

PROYECTO DE ACTUACIÓN
PARA
REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN
DE
CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA

PROMOTOR:

FRUTOS LOS PISAOS SL

PUNTALÓN - MOTRIL (GRANADA)

SEPTIEMBRE 2023

FRUTOS
los pisaos

INDICE:

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Objeto
- 1.3. Actuaciones Extraordinarias en Suelo Rústico. Proyecto de Actuación.

2. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

3. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

- 3.1. Antecedentes
- 3.2. Descripción de la actividad
- 3.3. Áreas de Trabajo
- 3.4 Descripción y características de las construcciones e instalaciones
 - 3.4.1. Situación Inicial
 - 3.4.2. Situación Actual. Regularización
 - 3.4.3. Situación Futura. Propuesta de Acondicionamiento y Ampliación
 - 3.4.4. Resumen de Instalaciones Propuestas
 - 3.4.5. Resumen actuaciones Regulares, a Regularizar y Propuestas de Ampliación.
- 3.5. Situación, Emplazamiento y Delimitación de los Terrenos Afectados.
- 3.6. Caracterización Física y Jurídica de los terrenos afectados
 - 3.6.1. Caracterización Física
 - 3.6.2. Caracterización Jurídica
 - Datos Registrales
 - Datos Catastrales
- 3.7. Características Socio-Económicas de la Actividad
- 3.8. Plazos de Inicio y Terminación de las Obras

4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACION DE LA ACTIVIDAD EN SUELO RÚSTICO

- 4.1. Justificación de la Utilidad Pública y el Interés Social
- 4.2. Procedencia o necesidad de implantación en Suelo Rústico. Justificación Ubicación.
- 4.3. Compatibilidad de la Actuación con el Régimen de Suelo Rústico
 - 4.3.1. Compatibilidad con el régimen de suelo y la ordenación urbanística
 - 4.3.2. Compatibilidad con el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical
- 4.4. Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada
- 4.5. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos
- 4.6. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental
- 4.7. Justificación de la Viabilidad Económica
- 4.8. Plazo de duración de la Cualificación Urbanística

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN

- 5.1. Deberes Legales derivados del Régimen del Suelo Rústico
- 5.2. Compromiso de mantener vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico
- 5.3. Prestación compensatoria.
- 5.4. Solicitud de la licencia Municipal de Obras.

Anexo 1. Datos Catastrales de la finca que configura el ámbito

Anexo 2. Nota Simple de la finca que configura el ámbito

Anexo 3. Licencias Previas

Anexo 4. Calendario Anual Producción Productos

Anexo 5. Planos y Planos sobre Ortofotografías

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

1.1. ANTECEDENTES.

Mediante la tramitación del presente Proyecto de Actuación se pretende la regularización de instalaciones existentes, así como la eventual y futura ampliación de las mismas, dotando al conjunto de las instalaciones las condiciones necesarias para configurar una **Central Hortofrutícola** y poder dar respuesta así a la demanda generada por el incremento en el volumen de producto a manipular que llega a las instalaciones desde las distintas fincas agrícolas de la zona y comarca.

La entidad **Frutos Los Pisaos, S.L.**, con C.I.F. nº **B-18.663.104**, fue constituida con fecha 29 de Octubre de 2003, en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Motril, Don José Luís Angulo Martín, Protocolo nº 2615, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 1066, Folio 67, Hoja GR-23.112.

No obstante esa fecha de constitución, es lo cierto que el germen de esa empresa radica en varias décadas previas de trabajo agrícola familiar, heredando así dicha empresa el buen hacer y las técnicas familiares, basadas en antiguas labores culturales agrícolas, pero sin olvidar un acreditado afán de innovación y de desarrollo de nuevas tecnologías, para conseguir productos ecológicos de máxima calidad.

Frutos Los Pisaos, S.L., está convencida de que para conseguir un buen producto, más aún en producción ecológica, hay que respetar su ciclo de producción, cuidando siempre el medio ambiente. Por eso, en ese método de producción ecológica no se utilizan agentes contaminantes y se fomentan los ciclos agrarios naturales, dentro de nuestro sistema de producción en campo, conservando la fertilidad de los suelos a largo plazo, y respetando la biodiversidad y recursos naturales; con el fin de obtener productos a partir de sustancias y procesos naturales, y todo ello manteniendo también en cultivo importantes superficies de la vega de Motril, tradicionalmente destinadas al cultivo de hortalizas al aire libre, que, de otra forma, estarían probablemente abandonadas.

Bajo esa filosofía, Frutos Los Pisaos, S.L., desarrolla su planificación empresarial, confiando en ideas y proyectos que, aunque basados en la tradición agrícola de la comarca, apuntan a una nueva forma de producir alimentos ecológicos.

A continuación, de forma sucinta, se transcribe la principal cronología de esta empresa hortofrutícola, desde su constitución:

> **2003:**

Nave la empresa Frutos Los Pisaos, S.L., bajo la que se pretende agrupar el cultivo de las fincas que posee, en propiedad o en arrendamiento, la familia García Pérez, comenzando así ese proyecto Bio.

> **2011:**

Frutos Los Pisaos, S.L., adquiere el inmueble sito en el Paraje de Las Ventillas de Puntalón, que configura el ámbito del Proyecto de Actuación.

> **2014:**

Frutos Los Pisaos, S.L., inaugura sus instalaciones de empaquetado en Puntalón (Motril), con la construcción de un primer almacén de manipulado.

> **2014:**

Frutos Los Pisaos, S.L., constituye su departamento comercial para España y Europa.

> **2015:**

Aumenta la superficie de las fincas en explotación, que alcanza la superficie de 80 hectáreas.

> **2016:**

Se amplía el departamento comercial, con la idea de focalizar el crecimiento de la empresa mediante el incremento de exportaciones a distintos países de Europa.

> **2017:**

Las fincas propias en producción superan las 300 hectáreas y se hace necesario ampliar el originario almacén de manipulado en Puntalón (Motril).

Con ese crecimiento constante y progresivo de la empresa, corolario de su correcta administración y su buen hacer agrícola, nos encontramos hoy ante una empresa hortofrutícola cuyo volumen de facturación, incluida su filial "**Ecogroup Spain, S.L.**", con C.I.F. nº B-18.978.056 (antes denominada, Ecogualfeo, S.L.), asciende a aprox. **18.000.000 €**, con una plantilla de trabajadores próxima a **200 trabajadores**, en punta de campaña. Y siendo lo cierto que esta empresa hortofrutícola aún no ha tocado techo, por las perspectivas de aumento de su actual volumen de exportaciones, es por lo que, salvo cambio de tendencia, debería continuar similar crecimiento durante los próximos años, tanto en facturación, como en creación de puestos de trabajo.

La Central Hortofrutícola que se pretende consolidar e implantar a través de este Proyecto de Actuación, parte de las instalaciones ya existentes y desarrolladas por Frutos Los Pisaos, S.L., y que se emplazan en la **Parcela 99** del **Polígono 31** de Rústica del término municipal de Motril (**Anexo 1**), en el pago conocido como de las Ventillas o Puntalón, teniendo el acceso por la carretera de la Rambla de Puntalón, que conecta con la carretera de Motril a Gualchos, carretera provincial GR-5209. Dicho inmueble se corresponde, por cuanto aquí interesa, con la **Finca Registral nº 38.303** del Registro de la Propiedad nº 2 de Motril, inscrita al Tomo 2066, Libro 875, Folio 182, con C.R.U. nº 18025000584274 (**Anexo 2**), titularidad en pleno dominio de Frutos Los Pisaos, S.L..

La superficie de parcela del inmueble asciende aprox. a **11.870,58 m²**, siendo ligeramente superior a su cabida registral inscrita.

Con fecha 29 de Noviembre de 2013 le fue otorgada a Frutos Los Pisaos, S.L., Licencia Municipal de Obra Mayor (Expediente nº 062/13), para la construcción de la nave agrícola originaria, de 1000 m², para Centro de Producción de Productos Ecológicos, en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Sobre Acuífero (SNU-PA.Ala). Dicha Licencia Municipal de Obra Mayor estuvo precedida por la previa aprobación del **Proyecto de Actuación** para Centro de Productos Ecológicos, aprobado por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Motril de fecha 28 de Junio de 2013, previo informe favorable de la Consejería competente de fecha 18 de Junio de 2013.

Con fecha 08 de Julio de 2014, tras la ejecución de las obras de conformidad con la licencia municipal de obra mayor otorgada, se le otorgó a Frutos Los Pisaos, S.L., Licencia Municipal de Utilización de Nave para Centro de Producción de Productos Ecológicos (Expediente nº 017/14).

De igual forma, con fecha 09 de Julio de 2014, una vez ejecutadas cuantas medidas correctoras venían previstas en su proyecto de actividad y de calificación ambiental, y una vez concluidas sus instalaciones, se otorgó a Frutos Los Pisaos, S.L., Licencia Municipal de Apertura como "Almacén de Frutas y Verduras" (Expediente nº CA 13/022).

Posteriormente, con fecha 20 de Junio de 2017 (Expediente nº 050/17) se otorgó a Frutos Los Pisaos, S.L., Licencia Municipal de Obra Mayor para construcción de invernadero en dicha Parcela 99 del Polígono 31; obteniendo éste y sus instalaciones complementarias

Licencia Municipal de Utilización con fecha 29 de Enero de 2018 (Expediente nº 001/18).

Todos los anteriores antecedentes y autorizaciones municipales se incorporan a este Proyecto de Actuación, bajo su **Anexo 3**.

1.2. OBJETO.

El presente documento tiene por objeto la justificación de la implantación de una Central Hortofrutícola en Suelo Rústico del término municipal de Motril, mediante la figura legal del Proyecto de Actuación.

Se trata de la regularización de las instalaciones existentes, fruto de la adaptación necesaria en años anteriores a partir de las edificaciones iniciales, así como de posibilitar la ampliación de las mismas, para dar respuesta al incremento de la demanda y la especialización de las líneas de producto y de la nueva maquinaria de manipulación.

El objeto principal es legalizar esas actuaciones ejecutadas, pero también posibilitar la realización de nuevas actuaciones o ampliaciones, que permitan el funcionamiento como Central Hortofrutícola, por medio de la figura del Proyecto de Actuación, como **actuación extraordinaria** conforme a lo previsto en el **artículo 22** de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 de 01 de Diciembre de 2021 (Ley LISTA), así como el Reglamento que desarrolla dicha Ley, Decreto 550/2022, de 29 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 01 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

1.3. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO. PROYECTO DE ACTUACIÓN.

El artículo 22 de la Ley LISTA regula la posibilidad de la ejecución en Suelo Rústico de actuaciones extraordinarias, estableciendo que 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.

El artículo 22.2 LISTA establece que: *“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. En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.”.*

El artículo 22.3. LISTA continúa establecido: *“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”.*

En este sentido, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley 7/2021, establece en su artículo 32.2.a) la figura del Proyecto de Actuación como documento que debe presentarse para la tramitación de este procedimiento para la implantación de actuaciones extraordinarias en suelo rústico.

En consecuencia, el Proyecto de Actuación se configura como el documento apropiado para la apreciación del interés social concurrente, de forma que se declare la aptitud de los terrenos que se describirán, para albergar, en los términos y plazos que se establezcan, la Central Hortofrutícola que se define en el presente Proyecto de Actuación.

Además en el presente documento, se da justificación al cumplimiento de las determinaciones del Suelo No Urbanizable establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril, aprobado por acuerdo de la comisión provincial de Urbanismo de fecha 19 de Diciembre de 2003, así como a las determinaciones de aplicación de instrumentos de la ordenación de ámbito supramunicipal, como así es el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada, aprobado mediante

Decreto 369/2011, de 20 de Diciembre de 2011, por la Consejería de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Por tanto, el régimen jurídico de aplicación al presente Proyecto de Actuación es, además de cuantas determinaciones urbanísticas dimanen de las vigentes normas urbanísticas del PGOU de Motril, el recogido en los artículos 22 y siguientes LISTA, en relación con las actuaciones extraordinarias en suelo rústico, así como las determinaciones del Reglamento de la Ley LISTA, habiéndose respetado en su redacción las determinaciones exigidas y redactándose el contenido de este Proyecto de Actuación conforme a la propia estructura contenida en el artículo 33 del Reglamento LISTA.

2. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

El presente Proyecto de Actuación se redacta a instancia de **D. Francisco García Pérez**, con N.I.F. nº 23.795.501-T, como administrador único de la entidad "**FRUTOS LOS PISAOS S.L.**", con C.I.F. nº B-18.663.104 y con domicilio social en Placeta del Almendrillo, nº 4, C.P. 18.600, de Motril (Granada), como titular de los terrenos y, sobre todo, propietaria de las instalaciones incluidas en el ámbito de la actuación, que son explotadas, como actividad empresarial, tanto por **FRUTOS LOS PISAOS, S.L.**, como por su filial **ECOGROUP SPAIN, S.L.**, con C.I.F. nº B-18.978.056, de la que también es administrador único D. Francisco García Pérez. Por tanto, siendo éstas las empresas explotadoras de dicha Central Hortofrutícola:



3. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

3.1. ANTECEDENTES.

Frutos Los Pisos, S.L., lleva desarrollando su actividad como almacén de frutas y verduras, en la ubicación de referencia, desde que en el año 2014 le fue otorgada la licencia de actividad por el Excmo. Ayuntamiento de Motril.

Desde el inicio la actividad ha ido afortunadamente creciendo de manera exponencial, tanto por el aumento de la manipulación de los productos propios procedentes de las fincas de titularidad de la entidad mercantil, como por el crecimiento del volumen de producto procedente de fincas de terceros, que han querido sumarse a la filosofía ecológica de la empresa o cedido a aquélla o a sus filiales las fincas en régimen de arrendamiento.

Este rápido crecimiento de volumen de mercancía llevó a la necesidad de adaptar la estructura del invernadero existente en la finca, autorizado, como anteriormente se ha indicado, en el año 2017, para utilizarlo como almacén de recepción y manipulación del producto, ampliando de forma precaria o anómala el tamaño de las instalaciones iniciales, para dar así cabida a la demanda de la actividad. Sobre la base de esta ampliación se han ido realizando constantes adaptaciones puntuales de las instalaciones, para poder atender a la demanda de la mejor manera posible, aunque no de la forma deseada, en cumplimiento de los estándares de calidad por los que se rige la empresa; ampliándose también, careciendo de autorización municipal, el almacén originario, inaugurado en 2014, en su lateral norte y parcialmente en entreplanta.

Es por ello que tras barajar diferentes posibilidades para el necesario crecimiento de las instalaciones, se apuesta por la regularización de las instalaciones existentes, su adaptación e incluso la ampliación en la medida de lo posible, en la ubicación actual, sin perjuicio del crecimiento de la actividad en otras ubicaciones dentro o fuera del término municipal, para atender la recogida y manipulación de frutas y hortalizas, siendo el emplazamiento actual estratégico geográficamente, para dar servicio a las fincas de la empresa y de las de terceros propietarios adheridos a la filosofía de trabajo de Frutos Los Pisaos, S.L..

Considerando la posición estratégica de las fincas en el entorno de mayor rendimiento agrícola del municipio, como así es la zona de Puntalón, abierta a la vega de Motril, teniendo en cuenta la vinculación “agrícola” de la actividad, y su compatibilidad con la naturaleza del suelo rústico, así como el evidente **interés público** de la implantación de una actividad generadora de tanto empleo estable y de calidad, en una comarca como la de la Costa Tropical de Granada, azotada por el desempleo que ha devenido de la concatenación de varias crisis, es por lo que, al amparo de las previsiones legalmente contenidas en la legislación urbanística vigente, se plantea el presente **Proyecto de**

Actuación para posibilitar la regularización y ampliación de las instalaciones de la Central Hortofrutícola de Frutos Los Pisos, S.L., en Puntalón, mediante la figura de la Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.

La actividad desarrollada por Frutos Los Pisos, S.L., es la propia de una Central Hortofrutícola, que puede ser descrita de la siguiente manera:

RECEPCIÓN DE PRODUCTOS

Se trata de la llegada de la mercancía a las instalaciones. Frutos Los Pisos, S.L., trabaja fundamentalmente con hortalizas cultivadas en fincas cercanas.

El producto depende de la temporada y campaña, si bien, a título orientativo, se adjunta esquema o cronograma de la fecha de producción o planificación de los distintos productos durante la anualidad (**Anexo 4**).

Normalmente los productos con los que principalmente se trabaja son los siguientes ordenados de mayor a menor volumen (**Anexo 4**):

- Coles y otras variedades de hoja verde
- Calabaza
- Pepino
- Boniato
- Cítricos
- Judías
- Pimientos
- Berenjenas
- Patatas
- Calabacín
- Melones
- Cebollas
- Tomates

Desde las fincas de la propia mercantil o desde las fincas de los agricultores adheridos, se traslada el producto recién recogido hasta la Central Hortofrutícola, produciéndose la recepción de la mercancía a través de los muelles de entrada. Normalmente la mercancía llega en cajas transportadas por camiones de pequeño tamaño o furgonetas que descargan la mercancía en los muelles de entrada, donde tras la correspondiente revisión y supervisión del producto se pasa a su pesado y clasificación previa al almacenaje.

CLASIFICACIÓN – CALIBRACIÓN DE PRODUCTO

Tras la recepción de la mercancía y una primera clasificación de producto se procede al manipulado. Consiste en la clasificación y calibración de la mercancía. Dependiendo del producto este proceso se realiza de forma manual o mediante ayuda de distinta maquinaria, dispuesta longitudinalmente en las líneas de manipulación del producto.

ALMACENAMIENTO

Una vez se ha procedido a la clasificación del producto y a su manipulación y confección, en los distintos formatos demandados por los clientes compradores, se almacena en las distintas cámaras frigoríficas, a la espera de ser expedidos para su salida. Hay varias cámaras en las se almacenan las diferentes mercancías en función de la necesidad de conservación en frío y el tiempo estimado de salida.

ENVASADO

En función del producto se lleva a cabo el envasado tras la clasificación y previo al almacenamiento en cámara y en otros casos se produce el envasado antes de ser expedido.

EXPEDICIÓN DE SALIDA

Conforme a los pedidos que se producen para mercados o supermercados, se preparan los palés de producto envasado para cargar en los muelles de salida, normalmente en camiones tipo tráileres refrigerados.

3.3. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS DE TRABAJO.

1) ZONA ADMINISTRATIVA

Zona de oficinas donde se lleva el control de la actividad de la Central Hortofrutícola.

En estos despachos se controla administrativamente la entrada y salida de producto, pedidos, controles, certificaciones, facturación, contabilidad, etc., y se ubican los Departamentos de Contabilidad, de Ventas y Técnicos-Calidad.

Además se lleva a cabo la atención a proveedores de producto (agricultores) y de suministros (cajas, envases, etc.), así como la atención a clientes para compra de producto saliente (mercados, supermercados...)

2) MUELLE DE RECEPCIÓN

Es el muelle por donde se descarga la mercancía que llega a la Central Hortofrutícola.

3) BÁSCULA

Donde se controla y pesa el producto tras ser descargado.

4) SALA DE PROCESO

Ocupa la mayor parte del espacio de las instalaciones y es donde se ubican las distintas líneas de trabajo, para manipulación y confección de los diferentes productos. Zonas de confección, de manipulado de frutas y hortalizas, calibradoras y envasadoras.

5) CÁMARAS FRIGORÍFICAS

En las que se almacena el producto clasificado a la espera de ser expedido. Estas cámaras se organizan para acoger los diferentes tipos de producto trabajados diferenciados por tipo y previsión de estancia en cámara.

6) MUELLES DE EXPEDICIÓN DE SALIDAS

Muelles en los que se realiza la carga de los camiones con los pedidos salientes.

7) ALMACEN DE CAJAS Y SUMINISTROS

Zona en la que se almacenan cajas, envases, flejes y material necesario en general para los procesos de la central

8) TALLER

En el que se llevan a cabo las labores propias del mantenimiento de la maquinaria general de la instalación.

9) COMEDOR Y SERVICIOS

Dentro de la nave de producción, la empresa cuenta con un comedor a disposición de los trabajadores, así como de aseos masculino y femenino.

3.4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

De conformidad con lo establecido en el artículo 28.4 del Reglamento LISTA, la actividad de almacenamiento, manipulación y envasado de productos del sector primario se considera como actividad complementaria de primera transformación y comercialización y puede considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2.500 metros cuadrados. Este fue el origen de la primigenia construcción implantada en la parcela, inaugurada en 2014, pues se trataba de un almacén agrícola para el almacenamiento, manipulación y envasado del producto agrícola procedente de fincas cercanas de la propia mercantil. Con el desarrollo de la actividad surgió la demanda por parte de otros agricultores para realizar estas labores de manipulación y comercialización de sus productos, lo que supuso la necesidad de ampliar el tamaño de las instalaciones para acoger mayor volumen de producto y por tanto el cambio en la consideración de la actividad, que pasa de actuación ordinaria a extraordinaria, básicamente por el tamaño de

las instalaciones y el origen del producto, al no ser ya sólo de origen de las fincas de la propia entidad mercantil.

Es por ello que conviene describir las instalaciones existentes y necesarias, conforme a su origen y encaje legal.

Así, nos encontramos en el presente caso con la siguiente casuística en cuanto a las construcciones e instalaciones de la central:

- Nave inicial. Almacén de frutas y verduras.
- Ampliación y redistribución de la Nave inicial. Nave 1.
- Invernadero
- Reconversión de Invernadero para ampliación de Nave de Procesos. Nave 2.
- Urbanización Interior e infraestructura.

3.4.1. SITUACIÓN INICIAL.

3.4.1.1. NAVE INICIAL 2014.

Como ha sido expuesto, la entidad Frutos Los Pisos, S.L., inició su actividad como almacén de fruta y verdura de productos propios, allá por 2014, partiendo de la tramitación de la correspondiente Licencia Municipal de Obra Mayor, para Nave para centro de producción de productos ecológicos, y estando precedida esta licencia por su correspondiente Proyecto de Actuación, para Centro de Productos Ecológicos, aprobado por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Motril de fecha 28 de Junio de 2013, previo informe favorable de la Consejería competente de fecha 18 de Junio de 2013.

Así, con fecha 29 de Noviembre de 2013 le fue otorgada a Frutos Los Pisos, S.L., Licencia Municipal de Obra Mayor (Expediente nº 062/13), para la construcción de la nave agrícola originaria, de 1000 m², para Centro de Producción de Productos Ecológicos, y con fecha 08 de Julio de 2014 se le otorgó a Frutos Los Pisos, S.L., Licencia Municipal de Utilización de Nave para Centro de Producción de Productos Ecológicos (Expediente nº 017/14).

En este orden de cosas, respecto de esa nave inicial, con fecha 09 de Julio de 2014, una vez ejecutadas cuantas medidas correctoras venían previstas en su proyecto de actividad

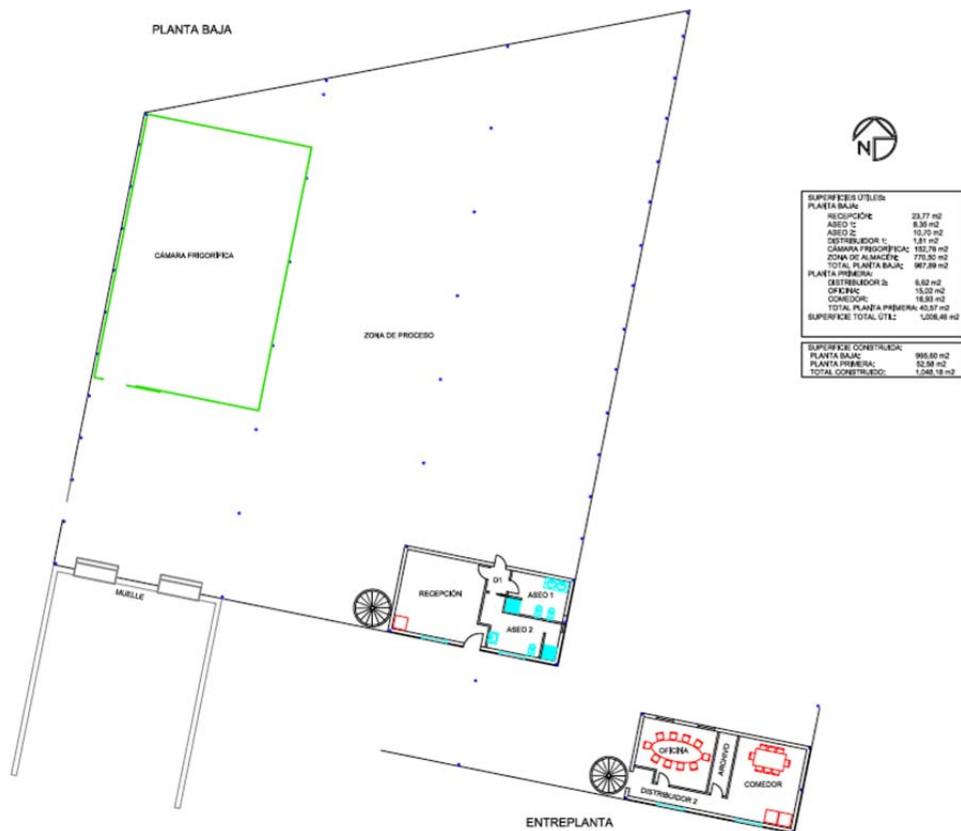
y de calificación ambiental, y una vez concluidas sus instalaciones, se otorgó a Frutos Los Pisos, S.L., Licencia Municipal de Apertura como “Almacén de Frutas y Verduras” (Expediente nº CA 13/022).

Las obras ejecutadas consistieron, según las licencias otorgadas en:

- Nave agrícola conformada por estructura metálica y cubierta y cerramiento de panel sándwich de **995,60 m2**.

La distribución interior de la nave daba cabida al siguiente programa:

- Muelle de Carga de entrada y de salida
- Cámara frigorífica
- Zona de Manipulación y envasado.
- Oficinas: Recepción y aseos
- Entreplanta con oficina, archivo y comedor.



NAVE INICIAL

SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	
RECEPCIÓN	23,77 m2
ASEO 1	8,35 m2
ASEO 2	10,70 m2
DISTRIBUIDOR 1	1,81 m2
CÁMARA FRIGORÍFICA	152,76 m2
ZONA DE ALMACÉN	770,50 m2
TOTAL PLANTA BAJA	967,89 m2
PLANTA PRIMERA	
DISTRIBUIDOR 2	6,62 m2
OFICINA	15,02 m2
COMEDOR	18,93 m2
TOTAL PLANTA PRIMERA	40,57 m2
SUPERFICIE UTIL TOTAL	1.008,46 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA BAJA	995,60 m2
PLANTA PRIMERA	52,58 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	1.048,18 m2

3.4.1.2. INVERNADERO.

Con fecha 20 de Junio de 2017 (Expediente nº 050/17) fue otorgada Licencia Municipal de Obra Mayor para construcción de un invernadero de **3.176,53 m2** en la Parcela 99 del Polígono 31, que también obtuvo con fecha 29 de Enero de 2018 Licencia Municipal de Utilización (Expediente nº 01/18), para invernadero e instalaciones complementarias, conforme al proyecto que obtuvo licencia de obras.

Se trataba de un invernadero construido con paneles de policarbonato semitranslucido, tanto en cubierta como en cerramientos laterales, justificado entonces como espacio para el cultivo de plantas.

Lo cierto es que desde prácticamente el inicio de su uso, se destinó a almacén de producto complementario al ya existente, cubriendo la demanda creciente de espacio para el manipulado y almacenamiento de producto.

3.4.2. SITUACIÓN ACTUAL. REGULARIZACIÓN.

Como se ha expuesto desde que se inició la actividad en 2014 el volumen de producto no ha parado de crecer, con aumento de la demanda por producto propio y el de agricultores adheridos. Esta situación llevó a la mercantil a ejecutar obras de ampliación de la nave inicial y de acondicionamiento del invernadero para poder aumentar la capacidad de las instalaciones y poder así atender la demanda aunque fuera de forma irregular y precaria.

3.4.2.1. AMPLIACIÓN Y REDISTRIBUCIÓN DE NAVE INICIAL. NAVE1.

Como consecuencia del aumento de la demanda de espacio por aumento del volumen de mercancía para manipular, se realizó una ampliación de la nave inicial de **302,00 m²**, resultando una nave de 1297,60 m² de ocupación en planta.

Los 302m² se destinan a ampliar la zona de manipulación en 252 m² y la incorporación de un comedor en planta baja de 50 m² (48,51 m² útiles), trasladando este uso antes ubicado en la planta alta.

Se amplía también la entreplanta inicial en **228,88m²**, pasando de los 52,58 m² iniciales a 281,46m² de entreplanta tras la ampliación.



El programa de superficies tras la ampliación sería el siguiente:

SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	
RECEPCIÓN	11,51m ²
DESPACHO 1	24,69m ²
SALA DE JUNTAS	23,77m ²
DISTRIBUIDOR 1	1,81m ²
ASEO 1	8,26m ²
ASEO 2	10,55m ²
DISTRIBUIDOR 2	25,69m ²
COMEDOR	48,51m ²
CÁMARA FRIGORÍFICA	152,76m ²
CONTROL BÁSCULA	4,97m ²
RECEPCIÓN PRODUCTO	25,10m ²
EXPEDICIÓN PRODUCTO	24,35m ²
ZONA DE MANIPULADO	886,63m ²
ESCALERA	9,11
TOTAL PLANTA BAJA	1.257,71m²

ENTREPLANTA	
ARCHIVO	12,87m2
DESPACHO2	28,97m2
DISTRIBUIDOR 3	12,55m2
ASEO 3	2,42m2
OFICINA 1	15,02
OFICINA 2	33,87m2
DESPACHO 4	14,52m2
DESPACHO 3	13,96m2
OFICINA 3	48,51m2
APROVISIONAMIENTO DE ENVASES	70,40m2
TOTAL ENTREPLANTA	253,09m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	1.510,80m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA BAJA	1.297,60m2
ENTREPLANTA	281,46m2
TOTAL CONSTRUIDO NAVE AMPLIADA	1.579,06m2

3.4.2.2. RECONVERSIÓN DE INVERNADERO PARA AMPLIACIÓN DE NAVE DE PROCESOS. NAVE 2.

Debido al aumento de la demanda, el invernadero ejecutado en 2018 se ha venido usando, como se ha indicado anteriormente, como espacio de almacén y de manipulación de producto, disponiendo de maquinaria de manipulado y cámaras frigoríficas, para poder dar salida a la demanda creciente y la falta de espacio para estas labores en la NAVE 1.

Se han ejecutado de forma irregular dos muelles de carga, una zona de pesado, una zona de cámaras frigoríficas y la instalación de máquinas de proceso en el interior para poder manipular, confeccionar y envasar. Todo ello de forma precaria, dicho coloquialmente, para salir al paso y dar salida al incremento de volumen de producto.

Superficies Adaptación Invernadero:

MUELLE 1	80,00m2
MUELLE 2	70,00m2
BÁSCULA	5,00m2
SALA DE PROCESO	2.800,00m2
CÁMARA FRIGORÍFICA1	145,00m2
APROVISIONAMIENTO DE ENVASES	100,00m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.176,53m2
TOTAL CONSTRUIDO	3.176,53m2

3.4.2.3. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

Desde que se ejecutara la nave inicial, la parcela se encuentra urbanizada, encontrándose sus zonas de rodadura hormigonadas, para posibilitar el acceso a los vehículos, tanto de descarga de producto procedentes de las fincas agrícolas, como los grandes tráileres para transportar el producto de salida hacia los mercados.

Respecto a las infraestructuras, las instalaciones actuales cuentan con red de abastecimiento y de saneamiento, conectadas a las redes generales exteriores, y debidamente regularizadas ante la empresa concesionaria del servicio, Aguas y Servicios de la Costa Tropical de Granada. También dispone de la correspondiente acometida de electricidad, con sus autorizaciones correspondientes de la empresa distribuidora.

En este Proyecto de Actuación no se propone completar las infraestructuras, pues las mismas ya existen y fueron ejecutadas al amparo de las autorizaciones concedidas a la primigenia nave. No obstante ello, para las posibles actuaciones que pudieran ejecutarse en el futuro, de conservación o mantenimiento de su pavimento de hormigón o de ornato y mejora de sus cerramientos exteriores de parcela, se ha contemplado también esa posibilidad en este Proyecto de Actuación, para posibilitar en su día la ejecución de tales eventuales actuaciones o mejoras.

3.4.3. SITUACIÓN FUTURA. PROPUESTA DE ACONDICIONAMIENTO Y AMPLIACIÓN.

El crecimiento experimentado y el aumento previsible en los próximos años, lleva a plantearse la necesidad de regularizar, reacondicionar y ampliar las instalaciones a corto plazo.

1. NAVE 1

En la Nave 1 se propone legalizar las actuaciones llevadas a cabo y, en su caso, completar dichas actuaciones con aquéllas otras que pudieran venir impuestas por normativa sectorial (contra-incendios, evacuación, electricidad, etc...), para la adaptación necesaria para el correcto funcionamiento de la Central Hortofrutícola.

En principio, no estaría prevista ninguna nueva actuación en la Nave 1, porque la misma cumpliría actualmente los rigurosos estándares establecidos por la normativa sectorial, más en concreto, agro-industrial, si bien es conveniente contemplar una partida para la posibilidad de que tuvieran que ejecutarse actuaciones puntuales para la adaptación de la Nave 1 y el cumplimiento de cualesquiera requisitos impuestos desde la normativa sectorial de aplicación, tales como mejora de las instalaciones de electricidad e iluminación, mejora de las instalaciones y medidas contra incendios, reforma de muelles de carga, reforma de dependencias administrativas, sustitución o mejora de cerramientos o cubiertas (por ejemplo, para instalación de placas fotovoltaicas), o adecuación a normativa de accesibilidad.

En cualquier caso, no se prevé incremento de superficie construida de la Nave 1.

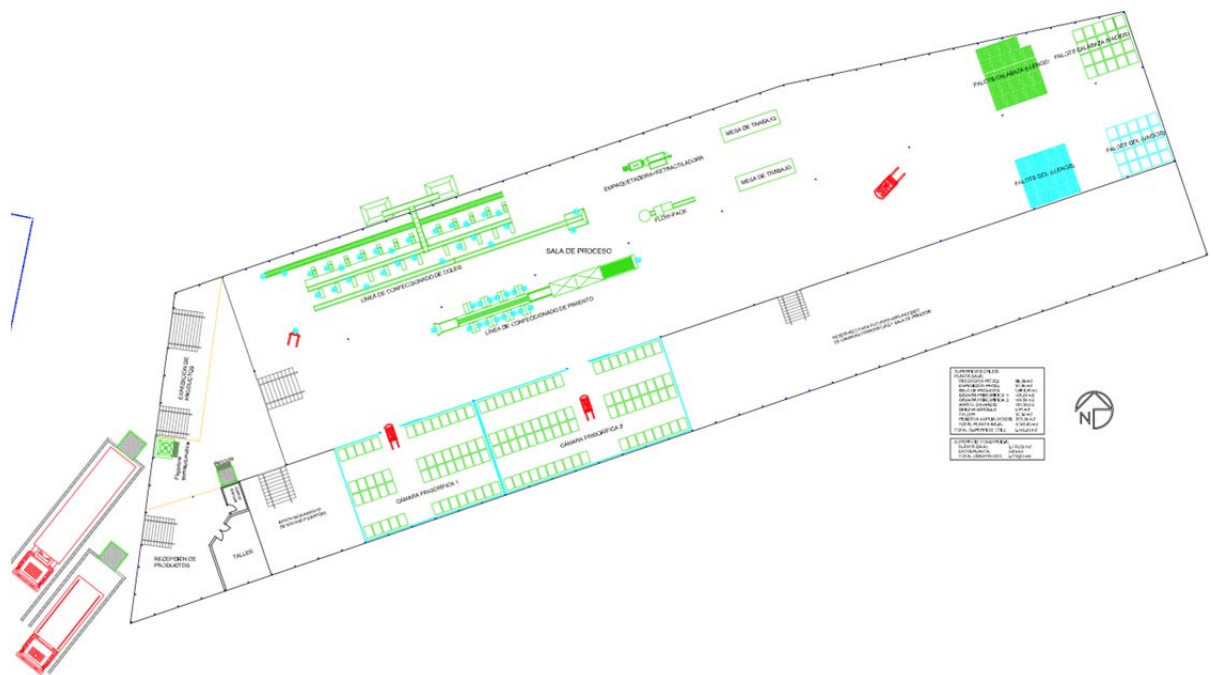
2. NAVE 2

Con el proyecto de Actuación se propone legalizar la conversión del invernadero en una nave, para ampliación del espacio de trabajo de manipulación, calibrado y envasado de productos, así como su almacenamiento en cámaras frigoríficas. En principio, tampoco estaría prevista ninguna nueva actuación en la Nave 2, porque la misma cumpliría también los estándares y requerimientos establecidos por la normativa sectorial, más en concreto, agro-industrial, si bien igualmente es conveniente contemplar una partida para la posibilidad de que tuvieran que ejecutarse actuaciones puntuales para la adaptación de la Nave 2 y el cumplimiento de cualesquiera requisitos impuestos desde la normativa sectorial de aplicación, tales como mejora de las instalaciones de electricidad e

iluminación, mejora de las instalaciones y medidas contra incendios, reforma de muelles de carga, reforma de dependencias administrativas, sustitución o mejora de cerramientos o cubiertas (por ejemplo, para instalación de placas fotovoltaicas), o adecuación a normativa de accesibilidad.

La conversión del invernadero en nave de procesos, como **Nave 2**, supone ampliar la superficie de manipulación y confección del conjunto de las instalaciones hortofrutícolas en **3.176,53 m²**, cubriendo así la demanda actual de superficie para poder dar salida al volumen de producto movido en las instalaciones.

En cualquier caso, no se prevé incremento de superficie construida de la Nave 2.



SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	
RECEPCIÓN DE PRODUCTO	89,28m ²
ESPEDICIÓN DE PRODUCTO	70,34m ²
SALA DE PROCESO	1.960,29m ²
CÁMARA FRIGORÍFICA 1	145,04m ²
CÁMARA FRIGORÍFICA 2	194,04m ²

APROVISIONAMIENTO DE ENVASES	101,35m ²
OFICINA BÁSCULA	4,91m ²
TALLER	30,30m ²
RESERVA PARA AMPLIACIONES	553,28m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA	3.148,83 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA BAJA	3.176,53 m ²
PLANTA ALTA	0,0m ²
TOTAL CONSTRUIDO	3.176,53 m²

3. CUBIERTA DE UNIÓN NAVES 1 y 2

Se propone ejecutar una marquesina entre las dos naves, de forma que pueda producirse el tránsito tanto de personas como de mercancías, al objeto de que éste tenga lugar bajo techo entre las dos zonas de proceso e incluso entre las cámaras frigoríficas, y puedan disponerse también en el mismo nuevos muelles de carga.

Se trata de una estructura metálica, que se apoyará en las estructuras de la dos naves e irá cubierta de paneles tipo sandwich.

El espacio total cubierto será de **526,95 m²**.

4. URBANIZACIÓN DE LA PARCELA

Como se ha indicado en el Apartado 3.4.2.3 anterior, en este Proyecto de Actuación no se propone completar las infraestructuras, pues las mismas ya existen y fueron ejecutadas al amparo de las autorizaciones concedidas a la primigenia nave, contando la parcela con todas las dotaciones y servicios urbanísticos.

No obstante ello, para las posibles actuaciones que pudieran ejecutarse en el futuro, de conservación o mantenimiento de su pavimento de hormigón o de ornato y mejora de sus cerramientos exteriores de parcela, se ha contemplado también esa posibilidad en este Proyecto de Actuación, para posibilitar en su día la ejecución de tales eventuales actuaciones o mejoras.

DISTRIBUIDOR 1	1,81m2
ASEO 1	8,26m2
ASEO 2	10,55m2
DISTRIBUIDOR 2	25,69m2
COMEDOR	48,51m2
CÁMARA FRIGORÍFICA	152,76m2
CONTROL BÁSCULA	4,97m2
RECEPCIÓN PRODUCTO	25,10m2
EXPEDICIÓN PRODUCTO	24,35m2
ZONA DE MANIPULADO	886,63m2
ESCALERA	9,11
TOTAL PLANTA BAJA	1.257,71m2
ENTREPLANTA	
ARCHIVO	12,87m2
DESPACHO2	28,97m2
DISTRIBUIDOR 3	12,55m2
ASEO 3	2,42m2
OFICINA 1	15,02
OFICINA 2	33,87m2
DESPACHO 4	14,52m2
DESPACHO 3	13,96m2
OFICINA 3	48,51m2
APROVISIONAMIENTO DE ENVASES	70,40m2
TOTAL ENTREPLANTA	253,09m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NAVE 1	1.510,80m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA BAJA	1.297,60m2
ENTREPLANTA	281,46m2
TOTAL CONSTRUIDO NAVE 1	1.579,06m2
NAVE 2	
SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	

RECEPCIÓN DE PRODUCTO	89,28m ²
ESPEDICIÓN DE PRODUCTO	70,34m ²
SALA DE PROCESO	1.960,29m ²
CÁMARA FRIGORÍFICA1	145,04m ²
CÁMARA FRIGORÍFICA 2	194,04m ²
APROVISIONAMIENTO DE ENVASES	101,35m ²
OFICINA BÁSCULA	4,91m ²
TALLER	30,30m ²
RESERVA PARA AMPLIACIONES	553,28m ²
<u>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NAVE 2</u>	<u>3.148,83m²</u>
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA BAJA	3.176,53m ²
<u>TOTAL CONSTRUIDO NAVE 2</u>	<u>3.176,53m²</u>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NAVE 1	
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NAVE 1	1.510,80m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL NAVE 2	3.148,83m ²
<u>TOTAL MUELLES CUBIERTOS</u>	<u>526,95m²</u>
<u>TOTAL SUPERFICIE UTIL</u>	<u>5.188,58m²</u>
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
TOTAL CONSTRUIDO NAVE1	1.579,06m ²
TOTAL CONSTRUIDO NAVE 2	3.176,53m ²
TOTAL MUELLES CUBIERTOS	526,95m ²
<u>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</u>	<u>5.284,54m²</u>
Superficie PARCELA	
Superficie PARCELA	11.870,58m ²
SUPERFICIE OCUPADA NAVE 1	1.297,60m ²
SUPERFICIE OCUPADA NAVE 2	3.176,53m ²
SUPERFICIE OCUPADA MUELLES	526,95m ²
TOTAL SUP. OCUPADA CONSTRUCCIONES	<u>5.001,08m²</u>
% OCUPACIÓN	42%

3.4.5. RESUMEN ACTUACIONES REGULARES, A REGULARIZAR Y PROPUESTAS.

a) Instalaciones propias del Suelo No Urbanizable que no requieren de declaración de Interés Público:

De las instalaciones necesarias para la Central Hortofrutícola tienen su origen, como actuaciones ejecutadas con licencia, como actuaciones ordinarias en suelo rústico, las siguientes:

- Almacén agrícola de 1048,18m² m²
995,60m² en Planta Baja
52,58m² en Planta Alta
- Invernadero de placas de policarbonato de 3.176,53 m²

b) Instalaciones y construcciones que requieren de declaración de interés público con carácter previo al otorgamiento de la licencia:

B1. Ejecutadas a regularizar con el presente proyecto de actuación:

- Ampliación y reformas de la Nave 1:

		ESTADO INICIAL Con Licencia	ESTADO ACTUAL	AMPLIACIÓN A REGULARIZAR P Actuación
NAVE1				
	Planta Baja	995,60	1.297,60	302,00
	Planta Alta	52,58	281,46	228,88
	Total	1.048,18	1.579,06	530,88

PEM estimado obras sin licencia en Nave 1, a regularizar con el Proyecto de Actuación: **CIENTO SEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS (106.176,00 €)**
= (530,88 m² x 200 €/m²)

- Actuaciones en Invernadero a Nave 2:

MUELLE 1	90,00m ²
MUELLE 2	70,00m ²
SALA DE PROCESO	1.986,00m ²
CÁMARA FRIGORÍFICA1	145,00m ²
CÁMARA FRIGORÍFICA 2	195,00m ²
APROVISIONAMIENTO DE ENVASES	100,00m ²
BÁSCULA	5,00m ²
TALLER	30,00m ²
RESERVA PARA AMPLIACIÓN SALA DE PROCESO	555,00m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.176,00m²

PEM estimado obras sin licencia en Nave 2, para conversión de invernadero a Nave 2, a regularizar con el Proyecto de Actuación: **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA EUROS (151.930,00 €)**, según detalle:

MUELLE 1	90,00m2	120€/m2	10.800,00
MUELLE 2	70,00m2	120€/m2	8.400,00
BÁSCULA Y TALLER	35,00m2	100€/m2	3.500,00
CÁMARA FRIGORÍFICA1	145,00m2	150€/m2	21.750,00
CÁMARA FRIGORÍFICA 2	195,00m2	150€/m2	29.250,00
APROVISIONAMIENTO DE ENVASES	100,00m2	20€/m2	2.000,00
SALA DE PROCESO	1.986,00m2	30€/m2	59.580,00
RESERVA AMPLIACIÓN SALA PROCESO	555,00 m2	30€/m2	16.650,00
TOTAL PEM	-----	-----	151.930,00 €

B2. A ejecutar amparadas con la aprobación del presente proyecto de actuación

1. Nave 1

No se prevé incremento de superficie construida, sin perjuicio de puntuales actuaciones que pudieran resultar necesarias y exigidas, para la adaptación de la Nave 1 y el cumplimiento de cualesquiera requisitos impuestos desde la normativa sectorial de aplicación, tales como mejora de las instalaciones de electricidad e iluminación, mejora de las instalaciones y medidas contra incendios, reforma de muelles de carga, reforma de dependencias administrativas, sustitución o mejora de cerramientos o cubiertas (por ejemplo, para instalación de placas fotovoltaicas), o adecuación a normativa de accesibilidad.

PEM estimado: 30.000,00 €

2. Nave 2

No se prevé incremento de superficie construida, sin perjuicio de puntuales actuaciones que pudieran resultar necesarias y exigidas, para la adaptación de la Nave 2 y el cumplimiento de cualesquiera requisitos impuestos desde la normativa sectorial de aplicación, tales como mejora de las instalaciones de electricidad e iluminación, mejora de las instalaciones y medidas contra incendios, reforma de muelles de carga, reforma de dependencias administrativas, sustitución o mejora de cerramientos o cubiertas (por ejemplo, para instalación de placas fotovoltaicas), o adecuación a normativa de accesibilidad.

PEM estimado: 30.000,00€

3. Cubierta de muelles

526,95m2X50€/m2= 26.347,50€

PEM estimado: **26.347,50 €**

4. Urbanización Parcela

PEM estimado = **5.000,00 €**

TOTAL PEM, a regularizar y a ejecutar al amparo de este Proyecto de Actuación: **TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (349.453,50 €)**.

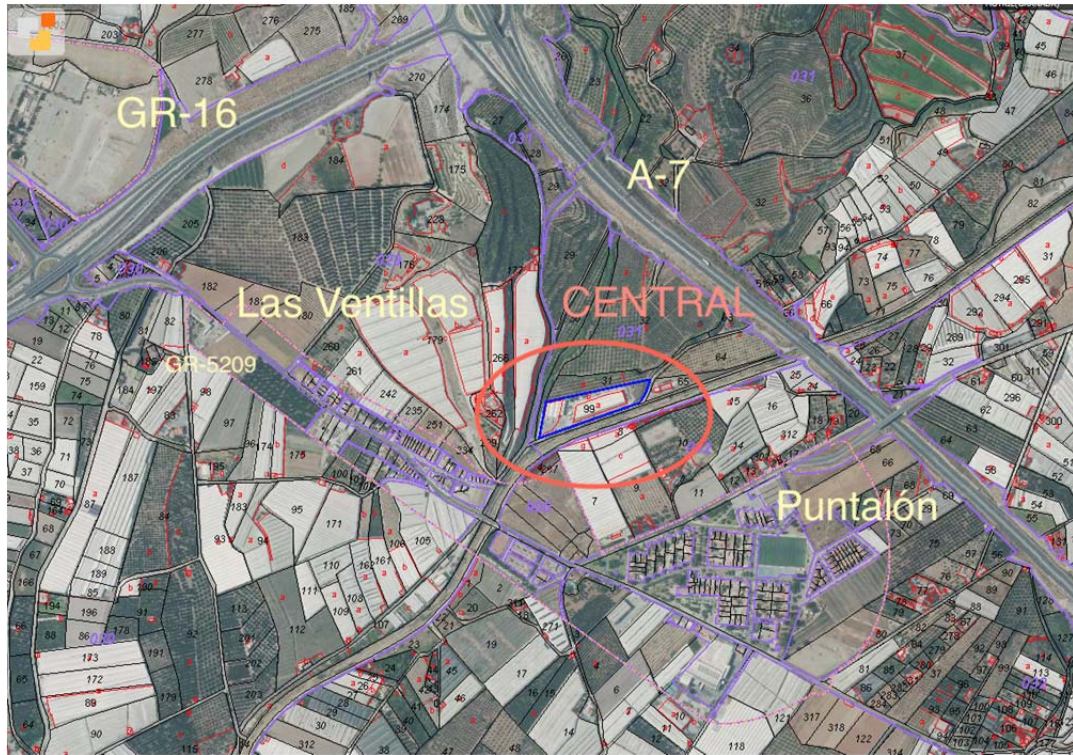
3.5.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS.

La elección de los terrenos propuestos para la implantación de la actividad de la Central Hortofrutícola se justifica en la preexistencia de actividad del almacén de frutas y verduras de la entidad mercantil, la disponibilidad de superficie de terreno, así como la localización en zona de agricultura intensiva y en un punto estratégico de las comunicaciones rodadas tanto para la entrada como para la salida de producto.

La fundamentación de esta decisión se apoya fundamentalmente en la optimización y eficiencia de los recursos ya existentes y además:

- Muy buenos accesos a las instalaciones desde la autovía A7 desde el ramal de la GR44 y carretera Ventillas
- Posición Estratégica a los principales focos de producción hortícola en los llanos de Puntalón. Principal zona de agricultura intensiva junto con Carchuna.
- Reducción del esfuerzo inversor al transformar terrenos de la propia mercantil, y optimización de los recursos ya existentes.
- Escasez de terrenos disponibles para los fines propuestos.

Los terrenos se emplazan en el denominado Llano de Puntalón, en el pago conocido como Las Ventillas:



3.6. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Se describen en este apartado los terrenos que quedarán vinculados a la actividad de la Central en la situación definida como futura, siendo ésta la que se propone alcanzar como objetivo del presente Proyecto de Actuación.

3.6.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA.

La superficie total de las fincas afectas a la actividad de la Central Hortofrutícola, según los datos de catastro es de 11.637m², correspondiéndose con la **Parcela 99** del **Polígono 31** de Rústica de Motril, aunque según medición realizada es de **11.870,58m²**.

Los terrenos forman parte del denominado Llano de Puntalón en el denominado Pago Las Ventillas o Rambla de Puntalón.

Los terrenos presentan una forma sensiblemente rectangular y topografía casi llana, presentando un ligero desnivel en sentido Este y Oeste y Norte a Sur, con fachada principal dando al camino de servidumbre de la Rambla de Puntalón.



3.6.2. CARACTERIZACIÓN JURÍDICA

Los terrenos que configuran el ámbito de la actuación se encuentran clasificados en el PGOU vigente como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, Agricultura Intensiva sobre acuífero (SNU-PA.AIb), siendo suelos en los que se permite la implantación de invernaderos y viveros.

El ámbito de actuación lo compone una única parcela catastral, que es la **Parcela 99** del **Polígono 31 (Anexo 1)**, que se corresponde con una única finca registral, titularidad de Frutos Los Pisaos, S.L., que es la **Finca Registral nº 38.303** del Registro de la Propiedad nº 2 de Motril, inscrita al Tomo 2066, Libro 875, Folio 182, con C.R.U. nº 18025000584274 (**Anexo 2**).

La descripción registral del inmueble, según consta inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Motril, es la que, literalmente, se transcribe a continuación:

RUSTICA: Suerte de tierra de regadío, en la margen derecha de la Rambla de Puntalón, en término de Motril, paraje de las Ventillas o Puntalón. Tiene una superficie de **ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES METROS Y TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS**. Enclavada en la finca existen dos edificaciones de planta baja: 1) Una destinada a oficina-almacén-trastero, con una superficie construida de ochenta y dos metros y sesenta decímetros cuadrados, de los cuales treinta y siete metros y veintisiete decímetros cuadrados están destinados a oficina, veintiocho metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados, a almacén, once metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados a trastero y cinco metros y veintitrés decímetros cuadrados a baño. Linda por todos sus vientos con la parcela donde se sitúa. 2) Otra edificación de planta baja, totalmente destinada a almacén y tiene una superficie construida de ochenta metros y nueve decímetros cuadrados. Linda por todos sus vientos con la parcela donde se sitúa. 3) Y una NAVE INDUSTRIAL AGRÍCOLA destinada a centro de producción de productos ecológicos, desarrollada en una sola planta sobre la rasante, con una superficie construida total de **novecientos setenta y cinco metros y cincuenta decímetros cuadrados**, coincidente con la superficie de parcela ocupada. Asimismo, dentro de la nave existe: Una cámara frigorífica, situada en la zona fondo-izquierda de la nave, que ocupa una superficie de ciento sesenta metros cuadrados. Y un recinto, desarrollado en planta baja y entreplanta, situado en la zona frente-derecha de la nave según se entre en ella, que ocupa una superficie de cincuenta metros cuadrados. La planta baja está destinada a oficinas y servicios, y la entreplanta, a la que se accede por una escalera circular, destinada a comedor de operarios, archivo y despacho. La edificación linda por todos sus vientos con el resto de la parcela no edificada. En conjunto, la superficie de parcela que ocupan las tres edificaciones es de **mil ciento treinta y ocho metros y diecinueve decímetros cuadrados**. Y, linda toda la finca: Norte, resto de la finca matriz; Sur, Rambla de Puntalón y camino de servicio; Este, Rambla de Puntalón y camino de servicio, y Oeste, parcela 501 del polígono 16. Figura en el inventario de bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Motril, con el número de expediente 52/92. La finca de este número solo puede ser susceptible de división o segregación, respetando la extensión de unidad mínima de cultivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

3.7. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

Para poder comprender el alcance real y la importancia socioeconómica de la actividad a desarrollar por la Central Hortofrutícola, es necesario en primer lugar describir la importancia del sector hortícola en la zona, por ser un sector en auge con un fortísimo potencial y capacidad de generar empleo, tanto en la elaboración, siendo una importante alternativa a la agricultura tradicional, como en la investigación y desarrollo de nuevas variantes ecológicas.

La Costa de Granada y, en especial, la zona oriental desde Puntalón hasta Albuñol está sustentada por el sector agrícola, fundamentalmente por la variante intensiva en invernadero. La producción en aumenta no sólo con el aumento de las superficies destinadas a estas explotaciones, sino también por la aplicación de la ciencia en este campo que está consiguiendo importantes avances tecnológicos que permiten además de mayor calidad del producto, un mayor volumen en la misma superficie, al conseguir varias cosechas anuales en un mismo terreno.

En el caso de Frutos Los Pisaos, S.L., la especialización en determinados cultivos tradicionales con calidad o método de producción ecológico, ha llevado a un gran aumento de volumen de la producción a manipular, que ha obligado a llevar a cabo las actuaciones de ampliación descritas y las demandadas.

En la Nave 1 por su forma y tamaño solo se pueden manipular hortalizas de un tamaño medio-pequeño. Estas verduras admiten confecciones como son tarrinas o plastificados y confecciones tradicionales. La mayoría de estos trabajos se realizan por manipuladoras de forma manual.

En la Nave 2 esta previsto realizar la guarda al aire de generos como son las calabazas y boniatos, pudiendo guardar las coles y otras hortalizas hasta el momento de su posterior manipulado en las distintas cámaras frigoríficas.

En la Nave 2 se localiza el muelle central de cargas, bien para la entrada de generos o para la salida de los mismos. Lo que dará mayor agilidad al proceso producción, con reducción del coste de logística.

Estas son las previsiones de entradas una vez la Central Hortofrutícola esté configurada en su estado definitivo, distribuidas por naves.

NAVE 1		NAVE 2	
JUDIAS	500.000 kgrs	BONIATO	1.800.000 kgrs
PIMIENTOS	450.000 kgrs	CALABAZA	2.800.000 kgrs
PEPINOS	2.000.000 kgrs	CEBOLLAS	100.000 kgrs
TOMATES	80.000 kgrs	CITRICOS	800.000 kgrs
CALABACIN	250.000 kgrs	COLES	3.700.000 kgrs
BERENJENAS	260.000 kgrs	MELONES	200.000 kgrs
		PATATAS	250.000 kgrs
Total kilos:	3.540.000 kgrs		9.650.000 kgrs

Estas previsiones están basadas en nuestros datos históricos, teniendo en cuenta que muchos de estos kilos eran manipulados en instalaciones alquiladas en nuestra zona y en otras provincias. Si estos kilos son manipulados en Motril nuestra empresa puede aumentar considerablemente estas cifras, reduciendo costes. Otra consecuencia de

trabajar estos productos en nuestras instalaciones son el aumento del empleo directo.

Se llegan a producir puntas de más de **200 trabajadores** en un mes, y con una media de fija de **80 trabajadores**, y con un volumen de facturación de Frutos Los Pisaos, S.L., y Ecogroup Spain, S.L., de aprox. **18.000.000 €**. Con la regularización de la ampliación, trabajando al cien por cien, las cifras de producción o kilos podrían ser dobladas y, en todo caso, incrementadas considerablemente, con el consiguiente incremento del volumen de facturación o cifra de negocios.

Con estas instalaciones no solo se crea empleo directo, sino que también se aumenta la cifra de transportes realizados desde la zona y, por tanto, el aumento en la compra de insumos. En definitiva, también se incrementa la mano de obra indirecta, lo que conlleva un aumento de la economía circular en nuestra comarca.

Resumen Impacto Socio-Económico de la Actividad en la Zona

- 14.000.000 De Kilos de producto manipulado en la Central
- 12.000.000€ de volumen de negocio.
- Empleos:
 - 80 fijos
 - 140 en almacén
 - hasta 200 temporales
- Reducción consumo energético en transporte por centralización en el núcleo de producción. Reducción Co2..
- Empleo Indirecto en transporte, fungibles, insumos, etc...

3.8. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

La planificación prevista para el desarrollo de las obras de ampliación es la siguiente:

Inicio de las Obras: Se prevé iniciarlas dentro de los dos meses siguientes a la obtención de la preceptiva licencia municipal de obras, si es que fuera necesaria alguna actuación para adecuación a normativa sectorial agro-industrial o por razón de requerimientos del Servicio de Industrias Agroalimentarias.

Terminación de las Obras. A falta de la redacción de los Proyectos de Ejecución correspondientes, en principio se prevé un plazo de doce meses para la completa terminación de las obras contados desde la fecha de inicio.

En cuanto a la licencia de obras, se prevé solicitarla en el plazo máximo de un año desde la aprobación del presente Proyecto de Actuación; plazo éste necesario para la concreción del Proyecto de Ejecución, una vez sea posible su viabilidad urbanística con la aprobación del Proyecto de Actuación y puedan realizarse las consultas correspondientes al Servicio de Industrias Agroalimentarias y demás organismos con competencias en materia agro-industrial.

4. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD EN SUELO RÚSTICO.

4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA Y EL INTERÉS SOCIAL (ART.30 REGLAMENTO LISTA).

1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley LISYA, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, 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. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2º. 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.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

3. Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

4. Conforme al artículo 22.2 de la Ley LISTA, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, 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.

En el presente caso la implantación se justifica conforme a lo establecido en el punto **30.2.b).2º y 5º del Decreto 550/2022**, ya que debe de considerarse la presente actuación tanto de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, generando efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local, como contribuyente a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Y es que como ha quedado expuesto, esta actividad que nace de un previo almacén de fruta y verdura directamente vinculado a la actividad agraria será generadora de empleo

estable directo e indirecto en la zona lo que redundará en beneficio social para el término municipal en general y particularmente para los pequeños núcleos de Ventillas y Puntalón de origen agrícola, nacidos como consecuencia del Poblado de Colonización para el desarrollo agrario de estas tierras.

Por otro lado, es una actividad que contribuye al fomento de la economía verde y circular máxime fijando su emplazamiento en el corazón del terreno en donde se producen las hortalizas y frutas, evitando traslados innecesarios, reduciendo consumo de energía y reduciendo la emisión de CO₂.

Por otro lado, puede considerarse justificada también la implantación de la central hortofrutícola en suelo rústico en aplicación de lo preceptuado en el artículo 30.4 del Reglamento LISTA, ya que conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, 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. No cabe duda que la presente actuación, que parte de unas instalaciones vinculadas a la actividad agrícola y que con la propuesta y en atención al criterio municipal al convertirse en una Central Hortofrutícola pasan a considerarse de uso Agro-Industrial, es totalmente subsumible dentro de la previsión de la norma como actividad industrial emplazada con carácter extraordinario en suelo rústico.

4.2. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.

Como ha sido expuesto la actuación que se pretende implantar, que es la de Actividad de Central Hortofrutícola, tiene su procedencia en la implantación previa de un Almacén de Frutas y Verduras como actividad agraria directamente vinculada al suelo rústico y especialmente a la producción agrícola a de los suelos rústicos de la zona en la que se emplaza, que es la zona de los Llanos de Puntalón, conocida como el principal terrenos agrícola del núcleo de Motril destinado al cultivo de frutas y hortalizas de forma intensiva.

El aumento de la demanda para la manipulación y envasado para la exportación del producto primario extraído de las explotaciones agrícolas es lo que lleva a la necesidad de incrementar la capacidad de la nave de frutas y verduras llegando a tener consideración ya de central hortofrutícola, lo que nos lleva en aplicación de la normativa municipal y sectorial

a considerar las instalaciones como agro-industriales.

La justificación de la localización concreta se basa en:

- la buena ubicación respecto a los terrenos agrícolas productores de la materia prima, frutas, verduras y hortalizas, que se producen en las inmediaciones.
- Situación de la parcela en un lugar de gran accesibilidad tanto para los agricultores que vienen a traer el producto como para los vehículos de salida para la exportación, estando emplazada junto al camino de servicio de la Rambla de Puntalón al que se accede de forma directa desde la Autovía A-7 a través del ramal de enlace GR-16 y la carretera provincial GR-5209.
- Preexistencia de parte de las instalaciones que se requieren en la parcela, ya que partimos de una actividad similar pero de menor escala, tratándose de regularizar y ampliar las instalaciones ya en funcionamiento.

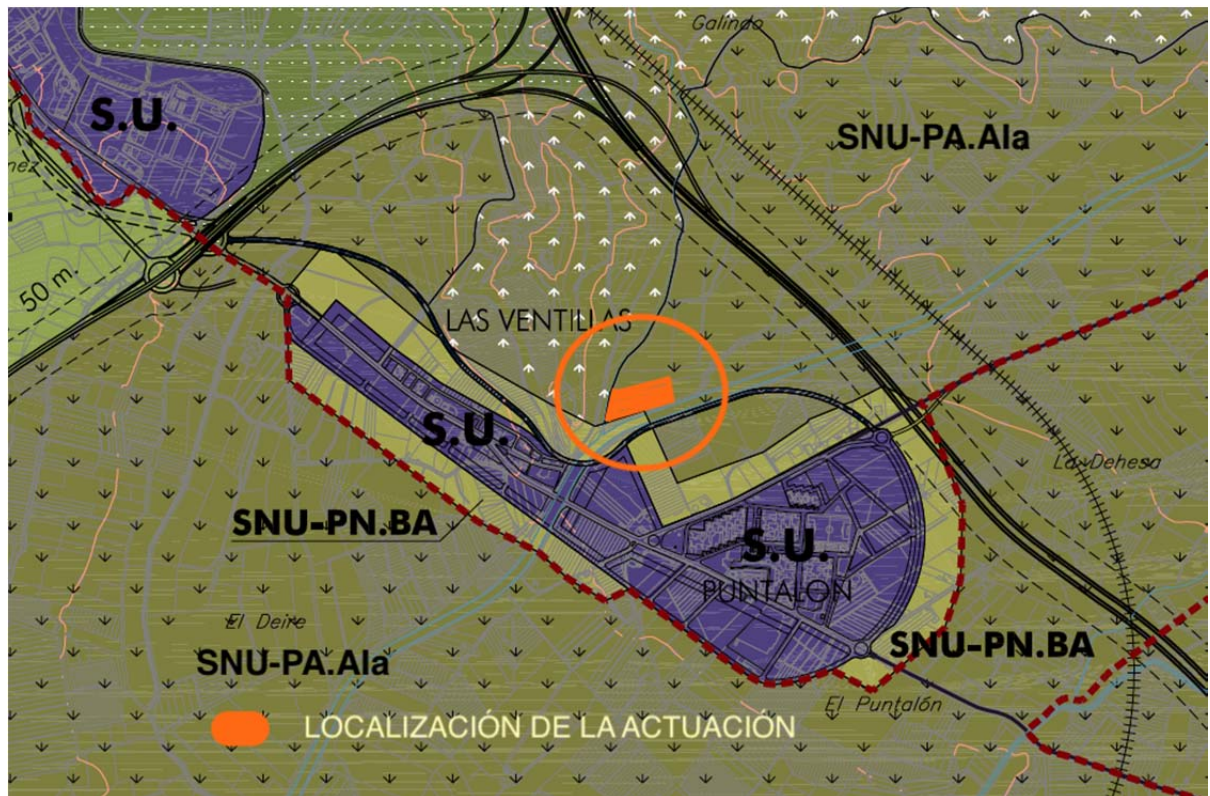
4.3. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

4.3.1. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DE SUELO Y LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Conforme al artículo 20 de la Ley LISTA, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. **A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.**

Según PGOU vigente de Motril, aprobado definitivamente en fecha 19 de Diciembre de 2003, el suelo en el que se emplaza la actuación está clasificado como suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Agricultura Intensiva Sobre Acuífero, (SNU-PA-AIa).



El artículo 204.4 de las Normas del PGOU vigente establece la regulación para esta categoría de suelo, estableciendo que:

“Por las condiciones naturales y de emplazamiento, estos suelos podrán admitir todos los usos agrícolas, con la única limitación de la observancia de normas y legislación sectorial aplicable.

Se admiten en estos suelos la implantación de instalaciones invernadas o invernaderos para explotación agrícola intensiva. Estas instalaciones se regularán de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación de Explotaciones Agrícolas Bajo Plástico en el Término Municipal de Motril, así como cualquier otra que pudiera aprobarse para su regulación.

Como norma general, sin perjuicio de otras limitaciones derivadas de la aplicación de ordenanzas o normativa sectorial, en los suelos clasificados como SNU-PA.Ala, emplazados sobre acuífero, deberán extremarse las medidas para la protección y recarga de dicho acuífero, debiendo adoptar medidas de protección, tales como disponer de franjas drenantes entre instalaciones compuestas por materia granular que garantice la penetración del agua de lluvia en el terreno.

Con carácter general, se admiten las siguientes actuaciones en esta categoría de

suelo:

Movimientos de tierra

Depósitos de agua

Casetas para instalaciones y de servicios

Almacenes agrícolas, condicionados a la justificación de su necesidad, según puesta en cultivo de la finca. Se admitirán, donde el uso agrícola intensivo así lo requiera, por la necesidad de servicios asociados a la explotación.

Invernaderos y viveros, de acuerdo con lo expresado en las presentes normas y en las ordenanzas municipales.

Instalaciones agropecuarias, de acuerdo con las presentes normas y la normativa sectorial aplicable.

Como actuaciones que podrán implantarse justificando su interés público de acuerdo a lo expresado en las presentes normas y en la LOUA, se consideran los usos turísticos y recreativos (se admite el específico de alojamiento rural sólo en la categoría de medias pendientes), Instalaciones Agropecuarias, usos dotacionales y usos de infraestructura".

Se trata de un suelo destinado fundamentalmente a la agricultura y a las actividades vinculadas a la naturaleza del suelo rústico, siendo un suelo rústico común sin ninguna protección especial, en el que, aunque no de forma directa como actuación ordinaria por la consideración agro-industrial de la central hortofrutícola fundamentalmente por el tamaño del misma, no se limita o prohíbe el uso que se propone por la vía de actuación extraordinaria en suelo rústico.

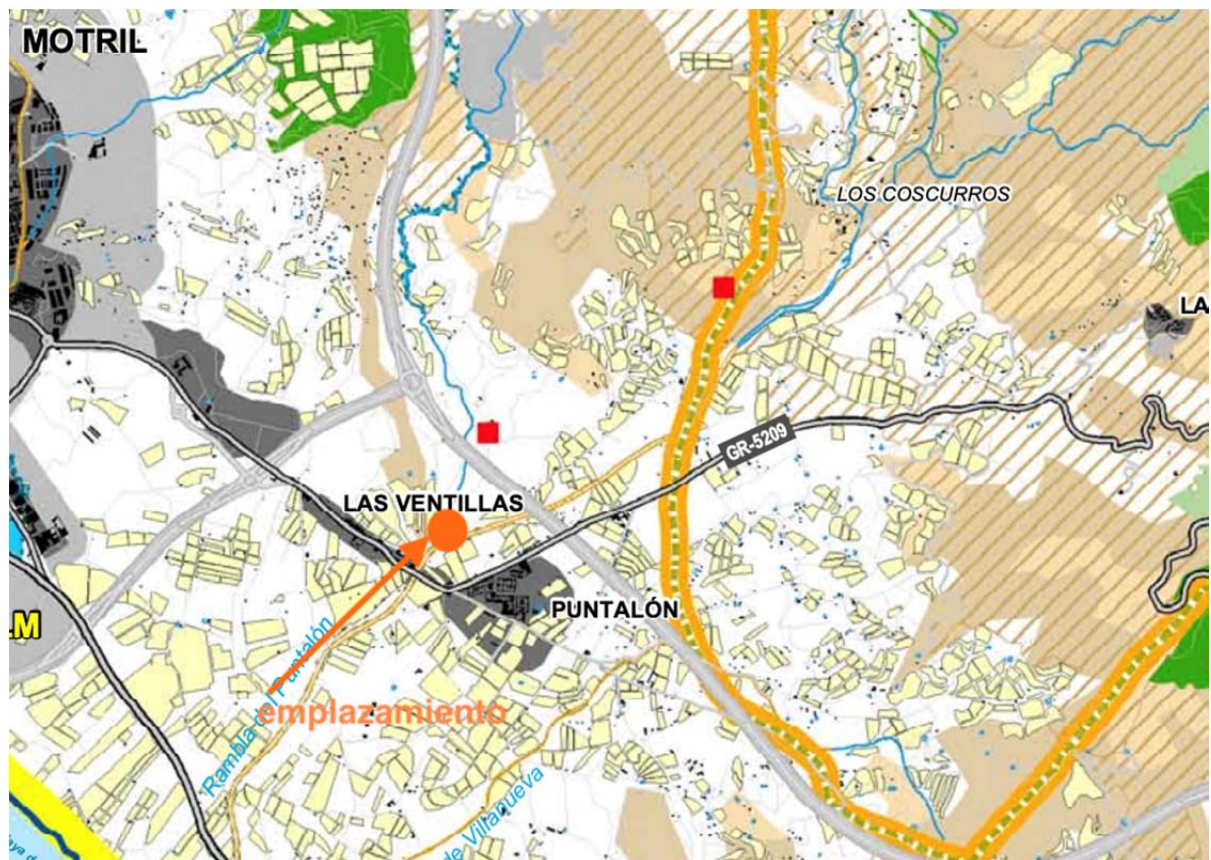
Por lo que queda justificada la implantación de la actividad de la Central Hortofrutícola al amparo de la Ley LISTA y de su Reglamento, así como al amparo de la normativa del PGOU vigente de Motril.

La ejecución de las instalaciones justificará concretamente las determinaciones que sean de aplicación en el proyecto de ejecución que se tramite para la obtención de la correspondiente licencia de obras.

4.3.2. COMPATIBILIDAD CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA TROPICAL

La actuación está comprendida dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación de la Costa Tropical de Granada, aprobado definitivamente por Decreto 369/2011 de 20 de diciembre.

De acuerdo con las determinaciones del citado Plan del Territorio de ámbito subregional, la actuación es compatible con sus protecciones, al estar fuera de los ámbitos de protección e incluida en zona consolidada de invernaderos y actividades complementarias a los mismos. La ejecución de las instalaciones justificará concretamente las determinaciones que sean de aplicación en el proyecto que se tramite para la obtención de la licencia de obras.



Plano Protección Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical

4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA, ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE RESULTE EXIGIBLE POR LA MISMA.

La actividad a desarrollar como Central Hortofrutícola no tiene una regulación específica como tal, más allá de la genérica aplicable a cualquier instalación industrial del ámbito agroalimentario, que al ser normativa fundamentalmente de requisitos sanitarios y agroalimentarios, se justificará convenientemente en el proyecto de actividad previo al otorgamiento de la licencia de obras conforme a la legalidad vigente.

Por el emplazamiento junto a la zona de policía de cauces la Rambla de Puntalón, en el trámite del proyecto de ejecución, es decir, de solicitud de licencia municipal de obras, se deberá aportar o solicitar informe al organismo correspondiente competente en materia de Dominio Público Hidráulico, para justificar de esta forma el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación reguladora. No es necesaria dicha solicitud con motivo de este Proyecto de Actuación, toda vez que las Naves 1 y 2, es decir, la nave inicial y el invernadero, en ambos casos obtuvieron ya dicha autorización del organismo competente en materia de Dominio Público Hidráulico.

4.5. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

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

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

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

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

.../....

Que no se da en el presente caso ya que la única finca es existente y cumple con la unidad mínima fijada en 5000m².

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas,

.../...

No se dan tales circunstancias.

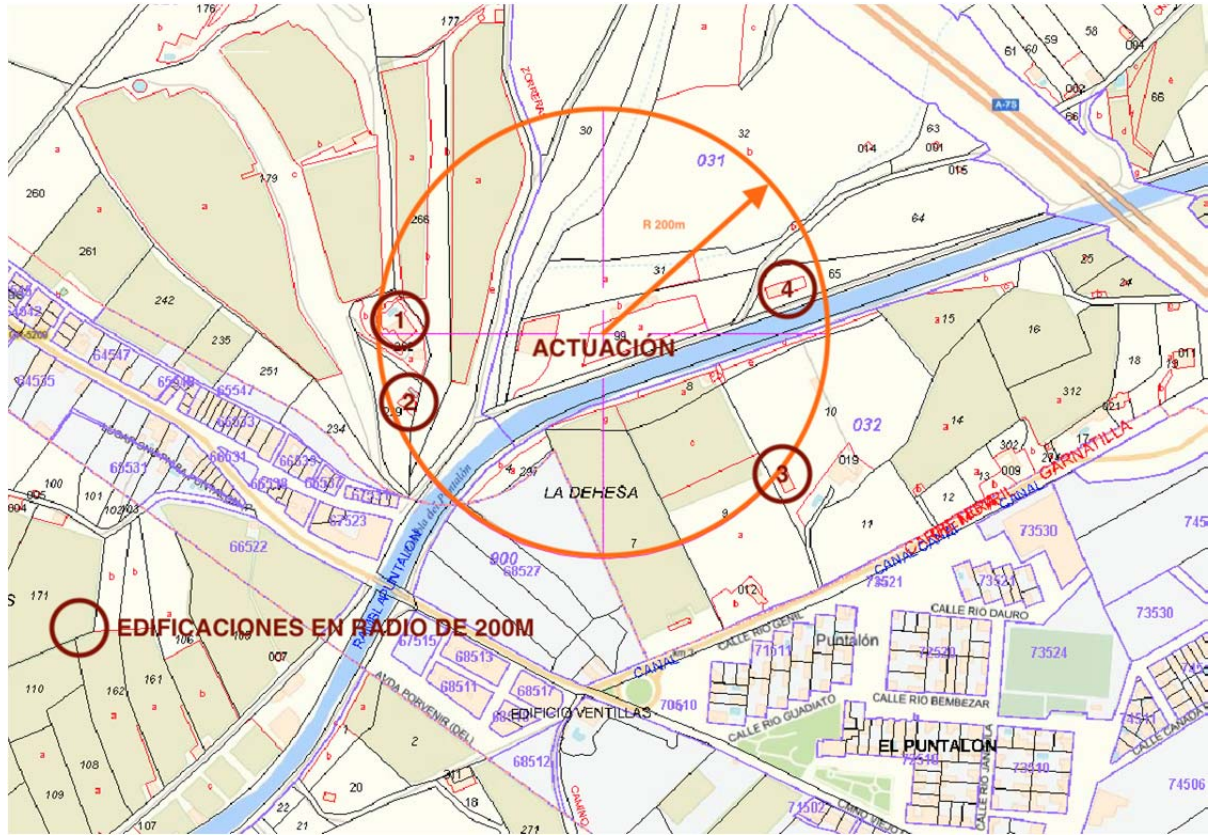
c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

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

2^a. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

Como puede observarse en el gráfico, considerando las construcciones existentes reflejadas en la cartografía catastral actual y tomando como centro del círculo, que englobe las construcciones existentes a 200 metros, el centro de la Central Hortofrutícola, dentro del perímetro existen 4 construcciones además de la propia central, por lo que no se alcanza el parámetro determinado (6 o 10) para la inducción de un nuevo asentamiento.



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

En nuestro supuesto partimos de construcciones ya realizadas y como se ha justificado no se llegaría al número determinado para considerar que se induce a un nuevo asentamiento.

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

No es de aplicación al presente supuesto.

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

realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

No se prevé la apertura de nuevos viarios.

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

Las infraestructuras necesarias requieren de meras conexiones a las redes existentes, que quedan amparadas en el presente supuesto por la propia justificación de la actividad, tanto la ordinaria ya preexistente del almacén de fruta y verdura como la extraordinaria de la central hortofrutícola pretendida.

4.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.

En cuanto a la incidencia urbanística-territorial decir que se trata de una actividad de bajo impacto urbanístico y de nula incidencia territorial negativa, dejándose constancia de que la instalación proyectada **no tiene la condición de “Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio”**, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley LISTA y 71 del Reglamento LISTA por cuanto que no se encuentra entre los supuestos definitorios de tales actuaciones.

En cuanto a la incidencia ambiental, la actividad descrita no supone repercusiones negativas sobre el medio ambiente como pudieran ser:

- Ruidos y vibraciones: los posibles ruidos y vibraciones se deberán a las máquinas de proceso de manipulación y a las de transporte interno de mercancías, pero que en ningún momento superarán los valores establecidos por la normativa en vigor.
- Emisiones a la atmósfera: no existen emisiones a la atmósfera.
- Utilización de aguas y vertidos líquidos: las aguas procederán de la red municipal de abastecimiento de agua potable y los vertidos conectan con la red de saneamiento y

depósitos de recogida.

- Almacenamiento de productos: las cantidades de productos que pudieran almacenarse no supondrán riesgo alguno.

- Residuos sólidos: los residuos obtenidos en el proceso productivo son de carácter orgánico y serán incorporados a los suelos de las fincas para incrementar el contenido de materia orgánica. Otros residuos sólidos serán gestionados conforme a la normativa de residuos.

Por lo tanto, no es necesaria la aplicación de medidas correctoras que minimicen o anulen los efectos negativos sobre el medio ambiente. Es más, la actividad agrícola que se pretende redundará positivamente en el entorno medioambiental, ya que se cultivarán muchas fincas que en la actualidad se quedan baldías. Además, las técnicas de cultivo seguirán los protocolos correspondientes a la producción integrada, que cuidan y mejoran el medio natural y agrícola.

Desde el punto de vista del impacto Paisajístico-Visual que pudiera tener la actuación, cabe reseñar que partimos de unas instalaciones que se apoyan en volúmenes construidos existentes y ejecutados con su correspondiente licencia. Se trata de una nave agrícola y un invernadero ejecutados en terrenos destinados mayoritariamente a la agricultura intensiva bajo invernadero, por lo que no se producirá impacto paisajístico con la actuación pretendida.

En cualquier caso la visual será mejorada ya que las instalaciones una vez reformadas y adaptadas a la actividad de la central tendrán mejor apariencia que los actuales invernaderos que inundan el llano de Puntalón.

Además la zona perimetral en contacto con el camino de servicio de la Rambla de Puntalón se revegetará con jardinería paisajística de forma que además de dar sombra a las zonas de aparcamiento mejorará la imagen en el campo visual dominante.

4.7. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

En el presente caso la viabilidad económica está más que justificada al tratarse de una ampliación necesaria precisamente para atender la demanda creciente después de 8 años de funcionamiento.

No obstante, se exponen a continuación los principales parámetros económicos de la actividad para justificar la viabilidad.

4.7.1. INVERSIÓN NECESARIA.

Por la singularidad del presente caso, que parte de una situación inicial de ya implantación y funcionamiento de la actividad, no se requiere el análisis de la viabilidad contando con la inversión ya ejecutada y amortizada en la situación actual, así que solo analizaremos la viabilidad de la inversión necesaria para la regularización y ampliación proyectada. No obstante se hace referencia a la inversión total amortizada como principal justificación de viabilidad.

A. Obras ejecutadas y en uso con licencia (según sus PEM de proyecto)

- Almacén Agrícola: 168.362,48 €
- Invernadero: 112.785,71 €

B1. Ejecutadas a regularizar con el presente proyecto de actuación.

- Ampliación y reformas de la Nave 1:

		ESTADO INICIAL Con Licencia	ESTADO ACTUAL	AMPLIACIÓN A REGULARIZAR P Actuación
NAVE1				
	Planta Baja	995,60	1.297,60	302,00
	Planta Alta	52,58	281,46	228,88
	Total	1.048,18	1.579,06	530,88

PEM: 106.176,00 €
(530,88m²x200€/m²)

- Actuaciones acometidas en Invernadero para transformar en Nave 2:

PEM: 151.930,00 €, según detalle:

MUELLE 1	90,00m2	120€/m2	10.800,00
MUELLE 2	70,00m2	120€/m2	8.400,00
BÁSCULA Y TALLER	35,00m2	100€/m2	3.500,00
CÁMARA FRIGORÍFICA1	145,00m2	150€/m2	21.750,00
CÁMARA FRIGORÍFICA 2	195,00m2	150€/m2	29.250,00
APROVISIONAMIENTO DE ENVASES	100,00m2	20€/m2	2.000,00
SALA DE PROCESO	1.986,00m2	30€/m2	59.580,00
RESERVA AMPLIACIÓN SALA PROCESO	555,00 m2	30€/m2	16.650,00
TOTAL PEM	-----	-----	151.930,00 €

B2. A ejecutar amparadas con la aprobación del presente proyecto de actuación

Nave 1

PEM estimado: 30.000,00 €

Nave 2

PEM estimado: 30.000,00 €

Cubierta Muelles

PEM estimado: 26.347,50 €

Urbanización:

PEM Estimado: 5.000,00 €

INVERSION TOTAL

	€
TERRENO	85.000,00
NAVE 1 INICIAL	168.362,48
INVERNADERO INICIAL	112.785,71
AMPLIACION NAVE 1 EJECUTADA	106.176,00
ADAPTACION INVERNADERO A NAVE 2	151.930,00
REFORMA/S ADAPTACIÓN NAVE 1	30.000,00
REFORMA/S ADAPTACIÓN NAVE 2	30.000,00
CUBRICIÓN MUELLES	26.347,50

URBANIZACION	5.000
MAQUINARIA Y EQUIPOS	900.000
TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	<u>1.615.601,69</u>

INVERSION EJECUTADA

	€
TERRENO	85.000,00
NAVE 1 INICIAL	168.362,48
INVERNADERO INICIAL	112.785,71
AMPLIACION NAVE 1	106.176,00
ADAPTACIÓN INVERNADERO A NAVE 2	151.930,00
MAQUINARIA Y EQUIPOS	700.000,00
TOTAL INVERSIÓN EJECUTADA	<u>1.324.254,19</u>

INVERSION EJECUTADA PENDIENTE DE EJECUTAR

	€
REFORMA/S ADAPTACIÓN NAVE 1	30.000,00
REFORMA/S ADAPTACIÓN NAVE 2	30.000,00
CUBRICIÓN MUELLES	26.347,50
URBANIZACION	5.000,00
MAQUINARIA Y EQUIPOS	200.000,00
TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA A EJECUTAR (PENDIENTE DE EJECUTAR)	<u>291.347,50</u>

4.7.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

Aunque no nos cabe duda de la viabilidad económica de actividad a desarrollar por cuanto que ya se viene desarrollando por la entidad mercantil desde hace una década, la inversión a realizar y la viabilidad económico financiera se justifican mediante el análisis de la capacidad de pago de la inversión, la vida de la actividad y los flujos de caja generados.

Como ya se ha expuesto se calcula la viabilidad de la ampliación propuesta considerando la inversión necesaria y la estimación de los ingresos y gastos nuevos que se producirán

sobre los datos reales existentes a día de hoy.

Se entiende por pago de la inversión, el número de unidades monetarias (k) que el inversor debe desembolsar para conseguir que el proyecto comience a funcionar como se ha previsto. Este parámetro queda reducido a la cantidad que el inversor en el año inicial paga para conseguir la puesta a punto del proyecto.

Se entiende por vida del proyecto, el número de años (n) durante los cuales la inversión estará funcionando y generando rendimientos positivos, esta vida será acorde a la vida útil de la estructura que se ha realizado.

A lo largo de la vida útil de toda la inversión se generan dos corrientes de signo opuesto: la corriente de cobros y la corriente de pagos. Los cobros corresponden a los ingresos anuales atribuibles a la venta de los productos obtenidos por medio de la inversión. La corriente de pagos es atribuible a los desembolsos que hay que efectuar cada año para poder llevar adelante el plan previsto para la inversión.

En estas corrientes se ha de tener en cuenta el interés (i) del dinero o del precio del dinero establecido por el mercado de capitales y de qué forma afectarán a los pagos y a los cobros.

Se consideran los cobros y no los ingresos por su cómputo en tiempo de un año y los pagos en lugar de los costes por la misma razón, de forma que podamos estudiar el flujo de caja anual y éstos actualizarlos al momento de realizar la inversión mediante los flujos de caja resultantes durante toda la vida del proyecto.

CRITERIOS DE EVALUACION DE INVERSIONES (**VAN**). VALOR ACTUAL NETO:

Es la plusvalía o valor capital de la inversión, ganancia neta generada por la inversión y que debe de ser positiva para que sea rentable.

(Q) Relación beneficio / inversión.

Este cociente nos indica la ganancia neta generada por el proyecto por cada unidad monetaria invertida. (VAN / K)

(Pay-Back) Plazo de recuperación.

Se entiende por plazo de recuperación el número de años que transcurre desde el inicio del proyecto hasta que la suma de los cobros actualizados sea igual a la suma de los pagos

actualizados y el valor actual neto se hace cero y a partir de dicho momento si los cobros superan los pagos, al transcurrir el tiempo se generarán incrementos positivos de la inversión.

(TIR) Tasa interna de rendimiento.

Se trata de un tipo de interés cuyo valor viene determinado única y exclusivamente por las variables internas que definen la inversión.

La inversión es viable cuando la tasa interna de rendimiento, excede al tipo de interés (i) al cual el inversor puede conseguir los recursos financieros.

En el supuesto que se presenta de la evaluación financiera de inversiones y los criterios que nos sirven de partida son los adecuados para una aproximación al estudio de la inversión a realizar, con estos parámetros nos movemos en un concepto de certidumbre, en un mercado de competencia perfecta, pero esto no es real y para darle realismo al estudio realizaremos un análisis de sensibilidad.

Se toman como parámetros de la inversión:

La inversión total inicial estimada que asciende a la cantidad de **291.347,50 €** que se abonará antes de iniciar la actividad. La restante inversión ya estaba realizada.

La suma de los cobros considerados como ingresos anuales correspondientes a los ingresos por las ventas producidas por la ampliación de la central hortofrutícola se estiman en torno a **3.000.000 €** (aproximadamente un incremento de un 30% anual respecto a la facturación actual).

La suma de los pagos considerados como un solo pago anual correspondiente a los costes de pago de materias primas, salarios y demás imput de diversa índole derivados de la ampliación se estiman en **2.700.000 €** (calculado por proyección de los gastos actuales).

Se actualizan los flujos de caja para la vida útil de **35 años** y se obtienen unos valores para los criterios de evaluación de inversiones que corresponden con los siguientes:

V.A.N. Valor actual neto o plusvalía de la inversión.

Relación Beneficio/Inversión., que nos mide la rentabilidad absoluta de la inversión.

T.I.R. Tasa interna de rendimiento, como su nombre indica se mide la inversión como una alternativa financiera más.

Plazo de Recuperación, correspondiente al tiempo que tarda el inversor en recuperar y hacer positiva la inversión.

La tasa de capitalización aplicada para el cálculo del V.A.N.. es de 10.00% (en euros constantes) correspondiente a este tipo de empresa donde se tiene en cuenta la excesiva superficie del solar en proporción a la superficie ocupada por la industria.

Para el cálculo del V.A.N. tendremos en cuenta:

- Ingresos por venta: **3.000.000 €**
- Gastos: **2.700.000€** (Pago materias primas, salarios, otros gastos, etc.)
- Renta anual = I - G = **300.000€**
- Vida útil **35 años**
- Tasa de capitalización... **10,00%**
- Valor de reversión es el valor que tendría el inmueble al final del periodo de vida útil, que sería el valor de las instalaciones a ejecutar.

CALCULO DEL VALOR DE CAPITALIZACIÓN-RENTAS ESPERADAS

RENTA FIJA Valores

Plusvalía 0,00%

Renta anual 300.000€ (sin descontar amortización)

Tasa capitalización 10,00%

Vida útil 35

Valor Reversión 291.347,50 €

VAN = Positivo (La inversión producirá unos beneficios superiores a la rentabilidad que exigimos a la inversión)

RENTABILIDAD

Teniendo en cuenta los ingresos, los gastos, la tasa de capitalización y la amortización de la inversión (en especial, de maquinaria y equipos, en constante proceso de renovación) en el período de vida útil establecido en 35 años, se obtiene una rentabilidad media anual de un **51,48%**.

Tal que:

Beneficio anual medio estimado después de descontar gastos y amortizaciones se estima en 150.000,00 €

Rentabilidad = $(150.000,00€ / 291.347,50€) \times 100 = 51,48 \%$

4.8. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El plazo que se solicita para la duración de la cualificación urbanística legitimadora de la actividad es de **35 años** contados desde la fecha de la puesta en marcha de la ampliación solicitada.

Este plazo se estima necesario en atención a las expectativas de negocio, con previsión en aumento y mantenimiento en los próximos años, la fuerte inversión necesaria, que hace necesario un periodo amplio para absorber la amortización de forma viable así como la

propia vida útil de las construcciones e instalaciones ejecutadas, ya que un periodo inferior no tendría rentabilidad no ya sólo económico-financiera, si no ambiental y sostenible, ya que se produciría una infra explotación de las instalaciones.

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

5.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 Ley LISTA y 33 Reglamento LISTA, el promotor del presente proyecto se compromete a cumplir con los deberes legales del régimen del suelo rústico.

5.2. COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO.

El promotor se compromete a mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural una vez cumplido el plazo establecido para la duración de la cualificación de los terrenos vinculada a la actividad o si se produjera el cese de la actividad extraordinaria autorizada por el presente proyecto de actuación con anterioridad a dicho plazo o durante más de cinco años consecutivos.

5.3. PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

Conforme al artículo 22.5 de la Ley LISTA, 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 de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

El Promotor se compromete, al tiempo del otorgamiento de la licencia municipal de obras, al pago de la prestación compensatoria fijada en el 10% de la PEM de la presente actuación que asciende a la cantidad de **34.945,35 €** y que se justifica en el siguiente cálculo.

En el presente caso el 10% asciende al 10% de la inversión ejecutada a regularizar con el presente proyecto (descontando maquinaria y equipos) (**258.106,00 €**) y el equivalente a la inversión a ejecutar para la ampliación propuesta una vez descontado maquinaria y equipos (**91.347,50 €**)

INVERSION EJECUTADA PENDIENTE DE REGULARIZAR	€
AMPLIACION NAVE 1	106.176,00
TRANSFORMACION INVERNADERO A NAVE 2	151.930,00

INVERSION PENDIENTE EJECUTAR	€
REFORMA/S ADAPTACIÓN NAVE 1	30.000,00
REFORMA/S ADAPTACIÓN NAVE 2	30.000,00
CUBRICIÓN MUELLES	26.347,50
URBANIZACION	5.000,00

TOTAL PEM A EFECTOS DETERMINACION 10%: 349.453,50€

5.4. SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS.

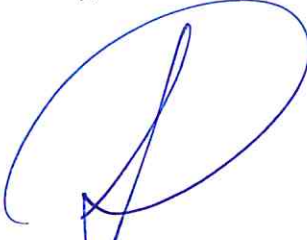
De conformidad con lo establecido en artículo 33 Reglamento LISTA, el Promotor del Proyecto de Actuación se compromete a solicitar licencia municipal de obras en plazo de **un año** desde la aprobación del presente proyecto de actuación.

En el presente caso se solicitarán las licencias de regularización-legalización de las actuaciones ya ejecutadas y que se habilitan mediante el presente Proyecto de Actuación, así como las necesarias, en su caso, para ejecutar las nuevas instalaciones o reformas en las Naves 1 y 2, si es que fueran necesarias adecuaciones de las mismas por normativa sectorial, así como licencia de obras para la cubrición de los muelles.

El procedimiento administrativo por el que ha de regirse la aprobación de este Proyecto de Actuación es el recogido en el artículo 32 del Reglamento LISTA, interesando el Promotor

que se proceda a su tramitación administrativa.

En Motril (Granada), a 29 de Septiembre de 2023.



Francisco García Pérez

Administrador Único "Frutos Los Pisos, S.L."

FRUTOS
Los pisos

PROYECTO DE ACTUACIÓN
PARA
REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN
DE
CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA

ANEXO 1:
DATOS CATASTRALES





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS CTJ GALINDO P31 99 Polígono 31 Parcela 99
CORTIJO GALINDO. 18600 MOTRIL (GRANADA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela Cultivo/aprovechamiento

a IH Invernaderos hortícolas
b I- Improductivo

Intensidad Productiva

02
00

Superficie m²

3.204
6.522

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

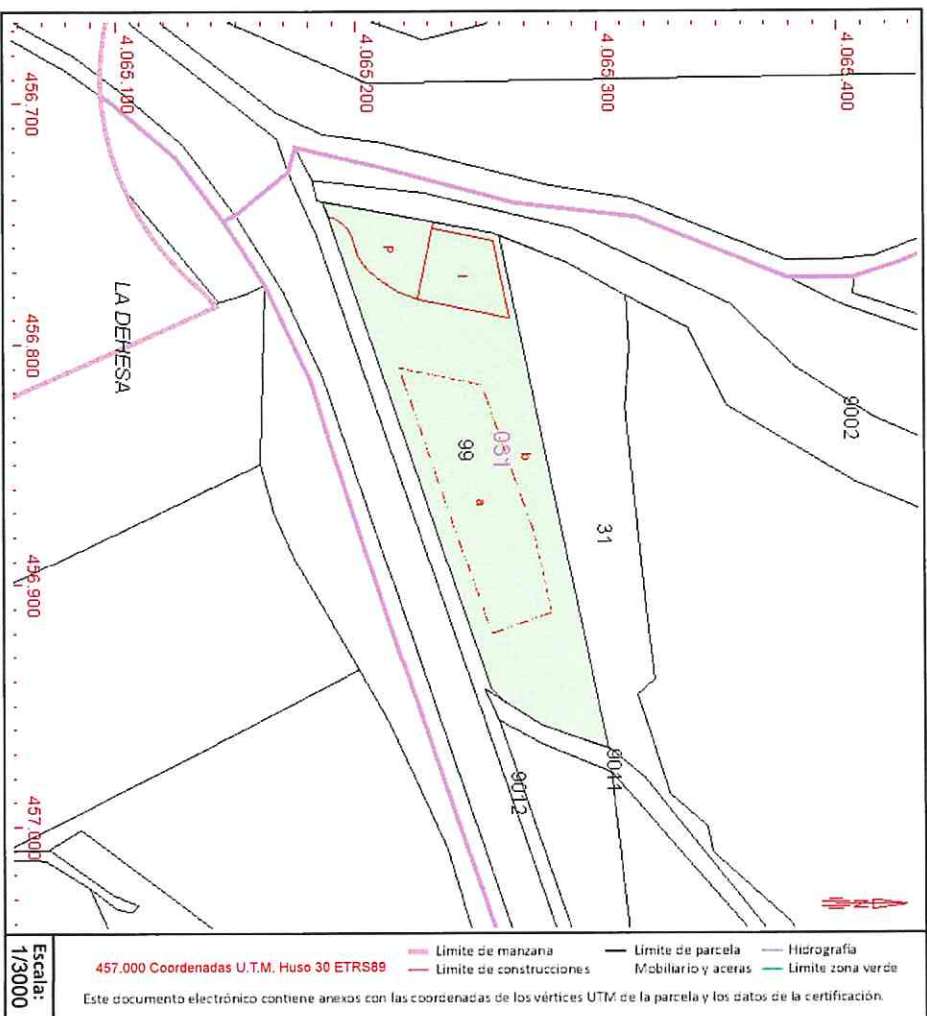
Referencia catastral: 18142A031000990000YS

PARCELA

Superficie gráfica: 11.637 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 18142A031000990001UD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS POLIGONO 031 99 Polígono 31 Parcela 99 CTU GALINDO CORTIJO GALINDO, MOTRIL [GRANADA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 976 m²

Año construcción: 2013

Construcción

Destino

INDUSTRIAL

Escala / Planta / Puerta

1/00/001

Superficie m²

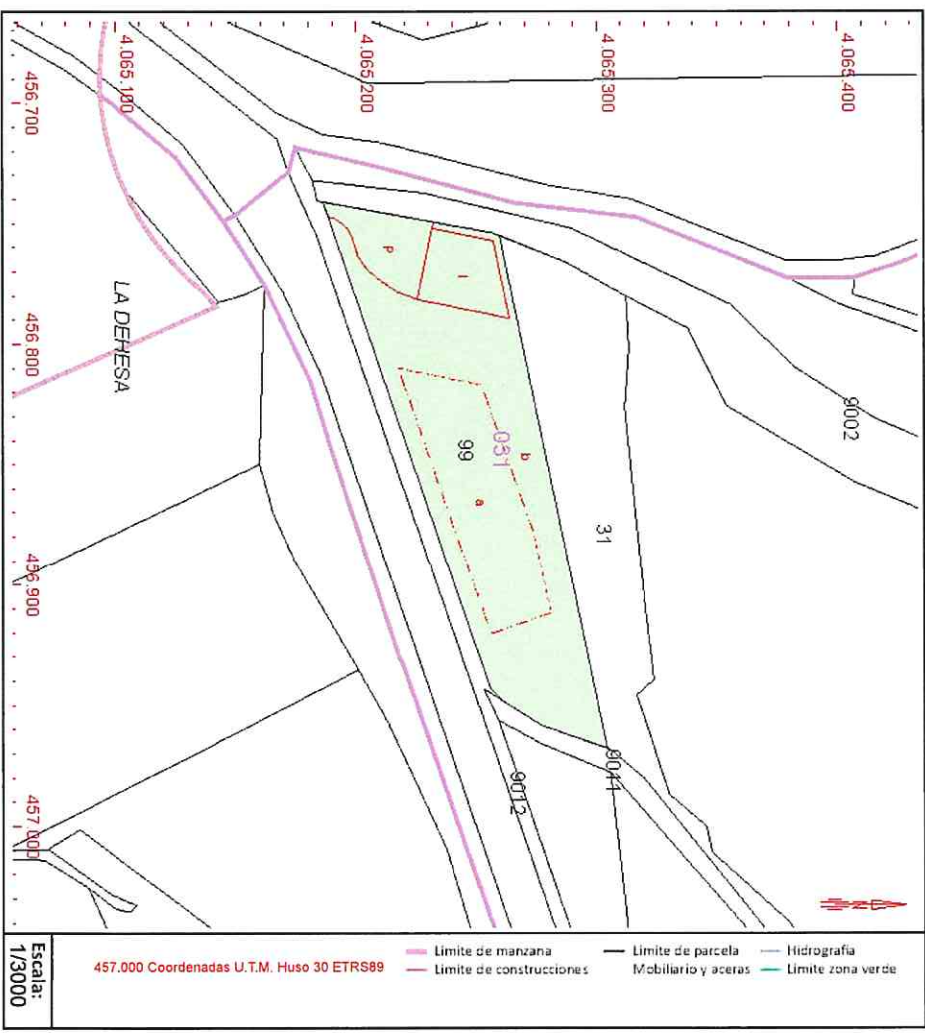
976

PARCELA

Superficie gráfica: 11.637 m²

Participación del Inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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"

PROYECTO DE ACTUACIÓN

PARA

REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN

DE

CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA

ANEXO 2:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FRUTOS
los pisaos

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
MOTRIL 2



C.R.U.: 18025000584274

FINCA DE MOTRIL N°: 38303

No coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 101 de la Ley Hipotecaria

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: Suerte de tierra de regadío, en la margen derecha de la Rambla de Puntalón, en término de Motril, paraje de las Ventillas o Puntalón. Tiene una superficie de **ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES METROS Y TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS**. Enclavada en la finca existen dos edificaciones de planta baja: 1) Una destinada a oficina-almacén-trastero, con una superficie construida de ochenta y dos metros y sesenta decímetros cuadrados, de los cuales treinta y siete metros y veintisiete decímetros cuadrados están destinados a oficina, veintiocho metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados, a almacén, once metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados a trastero y cinco metros y veintitrés decímetros cuadrados a baño. Linda por todos sus vientos con la parcela donde se sitúa. 2) Otra edificación de planta baja, totalmente destinada a almacén y tiene una superficie construida de ochenta metros y nueve decímetros cuadrados. Linda por todos sus vientos con la parcela donde se sitúa. 3) Y una NAVE INDUSTRIAL AGRICOLA destinada a centro de producción de productos ecológicos, desarrollada en una sola planta sobre la rasante, con una superficie construida total de **novecientos setenta y cinco metros y cincuenta decímetros cuadrados**, coincidente con la superficie de parcela ocupada. Asimismo, dentro de la nave existe: Una cámara frigorífica, situada en la zona fondo-izquierda de la nave, que ocupa una superficie de ciento sesenta metros cuadrados. Y un recinto, desarrollado en planta baja y entreplanta, situado en la zona frente-derecha de la nave según se entre en ella, que ocupa una superficie de cincuenta metros cuadrados. La planta baja está destinada a oficinas y servicios, y la entreplanta, a la que se accede por una escalera circular, destinada a comedor de operarios, archivo y despacho. La edificación linda por todos sus vientos con el resto de la parcela no edificada. En conjunto, la superficie de parcela que ocupan las tres edificaciones es de **mil ciento treinta y ocho metros y diecinueve decímetros cuadrados**. Y, linda toda la finca: Norte, resto de la finca matriz; Sur, Rambla de Puntalón y camino de servicio; Este, Rambla de Puntalón y camino de servicio, y Oeste, parcela 501 del polígono 16. Figura en el inventario de bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Motril, con el número de expediente 52/92. La finca de este número solo puede ser susceptible de división o segregación, respetando la extensión de unidad mínima de cultivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Datos inscripción Registro:

Tomo: 2066 Libro: 875 Folio: 182 Inscripción: 4 Fecha: 01/12/2016

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

ESCALA DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA:

TITULARIDAD

I.- TITULAR:

SOCIEDAD: FRUTOS LOS PISAOS, SOCIEDAD LIMITADA

C.I.F. número: B18663104

II.- DERECHO
CLASE: Pleno Dominio
PARTICIPACION: TOTALIDAD
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON EMILIO COBO BALLESTEROS, MOTRIL
NºPROTOCOLOO: 852/2011 DE FECHA: 08/11/11
INSCRIPCION: 2ª TOMO: 2.066 LIBRO: 875 FOLIO: 181 FECHA: 11/01/12

I.- TITULAR:
SOCIEDAD: FRUTOS LOS PISAOS, SOCIEDAD LIMITADA
C.I.F. número: B18663104

II.- DERECHO
CLASE: Pleno Dominio
PARTICIPACION: TOTALIDAD
TITULO: OBRA NUEVA

AUTORIZANTE: DON FERNANDO VICENTE GÓMEZ-MORENO CALERA, MOTRIL
NºPROTOCOLOO: 169/2012 DE FECHA: 09/03/12
INSCRIPCION: 3ª TOMO: 2.066 LIBRO: 875 FOLIO: 182 FECHA: 19/04/12

I.- TITULAR:
SOCIEDAD: FRUTOS LOS PISAOS, SOCIEDAD LIMITADA
C.I.F. número: B18663104

II.- DERECHO
CLASE: Pleno Dominio
PARTICIPACION: TOTALIDAD
TITULO: OBRA NUEVA

AUTORIZANTE: DON JAVIER OYARZUN LANDERAS, MOTRIL
NºPROTOCOLOO: 1127/2013 DE FECHA: 05/12/13
INSCRIPCION: 4ª TOMO: 2.066 LIBRO: 875 FOLIO: 182 FECHA: 01/12/16



CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda, al haber alegado exención/no sujeción.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 2.066 LIBRO: 875 FOLIO: 180 FECHA: 22/12/2011

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que en caso procedan; quedando liberada por la cantidad de 5.263,31 EUROS, satisfechos por autoliquidación.

NOTA NÚMERO: 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 2.066 LIBRO: 875 FOLIO:
180 FECHA: 22/12/2011

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación/es que en su caso procedan; quedando liberada por la cantidad de 1.700 EUROS, satisfechas por autoliquidación. Motril a igual fecha que la adjunta inscripción.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 2.066 LIBRO: 875 FOLIO:
181 FECHA: 11/01/2012

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que en caso procedan; quedando liberada por la cantidad de 488,07 EUROS, satisfechos por autoliquidación.



NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 2.066 LIBRO: 875 FOLIO:
182 FECHA: 19/04/2012

OBSERVACIONES:

La finca de este número queda AFECTA por la cualificación urbanística de la Construcción e instalación de un centro de producción de Productos Ecológicos en Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola, Agricultura Intensiva sobre Acuífero (S.N.U.-PA.Ala) según Proyecto de Actuación promovido por FRUTOS LOS PISAOS, S.L. y aprobado por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Motril en sesión celebrada el día 28 de Junio de 2.013, habiéndose fijado en VEINTE AÑOS la cualificación urbanística de los terrenos afectados por esta actuación y que se corresponden con esta finca. Así resulta de certificado expedido por doña Inmaculada Sierra Morcillo, Secretaria General en funciones del Ayuntamiento de Motril, con el visto bueno de la Alcaldesa de fecha veinticuatro de Julio de dos mil trece, firmada electrónicamente y que fue presentada a las 13,30 horas del pasado trece de Septiembre causando el asiento 1249 del Diario 111. No sujeto al pacto del Impuesto según autoliquidación presentada de lo que se archivada la carta de pago. Motril a 25 Octubre 2.013.

NOTA NÚMERO: 3 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 2.066 LIBRO: 875 FOLIO:
182 FECHA: 25/10/2013

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que en caso procedan; quedando liberada por la cantidad de 3.586,7 EUROS, satisfechos por autoliquidación.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 2.066 LIBRO: 875 FOLIO:
182 FECHA: 01/12/2016

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



PROYECTO DE ACTUACIÓN
PARA
REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN
DE
CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA

ANEXO 3:
LICENCIAS PREVIAS





Registro único de expediente:
ITPAJDOL-EH1811-2013/1978
Fecha de presentación: 13-09-2013
Oficina Liquidadora de MOTRIL



INMACULADA SIERRA MORCILLO, SECRETARIA GENERAL EN FUNCIONES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL.

CERTIFICO:

PRIMERO: Que en el acta de la sesión celebrada por el Pleno de esta Corporación el día 28 de Junio de 2013, y a reserva de los términos que resulten de su aprobación, figura, entre otros, un acuerdo cuya parte dispositiva dice como sigue:

"3º.- APROBACIÓN PROYECTO DE ACTUACIÓN DE CENTRO DE PRODUCTOS ECOLÓGICOS EN SNU.

Se da cuenta de la propuesta de aprobación del Proyecto de Actuación de Centro de productos ecológicos en SNU que suscribe el Concejal Delegado de Gestión del Territorio y Medio Ambiente, D. José Luis Chica López, en la que pone de manifiesto:

Que en virtud de Resolución de la Sra. Alcaldesa de fecha 27 de febrero del presente año, fue admitido a trámite, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, el Proyecto de Actuación promovido por FRUTOS LOS PISAOS, S.L., para la instalación de un centro de producción de productos ecológicos en Suelo No urbanizable de Protección Agrícola, Agricultura Intensiva sobre acuífero (SNU-PA.Ala), y **CONSIDERANDO QUE:**

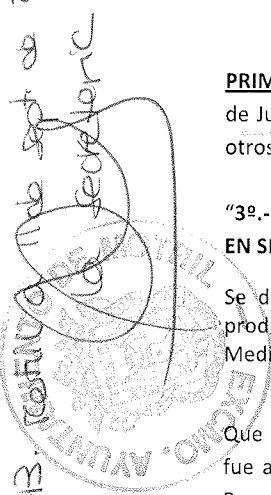
- Sometido a información pública por plazo de veinte días, mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada de fecha 15 de marzo del presente año, Tablón de anuncios de este Ayuntamiento y notificación al propietario incluido en el ámbito del Proyecto, no se presentaron alegaciones.


- Requerido el informe preceptivo de la Consejería competente, según lo previsto en el art. 43.1.d de la LOUA, éste ha sido emitido en sentido favorable en fecha 18 de junio del presente año.

- Se ha depositado, con fecha 25 de junio, la garantía establecida en el artículo 52.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y

"....."

DIFUSIÓN: Para hacer constar que el presente certificado ha sido objeto de difusión por error material por otro de fecha 07 de Septiembre de 2013.



Código Cifrado de verificación: ZWCmJYUPA+INP/1G00kUhtJLYdAU3n8j . Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.emotril.es/verifirma			
FIRMADO POR	GARCIA CHAMORRO LUISA MARIA 23791008S	FECHA Y HORA	24/07/2013 20:43:02
	SIERRA MORCILLO MARIA INMACULADA 24259664T		
ID. FIRMA	172.22.0.164:8443	ZWCmJYUPA+INP/1G00kUhtJLYdAU3n8	PÁGINA 1 / 2
 ZWCmJYUPA+INP/1G00kUhtJLYdAU3n8j			

Visto el informe técnico emitido al efecto, y a la vista de los antecedentes obrantes en el expediente y conocido el texto íntegro de la citada propuesta, que cuenta con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Gestión de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, el Pleno de la Corporación, con el voto favorable de los Concejales de los Grupos del PP (12), PSOE (4) y PA (3), los votos negativos de los integrantes del Grupo IULV-CA (2) y la abstención de los miembros del Grupo Canda (2), acuerda por mayoría:

1º) Aprobar el Proyecto de Actuación promovido por FRUTOS LOS PISAOS, S.L., para la instalación de un centro de producción de productos ecológicos en Suelo No urbanizable de Protección Agrícola, Agricultura Intensiva sobre acuífero (SNU-PA.Ala).

2º) Fijar en 20 años la cualificación urbanística de los terrenos afectados por esta actuación.

3º) Advertir al promotor de la actuación que habrá de solicitar la oportuna licencia municipal en el plazo máximo de un año, contado a partir de la adopción del acuerdo de aprobación de este Proyecto de Actuación y cumplir con el pago de la prestación compensatoria establecido en el artículo 52.5 de la LOUA.

4º) Previo al otorgamiento de la licencia de obras se deberá efectuar anotación en el Registro de la Propiedad sobre afección de las fincas vinculadas al proyecto de actuación a la construcción.

En la licencia de obras se podrán imponer obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc. (Norma 199.5 PGOU)

5º) Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial de la Provincia conforme a lo previsto en el artículo 43.1.f) de la LOUA.”


SEGUNDO: Que los terrenos afectados por la cualificación urbanística de esta actuación, se corresponden con la **finca registral nº 11.768, inscrita al Tomo 1.169, Libro 166, Folio 49.**

Y para que conste y a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, expido el presente certificado en Motril, a veinticuatro de julio de dos mil trece.

Vº Bº

LA ALCALDESA,



Código Cifrado de verificación: ZWCmJYUPA+INP/1G0OkUhTJLYdAU3n8j . Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.emotril.es/verifirma			
FIRMADO POR	GARCIA CHAMORRO LUISA MARIA 23791008S	FECHA Y HORA	24/07/2013 20:43:02
	SIERRA MORCILLO MARIA INMACULADA 24259664T		
ID. FIRMA	172.22.0.164:8443	ZWCmJYUPA+INP/1G0OkUhTJLYdAU3n8	PÁGINA 2 / 2
 ZWCmJYUPA+INP/1G0OkUhTJLYdAU3n8j			



INMACULADA SIERRA MORCILLO, SECRETARIA GENERAL EN FUNCIONES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL.

CERTIFICO:


En relación con el certificado expedido por mí en fecha 24 de julio de 2013, sobre la aprobación del Proyecto de Actuación de Centro de Productos Ecológicos en finca sita en paraje de las Ventillas o Puntalón de este término municipal, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y, habiéndose observado error material en el mismo -se identificaba la finca registral nº 11.768, inscrita al Tomo 1.169, Libro 166, Folio 49 como la afectada por la cualificación urbanística de esta actuación, datos que se corresponden con los de la finca matriz de la que se segregó aquella-, mediante el presente, se viene a subsanar el referido certificado, en cuanto al apartado segundo, que queda redactado como sigue:

“SEGUNDO: Que los terrenos afectados por la cualificación urbanística de esta actuación, se corresponden con la finca registral nº 38.303, inscrita al Tomo 2066, Libro 875, Folio 181”.

Y para que conste y a los efectos de su adición al certificado que se subsana, expido el presente certificado en Motril, a la fecha que consta en la firma digital.

Vº Bº

LA ALCALDESA,

Código Cifrado de verificación: 5fZlvzU89mk7VtUwpZmNAzJLYdAU3n8j . Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.emotril.es/verifirma				
FIRMADO POR	SIERRA MORCILLO MARIA INMACULADA 24259664T		FECHA Y HORA	11/09/2013 08:41:47
	GARCIA CHAMORRO LUISA MARIA 23791008S			
ID. FIRMA	172.22.0.164:8443	5fZlvzU89mk7VtUwpZmNAzJLYdAU3n8j	PÁGINA	1 / 1
 5fZlvzU89mk7VtUwpZmNAzJLYdAU3n8j				

RUE:ITPAJDOL-EH1811-2013/1978 Fecha pres.: 13-09-2013
 El presente documento se devuelve al interesado, por haber alegado en autoliquidación 000 2 220268186 de 13-09-2013, que el acto o contrato a que se refiere está exento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D. Se conserva copia para su ulterior comprobación, y en su caso, práctica de las liquidaciones que procedan.

Fecha: 13 de SEPTIEMBRE de 2013 El Liquidador



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOTRIL N°2

Presentado el precedente documento el día trece del pasado mes de Septiembre, motivando el asiento 1249 del Diario 111; el Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que antecede, ha practicado con esta fecha ha hecho constar por nota al margen de la inscripción 3ª de la finca registral número 38303 del municipio de MOTRIL, inscrita en el TOMO: 2.066, LIBRO: 875 de MOTRIL, FOLIO: 181, IDUFIR:18025000584274, la cual figura inscrita a favor de la Entidad Mercantil **FRUTOS LOS PISAOS, SOCIEDAD LIMITADA**, la Afeción por la cualificación urbanística del proyecto de actuación de productos ecológicos en Suelo urbanizable de Protección Agrícola, que se interesa en el mismo.

A).- Asientos cancelados: No se ha cancelado por caducidad ninguna nota de afeción fiscal.-

B).- En consecuencia se tiene por extinguido el derecho objeto de la anotación cancelada. (Artículo 97 de la Ley Hipotecaria).-

C).- Efectos de las inscripciones o anotaciones: Los asientos practicados quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales (Artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

D).- A efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos, SE INFORMA que los datos personales contenidos en el precedente título y los de sus otorgantes, quedan incorporados a los ficheros automatizados existentes en este Registro, conservándose en el mismo con carácter confidencial, sin perjuicios de las remisiones de obligado cumplimiento, con el fin de realizar las funciones propias de la actividad Registral. La identidad del Registrador responsable es la del titular del Registro. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

·REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOTRIL NÚMERO DOS ·

Base Declarada | X | Fiscal | | N° 2-2º inciso 2D. Ad 3ª Ley 8/89 | |

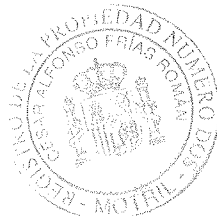
.- Base exenta de I.V.A.: 0.

.- Base sujeta a I.V.A.: 18,03.

.- Total Honorarios (en su caso, incluido I.V.A.): 18,03 Euros.

.- N° Minuta: **4229**.- Nos. Arancel: 1, 3.2, 4.1f.

EL REGISTRADOR



Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por CESAR ALFONSO FRIAS ROMAN registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MOTRIL 2 a día veinticinco de Octubre del año dos mil trece.



C.S.V. : 21802508F76C1E6F



(*) C.S.V. : 21802508F76C1E6F

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 21802508F76C1E6F



Área de Gestión del Territorio y Medio Ambiente
Servicio de Urbanismo
Solicitud de Licencia de obra mayor
Decreto nº 13112901
Expediente: 062/13
Nº Documento: 32922/13

CEDULA DE NOTIFICACIÓN

D. José Luis Chica López, Concejal Delegado de Gestión del Territorio y Medio Ambiente, actuando por delegación de atribuciones conferidas por la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, con fecha 29 de Noviembre de 2013, ha dictado la siguiente RESOLUCION, que le transcribo literalmente:

“Visto el expediente tramitado a instancia de D. Francisco García Pérez, en representación de Frutos Los Pisaos s.l., para licencia de obras consistente en nave para centro de producción de productos ecológicos, en Parcela 31 polígono 31 Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Sobre Acuífero (SNU-PA.AIa), y visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, adopta la siguiente RESOLUCION:

CONCEDER LICENCIA DE OBRAS A:

D. Francisco García Pérez, en representación de Frutos Los Pisaos s.l.- Con domicilio en Villa Soñada. s/n de Las Zorreras, consistente en nave para centro de producción de productos ecológicos, en Parcela 31 polígono 31 Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Sobre Acuífero (SNU-PA.AIa), con un presupuesto de 168.362,48 euros. Se condicionará a lo siguiente:

DE CARÁCTER GENERAL

1) ANTES DE INICIAR LAS OBRAS deberá:

- Avisar a los Servicios Técnicos Municipales, para que, con los Técnicos Directores de Obra, Constructor y Promotor, se comprueben alineaciones y rasantes, para proceder a firmar el ACTA DE REPLANTEO, significando que comenzada la obra sin que se haya firmado la referida Acta. se procederá a la paralización inmediata de la obra, según Art. 9.h de las Ordenanzas Municipales.
 - Presentar Asunción de DIRECCIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS (Art. 9.g de las Ordenanzas Municipales).
- 2) Los PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN, serán los siguientes: INICIO 3 meses, TERMINACIÓN 24 meses, (Art. 4.4 de las Ordenanzas Municipales).
- 4) Si se prevé el incumplimiento de los plazos señalados anteriormente se podrá conceder PRORROGA en los términos que señala el Art. 173 de Ley 7/2002, de 17 de Diciembre. de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 5) Se advierte que la Licencia se concede sin perjuicio de posibles DAÑOS Y/O PERJUICIOS A TERCEROS.

DE CARÁCTER PARTICULAR en relación con la Normativa y Ordenanzas Municipales.

- Las obras se realizarán en los términos y condiciones del Proyecto de Actuación aprobado en su día.

- Caso de colocar cámaras frigoríficas deberá tramitar previamente el correspondiente expediente según Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.
- La conexión de instalaciones y elementos de estas con las redes de abastecimiento y distribución se realizarán según condiciones que establezcan las compañías suministradoras, según (Art. 17).
- Los elementos de la construcción cumplirán con las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según (Art. 16.5.a).
- Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada, según (Art. 16).
- La obra deberá quedar vallada en todo su perímetro, mediante valla rígida y opaca.
- Se recuerda que queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de aire acondicionado que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles ó que sobresalgan de la línea de fachada.

DE CARÁCTER PARTICULAR en relación con Normativas Sectoriales,

- Se advierte del cumplimiento de aquellas determinaciones establecidas en proyecto, en relación con el Código Técnico de la Edificación y en relación con el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009 de 7 de Julio y las instrucciones para su cumplimentación. Así como con cualquier otra Legislación de carácter sectorial que le afecte a la edificación y/o al suelo.”

Lo que comunico para su conocimiento y efectos, con la advertencia de que contra la presente Resolución podrá interponer, potestativamente, Recurso de Reposición en el plazo de un mes, ante el mismo órgano que lo hubiera dictado o directamente, Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación, sin perjuicio de que puedan formularse cualquier otro que se estime conveniente.

Motril, a 29 de Noviembre de 2013

LA SECRETARIA,



D. Francisco García Pérez,
en representación de Frutos Los Pisaos s.l.
"Villa Soñada", s/n
Las Zorreras



CEDULA DE NOTIFICACIÓN

D. José Luis Chica López, Concejal Delegado de Gestión del Territorio y Medio Ambiente, actuando por Delegación de atribuciones, conferidas por la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, ha dictado el siguiente DECRETO,

“Visto el expediente tramitado a instancia de **FRUTOS LOS PISAOS SL.**, en fecha 14 de Enero de 2014, en la que interesa **LICENCIA DE UTILIZACION**, de la edificación consistente en “Nave para Centro de Producción de Productos Ecológicos”, sita en la finca del Pago “Las Ventillas”, identificada como parcela 31 del polígono 31, según plano parcelario del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) de naturaleza rústica de Motril, en suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente, como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Agrícola Intensiva sobre Acuífero (SNU-PA.Ala), del termino municipal de Motril, construida con Licencia de Obras bajo nº de expediente (062/13), y,

Visto el informe técnico emitido al efecto en fecha 7 de Julio de 2014, dónde se describe la Edificación de la siguiente manera:

- **Descripción y localización de la Edificación.**- Nave para Centro de Producción de Productos Ecológicos, sita en la finca del Pago “Las Ventillas”, identificada como parcela 31 del polígono 31, según plano parcelario del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) de naturaleza rústica de Motril, en suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente, como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Agrícola Intensiva sobre Acuífero (SNU-PA.Ala), del termino municipal de Motril, desarrollada en 1 planta de alzada (B), y entreplanta interior.
- **Presupuesto.**- El coste real y efectivo de las obras realizadas asciende a la cantidad de **CIENTO OCHENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS (180.672,51 €)**, (artículo 104 de la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre), siendo el Ingeniero Técnico Agrícola redactor del proyecto D. Emilio Maroto Fernández.

Considerando lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, vistos los informes emitidos y demás normativa aplicable.

H E R E S U E L T O :

CONCEDER LICENCIA DE UTILIZACION DE LA EDIFICACIÓN CONSISTENTE EN “NAVE PARA CENTRO DE PRODUCCIÓN DE PRODUCTOS ECOLÓGICOS”, SITA EN LA FINCA DEL PAGO “LAS VENTILLAS” PARCELA 31 DEL POLÍGONO 31 , DE MOTRIL.”

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, con la advertencia de que contra la presente Resolución podrá interponer, potestativamente, Recurso de Reposición en el plazo de un mes, ante el mismo órgano que lo hubiera dictado o directamente, Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación; sin perjuicio de que puedan formularse cualquiera otras que se estimen convenientes.

Motril, 8 de Julio de 2014
LA SECRETARIA,



(Handwritten signature in blue ink)



SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE (APERTURAS)
DECRETO Nº: 20141701.02
EXP. Nº CA 13/022
DOC: 92016/13

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

D. José Luis Chica López, **CONCEJAL DELEGADO DE GESTION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE** del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, actuando por delegación de atribuciones conferidas por la Alcaldesa-Presidenta, mediante Decreto de fecha 25 de Junio de 2012, adopta la siguiente resolución

Examinado el expediente que se instruye a instancia de **FRUTOS LOS PISAOS, S.L** con C.I.F. nº **B-18663104**, interesando licencia municipal para la apertura de un “**ALMACÉN DE FRUTAS Y VERDURAS**”, con emplazamiento **Parcela nº 31 del Polígono 31 del Catastro de Rústica de Motril**.

Considerando que por su naturaleza y características, y en armonía con las prescripciones de la Ley de la Junta de Andalucía 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y del Reglamento de Calificación Ambiental, aprobado por Decreto de la Consejería de Presidencia 297/1995, de 19 de diciembre, se trata de una actividad de las comprendidas en el anexo primero -actuación encuadrada en el punto 13.44 *Almacén de Fruta y Verdura* - de la citada Ley, y por consiguiente, sujeta al trámite de calificación ambiental.

Considerando que en la misma zona o en sus proximidades no existen otras actividades análogas que puedan producir efectos aditivos.

Considerando que las medidas correctoras descritas en la memoria y anexos que se acompañan al proyecto se estiman suficientemente eficaces.

Considerando que el emplazamiento de la actividad si está de acuerdo con las Ordenanza Municipales y Plan General de Ordenación Urbana.

Considerando que el expediente fue sometido a información pública mediante exposición en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento por el plazo de veinte días desde el día 03/12/13, y notificado personalmente a los vecinos colindantes del local en el que se pretende realizar la instalación.

Considerando que la Comisión Municipal de Calificación Ambiental, creada en virtud de lo dispuesto en el artº 14 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, **en sesión celebrada el 17 de Enero de 2014**, informa **FAVORABLEMENTE** la actividad.

HE RESUELTO:

1º.- Calificar favorablemente la actividad de **ALMACÉN DE FRUTAS Y VERDURAS** -, con emplazamiento sito en **Parcela nº 31 del Polígono 31 del Catastro de Rústica de Motril**, cuyo titular es **FRUTOS LOS PISAOS, S.L**

2º.- Autorizar a **FRUTOS LOS PISAOS, S.L** la instalación de la actividad de **ALMACÉN DE FRUTAS Y VERDURAS**, con emplazamiento sito en **Parcela nº 31 del Polígono 31 del Catastro de Rústica de Motril** con sujeción a las siguientes condiciones:

I.- No podrá comenzar a ejercerse la actividad hasta que se aporte a este Ayuntamiento CERTIFICACION del Director Técnico del Proyecto, en la que se haga constar que se ha dado cumplimiento a todas las medidas y condiciones ambientales impuestas, detallando las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto.

II.- Se adoptarán las medidas correctoras impuestas en el proyecto, anexos presentados.

3º.- Notificar en forma esta Resolución a los interesados en el expediente y remitir copia a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Pesca, en cumplimiento de lo dispuesto en el artº 17 del Reglamento de Calificación Ambiental, en el plazo de diez días posteriores a la adopción de la resolución.

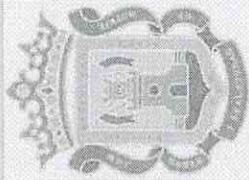
Lo que comunico para su conocimiento y efectos consiguientes con la advertencia de que contra la presente resolución podrá interponerse postestativamente Recurso de Reposición en el plazo de un mes, ante el mismo órgano que lo hubiera dictado o directamente Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Granada , en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación, sin perjuicio de que puedan formularse cualquiera otras que se estimen convenientes

Motril, a 17 de Enero de 2014

LA SECRETARIA,

FRUTOS LOS PISAOS, S.L
Parcela nº 31 del Polígono 31
18600 Motril





AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO

FRUTOS LOS PISAOS S.L., con CIF nº B-18663104, ha obtenido licencia municipal para la apertura de nave destinada a "**ALMACEN DE FRUTAS Y VERDURAS**" sita en parcela junto la Rambla de Puntalón -Camino de los Tablones, Paraje Las Ventillas, margen derecho-, clasificada según el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo no urbanizable de protección agrícola, agricultura intensiva sobre acuífero (SNU-PA.AIA), se corresponde con la Parcela nº 31 del Polígono 31 del Catastro de naturaleza rústica de Motril, por Decreto del Concejal de Gestión del Territorio y Medio Ambiente de fecha 9 de julio de 2014, según expediente núm. **CA 13/022**, instruido al efecto, quedando obligado a la observancia de cuantas disposiciones legales y de policía afecten a la expresada actividad.

Y para que conste y sirva de justificante al interesado, expido la presente licencia, con el visto bueno del Concejal delegado de Gestión del Territorio y Medio Ambiente, en Motril, a 9 de julio de 2014.

Vº Bº

EL CONCEJAL,

LA SECRETARIA,



Servicio de Urbanismo y Obras Públicas
Solicitud de obra mayor
Decreto nº 17062002
Expediente: 050/17
Nº Documento: 0745/16

CEDULA DE NOTIFICACIÓN

D. Antonio José Escámez Rodríguez, Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo y Obras Públicas, Medio Ambiente e Iniciativa Urban, actuando por delegación de atribuciones conferidas por la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, con fecha **20 de Junio de 2017** ha dictado la siguiente RESOLUCION, que le transcribo literalmente:

“Visto el expediente tramitado para la obtención de licencia de obra mayor con fecha de entrada 4 de Marzo de 2017 a instancia de **D. Francisco García Pérez, en representación de Frutos Los Pisaos S.L.,** para invernadero, en **Polígono 31 parcela 99** de Motril,

Visto el informe FAVORABLE de fecha 20 de Junio de 2017 emitido por el Jefe de Sección de Licencias de Obras y,

Visto el informe FAVORABLE de fecha 20 de Junio de 2017 emitido por la Asesora Jurídica de Urbanismo, adopta la siguiente **RESOLUCION:**

CONCEDER LICENCIA DE OBRA MAYOR A:

D. Francisco García Pérez, en representación de Frutos Los Pisaos S.L.- Con domicilio en Plaza del Almendrillo, 4 de Motril, para invernadero, en **Polígono 31 parcela 99** de Motril, con un presupuesto de 112.785,71 euros. Se condicionará a lo siguiente:

.- Antes de comenzar las obras:

* Deberá depositar Aval para garantizar la Gestión de Residuos según Artículo 80 y 81 del Decreto 73/2012, del Reglamento de Residuos de Andalucía, por importe (del 1% S/112.785,71 €), que asciende a la cantidad de 1.127,85 €.

* Avisar a los Servicios Técnicos Municipales, para que, con los Técnicos Directores de Obra, Constructor y Promotor, se comprueben alineaciones y rasantes, para proceder a firmar el ACTA DE REPLANTEO, significando que comenzada la obra sin que se haya firmado la referida Acta, se procederá a la paralización inmediata de la obra, según Art. 9.h de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

* Presentar Asunción de DIRECCIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS (Art 9.g de las Ordenanzas Municipales de Edificación).

.- El plazo para la ejecución de las obras, serán los siguientes: inicio 3 mes, terminación 12 meses (art. 4.4 de las Ordenanzas municipales).

.- Si se prevé el incumplimiento de los plazos señalados anteriormente se podrá conceder Prorroga en los términos que señala el art. 173 de la Ley 7/ 2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

.- Se advierte que la licencia se concede sin perjuicio de posibles daños y/o perjuicios a terceros.

- Se recuerda que la validez de la licencia queda sujeta a las autorizaciones que pudieran corresponder en los Organismos Concurrentes en la materia que quede afectada la actuación urbanística solicitada.
- Los elementos de la construcción cumplirán con las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato (art. 16.5.a de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización).“

Lo que comunico para su conocimiento y efectos, con la advertencia de que contra la presente Resolución podrá interponer, potestativamente, Recurso de Reposición en el plazo de un mes, ante el mismo órgano que lo hubiera dictado o directamente, Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación, sin perjuicio de que puedan formularse cualquier otro que se estime conveniente.

Motril, a 20 de Junio de 2017
LA SECRETARIA,



**D. Francisco García Pérez, en representación de
Frutos Los Pisaos S.L.
Plaza del Almendrillo, 4
18600 Motril**



URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS, MEDIO AMBIENTE E INICIATIVA URBAN
SECCIÓN DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

Decreto nº: 18012901

Licencia de Ocupación y/o Utilización nº: 001/18

Nº Documento: 2018001503

CEDULA DE NOTIFICACIÓN

D. ANTONIO JOSE ESCAMEZ RODRIGUEZ, TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO Y OBRAS PUBLICAS, Y MEDIO AMBIENTE E INICIATIVA URBAN, actuando por Delegación de atribuciones conferidas por la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Motril, según Resolución de fecha 18 de Junio de 2015, y 7 de Agosto de 2015, ha dictado la siguiente RESOLUCION, que le transcribo literalmente:

“Visto el expediente tramitado a instancia de D. Francisco García Pérez, actuando en representación de la mercantil “FRUTOS LOS PISAOS SL, en fecha 13 de Noviembre de 2017, en la que interesa **LICENCIA DE OCUPACIÓN Y/O UTILIZACION**, de “Invernadero”, realizado en la finca del Pago de “Las Ventillas”, identificada como parcela 99 del polígono 31, según plano parcelario del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) de naturaleza rústica de Motril, en suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente, como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Agricultura Intensiva sobre acuífero (SNU-PA.Ala), del termino municipal de Motril, construido al amparo de Licencia de Obras bajo nº de expediente (050/17) y, una vez presentada toda la documentación requerida al efecto, se ha girado visita de inspección en fecha 23 de Enero de 2018, de la que se resulta que el invernadero se ha ejecutado conforme a la documentación presentada para la concesión de la Licencia de Obras, y planos finales de obra presentados conjuntamente con la solicitud que nos ocupa,

VISTO el informe jurídico **FAVORABLE** de fecha 29 de Enero de 2018 emitido por la Asesora Jurídica de Urbanismo y,

VISTO el informe técnico **FAVORABLE** emitido al efecto por el Arquitecto Técnico Municipal en fecha 23 de enero de 2018, en el que, de una parte, se describe la Edificación realizada, y de otra se eleva a definitiva el presupuesto de las obras, y se realiza las observaciones que se detallan:

- **Descripción y localización de la Edificación.**- Invernadero sito en la finca del Pago de “Las Ventillas”, identificada como parcela 99 del polígono 31, según plano parcelario del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) de naturaleza rústica de Motril, en suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente, como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Agricultura Intensiva sobre acuífero (SNU-PA.Ala), del termino municipal de Motril.
- **Presupuesto.**- El coste real y efectivo de las obras realizadas asciende a la cantidad de **SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NUEVE EUROS CON UN CENTIMO (73.709,01 €)**, (artículo 104 de la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre).
- **Observaciones.**- deberá de desalojarse el Invernadero de todos los enseres (cajas, palets, etc)., que no corresponden con el uso de Invernadero.

H E R E S U E L T O :

CONCEDER LICENCIA DE UTILIZACIÓN PARA EL INVERNADERO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS A ESTE USO EN LA FINCA DEL PAGO DE LAS VENTILLAS, IDENTIFICADA COMO PARCELA 99 DEL POLIGONO 31, según PLANO PARCELARIO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (I.B.I.) DE NATURALEZA RÚSTICA DE Motril”

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, con la advertencia de que contra la presente Resolución podrá interponer, potestativamente, Recurso de Reposición en el plazo de un mes, ante el mismo órgano que lo hubiera dictado o directamente, Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación, sin perjuicio de que puedan formularse cualquiera otras que se estimen convenientes.

Motril, 29 de enero de 2018
LA SECRETARIA ACCTAL.,



FRUTOS LOS PISAOS, S.L.

MONTE CASTILLO LAS ZORRERAS - APTDO DE CORREOS 272 - MOTRIL

PROYECTO DE ACTUACIÓN

PARA

REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN

DE

CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA

ANEXO 4:













CALENDARIO ANUAL DE

PRODUCCIÓN DE PRODUCTOS

FRUTOS
los pisaos

Productos de invernadero







Green house production

	julio july	agosto august	septiembre september	octubre october	noviembre november	diciembre december	enero january	febrero february	marzo march	abril april	mayo may	junio june
 berenjena aubergine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 calabacín courgette	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 judia helda helda bean	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 judia redonda bobby bean	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 melón amarillo yellow melon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 melón piel de sapo green melon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 pepino francés french cucumber	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 pepino holandés dutch cucumber	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 sandía watermelon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 tomate marmande marmande tomato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 tomate rama tomato on the vine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
 pimiento california california pepper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>






Tubérculos

Tuber production

	Julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio
	July	August	September	October	November	December	January	February	March	April	May	June
 apio celery							●	●	●	●	●	●
 boniato sweet potato	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
 cebolla onion						●	●	●				
 cebolla roja red onion				●	●	●	●	●	●	●	●	●
 chirivía parsnip						●	●	●	●			
 cúrcuma turmeric					●	●	●	●				
 gengibre ginger					●	●	●					
 nabo blanco white turnip								●	●			
 nabo de milán milian turnip								●	●			
 patata blanca potato								●	●	●	●	●
 patata roja red potato								●	●	●	●	●
 patata violeta violet potato								●	●	●	●	●
 remolacha roja red beet						●	●	●	●	●		

Otros











Other productions

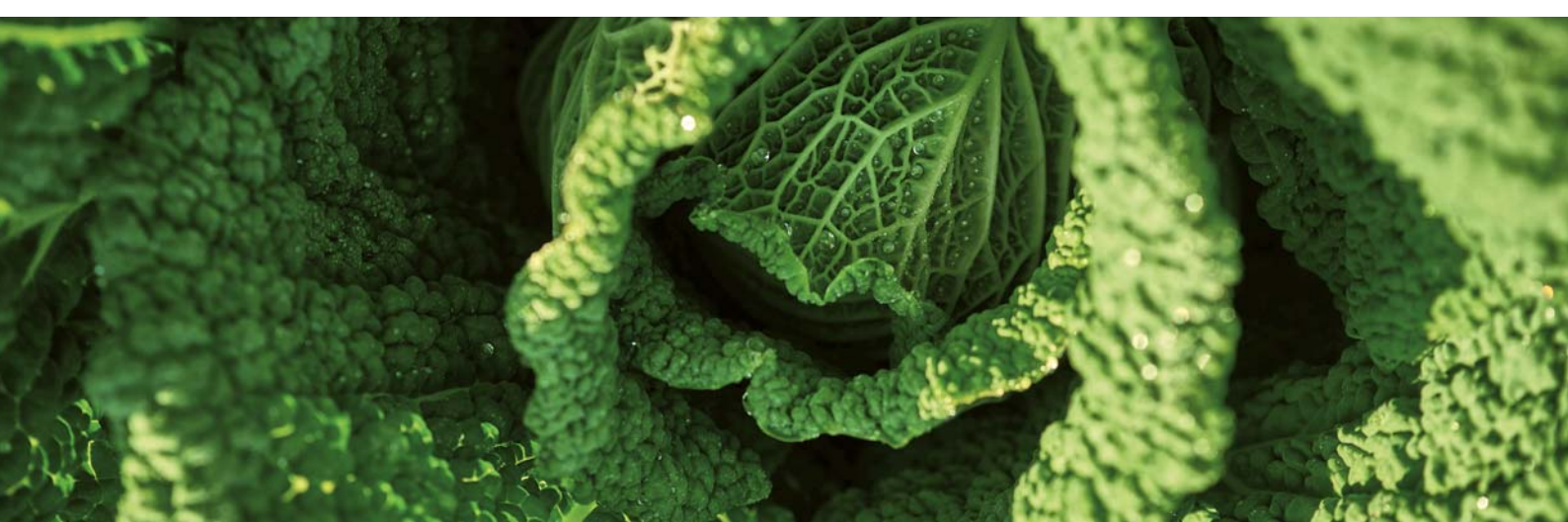
	Julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio
	July	August	September	October	November	December	January	February	March	April	May	June
 aguacate avocado						●	●	●				
 calabaza butternut pumpkin butternut	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
 calabaza hokkaido pumpkin hokkaido	●	●	●	●								



Hoja

Open field production

	julio july	agosto august	septiembre september	octubre october	noviembre november	diciembre december	enero january	febrero february	marzo march	abril april	mayo may	junio june
 broccoli verde green broccoli					●	●	●	●				
 cilantro						●	●	●	●	●		
 col china					●	●	●	●	●	●		
 col crespas (kale) kale									●	●	●	●
 col de milán									●	●	●	●
 col lombarda red cabbage										●	●	●
 col picuda verde green beaked cabbage						●	●	●	●	●	●	●
 coliflor cauliflower							●	●	●	●		
 hinojo fennel							●	●	●	●		
 menta mint							●	●	●	●	●	
 pack choy pack choy							●	●	●	●	●	
 perejil parsley							●	●	●	●		
 puerro leek							●	●	●	●	●	
 romanesco romanesco							●	●	●	●		
 rúcula arugula							●	●	●	●		



PROYECTO DE ACTUACIÓN
PARA
REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN
DE
CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA

ANEXO 5:
PLANOS Y PLANOS SOBRE
ORTOFOTOGRAFÍAS

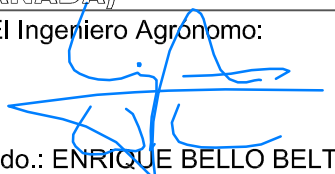


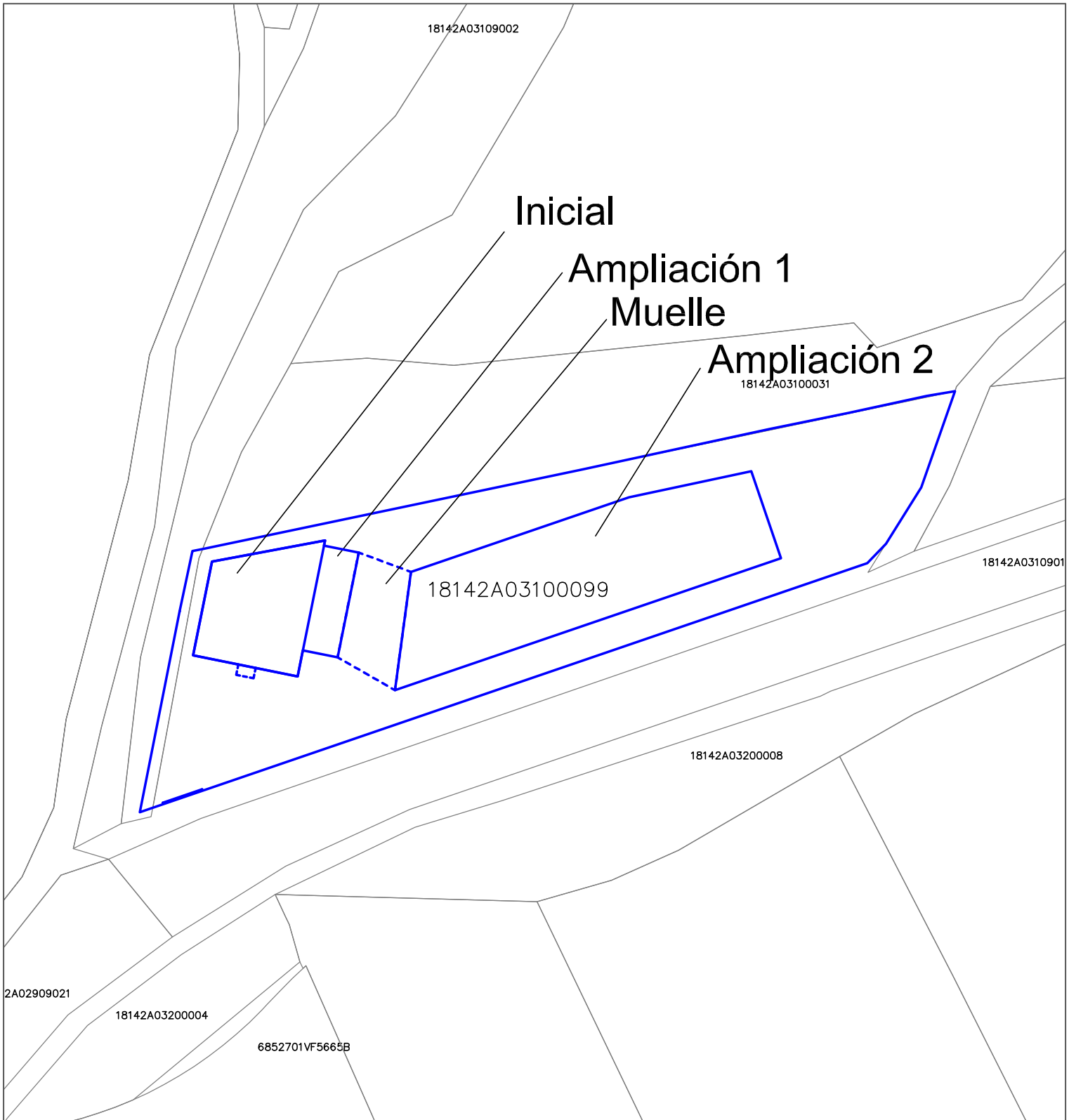


INGENIERIA Y TECNICAS RURALES

Enrique Bello Beltrán. Ingeniero Agrónomo
 c/ Río Mundo, 1 (1º-A) - 18600 MOTRIL (GRANADA) . Tel.: 629 789 099



PROYECTO DE REGULARIZACIÓN:		AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA EN "LAS VENTILLAS", MOTRIL (GRANADA)			
PLANO:	01	ESCALAS:	FECHA:	PROMOTOR:	El Ingeniero Agrónomo:  Fdo.: ENRIQUE BELLO BELTRAN
	SITUACIÓN	1:25.000	ENERO 2.023	ECOGROUP SPAIN, S. L.	
		Cotas: M			

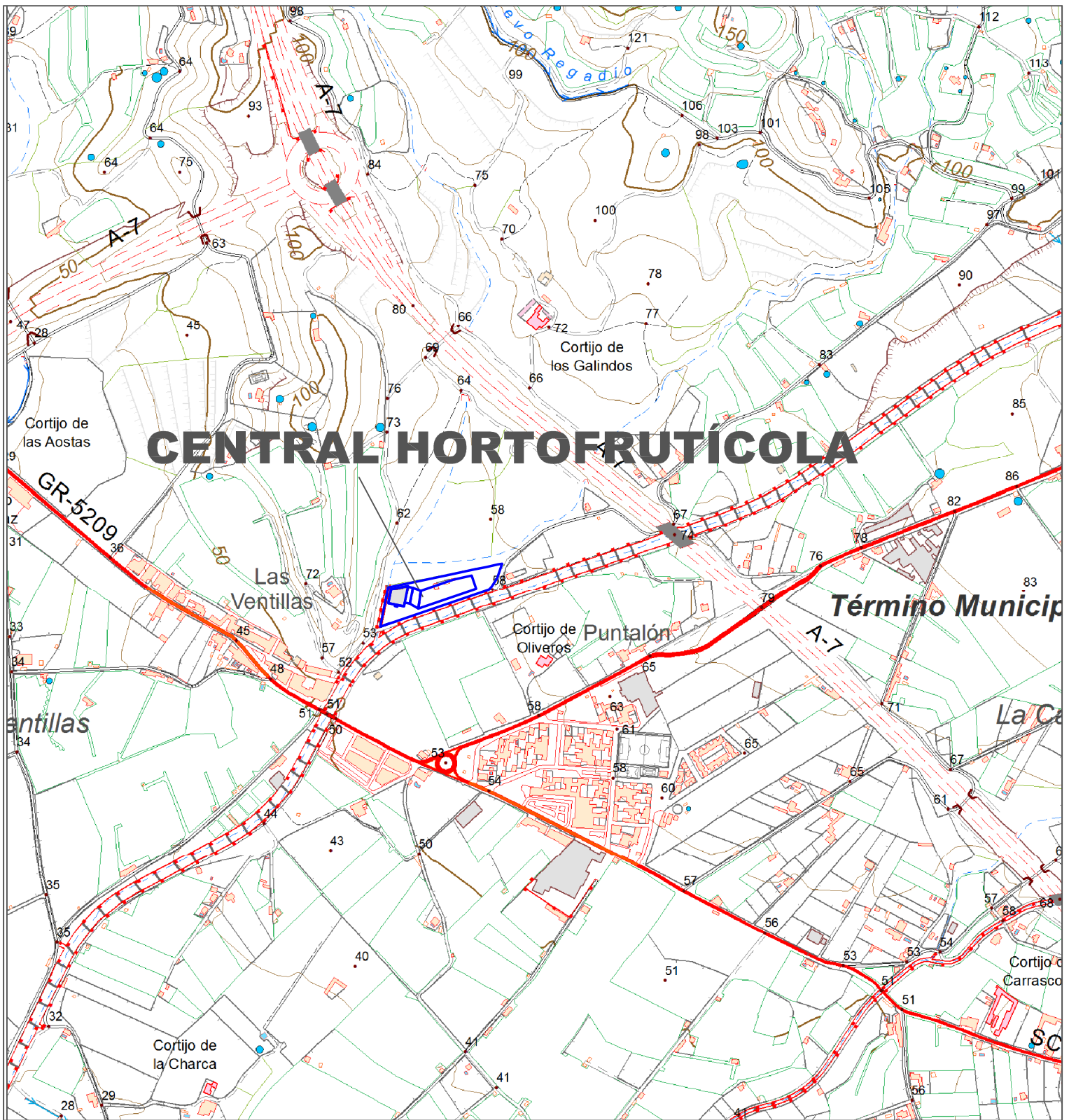


INGENIERIA Y TECNICAS RURALES

Enrique Bello Beltrán. Ingeniero Agrónomo
 c/ Río Mundo, 1 (1º-A) - 18600 MOTRIL (GRANADA) . Tel.: 629 789 099



PROYECTO DE REGULARIZACIÓN:		AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA EN "LAS VENTILLAS", MOTRIL (GRANADA)			
PLANO:	03	ESCALAS:	FECHA:	PROMOTOR:	El Ingeniero Agrónomo:
PARCELARIO		1:1.500	ENERO	ECOGROUP SPAIN, S. L.	 Fdo.: ENRIQUE BELLO BELTRAN
		Cotas: M	2.023		



CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA



INGENIERIA Y TECNICAS RURALES

Enrique Bello Beltrán. Ingeniero Agrónomo
 c/ Río Mundo, 1 (1º-A) - 18600 MOTRIL (GRANADA) . Tel.: 629 789 099



PROYECTO DE REGULARIZACIÓN:		AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA EN "LAS VENTILLAS", MOTRIL (GRANADA)			
PLANO:	02	ESCALAS:	FECHA:	PROMOTOR:	El Ingeniero Agrónomo:
LOCALIZACIÓN		1:10.000	ENERO 2.023	ECOGROUP SPAIN, S. L.	
		Cotas: M			



INGENIERIA Y TECNICAS RURALES

Enrique Bello Beltrán. Ingeniero Agrónomo
 c/ Río Mundo, 1 (1º-A) - 18600 MOTRIL (GRANADA) . Tel.: 629 789 099



PROYECTO DE REGULARIZACIÓN:	AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA EN "LAS VENTILLAS", MOTRIL (GRANADA)				
PLANO:	04	ESCALAS:	FECHA:	PROMOTOR:	El Ingeniero Agrónomo:
ORTOFOTO (INICIAL)		1:1.500	ENERO	ECOGROUP SPAIN, S. L.	 Fdo.: ENRIQUE BELLO BELTRAN
		Cotas: M	2.023		



SUPERFICIE DE LA FINCA = 11.870,58 m²
SUPERFICIE OCUPADA:
NAVE 1 = 1.297,60 m²



INGENIERIA Y TECNICAS RURALES

Enrique Bello Beltrán. Ingeniero Agrónomo
 c/ Río Mundo, 1 (1º-A) - 18600 MOTRIL (GRANADA) . Tel.: 629 789 099



PROYECTO DE
REGULARIZACIÓN:

AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA
EN "LAS VENTILLAS", MOTRIL (GRANADA)

PLANO:

05

ESCALAS:
1:1.500

FECHA:
ENERO
2.023

PROMOTOR:

ECOGROUP SPAIN, S. L.

El Ingeniero Agrónomo:

**ORTOFOTO
(AMPLIACIÓN 1)**

Cotas: M

Fdo.: ENRIQUE BELLO BELTRAN



SUPERFICIE DE LA FINCA = 11.870,58 m²
SUPERFICIE OCUPADA:
NAVE 1 = 1.297,60 m²
NAVE 2 = 3.176,53 m²
TOTAL OCUPADO = 4.474,13 m²



INGENIERIA Y TECNICAS RURALES

Enrique Bello Beltrán. Ingeniero Agrónomo
 c/ Río Mundo, 1 (1º-A) - 18600 MOTRIL (GRANADA) . Tel.: 629 789 099



PROYECTO DE
REGULARIZACIÓN:

AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA
 EN "LAS VENTILLAS", MOTRIL (GRANADA)

PLANO:

06

ESCALAS:
 1:1.500

FECHA:

ENERO
 2.023

PROMOTOR:

ECOGROUP SPAIN, S. L.

El Ingeniero Agrónomo:

ORTOFOTO
(AMPLIACIÓN 2)

Cotas: M

Fdo.: ENRIQUE BELLO BELTRAN



SUPERFICIE DE LA FINCA = 11.870,58 m²
SUPERFICIE OCUPADA:
NAVE 1 = 1.297,60 m²
NAVE 2 = 3.176,53 m²
MUELLES = 526,95 m²
TOTAL OCUPADO = 5.001,08 m²

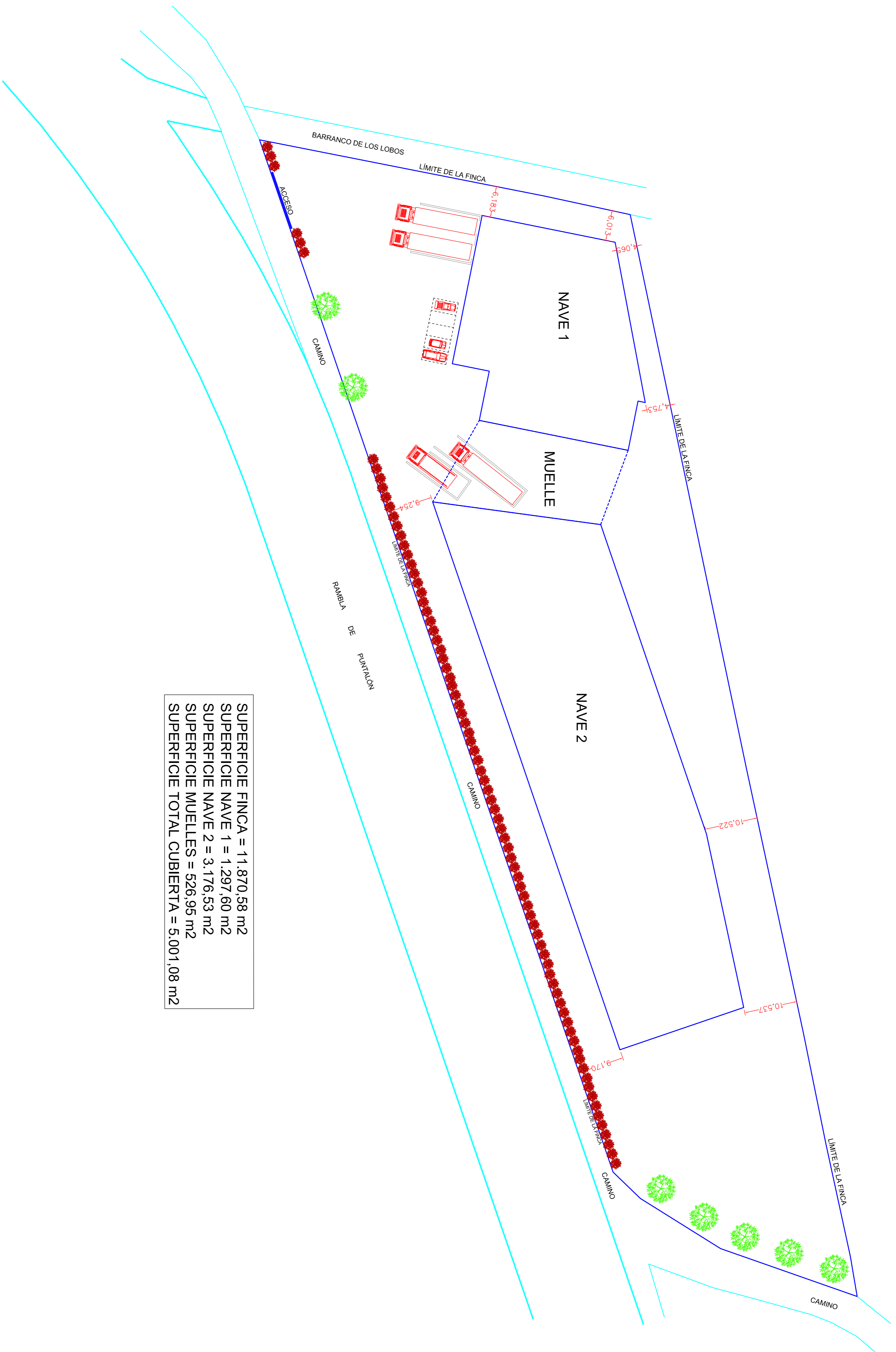


INGENIERIA Y TECNICAS RURALES

Enrique Bello Beltrán. Ingeniero Agrónomo
 c/ Río Mundo, 1 (1º-A) - 18600 MOTRIL (GRANADA) . Tel.: 629 789 099



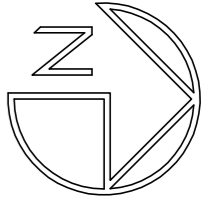
PROYECTO DE REGULARIZACIÓN:		AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA EN "LAS VENTILLAS", MOTRIL (GRANADA)			
PLANO:	07	ESCALAS:	FECHA:	PROMOTOR:	El Ingeniero Agrónomo:
ORTOFOTO (DEFINITIVO)		1:1.500	ENERO 2.023	ECOGROUP SPAIN, S. L.	 Fdo.: ENRIQUE BELLO BELTRAN
		Cotas: M			



SUPERFICIE FINCA = 11.870,58 m²
 SUPERFICIE NAVE 1 = 1.297,60 m²
 SUPERFICIE NAVE 2 = 3.176,53 m²
 SUPERFICIE MUELLES = 526,95 m²
 SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA = 5.001,08 m²



SUPERFICIES ÚTILES:	
PLANTA BAJA:	
RECEPCION:	23,77 m ²
ASEO 1:	8,35 m ²
ASEO 2:	10,70 m ²
DISTRIBUIDOR 1:	1,81 m ²
CAMARA FRIGORIFICA:	152,76 m ²
ZONA DE ALMACEN:	770,50 m ²
TOTAL PLANTA BAJA:	967,89 m ²
PLANTA PRIMERA:	
DISTRIBUIDOR 2:	6,62 m ²
OFICINA:	15,02 m ²
COMEDOR:	18,93 m ²
TOTAL PLANTA PRIMERA:	40,57 m ²
SUPERFICIE TOTAL ÚTIL:	1.008,46 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	
PLANTA BAJA:	965,60 m ²
PLANTA PRIMERA:	52,58 m ²
TOTAL CONSTRUIDO:	1.048,18 m²



PLANTA BAJA



APROVISIONAMIENTO DE ENVASES

ENTREPLANTA



ENTREPLANTA

SUPERFICIES ÚTILES:	
PLANTA BAJA:	11,51 m2
RECEPCION:	24,69 m2
DESPACHO 1:	23,77 m2
SALA DE JUNTAS:	1,81 m2
DISTRIBUIDOR 1:	8,28 m2
ASEO 1:	10,55 m2
ASEO 2:	25,69 m2
DISTRIBUIDOR 2:	48,51 m2
COMEDOR:	152,78 m2
CAMARA FRIGORIFICA:	4,97 m2
CONTROL BÁSCULA:	25,10 m2
RECEPCION PROD.:	24,33 m2
EXPEDICION PROD.:	886,63 m2
ZONA DE MANIPULADO:	9,11 m2
ESCALERA:	1,257,71 m2
TOTAL PLANTA BAJA:	1.257,71 m2
ENTREPLANTA:	
ARCHIVO:	12,87 m2
DESPACHO 2:	28,97 m2
DISTRIBUIDOR 2:	12,55 m2
ASEO 3:	2,42 m2
OFICINA 1:	15,02 m2
DESPACHO 4:	14,52 m2
DESPACHO 3:	13,96 m2
OFICINA 2:	33,87 m2
OFICINA 3:	33,87 m2
APROV. DE ENVASES:	48,51 m2
ASEO 3:	70,40 m2
TOTAL ENTREPLANTA:	253,09 m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL:	1.510,80 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.297,60 m2
PLANTA BAJA:	281,46 m2
ENTREPLANTA:	281,46 m2
TOTAL CONSTRUIDO:	1.579,06 m2



SUPERFICIES ÚTILES:	
RECEPCIÓN PROD.	89,28 m ²
EXPEDICIÓN PROD.	70,34 m ²
CÁMARA FRIGORÍFICA 1	148,04 m ²
CÁMARA FRIGORÍFICA 2	194,04 m ²
PROV. ENVASES:	104,35 m ²
ARMONIZACIÓN	40,00 m ²
TALLER: ENSAMBLAJE	30,30 m ²
RESERVA AMPLIACIONES:	555,29 m ²
TOTAL PLANTA B.N.M.	3.148,83 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL:	3.148,83 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	
PLANTA B.N.M.	3.176,53 m ²
ENTRADA PLANTA:	0,00 m ²
TOTAL CONSTRUIDO:	3.176,53 m ²

