# MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN

## EN SNU-PA.CT

PARA

## CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR

EN

## BODEGA RON MONTERO

Carretera de la Celulosa, N-323. MOTRIL (GRANADA)

Promotor: **RON MONTERO, S.L.**

Documento revisado **NOVIEMBRE 2020**

INDICE

1. MEMORIA.
1.1. Antecedentes.
1.2. Autor del encargo.
1.3. Objeto
1.4. Normativa de aplicación.
1.5. Justificación del cumplimiento de la LOUA.
1.5.1. Promotora de la actividad.
1.5.2. Descripción detallada de la actividad.
a. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
b. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
c. Características socioeconómicas de la actividad.
d. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integra, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
e. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
f. Cuadro resumen se superficies.
1.5.3. Justificación y fundamentación.
a. Utilidad pública o interés social de su objeto.
b. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
c. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales ambientales.
d. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
e. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
1.5.4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad.

2. PLANOS
01. SITUACIÓN
02. FOTO AÉREA Y PLANO CATASTRAL
03. EDIFICACIÓN. PROYECTO ACTUACIÓN APROBADO.
04. EDIFICACIÓN. AMPLIACIÓN PROPUESTA
05. DISTRIBUCIÓN DE USOS EN PARCELA
06. ACCESO, APARCAMIENTOS Y ZONAS DE TRÁNSITO DE VEHÍCULOS
07. ALZADOS NORTE Y SUR
08. ALZADOS ESTE Y OESTE

ANEXO A: DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES DE LAS FINCAS
ANEXO B: ESTUDIO PAISAJÍSTICO

# 1. MEMORIA.

El presente documento tiene por objeto la modificación (para su ampliación) del anterior Proyecto de Actuación de abril de 2.017 (con informe favorable de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 6/11/2017, y Licencia Municipal de obras de fecha 1/10/2019), para lo cual se van a definir las características de la ampliación de las instalaciones de la Bodega de Ron Montero.

En la actualidad (y hasta que se concluyan las obras de ampliación para las que se ha obtenido licencia de obras), la bodega Ron Montero cuenta con una única nave que se subdivide para dar cabida a las distintas fases de producción del ron; desde la sala de elaboración de caldos, a la zona de bodega, pasando por una tienda para atención al público.
Tras la ampliación, se reordenarán las áreas de administración, almacén, bodega y elaboración, con lo que se obtendrá un aumento de la superficie de almacenamiento de aguardiente, embotellado, embalaje de los productos, así como de la superficie destinada a tienda y oficinas.

Sin embargo, a día de hoy, cuando aún no se ha concluido la primera fase de la transformación de la bodega en Centro de Interpretación de la Caña de Azúcar, y como consecuencia del lanzamiento de nuevos productos (como el licor Ron Café) y de una muy eficaz gestión comercial, este aumento de la superficie de almacenamiento y elaboración resulta ya insuficiente.
Paralelamente, fruto del importante esfuerzo realizado por Ron Montero en pro del conocimiento y la divulgación del cultivo de la caña de azúcar y la elaboración del ron, las visitas guiadas a la bodega han experimentado un notable incremento en la demanda y afluencia de público.

Ante esta situación, y considerando que el espacio actualmente disponible para almacenamiento de aguardiente en el interior de la edificación se encuentra completamente agotado, se hace necesario el traslado de los depósitos de almacenamiento a una construcción exterior, específica para este uso.
El espacio liberado con el traslado de los depósitos de su actual ubicación en el interior de las instalaciones, se destinará a aumentar la superficie de la bodega propiamente dicha, lo que permitirá un incremento de la producción de ron.

Pero, para poder materializar este incremento de la producción, se requiere también una mayor superficie de la zona de elaboración (para instalar un segundo tren de embotellado), así como una mayor superficie para el almacenamiento, tanto de envases vacíos, como de los productos elaborados.

Por último, la consolidación del incremento de público a las visitas guiadas a la bodega hace también necesario aumentar la superficie dedicada a este fin, proponiendo la construcción de un edificio específico para la recepción del público visitante, desde el que realizar de forma más adecuada la labor de divulgación del cultivo de la caña de azúcar y de la elaboración del ron.

Por este motivo se propone la Modificación, para su ampliación, del anteriormente aprobado Proyecto de Actuación en SNU-PA.CT, para la transformación de la bodega Ron Montero en Centro de Interpretación de la Caña de Azúcar.

## 1.1. ANTECEDENTES.

La desaparición del cultivo de la Caña de Azúcar supuso para nuestra Costa no sólo la desaparición de un cultivo subtropical, sino también, la pérdida de una de nuestras señas de identidad históricas, de carácter no sólo paisajístico, sino también cultural e incluso turístico.

Dada la importancia histórica para la comarca del cultivo de la caña de azúcar, a continuación se resume la trayectoria de la empresa, elaborando un producto tan singular como es el ron.

La bodega Ron Montero fue fundada en 1963 por D. Francisco Montero Martín, nacido el 1 de abril de 1929, siendo el menor de 6 hijos de una familia de gran tradición azucarera.

En 1963, decide perseguir su sueño: elaborar un ron de máxima calidad, al más puro estilo tradicional. El camino no siempre fue fácil, pero gracias a su perseverancia y espíritu visionario y emprendedor, consiguió darle su protagonismo al ron dorado cuando todavía no era conocido por la gran mayoría del mercado español. El resultado de esta visión son Ron Pálido Montero y Ron Montero Gran Reserva.

De la tradición ronera y azucarera en la que creció, D. Francisco Montero desarrolló su propio método de elaboración, generando muchos rumores sobre su fórmula secreta. Sin embargo, él siempre insistió en que lo fundamental es: una buena materia prima, su método tradicional de elaboración y, muy importante: "no tener prisa por vender".

D. Francisco Montero Martín falleció en su casa el 25 de octubre de 2012, rodeado de los suyos y orgulloso de que Motril sea conocida por su ron.

> *"Que nadie piense que Ron Montero se va a morir, porque hay ron para rato. Yo me iré, pero Ron Montero seguirá con su misma calidad y mantendrá sus señas de identidad. La bodega se queda en buenas manos porque los que siguen, saben hacerlo; se han formado conmigo."*

En 2007, Joaquín Martín Montero, sobrino del fundador, compra la Bodega de Ron Montero.
Su esposa, Mª Elena Targa, se encargó de dirigir la reforma de la bodega y a menudo dirige las visitas guiadas.

Desde ese mismo año, su hija, Andrea Martín Targa es directora de la bodega. Joven y emprendedora, sus objetivos son claros: "mantener el espíritu del fundador y crecer poco a poco sin perder jamás la calidad que nos ha caracterizado durante todos estos años".

En la actualidad, en las instalaciones de la bodega Ron Montero se mantienen los principios de calidad y elaboración artesanal de sus productos, mimando las materias primas y respetando los tiempos de crianza por el tradicional sistema de soleras y criaderas.

Hoy Ron Montero vende 240.000 litros de ron al año y son los motrileños, junto con aquellos que han tenido oportunidad de probarlo sus mejores embajadores, siendo la única destilería de melazas de España (heredera de la última azucarera de Europa), de ahí la singularidad de sus instalaciones.

## 1.2. AUTOR DEL ENCARGO.

Se redacta la presente Modificación de Proyecto de Actuación por encargo de RON MONTERO, S.L., con C.I.F.: B-18.799.866 y domicilio en Camino de la Vía, s/n, 18.613, Motril Granada , representada por Dña. María Elena Targa,

## 1.3. OBJETO.

El objeto de este Proyecto de Actuación es la Modificación del anteriormente presentado para la transformación de las instalaciones iniciales de la Bodega Ron Montero de Motril y su conversión en Centro de Interpretación de la Caña de Azúcar, debido a las buenas expectativas de crecimiento del negocio.
Para ello, sobre la ampliación inicial, se propone una nueva ampliación de la superficie edificada, así como la modificación de la urbanización interior de la parcela, para cubrir las necesidades, tanto del aumento de la producción de ron, como del incremento de visitantes a la bodega y plantación de caña de azúcar.

## 1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Motril clasifica los terrenos objeto del presente Proyecto de Actuación dentro de la categoría de No Urbanizable, por lo que de acuerdo con la normativa de aplicación se debe actuar siguiendo las determinaciones recogidas en el capítulo V de la LOUA: "Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable".

Se redacta el presente Proyecto de Actuación al amparo del Artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regula las Actuaciones de Interés Público en terrenos con régimen del suelo no urbanizable y como documento necesario para su aprobación previo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

De conformidad con lo previsto en la norma 56 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada aprobado por Decreto 369/11, al tratase la superficie afectada de terrenos incluidos en Zona de Interés Paisajístico, en el **Anexo B,** se incluye el correspondiente Estudio Paisajístico, en el que se valora la incidencia paisajística de la actuación.

## 1.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LOUA.

A continuación se justifica el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) para la redacción de un Proyecto de Actuación.

### 1.5.1. PROMOTORA DE LA ACTIVIDAD.

La promotora de la actividad es la sociedad Ron Montero, S.L., con CIF: B-18.799.866 y domicilio en Camino de la Vía s/n, 18.613 de Motril (Granada); representada por Dña. María Elena Targa, con N.I.F. 75.944.121-F y dirección en Cortijo La Chocolata s/n, 18.680, Salobreña (Granada).

## 1.5.2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

### a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

El ámbito de actuación se sitúa junto a la carretera de La Celulosa N-323, en el término municipal de Motril y está formado por dos fincas, con los datos catastrales y registrales que a continuación se expresan:

| Referencia catastral | Datos catastrales | Superficie |
|---|---|---|
| 18142A020003350000YL | Polígono 20 Parcela 335 | 16.089 m² |
| 001600300VF56E0001QF | DS VER ENMEDIO P20 3351[B] | 992 m² |

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MOTRIL** — **CRUF: 18024000459810**
Según anterior numeración Finca de Motril 1 nº 26507 — Antes finca 7043 del término municipal de Motril

| Tomo | Libro | Folio | Inscripción | Fecha | Superficie (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1931 | 510 | 215 | 8 | 08/10/2015 | **15.843,51** |

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MOTRIL** — **CRUF: 18024000010769**
Según anterior numeración Finca de Motril 1 nº 1550

| Tomo | Libro | Folio | Inscripción | Fecha | Superficie (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| 998 | 20 | 122 | 3 | 17/02/2007 | **2.065,75** |

Con objeto de solucionar las discrepancias en las superficies que contiene la información registral y catastral, recientemente se ha realizado un levantamiento topográfico, que arroja una superficie de 17.004,82 m² para el conjunto de las dos fincas.

### b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Los terrenos son propiedad de la promotora del proyecto, la sociedad Ron Montero, S.L.
En el **Anexo A** se incluyen las fichas catastrales y notas simples registrales de las fincas.

### c) Características socioeconómicas de la actividad.

Actualmente, la actividad de bodega no se puede considerar sin vincularla a la labor de divulgación de los procesos de producción al público en general. Las visitas guiadas que se realizan son fundamentales para dar a conocer los productos.
La ampliación de las instalaciones que se plantea con esta Modificación del Proyecto de Actuación, es la pieza fundamental de un plan económico de la empresa que tiene como objetivo duplicar la facturación actual de la bodega.

Para conseguir un aumento en la producción se requiere un mayor esfuerzo en esa tarea complementaria de divulgación, que contribuya a aumentar la cuota de mercado. En este sentido se pretende ofrecer un mayor conocimiento del cultivo de la caña de azúcar, la materia prima del proceso de fabricación del ron.
De ahí el diseño de las instalaciones ampliadas como un Centro de Interpretación de la Caña de Azúcar.

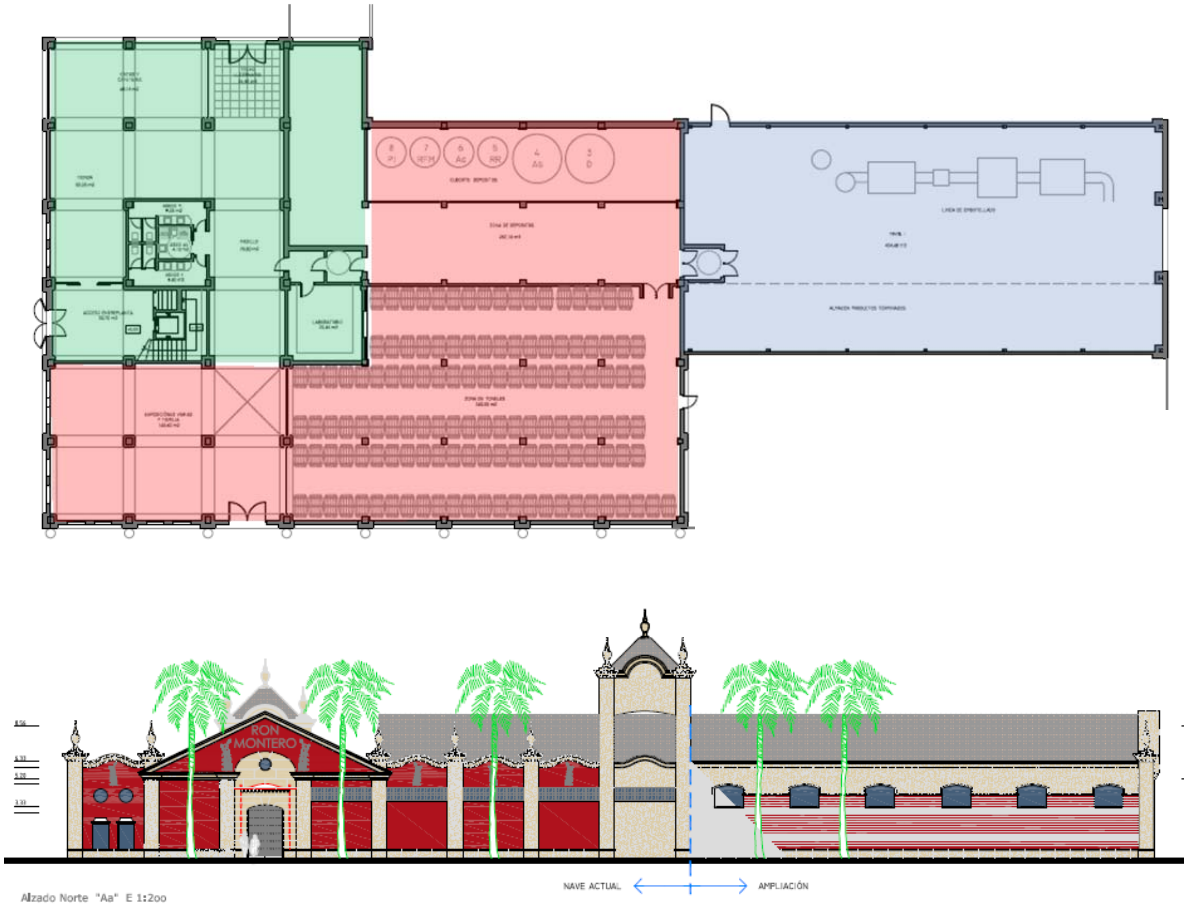
Con la realización de la inversión se espera incrementar la facturación actual de 1.200.000 € hasta los 2.400.000 €, duplicando el número de empleos directos de 5 a 10 trabajadores.

| Concepto | Datos socio-económicos actuales | Datos económicos esperados tras la inversión |
|---|---|---|
| Facturación | 1.200.000 € | 2.400.000 € |
| Nº empleos directos | 5 | 10 |

## d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones.

(Con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia).

Una vez concluidas las obras definidas en el Proyecto de Centro de Interpretación de la Caña de Azúcar (actualmente en ejecución), la bodega Ron Montero quedará como se muestra en la imagen que se acompaña, donde la zona sombreada en color rojo corresponde a la edificación original; la de color azul, a la edificación ampliada (Nave, Fase 1); y la de color verde, a la zona pendiente de ejecución (Fase 2).




Las características de las edificaciones son las siguientes:

- Edificación original, de hormigón armado con cubierta plana y un caballete ornamental a dos aguas sobre la entrada principal.
- Nave Fase 1, de estructura metálica con cubierta a dos aguas.
- Edificio Fase 2, con estructura porticada de hormigón armado y dos plantas de altura, con cubierta plana.

Concluidas las obras, el edificio original se destinará a bodega, depósitos de aguardientes y parte de la zona de visitas; la nave Fase 1 albergará el tren de embotellado, el almacén de envases y embalajes, así como los productos terminados elaborados en la bodega; y el edificio de la Fase 2 se destinará, a tienda en planta baja, y a oficinas en la planta alta.

Ahora bien, como se ha indicado al inicio de este documento, el lanzamiento de nuevos productos y la eficaz gestión comercial realizada por la empresa han generado unas expectativas de negocio que hacen insuficiente la anterior ampliación de las instalaciones de la bodega.

La Modificación del Proyecto de Actuación que ahora se propone consiste en:

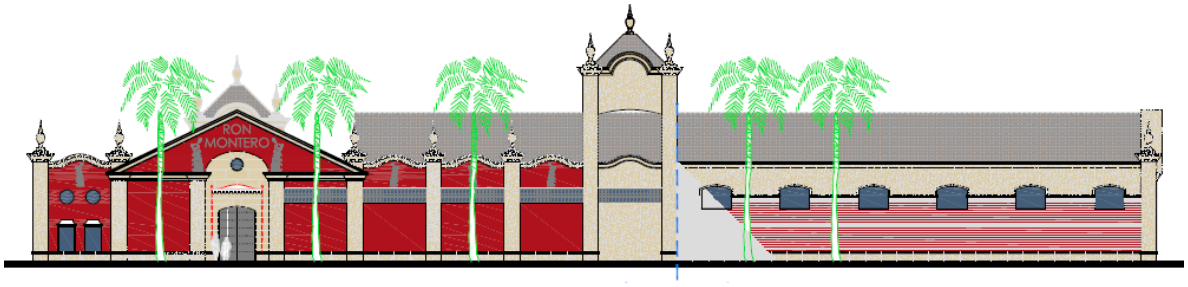
A. Traslado de los depósitos de almacenamiento de aguardientes a una construcción exterior, específica para este uso. Se propone una construcción de planta ovalada, con una cubierta singular y cerramiento ligero mediante celosía para su integración ambiental.
   El traslado de los depósitos permitirá ampliar la superficie dedicada a bodega propiamente dicha, ocupando la zona antes ocupada por los depósitos de almacenamiento de aguardiente.

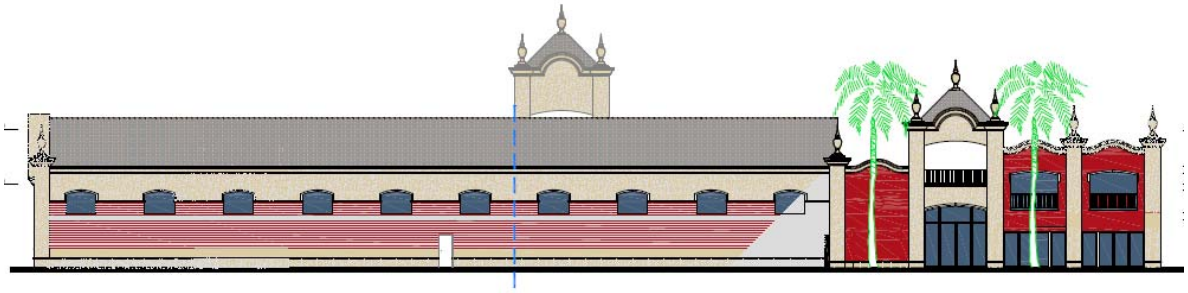
B. Construcción de una nueva nave que permita reordenar la zona de elaboración y almacenaje.
   Con esta reordenación, la nave que actualmente se construye se destinaría exclusivamente a almacén de envases vacíos, tapones, etiquetas y embalajes, albergando la segunda nave la zona de embotellado (el actual tren de embotellado, más un segundo de mayor capacidad) y el almacén de producto terminado, listo para la carga y transporte a distribuidores.

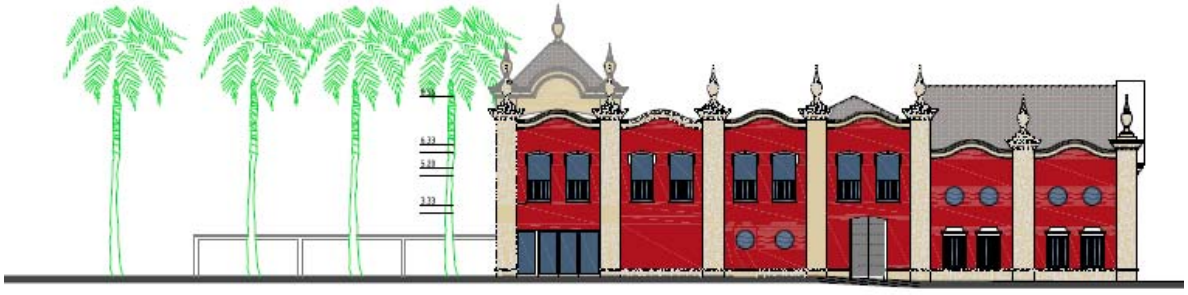
C. Construcción de una edificación específica para la recepción del público visitante, desde donde se pueda realizar de forma más adecuada la labor de divulgación del cultivo de la caña de azúcar y la elaboración del ron. Así como una ligera ampliación de la zona de público anexa a la zona de tienda-cafetería.

D. Como consecuencia de lo anterior, se requiere igualmente la modificación de los espacios dedicados a aparcamiento, jardines y zona de cultivo de caña de azúcar.

En cuanto al diseño arquitectónico, se propone dar continuidad al de las actuales instalaciones, característico del barroco andaluz, con influencia del barroco colonial propio del Caribe con el que tanta relación tuvo la comarca de Motril.





Como ya se ha indicado, la propuesta persigue varios objetivos:

A. Aumentar la capacidad de almacenamiento de aguardiente de caña, para lo que se van a desplazar los depósitos de su actual ubicación en el interior del edificio original, a una ubicación exterior en una construcción específica para este fin.
   Con esta acción se consigue, además, liberar una gran superficie que se destina a incrementar el número de toneles de la bodega.

B. Aumentar la superficie dedicada a elaboración, embotellado del ron y almacenamiento del producto terminado, para lo que se construirá una segunda nave, a la que se trasladará el tren de embotellado existente, instalando un segundo tren de mayor capacidad.
   El traslado del tren de embotellado permitirá destinar la nave 1 a almacén de envases vacíos, tapones, etiquetas y embalajes.

C. Generar un espacio de recepción para el público visitante, en el que poder desarrollar de forma más adecuada la labor de divulgación del cultivo de la caña de azúcar y la elaboración del ron.
   Paralelamente, se reordenarán y adecuarán las zonas de aparcamiento para turismos y autobuses, así como las zonas ajardinadas y de cultivo de caña de azúcar.

Como resultado, se obtiene el siguiente cuadro de superficies:

| EDIFICACIÓN | Superficie ($m^2$) |
|---|---|
| Edificación Actual<br>(Aprobada por Proy. Actuación 2017) | 1.565,17 |
| Ampliación edificación | 1.934,34 |
| TOTAL EDIFICACIÓN | 3.499,51 |

| URBANIZACIÓN | Superficie ($m^2$) |
|---|---|
| Aparcamientos y viales | 3.681,98 |
| Carga y descarga | 1.184,78 |
| Cultivo caña de azúcar | 4.519,35 |
| Jardines | 2.725,43 |
| Áreas peatonales | 1.371,77 |
| TOTAL URBANIZACIÓN | 13.483,31 |

Tanto las zonas de aparcamiento de vehículos ligeros y de autobuses, así como la zona de carga y descarga se propone sin ningún tipo de cubierta, al aire libre. Por tanto, no ha de computarse como superficie ocupada por la edificación.

Se han previsto un total de 64 plazas de aparcamiento de turismos y 5 de autobuses, dotación suficiente para la actividad prevista en las instalaciones.

Las instalaciones actuales cuentan con las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico. Al tratarse de una ampliación está garantizado el acceso a tales servicios de las nuevas instalaciones.

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

Se considera un plazo de ejecución de las obras de 18 meses desde la obtención de la licencia municipal de obras. Ejecutándose las mismas en tres fases sucesivas:

1.5.1. Edificio contenedor de depósitos de aguardiente.

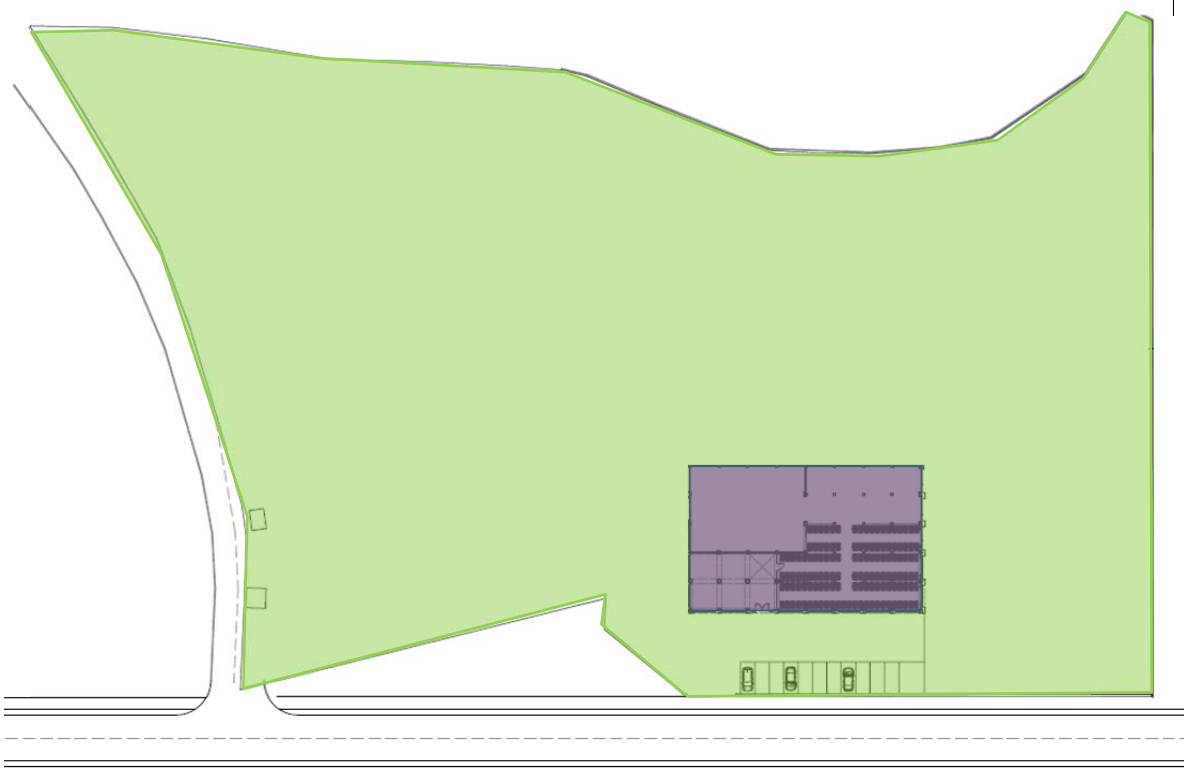
1.5.2. Nave para elaboración y embotellado.

1.5.3. Edificio para recepción de público visitante, dependencias anexas y espacios libres.

## f) Cuadro resumen de superficies.

En este apartado se detalla la superficie ocupada por la edificación y el porcentaje de ocupación, para cada una de las tres etapas que se consideran (Edificación Original, de 1.963 a 2.017; Proyecto de Actuación de 2017 y Modificación del Proyecto de Actuación de 2.019).

### 1. EDIFICACIÓN ORIGINAL (1.963 - 2017)

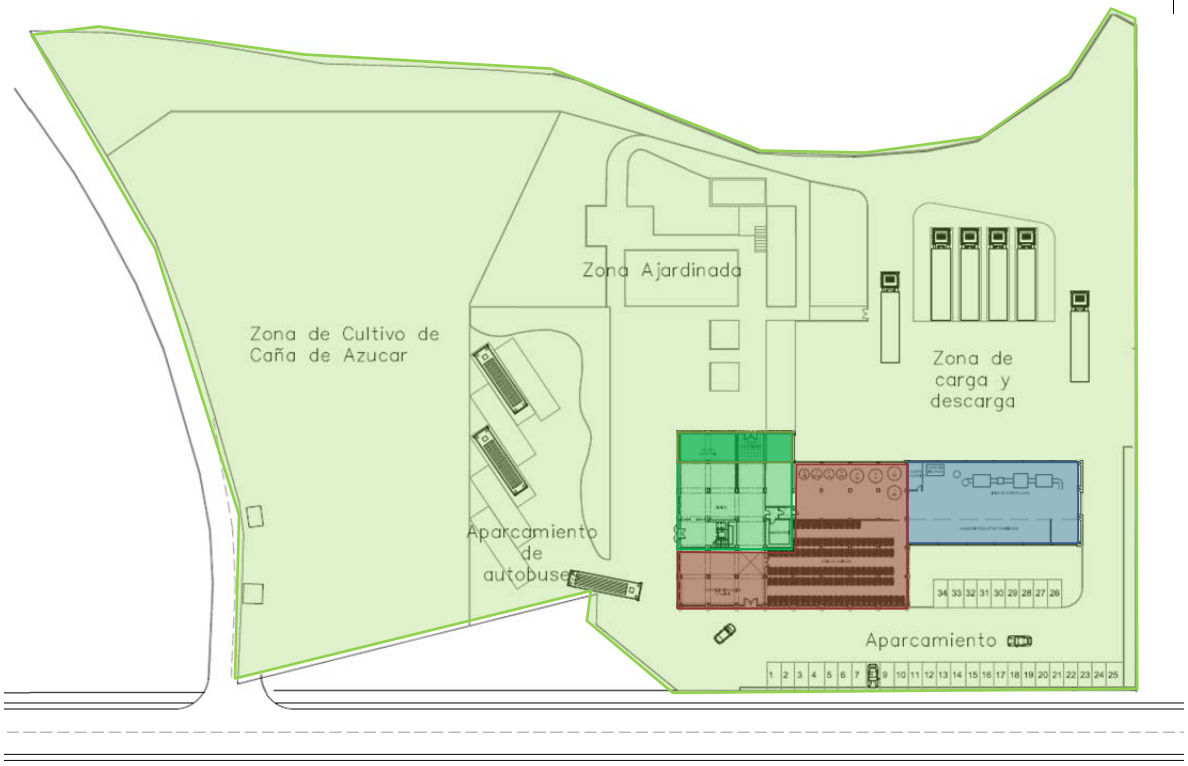


**Edificación original**

| | | |
|---|---|---|
| Bodega | | 260 m$^2$ |
| Elaboración – Depósitos | | 300 m$^2$ |
| Almacenamiento | | 282 m$^2$ |
| Público - Tienda | | 150 m$^2$ |
| | TOTAL | 992 m$^2$ |

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE DE PARCELA OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN | 992,00 M2 |
| % OCUPACIÓN | 5,83 % |

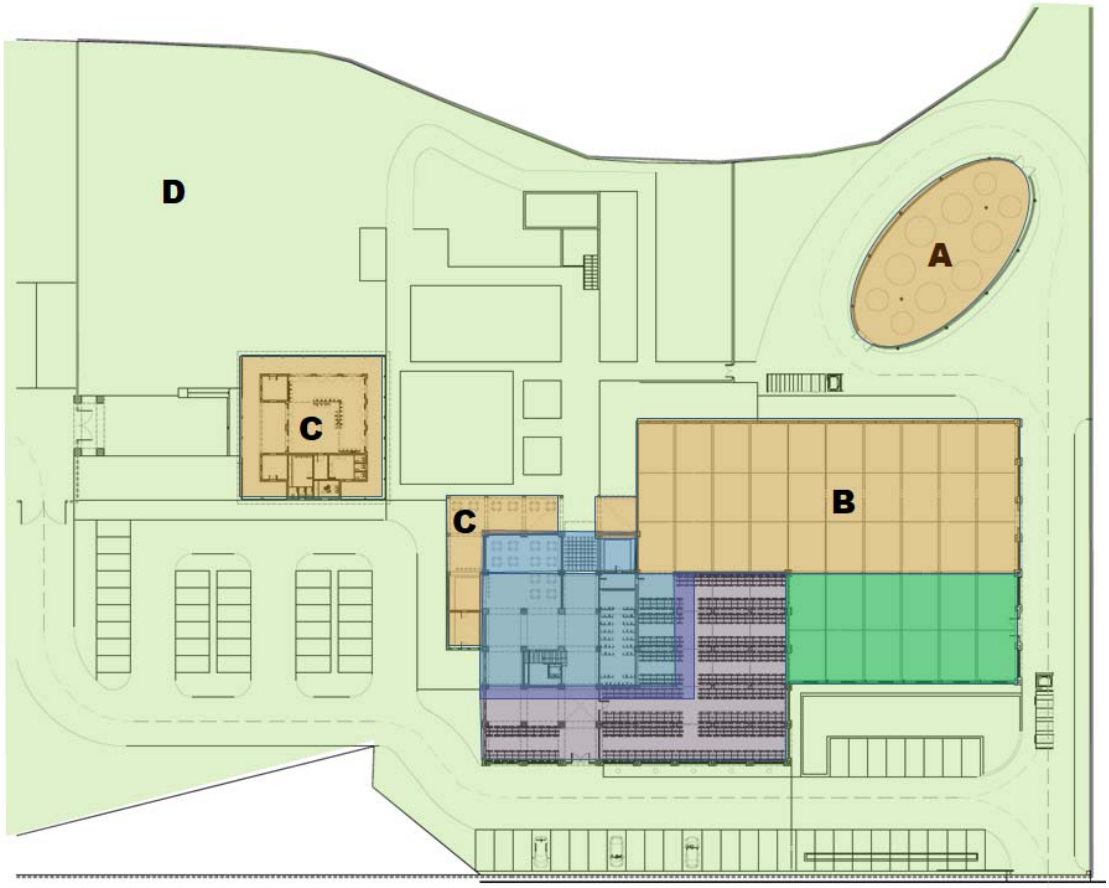
## 2. PROYECTO DE ACTUACIÓN (2.017)




| | | | |
|---|---|---|---|
| **Edificación Existente** | | | |
| Bodega | 992,00 m$^2$ | | |
| **FASE 1.** | | | |
| Nave elaboración – Almacén | 450,80 m$^2$ | Ejecutado | Nueva construcción |
| **FASE 2.** | | | |
| Edificio Visitas – Oficinas | 300,00 m$^2$ | Fase Proyecto | Sustitución edificio |
| Ampliación edificación | 122,37 m$^2$ | Fase Proyecto | Nueva construcción |
| **FASE 3.** | | | |
| Urbanización existente | 1.139,00 m$^2$ | Fase de Proyecto | |
| Ampliación urbanización | 1.388,93 m$^2$ | Fase de Proyecto | |
| Aparcamiento autobuses | 1.035,31 m$^2$ | Fase de Proyecto | |
| Zona carga y descarga | 4.175,01 m$^2$ | Fase de Proyecto | |
| Jardines | 2.906,93 m$^2$ | Fase de Proyecto | |
| Cultivo de caña | 4.870,65 m$^2$ | Fase de Proyecto | |

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE DE PARCELA OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN** | **1.565,17 M2** |
| **% OCUPACIÓN** | **9,20 %** |

## 3. MODIFICACIÓN PROYECTO DE ACTUACIÓN (2.019)




| | | | |
|---|---|---|---|
| Edificación Existente | | 1.565,17 m$^2$ | |
| A. | Depósitos de aguardiente. | 370,00 m$^2$ | Nueva construcción |
| B. | Nave elaboración-almacenaje | 1.020,00 m$^2$ | Nueva construcción |
| C. | Edificio Recepción público visitante | 366,12 m$^2$ | Nueva construcción |
| | Ampliación tienda-cafetería | 178,22 m$^2$ | Nueva construcción |
| D. | Urbanización | | |
| | Aparcamientos y viales | 3.681,98 m$^2$ | Reordenación |
| | Carga y descarga | 1.184,78 m$^2$ | Reordenación |
| | Cultivo caña de azúcar | 4.519,35 m$^2$ | Reordenación |
| | Jardines | 2.725,43 m$^2$ | Reordenación |
| | Áreas peatonales | 1.371,77 m$^2$ | Reordenación |

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE DE PARCELA OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN | 3.499,51 M2 |
| % OCUPACIÓN | 20,71 % |

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

| | Superficie ($m^2$) | Total Superficie ($m^2$) |
|---|---|---|
| **EDIFICACIÓN** | | |
| 1. EDIFICACIÓN ORIGINAL | | |
| Edificado | 992,00 | **992,00** |
| **2. PROYECTO ACTUACIÓN 2017** | | |
| Fase 1 | 450,80 | |
| Fase 2 | 122,37 | |
| | Suma | **573,17** |
| **3. MODIFICACIÓN PROYECTO ACTUACIÓN 2019** | | |
| Depósitos de aguardiente | 370,00 | |
| Nave elaboración y almacenaje | 1.020,00 | |
| Edificio recepción visitantes | 366,12 | |
| Ampliación tienda-cafetería | 178,22 | |
| | Suma | **1.934,34** |
| | Total edificado | **3.499,51** |
| **URBANIZACIÓN** | | |
| Aparcamientos y viales | 3.681,98 | |
| Carga y descarga | 1.184,78 | |
| Cultivo caña de azúcar | 4.519,35 | |
| Jardines | 2.725,43 | |
| Áreas peatonales | 1.371,77 | |
| | Suma | **13.483,31** |
| | Total urbanizado | **13.483,31** |

## 1.5.3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN.

### a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

El hecho de ampliar las instalaciones de la bodega perteneciente a la única destilería de ron de España, como forma de consolidar y reforzar su posición en el mercado, tiene un interés que no puede considerarse como únicamente empresarial sino que es también cultural y turístico.

La relación histórica de Motril y su comarca con la caña de azúcar es incuestionable. Esta actuación contribuye a la conservación y mejora de los elementos que aún quedan de ese importante patrimonio. La visita a las instalaciones actuales de la bodega Ron Montero es un destacable recurso turístico para la comarca, con más de 15.000 visitantes. Con la ampliación que se propone se pretende duplicar el número de visitas.

### b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

La inversión total prevista para esta segunda ampliación de las instalaciones es de 1.000.000 €.
La facturación actual de la empresa se encuentra en torno a 1.200.000 €.

Los resultados económicos han sido positivos y constantes en los últimos años, considerándose una situación estable que permite acometer inversiones como la planteada con la garantía de la viabilidad económica de esta decisión económica.
Se estima que la facturación se puede duplicar en 5 años, con un aumento de un 20% anual.
La inversión total prevista es la siguiente:

Inversión

| CONCEPTO | IMPORTES | | |
|---|---|---|---|
| **Ampliación edificación** | | | |
| Cubierta depósitos | 60.000 € | | |
| Nave 2. Elaboración y embotellado | 140.000 € | | |
| Recepción visitantes | 80.000 € | | |
| | **Total edificación** | | **280.000 €** |
| **Urbanización** | | | |
| Senderos peatonales | 0 € | (*) | |
| Aparcamiento y tránsito de vehículos | 15.000 € | (Ampliación) | |
| Zonas ajardinadas | 0 € | (*) | |
| Plantación de caña de azúcar | 0 € | (*) | |
| | **Total urbanización** | | **15.000 €** |
| Equipos | | | 365.000 € |
| Maquinaria | | | 340.000 € |
| **TOTAL** | | | **1.000.000 €** |

(*) Inversión prevista en el anterior Proyecto de Actuación

El desglose por capítulos de la estimación del coste de las obras tanto de ampliación de la edificación como de urbanización es el que se muestra en las siguientes tablas:

AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN

| Capítulo | Importe |
|---|---|
| Movimiento de tierras | 9.800,00 € |
| Cimentación | 19.600,00 € |
| Estructura | 53.200,00 € |
| Cubierta | 35.000,00 € |
| Albañilería | 37.800,00 € |
| Solados, revestimientos y alicatados | 49.000,00 € |
| Carpintería y cerrajería | 25.200,00 € |
| Instalaciones | 39.200,00 € |
| Pinturas | 11.200,00 € |
| Total | 280.000,00 € |

URBANIZACIÓN

| Capitulo | Importe |
|---|---|
| Pavimentación | 13.000,00 € |
| Instalaciones | 2.000,00 € |
| Jardinería | 0,00 € |
| Cerramiento | 0,00 € |
| Mobiliario | 0,00 € |
| Total | 15.000,00 € |

La evolución prevista de la facturación y el aumento anual se muestra a continuación:

Evolución prevista facturación (€)

| Actual | año 1 | año 2 | año 3 | año 4 | año 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.200.000 | 1.440.000 | 1.680.000 | 1.920.000 | 2.160.000 | 2.400.000 |

Aumento facturación (€)

| año 1 | año 2 | año 3 | año 4 | año 5 |
|---|---|---|---|---|
| 240.000 | 480.000 | 720.000 | 960.000 | 1.200.000 |

Se considera que un 6% de la facturación se podrá dedicar a amortizar la inversión. Hay que tener en cuenta el comportamiento incierto del mercado, por ello se va a considerar la comprobación de la viabilidad económica del proyecto de inversión bajo una hipótesis conservadora.
A partir del año 5 se considera que se mantiene la facturación, aplicando un IPC del 2% sobre la misma.

Recuperación de la inversión (€)

| año 1 | año 1 | año 1 | año 1 | año 1 | año 1 | año 1 | año 1 | año 1 | año 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.400,00 | 28.800,00 | 43.200,00 | 57.600,00 | 72.000,00 | 73.440,00 | 74.908,80 | 76.406,98 | 77.935,12 | 79.493,82 |
| **año 11** | **año 12** | **año 13** | **año 14** | **año 15** | **año 16** | **año 17** | **año 18** | **año 19** | **año 20** |
| 81.083,69 | 82.705,37 | 84.359,48 | 86.046,66 | 87.767,60 | 89.522,95 | 91.313,41 | 93.139,68 | 95.002,47 | 96.902,52 |
| **año 21** | **año 22** | **año 23** | **año 24** | **año 25** | **año 26** | **año 27** | **año 28** | **año 29** | **año 30** |
| 98.840,57 | 100.817,38 | 102.833,73 | 104.890,40 | 106.988,21 | 109.127,98 | 111.310,54 | 113.536,75 | 115.807,48 | 118.123,63 |
| **año 31** | **año 32** | **año 33** | **año 34** | **año 35** | **año 36** | **año 37** | **año 38** | **año 39** | **año 40** |
| 120.486,10 | 122.895,83 | 125.353,74 | 127.860,82 | 130.418,03 | 133.026,39 | 135.686,92 | 138.400,66 | 141.168,67 | 143.992,05 |
| **año 41** | **año 42** | **año 43** | **año 44** | **año 45** | **año 46** | **año 47** | **año 48** | **año 49** | **año 50** |
| 146.871,89 | 149.809,33 | 152.805,51 | 155.861,62 | 158.978,86 | 162.158,43 | 165.401,60 | 168.709,63 | 172.083,83 | 175.525,50 |

En un plazo de 50 años se obtiene una tasa interna de rentabilidad TIR del 7,56%

Con las consideraciones anteriores, es necesario un plazo no inferior a 50 años, para recuperar la inversión. Por tanto, es necesario un plazo de 50 años para la cualificación urbanística de los terrenos.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales ambientales.

La necesidad de la implantación viene determinada por la propia existencia de la actual Bodega Ron Montero, que es la que motiva este Proyecto de Actuación.

Por otra parte, y tal como ya se indicaba en el anterior Proyecto de Actuación, la creación de la plantación de caña de azúcar tradicional de la zona es totalmente compatible con la etiqueta que le asigna el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril a la parcela, que no es otra que la de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Cultivo Tradicional, favoreciendo en todo caso el espíritu que el planeamiento actual vigente tiene para esta zona, reforzándose con este Proyecto de Actuación.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

PGOU vigente

Según PGOU vigente de Motril dicha parcela se incluye en suelo clasificado como No Urbanizable de Protección Agrícola de Cultivo Tradicional (SNU-PA.CT). La norma 171.1 del PGOU vigente, justifica la definición de esta categoría por la riqueza productiva y por el valor histórico paisajístico de estos suelos pertenecientes a la Vega del Guadalfeo.
La regulación de estos suelos se establece en la Norma 204, con el siguiente contenido:

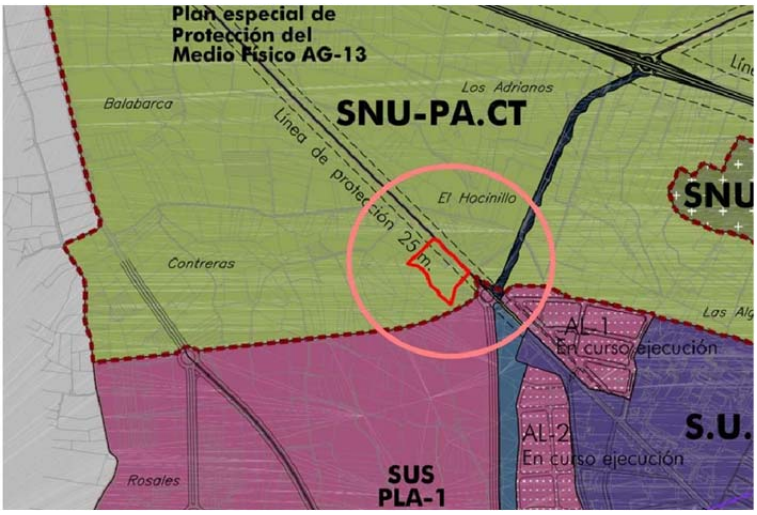
*Norma 204*
*Suelos de Protección Agrícola. SNU-PA*

*1. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Cultivo Tradicional (SNU-PA.CT).*

*Se destinan a cultivos agrícolas de regadío al aire libre, prohibiéndose la implantación de invernaderos y cualquier tipo de instalación o construcción a excepción de casetas para instalaciones con las determinaciones de las presentes normas.*

*Los usos, instalaciones y construcciones existentes en el entorno de la Carretera de la Celulosa incluidos dentro del ámbito del* **Plan Especial de Protección de la Carretera Nacional 323** *se regirán por las determinaciones que se establecen en dicho Plan Especial.*

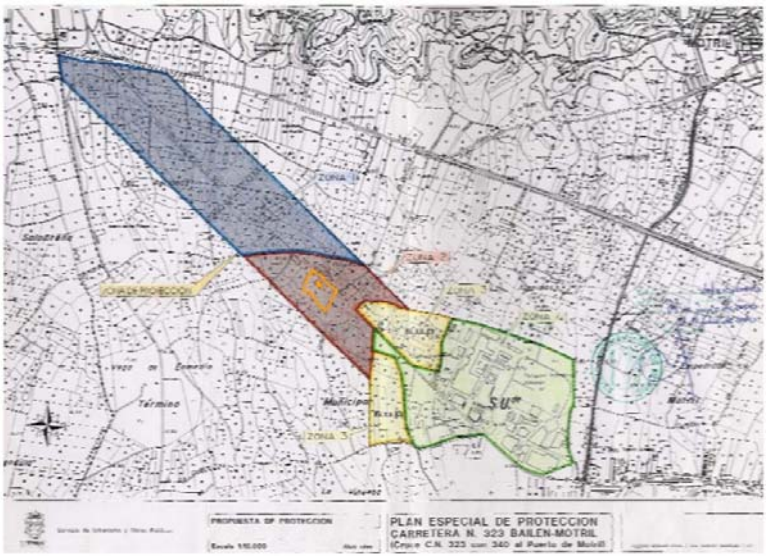
*Como actuaciones consideradas admisibles por interés público, se consideran las actuaciones de implantación de* **áreas recreativas** *y usos de infraestructura*




*Plan Especial de Protección de la Carretera Nacional 323*

*En el PGOU vigente se contempla la vigencia del Plan Especial de Protección de la CN323, aprobado definitivamente en fecha 17 de junio de 2000, en todo aquello que no contravenga las determinaciones concretas de la normativa del PGOU; así, y en el caso que nos ocupa, en los suelos clasificados por el PGOU como SNU-PA.CT la norma 204 del PGOU establece que los usos, instalaciones y construcciones existentes en suelos así clasificados y afectados por la zona de Protección del Plan Especial de la CN323, se regirán por las determinaciones de dicho plan especial.*

*Según el Plan Especial de Protección de la CN-323, los terrenos en los que se emplaza la presente actuación se encuentran en la definida Zona 2.*




Plano Plan Especial Protección CN-323.

Según el artículo 6 de dicho Plan Especial de la CN-323, las construcciones existentes en Zona 2 se podrán ampliar con el mismo uso que el existente en el momento de la redacción del Plan, con las siguientes condiciones:

a) La ocupación será, como máximo, del 60% de la parcela.
b) La altura de las construcciones será la mínima indispensable para la actividad concreta a la que se destine, no debiendo superar en la cumbrera de la nave la altura de 14,00 mts.
c) Si fuese necesario disponer de más altura en algún elemento puntual, ésta deberá estar suficientemente justificada en el documento de solicitud.
d) La superficie de ampliación deberá justificarse con datos económicos y de producción, presentando un estudio justificativo.

MOTRIL

Art. 6. Las construcciones existentes se podrán ampliar con el mismo uso que el actual en la superficie necesaria, para dar rentabilidad económica a la industria, almacén o actividad comercial, con las siguientes condiciones:

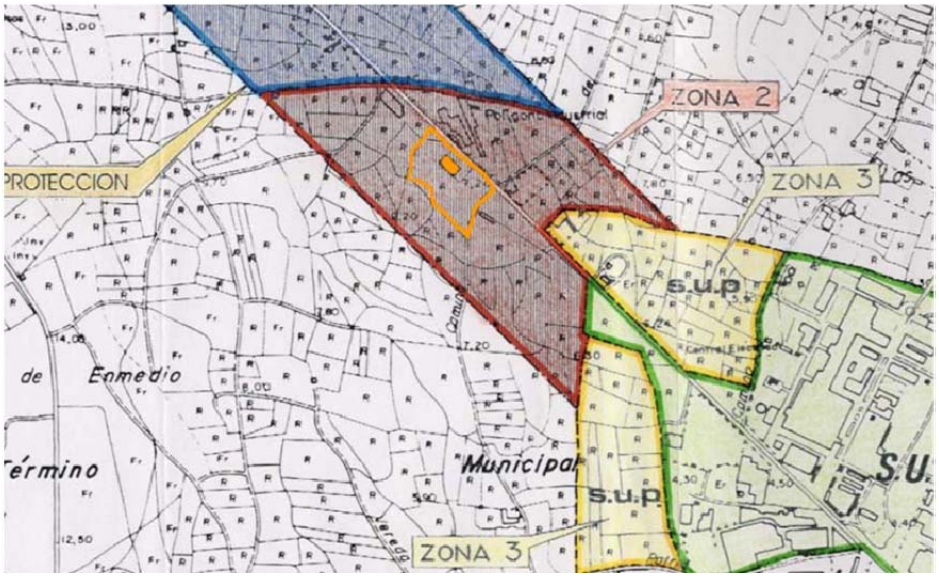
a) La ocupación será, como máximo, del 60% de la parcela.

b) Las alturas de las construcciones serán la mínima indispensable para la actividad concreta a la que se destine, no debiendo superar en la cumbrera de la nave la altura de 14,00 mts.

c) Si fuese necesario disponer de más altura en algún elemento puntual, ésta deberá estar suficientemente justificada en el documento de solicitud.

d) La superficie de ampliación deberá justificarse con datos económicos y de producción, presentando un estudio justificativo.

Afecta a la zona 2.




Detalle del Plano Plan Especial Protección CN-323. (Zona 2)

4.2 Estado de las márgenes

En los primeros 1.400 mts. las construcciones existentes son aperos o pequeños edificios de segunda residencia; a continuación, en los siguientes 350 ml., existe un grupo de construcciones con destino a actividades comerciales e industriales que comenzaron su construcción en los años 60 y son las siguientes:

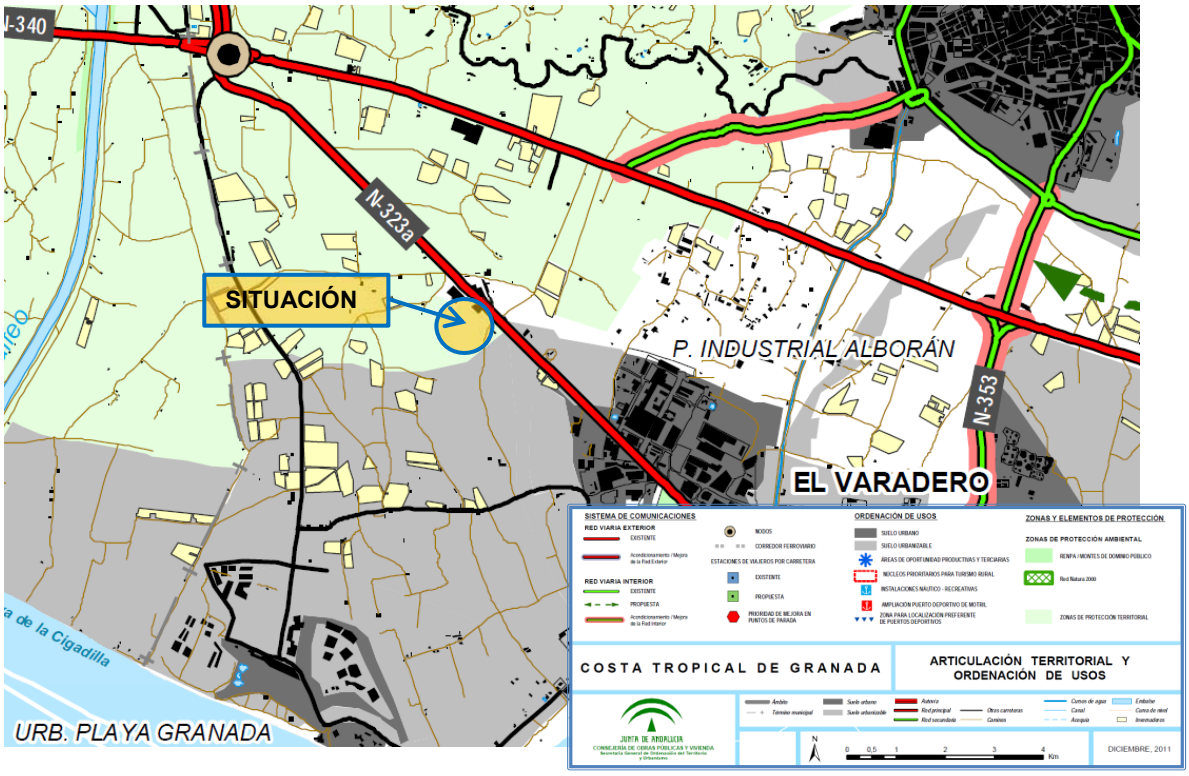
1) Pista de autoescuela
2) Cortijo-vivienda
3) A. Almacén sin uso
   B. Almacén sin uso
   C. Almacén de productos de pintura
   D. Taller de carpintería metálica
   E. Fábrica de pinturas
4) Carpintería (muebles de cocina)
5) Agroindustrial y zona aparcamientos
6) Granitos-mármoles y piedra artificial (Pref.Chica)
7) Fábrica de terrazos Pérez Herrera
8) Cortijo-vivienda
9) Suministros industriales (Abrasivos Motril)
10) Suministros y recuperaciones industriales (Chatarras Salas)
11) Destilería de alcoholes (Ron Montero)
12) Oficina y aparcamiento de camiones (COMOTRANS)
13) Cortijo-vivienda y nave sin uso
14) Venta de productos congelados (Los Competeños)
15) Planta de fabricación de hormigón
16) Matadero y zona de aparcamientos

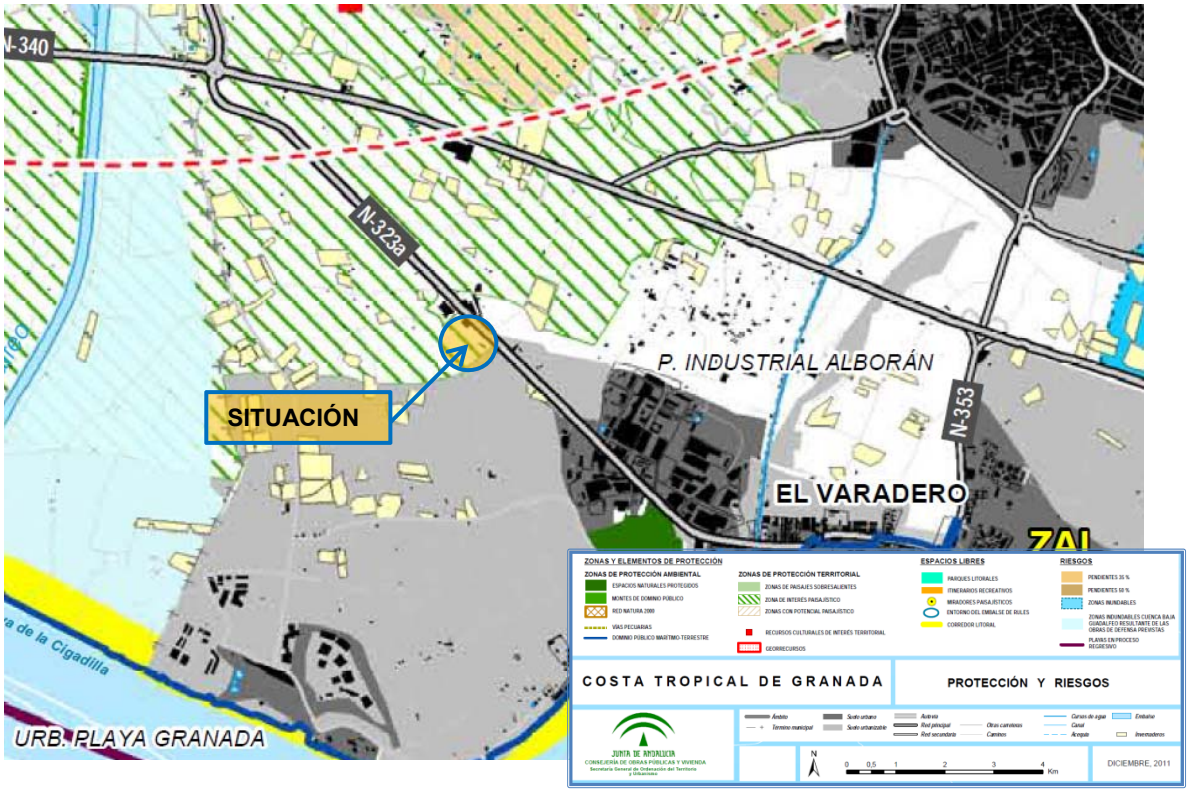
(Ver plano adjunto)

Por tanto, teniendo en cuenta que Ron Montero es una instalación existente en Zona 2 del Plan Especial, puede ampliarse de forma justificada cumpliendo las determinaciones establecidas en dicho Plan.

*Plan de Ordenación del Territorio.*

*Según delimitación de Protecciones del* ***Plan de Ordenación de la Costa Tropical de Granada****, aprobado por DECRETO 369/2011, de 20 de diciembre, el suelo donde se emplaza la Actuación está incluido en Zona de Interés Paisajístico, regulada por el art. 56 de la normativa de dicho Plan.*



Según se establece en su Artículo 56, referido a las Zonas de Interés Paisajístico:

*Artículo 56. Zonas de Interés Paisajístico. (N y D)*

1. *Se integran en estas zonas los terrenos identificados como tales en la Memoria de Ordenación y en el Plano de Protección y Riesgos. (N)*
2. *Las Administraciones competentes favorecerán la permanencia de la agricultura tradicional o, en su caso, la forestación del espacio con especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. (D)*
3. *Las actuaciones a desarrollar en estos espacios pondrán especial atención en la protección de los enclaves naturales existentes y de la protección o restauración en su caso, de la vegetación de ribera. (D)*
4. *En estos espacios se prohíben expresamente: (D)*
    a) *La construcción de viviendas o cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, excepto las necesarias para la explotación agrícola, las vinculadas a adecuaciones recreativas y los Miradores y demás instalaciones de interés público compatibles con las características naturales y rurales del territorio que justifiquen su compatibilidad con los valores naturales y paisajísticos.*
    b) *Las nuevas instalaciones industriales excepto las relacionadas con la gestión de residuos, con la explotación de recursos minerales y las instalaciones de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.*
    c) *Los cultivos en invernadero.*
    d) *Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para actuaciones permitidas o de mejora ambiental del lugar, para el mantenimiento de la explotación agrícola tradicional o, en su caso, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, y los que exijan las instalaciones o usos autorizables.*
5. *Las autorizaciones para cambios de uso y para la instalación de construcciones o edificaciones de interés público deberán acompañarse de un estudio en el que se valore la incidencia paisajística de la actuación. (D)*
6. *Se potenciará la conexión de estos espacios con la Red de espacios libres y los Itinerarios recreativos previstos en este Plan. (D)*
7. *Las infraestructuras e instalaciones adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. (D)*
8. *Las nuevas concesiones de actividades extractivas o la ampliación de las existentes incluirán en su procedimiento de evaluación ambiental un estudio con medidas de restauración e integración paisajísticas. (D)*

Por lo tanto, según establece el Plan de Ordenación de la Costa Tropical de Granada, el presente documento debe estar acompañado de un Estudio Paisajístico, que se recoge en el Anexo B de este documento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Dado que con este Proyecto de Actuación no se crea ningún tipo de actividad nueva en la zona ni tiene carácter residencial, no se induce a la formación de ningún tipo de nuevo asentamiento en la zona sobre la que se actúa.

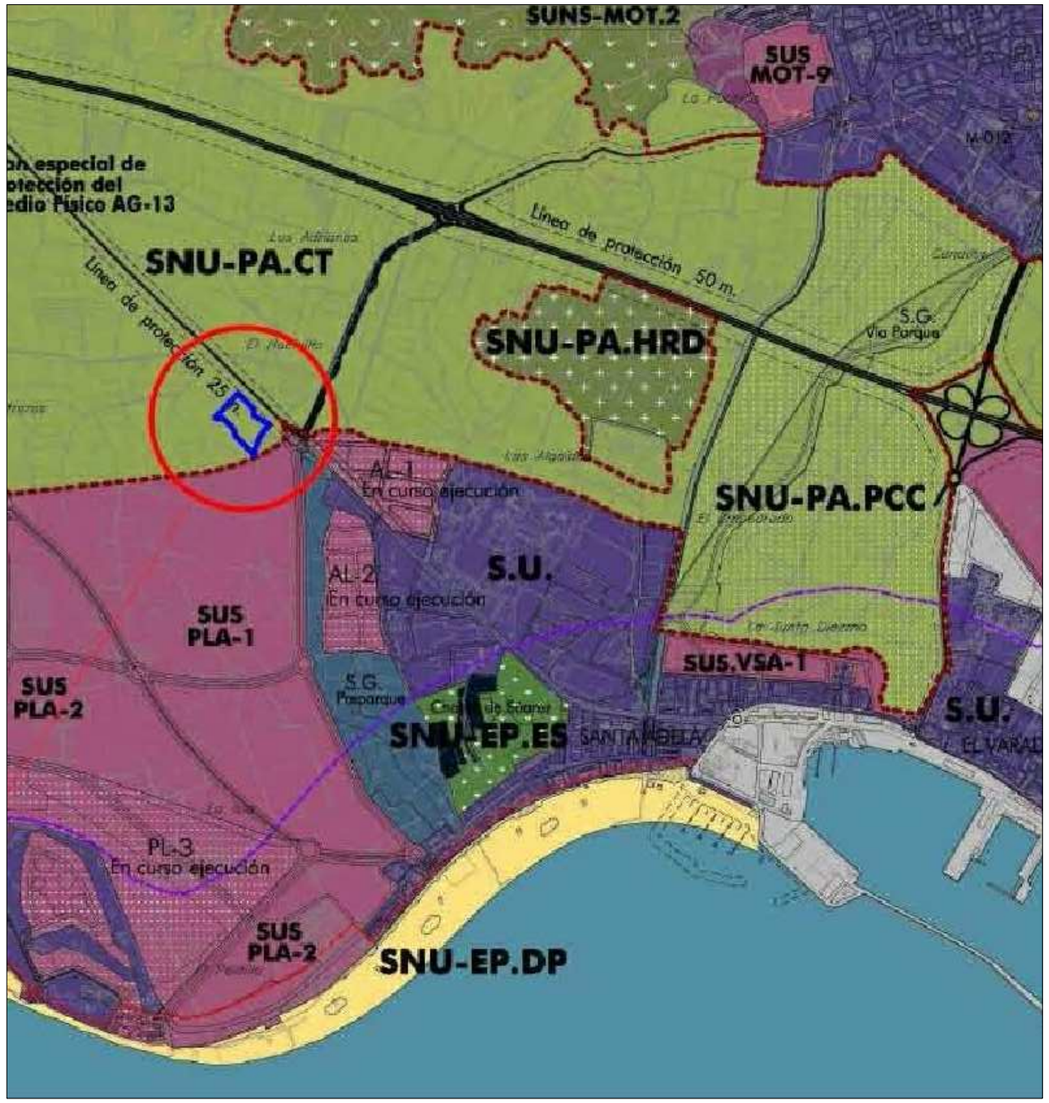
Se mantiene la actual actividad de uso industrial compatibilizándose con la plantación de caña de azúcar, entendiéndose el conjunto como un Centro de Interpretación de la Caña de Azúcar, actividad vinculada tradicionalmente al municipio de Motril.

### 1.5.4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

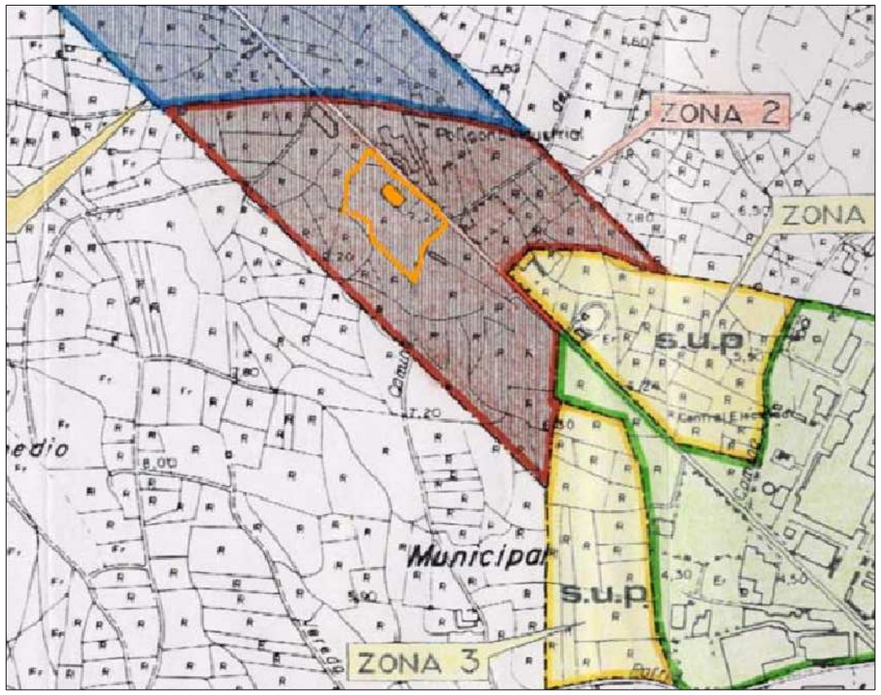
Las obligaciones que asume el promotor son las correspondientes a los deberes legales derivados de la ejecución de una actuación de interés público en suelo no urbanizable:

- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de este Proyecto de Actuación.

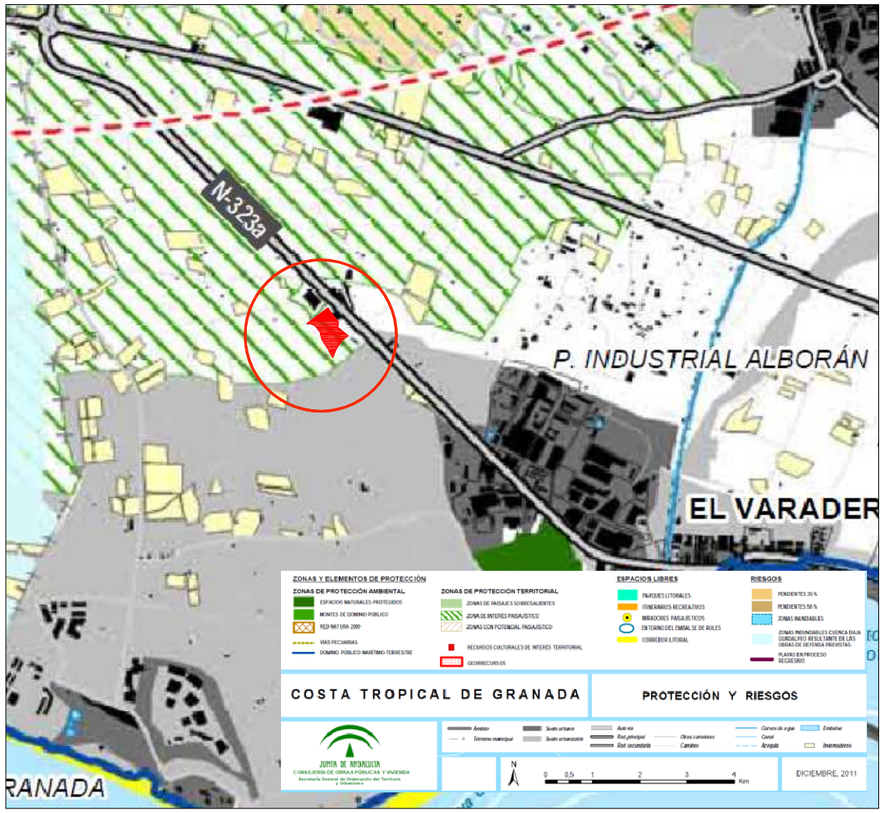
Motril, noviembre de 2020




PGOU MOTRIL E 1:20.000




PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN CN 323
E 1:10.000




PLAN ORDENACIÓN DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA
E 1:25.000

MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN
En SNU-PA.CT para "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR"
En BODEGA RON MONTERO. Carretera de la Celulosa, N-323. Motril (Granada)

Noviembre 2019

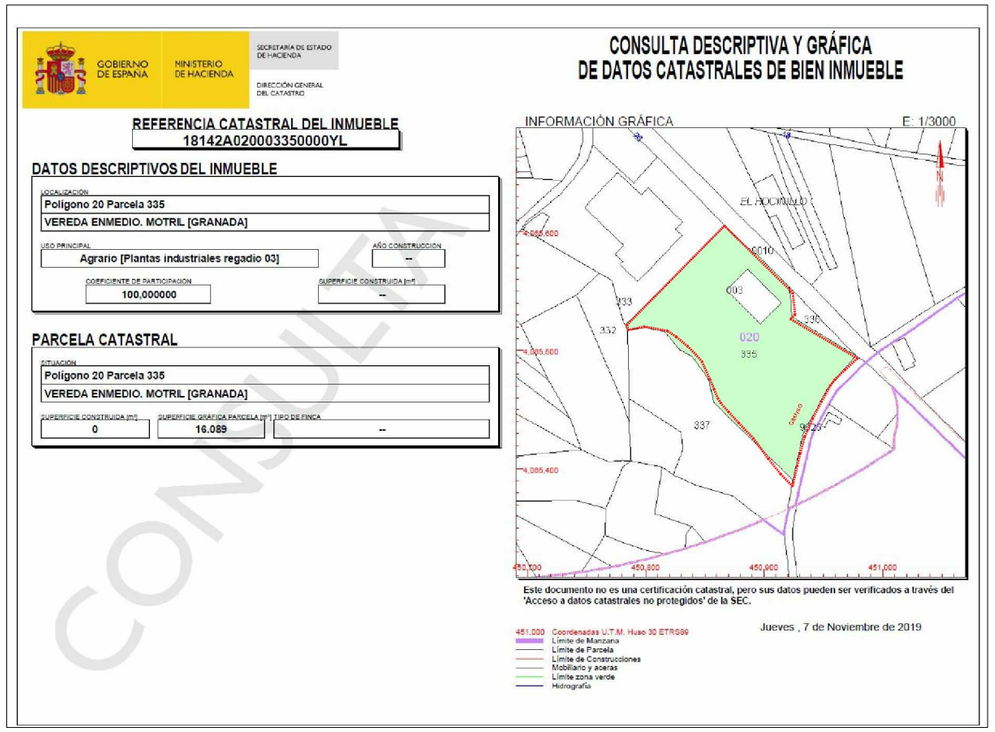
01

SITUACIÓN. NORMATIVA

Escala: Varias

Promotor: RON MONTERO SL

RON MONTERO Fundada en 1903



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**
18142A020003350000YL

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN
Polígono 20 Parcela 335
VEREDA ENMEDIO. MOTRIL [GRANADA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Plantas industriales regadio 03]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN
Polígono 20 Parcela 335
VEREDA ENMEDIO. MOTRIL [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 16.089
TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/3000



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.

Jueves , 7 de Noviembre de 2019

451,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

ORTOFOTO E 1:5.000

MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN
En SNU-PA.CT para "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR"
En BODEGA RON MONTERO. Carretera de la Celulosa, N-323. Motril (Granada)

Noviembre 2019

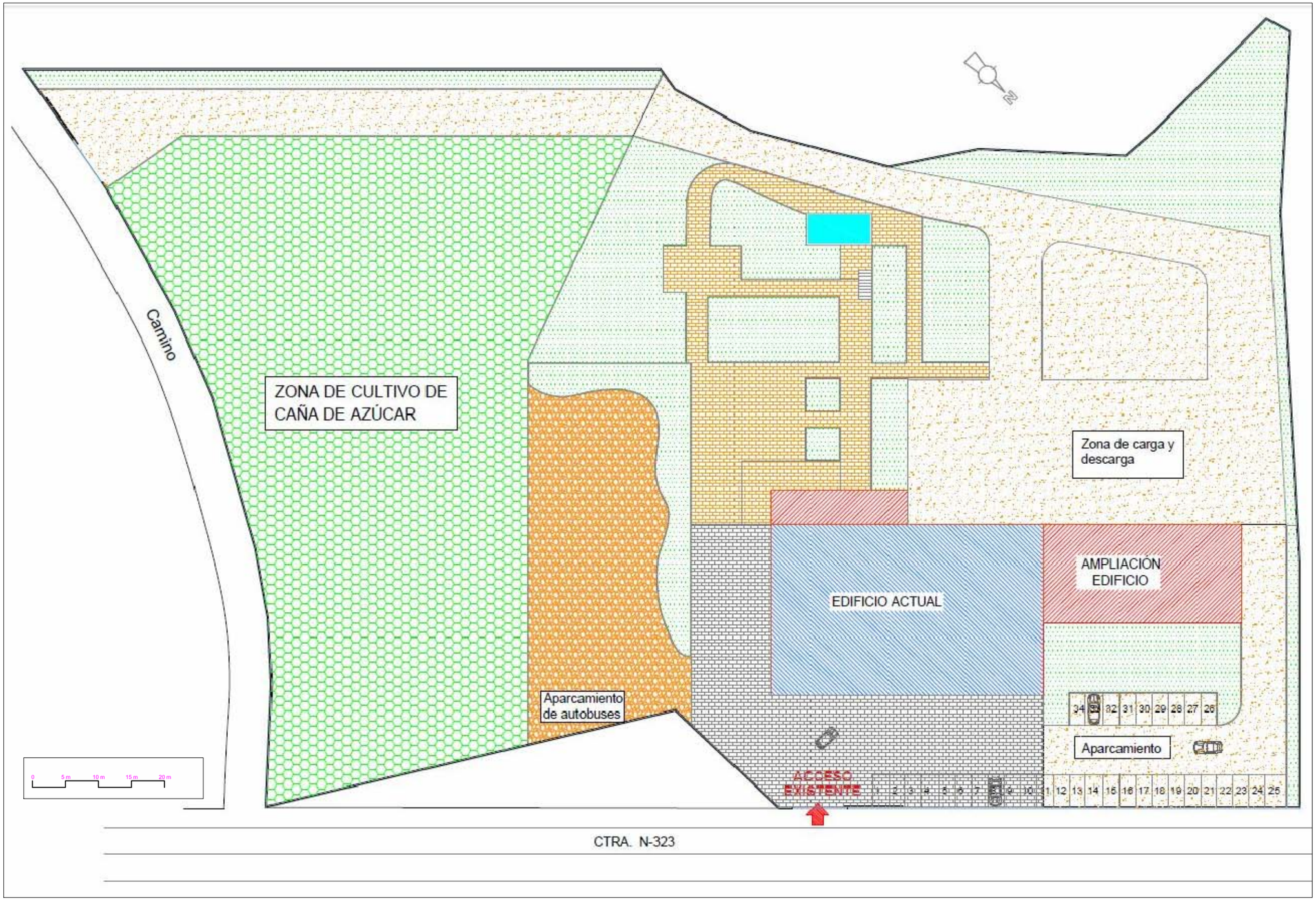
ORTOFOTO Y PLANO CATASTRAL

02

Escala: Varias

Promotor: RON MONTERO SL

RON MONTERO *Fundada en 1963*




PROYECTO DE ACTUACIÓN ACTUAL. E 1:6oo

Proyecto de Actuación en SNU-CT para "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZUCAR" en la Bodega Ron Montero sita en la ctra. de la celulosa aprobado en Junta de Gobierno el día 27 de abril de 2018 del Excmo. Ayuntamiento de Motril.

MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN
En SNU-PA.CT para "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR"
En BODEGA RON MONTERO. Carretera de la Celulosa, N-323. Motril (Granada)

Noviembre 2020

# PROYECTO DE ACTUACION ACTUAL
## Planta general

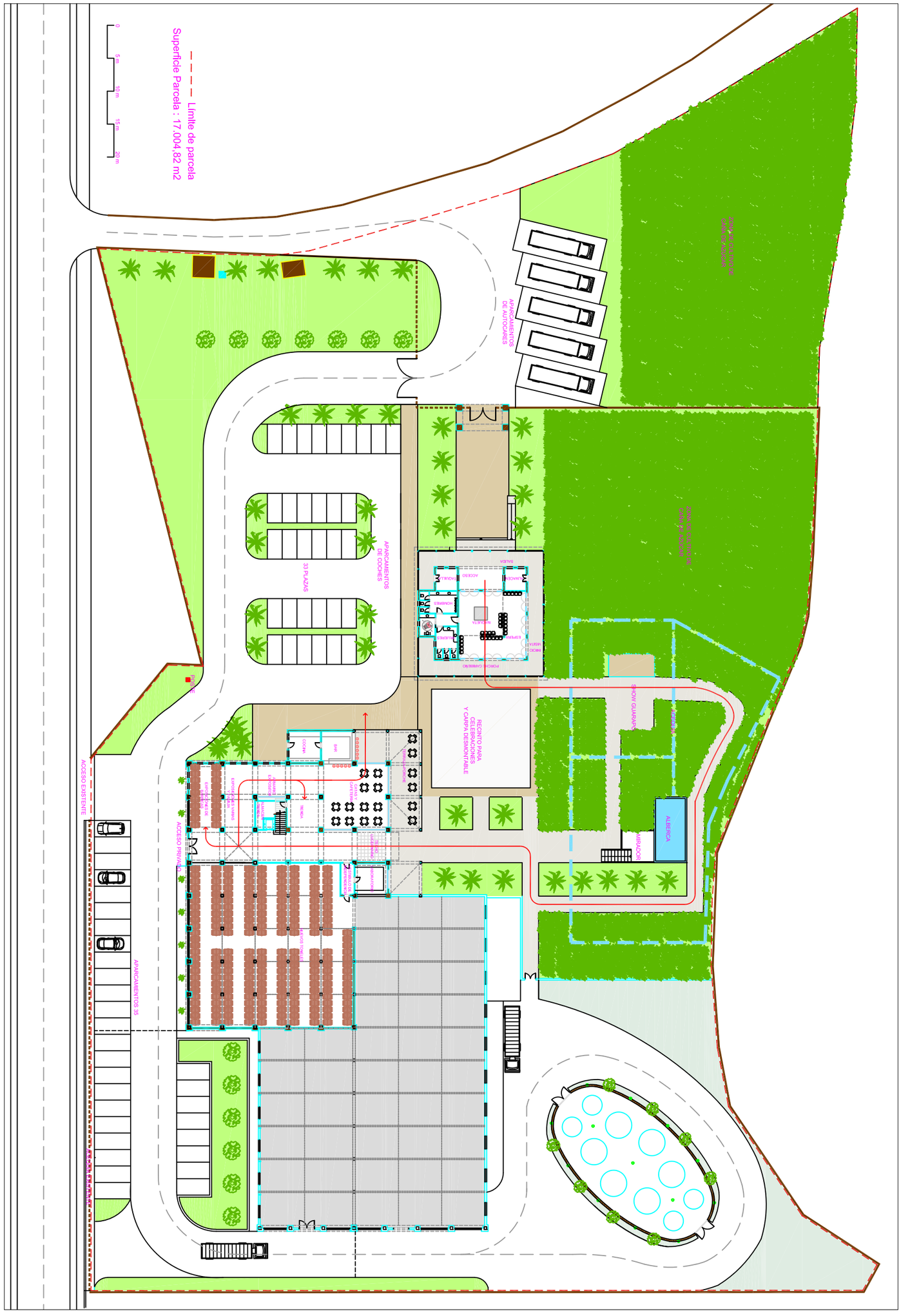
Escala: 1:600

03

Promotor: RON MONTERO SL

RON MONTERO Fundada en 1963

PROYECTO DE ACTUACIÓN.
PROPUESTA. PLANTA GENERAL . E 1:600




MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN

En SNU-PA.CT para "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR"

En BODEGA RON MONTERO. Carretera de la Celulosa, N-323. Motril (Granada)

# PROYECTO DE ACTUACIÓN. PROPUESTA

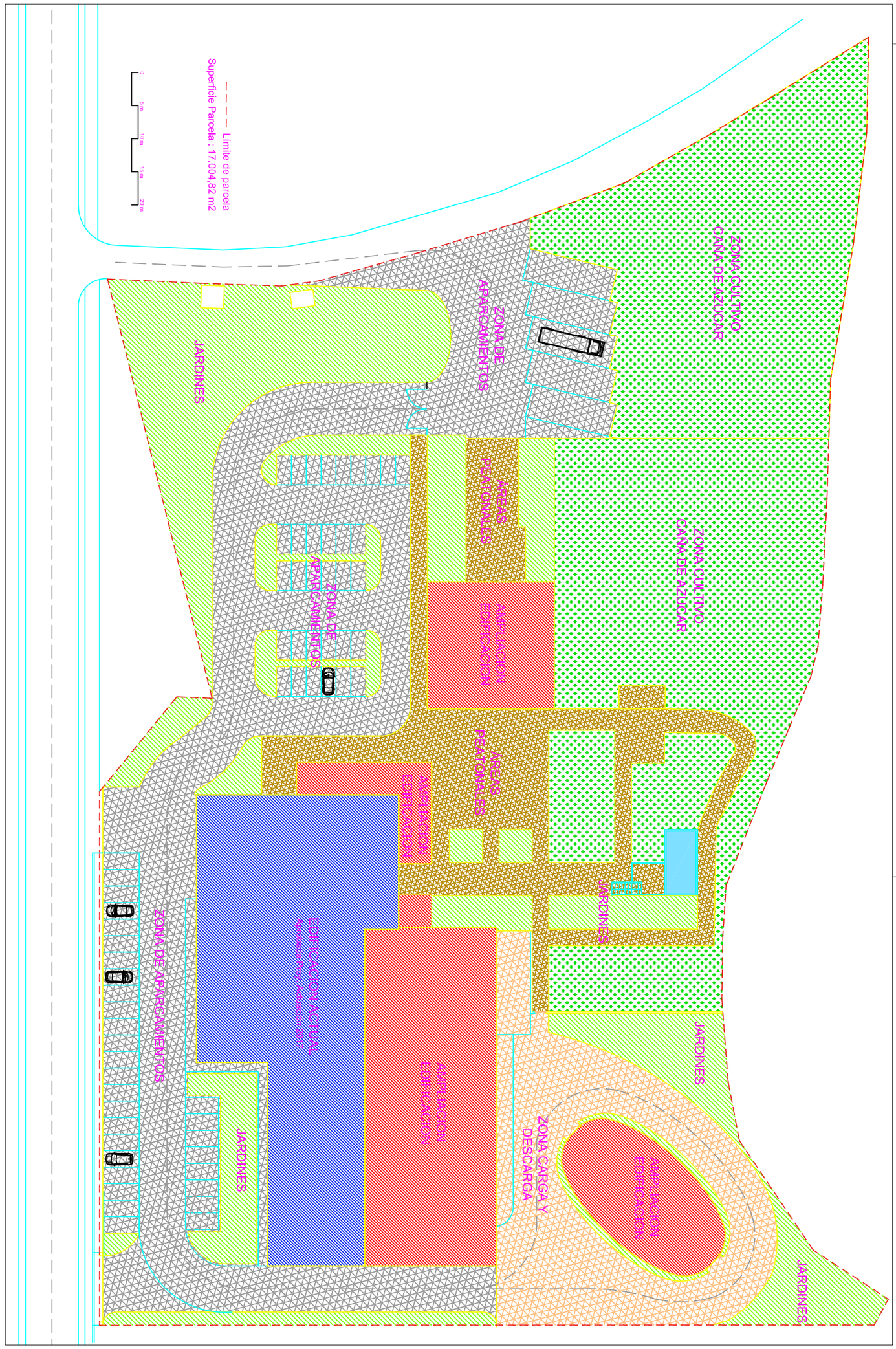
## Planta General

Noviembre 2020

Promotor: RON MONTERO SL

Escala: 1:600

04




| URBANIZACIÓN | |
|---|---|
| ZONA APARCAMIENTOS | 3.681,98 m2 |
| ZONA CARGA Y DESCARGA | 1.184,78 m2 |
| ZONA CULTIVO CAÑA DE AZUCAR | 4.519,35 m2 |
| JARDINES | 2.725,43 m2 |
| ÁREAS PEATONALES | 1.371,77 m2 |
| TOTAL URBANIZACIÓN | 13.483,31 m2 |

| EDIFICACIÓN | |
|---|---|
| EDIFICACION ACTUAL Aprobada Proy. Actuación 2017 | 1.587,17 m2 |
| AMPLIACION EDIFICACION | 1.934,34 m2 |
| TOTAL EDIFICACION | 3.521,51 m2 |

| TOTAL PARCELA | |
|---|---|
| EDIFICACIÓN | 3.521,51 m2 |
| URBANIZACIÓN | 13.483,31 m2 |
| TOTAL PARCELA | 17.004,82 m2 |

RON MONTERO
*Fundada en 1963*

MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN
En SNU-PA.CT para "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR"
En BODEGA RON MONTERO. Carretera de la Celulosa, N-323. Motril (Granada)

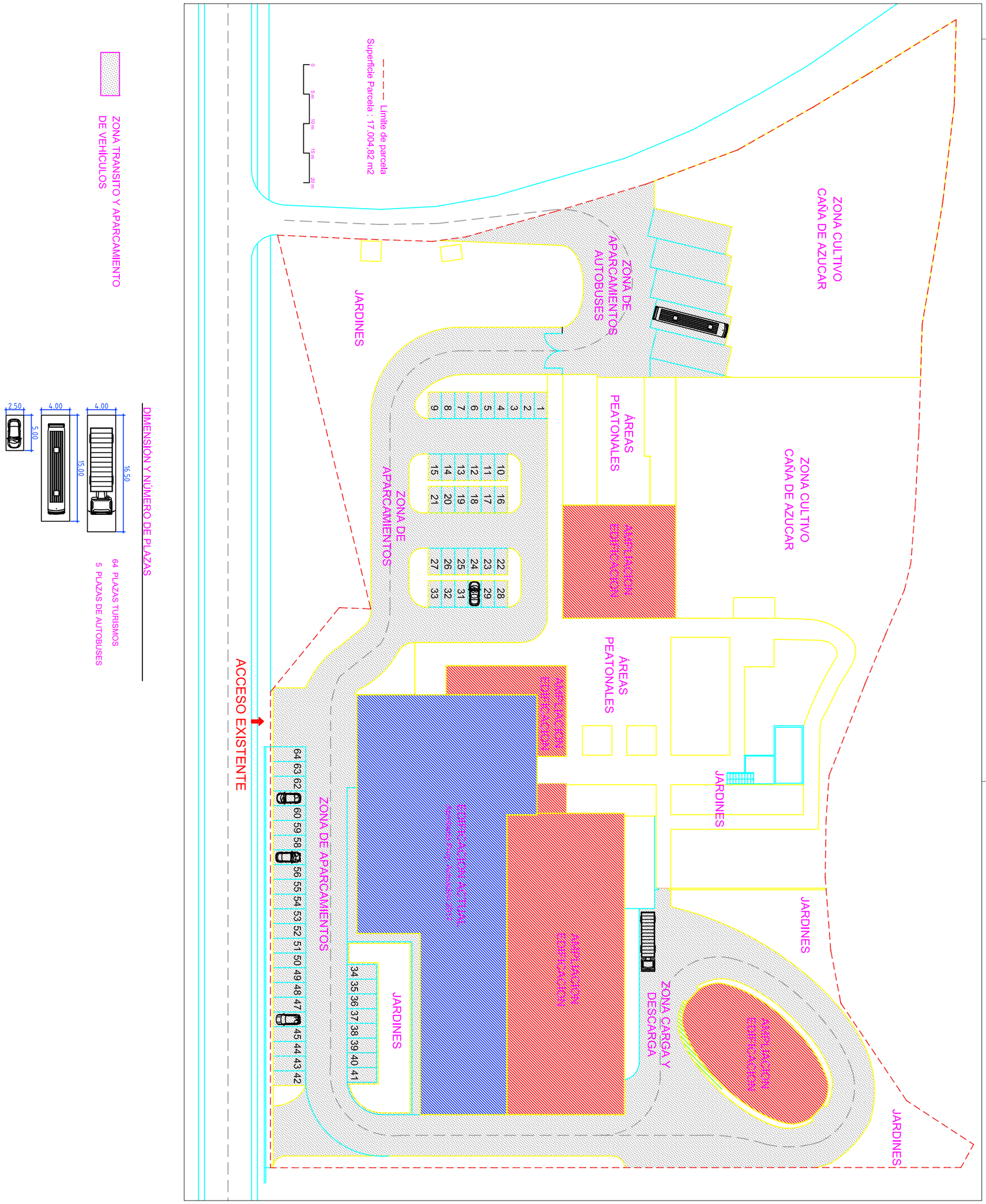
Noviembre 2020

# DISTRIBUCIÓN DE USOS EN PARCELA

Promotor: RON MONTERO SL

Escala: 1:600

05




ZONA TRANSITO Y APARCAMIENTO
DE VEHÍCULOS

DIMENSIÓN Y NÚMERO DE PLAZAS




64 PLAZAS TURISMOS
5 PLAZAS DE AUTOBUSES

RON MONTERO
Fundada en 1963

MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN
En SNU-PA.CT para "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR"
En BODEGA RON MONTERO. Carretera de la Celulosa, N-323. Motril (Granada)

Noviembre 2020

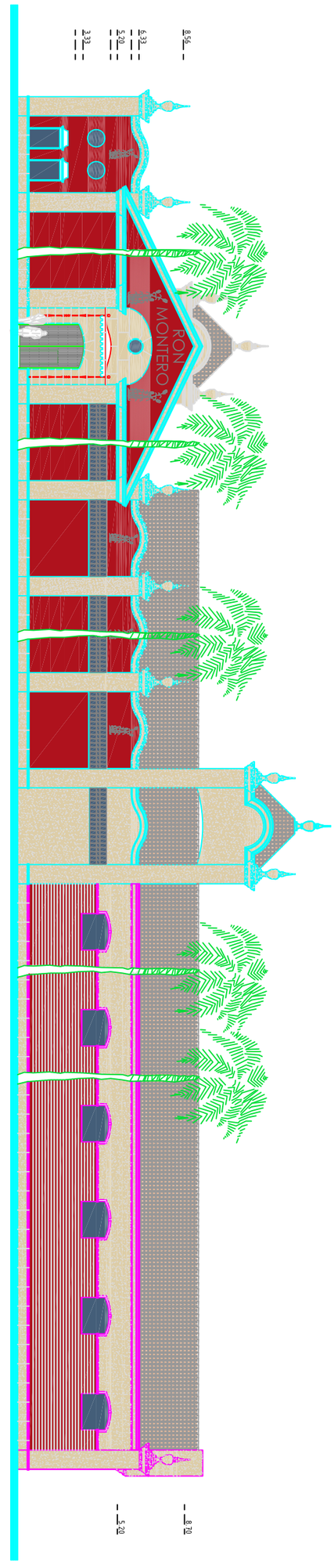
# ACCESO, APARCAMIENTOS Y TRÁNSITO VEHICULOS

06

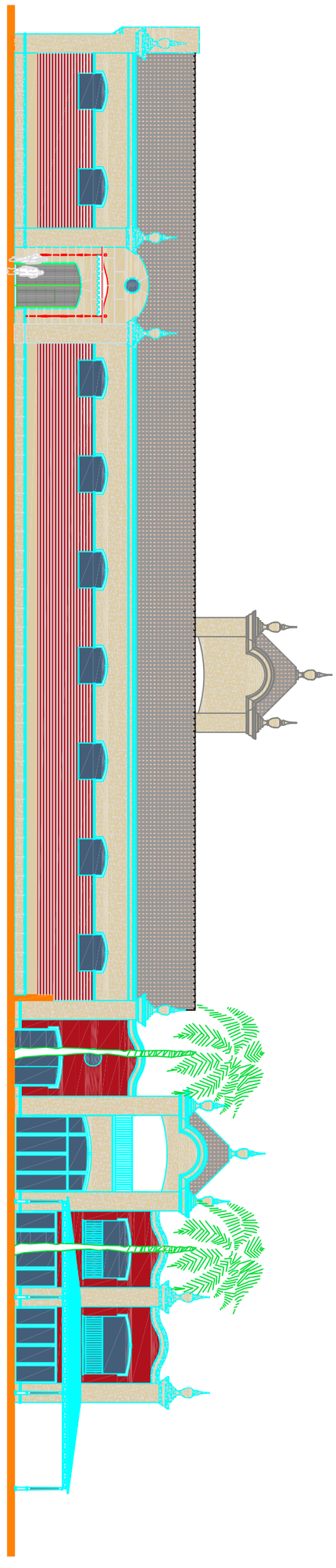
Promotor: RON MONTERO SL

Escala: 1:600

ALZADO NORTE . E 1:250




ALZADO SUR . E 1:250



RON MONTERO
Fundada en 1963

MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN

En SNU-PA.CT para "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR"

En BODEGA RON MONTERO. Carretera de la Celulosa, N-323. Motril (Granada)

Noviembre 2020

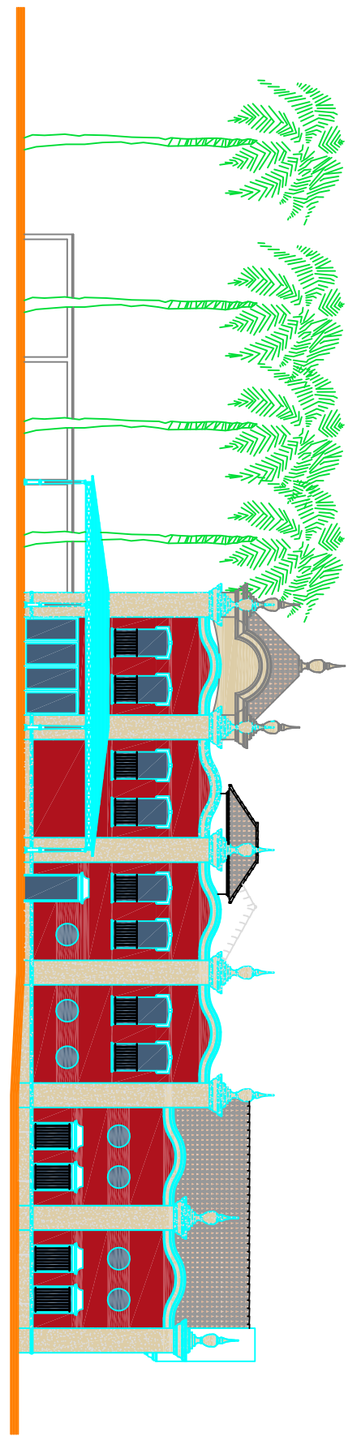
# ALZADO NORTE Y SUR

Promotor: RON MONTERO SL

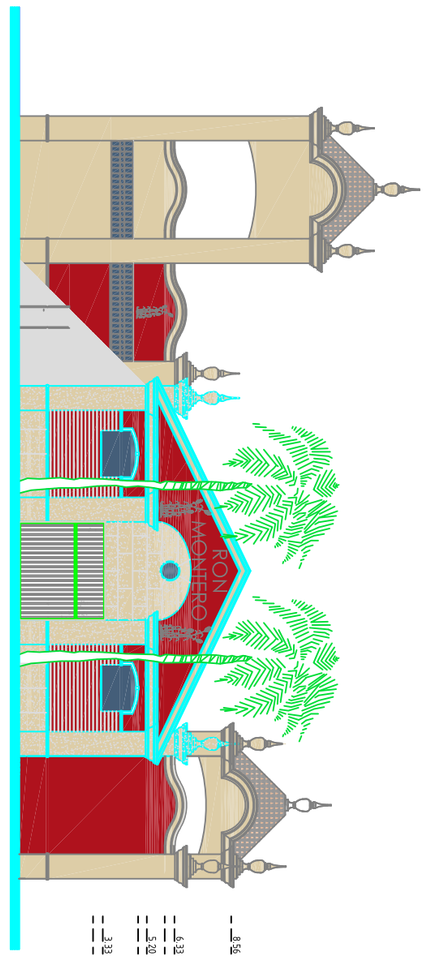
Escala: 1:250

07

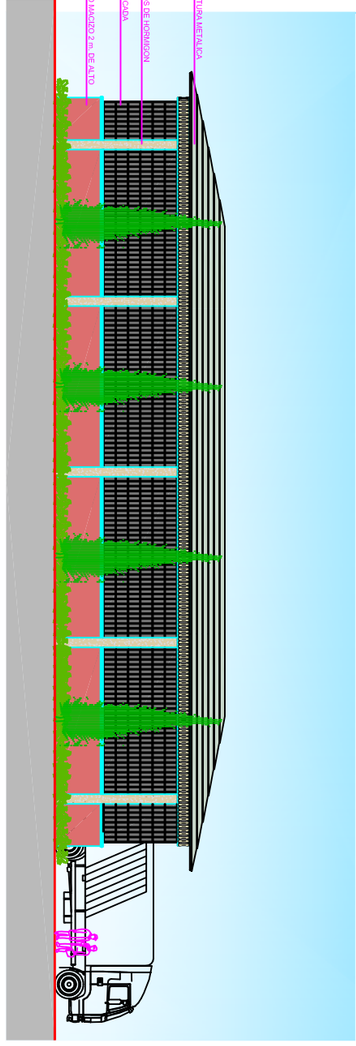
ALZADO ESTE . E 1:250

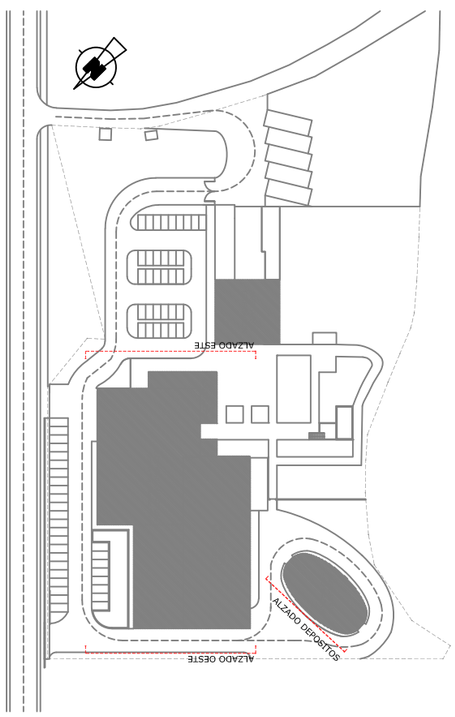


ALZADO OESTE . E 1:250




ALZADO DEPOSITOS . E 1:250




RON MONTERO
Fundada en 1963

MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN

En SNU-PA.CT para "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR"

En BODEGA RON MONTERO. Carretera de la Celulosa, N-323. Motril (Granada)

Noviembre 2020

# ALZADO ESTE Y OESTE. ALZADO DEPÓSITOS

Promotor: RON MONTERO SL

Escala: 1:250

08

MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN

EN SNU-PA.CT

PARA

CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR

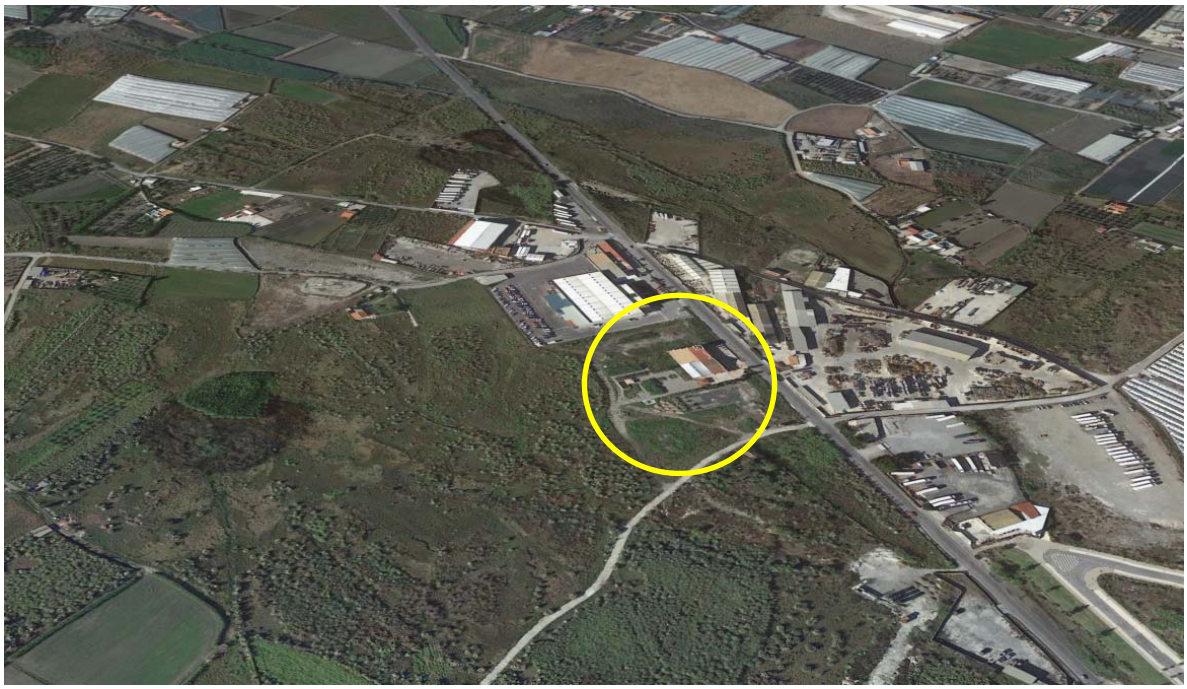
EN

BODEGA RON MONTERO

Carretera de la Celulosa, N-323. MOTRIL (GRANADA)

# ANEXO A

# DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES



Promotor: RON MONTERO, S.L.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

**18142A020003350000YL**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**Polígono 20 Parcela 335**

**VEREDA ENMEDIO. MOTRIL [GRANADA]**

USO PRINCIPAL: **Agrario [Plantas industriales regadío 03]**

AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--**

## PARCELA CATASTRAL

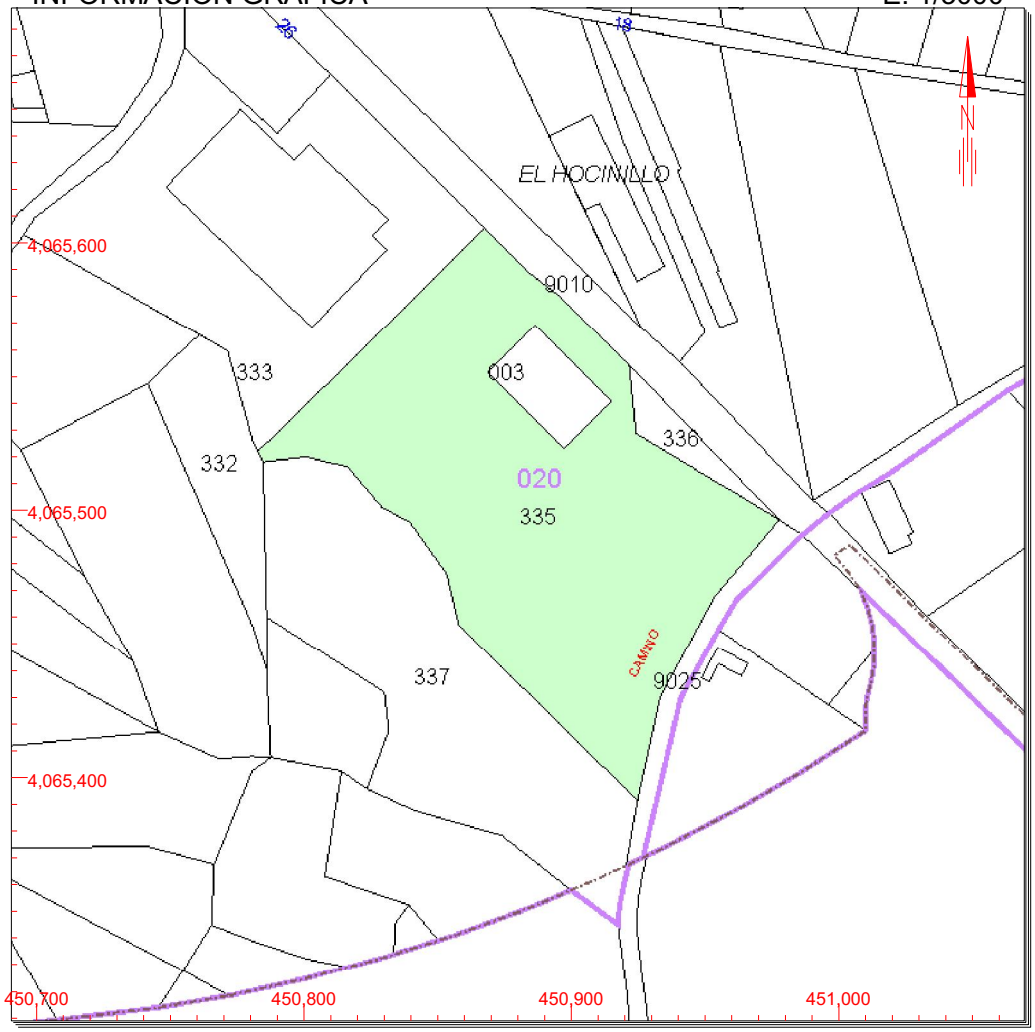
SITUACIÓN

**Polígono 20 Parcela 335**

**VEREDA ENMEDIO. MOTRIL [GRANADA]**

| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] | TIPO DE FINCA |
|---|---|---|
| 0 | 16.089 | -- |

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000




**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

Sábado , 4 de Febrero de 2017

451,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

**001600300VF56E0001QF**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**DS VER ENMEDIO P20 3351[B]**

**18613 MOTRIL [GRANADA]**

| USO PRINCIPAL | AÑO CONSTRUCCIÓN |
|---|---|
| **Industrial** | **1967** |

| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] |
|---|---|
| **100,000000** | **992** |

## PARCELA CATASTRAL

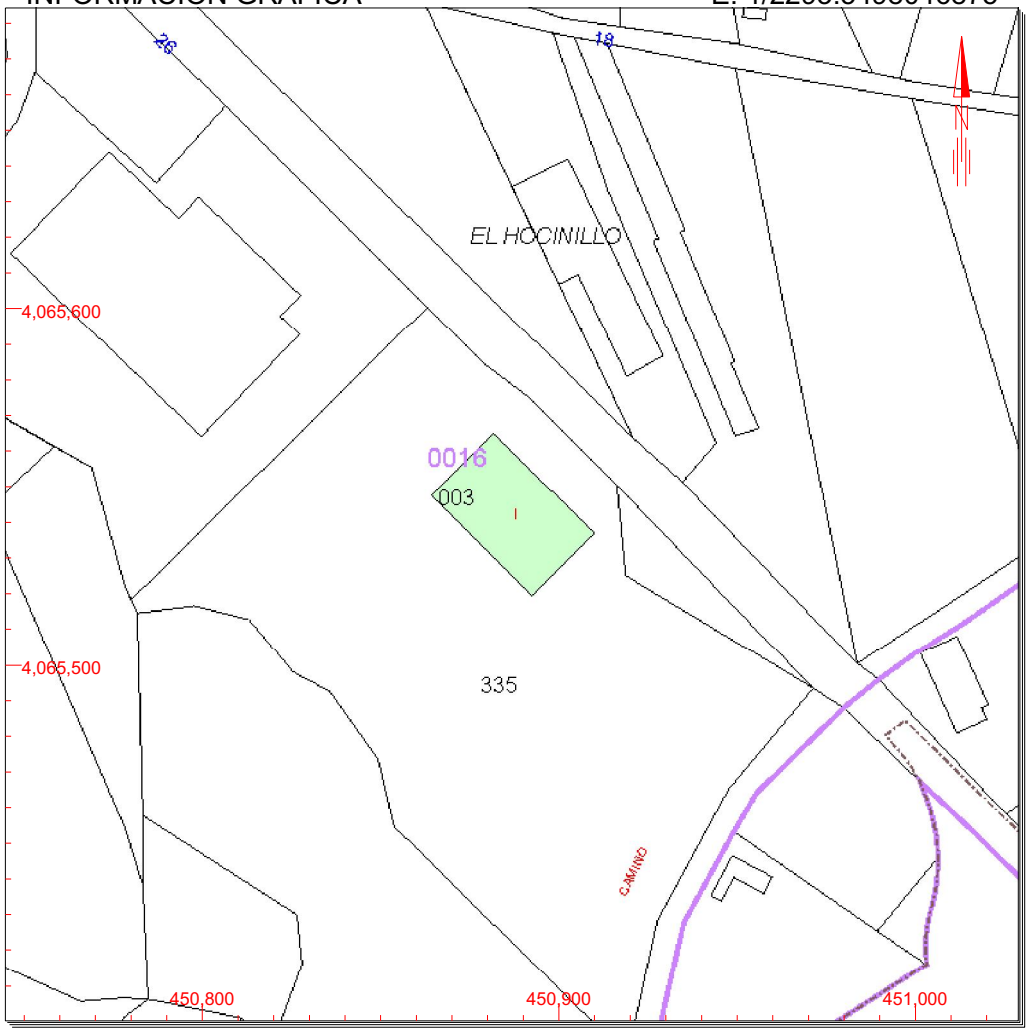
SITUACIÓN

**DS VER ENMEDIO P20 3351[B]**

**MOTRIL [GRANADA]**

| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] | TIPO DE FINCA |
|---|---|---|
| **992** | **992** | **Parcela construida sin división horizontal** |

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2293.5498046875




**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.**

451,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Sábado , 4 de Febrero de 2017

CONSULTA

Información Registral expedida por

**PABLO DE ANGULO RODRIGUEZ**

Registrador de la Propiedad de MOTRIL 1

Avenida Salobreña, 35 - Of.8 B - MOTRIL

tlfno: 0034 958 600101

correspondiente a la solicitud formulada por

**CONSTRUCCIONES CALAHONDA SA.**

con DNI/CIF: A18048900

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: Z06ZQ91N

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia:RON MONTERO



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9211700090696914**
**Huella: 6e54221a-bb37d432-7c67b9da-9e986e7c-40180c37-391e57d2-606ab426-00bc3612**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**CODIGO REGISTRAL UNICO DE FINCA (CRUF): 18024000459810**

**DATOS DE LA FINCA**

**FINCA DE MOTRIL 1 Nº: 26507**
**TIPO FINCA: Regadío**
**LOCALIZACIÓN: PAGO HOCINILLO,18600**
**SUPERFICIE:**
**TERRENO: una hectárea cincuenta y ocho áreas cuarenta y tres centiáreas cinco mil cien centímetros cuadrados**
**OBSERVACIONES:Antes finca 7043 del término municipal de Motril, perteneciente a su archivo común.**

**Datos última inscripción de dominio:**

**Tomo: 1931 Libro: 510 Folio: 215 Inscripción: 8 Fecha: 09/10/2015**

**DESCRIPCIÓN**

**RUSTICA: Suerte de tierra de riego, situada en el pago del Hocinillo de esta vega y término de Motril, de cabida de una hectárea, cincuenta y ocho áreas, cuarenta y tres centiáreas y cincuenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte, ferrocarril minero y tierras de doña Emilia Esteva Ravassa y otros; Este, camino del pago; Sur, dicho camino y tierras de don Enrique Almón Espinosa y Gracia García Calvo; y Oeste, la Azucarera Motrileña y otras de Dolores Rodríguez.**

**REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA, SIN QUE SE ENCUENTRE COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO.**

**TITULARIDAD**

**I.- TITULAR:**

**SOCIEDAD: RON MONTERO, S.L.**
**C.I.F. número: B18799866**

**II.- DERECHO**

**CARACTER: PARA SI**
**CLASE: PLENO DOMINIO**
**PARTICIPACION: una QUINTA parte indivisa**
**TITULO: COMPRAVENTA**

**AUTORIZANTE: DON RAFAEL EDUARDO DIAZ GARIJO, SALOBREÑA**
**NºPROTOCOLO: 834 DE FECHA: 16/09/14**
**INSCRIPCION: 7ª TOMO: 1.931 LIBRO: 510 FOLIO: 214 FECHA: 07/10/14**

**I.- TITULAR:**

**SOCIEDAD: RON MONTERO, S.L.**
**C.I.F. número: B18799866**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9211700090696914**
**Huella: 6e54221a-bb37d432-7c67b9da-9e986e7c-40180c37-391e57d2-606ab426-00bc3612**

**II.- DERECHO**

**CARACTER: PARA SI**
**CLASE: PLENO DOMINIO**
**PARTICIPACION: cuatro QUINTAS partes indivisas**
**TITULO: COMPRAVENTA**

**AUTORIZANTE: DON RAFAEL EDUARDO DIAZ GARIJO, SALOBREÑA**
**NºPROTOCOLO: 851 DE FECHA: 14/09/15**
**INSCRIPCION: 8ª TOMO: 1.931 LIBRO: 510 FOLIO: 215 FECHA: 09/10/15**

**CARGAS**

**- AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.**

**AFECTA por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en su caso proceda, no habiendo originado ingreso al resultar exento del impuesto, sin perjuicio de la revisión que establece la legislación vigente del impuesto.**

**NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 5 TOMO: 1.931 LIBRO: 510 FOLIO: 214 FECHA: 01/08/13**

**- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.**

**AFECTA por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, quedando liberada por la cantidad de CUATRO MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS, satisfechas por autoliquidación, por la compra de la adjunta inscripción. Motril,**

**NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 6 TOMO: 1.931 LIBRO: 510 FOLIO: 214 FECHA: 05/09/13**

**- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.**

**AFECTA por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS.**

**NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 7 TOMO: 1.931 LIBRO: 510 FOLIO: 214 FECHA: 07/10/14**

**- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.**

**AFECTA por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de TRECE MIL QUINIENTOS QUINCE EUROS.**

**NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 8 TOMO: 1.931 LIBRO: 510 FOLIO: 215 FECHA: 09/10/15**

**ASIENTOS DE PRESENTACION VIGENTES RELATIVOS A ESTA FINCA:**

**NO hay documentos pendientes de despacho**

**Se advierte que la precedente informacion esta referida a la situacion registral de la finca antes de la apertura del Diario de hoy, y por tanto no puede incluir los posibles asientos de presentación que se practiquen en el día de la fecha.**

**Motril a 30 de Enero de 2017.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9211700090696914**
**Huella: 6e54221a-bb37d432-7c67b9da-9e986e7c-40180c37-391e57d2-606ab426-00bc3612**

**--- ADVERTENCIAS ---**

**La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).**

**La utilización de la publicidad registral debe limitarse a la causa e interés alegado, que ha de ajustarse a sus finalidades institucionales: la investigación jurídica, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación,.), pero no la investigación o difusión de datos registrales con fines no patrimoniales (Instrucción DGRN 17/02/1998 y Resolución DGRN 28/04/2014).**

**Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción DGRN 17/02/98).**

**A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:**

**1.-Conforme a los dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dicho libros, cuyo responsable es el Registrador.**

**2.-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.**

## ADVERTENCIAS

---

**- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).**

**- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).**

**- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.**

**- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9211700090696914**
**Huella: 6e54221a-bb37d432-7c67b9da-9e986e7c-40180c37-391e57d2-606ab426-00bc3612**

Información Registral expedida por

**PABLO DE ANGULO RODRIGUEZ**

Registrador de la Propiedad de MOTRIL 1

Avenida Salobreña, 35 - Of.8 B - MOTRIL

tlfno: 0034 958 600101

correspondiente a la solicitud formulada por

**CONSTRUCCIONES CALAHONDA SA.**

con DNI/CIF: A18048900

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: T79TM93T

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia:RON MONTERO

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud

61A44F72087E17F132DD688080557F0E

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOTRIL Nº1**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**FINCA DE MOTRIL 1 Nº: 1500**

**Identificador Único de Finca Registral (IDUFIR): 18024000010769**

**DATOS DE LA FINCA**

**TIPO FINCA: Nave industrial**

**Datos última inscripción de dominio:**

**Tomo: 998 Libro: 20 Folio: 122 Inscripción: 3 Fecha: 17/02/2007**

**DESCRIPCIÓN FINCA:**
**URBANA: Nave de una planta, en esta Ciudad de MOTRIL, pago del HOCINILLO, CARRETERA DE LA CELULOSA, sín número, construida con estructura de hormigón. Ocupa una superficie de solar de dos mil sesenta y cinco metros y setenta y cinco decímetros cuadrados de los que mil metros cuadrados, corresponden a la superficie edificada y el resto de mil sesenta y cinco metros y setenta y cinco decímetros cuadrados a zona de servicio. Linda: frente, Carretera de la Celulosa, derecha entrando, izquierda y espalda, finca matriz de Don Francisco Montero Martín.**

**REFERENCIA CATASTRAL:**

**TITULARIDAD**

**I.- TITULAR:**

**SOCIEDAD: RON MONTERO, S.L.**
**C.I.F. número: B18799866**

**II.- DERECHO**

**CARACTER: PARA SI**
**CLASE: PLENO DOMINIO**
**PARTICIPACION: 100,000000%**
**TITULO: COMPRAVENTA**

**AUTORIZANTE: DON RAFAEL EDUARDO DIAZ GARIJO, SALOBREÑA**
**NºPROTOCOLO: 170 DE FECHA: 08/02/07**
**INSCRIPCION: 3ª TOMO: 998 LIBRO: 20 FOLIO: 122 FECHA: 17/02/07**

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud

61A44F72087E17F132DD688080557F0E

**CARGAS**

**- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.**

**AFECTA por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, quedando liberada por la cantidad de NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS, satisfechos por autoliquidación. Motril a 17 de Febrero de 2.007.**

**NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 3 TOMO: 998 LIBRO: 20 FOLIO: 122 FECHA: 17/02/07**

**ASIENTOS DE PRESENTACION VIGENTES RELATIVOS A ESTA FINCA:**

**NO hay documentos pendientes de despacho**

**Se advierte que la precedente informacion esta referida a la situacion registral de la finca antes de la apertura del Diario de hoy, y por tanto no puede incluir los posibles asientos de presentación que se practiquen en el día de la fecha.**

**Motril a 23 de Abril de 2015.**

**--- ADVERTENCIAS ---**

**La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).**

**La utilización de la publicidad registral debe limitarse a la causa e interés alegado, que ha de ajustarse a sus finalidades institucionales: la investigación jurídica, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación o difusión de datos registrales con fines no patrimoniales (Instrucción DGRN 17/02/1998 y Resolución DGRN 28/04/2014).**

**Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción DGRN 17/02/98).**

**A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:**

**1.-Conforme a los dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dicho libros, cuyo responsable es el Registrador.**

**2.-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.**

## ADVERTENCIAS

---

**- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).**

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud

61A44F72087E17F132DD688080557F0E

**- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).**

**- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.**

**- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.**

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud

61A44F72087E17F132DD688080557F0E

**ACUERDO DE INSCRIPCIÓN**

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del título que antecede, en unión de instancia privada suscrita por Doña María Elena Targa Sasso con fecha 20 de agosto de 2.019 ha practicado, con esta fecha:

- **La NOTA AL MARGEN de la Inscripción 8ª, de la Finca con Código Registral Único de Finca (CRUF) 18024000459810,** según anterior numeración registral 26.507, en el Tomo 1.931 General del Archivo, libro 510, del Ayuntamiento de MOTRIL, Folio 215, en virtud de la cual se ha hecho constar la **AFECCION de dicha finca al Proyecto de Actuación para la implantación del "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZUCAR"**.

- **La NOTA AL MARGEN de la Inscripción 3ª, de la Finca con Código Registral Único de Finca (CRUF) 18024000010769,** según anterior numeración registral 1.500, en el Tomo 998 General del Archivo, libro 20, del Ayuntamiento de MOTRIL, Folio 122, en virtud de la cual se ha hecho constar la **AFECCION de dicha finca al Proyecto de Actuación para la implantación del "CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZUCAR"**.

A) Asientos Cancelados. Se han cancelado por caducidad tres notas de afección fiscal.

B) Efectos de las inscripciones o anotaciones. Las inscripciones y/o anotaciones producirán los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria, relativos a la salvaguarda de los asientos por los Tribunales y los principios de la fe pública, en sus aspectos positivo y negativo, y legitimación, con sus consecuencias procesales.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- 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

EL REGISTRADOR

- Base: Valor declarado.
- Nos. Arancel: 1.1, 3.2.49, 3.3.
- Honorarios sujetos a I.V.A.: 180,5 €.
- Total factura (incluido I.V.A. y deducida la retención, en su caso): 191,33 €.
- Nº Minuta:_____.

---

**Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PABLO ANGULO RODRÍGUEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MOTRIL 1 a día cuatro de Septiembre del año dos mil diecinueve.**

**Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.**

**(*) C.S.V.: 21802408C9E0F003**

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

MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN

EN SNU-PA.CT

PARA

CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA CAÑA DE AZÚCAR

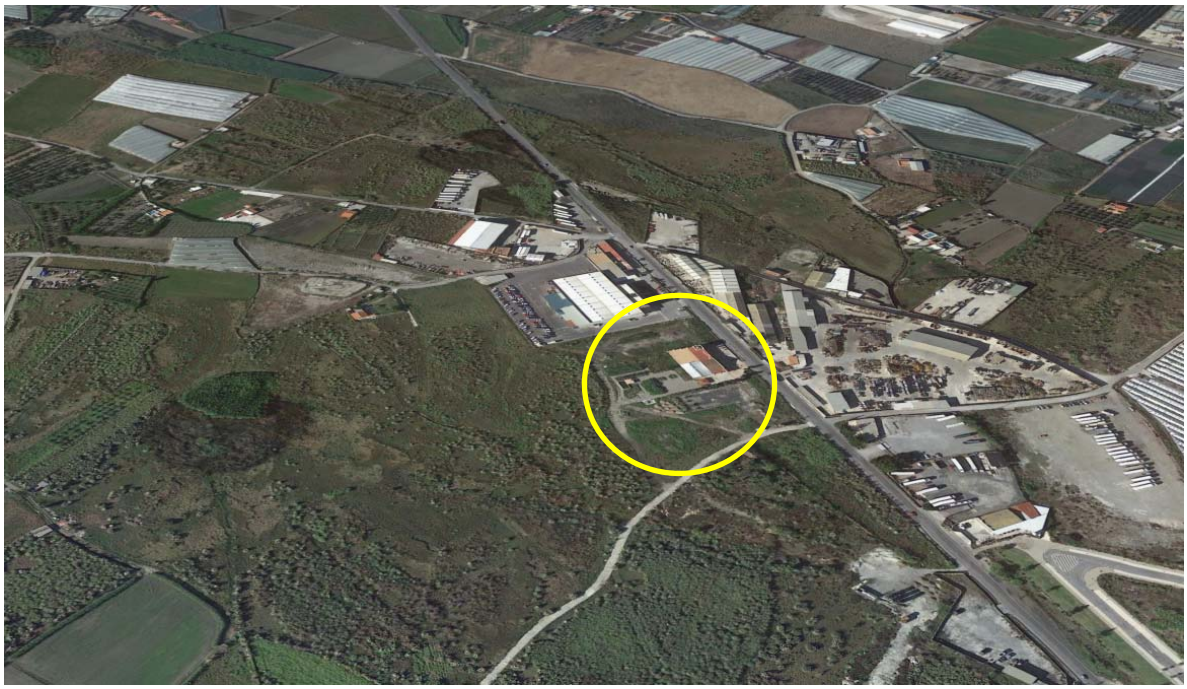
EN

BODEGA RON MONTERO

Carretera de la Celulosa, N-323. MOTRIL (GRANADA)

# ANEXO B

# ESTUDIO PAISAJÍSTICO



Promotor: RON MONTERO, S.L.

INDICE

1. ANTECEDENTES.
   1.1. Emplazamiento de la actuación.
   1.2. Datos catastrales.
   1.3. PGOU vigente
   1.4. Plan especial de protección de la carretera nacional N-323.
   1.5. Plan de ordenación de la Costa Tropical de Ganada.

2. INTRODUCCIÓN.
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE PAISAJE.
4. APROXIMACION A LOS VALORES PAISAJÍSTICOS DEL ENTORNO.
5. ÁMBITO DE ESTUDIO.
6. IDENTIFICACIÓN UNIDADES DE PAISAJE.
7. DESCRIPCION DEL PROYECTO.
8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
9. ANALISIS IMPACTOS DE LA ACTUACIÓN.
   9.1. Impactos visuales.
   9.2. Impactos sobre la función del Paisaje.
   9.3. Impactos sobre el patrimonio natural.
   9.4. Impactos sobre el patrimonio histórico.
   9.5. Impactos sensoriales.

10. CONCLUSIONES.

# 1. ANTECEDENTES.

## 1.1. Emplazamiento de la actuación.

La actuación se encuentra emplazada en la carretera nacional N-323, en el tramo comprendido entre la Nacional N-340 y el Puerto de Motril, siendo este tramo de carretera conocido como Carretera de la Celulosa, por emplazarse aquí una importante fábrica papelera conocida ese nombre.

## 1.2. Datos catastrales.

La actuación, consistente en la ampliación de la Bodega de Ron existente y la creación de un área recreativa en torno al cultivo de la caña de azúcar, se realiza sobre terrenos configurados por dos fincas Catastrales:

Parcela 1:
Referencia Catastral: 18142A020003350000YL
Parcela 335 Polígono 20 de rústica. Superficie: 16.089m$^2$

Parcela 2:
Referencia Catastral: 001600300VF56E0001QF
Parcela 3351(B) Polígono 20 de rústica. Superficie: 992 m$^2$.
Parcela sobre la que se ubica la construcción de la bodega existente.

Recientemente se ha realizado un levantamiento topográfico que arroja una superficie, para el conjunto de las dos fincas, de 17.004,82 m$^2$.

## 1.3. PGOU vigente.

*PGOU vigente*

*Según PGOU vigente de Motril dicha parcela se incluye en suelo clasificado como No Urbanizable de Protección Agrícola de Cultivo Tradicional (SNU-PA.CT). La norma 171.1 del PGOU vigente, justifica la definición de esta categoría por la riqueza productiva y por el valor histórico paisajístico de estos suelos pertenecientes a la Vega del Guadalfeo.*

*La regulación de estos suelos se establece en la Norma 204, con el siguiente contenido:*

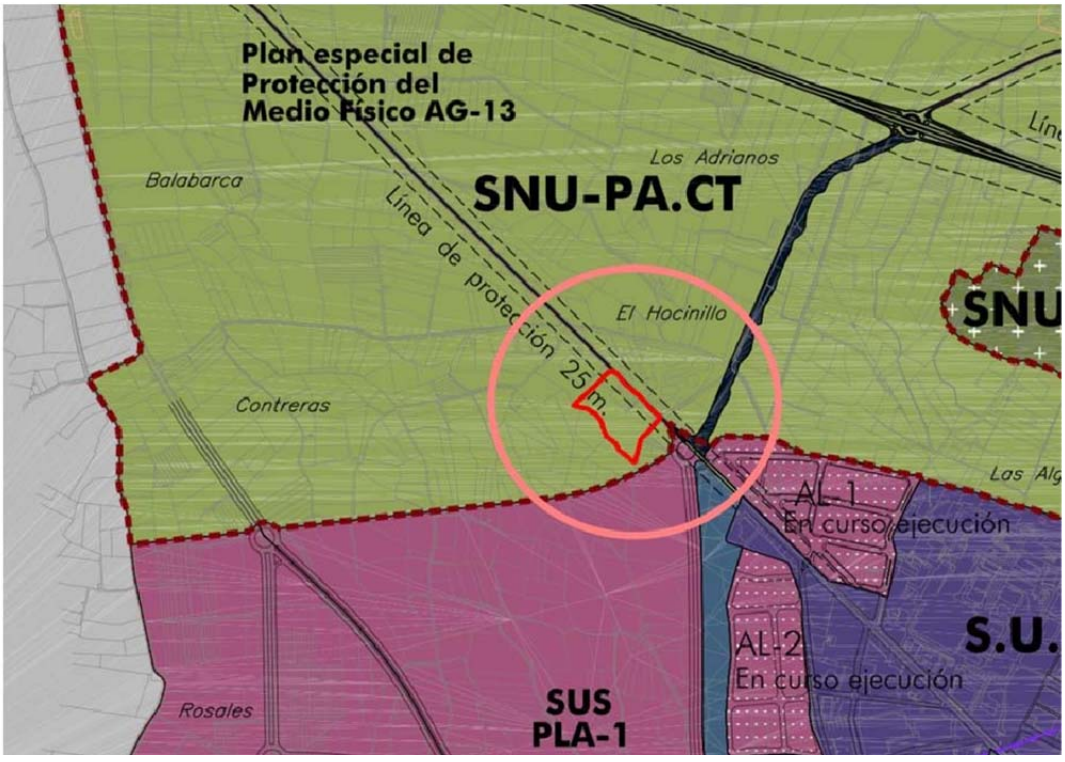
*Norma 204*
*Suelos de Protección Agrícola. SNU-PA*

*1.- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Cultivo Tradicional.(SNU-PA.CT)*

*Se destinan a cultivos agrícolas de regadío al aire libre, prohibiéndose la implantación de invernaderos y cualquier tipo de instalación o construcción a excepción de casetas para instalaciones con las determinaciones de las presentes normas.*

*Los usos, instalaciones y construcciones existentes en el entorno de la Carretera de la Celulosa incluidos dentro del ámbito del* **Plan Especial de Protección de la Carretera Nacional 323** *se regirán por las determinaciones que se establecen en dicho Plan Especial.*

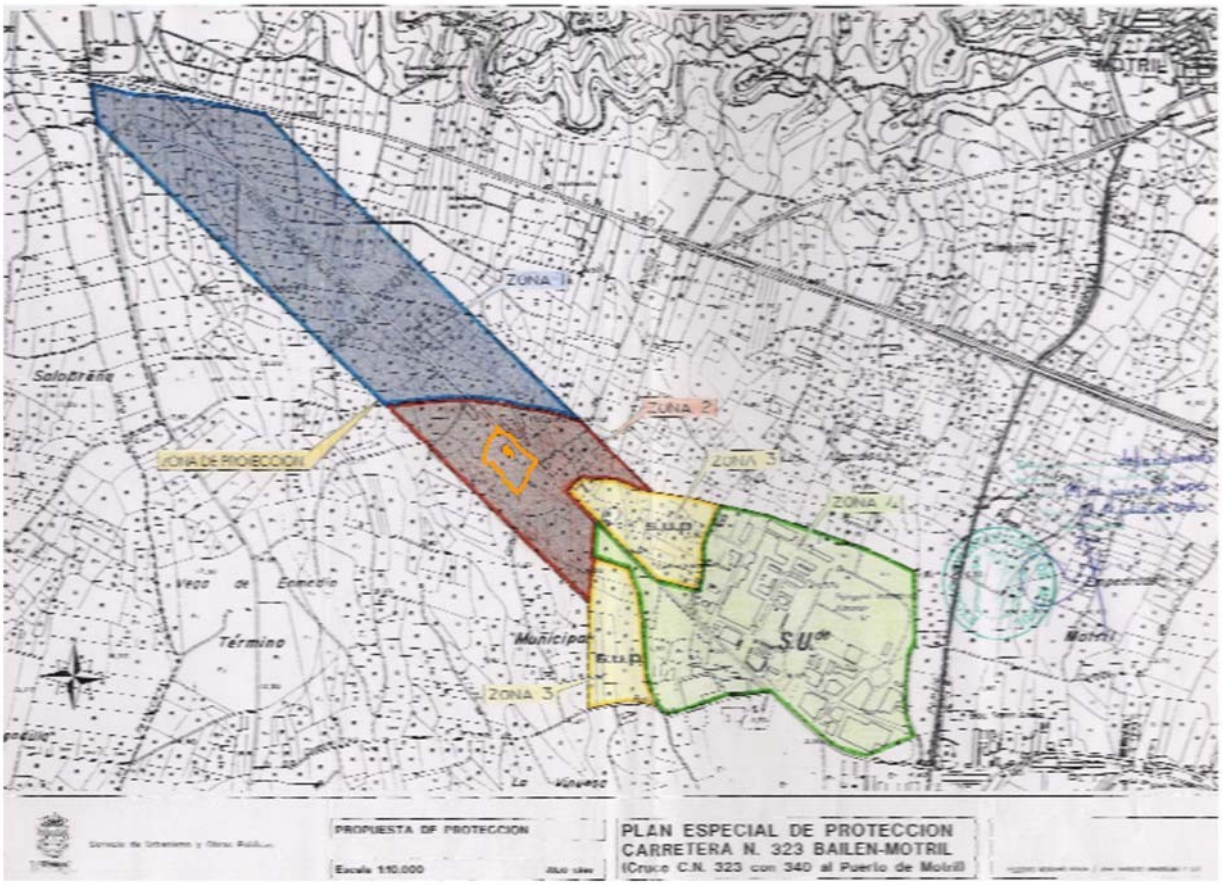
*Como actuaciones consideradas admisibles por interés público, se consideran las actuaciones de implantación de* **áreas recreativas** *y usos de infraestructura*



## 1.4. Plan Especial de Protección de la Carretera Nacional N-323.

En el PGOU vigente se contempla la vigencia del Plan Especial de Protección de la Carretera Nacional N-323, aprobado definitivamente en fecha 17 de junio de 2000, en todo aquello que no contravenga las determinaciones concretas de la normativa del PGOU; así, y en el caso que nos ocupa, en los suelos clasificados por el PGOU como SNU-PA.CT la norma 204 del PGOU establece que los usos, instalaciones y construcciones existentes en suelos así clasificados y afectados por la zona de Protección del Plan Especial de la Carretera Nacional N-323, se regirán por las determinaciones de dicho plan especial.

Según el Plan Especial de Protección de la Carretera Nacional N-323, los terrenos en los que se emplaza la presente actuación se encuentran en la definida como Zona 2.




Plano del Plan Especial Protección Carretera Nacional N-323.

Según el Art. 6 de dicho Plan especial de la Carretera Nacional N-323, las construcciones existentes en Zona 2 se podrán ampliar con el mismo uso que el existente en el momento de la redacción del Plan, con las siguientes condiciones:

a) La ocupación será, como máximo, del 60% de la parcela.
b) La altura de las construcciones será la mínima indispensable para la actividad concreta a la que se destine, no debiendo superar en la cumbrera de la nave la altura de 14,00 mts.
c) Si fuese necesario disponer de más altura en algún elemento puntual, ésta deberá estar suficientemente justificada en el documento de solicitud.
d) La superficie de ampliación deberá justificarse con datos económicos y de producción, presentando un estudio justificativo.

MOTRIL

Art. 6. Las construcciones existentes se podrán ampliar con el mismo uso que el actual en la superficie necesaria, para dar rentabilidad económica a la industria, almacén o actividad comercial, con las siguientes condiciones:

a) La ocupación será, como máximo, del 60% de la parcela.

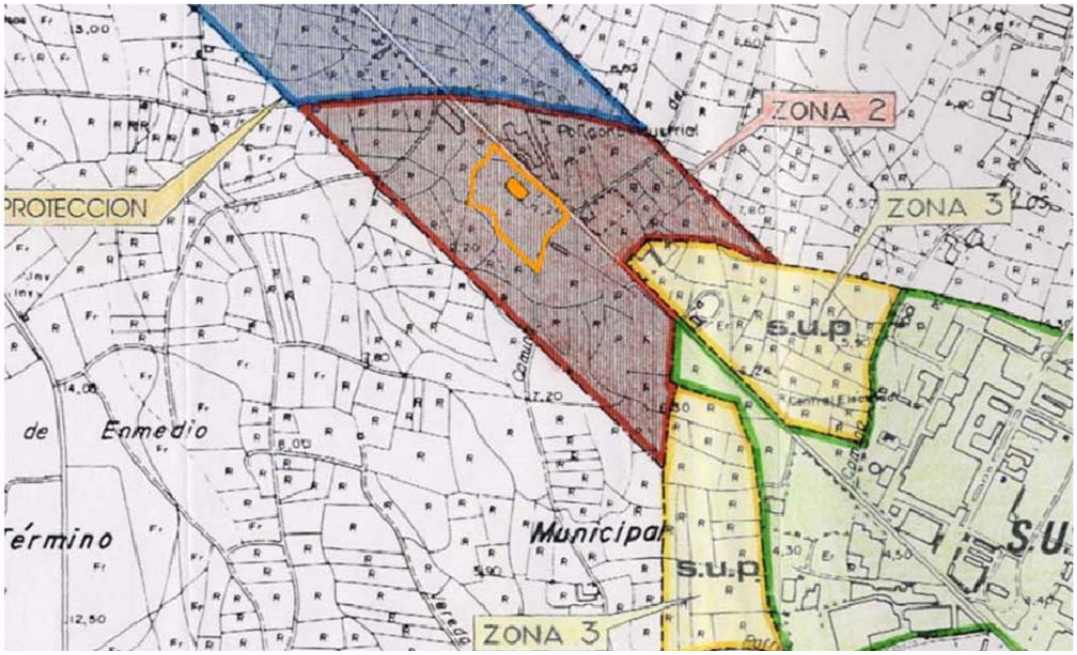
b) Las alturas de las construcciones serán la mínima indispensable para la actividad concreta a la que se destine, no debiendo superar en la cumbrera de la nave la altura de 14,00 mts.

c) Si fuese necesario disponer de más altura en algún elemento puntual, ésta deberá estar suficientemente justificada en el documento de solicitud.

d) La superficie de ampliación deberá justificarse con datos económicos y de producción, presentando un estudio justificativo.

Afecta a la zona 2.

Art. 7. Los accesos a los polígonos industriales AL-1 y




4.2 Estado de las márgenes

En los primeros 1.400 mts. las construcciones existentes son aperos o pequeños edificios de segunda residencia; a continuación, en los siguientes 350 ml., existe un grupo de construcciones con destino a actividades comerciales e industriales que comenzaron su construcción en los años 60 y son las siguientes:

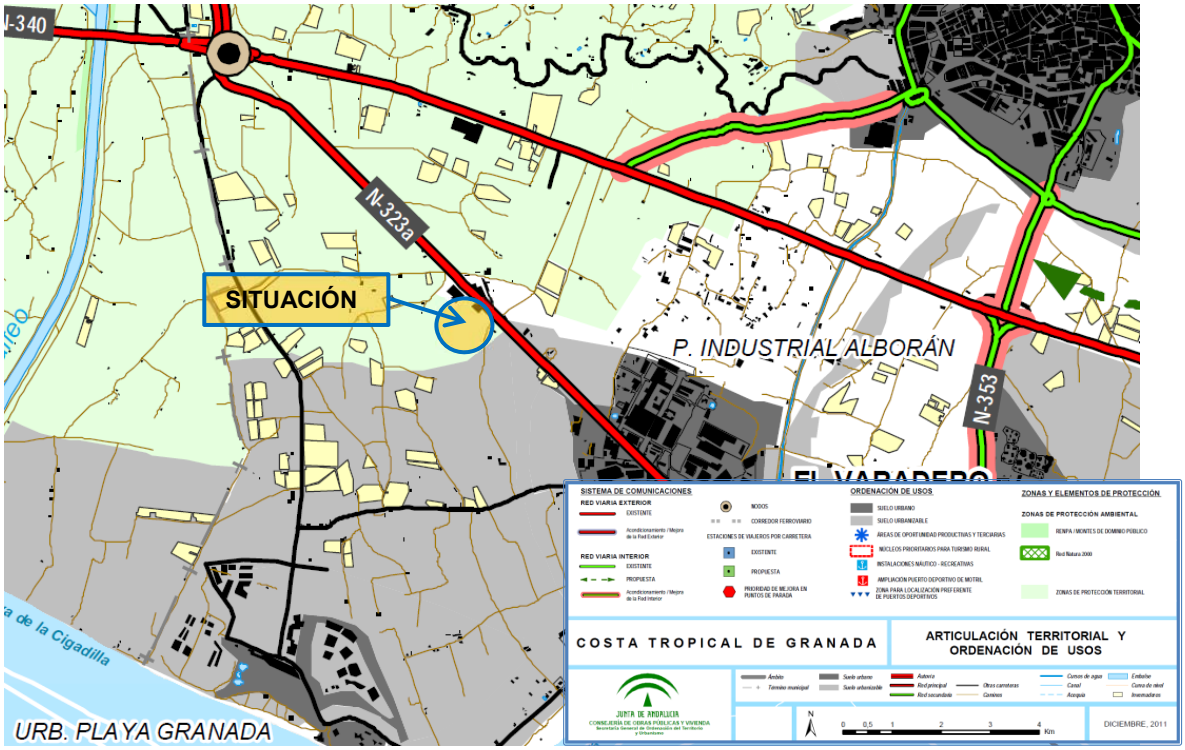
1) Pista de autoescuela
2) Cortijo-vivienda
3) A. Almacén sin uso
   B. Almacén sin uso
   C. Almacén de productos de pintura
   D. Taller de carpintería metálica
   E. Fábrica de pinturas
4) Carpintería (muebles de cocina)
5) Agroindustrial y zona aparcamientos
6) Granitos-mármoles y piedra artificial (Pref.Chica)
7) Fábrica de terrazos Pérez Herrera
8) Cortijo-vivienda
9) Suministros industriales (Abrasivos Motril)
10) Suministros y recuperaciones industriales (Chatarras Salas)
11) Destilería de alcoholes (Ron Montero)
12) Oficina y aparcamiento de camiones (COMOTRANS)
13) Cortijo-vivienda y nave sin uso
14) Venta de productos congelados (Los Competeños)
15) Planta de fabricación de hormigón
16) Matadero y zona de aparcamientos

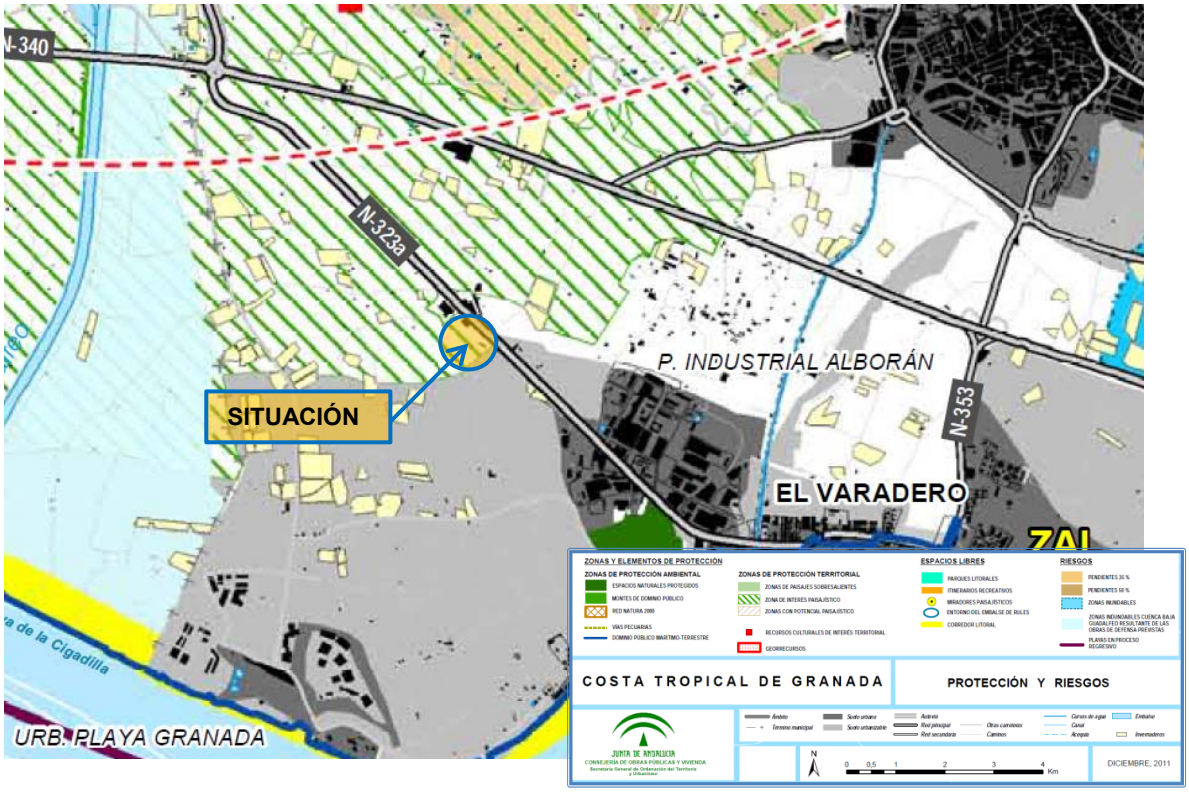
(Ver plano adjunto)

Por tanto, teniendo en cuenta que Ron Montero es una instalación existente en Zona 2 del Plan Especial, podría ampliarse de forma justificada cumpliendo las determinaciones establecidas en dicho Plan.

## 1.5. Plan de Ordenación del Territorio.

Según delimitación de Protecciones del Plan de Ordenación de la Costa Tropical de Granada, aprobado por DECRETO 369/2011, de 20 de diciembre, el suelo donde se emplaza la Actuación está incluido en Zona de Interés Paisajístico, regulada por el artículo 56 de la normativa de dicho Plan.



Según se establece en su Artículo 56, referido a las Zonas de Interés Paisajístico:

*Artículo 56. Zonas de Interés Paisajístico. (N y D)*

1. *Se integran en estas zonas los terrenos identificados como tales en la Memoria de Ordenación y en el Plano de Protección y Riesgos.* **(N)**
2. *Las Administraciones competentes favorecerán la permanencia de la agricultura tradicional o, en su caso, la forestación del espacio con especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas.* **(D)**
3. *Las actuaciones a desarrollar en estos espacios pondrán especial atención en la protección de los enclaves naturales existentes y de la protección o restauración en su caso, de la vegetación de ribera.* **(D)**
4. *En estos espacios se prohíben expresamente:* **(D)**
   a) *La construcción de viviendas o cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, excepto las necesarias para la explotación agrícola, las vinculadas a adecuaciones recreativas y los Miradores y demás instalaciones de interés público compatibles con las características naturales y rurales del territorio que justifiquen su compatibilidad con los valores naturales y paisajísticos.*
   b) *Las nuevas instalaciones industriales excepto las relacionadas con la gestión de residuos, con la explotación de recursos minerales y las instalaciones de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.*
   c) *Los cultivos en invernadero.*
   d) *Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para actuaciones permitidas o de mejora ambiental del lugar, para el mantenimiento de la explotación agrícola tradicional o, en su caso, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, y los que exijan las instalaciones o usos autorizables.*
5. *Las autorizaciones para cambios de uso y para la instalación de construcciones o edificaciones de interés público deberán acompañarse de un estudio en el que se valore la incidencia paisajística de la actuación.* **(D)**
6. *Se potenciará la conexión de estos espacios con la Red de espacios libres y los Itinerarios recreativos previstos en este Plan.* **(D)**
7. *Las infraestructuras e instalaciones adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje.* **(D)**
8. *Las nuevas concesiones de actividades extractivas o la ampliación de las existentes incluirán en su procedimiento de evaluación ambiental un estudio con medidas de restauración e integración paisajísticas.* **(D)**

Por lo tanto, según establece el Plan de Ordenación de la Costa Tropical de Granada, el presente documento debe estar acompañado de un Estudio Paisajístico, que se recoge en el Anexo B de este documento.

## 2. INTRODUCCIÓN.

El Estudio de Paisaje es un instrumento de dinamización y de mejora de la calidad del territorio y una herramienta muy útil para orientar los futuros desarrollos urbanísticos y territoriales, preservando la identidad de cada lugar y contribuyendo a la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio.

Los Estudios de Paisaje, además, establecen criterios para zonificar el suelo no urbanizable y para la catalogación y conservación de los elementos estructurales del territorio que definen en mayor medida el carácter de un paisaje, otorgándole una identidad singular y diferenciada.

Se ha de considerar también al Estudio de Paisaje como el elemento articulador de los procesos de participación pública, imprescindibles para el establecimiento de objetivos de protección del paisaje, y para que los distintos colectivos ciudadanos identifiquen aquellos hitos y recursos paisajísticos que dotan de identidad a sus municipios, permitiéndoles la mejora de su cohesión social y de su arraigo en el territorio.

El paisaje es, en buena medida, una construcción social y cultural, siempre anclado, eso sí, en un substrato material físico.

El paisaje es a la vez, una realidad física y la representación que culturalmente nos hacemos de ella; la fisionomía externa y visible de una determinada porción de la superficie terrestre y la percepción individual y social que genera. Un tangible geográfico y su interpretación intangible. Es al mismo tiempo, significante y significado, el continente y el contenido, la realidad y la ficción. (NOGUÉ, J. 2008).

## 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE PAISAJE

El objeto del presente Estudio de Paisaje es valorar la incidencia paisajista que la actuación contemplada en la Modificación del Proyecto de Actuación del que trae causa, que persigue la ampliación de las Bodegas Ron Montero y la creación de un área recreativa vinculada a la bodega y apoyada en la caña de azúcar, por medio del procedimiento de Interés Público, pudiera generar en la unidad paisajista en la que se inserta, que cuenta con Protección Territorial por Interés Paisajístico según ha quedado expuesto con anterioridad.

Una vez determinada la incidencia el Estudio propondrá también las medidas correctoras para minimizar los impactos al paisaje que se consideren negativos.

## 4. APROXIMACION A LOS VALORES PAISAJÍSTICOS DEL ENTORNO.

Conviene llevar a cabo, con carácter previo a la delimitación del ámbito del estudio de paisaje, una aproximación a los valores paisajísticos reconocibles en el entorno.

En primer lugar cabe reseñar que la inclusión de la parcela dentro del ámbito delimitado como Zona de Interés Paisajístico en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical, obedece más a una cuestión coyuntural que real, pudiendo decirse que es discutible si realmente los terrenos en los que se pretende la implantación están afectados o no por dicha delimitación.

Estas consideraciones se apoyan en los siguientes argumentos:

1. La zona de actuación está incluida (casi en su totalidad) en el ámbito delimitado por el Plan Especial de Protección de la Carretera Nacional 323, en el que se reconoce la implantación de actividades industriales desde los años 60, como es el caso de las propias bodegas Ron Montero.
2. Los terrenos colindan con la carretera N323, siendo está el límite aparente de la zona de interés paisajístico, pero considerando la escala del plano sobre el que se establece la delimitación y la transformación de los terrenos de la actuación como ya industriales, puede considerarse que gran parte de los mismos quedarían excluidos de la zona de interés paisajístico.
3. Tanto los terrenos en los que se localiza la actuación, así como los que colindan con estos, están transformados y adaptados al uso industrial predominante a lo largo de toda la Carretera de la Celulosa.

No obstante los anterior, dada la clasificación de los terrenos en PGOU vigente como Suelo No Urbanizable de Cultivo Tradicional, SNU- PA.CT, justificándose la definición de esta categoría por la riqueza productiva y por el valor histórico y paisajístico de estos suelos pertenecientes a la Vega del Guadalfeo, efectuaremos análisis de la posible afección que pudiera producir la implantación de la actividad pretendida por Bodegas Ron Montero en el Paisaje de Vega en el que supuestamente se encuadra.

Podemos por tanto centrar el análisis en la incidencia que la actuación tendrá sobre el paisaje de la Vega del Guadalfeo.

Serán además elementos determinantes del análisis: la Carretera Nacional N-323, conocida como carretera de la Celulosa y las actividades implantadas en sus márgenes; la proximidad de los suelos urbanizables para desarrollos turísticos de Playa Granada; Invernaderos y otras actividades intensivas implantadas en el entorno.

Los valores de paisaje principales del entorno inmediato a la actuación están definidos por la Vega.

## 5. AMBITO DE ESTUDIO.

A partir del análisis previo anterior, se define como ámbito para el presente estudio el que se indica a continuación:

El ámbito de estudio queda delimitado por al área incluida entre la Carretera de acceso a Playa Granada al Oeste, el límite de los Suelos Urbanizable Turísticos SUS PLA1-2 al Sur, Carretera de la Celulosa (CN323) por el Este y camino agrícola de la vega (camino del Hocinillo) al Norte.

El área se asienta en la llanura de inundación del río Guadalfeo: la **Vega del Guadalfeo**, considerada como un Paisaje Agrario Singular, conformado por aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

La zona de estudio se encuentra fuertemente presionada por los usos que se implantan en su entorno inmediato. Como ya se ha expuesto, la carretera de la Celulosa es un eje en el que se implantan actividades industriales en ambos márgenes, localizándose justo frente a la fachada de las Bodegas Ron Montero un antiguo taller de mármol (actualmente ocupado por una comercializadora de mangos) y una enorme chatarrería. Justo al Norte se emplaza una Central Hortofrutícola (Hortícola Guadalfeo) y en las traseras se localizan aparcamientos de camiones, talleres, etc.

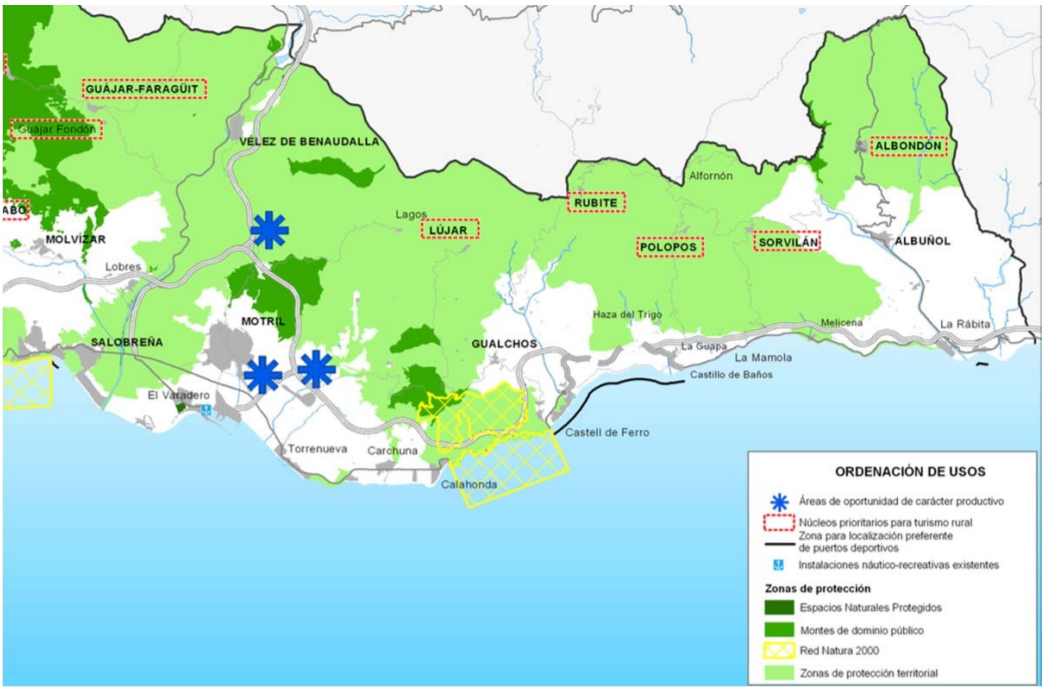
Hacia el sur nos encontramos con los polígonos industriales de las Algaidas (1 y 2, que se sitúan a ambos lados de la carretera), y una gran bolsa de terrenos reservados para acoger la ampliación de los suelos turísticos de Playa Granada, en los que en la actualidad se emplazan algunas instalaciones agrícolas intensivas (invernaderos) junto con terrenos baldíos y otros destinados a labores agrícolas al aire libre.

Imágenes de las instalaciones actuales y el ámbito físico en el que se insertan

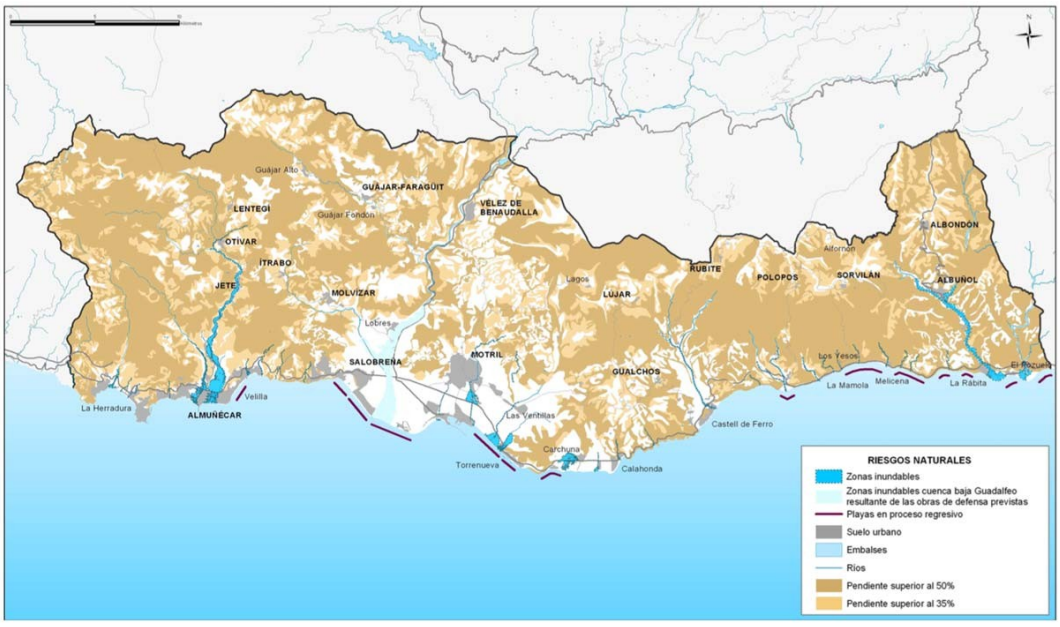
La topografía del ámbito de estudio es prácticamente plana en correspondencia a su formación como llanura de aluvión.

Como pude observarse en la siguiente imagen, el ámbito de estudio está incluido dentro de Zona de protección territorial en el Plan de Ordenación de la Costa Tropical de Granada.

Como se ha expuesto antes, se incluye dentro de las zonas delimitadas como de Interés Paisajístico, aunque como ha quedado justificado nos encontramos justo en el límite con las zonas degradadas de uso industrial.




Según el mismo Plan del Litoral de la Costa Tropical de Granada, la zona de estudio no se encuentra afectada por la delimitación de riesgos naturales.



## 6. IDENTIFICACIÓN UNIDADES DE PAISAJE.

De la descripción anterior, se deduce que la zona de estudio puede dividirse en dos partes bien diferenciadas.

- de una parte, la Vega del Guadalfeo que, aunque muy antropizada, se reconoce en su lado Norte y Oeste y parcialmente al Sur, y
- de otra, los Suelos Industriales, una zona ya transformada a los usos industriales en el extremo Este y Sur.

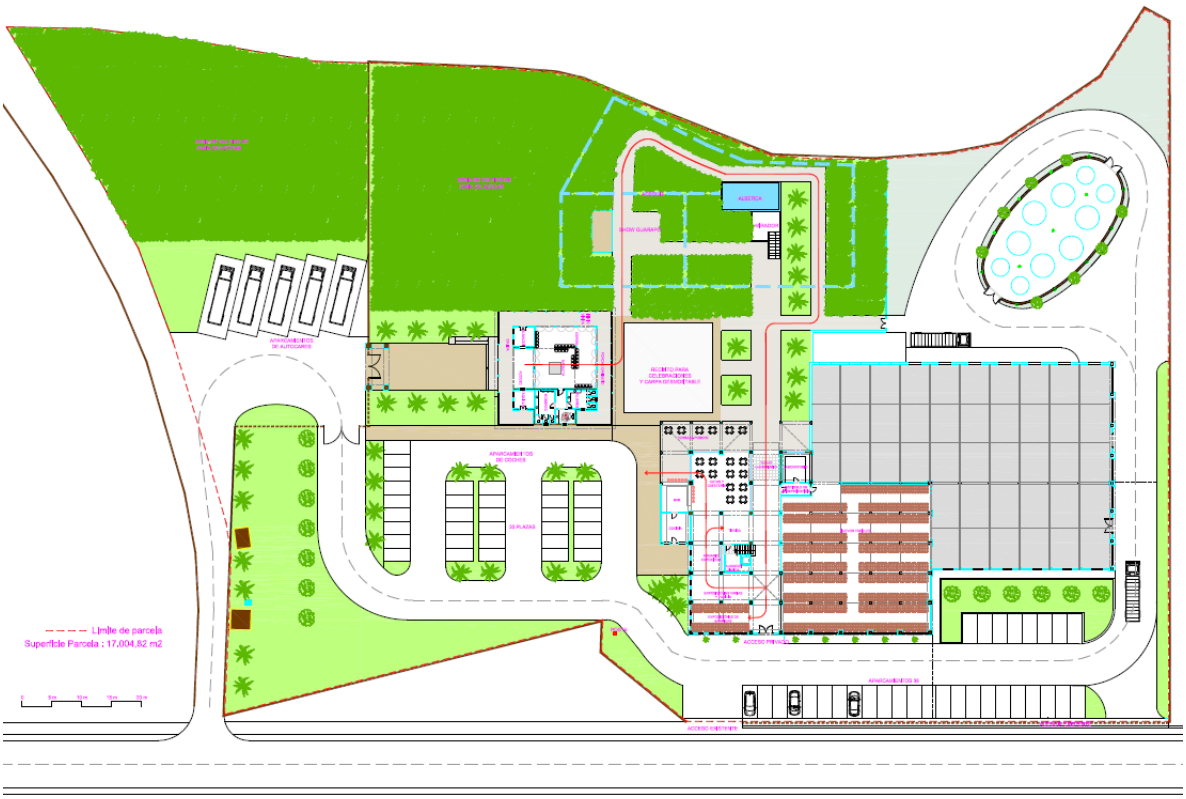
La Vega, históricamente cultivada con caña de azúcar, hoy presenta cultivos tradicionales en su mayor parte, y cultivos de primor, flores, frutales, y algunos invernaderos en la zona Norte y Oeste del ámbito de estudio.

La zona Industrial se apoya en la carretera de la Celulosa, siendo ésta la que va vertebrando los diferentes polígonos industriales que se suceden desde el entronque con la Carretera Nacional N-340 y el núcleo urbano de El Varadero.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El presente documento tiene por objeto la Modificación (para su ampliación) del anterior Proyecto de Actuación de abril de 2.017 (con informe favorable de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 6/11/2017, y Licencia Municipal de obras de fecha 1/10/2019), para aumentar la producción y convertirlas en un Centro de Interpretación de la Caña de Azúcar.

Para ello, de forma general, se considera una ampliación de la superficie edificada actual con objeto de cubrir las necesidades del aumento de la producción de ron, y una reordenación de la urbanización interior de la parcela, mediante la definición de un espacio propicio para el recorrido de los visitantes, el aumento de la dotación de aparcamientos y una zona dedicada a la plantación de caña de azúcar.

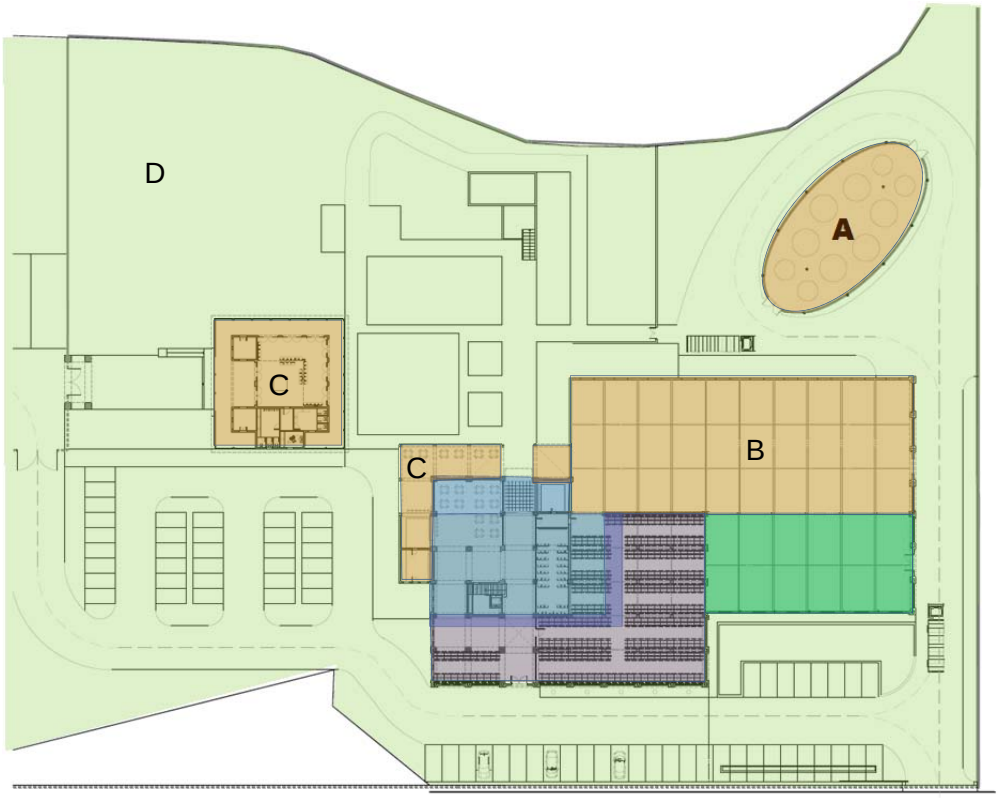


De forma más detallada, la modificación del Proyecto de Actuación consiste en:

A. Traslado de los depósitos de almacenamiento de aguardientes a una construcción exterior, específica para este uso. Se propone una construcción de planta ovalada, con una cubierta singular y cerramientos verticales ligeros y permeables al aire.
El traslado de los depósitos permitirá ampliar la superficie dedicada a bodega propiamente dicha, ocupando la zona antes ocupada por los depósitos de almacenamiento de aguardiente.

B. Construcción de una nueva nave que permita reordenar la zona de elaboración y almacenaje.
Con esta reordenación, la nave que actualmente se construye se destinaría exclusivamente a almacén de envases vacíos, tapones, etiquetas y embalajes, albergando la segunda nave la zona de embotellado (el actual tren de embotellado, más un segundo de mayor capacidad) y el almacén de producto terminado, listo para la carga y transporte a distribuidores.

C. Construcción de una edificación específica para la recepción del público visitante, desde donde se pueda realizar de forma más adecuada la labor de divulgación del cultivo de la caña de azúcar y la elaboración del ron. Así como una ligera ampliación de la zona de público anexa a la zona de tienda-cafetería.




D. Como consecuencia de lo anterior, se requiere igualmente la modificación de los espacios dedicados a aparcamiento, jardines y zona de cultivo de caña de azúcar.

Como resultado, se obtiene el siguiente cuadro de superficies:

| EDIFICACIÓN | Superficie ($m^2$) |
|---|---|
| Edificación Actual<br>(Aprobada por Proy. Actuación 2017) | 1.565,17 |
| Ampliación edificación | 1.934,34 |
| TOTAL EDIFICACIÓN | 3.499,51 |

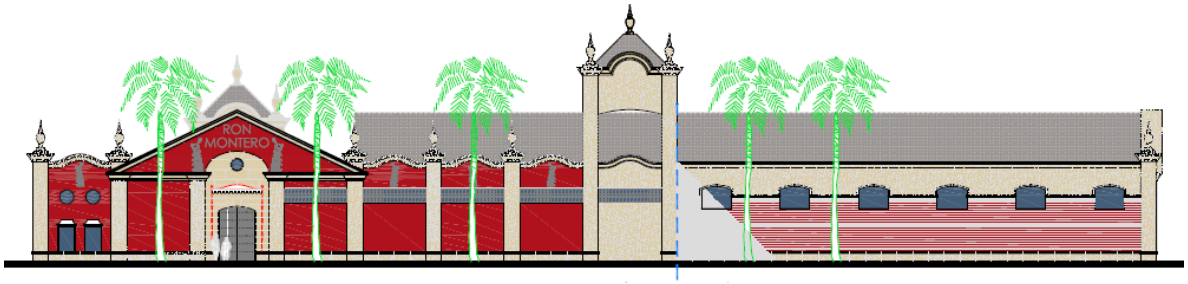
| URBANIZACIÓN | Superficie ($m^2$) |
|---|---|
| Aparcamientos y viales | 3.681,98 |
| Carga y descarga | 1.184,78 |
| Cultivo caña de azúcar | 4.519,35 |
| Jardines | 2.725,43 |
| Áreas peatonales | 1.371,77 |
| TOTAL URBANIZACIÓN | 13.483,31 |

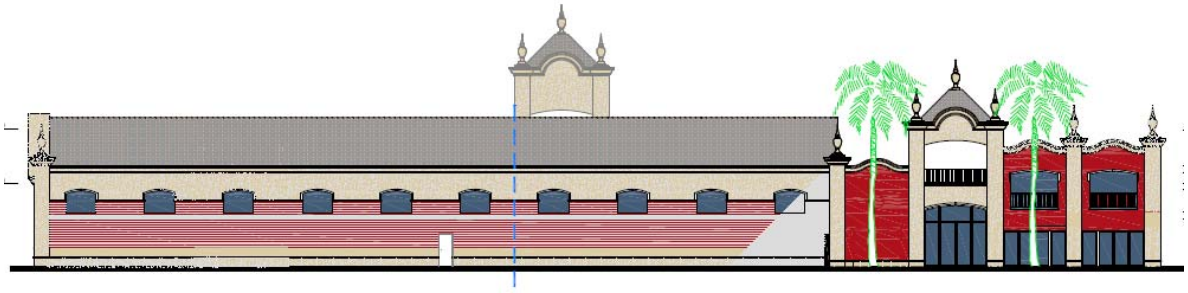
Tanto las zonas de aparcamiento de vehículos ligeros y de autobuses, así como la zona de carga y descarga se propone sin ningún tipo de cubierta, al aire libre. Por tanto, no ha de computarse como superficie ocupada por la edificación.

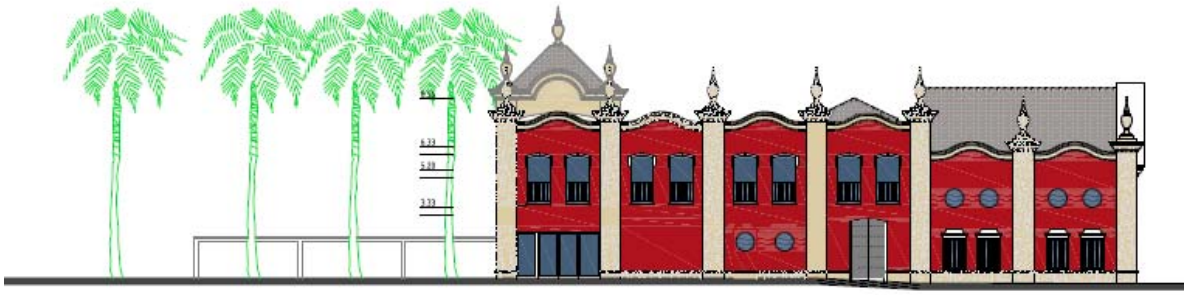
Se han previsto un total de 64 plazas de aparcamiento de turismos y 5 de autobuses, dotación suficiente para la actividad prevista en las instalaciones.

Las instalaciones actuales cuentan con las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico. Al tratarse de una ampliación está garantizado el acceso a tales servicios de las nuevas instalaciones.

La ampliación de las edificaciones se formaliza siguiendo idéntico estilo arquitectónico al preexistente, pudiendo ser catalogado como Barroco Colonial propio de las zonas caribeñas con las que tanto tuvo que ver el paisaje de la Vega de Motril.





Como resumen, considerada desde la incidencia en el paisaje, podemos resumir la actuación como una ampliación de volumen edificado (1.934,34 $m^2$) que sigue las pautas de la construcción existente y una recuperación del paisaje de la Vega, mediante la plantación del cultivo de la caña de azúcar y elementos accesorios a nivel de urbanización para el acceso, la interpretación y la correcta funcionalidad de la actividad.

# 8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Las medidas de integración paisajística son las acciones encaminadas a disminuir el impacto paisajístico de un proyecto de obra o infraestructura y persiguen los siguientes objetivos:

- Escoger los emplazamientos más idóneos para el desarrollo de las actividades, racionalizando la ocupación del suelo.
- Minimizar las afecciones sobre el medio manteniendo la funcionalidad de los ecosistemas.
- Integrar en el diseño de la propuesta los elementos característicos sean estos estructurales, patrimoniales o aquellos ligados a los valores perceptivos y etnográficos, poniendo en valor los rasgos identitarios del paisaje.
- Establecer una continuidad y complementariedad funcional y ecológica con el entorno.
- Potenciar la eficiencia, desde el punto de vista ambiental, y la capacidad estética de las nuevas infraestructuras o instalaciones.

Para diseñar una perfecta integración paisajística de un proyecto industrial o de infraestructura es necesario tener en cuenta tres aspectos fundamentales que van a definir las medidas a considerar:

a. El conocimiento detallado del paisaje en el cual se localizará el proyecto.
b. Las características del proyecto que lo hacen incompatible con ciertas actuaciones o medidas.
c. La legislación vigente, no sólo en materia paisajística sino a nivel sectorial.

A partir del análisis pormenorizado de estos aspectos tendremos la capacidad para definir las estrategias de integración paisajística que orientarán en buena parte las medidas a adoptar.

Como cada proyecto presenta particularidades y características que lo hacen único no se pueden establecer estrategias generales de integración paisajística, aunque, como base, se pueden tener en cuenta las siguientes:

- Naturalización: Persigue la potenciación de los elementos naturales predominantes y/o de los patrones existentes.
- Fusión: Consiste en la disolución de la imagen de la actuación al unificarla con el paisaje en el que se inserta.
- Ocultación: Consiste en cubrir la visión de la actuación desde los principales puntos de observación.
- Mimetización: Se basa en la imitación total o parcial de los elementos más representativos del paisaje en el que se inserta la actuación.
- Singularización: Consiste en la creación de un nuevo paisaje armónico y bello que resulta de la conjunción de las preexistencias y la nueva actuación.

Las medidas de integración paisajística constituyen las acciones específicas que permiten evitar, reducir o compensar la afección del proyecto al paisaje y se derivan claramente de las estrategias de integración paisajística. Éstas se pueden clasificar como:

- Preventivas, aquellas adoptadas en la fase de diseño o concepción del proyecto y en la de ejecución de la obra para evitar los impactos.
- Correctoras, aquellas que se incorporan al proyecto para reducir la intensidad de sus efectos.
- Compensatorias, aquellas previstas en los casos en los que no es posible la corrección de los impactos y persiguen entonces equilibrarlos.

# 9. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS DE LA ACTUACIÓN.

La valoración de las transformaciones del paisaje incluye una combinación de aspectos y variables objetivas y subjetivas, manejando variables cuantitativas y cualitativas.

## 9.1. Impactos visuales.

Para el análisis del impacto visual que pudiera producir la actuación hay que considerar tres puntos de partida determinantes en este caso:

- Se trata de una ampliación y mejora de los servicios y construcciones ya existentes.
- La actuación se localiza en el margen de una carretera en zona ya transformada a uso industrial, siendo desde la misma desde donde se produce la percepción visual de la actuación.
- Es objetivo de la actuación recuperar el paisaje de la Caña de Azúcar, propio de la vega del Guadalfeo en la que se emplaza la actuación.

Considerando por tanto que la percepción visual de la actuación es la que se tiene fundamentalmente desde la Carretera Nacional N-323 (Carretera de la Celulosa), totalmente colmatada de actividades industriales en ambos márgenes, algunas de ellas como la chatarrería ubicada justo en la margen opuesta a la actuación, y que la mayor parte de la intervención a realizar consiste en replantar caña de azúcar para recuperar precisamente el paisaje de la Vvega del Guadalfeo, puede despreciarse cualquier impacto visual negativo.

Con las medidas preventivas, resulta además una amortiguación casi total, pudiéndose leer la nueva instalación como parte del paisaje preexistente, sin perturbar sus valores fundamentales.

Instalación pre.existente

Ampliación realizada

## 9.2. Impactos sobre la función del paisaje.

I. Sobre la función social y económica del Paisaje.

Cada espacio, en función de su tipo de paisaje tiene una funcionalidad que implica una determinada distribución de los elementos que lo conforman. La modificación de esa disposición altera la lógica territorial, convirtiéndose en un impacto sobre su funcionalidad.

La escala de la intervención, junto con su vinculación al eje viario industrializado que supone la carretera de la Celulosa, no provoca cambios significativos en la cualidad e intensidad de los usos y actividades alojados en el ámbito.

II. Sobre la función Geosistémica.

La pérdida de biodiversidad y geodiversidad puede redundar en la pérdida directa e indirecta de calidad y diversidad paisajística.

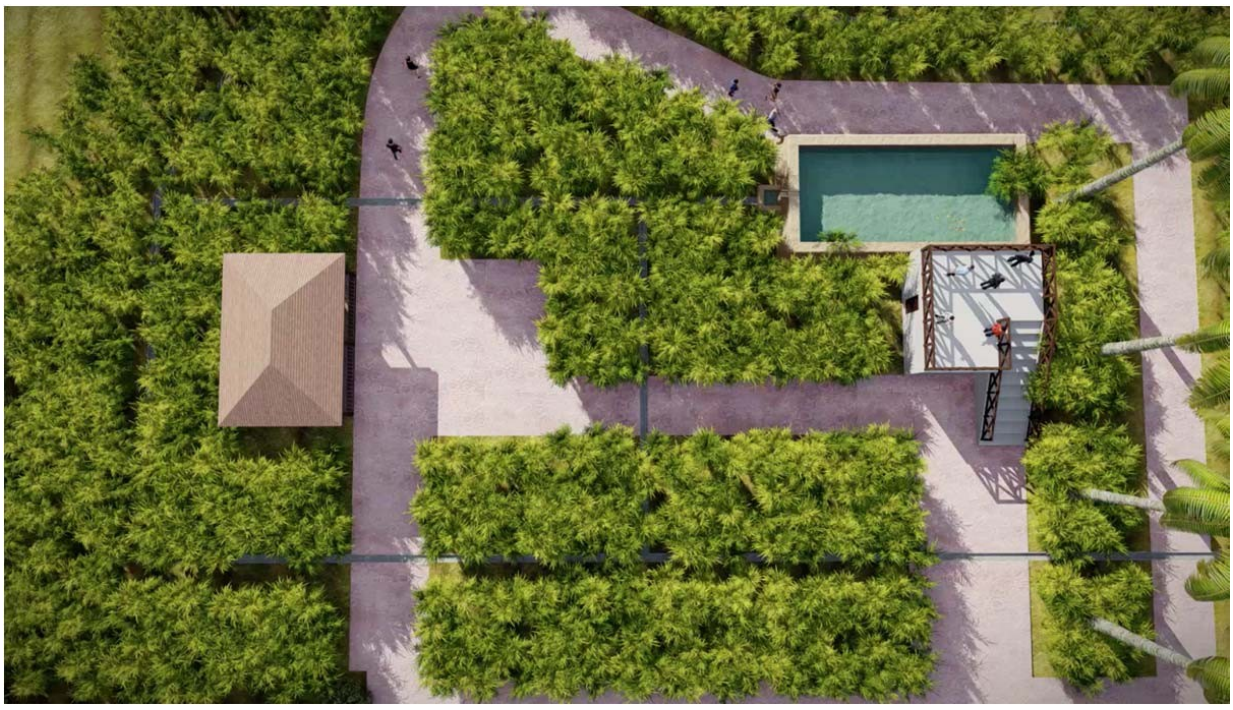
La actuación propuesta, con su escasa entidad, no puede producir efectos negativos considerables; dada su dimensión, ubicación y actividad.

No se considera por tanto afección al paisaje por este motivo.

## 9.3. Impactos sobre el patrimonio natural.

En este apartado se analizan las posibles afecciones ambientales a la integridad de los ecosistemas existentes en el ámbito y en su entorno, valorando las afecciones a colonias vegetales, animales, geológicas e incluso la incidencia en los recursos hídricos.

La actuación se emplaza en unas parcelas de vega abandonadas y degradadas, por lo que no se produce afección negativa al patrimonio vegetal o natural al ser éste inexistente.



## 9.4. Impactos sobre el patrimonio histórico.

No se afecta ningún elemento con valor histórico, más allá de la necesaria transformación de la parcela desde el uso agrícola actual en baldío a los nuevos usos y plantaciones.

Hay que recordar que el paisaje histórico mantenido durante siglos se configuraba por plantaciones de caña de azúcar en la zona de Vega y es eso precisamente lo que la actuación pretende recuperar.

## 9.5. Impactos sensoriales.

Analizamos en este apartado las posibles afecciones a la percepción visual, sonora y sensitiva en general.

- Elementos Morfológicos. Estructurales.
  La intervención apenas incide en la transformación física de la estructura. Únicamente altera la rasante del terreno en lo necesario para garantizar una correcta accesibilidad desde la Carretera. No hay por tanto transformación estructural perceptible.

- Elementos Vegetales.
  Como se ha dicho, la actuación no afecta a especies vegetales al ser estas inexistentes en la zona de actuación.

  Únicamente se producirá una ligera afección a la visual del espacio verde, casi imperceptible por la ampliación de volumen construido. Esta afección, que puede ser catalogada como ligera por la escasa entidad superficial de la transformación, se trata con medidas de Fusión y Ocultación, integrando parcialmente los nuevos elementos desarrollados en la actuación generando una nueva imagen en el paisaje (los interesantes) y ocultando aquellos elementos considerados menos compatibles con el paisaje del ámbito.

Concretamente se adoptan medidas de diseño, elección de materiales, mantenimiento de los árboles existentes y plantación de especies autóctonas para mejorar si cabe el paisaje de esta zona de vega con el cultivo de cañas de azúcar y palmeras en consonancia con el estilo arquitectónico.

- Patrones formales y compositivos.

  La entidad de la actuación es pequeña. El volumen se mantiene con una sola planta de altura, que unido a lo expuesto en el punto anterior no tendrá apenas incidencia en las escenas existentes.

  Además se ha intentado formalizar la arquitectura de las nuevas edificaciones utilizando idéntico lenguaje al preexistente tratando en todo caso de enriquecer el espacio pero sin pretender la transformación del mismo.

## 10. CONCLUSIONES.

Puede concluirse que dada la escasa entidad de la actuación, su posición y vinculación a la Carretera de la Celulosa, así como por la antropización y distorsión de usos existentes en el entorno inmediato de la actuación (márgenes de la carretera industrializados,…), junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas en la definición del proyecto, tendentes a la fusión de la actuación con el paisaje resultante, la ocultación de elementos distorsionantes y la recuperación del paisaje propio de la Vega mediante la plantación de caña de azúcar en gran parte de la parcela, NO SE PRODUCE AFECCIÓN AL PAISAJE ÁMBITO DE ESTUDIO que pueda cuestionar la viabilidad de la actuación pretendida, siendo por tanto COMPATIBLE Y VIABLE con el PAISAJE EXISTENTE y la protección territorial del mismo.

Motril, Noviembre de 2020

Félix PALOMAR CARNICERO. Arquitecto