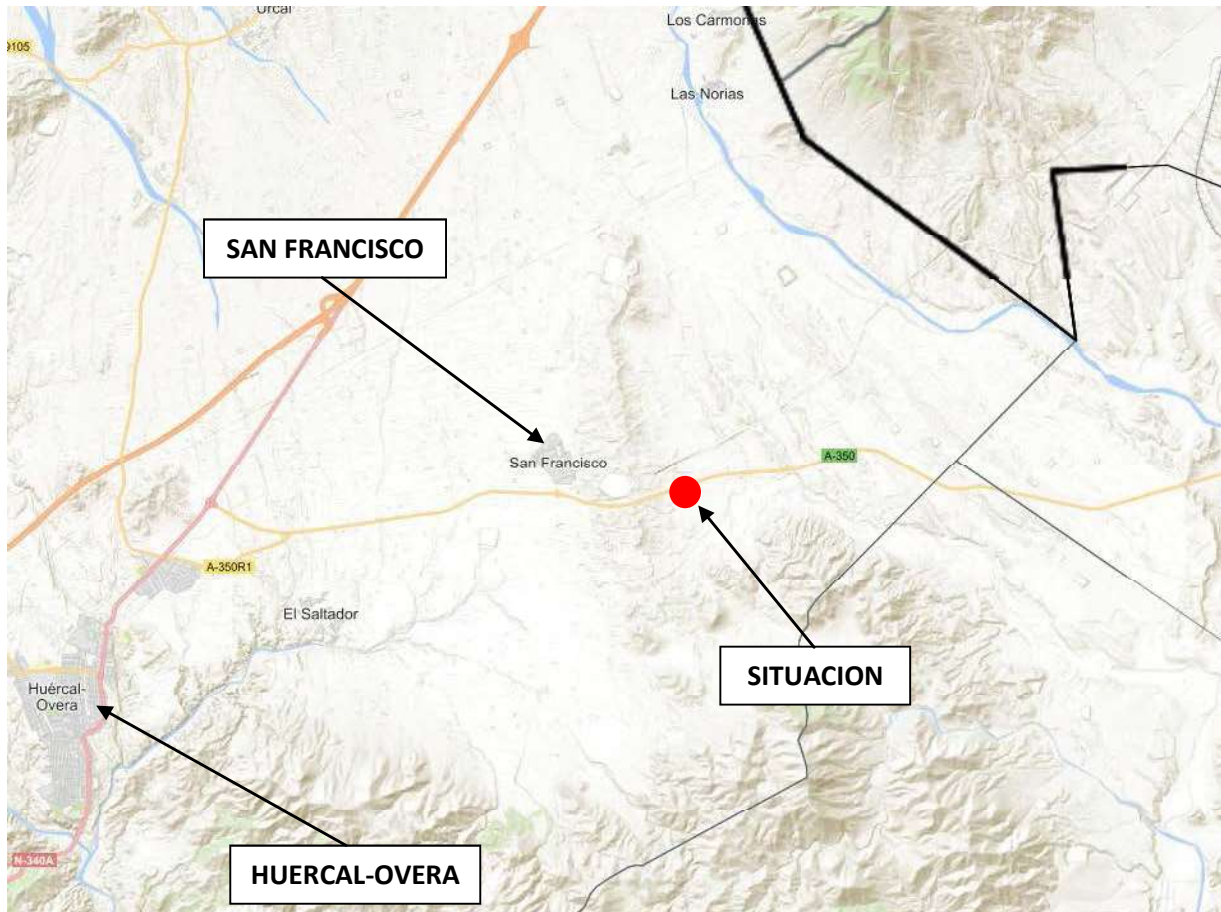
La actividad que se pretende implantar es la de CENTRO DE CLASIFICACION Y ENVASADO DE PRODUCTOS HORTOFRUTICOLAS.

Se encuentra calificada en el anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, y por lo tanto, ha sido sometida a expediente de calificación ambiental, ya que está incluido en el apartado 10 Industrias Agroalimentarias: CA 10.5 Instalaciones de la categoría 10.4 por debajo de los umbrales señalados en ella, de más de 300 m² de superficie construida (10.4 Instalaciones para el envasado de productos procedentes de las siguientes materias primas: b) Vegetal: con una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (Valor medio trimestral).

4.1. Situación, emplazamiento y delimitaciones de los terrenos afectados.

Tal y como se puede observar en la documentación que se adjunta, el promotor pretende obtener la licencia de obras y actividad para la instalación de

CENTRO DE CLASIFICACION Y ENVASADO DE PRODUCTOS HORTOFRUTICOLAS. que se ubicará en el Paraje Gacia y que corresponde con parte de las parcelas 40, 41, 43, 44, 45 y 79 del polígono 21 con referencia catastral 04053A021000400000XJ, 04053A021000410000XE, 04053A021000430000XZ, 04053A021000440000XU, 04053A021000450000XH y 04053A021000790000XA.



La finca se encuentra a unos 1.500 metros del núcleo urbano de San Francisco y unos 7 km del núcleo urbano de Huércal-Overa. Linda al Norte con la Ctra. A-350, al Oeste con camino publico, al Sur con las parcelas 47, 46 y 178 y al Este con las parcelas 178 y 39, todas ellas del polígono 21.

La Mercantil AGROPECUARIA GABARRÓN RODRÍGUEZ S.L. con C.I.F. nº B04866349 y con domicilio en C/. Galería nº 7, Pozo Higuera, 04640 Pulpí (Almería) dispone del uso de la finca en propiedad.

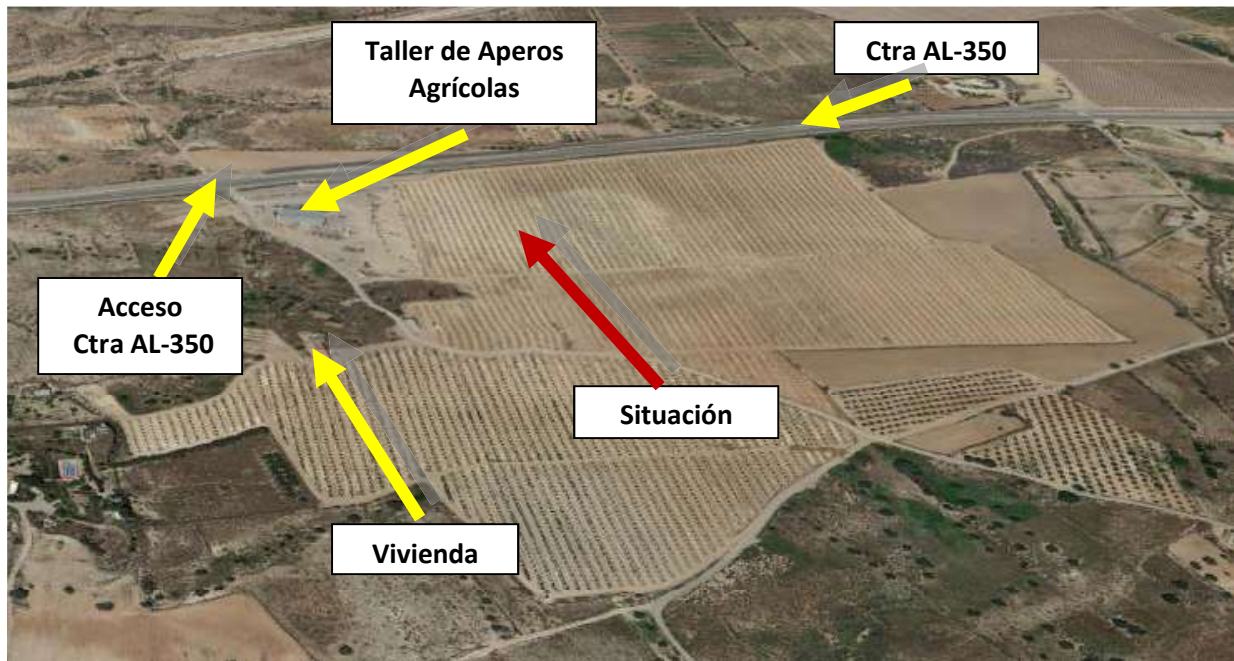
La edificación se situará sobre la finca registral nº 24.179, 29.540, 29.542 y 36.473 del municipio de Huércal-Overa.

El acceso a la parcela se realiza desde el punto kilométrico 5,80 de la Carretera de la Junta de Andalucía AL 350 que conecta con el camino que llega hasta la finca.

Las coordenadas U.T.M. 30 ETRS 89 aproximadas son: X=600.948, Y: 4.141.794.

La actividad estará situada a una altitud media de 315 m sobre el nivel del mar.





Se presenta plano de Situación, donde se refleja la ubicación de las edificaciones, la finca en la que llevará a cabo la actividad, grafiando exhaustivamente la forma y dimensiones sobre la siguiente planimetría:

- Plano de situación a escala 1:10.000
- Fotografía área del PNOA a escala 1:1.000

En ellos se puede observar la ubicación de la actividad, así como las distancias a linderos, edificaciones y otros edificios de interés.

- Vivienda más cercana (Parcela 94)..... 157,00 m.
- Ctra. AL-350 (distancia superior a 50 m) Vía servicio.. 71,76 m.
- Núcleo urbano de San Francisco..... 1.384,00 m.
- Núcleo urbano de Huércal-Overa..... 7,00 km.

4.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

La parcela tiene forma rectangular, sin desniveles de consideración. Con la actuación no se modifica, estando ligeramente inclinado hacia el Este y Sur permitiendo un fácil drenaje de las aguas pluviales.



Fotografía aérea de la finca

Se presenta documentación donde se puede constatar que los terrenos pertenecen a la Sociedad mercantil AGROPECUARIA GABARRÓN RODRÍGUEZ S.L. con C.I.F. nº B04866349 y con domicilio en C/. Galería nº 7, Pozo Higuera, 04640 Pulpí (Almería).

La finca corresponde con la finca registral nº 24.179, 29.540, 29.542 y 36.473 inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa.

1.- RUSTICA: Trozo de tierra secano, en la Diputación de Gacia, del termino de Huércal-Overa, de tres hectáreas, cuarenta y tres áreas y cuarenta y siete centiáreas. Linda: Norte, Diego Parra Viudez y otro, Este, Fernando Ortega Garcia, Sur, Juan Parra Martinez, y Oeste, Inés Parra Viudez y Jerónimo Asensio Pérez.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa al tomo 985, libro 409, folio 193, finca 24.179, inscripción 5ª. -----

2.- RUSTICA: Trozo de tierra de secano en llanos, sita en la Diputación de Gacia, del término municipal de Huércal-Overa, de una hectárea, cuarenta y cinco áreas y veinte centiáreas. Linda: Oeste, Juan Parra Ballesta, y por los demás vientos, Fernando Garcia Ortega. -----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa al tomo 1.294, libro 565, folio 64, finca 36.473, inscripción 2ª. -----

URBANA: Tierra de secano en la Diputación de Gacía, término de Huércal-Overa, de tres hectáreas, siete áreas, veintinueve centiáreas; con una VIVIENDA en dos plantas, baja y alta; la planta baja tiene una superficie construida de ciento cinco metros, veinte decímetros cuadrados, y una superficie útil de ochenta y ocho metros, veinte decímetros cuadrados; la planta alta tiene una superficie construida de treinta y nueve metros, cuarenta decímetros cuadrados, y una superficie útil de treinta y cuatro metros, diez decímetros cuadrados, estando ambas plantas distribuidas en varias habitaciones, dependencias y servicios, siendo la superficie construida total de la vivienda de ciento cuarenta y cuatro metros, sesenta decímetros cuadrados, y la útil de ciento veintidós metros, treinta decímetros cuadrados. Existe además un corral, con una superficie construida de ocho metros, diez decímetros cuadrados, y útil de siete metros, catorce decímetros cuadrados. Linda: Norte, carretera de Pulpí; Este, Rosa Parra Parra; Sur, Joaquín Pérez Sánchez; y Oeste, camino. -----

Es la parcela 41 del polígono 21. -----

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa al tomo 1246, libro 538, folio 97, finca 29540, inscripción 8ª. -----

3.- RUSTICA.- Tierra de secano en la Diputación de Gacia, termino municipal de Huércal-Overa, de tres hectáreas, cincuenta y una áreas y sesenta y dos centiáreas, según el título, y según reciente medición efectuada, cuatro hectáreas, veintidós áreas y cincuenta centiáreas. Linda: Norte, la carretera y Francisco Parra y otros, Sur, Joaquín Pérez Sanchez, Este, Juan Parra Parra, y Oeste, Camino e Isabel Parra Parra. Está atravesada por un extremo, por la Carretera. -----




INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, al tomo 1.015, libro 426, folio 55, finca 29.542, inscripción 4ª. -----

La superficie de las fincas registrales es de:

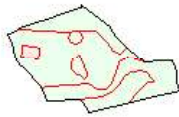
Nº 24.179	34.347 m ²
Nº 36.473	14.520 m ²
Nº 29.542	42.250 m ²
Nº 29.540	30.729 m ²
TOTAL	121.846 m²

A continuación se aporta datos catastrales de la finca según Consulta Descriptiva y Gráfica, correspondiendo con las parcelas 40, 41, 43, 44, 45 y 79 del polígono 21 del municipio de Huércal-Overa:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	04053A021000410000XE  
Localización	Polígono 21 Parcela 41 GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida 	600 m ²
Año construcción	2007

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	Polígono 21 Parcela 41 GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)
Superficie gráfica	30.526 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
AGRARIO	E	00	01	600		

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- PASTIZAL	01	13.846
b	I- IMPRODUCTIVO	00	412
c	AM ALMENDROS	05	4.469
d	C- LABOR -TIERRA ARABLE	04	652
e	O- OLIVAR	01	7.164
f	CR LABOR O LABRADÍO SECANO	07	3.383



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUJEBLE

Referencia catastral: 04053A021000410000XE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUJEBLE

Localización:
 Polígono 21 Parcela 41
 GACIA. HUERCAL-OVERA [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 600 m2

Año construcción: 2007

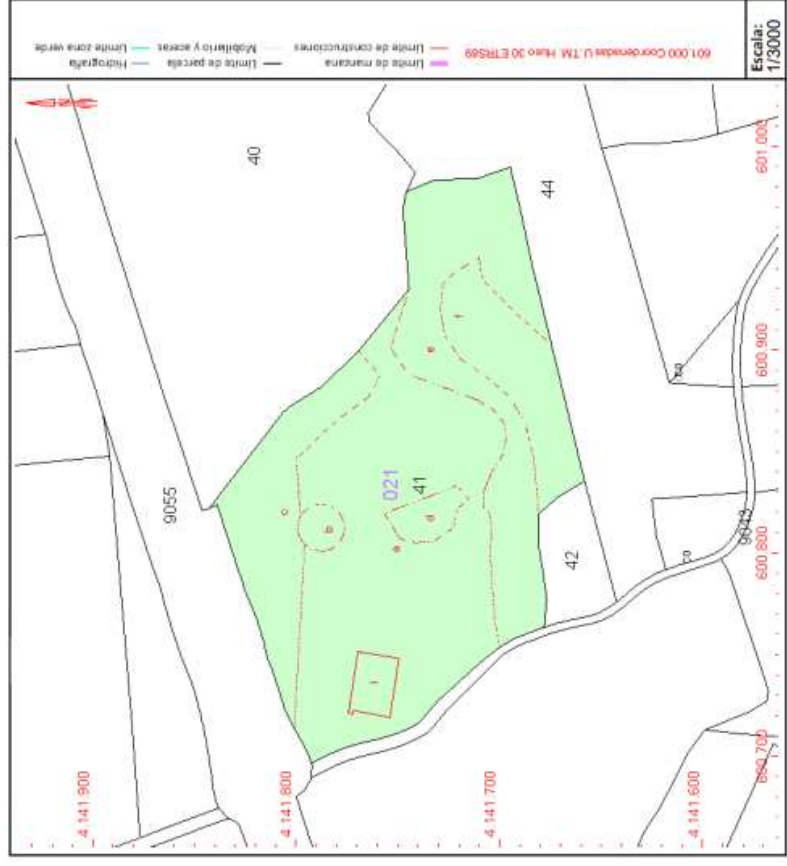
Construcción	
Destino	Superficie m ²
AGRARIO	600
Escalera / Planta / Puerta	
E/000/01	

PARCELA

Superficie gráfica: 30.526 m2

Participación del inmueble: 100,00 %


Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- PASTIZAL	01	13.846
b	I- IMPRODUCTIVO	00	412
c	AM ALMENDROS	05	4.469
d	C- LABOR -TIERRA-ARABLE	04	652
e	O- OLIVAR	01	7.164
f	CR LABOR O LABRADIO SECANO	07	3.383

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"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

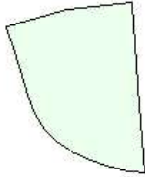
Referencia catastral 04053A021000430000XZ  

Localización Polígono 21 Parcela 43
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Clase Rústico

Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 21 Parcela 43
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Superficie gráfica 1.241 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	AM Almendro seco	04	1.241



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04053A021000430000XZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 21 Parcela 43
GACIA, HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	AM Alimento seco	04	1.241

PARCELA

Superficie gráfica: 1.241 m²


Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

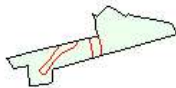
Referencia catastral 04053A021000440000XU 

Localización Polígono 21 Parcela 44
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Clase Rústico

Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 21 Parcela 44
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Superficie gráfica 23.805 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío secano	02	12.403
b	O- Olivos secano	02	1.004
c	C Labor o Labradío secano	02	8.883
d	O- Olivos secano	02	1.515



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04053A02100040000XU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 21 Parcela 44
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío secoano	02	12.403
b	O- Olivos secoano	02	1.004
c	C- Labor o Labradío secoano	02	8.883
d	O- Olivos secoano	02	1.515

PARCELA

Superficie gráfica: 23.805 m2


Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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."

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 04053A021000400000XJ 

Localización Polígono 21 Parcela 40
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Clase Rústico

Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 21 Parcela 40
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Superficie gráfica 35.605 m²

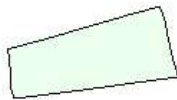
CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	AM Almendro seco	04	10.789
b	O- Olivos seco	02	2.245
c	O- Olivos seco	02	1.726
d	E- Pastos	00	814
e	C- Labor o Labradío seco	02	20.030

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 04053A021000450000XH  
Localización Polígono 21 Parcela 45
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)
Clase Rústico
Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 21 Parcela 45
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)
Superficie gráfica 13.305 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	AM Almendro seco	04	13.305



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04053A0210004500000XH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 21 Parcela 45
GACIA. HUERCAL-OVERA [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

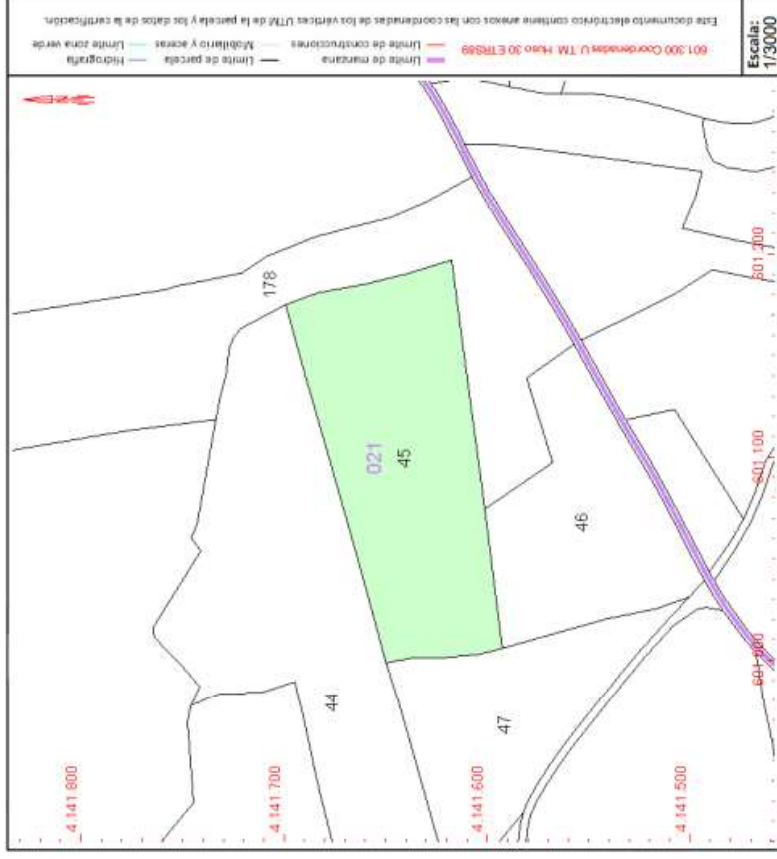
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	AM Alimento seco	04	13.305

PARCELA

Superficie gráfica: 13.305 m2



Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

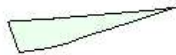
Referencia catastral 04053A021000790000XA  

Localización Polígono 21 Parcela 79
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Clase Rústico

Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 21 Parcela 79
GACIA. HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

Superficie gráfica 4.395 m²

CULTIVO

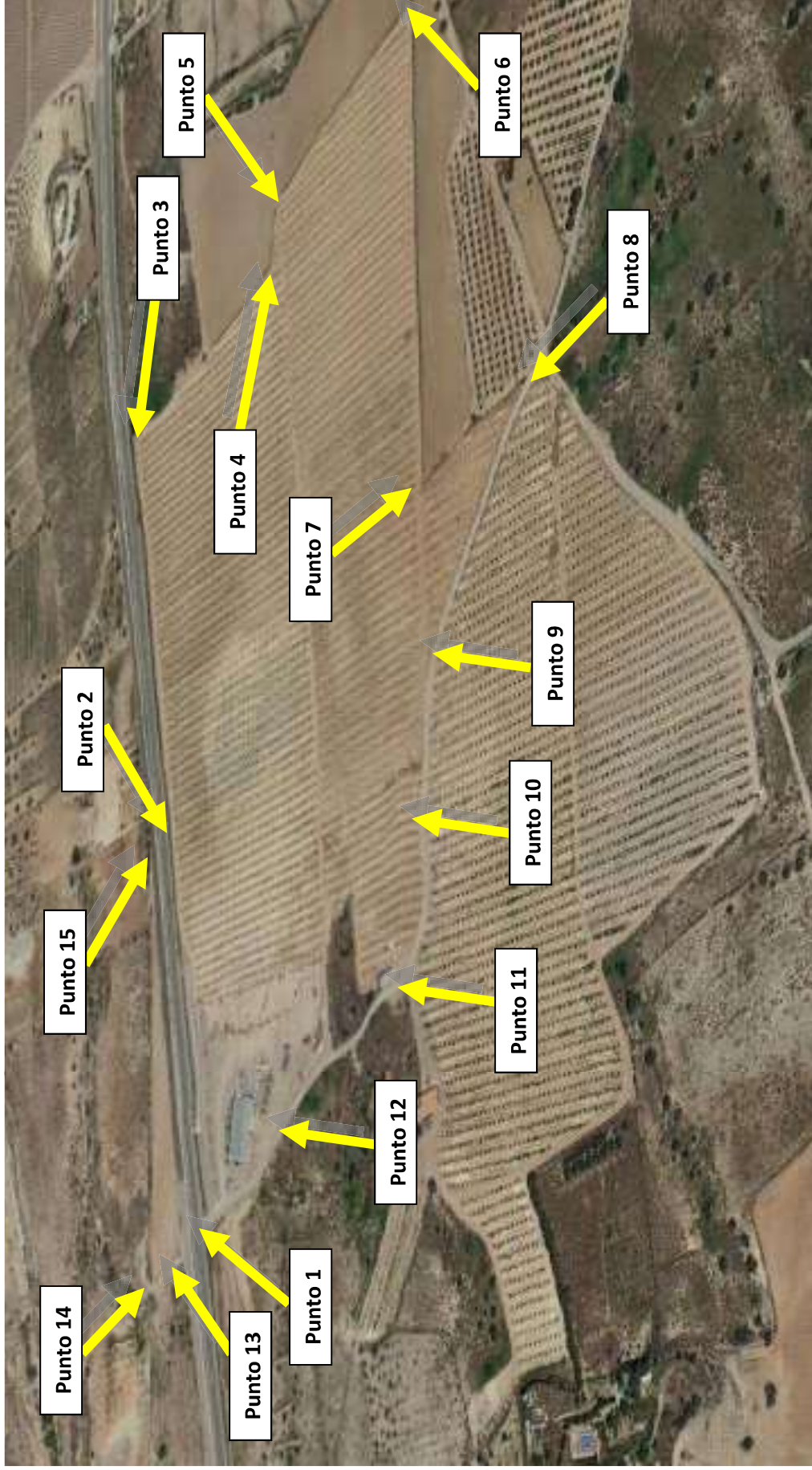
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	02	4.395

La superficie de las parcelas catastrales son (todas del polígono 21):

Parcela 40	35.605 m ²
Parcela 41	30.526 m ²
Parcela 43	1.241 m ²
Parcela 44	23.805 m ²
Parcela 45	13.305 m ²
Parcela 79	4.395 m ²
TOTAL	108.877 m²

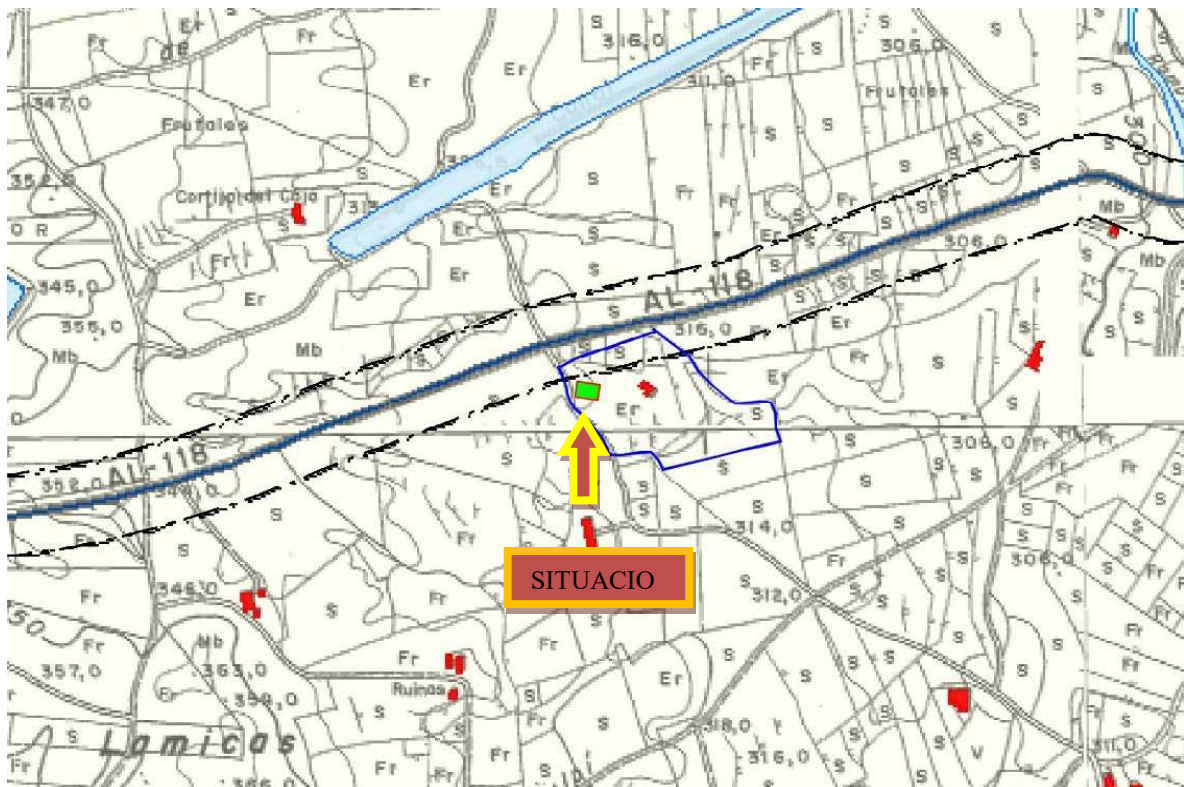
Las coordenadas UTM Huso 30 de varios puntos singulares de las parcelas donde se ubicarán las instalaciones son las siguientes:

Coordenadas UTM		
Punto	X	Y
1	600.594,44	4.141.801,54
2	600.865,10	4.141.862,23
3	601.107,29	4.141.936,07
4	601.152,67	4.141.756,03
5	601.181,59	4.141.759,69
6	601.223,56	4.141.626,88
7	601.007,48	4.141.591,63
8	601.025,70	4.141.498,72
9	600.918,82	4.141.581,58
10	600.880,33	4.141.583,95
11	600.791,37	4.141.598,48
12	600.730,96	4.141.725,87
13	600.674,57	4.141.834,87
14	600.658,47	4.141.870,61
15	600.855,24	4.141.892,37

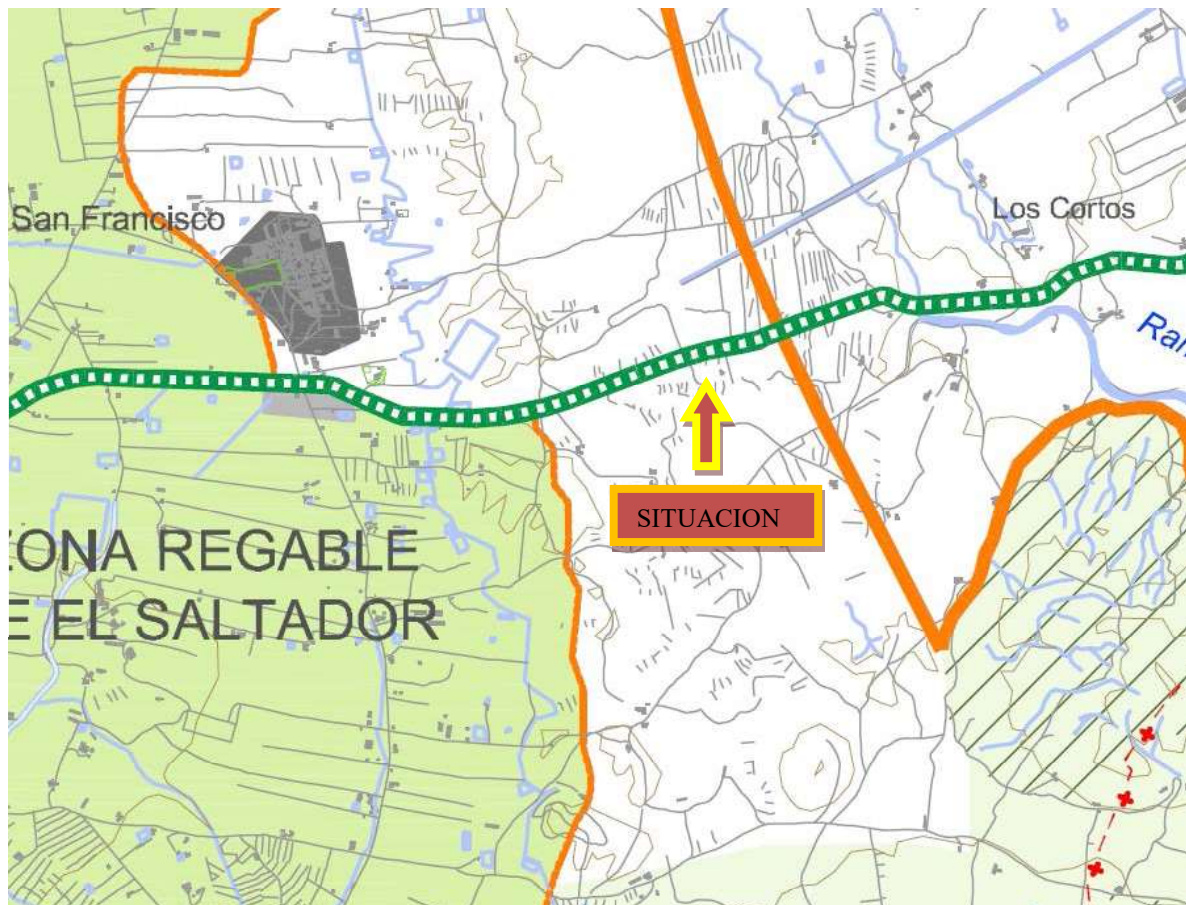


Normativa de aplicación:

- PGOU de Huércal-Overa. El terreno está clasificado según el PGOU de Huércal-Overa como suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural la zona destinada al área de descanso y Suelo Urbano Consolidado el área de ejercicio.



- Según el Plan del Territorio del Levante Almeriense la finca no tiene protección alguna, según documento de aprobación definitiva, decreto 26/2009 de fecha 03/02/2009.



4.3. Características socioeconómicas de la actividad.

Debido a la presencia de la Costa Mediterránea, está protegida de los fríos del interior, y debida a la cercanía de un mar caliente, el área estudiada presenta una situación de privilegio climático único en Europa a los 37º de latitud norte.

Por todo esto, la comarca cuenta con las condiciones naturales y climáticas incomparables para cuidar el desarrollo del sector primario y su industria auxiliar.

Gran parte de la actividad económica de la provincia de Almería, está basada en la comercialización de los productos hortofrutícolas en los mercados exteriores, principalmente la Unión Europea, este dato es significativo por la influencia que tiene sobre el conjunto de la economía provincial y se traduce en actividad: los transportes, almacenes de manipulación, fabricación de envases y

embalajes, demandas de servicios, ... etc. que viene configurando gran parte del valor añadido bruto de Almería (lechuga, brócolis, sandía, melones, pimientos, tomate y pepino son los productos más intensivos en el balance exportador).

La principal actividad productiva vinculada a la agricultura auxiliar "de la agricultura", es el sector de la manipulación, transformación y comercialización, constituyendo una de las principales bases de creación de valor añadido y de generación de empleo.

Se puede calificar la actividad de manipulación y transformación como todas aquellas labores que incorporar valor añadido al productor agrario con objeto de facilitar su comercialización y consumo en áreas geográficas alejadas de las de producción, sin alterar en ningún momento las características naturales de frescor.

El sector ha ido evolucionando con el paso del tiempo, consolidando y fortaleciéndose, debido a la capacidad de la hortofruticultura almeriense para obtener productos de contra-estación y al cambio de mentalidad provocado por la exigencia por parte de los mercados nacionales, de unas normas de comercialización de los productos.

Por todo esto, la creación de empleo en este sector, es muy intenso, ya que aunque últimamente se han ido incorporando nuevas tecnologías al proceso, es con diferencia la actividad que más mano de obra de obra emplea dentro de la industria y los servicios auxiliares de la agricultura.

4.3.1. Población y actividades económicas.

El municipio de Huércal-Overa es una localidad situada en el nordeste de la provincia de Almería. Ha experimentado en el último lustro un incremento poblacional notable, por lo que en contraste con otros municipios de la provincia, el crecimiento demográfico viene siendo continuo.

En la siguiente tabla se recogen datos concretos del municipio pertenecientes al año 2.021 (Fuente: Instituto Estadística de Andalucía):

Población	
Población total. 2021	19.744
Población. Hombres. 2021	9.799
Población. Mujeres. 2021	9.945
Población en núcleos. 2021	17.798
Población en diseminados. 2021	1.946
Edad media. 2021	41,9
Porcentaje de población menor de 20 años. 2021	21,6
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2021	17,9
Variación relativa de la población en diez años (%). 2011-2021	6,3
Sociedad	
Centros de Infantil. Curso 2019-2020	11
Centros de Primaria. Curso 2019-2020	5
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. Curso 2019-2020	3
Centros de Bachillerato. Curso 2019-2020	2
Centros C.F. de Grado Medio. Curso 2019-2020	2
Centros C.F. de Grado Superior. Curso 2019-2020	2
Centros de educación de adultos. Curso 2019-2020	3
Número de extranjeros. 2021	4.004
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2021	Marruecos
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2021	24,6
Emigraciones. 2020	620
Inmigraciones. 2020	1.010
Nacimientos. 2020	158
Defunciones. 2020	202
Matrimonios. 2020	36
Bibliotecas públicas. 2019	1
Centros de salud. 2021	1
Consultorios. 2021	4
Viviendas familiares principales. 2011	6.633
Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva. 2020	5
Transacciones inmobiliarias. Vivienda segunda mano. 2020	175
Número de pantallas de cine. 2021	0

Agricultura

Cultivos herbáceos. 2020	
Superficie dedicada a cultivos herbáceos (ha)	2.147
Principal cultivo herbáceo de regadío	Lechuga
Principal cultivo herbáceo de regadío (ha)	955
Principal cultivo herbáceo de secano	Avena
Principal cultivo herbáceo de secano (ha)	66

Establecimientos con actividad económica. 2020

Sin asalariados	741
Hasta 5 asalariados	457
Entre 6 y 19 asalariados	92
De 20 y más asalariados	38
Total establecimientos	1.328

Transportes

Vehículos turismos. 2020	10.934
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	6
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	935
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	45
Vehículos matriculados. 2020	487
Vehículos turismos matriculados. 2020	260

Turismo

Hoteles. 2019	2
Hostales y pensiones. 2019	3
Plazas en hoteles. 2019	104
Plazas en hostales y pensiones. 2019	103

Cultivos leñosos. 2020	
Superficie dedicada a cultivos leñosos (ha)	3.818
Principal cultivo leñoso de regadío	Naranja
Principal cultivo leñoso de regadío (ha)	624
Principal cultivo leñoso de secano	Almendra
Principal cultivo leñoso de secano (ha)	1.250

Principales actividades económicas. 2020

Sección G. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	412
Sección F. Construcción	168
Sección I. Hostelería	119
Sección M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	111
Sección H. Transporte y almacenamiento	85

Otros indicadores

Oficinas de entidades de crédito. 2020	8
Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa). 2020	60.974
Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa). 2020	26.264

Con respecto a las actividades desarrolladas en el municipio, los principales polos económicos es el sector de la agricultura, generando tanto de forma directa como indirecta, riqueza y empleo estable.

4.3.2. Características socioeconómicas de la actividad.

La actividad que se propone infiere de forma directa en la actividad socio-económica y cultural del municipio.

Fomenta la integración con el ámbito rural.

Se trata de una actividad que no satura ningún uso del entorno, sino que lo enriquece.

Recursos materiales, económicos y humanos.-

Se dispondrá de todos los recursos de tipo material necesarios para desarrollar la actividad. Se dispone del terreno y las edificaciones. En cuanto a los recursos económicos, se partirá principalmente de los fondos propios del promotor.

Para la puesta en funcionamiento de la actividad se recurrirá a empresas externas especializadas, bajo la dirección de personal directivo de la sociedad promotora.

4.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones.

4.4.1. Actividad a desarrollar.

La actividad a desarrollar es exclusivamente la de almacén de los productos clasificados y envasados, para su posterior comercialización, procedente tanto de fincas propias como de explotaciones asociadas.

Los principales productos serán lechuga, sandía, melones y brócoli, presentados en diferentes formatos para satisfacer las necesidades de los clientes.

4.4.2. Plazo de inicio y finalización de las obras.

Toda vez, que el plazo de inicio de las obras se encuentra inevitablemente vinculado a la preceptiva aprobación municipal de este documento, cuya tramitación administrativa queda regulada en el art. 22 de la LISTA, y a la posterior autorización, por parte del Ayuntamiento de Huércal-Overa, de las licencias urbanísticas de instalación y obra, la determinación del plazo de inicio de las obras sólo será posible a partir de dichas autorizaciones. En base a lo cual, y una vez cumplimentados los requisitos legales y administrativos, se procederá en un plazo no superior a 12 meses desde la aprobación de la actuación extraordinaria a solicitar licencia de obras. Una vez obtenida, se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparadas en ella que, en virtud del Art.22 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, se entenderán bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas, pudiéndose conceder prórrogas previa solicitud

Se prevé un plazo de trabajo de SEIS (6) meses, como puede verse en el plan de obra esquemático adjunto:

	MESES					
		2	3	4	5	6
ACTIVIDAD						
CIMENTACION						
ESTRUCTURA						
OBRA CIVIL						
INSTALACIONES						
PUERTA EN MARCHA						

4.4.3. Descripción de las instalaciones.

La instalación estará compuesta por varias dependencias, en la fachada principal la zona de administración, oficinas, aseos-vestuarios y muelles de carga y descarga, en el lateral izquierdo los almacenes de descarga (producto de campo), en el lateral derecho los almacenes de carga (producto terminado) y en la parte central la zona de clasificación y envasado de.

Además se realizarán las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad tales como:

- Instalación eléctrica de alumbrado y fuerza.
- Instalación de protección y extinción contra incendios.
- Instalación de almacenamiento.

Las superficies serán las siguientes:

Planta Baja		Planta Alta	
Descripción	Superficie m²	Descripción	Superficie m²
Muelle de entrada	100,64	Aseo 2	7,48
Muelle de salida	100,64	Oficina 2	49,36
Almacén prod. de campo 1	200,39	Escalera	23,47
Almacén prod. de campo 2	200,39	Pasillo	10,70
Almacén prod. terminado 1	200,39	Despacho 1	14,21
Almacén prod. terminado 1	200,39	Despacho 2	14,21
Zona de Manipulación	892,68	Despacho 3	24,77
Vestuario mujeres	10,23	S. útil planta alta	144,20
Vestuarios hombres	7,17	S. const. Planta alta	162,05
Aseos mujeres	12,90		
Aseos hombres	8,99		
Aseo-Vestuario Minusválidos	6,08		
Oficina 1	32,43		
Control	22,93		
Recepción	25,39		
Entrada	6,82		
S. Útil planta baja	2.028,46	S. Útil planta alta	144,20
S. Const. Planta baja	2.116,80	S. Const. Planta alta	162,05
Superficie Útil Total			2.172,66
Superficie Construida Total			2.278,85

4.4.4. Memoria constructiva.

Se trata de la construcción e instalación de un **Centro de Clasificación y Envasado de Productos Hortofrutícolas.**

Actuaciones previas

Limpieza y desbroce de los terrenos tanto de la zona donde se va a construir las instalaciones como de las zonas de maniobra.

Movimiento de tierras.

La apertura de la cimentación se realizará por medios mecánicos y manuales, según las características que concurren en el solar, se retiraran rellenos y se sustituirán por aporte compactado en contadas de 20 cm, compactado al 95% proctor, hasta la cota de cimentación, esta zona se alzara 1,25m respecto a la cota de cimentación, por lo tanto, es necesario una subbase de zahorra natural, realizada con medios mecánicos, incluso compactado y refino de base, relleno en tongadas de 20 cm comprendido extendido, regado y compactado al 95% proctor.

Cimentación.

Se ejecutará cimentación con zapata corrida de dimensiones 1,20m de ancho y un canto de 0,80m. Empleando para su ejecución hormigón de tipo HA-25/B/20 – IIa y acero corrugado B500SD.

El muelle de carga/descarga se resuelve mediante muro de hormigón armado de 0,30m de espesor, que se ejecutará en todo el perímetro de la nave, hasta una cota relativa de 1,25m sobre la rasante del pavimento asfáltico.

En base de cimentación se ejecutará una capa de hormigón de limpieza de tipo HM-20 con un mínimo de 10cm de espesor.

Las placas de anclaje quedarán embebidas en la estructura de hormigón en su espesor de chapa, y con la planeidad adecuada para el posterior montaje de la estructura. Dispondrán de un taladro central de 50mm para el correcto hormigonado de las mismas. Los pernos de anclaje serán de acero corrugado tipo B500SD y serán soldados a la placa, cuyo material será S275JR.

El pavimento interior se resolverá con solera de espesor de 20 cm armado con 50mm de recubrimiento y lámina de impermeabilización inferior.

Todas las dimensiones y características de cimentación y zunchos, quedan indicadas en el Documento PLANOS.

La profundidad mínima de la cimentación de las zapatas será de 0,80 metros, no obstante la Dirección Facultativa dictaminará la profundidad del plano de asiento durante la excavación de la cimentación y a la vista del terreno existente.

Dicha cimentación se prevé sobre la hipótesis de un terreno compacto, de arenas y arcilla, de resistencia admisible de 1.5 Kg./cm².

Las zanjas de cimentación serán replanteadas con todo esmero, empleándose el sistema de camillas, como procedimiento más exacto y de fácil rectificación durante la marca de los trabajos.

Todos los paramentos de las zanjas deberán quedar perfectamente recortados y los fondos nivelados horizontalmente, así como perfectamente limpios, profundizándose en el terreno hasta encontrar terreno firme, debiéndose entibar si así lo aconsejan las características del terreno para seguridad en la ejecución de los trabajos.

Se realizará un control estadístico de la calidad del hormigón, en el ámbito normal. A efectos de controlar el hormigón vertido en cimentación se define como lote una zona de 500 m² o fracción de superficie.

Para que la dirección de obra disponga de criterios para aceptar o rechazar un lote se propone:

- Comprobar en todas las amasadas la consistencia mediante el cono de Abrams.

- Obtener el valor de la resistencia característica estima del lote, basándose en las determinaciones de resistencia sobre cuatro amasadas tomadas al azar, entre los componentes del lote.

Todos estos ensayos previstos por la norma EHE para el control de la calidad del hormigón, se harán por un laboratorio homologado.

Sobre la cimentación para el realce de 1.25m respecto la cota de cimentación de la nave se construirá un muro perimetral Hormigón armado HA-25/B/20/IIa, consistencia blanda y tamaño máximo del árido 20 mm, con espesor medio de 0,30 cm, suministrado y puesta en obra, vertido con bomba, armadura de acero B 500 SD con una cuantía de 60 Kg/m³, encofrado a dos caras con chapa metálica.

Estructura.

Las placas de anclaje para el sustento de los pilares serán de acero S 275 JR, con barras de acero B 500 S de 20 mm soldadas y taladro central de 5 cm de diámetro, capa de imprimación.

La estructura vertical desarrolla mediante pilares de metálicos; la estructura horizontal será basada en celosías metálicas de acero en perfiles laminados en caliente S 275 JR, mediante unión soldada, con capa de imprimación antioxidante.

Las correas metálicas que descansaran sobre la estructura horizontal son de acero en perfiles laminados en frío tipo S 275 JR, imprimación con 40 micras de minio de plomo.

Se ejecutará con perfilera de acero laminado de tipo HEB, y vigas y correas de tipo IPE y UPN con uniones soldadas en calidad S275 sobre los apoyos en placas de cimentación.

Dispondrá arriostrados ejecutados con angulares tipo L en ambos planos horizontal y vertical.

Las dimensiones de dichos elementos, como su correspondiente armado será las que se fijen en los planos.

Cubierta.

La cubierta se resolverá mediante un faldón de panel aislante de chapa conformada tipo sandwich de 30 mm de espesor, formado por dos chapas conformadas de acero galvanizado de 0,5 mm de espesor, acabados exteriormente con resina de poliéster silicona y relleno interiormente por inyección con espuma de poliuretano rígido con una densidad de 40 kg/m³.

La cumbrera o limatesa de chapa lisa de acero galvanizado de 0,6 mm de espesor, con desarrollo mínimo de 50 cm.

Canalón metálico de sección rectangular de 300x200 y bajantes de PVC reforzado de 175 mm de diámetro nominal.

Cerramientos

Fachadas: Chapa grecada de 40 mm, 0,6 mm de espesor lacada en color a determinar por la propiedad, incluidos remates y subestructura metálica de sustentación.

Techos interiores: Se dispondrá panel sándwich para cámara refrigerada de tipo PIR EI-60 y espesor 100mm.

Pared interiores y exteriores: panel sándwich para cámara refrigerada de tipo PIR EI-60 y espesor 100mm

Solera

Solera de hormigón armado, formada por: compactado de base, capa de grava de 15 cm de espesor, planchas de poliestireno extruido de espesor 60mm con coeficiente de resistencia térmica de 1,80 m²K/W, solera de 20 cm de

espesor, y junta de contorno, acabado fratasado a máquina con capa de rodadura de cuarzo en cantidad no inferior 4 kg/m² en color verde conforme acabado existente.

Carpintera

Conjunto de puerta rápida más puerta de sectorización de dimensiones paso libre ancho por alto de 3,00m x 3,00m. salidas de evacuación en los recorridos de protección contra incendio, siendo en este caso puertas de dimensiones de hueco de paso libre 0,90 x 2,20m y barra antipático.

Equipamientos de carga y descarga en el nuevo muelle para trailers donde se incluirán: Plataformas de dimensiones 2,00m x 2,50m con uña retráctil de mínimo 1,00m de longitud extensible, puerta seccional de dimensiones de paso libre de 3,00m x 3,00m, abrigos de carga y descarga con topes de protección.

Instalación eléctrica

La instalación de electricidad se realizará conforme a lo indicado en la partida correspondiente del Presupuesto y en el Pliego de Condiciones Generales.

La instalación en general, cumplirá las normas de las instalaciones de baja tensión especificadas en el Reglamento de Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 y las de la compañía suministradora. Se prevé los consumos de energía para alumbrado y usos normales, calefacción y otros usos de acuerdo con las condiciones vigentes.

Cualquier forma de corriente admitirá una intensidad mínima de 16 amp. y 25 amp. en circuitos destinados a formas de corriente.

Se prevé la instalación de un dispositivo de protección al comienzo de cada circuito.

Se ha previsto la protección de puesta a tierra, en las tomas de corriente.

La separación de protección entre cuadros o redes eléctricas y las canalizaciones paralelas de agua, calefacción o gas si lo hubiere, serán de 30 cm. como mínimo y de 5 cm. respecto de las instalaciones de telefonía, interfonía y antenas.

Las soluciones constructivas de las instalaciones de puesta a tierra se han resuelto como sigue:

- Las líneas de puesta a tierra sin utilizar para otras conducciones no previstas para este fin.
- Una tensión de contacto inferior a 24 V. en cualquier punto del edificio.
- Una resistencia menor de 20 Ohmios, desde el punto más bajo de la instalación.
- La conexión a la conducción enterrada mediante arqueta de conexión registrable.
- Toda la instalación se ajustará al R.E. de B.T. que esté en vigor.

Redes enterradas

Se dispondrá cable de cobre en el perímetro de la excavación y cable adicional para soldar a los pilares de estructura metálica y al armado de la cimentación/ muro perimetral. El cable será de 35 mm² de sección e incluirá dos salidas dispuestas en una diagonal del edificio y otras dos centrales.

La red de tierras se colocará una vez se realice la excavación del terreno antes de ejecutar la primera capa de aporte de material.

Caso de que se encuentre accesible la red de tierras de la nave construida conectaremos a esa red y no será necesario disponer una nueva red de tierras para esta unidad estructural.

La red de tierras se complementará con la ejecución de una triangulación de puesta a tierra para dotar a la planta de sistema de pararrayos

Red enterrada eléctrica:

Se ejecutará una zanja desde el actual centro de transformación hasta nueva sala de máquinas que donde se implantarán 4 tubos de $\square 160\text{mm}$ con envolvente de hormigón. Se dispondrán arquetas con fondo de hormigón armado de 20cm de espesor, armado de #10c/150mm y bloque de hormigón macizado y enfoscado a dos caras con tapa superior de tipo D400. Se dispondrán un total de 5 unidades.

Protección contra incendios

La edificación objeto del presente proyecto constituirá un único sector.

Los pilares dispondrán de protección con pintura intumescente de espesor adecuado para alcanzar un EI-60.

Se dispondrá en la zona de cerramiento entre la zona de recepción de producto y las zonas de manipulación y cámara con RF-120 con espesor de 100mm, como sectorización.

Se empleará panel sandwich de espesor 100mm tipo PIR para protección estructura y de paso de llama.

Se instalarán puertas cortafuegos tanto para las salidas de emergencia como correderas para sectorización

Se instalarán equipos de detección, extinción y señalización.

Saneamiento

Las aguas residuales debido a la imposibilidad de conectar con la red de alcantarillado, ya que se trata de una edificación aislada en el medio rural, los residuos se verterán a un depósito compacto y estancos del cual se aporta características, situación y dimensionamiento del equipo compacto. Se trata de

un depósito compacto estanco con unas dimensiones de Ø 1100 mm, una longitud de 2150 mm, una altura de 1200 mm y una capacidad de 2.000 litros. Las características están basadas en la ley de vertidos según Real Decreto 849/1986, fabricado bajo normas del Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001:2000, y normas DIN 1999, UNE-EN 858-1 y UNE-EN 852-2.

Los residuos serán retirados y gestionados periódicamente por un gestor autorizado.

5. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

El planeamiento general vigente en Huércal-Overa es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente en fecha de 27/11/2009 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, y posteriores documentos complementarios.

Para el desarrollo de este punto se estará acorde a lo expresado en el art. 111 del PGOU de Huércal-Overa, y en consonancia a los requisitos exigibles a las actuaciones de interés público recogidos en el Art. 221 de la L.I.S.T.A. en tanto en cuanto considera que son actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo rústico aquellas actividades de intervención singular con incidencia en la ordenación urbanística en las que concurren una serie de circunstancias:

- a) Utilidad pública o interés social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en suelo rústico.
- c) La actuación deberá ser compatible con el régimen del suelo rústico.
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

5.1. Utilidad pública o interés social de su objeto.

Según el Art. 22 de la L.I.S.T.A., las actuaciones de utilidad pública o interés social requieren de la aprobación de una Autorización Previa (del que forma parte la presente Memoria) y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, objetivo posterior a este Documento.

Así mismo, según el Art.118 del PGOU de Huércal-Overa se entiende que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando se dé, entre otros, el supuesto de que genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local, o en puestos de trabajo.

En cuanto a la procedencia o necesidad de implantación de la actividad en suelo rústico, se hace la observación que la propia actividad justifica por sí misma la procedencia de la implantación en este tipo de suelo.

Andalucía se sitúa entre las regiones españolas más dinámicas entre los años 1995-2002.

Durante este período, el crecimiento real del PIB de la Comunidad de Andalucía (30,4%) ha sido muy superior al del conjunto de España (26,4%), y sitúa a Andalucía entre las comunidades autónomas con mejor evolución. El sector con mayor peso es el sector primario, el agrario, siendo uno de los principales componentes de la producción agraria los productos agrícolas (principalmente las hortalizas).

Una de las actividades auxiliares vinculada a la agricultura, es la actividad de la clasificación y envasado de productos, constituyendo una de las bases de creación de valor añadido y de generación de empleo, convirtiéndose en uno de los pilares de la economía regional, que ha ido creciendo de manera ininterrumpidamente desde los años sesenta.

La presente actuación y la implantación de la actividad de la instalación de un centro de clasificación y envasado de productos hortofrutícolas, conlleva

ligadas el desarrollo de otras empresas relacionadas y vinculadas con el proyecto.

El número de puestos de trabajo que conformarán la actividad, directamente es de ocho trabajadores, todos relacionados con la actuación y la empresa promotora.

En función de lo expuesto anteriormente se puede concluir, que en la actuación pretendida concurren requisitos de utilidad pública o interés social, puesto que el mero de hecho de la puesta en funcionamiento de la actividad puede generar efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local, posibilitando la creación de un puesto de trabajo.

No se trata de una actividad de intervención singular con incidencia en la ordenación urbanística, tratándose de una actuación que tal y como se ha justificado anteriormente es compatible con el régimen dispuesto en la ley 7/2021 para la categoría de este suelo y con la actividad en cuestión no se induce a la formación de nuevos asentamientos, siendo necesario para su implantación un lugar adecuado.

No se trata de una edificación, construcción, obra o instalación que pretenda la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones, equipamientos, usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

Esta actuación no constituye un límite a actuaciones futuras de crecimiento para el municipio de Huércal-Overa y en especial para la pedanía de Gacia.

5.2. Inversión necesaria para la instalación de la actividad .

La inversión necesaria será la adecuación de la nave e instalaciones.

A continuación se adjunta un resumen por capítulos:

Urbanización	41.402,00 €
Movimientos de tierra	1.093,85 €
Cimentación	23.244,27 €
Saneamiento	820,39 €
Estructura	79.030,52 €
Albañilería	27.346,20 €
Revestimientos	69.732,81 €
Cubierta	17.775,03 €
Fontanería	3.008,08 €
Electricidad	7.930,40 €
Carpintería	14.220,02 €
Contra Incendios	16.954,64 €
Pintura	4.375,39 €
Gestión de residuos	2.461,16 €
Control de calidad	1.640,77 €
Seguridad y Salud	3.828,47 €
Total inversión	314.864 €

5.3. Viabilidad económica-financiera de la actividad.

Para la obtención de los resultados del estudio económico, analizaremos los diversos capítulos que lo componen, teniendo en cuenta que se trata de una nueva nave que cuenta con todos los servicios e infraestructura necesaria.

La inversión de la obra civil e instalaciones es de trescientos catorce mil trescientos ochenta y cuatro euros, (314.864,00).

ESTUDIO ECONÓMICO

Previsión de ventas anuales después de la inversión.

Producto	cantidad (Kg)	Valor unitario (€)	Valor Total (€)
Venta de lechuga	10.000.000,00	0,34	3.400.000,00
Venta de Sandia	45.000.000,00	0,16	7.200.000,00
Venta de Melones	5.000.000,00	0,18	900.000,00
Venta de Brocoli	8.000.000,00	0,44	3.520.000,00
Total			15.020.000,00

Previsión de costos anuales (excepto amortizaciones) después de la inversión.

Coste de la materia prima a la entrada al almacén.

Producto	cantidad (Kg)	Valor unitario (€)	Valor Total (€)
Lechuga	11.000.000,00	0,29 €	3.190.000,00 €
Sandia	49.500.000,00	0,08 €	3.960.000,00 €
Melones	5.500.000,00	0,11 €	605.000,00 €
Brocoli			

	8.800.000,00	0,39 €	3.432.000,00 €
Envases	530.000,00	0,87 €	461.100,00 €
Otros utillaje			121.000,00 €
Transportes	75.330.000,00	0,04 €	3.013.200,00 €
Total			14.782.300,00 €

Gastos en mano de obra directa.

2 Administrativos	46.000,00 €
6 Obreros	83.200,00 €
Total	129.200,00 €

Gastos en servicios industriales.

Energía eléctrica	24.000,00 €
Agua	2.500,00 €
Mantenimiento	5.000,00 €
Seguros e impuestos	2.500,00 €
Total	34.000,00 €

Gastos de administración y dirección.

Teléfono Información	5.000,00 €
Total	5.000,00 €

Resumen de pagos anuales.

Gastos en materia prima	14.782.300,00 €
Gastos en mano de obra directa	129.200,00 €
Gastos en servicios industriales	34.000,00 €
Gastos de administración y dirección	5.000,00 €
Total	14.950.500,00 €

Cálculo de TIR y VAN

Tasa de descuento	6%
-------------------	----

Año	Total de cobros	Total de pagos	Flujo de Fondos
0	-314.864,00 €		314.864,00 €
1	15.020.000,00 €	14.950.500,00	69.500,00 €
2	15.020.000,00 €	14.950.500,00 €	69.500,00 €
3	15.020.000,00 €	14.950.500,00 €	69.500,00 €
4	15.020.000,00 €	14.950.500,00 €	69.500,00 €
5	15.020.000,00 €	14.950.500,00 €	69.500,00 €
6	15.020.000,00 €	14.950.500,00 €	69.500,00 €
7	15.020.000,00 €	14.950.500,00 €	69.500,00 €
8	15.020.000,00 €	14.950.500,00 €	69.500,00 €
9	15.020.000,00 €	14.950.500,00 €	69.500,00 €
10	15.020.000,00 €	14.950.500,00 €	69.500,00 €



TIR	17,77%
VAN	196.662,05 €

Luego la inversión es rentable.

TASA DE INTERES DE RENDIMIENTO (TIR)

La inversión es rentable cuando el TIR, sea superior al tipo de interés al cual el inversor puede conseguir recursos financieros.

El TIR es aquel interés que hace cero el VAN.

$$\text{VAN}(r) = 0$$

r = Tasa Interna de Rendimiento

Resultado de los cálculos, que la **Tasa Interna de Rendimiento es del 17,77 %** lo cual nos indica que la inversión nos produce un interés superior al que podríamos obtener en cualquier entidad financiera, por tanto es rentable.

El plazo de duración de la calificación urbanística, según el Art. 22.4, de la ley 7/2021 de 1/12 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía deberá ser limitada con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma, siendo en nuestro caso de diez años, aunque renovable, siendo este el tiempo indispensable para la amortización de la inversión que requiere su materialización, no procediendo derecho a indemnización.

5.4. Plazo de cualificación urbanística.

El plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos para el desarrollo de la actividad está estimado en veinticinco años.

5.5. Procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable.

En relación con las medidas adoptadas que conllevan corrección de impactos territoriales o ambientales la edificación se encuentra ejecutada que se encuentra adaptada a la a donde se consigue un escaso impacto visual. Por otro lado, en cuanto a la implantación del edificio este queda integrado con los elementos naturales existentes.

Se justifica la implantación de la actividad en la finca propuesta, entre otros factores por las características propias del terreno, cerca a la naturaleza y a núcleos urbanos, disponiendo de la infraestructura necesaria junto a la finca.

5.6. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable.

Partiendo de la condición de la utilidad pública e interés social de la Actividad a implantar, en nuestro caso, en suelo rústico, en consonancia con lo justificado en los puntos anteriores, y al objeto de clarificar la compatibilidad con el régimen urbanístico del suelo que le corresponde, en virtud de su situación y emplazamiento, a la actividad que nos ocupa, se estará a lo regulado en los Art. 22 de la LISTA, así como al Art. 111 del vigente P.G.O.U. de Huércal-Overa, relativo a los requisitos exigibles para la admisión a trámite de Actuaciones Extraordinarias de interés público, en donde se dice que la compatibilidad con el régimen urbanístico para que el uso sea autorizable deberá cumplir las disposiciones de las normas que les sea de aplicación.

La instalación cumple con los siguientes requisitos:

- Ser adecuados y proporcionales al uso al que se vincula.
- Es una actividad que tiene carácter de aislada.
- Tiene dos plantas, (oficinas en planta alta).
- Las construcciones cuidan la estética del conjunto adecuándola a su ubicación, de forma que queda integrada en el entorno.

- Se evita la limitación del campo visual y la desfiguración del paisaje, ya que no afecta a lugares de interés paisajístico.

De los requerimientos anteriores queda justificado su cumplimiento en el conjunto del documento que se redacta.

Las condiciones de ejecución de actuación de interés público según el PGOU de Huércal-Overa son los que se indican en el artículo 118, apartado 3.c). Usos compatibles. Actuaciones de interés público. (Innovación número 6, modificación puntual no estructural del PGOU)

Clase de suelo y categoría.- Suelo Rústico.

Parcela mínima: No existe.

Altura máxima: 2 plantas o 8 metros. El número de plantas es de dos y la altura máxima a cabeza de pilares es de 7 metros.

No se disponen sótanos.

Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 2 metros. En nuestro, la edificación la distancia al lindero y bien de dominio público es de 71,76 m.

Distancia mínima a suelo urbano y urbanizable: 500 metros. Podrán autorizarse a una distancia inferior siempre que su ubicación quede perfectamente justificado. En nuestro caso la distancia es superior a 500 metros, estando el núcleo más cercano la barriada de San Francisco, estando esta a unos 1.384 metros.

Indicar que la distancia desde la carretera de servicio de la AL-350 hasta la edificación es de 71,76 mts.

Con todo lo anterior, creemos que quedan justificados los extremos

señalados en los articulados y la compatibilidad, por tanto, de la actuación prevista con el régimen urbanístico del suelo de aplicación.

5.7. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La implantación de la actividad propuesta en este documento, no induce a la formación de un nuevo núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano, toda vez que no incumple ninguna de las determinaciones establecidas en el artículo 110, siendo éstas las siguientes:

- A) NO existe parcelación de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano.
- B) NO existe parcelación sistemática de los terrenos.
- C) NO existe materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.
- D) NO se trata de una construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola
- E) NO existe alineación de edificación a lo largo de carreteras o caminos.
- F) NO se trata de una construcción de carácter y tipología urbana.
- G) NO se trata de una vivienda.

6. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

6.1. Cumplimiento de los deberes legales en suelo rústico.

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

Según el artículo 32 de la L.I.S.T.A. los deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización son los siguientes:

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización, de conformidad con la legislación básica estatal:

- a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.*
- b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo. La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.*

No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.*
- d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*
- e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el*

realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

En nuestro caso, se una se trata de una nueva instalación a ubicar en suelo rústico destinada a **LA INSTALACION DE UN CENTRO DE CLASIFICACION Y ENVASADO DE PRODUCTOS HORTOFRUTICOLAS.**

6.2. Prestación compensatoria y constitución de garantía.

Pago de prestación compensatoria en suelo rústico, de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de la L.I.S.T.A.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

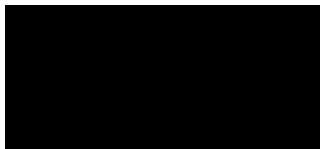
En nuestro caso el presupuesto de ejecución material de las obras e instalaciones es de **trescientos catorce mil trescientos ochenta y cuatro euros, (314.864,00).**

6.3. Solicitud de licencia urbanística municipal

El promotor se compromete a solicitar la correspondiente Licencia Urbanística Municipal para la Instalación del Centro de Clasificación y Envasado de Productos Hortofrutícolas, en los plazos previstos.

Huércal-Overa a 26 de septiembre de 2.022

El Ingeniero Técnico Industrial




Antonio Uribe Vilar
Colegiado nº 873

El Ingeniero Técnico Industrial



José Manuel Rodríguez Quiles
Colegiado nº 882

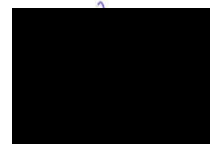
El Promotor


ANTONIO
GABARRON
(R:
B04866349)

Firmado
digitalmente por
ANTONIO
GABARRON (R:
B04866349)
Fecha: 2022.11.03
14:14:53 +01'00'

AGROPECUARIA GABARRÓN
RODRÍGUEZ S.L. B04866349

El Ingeniero Técnico Agrícola



Juan Sánchez Vilar
Colegiado nº 452

7. IMPACTO TERRITORIAL Y MEDIAMBIENTAL.

Como hemos reseñado anteriormente, el suelo donde se pretende llevar a cabo la actuación está clasificado por el vigente PGOU de Huércal-Overa como Suelo no urbanizable de carácter natural, cumpliendo la propuesta planteada con todos los condicionantes dimanantes del citado marco normativo. Según la L.I.S.T.A. el suelo se clasifica como suelo rústico.

La actividad existente que se pretende instalar se fundamenta en un Centro de Clasificación y Envasado de Productos Hortofrutícolas por lo que se encuentra encuadrada en el anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, y por lo tanto, ha sido sometida a expediente de calificación ambiental, ya que está incluido en el apartado 10 Industrias Agroalimentarias: CA 10.5 Instalaciones de la categoría 10.4 por debajo de los umbrales señalados en ella (10.4 Instalaciones para el envasado de productos procedentes de las siguientes materias primas: b) Vegetal: con una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (Valor medio trimestral). En este sentido será necesario, una vez aprobado el presente, la obtención de la Calificación Ambiental además de la propia licencia de actividad y funcionamiento a otorgar por el Ayuntamiento de Huércal-Overa previa presentación de los proyectos correspondientes. En todo caso, será preceptiva la justificación sobre el tratamiento que haya de darse a los posibles vertidos generados para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Las incidencias previstas para la instalación de la actividad son las siguientes:

Fase explotación de la actividad.

Incidencia sobre los recursos naturales.

Aire, suelo y agua:

- La generación de residuos debido a la propia actividad humana desarrollada en las instalaciones.

- La calidad del aire podría verse perjudicada por las emisiones de ruidos generados por la propia actividad, aunque No serán relevantes dadas las dimensiones de las instalaciones y la poca emisión que esta maquinaria producirá. En cuanto al resto de las actividades tampoco serán relevantes ante la poca emisión de ruidos que se producirán y la distancia que existe a los núcleos urbanos más próximos.

Incidencia en el Medio Biótico:

- El flujo de vehículos será escaso, lo que puede ocasionar escasas molestias en la fauna autóctona.

Incidencia sobre el Medio Perceptual.

- La circulación de vehículos a las instalaciones será escasa lo que no incidirá sobre la calidad del paisaje.

Incidencia Urbanístico-Territorial.

- Las molestias causadas por el tránsito de vehículos serán mínimas.
- La generación de empleo que conlleva la explotación, supone un impacto positivo en la actividad de la zona ya que se crean ocho puestos de trabajo, que en la medida de lo posible serán ocupados por personal de la zona.
- La puesta en uso del suelo y la actividad es beneficiosa desde el punto de vista económico.

Medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

La incidencia de la actividad sobre los recursos naturales incluyendo la ocupación sobre el territorio, precisa de unas medidas protectoras, correctoras y compensatorias, encaminadas a paliar dichas incidencias, en las distintas fases de la actividad: construcción y explotación; que lograrán una mayor conservación y protección del entorno natural de la actividad.

- Durante la fase de explotación de la actividad, se llevarán a cabo las siguientes medidas:
 1. Respecto a la maquinaria y quipos utilizados en la actividad, se hallarán en perfecto estado de funcionamiento revisando los mecanimos silenciadores periódicamente y realizando su mantenimiento para así eliminar lo ruidos procedentes de elementos desajustados con altos niveles de vibración.
 2. Se procurará la integración de las instalaciones en el medio circundante respetando la tipología fisiográfica de la zona (materiales de construcción, colores, formas, diseño de los elementos, etc.).
 3. La entidad AGROPECUARIA GABARRÓN RODRÍGUEZ S.L. participara en un sistema de gestión de residuos de envases y envases usados, garantizando el cumplimiento de los objetivos de reciclado expuestos en el art. 5 de la Ley 11/1995.

8. EL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN POR EL MUNICIPIO DEL PRESENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN SE REALIZARÁ SEGÚN LOS TRÁMITES DISPUESTOS EN EL ARTÍCULO 22.3 DE LA LEY 7/2021, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

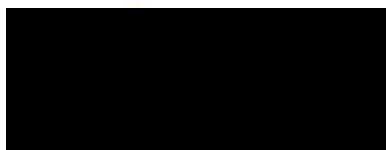
La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2, no siendo este nuestro caso.

9. CONCLUSIÓN.

Con todo lo anteriormente expuesto y descrito se considera haber dado los suficientes detalles de pretensiones y necesidades del promotor para lo cual se redacta el presente documento técnico.

En Huércal-Overa a 26 de septiembre de 2.022

El Ingeniero Técnico Industrial



Antonio Uribe Vilar
Colegiado nº 873

El Ingeniero Técnico Industrial



José Manuel Rodríguez Quiles
Colegiado nº 882

El Promotor

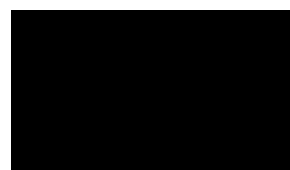


ANTONIO
GABARRÓN
(R:
B04866349)

Firmado digitalmente
ANTONIO GABARRÓN
(R: B04866349)
Fecha: 2022.11.03
14:14:20 +01'00'

AGROPECUARIA GABARRÓN
RODRÍGUEZ S.L. B04866349

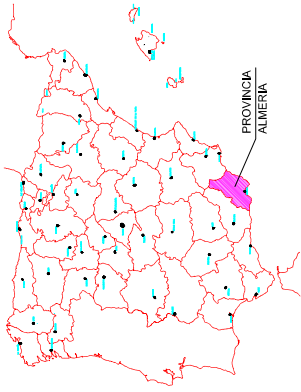
El Ingeniero Técnico Agrícola



Juan Sánchez Vilar
Colegiado nº 452

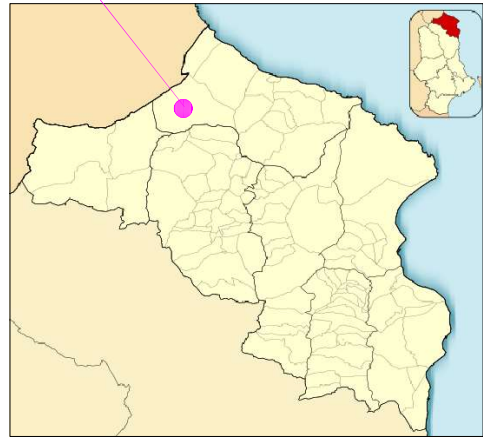
DOCUMENTO N°2

PLANOS



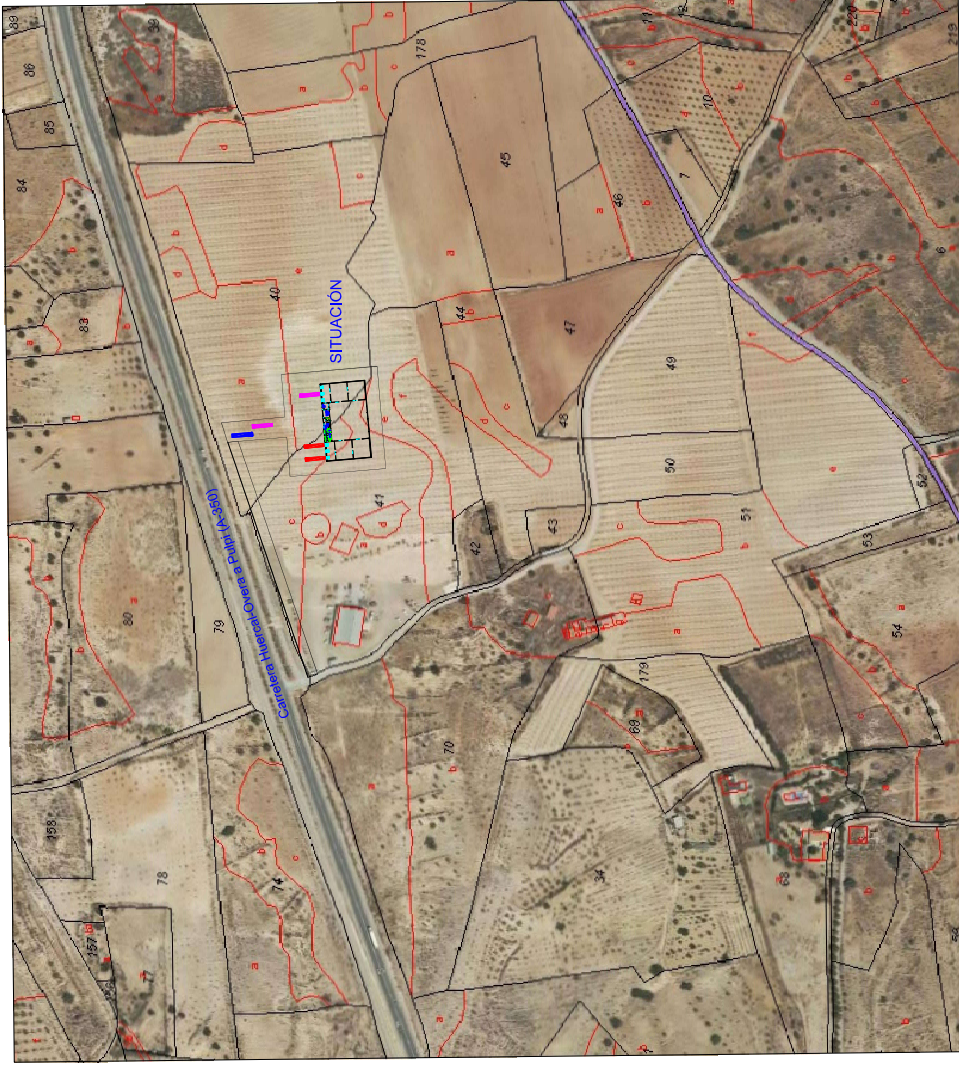
PROVINCIA
ALMERIA

SITUACION NACIONAL
ESCALA 1:20.000.000



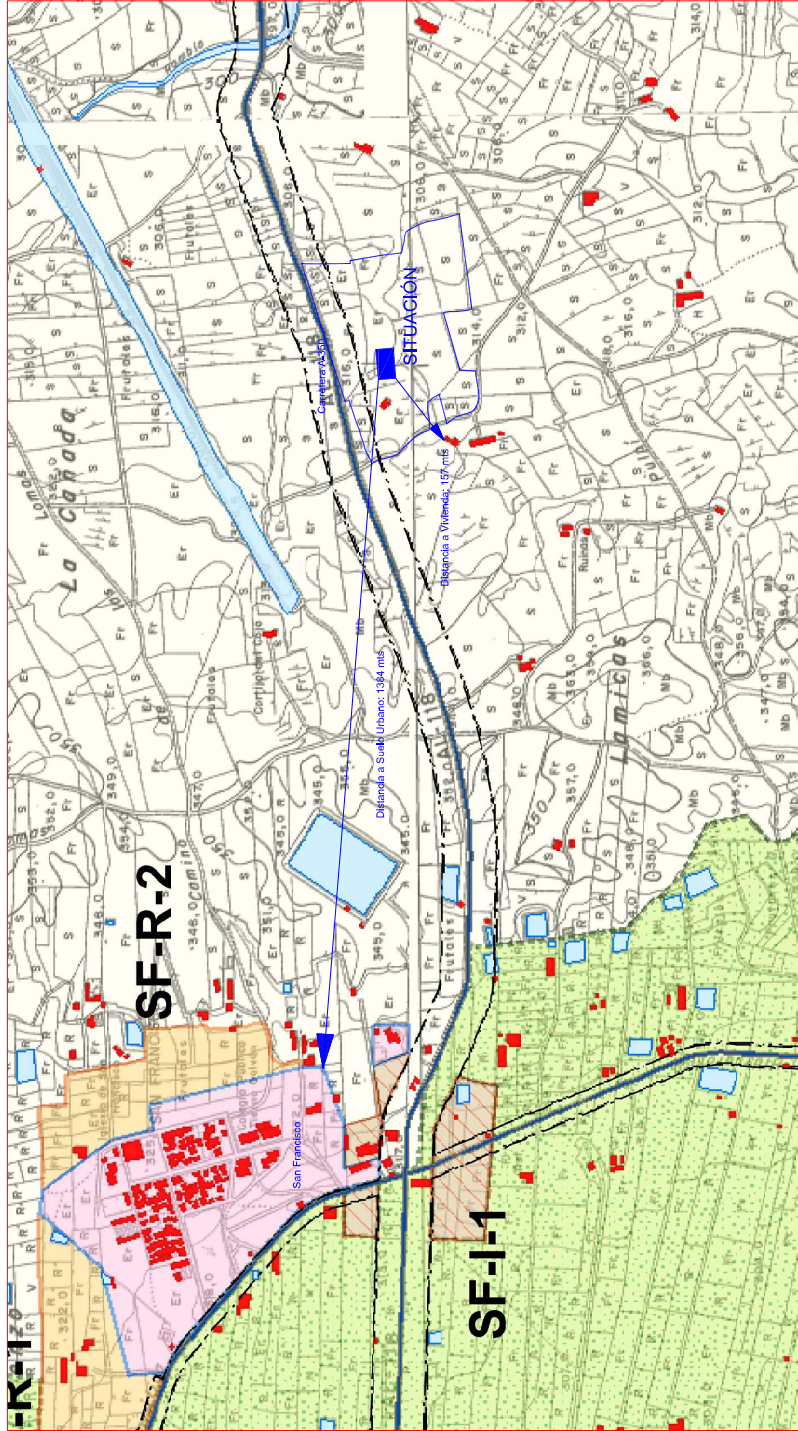
SITUACION
T.M. DE HUERCAL-OVERA

SITUACION PROVINCIA DE ALMERIA
ESCALA 1:20.000.000



SITUACION

Ctra. Estación nº12, Bp. 04003, Huercal-Overa, Almería proniserlevante@gmail.com , Telf: 950 61 6075	
ESCALA: 1:20.000 PARA SU CONSULTA EN EL SITIO DE LAS OFICINAS EXTRAORDINARIAMENTE SE LE OFRECERÁ PARA INSTALACIÓN EN EL CENTRO DE CLASIFICACIÓN Y ENVASADO DE PRODUCTOS HORTICOLAS	
PLANO	SITUACION
PROYECTOR	AGROPECUARIA GABARRON RODRIGUEZ SL
SITUACION	PARCELA POL. SI. PARCELAS 40, 41, 42, 44, 45 Y 77A
FECHA	SEPTIEMBRE 2022
ESCALA	12.000
	1



SELO URBANO	SELO URBANO DE INTERES COMUNITARIO	SELO URBANO DE INTERES LOCAL	SELO URBANO DE INTERES LOCAL
<ul style="list-style-type: none"> Urbanización residencial Urbanización industrial Urbanización comercial Urbanización turística Urbanización deportiva Urbanización cultural Urbanización religiosa Urbanización educativa Urbanización sanitaria Urbanización social Urbanización recreativa Urbanización de servicios Urbanización de transporte Urbanización de energía Urbanización de telecomunicaciones Urbanización de defensa Urbanización de seguridad Urbanización de salud Urbanización de cultura Urbanización de deporte Urbanización de ocio Urbanización de turismo Urbanización de patrimonio Urbanización de paisaje Urbanización de medio ambiente Urbanización de biodiversidad Urbanización de patrimonio natural Urbanización de patrimonio cultural Urbanización de patrimonio industrial Urbanización de patrimonio científico Urbanización de patrimonio artístico Urbanización de patrimonio documental Urbanización de patrimonio bibliográfico Urbanización de patrimonio audiovisual Urbanización de patrimonio digital Urbanización de patrimonio inmaterial Urbanización de patrimonio oral Urbanización de patrimonio escrito Urbanización de patrimonio gráfico Urbanización de patrimonio plástico Urbanización de patrimonio escultórico Urbanización de patrimonio arquitectónico Urbanización de patrimonio urbano Urbanización de patrimonio rural Urbanización de patrimonio agrícola Urbanización de patrimonio ganadero Urbanización de patrimonio forestal Urbanización de patrimonio pesquero Urbanización de patrimonio minero Urbanización de patrimonio industrial Urbanización de patrimonio científico Urbanización de patrimonio artístico Urbanización de patrimonio documental Urbanización de patrimonio bibliográfico Urbanización de patrimonio audiovisual Urbanización de patrimonio digital Urbanización de patrimonio inmaterial Urbanización de patrimonio oral Urbanización de patrimonio escrito Urbanización de patrimonio gráfico Urbanización de patrimonio plástico Urbanización de patrimonio escultórico Urbanización de patrimonio arquitectónico Urbanización de patrimonio urbano Urbanización de patrimonio rural Urbanización de patrimonio agrícola Urbanización de patrimonio ganadero Urbanización de patrimonio forestal Urbanización de patrimonio pesquero Urbanización de patrimonio minero 	<ul style="list-style-type: none"> Urbanización residencial Urbanización industrial Urbanización comercial Urbanización turística Urbanización deportiva Urbanización cultural Urbanización religiosa Urbanización educativa Urbanización sanitaria Urbanización social Urbanización recreativa Urbanización de servicios Urbanización de transporte Urbanización de energía Urbanización de telecomunicaciones Urbanización de defensa Urbanización de seguridad Urbanización de salud Urbanización de cultura Urbanización de deporte Urbanización de ocio Urbanización de turismo Urbanización de patrimonio Urbanización de paisaje Urbanización de medio ambiente Urbanización de biodiversidad Urbanización de patrimonio natural Urbanización de patrimonio cultural Urbanización de patrimonio industrial Urbanización de patrimonio científico Urbanización de patrimonio artístico Urbanización de patrimonio documental Urbanización de patrimonio bibliográfico Urbanización de patrimonio audiovisual Urbanización de patrimonio digital Urbanización de patrimonio inmaterial Urbanización de patrimonio oral Urbanización de patrimonio escrito Urbanización de patrimonio gráfico Urbanización de patrimonio plástico Urbanización de patrimonio escultórico Urbanización de patrimonio arquitectónico Urbanización de patrimonio urbano Urbanización de patrimonio rural Urbanización de patrimonio agrícola Urbanización de patrimonio ganadero Urbanización de patrimonio forestal Urbanización de patrimonio pesquero Urbanización de patrimonio minero 	<ul style="list-style-type: none"> Urbanización residencial Urbanización industrial Urbanización comercial Urbanización turística Urbanización deportiva Urbanización cultural Urbanización religiosa Urbanización educativa Urbanización sanitaria Urbanización social Urbanización recreativa Urbanización de servicios Urbanización de transporte Urbanización de energía Urbanización de telecomunicaciones Urbanización de defensa Urbanización de seguridad Urbanización de salud Urbanización de cultura Urbanización de deporte Urbanización de ocio Urbanización de turismo Urbanización de patrimonio Urbanización de paisaje Urbanización de medio ambiente Urbanización de biodiversidad Urbanización de patrimonio natural Urbanización de patrimonio cultural Urbanización de patrimonio industrial Urbanización de patrimonio científico Urbanización de patrimonio artístico Urbanización de patrimonio documental Urbanización de patrimonio bibliográfico Urbanización de patrimonio audiovisual Urbanización de patrimonio digital Urbanización de patrimonio inmaterial Urbanización de patrimonio oral Urbanización de patrimonio escrito Urbanización de patrimonio gráfico Urbanización de patrimonio plástico Urbanización de patrimonio escultórico Urbanización de patrimonio arquitectónico Urbanización de patrimonio urbano Urbanización de patrimonio rural Urbanización de patrimonio agrícola Urbanización de patrimonio ganadero Urbanización de patrimonio forestal Urbanización de patrimonio pesquero Urbanización de patrimonio minero 	<ul style="list-style-type: none"> Urbanización residencial Urbanización industrial Urbanización comercial Urbanización turística Urbanización deportiva Urbanización cultural Urbanización religiosa Urbanización educativa Urbanización sanitaria Urbanización social Urbanización recreativa Urbanización de servicios Urbanización de transporte Urbanización de energía Urbanización de telecomunicaciones Urbanización de defensa Urbanización de seguridad Urbanización de salud Urbanización de cultura Urbanización de deporte Urbanización de ocio Urbanización de turismo Urbanización de patrimonio Urbanización de paisaje Urbanización de medio ambiente Urbanización de biodiversidad Urbanización de patrimonio natural Urbanización de patrimonio cultural Urbanización de patrimonio industrial Urbanización de patrimonio científico Urbanización de patrimonio artístico Urbanización de patrimonio documental Urbanización de patrimonio bibliográfico Urbanización de patrimonio audiovisual Urbanización de patrimonio digital Urbanización de patrimonio inmaterial Urbanización de patrimonio oral Urbanización de patrimonio escrito Urbanización de patrimonio gráfico Urbanización de patrimonio plástico Urbanización de patrimonio escultórico Urbanización de patrimonio arquitectónico Urbanización de patrimonio urbano Urbanización de patrimonio rural Urbanización de patrimonio agrícola Urbanización de patrimonio ganadero Urbanización de patrimonio forestal Urbanización de patrimonio pesquero Urbanización de patrimonio minero

PROINSEER LEVANTE SL
 C/da. Estación nº19, Bldo. 66890, Huesca-Ciudad, Aragón
 proinseer@proinseer.com, Tlf: 900 01 60 75

PROYECTO: ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO PARA LA INSTALACIÓN DE UN CENTRO DE CLASIFICACIÓN Y ENVASADO DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS

PLANO: SITUACION PGOU

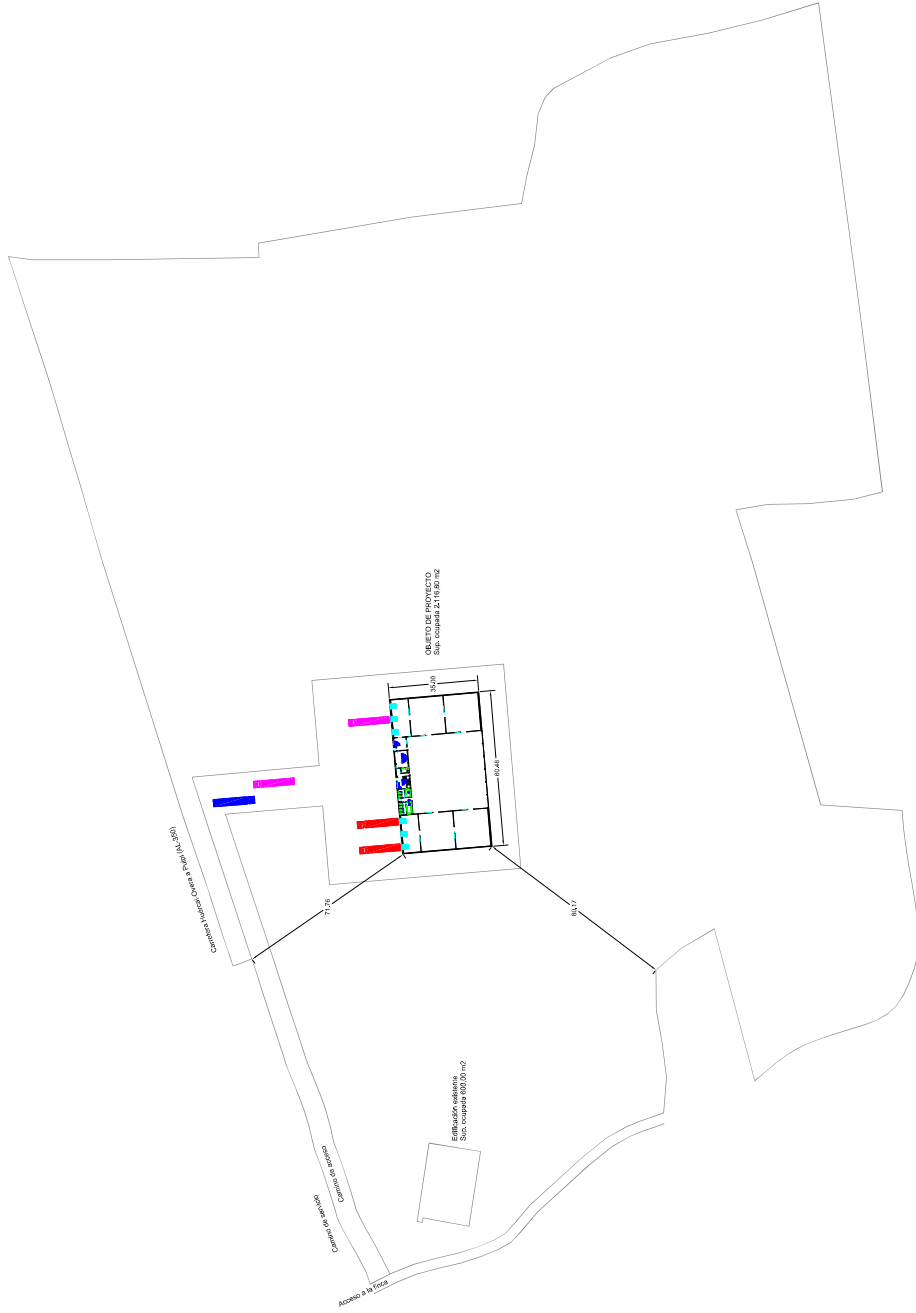
PROMOTOR: AGROPECUARIA GABARRÓN RODRÍGUEZ S.L.

BRUJON: PASALE GARCIA, PAULI ZI, PANGOLAS, A. I. 41. 46. 74 %

FECHA: SEPTIEMBRE 2022. ESCALA: 1:50000


2

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable de carácter Natural
 COORDENADAS UTM 30 ETRS 89 (X=600048, Y=41.61784)
 REFERENCIA CATASTRAL: 04053A021004400000X, 04053A021004400000X, 04053A021004400000X, 04053A021004400000X, 04053A021004400000X
 Fincas registrales: 24.179, 23.540, 23.542, 23.473.



Calificación del Suelo: Suelo Unutilizable de carácter Natural
COORDENADAS UTM: 30 ETRS 89 (X=606048, Y=4,141,794)
REFERENCIA CATASTRAL: 04653A02100040000X, 04653A02100040000X, 04653A02100040000X, 04653A02100040000X, 04653A02100040000X y 04653A02100040000X
Parcelas registrales: 24179, 25240, 25242 y 36473.
Superficie total finca: 17,386 m²

Superficie ocupada existente: 900.00 m²
Superficie ocupada proyectada: 2.116.80 m²
Superficie ocupada total: 2.716.80 m²



**PRONISER
LEVANTE SL**

Ctra. Estación nº12, Bº de 04003, Nueva Orens, 41640
proniserlevante@gmail.com, Telf: 359 61 6075

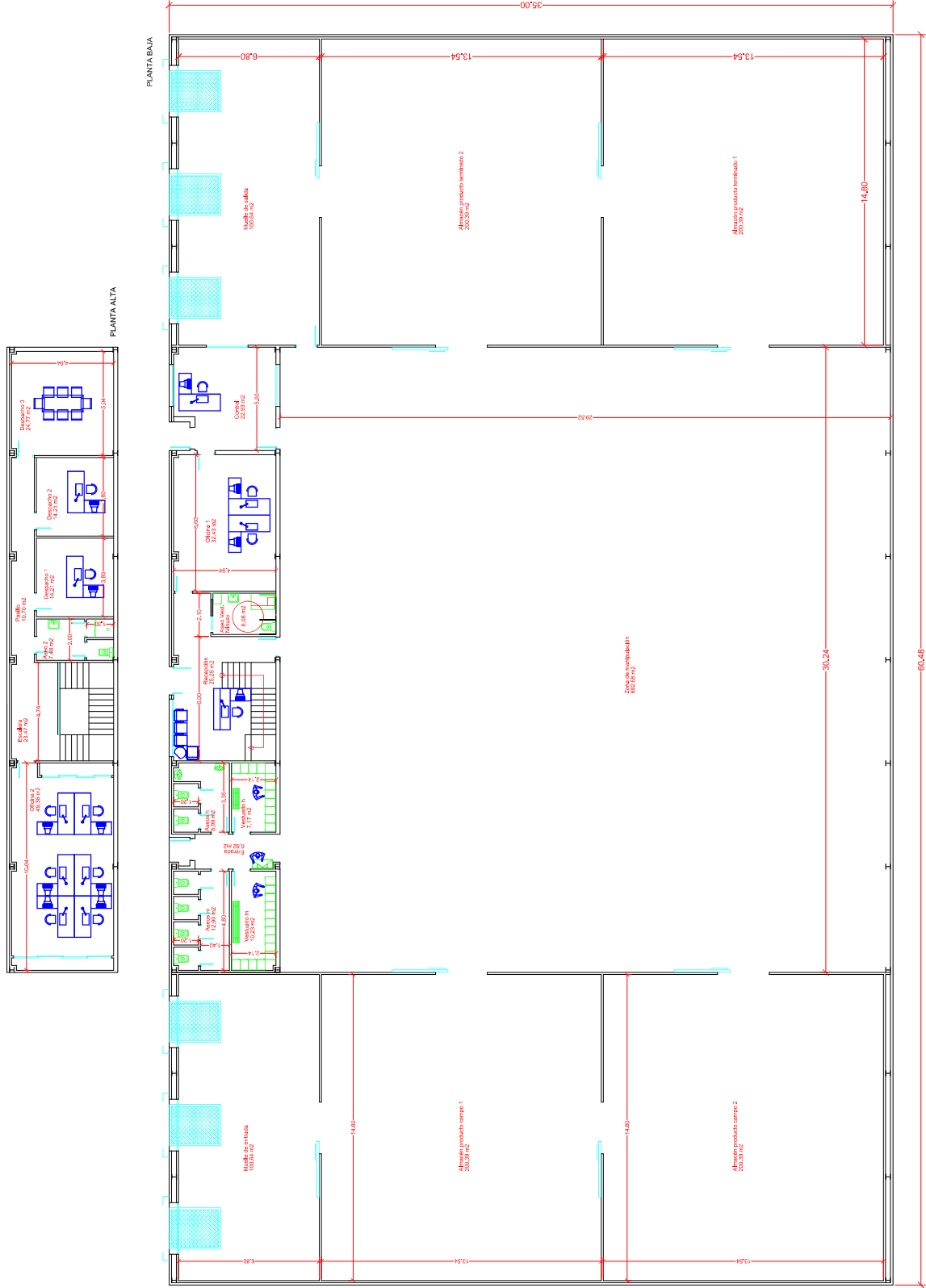
EMPLOZAMIENTO

PROYECTO: **AGROPECUARIO GABARRON RODRIGUEZ SL**

SITUACION: **PARCELA 40, 41, 42, 43, 44, 45 Y 46, HUÉSCA-COBERA (ALMERÍA)**

FECHA: **SEPTIEMBRE 2022** ESCALA: **1:1000**

PLANO	01. PLAN DE EMPLAZAMIENTO	3
PROYECTISTA	INGENIERO TÉCNICO EN AGRICULTURA Y PESQUERA	
FECHA	SEPTIEMBRE 2022	



CUADRO DE SUPERFICIES

PIANTA BAJA	PIANTA ALTA
Muelle de salida	Asso 2
Almacén producto campo 1	Oficina 2
Almacén producto campo 2	Escalera
Almacén producto terminado 1	Pasillo
Almacén producto terminado 2	Despacho 1
Zona de manipulación	Despacho 2
Vestuario m	S. util planta alta
Vestuario h	S. const. planta alta
Aseso h	
Asso - Vestuario minusválidos	
Oficina 1	
Oficina 2	
Recepción	
Entrada	
S. util planta baja	
S. const. planta baja	
S. util TOTAL	
S. CONSTRUIDA TOTAL	
	2.172.66
	2.278.85



PRONISER LEVANTE SL
 Ctra. Estación nº12, Bº de 04003, Huesca-Ciudad, Huesca
 pronsiservalevante@gmail.com, Telf: 160 61 60 75

PROYECTO: PLANTA DE COTAS Y SUPERFICIES
 PROYECTANTE: AGROPECUARIA GABARRON RODRIGUEZ SL
 SITUACION: PARCELA 04, 05, PARCELAS 04, 41, 42, 44, 47 Y 74
 FECHA: SEPTIEMBRE 2022

ESCALA: 1:1000
 TITULO: 4



CANALÓN

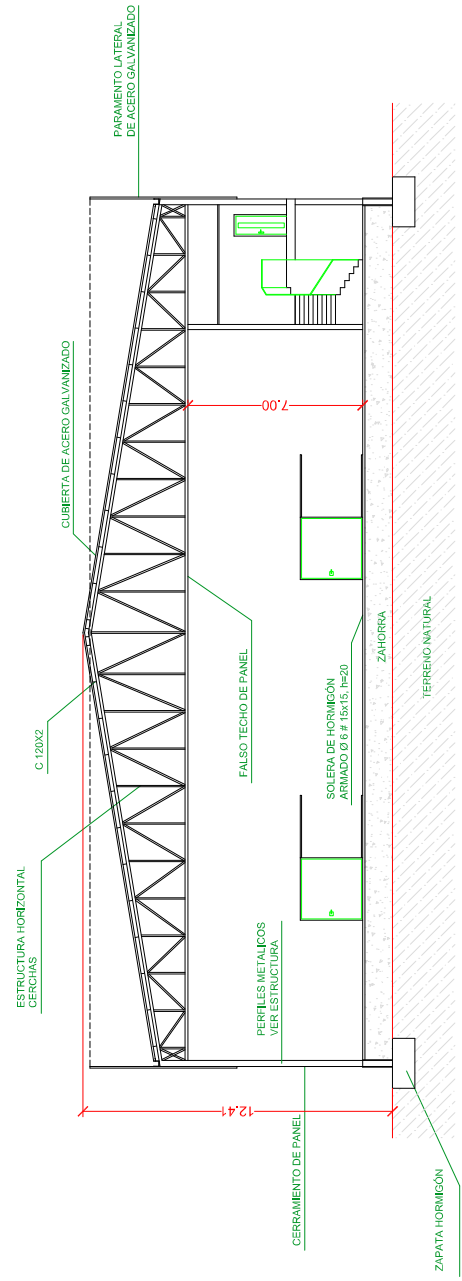


CHAPA ACERO AISLADA
PENDIENTE DEL 20%



CHAPA ACERO AISLADA
PENDIENTE DEL 20%

CANALÓN



Ciudad Este de P.R.S. Bldg. 04889, Merced-Corona, Merced, Puerto Rico 00981
Tel: 909 816 6775

PROINSEER LEVANTE SL
ESTABLECIMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS
EXTRADIMENSIONALES EN SILO CON SU INSTALACIÓN EN CENTRO
DE CALIFICACIÓN E INGENIERÍA DE PRODUCTOS DE ACERO

PROYECTO	CUBIERTA Y SECCIÓN APB
PROMOTOR	AGROPECUARIA GABARRÓN RODRÍGUEZ S.L.
UBICACIÓN	PASEO GARCÍA POMA 21 PANDELLAS 40, 41, 42, 44, 45 Y 76
FECHA	SEPTIEMBRE 2022
ESCALA	1:100
	5

PROINSEER LEVANTE SL
CALLE DE LAS CAYAS 100, SAN JUAN, PUERTO RICO 00906
TEL: 909 816 6775

