

PROYECTO PARA INTERÉS PÚBLICO DE
INSTALACIÓN DE CENTRO DE GESTIÓN DE
RESIDUOS PELIGROSOS Y NO PELIGROSOS,
EN EL POLÍGONO 5, PARCELA 83
TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGARROBO

PROMOTOR:

ENCOFRADOS Y CONSTRUCCIONES FRIAS, S.L.

Avda.de Karat, 56

29750 Algarrobo (Málaga)

Algarrobo, marzo de 2023

ÍNDICE

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.....	4
2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	5
2.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN.....	9
2.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.....	11
2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.....	12
2.4.- OBRAS E INSTALACIONES.....	14
2.5.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.....	16
3.- JUSTIFICACIÓN.....	17
3.1.- UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.....	19
3.2.- NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.....	21
3.3.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.....	21
3.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA.....	24
3.5.- NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....	25
3.6.- INCIDENCIA URBANÍSTICA - TERRITORIAL Y AMBIENTAL MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS.....	26
3.7.- VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA.....	28
3.8.- PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.....	30
4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD	31
5.- CONCLUSIONES	33
ANEXOS	34
I.- PLANOS.....	35
I.1.- SITUACIÓN.....	36

I.2.- EMPLAZAMIENTO.....	38
I.3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	40
I.4.- IMAGEN AÉREA.....	42
I.5.- DISTRIBUCIÓN GENERAL.....	44
II.- REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE.....	46

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN

El peticionario de la presente memoria es la sociedad ENCOFRADOS Y CONSTRUCCIONES FRÍAS, S.L. con CIF.: B-93.574.812 y domicilio en Avenida Karat, 56, 29715 Algarrobo, Málaga, cuyo representante legal es Francisco Jesús, Frías Ramos, con DNI 53.370.867-B.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El proyecto que se redacta justifica la instalación que incluye un centro de gestión de residuos peligrosos y no peligrosos en el término municipal de Algarrobo, Málaga.

En el término municipal de Algarrobo, así como en poblaciones limítrofes, existe un déficit en relación con la gestión de diversos tipos de residuos, principalmente de la construcción y demolición, madera y poda entre otros, vinculados en gran medida a la actividad agrícola. A continuación, se realiza una descripción de las distintas líneas de tratamiento que tendrán lugar:

- Entre los **residuos de la construcción y demolición** a gestionar se encuentran los provenientes de demoliciones de casas y edificios, reformas domiciliarias, levantamientos de pavimentos, carreteras y Acerados, adecuación de invernaderos, etc... Estos residuos serán tratados y valorizados en un alto porcentaje en **áridos reciclados**, aptos para su aplicación en gran número de obras.
- La **madera y poda** serán clasificadas, trituradas y cribadas, para su **venta** como **biomasa**.
- El **plástico, cartón, papel y voluminosos** serán recogidos para, posteriormente, tras un proceso de clasificación y limpieza, realizar la reducción volumétrica (prensado y/o triturado) para ser acopiados y/o almacenados de forma independiente hasta realizar con posterioridad su **expedición a empresa gestora final**.
- Los **metales** serán clasificados y almacenados en contenedores para su **entrega a empresa gestora** autorizada.
- Los **residuos peligrosos**, procedentes de talleres y el fibrocemento serán almacenados en contenedores adecuados para su posterior envío a **empresa gestora final**.

El centro de gestión de residuos será un lugar de recepción de residuos de diversa índole, incluyendo de la construcción y demolición, madera, poda, papel, cartón, plásticos, fibrocemento, aceites, etc... tal como ha sido referido anteriormente.

La actividad de centro de gestión de residuos en el área de 5.329 m² de superficie de que consta la parcela 83, del polígono 5 del municipio de Algarrobo. Las distintas zonas que se diferencian dentro de las instalaciones: recepción, almacenamiento previo, tratamiento, y almacén de producto tratado, serán diseñadas conforme a las pautas descritas en el proyecto que será redactado en su momento para el sometimiento al trámite de autorización ambiental unificada por parte de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.

La secuencia de procesos de gestión a los que van a ser sometidos los residuos se describe a continuación:

Línea de Residuos de la Construcción y Demolición (RCD)

A los vehículos de carga, una vez hagan entrada en las instalaciones, se les realizará una inspección visual para comprobar la tipología del material y realizar la descarga en el lugar indicado.

Al material una vez descargado, en primer lugar, se le realizará una limpieza manual, separando los plásticos, metales, maderas, etc... ajenos al material pétreo, depositándolos en los contenedores específicos.

Los residuos, ya con el pretratamiento realizado, serán cargados mediante pala cargadora o excavadora en la tolva de recepción de la planta de tratamiento de RCDs. La tolva dispondrá de un alimentador

precibador vibrante, que desalojará el material fino, de granulometría inferior a 25 mm.

El material inerte limpio será introducido en un molino de impactos, o machacadora, que reducirá el tamaño de los fragmentos a granulometrías inferiores a 80 mm. En la salida del molino citado se incorporará un electroimán que separará los materiales férricos desalojándolos en un contenedor instalado a tal efecto.

Posteriormente el material será conducido a una criba vibrante móvil que clasificará el material por granulometría. Los áridos reciclados serán acopiados en las zonas indicadas.

Estos áridos podrán ser empleados en gran variedad de obras públicas y privadas, pues su uso se encuentra contrastado en capas de firme en carreteras, calles, viales, urbanización, capas de drenaje, rellenos, carriles rurales, lecho de tuberías, etc...

Línea de Madera y Poda

- 1) Tras la recepción de los residuos en las instalaciones, se identificará el material y se realizará el pesaje del mismo. Para garantizar la correcta ejecución de los procedimientos de admisión y el registro de los residuos en la planta de tratamiento, este primer paso se realizará de acuerdo con un protocolo de aceptación.

- 2) Tras la descarga del material vegetal y otros residuos orgánicos previamente clasificados en sus respectivas zonas de acopio, se procederá a la retirada manual de posibles residuos que pueda contener tales como plásticos y metales, los cuales pueden encontrarse mezclados con los residuos autorizados. Estos

residuos ajenos serán extraídos del material orgánico y almacenados en depósitos o contenedores adecuados destinados a tal fin para su posterior entrega a gestor autorizado.

3) A continuación, se procederá a la reducción de las dimensiones de la madera y la poda mediante el uso de un triturador.

4) El subproducto de madera y poda obtenido será almacenado en la zona de acopio en espera de su entrega a clientes para poder ser utilizado en sistemas de producción de energía.

Línea de valorización de Residuos Voluminosos (papel, cartón, metales y plásticos)

La secuencia de procesos de gestión a los que van a ser sometidos los residuos es la siguiente:

1) Recepción en la planta: A los vehículos que transportan papel, cartón y plásticos, a la entrada de las instalaciones, se les realizará una inspección visual de la carga. Si el material se considera idóneo, el vehículo será dirigido al lugar indicado para la descarga.

2) Ubicación de los residuos: estos residuos serán clasificados y almacenados en contenedores situadas en la zona exterior, tal y como se muestra en los planos adjuntos.

3) Disminución del volumen: una vez clasificados, los residuos voluminosos, serán introducidos en una prensa con objeto de optimizar el transporte a planta gestora final.

4) Entrega a empresa gestora autorizada: en el momento en que el número de balas sea suficiente para la carga completa de un vehículo, se realizará la entrega a empresa gestora autorizada.

Línea de gestión de residuos peligrosos

Los residuos a gestionar son diversos: baterías, aceites, fibrocemento, entre otros.

El proceso en esta línea comienza con la entrada del vehículo a la instalación, una vez se haya comprobado la carga y la documentación, para posteriormente dirigirse a la zona de descarga. Una vez allí serán descargados, pesados por código LER en la báscula de pallet y situados en la zona destinada para el almacenamiento específica de forma adecuada.

En el caso de que la cantidad de entrada sea pequeña, el residuo podrá ser trasvasado a depósitos de mayor capacidad para su almacenamiento.

Los residuos peligrosos serán almacenados en el interior de una zona cubierta a ejecutar hasta la entrega a empresa gestora final.

2.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN

La instalación del centro de gestión de residuos se ubicará en la parcela 83 del polígono 5 del Término Municipal de Algarrobo (Málaga), contando con una superficie de 5.329,00 metros.

Las coordenadas U.T.M. de un punto medio de las parcelas son:

30 S
405993.00 mE
4069035.00 mN

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Superficie (m²)
5	83	29005A005000830000FI	5.329,00

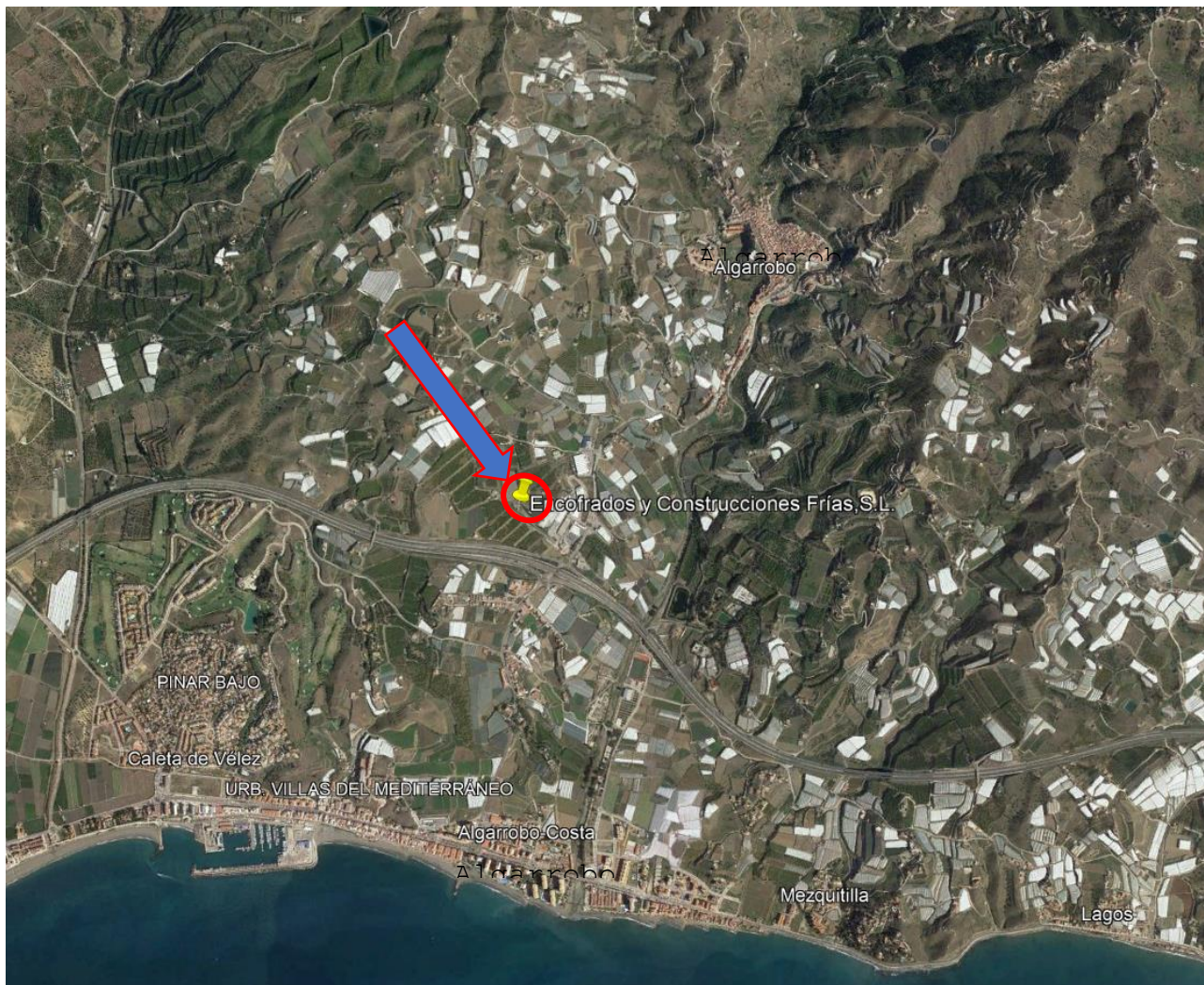
La superficie de la parcela destinada al desarrollo de la actividad que se proyecta es de 5.329,00 m². Dentro de ella, se establecerán distintas zonas en las que se desarrollarán las distintas fases de que consta la actividad.



La ubicación es adecuada para esta actividad, ya que se encuentra alejada de los núcleos de población más cercanos.

En la parcela se establecerán distintas zonas en las que se desarrollarán las diferentes líneas de trabajo de las que constará

la actividad, tal y como se puede ver en el plano adjunto correspondiente.



La excelente comunicación con la autovía A-7 y con la carretera A-7206 y el municipio de Algarrobo hace de la ubicación elegida un lugar idóneo para la actividad proyectada.

2.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

En la parcela no existen edificaciones existentes, deseando realizar una zona cubierta tipo nave abierta para el almacenamiento de ciertos

residuos y maquinaria.

La plataforma de descarga será realizada mediante losa de hormigón armado, siendo dotada de las pendientes y conducciones necesarias para conducir el agua hasta la balsa de lixiviados proyectada.

La sociedad promotora del presente proyecto posee los derechos sobre los terrenos. Como ya ha sido indicado se encuentran calificados como "suelo no urbanizable, abancalado".

La situación y emplazamiento de la parcela se encuentran definidos en los planos adjuntos correspondientes.

2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

La actividad que se proyecta repercutirá directamente en la economía del municipio, pues pondrá a disposición de los usuarios, un lugar donde depositar los residuos para ser gestionados, incluyendo a particulares, empresas de servicios de jardinería, empresas hortofrutícolas, agricultores, etc... optimizando los costes de transporte a las empresas constructoras.

Otro aspecto importante a considerar es la creación de entre 4 y 5 puestos de trabajo directos y del orden de 10 a 12 indirectos, ya que la estadística indica que el baremo estándar es 2,5 de la mano de obra directa, siendo iniciativa del promotor que se trate de vecinos residentes en el municipio. El total de puestos trabajo será, pues, del orden de 14 a 17.

Tal como ha sido referido anteriormente, los materiales de repuesto, equipos de trabajo, tornillería, combustible y otros elementos

propios de uso habitual y cotidiano que este tipo de industria requiere serán adquiridos a los comerciantes y proveedores locales, favoreciendo así el desarrollo del comercio propio.

Es sabido que la instalación que se proyecta generará un aumento en la afluencia de personal técnico, ciudadanos, comercial, transportistas, etc... de diversas zonas en el municipio, lo que provocará irremediablemente un importante incremento de trabajo por parte del comercio de hostelería y restauración existente en el término municipal. La excelente ubicación será un factor muy importante a considerar. La centralización en el término municipal y el acceso desde la carretera A-7206 y la autovía A-7 al establecimiento será cómodo y rápido para los potenciales clientes.

Se calcula que la inversión será de 363.353,00 €, distribuidos como sigue:

- Coste de nivelación y compactación del terreno, incluyendo excavación para balsa, nave y losa de hormigón: 108.559,00 €.
- Coste de la maquinaria y equipos a instalar: 254.794,00 €.

Se estiman unos ingresos del orden de 435.000,00 € anuales.

Los gastos ascenderán a 342.341,90 €, y se distribuirán de la siguiente forma:

- Gastos de explotación: 64.799,80 €/año.
- Gastos de gestión/fabricación: 191.975,00 €/año
- Gastos de personal: 85.567,10 €/año.

Si se tiene en cuenta una amortización de los 363.353,00 € de la inversión, utilizando el método francés, para 7 años con una comisión

de apertura del 1 % y un interés del 6% se obtiene una cuota anual de 65.552,69 €, distribuidos en 22.527,89 € de intereses y 43.024,80 € de amortización el primer año.

No se considera el valor de amortización de la parcela.

2.4.- OBRAS E INSTALACIONES

Se prevé la realización de obras consistentes en:

- Se ejecutará una zona cubierta tipo nave industrial, de 300 m², sin cerramientos, ejecutada mediante estructura metálica.
- Se instalará una caseta prefabricada para el control de acceso, oficina y aseo apoyada sobre el suelo. Las aguas procedentes de estos sanitarios serán evacuadas a un depósito prefabricado estanco enterrado con capacidad de 2.000 litros mediante tubería de PVC. Alcanzado el nivel de depósito el 75% de su volumen, el fluido almacenado será retirado por gestor autorizado.
- La zona de descarga y clasificación, de 200 m², del residuo de construcción y demolición mixto será impermeabilizada mediante capa de hormigón, proporcionando la pendiente necesaria para conducir el agua hasta la balsa de recogida de lixiviados. El terreno de la parcela contará con la pendientes y cunetas necesaria para impedir la entrada de agua del exterior y la conducción del agua interior a escorrentía natural del terreno.
- La zona de descarga y clasificación, como ya ha sido indicado, se realizará mediante losa de hormigón armado. Estos residuos pueden ser susceptibles de generar lixiviados. Es por ello que se realizará una instalación de recogida y almacenamiento de éstos. Para ello se construirá en el interior de la parcela una balsa, en el lugar indicado en los planos adjuntos, con las dimensiones necesarias para asegurar el almacenamiento del máximo volumen estimado de generación de este fluido en condiciones de seguridad

y sin que acontezca peligro de desbordamiento. Se extenderá una capa de material impermeable, tipo lámina de polietileno o similar, sobre la citada balsa, que recoja el agua, evitando las filtraciones.

- Se procederá al cálculo y diseño del volumen y características de la balsa de recogida de lixiviados considerando las variables pertinentes para ello.
- Se instalará una báscula junto a la caseta de oficina para el pesado de los vehículos. Esta báscula irá apoyada sobre el terreno sin necesidad de obra.

El agua de la que se abastecerán las instalaciones será llevada mediante cubas. Del mismo modo esta será utilizada tanto para las medidas preventivas como para el aseo situado en la caseta de oficina y control de acceso. Para el consumo humano el agua será embotellada.

En las proximidades de la parcela existen conducciones para realizar la conexión con la red eléctrica, si fuese necesario, hallándose diversas líneas de electricidad en las inmediaciones de la misma. Aun así, la totalidad de los equipos a emplear para la gestión de residuos son móviles autopropulsados, con combustible diésel, con excepción de la prensa, que posee un consumo bajo, por lo que se podría hacer uso de un grupo electrógeno.

El acceso será realizado desde la carretera a A-7206.

Se colocarán una serie de contenedores, con objeto de separar los distintos tipos de residuos voluminosos a admitir o producir.

Los equipos y maquinaria necesarios para el desarrollo de la actividad que se proyecta consistirán en:

- Molino y Criba móviles autopropulsados para la gestión de los residuos de la construcción demolición.
- Molino y Criba móviles autopropulsados para la gestión de madera y poda
- Prensa para el compactado de voluminosos.
- Báscula de pesaje

Los equipos para la gestión de residuos podrán ser adquiridos en propiedad o alquilados, según necesidades.

Para el movimiento de los materiales en el interior de la parcela se hará uso de una pala cargadora.

2.5.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

Tal como ha sido referido anteriormente será necesario realizar un nivelado de la parcela, así como la excavación y construcción de nave, ejecución de losa impermeable y balsa, e instalación de la caseta prefabricada de control de acceso y báscula, por lo que se estima un plazo de terminación de obras del orden de seis meses.

Los equipos y maquinaria serán móviles, apoyados sobre el terreno por lo que no necesitarán instalación.

3.- JUSTIFICACIÓN

La regulación de los usos y actividades en suelo rústico quedan reguladas por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El régimen del Suelo No Urbanizable queda recogido en el título sexto -Regulación del Suelo No Urbanizable- de las Normas Subsidiarias de Algarrobo. En el artículo 230, Áreas Abancaladas de Regadío (Ab), se cita que se *"considerará un uso compatible las Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural"*, como es el caso.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que las actuaciones en suelo rústico son las siguientes:

"Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

- Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.

- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
- Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado."

La Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) determina que existe dos tipologías de actuaciones en el suelo rústico: Actuaciones Ordinarias y Actuaciones extraordinarias. En el caso que nos ocupa la actividad pretendida de centro de gestión de residuos se trata de una actuación extraordinaria debido a que se trata de un uso que debe desarrollarse en suelo rústico.

En virtud de lo anterior se justifican los motivos que hacen de la actuación que nos ocupa ser considerada como de interés público, cumpliendo de esta forma, además, con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algarrobo.

La normativa vigente en relación con la gestión de residuos incluye el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y el Decreto 73/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

En toda la legislación se incluye la obligatoriedad por parte de los municipios, en el caso de los RCD, de exigir la constitución de una fianza de forma previa a la concesión de la licencia de obras, que será reintegrada con la certificación de la correcta gestión de los residuos por parte del productor.

3.1.- UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

La creación de la planta de gestión de residuos supondrá la generación de entre 4 y 5 puestos de trabajo directos y del orden de 10 a 12 indirectos, ya que la estadística indica que el baremo estándar es 2,5 de la mano de obra directa, siendo iniciativa del promotor que se trate de vecinos residentes en el municipio. El total de puestos trabajo será, pues, del orden de 14 a 17.

El tránsito de los potenciales clientes de esta planta supondrá una mejora considerable en la riqueza del municipio, ya que otros negocios relacionados con el sector de la agricultura y la construcción, y establecimientos como restaurantes, comercios, etc, se verán claramente favorecidos, tanto por el citado tránsito como por el propio negocio que se proyecta.

La instalación proyectada pondrá a disposición de los usuarios un lugar accesible y estratégicamente situado junto a un gran número de explotaciones agrícolas cercanas. Ésta es una zona de gran tradición agrícola.

La valorización del residuo de tierras naturales, procedente de obras, abancalamientos, remodelaciones de explotaciones agrícolas, etc... proporciona un producto de calidad, en forma de tierra vegetal.

La valorización del RCD producirá una amplia gama de áridos reciclados que podrán ser empleados en todo tipo de obras públicas y privadas, prolongando la vida útil de las explotaciones mineras existentes.

Las cajas de fruta, tuberías de riego, plásticos de invernadero, etc, serán clasificados y compactados para su transporte y envío a empresa gestora autorizada.

La implantación de la industria objeto del presente Proyecto de Actuación vendrá a representar un importante complemento, si no alternativa, de creación de empleo y riqueza que permitirá colaborar en situar la renta per cápita en las cotas dignas y justas que merece una población de las características de Algarrobo.

Se generará un movimiento económico que redundará en la economía del propio Ayuntamiento, repercutiendo así positivamente en los habitantes de Algarrobo y, en definitiva, en el bien común.

3.2.- NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

En el municipio considerado no existe suelo industrial libre, con un valor de adquisición o alquiler razonable en relación al negocio que se proyecta, y para uso como el que se describe, pues las dimensiones mínimas de la parcela deben ser del orden de la considerada, al aire libre.

Se considera, pues, necesaria la implantación en suelo no urbanizable con el objeto de no mermar el crecimiento económico del municipio, habida cuenta de la no existencia de suelo industrial apto para la actuación descrita. Al tratarse de residuos que poseen un valor bajo en relación con la cantidad a gestionar, la repercusión económica por metro cuadrado de ocupación debe ser acorde al producto tratado, por lo que el suelo industrial haría el negocio inviable.

Ahora bien, para la implantación de dicha actividad en suelo no urbanizable, tal como exige la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se hace necesario que previamente dicha actuación sea declarada como de Interés Público.

3.3.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Según establece el artículo 245 << Condiciones particulares para las construcciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural >> del <<...Título VI-Regulación del suelo no urbanizable...>>, de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del ámbito municipal de Algarrobo.

<<... Construcciones y edificaciones públicas o privadas singulares.

- 1. Definición: Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o privada y/o teniendo una manifiesta utilidad pública, deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros de salud especiales, centros de enseñanza, y edificios vinculados a la defensa nacional, comunidades religiosas, centros de retiro, etc.*
- 2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m².*
- 3. Se separará 10 metros de los linderos de la finca.*
- 4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.*
- 5. La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso se superarán las 3 plantas.*
- 6. El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.*
- 7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones. ...>>*

La parcela cuenta con acceso desde la carretera A-7206, que se comunica con la autovía A-7.

El agua potable para el consumo de los trabajadores será embotellada

Como ha sido referido a lo largo de la presente memoria, las aguas fecales procedente de los aseos situados en la caseta de oficina verterán a un depósito estanco enterrado que será vaciado periódicamente por empresa gestora especializada. En el caso del agua de la zona de descarga y clasificación será conducida a la balsa de lixiviados.

Existe red de distribución eléctrica en las inmediaciones, en la que

se puede realizar la conexión. Aún así, la mayoría de los equipos serán autopropulsados, con motor de combustión. La instalación eléctrica será necesaria para la alimentación de la caseta de oficina y para la instalación de alumbrado principalmente, además de la prensa, por lo que esta alimentación podrá ser mediante grupo electrógeno.

Las edificaciones necesarias para la actividad serán: cubierta tipo nave sin cerramientos, losa de hormigón armado para la descarga del material mezclado, caseta para control de acceso. Esta caseta será del tipo prefabricado por lo que no se consideran necesarias construcciones adicionales, al ir apoyada sobre el terreno.

Para su implantación se hace necesario la declaración como Actuación de Interés Público, tal y como se indica en la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

	NORMATIVA	PROYECTO
Parcela mínima	5.000,00 m ²	5.329,00 m ²
Ocupación máxima	30,00%	< 30,00%
Separación a linderos de la finca	10,00 m	> 10,00 m
Usos autorizados	Utilidad pública e Interés social que hayan de emplazarse en el medio rural	Utilidad pública e Interés social que hayan de emplazarse en el medio rural
Altura	12 m y 3 plantas máximo	< 12 m < 3 plantas

Las construcciones previstas cumplirán con la totalidad de parámetros urbanísticos recogidos en la normativa. Ya ha sido citado que la mayor parte de elementos a instalar son de tipo móvil y

portátil, además de los acopios de residuos y materiales, por lo que tendrán la consideración de construcciones.

3.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTDA

Analizando la actuación desde el punto de vista de la Normativa Urbanística, cabe señalar que la intervención se ajusta a su consideración de Interés Público puesto que es una actividad generadora de empleo y que apuesta por dar cobertura a un tipo de actividad que, en su conjunto y diversificación, no existe en la zona, debiendo ajustarse en cuanto a su formalización y características a las determinaciones que establece la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía para su localización en el Suelo no Urbanizable.

En base a lo anteriormente expuesto, dado que el uso puede considerarse compatible y es necesario su emplazamiento en el medio rural según lo establecido en los artículos 22 de la LISTA, para su implantación se hace necesaria la declaración como Actuación de Interés Público:

<... Actuaciones extraordinarias.

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten **el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del**

medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.>>

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

Tal como se ha indicado anteriormente:

- Se trata de una actividad que puede ser declarada de utilidad pública por los motivos expuestos anteriormente y que deberá ser objeto de pronunciamiento por el Pleno de la Corporación.
- Tal como exigen las normas para el Suelo No Urbanizable, se hace necesario su emplazamiento en este tipo de suelo por las características de la actividad.
- Igualmente, hemos comprobado que dicho uso es compatible con la naturaleza jurídica del suelo en el que se implanta.
- Por último, tal como se expone en el apartado siguiente, no dará lugar a la formación de un nuevo asentamiento.

3.5.- NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. En el caso que nos ocupa no es susceptible de producir nuevos asentamientos ya que se trata de una

actividad aislada, a una cierta distancia de los núcleos población más cercana además de no estar prevista ninguna edificación para uso residencial.

La caseta de oficina y control de acceso será del tipo móvil o fácilmente desmontable.

La zona cubierta tipo nave podrá ser desmontada en caso de requerirse.

No está prevista la instalación de ningún tipo de nuevo asentamiento y no se producirá inducción alguna a la formación de los mismos, por causas objetivas.

3.6.- INCIDENCIA URBANÍSTICA - TERRITORIAL Y AMBIENTAL MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS

Tal como ha sido referido a lo largo del presente proyecto, no existirán impactos significativos.

El ruido será el producido por los vehículos en movimiento y máquinas de trabajo, siempre dentro de los límites admisibles y establecidos en la legislación vigente. La máquina de trituración de madera y poda, en relación a la emisión de ruido, al tratarse de residuos de naturaleza orgánica, no producirá niveles elevados. La planta de trituración y de cribado de RCD trabajará, del mismo modo, dentro de los límites establecidos en la legislación de aplicación. Los equipos vienen contruidos sobre bancadas tipo Silent - Block, en relación con las cajas de trituración, que amortiguarán las vibraciones y el ruido producido por las mismas.

La prensa es un equipo que por sus propias características emite un nivel de ruido muy bajo.

Las máquinas, rodamientos y partes móviles deberán encontrarse en todo momento perfectamente engrasadas y en buen estado de mantenimiento.

La inmisión de partículas a la atmósfera será controlada mediante la incorporación de aspersores nebulizadores en la salida de las cintas, así como mediante canaletas de caída desde éstas, si fuese necesario.

El material será humedecido cuando se considere necesario, con objeto de evitar el levantamiento de polvo.

Por otra parte, los residuos de madera y poda, al ser orgánicos y estar húmedos, no producirán emisiones de polvo.

Del mismo modo, el carril de acceso y zonas de trabajo serán regadas diariamente para evitar el levantamiento de polvo por causa de la rodadura de los vehículos.

La generación de lixiviados será controlada, por lo que se producirá la evaporación de éstos en su mayor parte. Del mismo modo, ha sido referida con anterioridad la consideración de la ejecución de una balsa impermeable con capacidad suficiente de retención para el caso de lluvias abundantes, por lo que quedará garantizada la ausencia del vertido de agua por causa de la actividad.

Los aseos para los trabajadores contarán con un depósito estanco que

será periódicamente vaciado por gestor autorizado.

Se implantará una barrera vegetal, constituida por especies de crecimiento rápido que disminuya el impacto visual desde las carreteras y núcleos de población.

3.7.- VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA

Tal y como se ha referido anteriormente, la inversión prevista es de 363.353,00 €.

Los gastos ascenderán a 342.341,90 €, y se distribuirán de la siguiente forma:

- Gastos de explotación: 64.799,80 €/año.
- Gastos de gestión/fabricación: 191.975,00 €/año
- Gastos de personal: 85.567,10 €/año.

Producto/utilidad:

El producto principal en el centro de gestión de residuos es la aceptación de una gran gama de residuos, reciclando los mismos para la producción y comercialización de áridos reciclados de RCDs y tierras, combustible (madera triturada) para su uso en plantas de generación de energía alimentadas con biomasa, así como plástico, metales y cartón (en forma de materia prima) para generar nuevos productos en otras instalaciones y residuos peligrosos para gestionarlos de forma adecuada.

Canales de distribución-venta:

La existencia de un mínimo considerable de clientes potenciales facilitará que la venta y el suministro del producto se realice de forma directa como consumidores finales.

Aquellas empresas cuya actividad genere tierras y piedras, residuos voluminosos, poda, madera, vegetales y otros similares, talleres, dispondrán de un centro especializado donde estos residuos se gestionarán.

Los productos elaborados en las instalaciones proyectadas podrán venderse a empresas, ayuntamientos, promotores, transportistas, empresas de servicios y/o constructoras, particulares en posesión de jardines, al sector agrícola a nivel industrial, así como a grandes entidades de producción.

Estrategia de precios

Desde un principio se ha pensado en ofrecer precios realmente competitivos, pero anteponiendo dentro de su valoración la correcta gestión del centro, el riguroso cumplimiento de la normativa medioambiental y la atención al cliente.

La competitividad en precios vendrá dada por la reducción de los costes de transporte al encontrarse las instalaciones estratégicamente situadas.

Como se ha mencionado en apartados anteriores, el centro se localizará en Algarrobo, zona tradicionalmente agrícola, donde esta actividad sigue siendo básica en su economía.

Organización y recursos humanos

El personal que formará parte de la empresa estará perfectamente cualificado para el desarrollo de sus funciones.

Tal como ha sido referido con anterioridad se prevé la generación de 14 / 17 personas entre puestos de trabajo directos e indirectos. Es intención de la empresa peticionaria del proyecto que los trabajadores sean contratados mayoritariamente entre la población residente en Algarrobo.

3.8.- PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

El plazo de duración previsto vendrá determinado por las necesidades del mercado. Se considera, en principio, un plazo de 40 años.

Tal como ha sido justificado anteriormente, está prevista una inversión de 363.353,00 euros.

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

Las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad serán las que se detallan en el Proyecto, Estudio de Seguridad y Salud y Ambiental para el trámite de Autorización Ambiental Unificada, a redactar en su momento.

El promotor de la presente solicitud de actuación extraordinaria se compromete a asumir las obligaciones del cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen aplicable a la clase de Suelo No Urbanizable, que según el artículo 22 de la Ley de impulso para la sostenibilidad urbanística de Andalucía, estos son los siguientes:

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

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

Se ha estimado en el Proyecto de Actuación que la inversión será de 363.353,00 €, distribuida de la siguiente forma:

- Coste de nivelación y compactación del terreno, incluyendo excavación para balsa, nave, losa de hormigón: 108.559,00 €.
- Coste de la maquinaria y equipos a instalar: 254.794,00 €.

Por tanto, el importe de la prestación de garantía ascendería a 10.855,90 €

El promotor asumirá las obligaciones correspondientes a los deberes legales que este tipo de actuación derive.

5.- CONCLUSIONES

Se considera suficientemente justificado el presente Proyecto de Actuación para que conste y surja su efecto.

Algarrobo, 20 de marzo de 2023



Fdo: Pablo Pérez González

Dr. Ingeniero Industrial

Colegiado nº 1.294

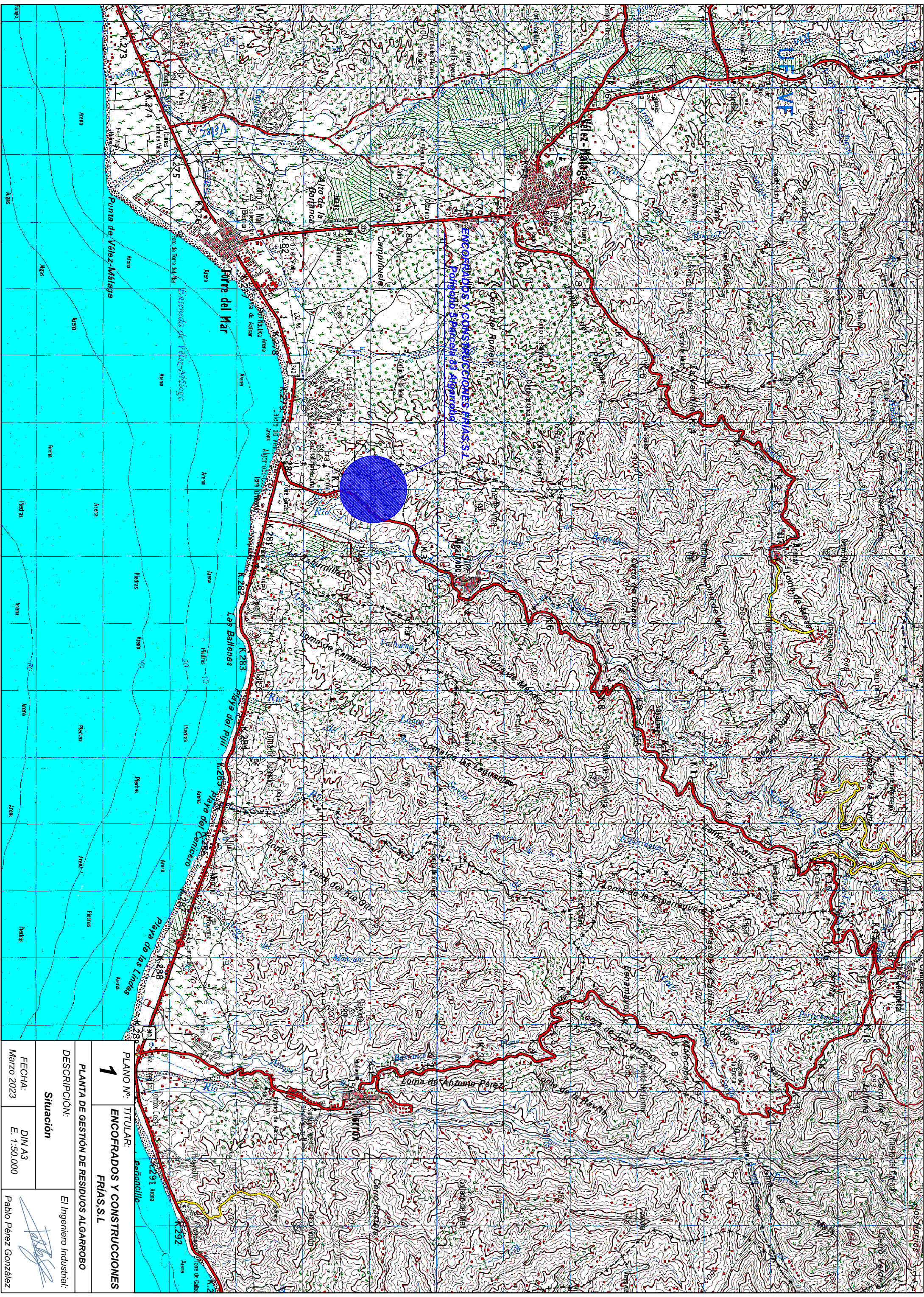
ANEXOS

I.- PLANOS

II.- REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

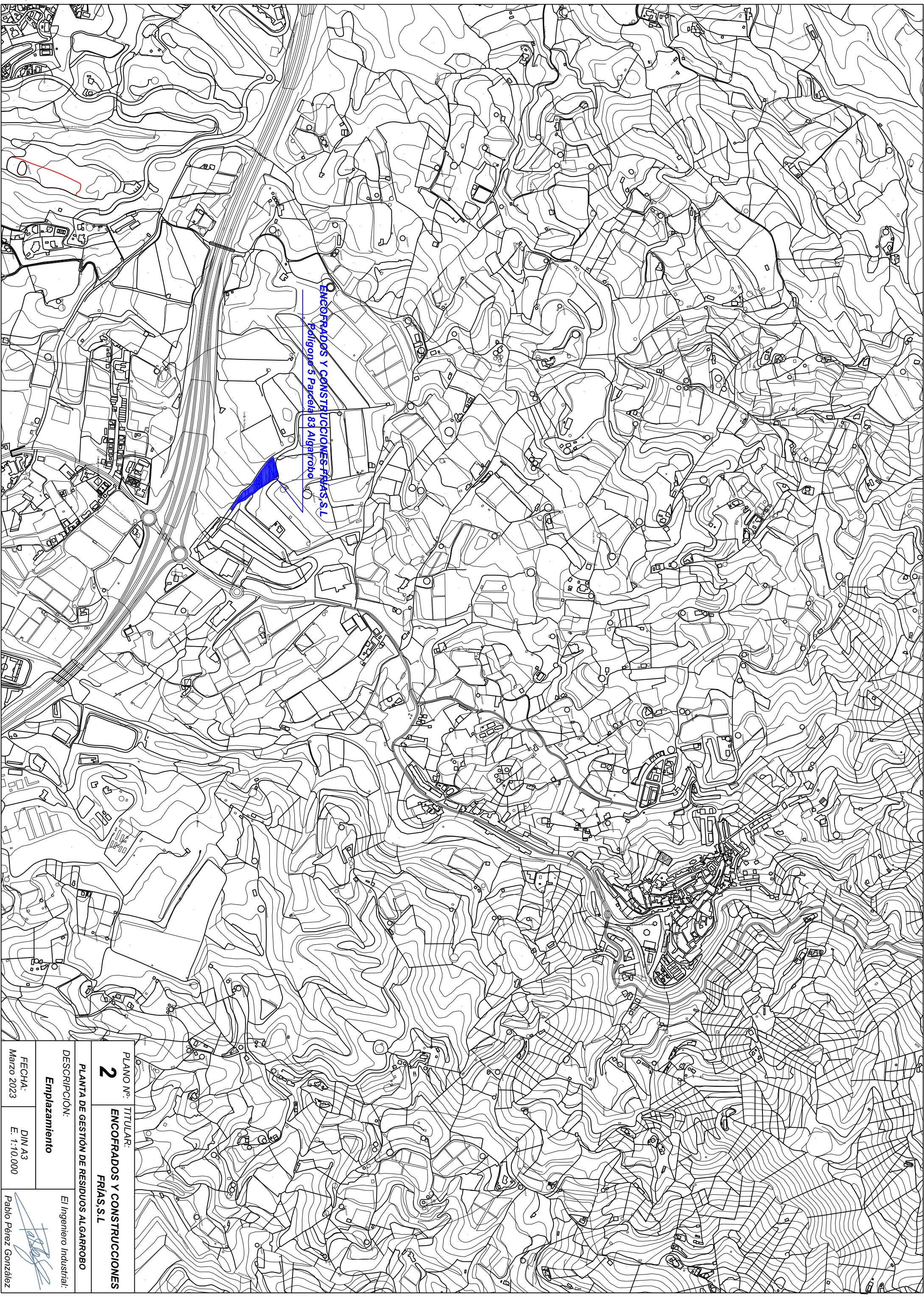
I.- PLANOS

I.1.- SITUACIÓN



PLANO N.º: 1		TITULAR: ENCORRADO Y CONSTRUCCIONES FRIAS, S.L.	
DESCRIPCIÓN: PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS ALGARROBO		El Ingeniero Industrial: Pablo Pérez González	
FECHA: Marzo 2023		DIN A3 E: 1:50.000	
Situación			

I.2.- EMPLAZAMIENTO



PLANO Nº: 2		TITULAR: ENCORRADOS Y CONSTRUCCIONES FRIAS S.L	
DESCRIPCIÓN: Emplazamiento		E: Ingeniero Industrial: 	
FECHA: Marzo 2023	DIN A3 E: 1:10.000	Pablo Pérez González	

I.3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

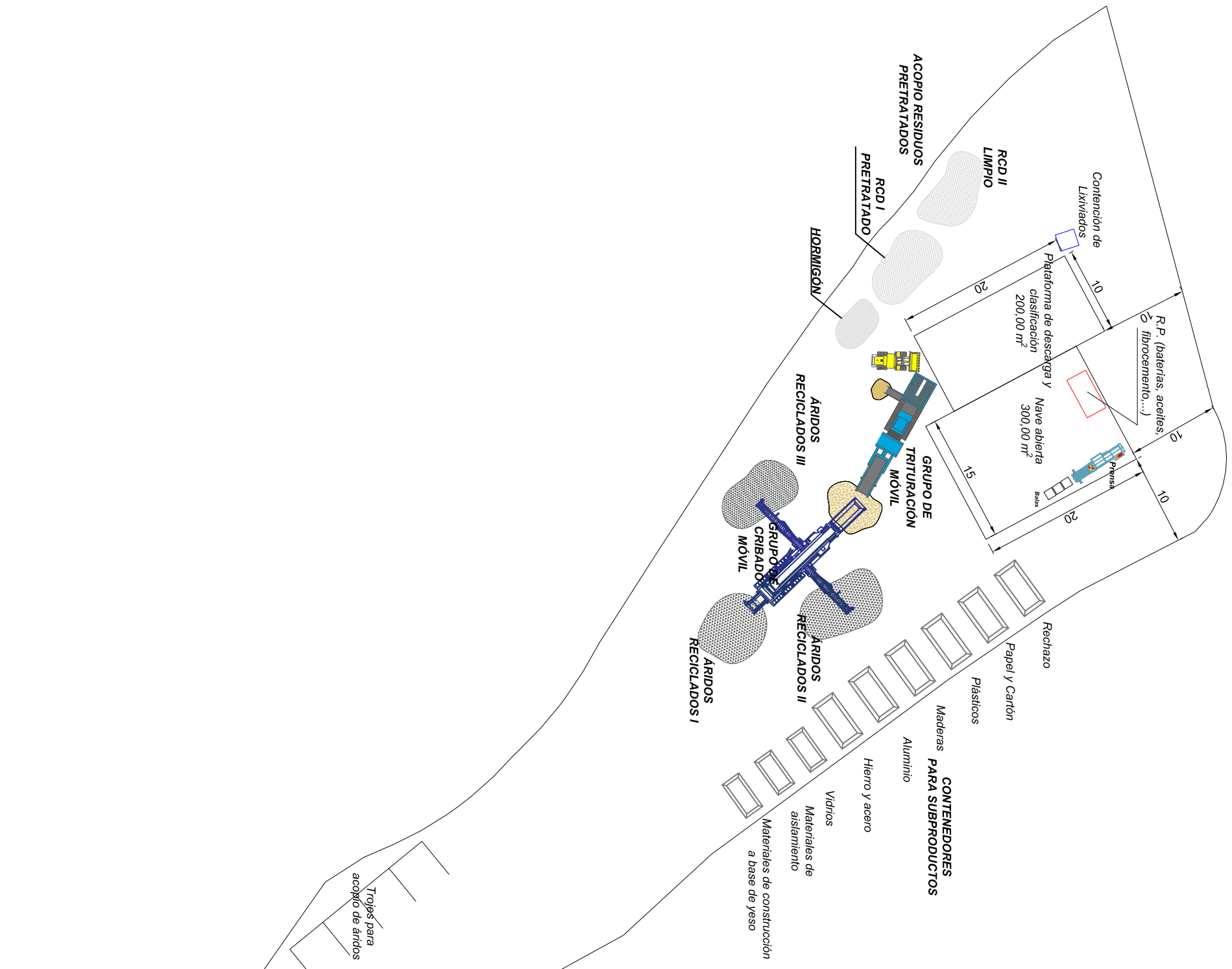
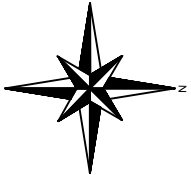
I.4.- IMAGEN AÉREA



LEYENDA. Parcela de actuación. Polígono 5. Algarrobo, Málaga
Parcela 83. Ref.Catastral: 29005A005000830000F1 Sup. Catastral: 5.329 m²

PLANO N.º:		TITULAR:
4		ENCOFRADOS Y CONSTRUCCIONES
DESCRIPCIÓN:		FRIAS, S.L
FECHA:		DIN A3
Marzo 2023		E: 1:600
Imagen Aérea		El Ingeniero Industrial:
PABLO PÉREZ GONZÁLEZ		

I.5.- DISTRIBUCIÓN GENERAL



LEYENDA. Parcela de actuación. Polígono 5. Algarrobo, Málaga

Parcela 83. Ref.Catastral:29005A005000830000FI Sup.Catastral: 5.329 m²

PLANO Nº: 5		TITULAR: ENCOFRADOS Y CONSTRUCCIONES FRIAS,S.L
DESCRIPCIÓN: PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS ALGARROBO		
DISTRIBUCIÓN GENERAL		El Ingeniero Industrial:
FECHA: Marzo 2023	DIN A3 E: 1:600	

II.- REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29005A005000830000FI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 5 Parcela 83

CORTIJO PEÑA. ALGARROBO [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída:

Año construcción:

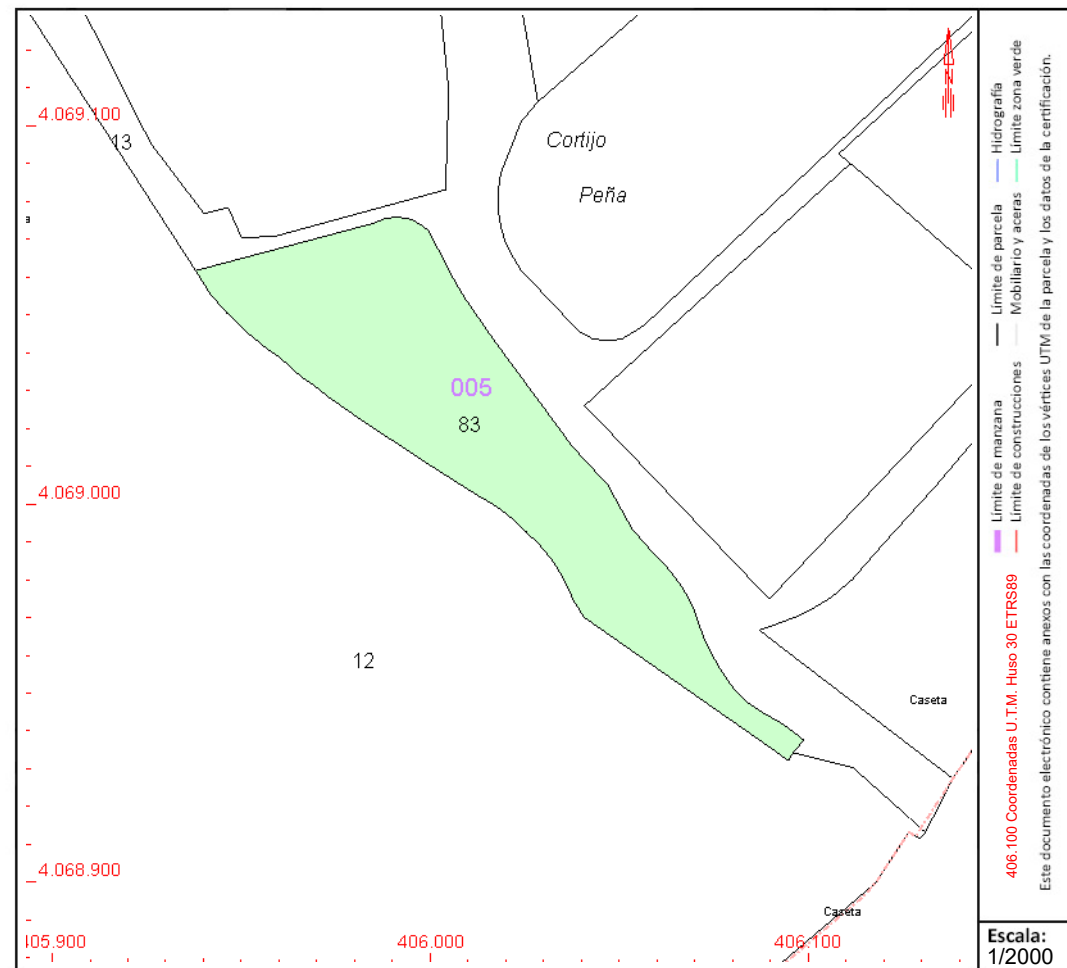
Cultivo

[illegible]**PARCELA**

Superficie gráfica: 5.329 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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