

PROYECTO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA PARA IMPLATACION DE  
USO HOTELERO EN EDIFICACION EXISTENTE CON ESTACION DE  
SERVICIO EN POLIGONO 87, PARCELA 54 DE LAS VIÑAS DE  
PEÑALLANA, ANDUJAR (JAEN).



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

**VISADO 01/03/2023**

**Registro:23/2/1085 Expediente:23/2/229**

PARDO SAENZ, GERMAN - Arquitecto  
SAENZ CODES, MARIA ASUNCION - Arquitecto  
DEL MONTE CRUZ, GONZALO - Arquitecto

**Pag. 1 de 42**

**(Ref. -001-09165)**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN**

Art.43.LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA  
ESTA DOCUMENTACIÓN NO ES SUFICIENTE  
PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA

## ANTECEDENTES.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 22 regula las Actuaciones extraordinarias de Interés Público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, en terrenos con el régimen de suelo rustico. En el apartado 3 del citado artículo se establece que estas actuaciones requieren para ser legitimadas de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretende implantarse conforme a los criterios que se establecen en el art. 33.3 del Reglamento.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAÉN

**VISADO 01/03/2023**

**Registro:23/2/1085 Expediente:23/2/229**

PARDO SAENZ, GERMAN - Arquitecto  
SAENZ CODES, MARIA ASUNCION - Arquitecto  
DEL MONTE CRUZ, GONZALO - Arquitecto

**Pag. 2 de 42**

**(Ref. -001-09165)**

**PROYECTO DE ACTUACIÓN**

Art.43.LEY 7/2021, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA  
ESTA DOCUMENTACIÓN NO ES SUFICIENTE  
PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA

# ÍNDICE

## MEMORIA

- 1.- Objeto de la actuación extraordinaria.
- 2.- Promotor de la actividad.
- 3.- Descripción detallada de la actuación.
  - 3.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos.
  - 3.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
  - 3.3. Características socio-económicas de la sociedad.
- 4.- Características de las construcciones, obras e instalaciones.
- 5.- Justificación de la necesidad de contar con edificios de uso residencial.
- 6.- Plazos de inicio y terminación de las obras.
- 7.- Justificación y fundamento de actuación de interés público y social.
- 8.- Viabilidad económica financiera.
  - 8.1. Inversión inicial.
  - 8.2. Estimación de ingresos.
  - 8.3. Estimación de gastos.
  - 8.4. Cuenta de explotación provisional.
- 9.- Necesidad de implantación en suelo rustico.
  - 9.1. Justificación de la ubicación concreta de propuesta.
  - 9.2. Incidencia urbanístico-territorial y ambiental.
    - 9.2.1 Incidencia en fase de construcción.
    - 9.2.2. Incidencia en fase de actividad.
  - 9.3. Medidas protectoras y correctoras.
- 10.- Compatibilidad con el régimen urbanístico.
- 11.- Justificación de formación de nuevos asentamientos.
- 12.- Medidas para garantizar la integración territorial, ambiental y paisajística.
- 13.- Obligaciones asumidas por el promotor.
  - 13.1. Deberes legales derivados de la clase de suelo.
  - 13.2. Pago de la prestación compensatoria.
  - 13.3. Solicitud de licencia urbanística municipal.



## PLANOS

- 1.- Situación
- 2.- Estado actual, ubicación de edificaciones existentes.
- 3.- Topográfico
- 4.- Estado de actuación extraordinaria, ubicación de edificaciones.
- 5.- Distribución y superficies E3
- 6.- Distribución y superficies D1, F y G
- 7.- Distribución y superficies E1 y E2
- 8.- Cotas y superficies E1, E2, E3, D1, F y G
- 9.- Alzados E3
- 10.- Alzados D1 y G
- 11.- Alzados E1 y E2
- 12.- Justificación Art. 211 y 214 del PGOU de Andújar.
- 13.- Justificación el Art. 25 del Reglamento de la Ley 7/2021 de 1 de dic.

## ANEXOS

1. DNI administrador único.
2. Nombramiento de administrador único.
3. Nota simple.
4. Escritura compraventa.
5. Escritura de 1982.
6. Consulta catastral.
7. Certificación administrativa de edificaciones existentes



## 1. Objeto de la actuación extraordinaria

Se redacta el presente Proyecto de Actuación extraordinaria en Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 2 Las Viñas (SNU-IN 2), para posibilitar la construcción de nuevas instalaciones necesarias para desarrollar una Estación de Servicio con cafetería-comedor y minimarket, así como la ampliación de una edificación existente para dar cumplimiento a la normativa sectorial aplicable a su uso y el cambio de ubicación de una piscina existente.

Todo ello conforme a la documentación solicitada en art. 33.3 del Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad el Territorio de Andalucía.

## 2. Promotor de la actividad.

El promotor de la actividad es la misma Sociedad Limitada Unipersonal, propietaria de la parcela de naturaleza rústica, situada en el "pago de la Isljuela", objeto de la actuación cuyos datos son los siguientes:

- SOCIEDAD: RURAL SIERRAMORENA S.L.U.
- CIF: B-28191708
- DIRECCION:
- ADMINISTRADOR UNICO: D. Francisco Luis García Carmona, con DNI 53.596.637-J

## 3. Descripción detallada de la actuación.

### 3.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

Los terrenos afectados se encuentran identificados en el plano T-3 7D clasificación del suelo del PGOU de Andújar vigente en la actualidad.

Se hallan calificados como suelo rustico cuya clasificación es Suelo no Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 2 las viñas. SNU-IN2.

Se sitúan en ambos márgenes de la carretera Andújar –Puerto Llano A-6177 Km. 14 y en margen izquierdo de la JA 5012 en su intersección con la anterior. El acceso se realiza por la A-6177.

Los terrenos los forman la suma de dos parcelas, polígono 17 parcela 84 y polígono 19 parcela 7, cuyas referencias catastrales son las siguientes.

Referencia catastral polígono 17 parcela 84: 23005A017000840000HF



Referencia catastral polígono 19 parcela 7: 23005A019000070000HR  
Cuya suma arroja una superficie de 28.476 m2 según catastro, siendo la superficie real, según medición reciente adjunta en la documentación gráfica, de 38.605'04 m2.

### 3.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Los terrenos físicamente se pueden diferenciar en dos tipos, ya que la intervención propuesta se realiza en ambos tipos de terreno.

1.- olivar. Se trata de un olivar de secano, sensiblemente llano en el lugar de actuación. Se sitúa en la parte este de la parcela lindando con la carretera A-6177.

2.- lonjas de la edificación existente, el resto de la intervención proyectada se desarrolla en las lonjas de los edificios existentes anexos a estos, en las cuales también existe arbolado, el cual se respeta, integrándose con la nueva construcción.

Por lo que no se interviene en terreno forestal.

Jurídicamente, según registro de la propiedad de Andújar, los terrenos son propiedad de RURAL DE SIERRAMORENA S.L.U. finca de Andújar nº 8147 Naturaleza rustica, pedazo de tierra paraje sierra morena, pago de la Isljuela.

Terreno de cinco hectáreas, tres áreas y setenta y cinco centiáreas. Linda al norte con tierras de J. José Parrado, al sur con D. Joaquín Mollinedo, al oeste con la viña de Canillas y al este con la carretera Andújar - Santuario de la Virgen de la Cabeza. Se adjunta nota simple del registro de la propiedad.

Según escrituras de compraventa, se trata de un pedazo de tierra de secano de cinco hectáreas, tres áreas y setenta y cinco centiáreas, se adjunta escritura de compraventa.

Según catastro se trata de una parcela rustica de uso agrario

Referencia catastral polígono 17 parcela 84: 23005A017000840000HF

Referencia catastral polígono 19 parcela 7: 23005A019000070000HR

Cuya suma arroja una superficie de 28.476 m2 según catastro, siendo la superficie real, según medición reciente adjunta en la documentación gráfica, de 38.605'04 m2.



### 3.3. Características socio-económicas de la actuación.

Las visitas turísticas a la sierra de Andújar, tiene una gran importancia socio-económica, moviéndose importantes ingresos económicos derivados de la caza, rutas guiadas para avistamiento del lince, águila imperial y en general toda la rica fauna salvaje que habita, pesca, romerías, visitas al santuario y un largo etc., toda esta afluencia de turismo necesita alojamiento y servicios, que en la actualidad son deficientes, ya que muchos tienen que alojarse en Andújar ciudad al no disponer de plazas los pocos establecimientos hoteleros existentes, así como la cantidad de kilómetros que hay que recorrer para repostar combustible o comprar avituallamiento ya que la estación de servicio y el comercio más cercano se encuentra en la ciudad, conllevando estos innecesarios desplazamientos mayor contaminación en la zona.

Por lo que el objetivo es la actuación es poner en valor las edificaciones existentes, hoy en día regularizadas con uso hotelero y construir una estación de servicio con servicios comerciales y gastronómicos anexos junto a la carretera, que de servicio tanto a los numerosos visitantes como a los residentes de la zona.

La presencia de estos establecimientos, hace partícipes los visitantes de las distintas actividades que en él mismo se pueden desarrollar, creando numerosos puestos de trabajo en el municipio, directos e indirectos, tales como: personal de hostelería, cocineros, limpiadores, encargado del cuidado y mantenimiento de los jardines, edificaciones en general, carpinteros, electricistas, fontaneros, guías de campo etc. así como, áreas de servicio para el mantenimiento de los vehículos, empresas encargadas de la organización de las visitas guiadas al parque, y los ingresos que generan los propios visitantes, y permite un ahorro de combustible y por tanto de contaminación.



#### 4. Características de las construcciones, obras e instalaciones.

En la actualidad, existen dentro de la parcela cinco edificaciones aisladas, regularizadas mediante certificación administrativa sobre aplicación del régimen urbanístico de edificaciones irregulares asimiladas a licencia urbanística, dos de ellas con uso hotelero, otras dos con uso de vivienda para servicio y una piscina.

Se adjunta certificación administrativa (anexo 7)

Dicho esto, se trata de poner en valor los establecimientos hoteleros, dotándolos de servicios que creemos que son necesarios, siendo estos ESTACION DE SERVICIO, CON COMERCIO Y COMEDOR-CAFETERIA, así como el cambio de ubicación de la piscina existente, demolición de edificación existente y ampliación de edificación existente. Las edificaciones nuevas que se plantean, se pueden considerar como tres actuaciones diferenciadas, ya que se ubican en zonas distintas para mejor funcionamiento de las instalaciones.

1.- ESTACION DE SERVICIO con COMERCIO; se trata de construir una estación de servicio de estilo tradicional en la zona de olivar junto a la carretera, cuyas características son las siguientes:

- Nº plantas: 1
- Superficie construida: 242,51 m<sup>2</sup>
- Altura de cornisa: 3.50 m
- Altura de cumbre: 5.00 m
- Altura libre de marquesina de surtidores: 4.60 m

Esta edificación proyectada cuenta con una zona de atención al cliente de 21,54 m<sup>2</sup>, zona de servicios higiénico-sanitarios con dos aseos, uno accesible, y cuarto de limpieza de 12 ,62 m<sup>2</sup> en total, un almacén de 11,27 m<sup>2</sup> con cuarto de mando y una zona para comercio de 173.73 m<sup>2</sup>, en la cual se pretende despachar productos de primera necesidad, así como productos tradicionales de la zona.

El sistema constructivo será el tradicional de la sierra, muros de carga enfoscados y pintados en blanco, con zócalo de piedra de la zona. Cubierta tradicional a dos aguas rematadas con teja de cerámica curva.

Las obras de urbanización necesarias para estación de servicio son las siguientes:

Ejecución de glorieta en intersección de carretera A-6177 con JA-5012, de 27 m de diámetro total, con dos carriles y cuatro salidas.

Explanación de zona de aparcamientos y edificación a cota de carretera, estando en la actualidad 60 cm por debajo de media. Se hará con aportación de material traído de cantera.

Encauzamiento de arroyo de escorrentía en la zona afectada por los aparcamientos mediante muro de escollera con piedra traída de cantera.

Ejecución de fosa séptica de oxidación total, y canalizaciones necesarias.

Canalizaciones en baja tensión desde el transformador existente hasta la estación de servicio.

Canalización de abastecimiento de agua potable desde aljibe existe en establecimiento hotelero hasta estación de servicio, se ejecutará por el margen del camino de acceso al mismo.

2.- CAFETERÍA-COMEDOR; esta edificación perteneciente a la actuación de la estación de servicio, se plantea su ejecución en la lonja del edificio existente con uso de establecimiento hotelero, con el fin de aprovechar las cocinas y la infraestructura del mismo, estará adosado al edificio y no necesitará de obras de urbanización ni intervención en el terreno forestal.

- Nº plantas: 1
- Superficie construida: 178.95 m<sup>2</sup>
- Altura de cornisa: 4.00 m

La edificación proyectada cuenta con una zona de barra y almacén de 9.20 m<sup>2</sup>, conectada con las cocinas existentes del hotel, zona de cafetería con mesas altas de 30 m<sup>2</sup> y un comedor con reservado de 105.08 m<sup>2</sup>, accediéndose al mismo a través de cortavientos de 9.52 m<sup>2</sup>.

El sistema constructivo será el tradicional de la sierra, muros de carga enfoscados y pintados en blanco, con zócalo de piedra de la zona, siguiendo el



patrón de la arquitectura existente a la cual se adosa. Cubierta plana transitable para mantenimiento del arbolado integrado en la edificación.

El acceso a esta actuación, se hará por el camino existente que lleva al establecimiento hotelero, el cual se ensanchará 1 m para mejor circulación y alojamiento de instalaciones enterradas que deben discurrir por su margen. Este acceso en la actualidad se encuentra asfaltado, aunque habrá que acondicionarlo.

### 3.- CAMBIO DE UBICACIÓN DE PISCINA Y AMPLIACION DE EDIFICACION EXISTENTE.

Existe una piscina en la parcela, la cual se haya regularizada, de 68.80 m<sup>2</sup>. Esta se ubica junto a la edificación principal de uso hotelero, en una depresión del terreno, y rodeada de gran arbolado, por lo que se haya siempre en sombra y de difícil acceso.

Se plantea el cambio de ubicación de la misma a zona más soleada y de fácil acceso, de tal modo que se pueda disfrutar de solárium a su alrededor y cumpla con la accesibilidad. Se dotara de aseos y vestuarios siguiendo instrucciones de normativa sectorial.

Por necesidades de cumplimiento de normativa, se plantea la cubrición de la piscina vieja, de tal forma que sirva de aljibe para abastecimiento de establecimiento hotelero y estación de servicio.

Como se indicado anteriormente, la parcela cuenta con dos edificaciones de uso residencial regularizadas, una de ellas con 60,59 m<sup>2</sup> va a ser demolida, y la otra con 87.64 m<sup>2</sup>, en la cual se plantea cambiarle el uso a hotelero y ampliarla con un salón-comedor de 35.00 m<sup>2</sup> para dar cumplimiento a la normativa específica.

De tal forma que las edificaciones se quedan agrupadas en lugar de estar diseminadas por la parcela.



## 5. Justificación de la necesidad de contar con edificaciones de uso residencial.

Existen en la parcela dos edificaciones regularizadas de uso residencial, de las cuales, una va a ser demolida, ya que no se cuenta con ella para la explotación planteada por la propiedad, y la otra se le va a cambiar el uso a hotelero, una vez sea aprobado este proyecto de actuación extraordinaria.

Por lo que NO se plantean edificaciones de uso residencial.

## 6. Plazos de inicio y terminación de las obras.

La Licencia de Obras se solicitará en un plazo máximo de tres meses a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación extraordinaria.

Las obras terminarán en un plazo máximo de veinticuatro meses desde la otorgación de la licencia de obras con arreglo a los art. 33, 34 y 35 del PGOU de Andújar.

Todos los trabajos a realizar en el apartado 4, se ejecutarán en una fase única.

## 7. Justificación y fundamentación de actuación de interés social de su objeto.

El artículo 31. Actuaciones extraordinarias. Del reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, contempla que en suelo rustico se podrá implantar con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y desarrollo del medio rural.

En el apartado 2 del mismo artículo, indica que son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural aquellas, que reúnen los siguientes requisitos:

- Se trata de un equipamiento necesario para el municipio declarado por el ayuntamiento. Ya que, tanto los moradores de las viñas de peña llana y Santuario de la Virgen de la Cabeza como los visitantes, carecen de este tipo de servicios teniéndose que desplazar más de 30 km para cubrir la necesaria compra de alimentos y artículos de primera necesidad y el repostaje de combustible tanto para vehículos como para maquinaria necesaria en estos



lugares, como moto sierras, desbrozadoras, tractores, calderas de calefacción etc.

- La actividad se considera de carácter estratégico para el desarrollo económico y social, generando efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local, ya que indudablemente se crearán puestos de trabajo necesarios para el mantenimiento y servicio de las instalaciones, cabe añadir el trabajo indirecto y opciones de negocio que un establecimiento de este tipo genera en su entorno.

- **Ayuda a mejorar la protección, recuperación, conocimiento y difusión del patrimonio natural, recursos naturales y espacios naturales protegidos.** Ya que este tipo de lugares de reunión, permite divulgar información sobre patrimonio natural.



## 8. Viabilidad económica financiera.

El estudio económico del conjunto de actividades se estimará por separado, toda vez que significan actuaciones económicas vinculadas y sinérgicas, pero claramente independientes entre sí.

### 8.1.- Total inversión inicial.

## PRESUPUESTO DE INVERSION A REALIZAR EN OBRAS SEGÚN COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN PARA 2022

### B. otros usos.

Coste de Referencia  $MC = M * FL$

M = Módulo base

FI = Factor de Localización

#### B.1. usos comerciales

Mercados, Hipermercados / Supermercados en edificaciones exentas.

M = 548 €/m<sup>2</sup> FL = 1.00

#### B.3. uso hotelero

Hotel y Motel 3 estrellas

M = 991 €/m<sup>2</sup> FL = 1.00

#### B.4. espectáculos y hostelería.

Cafeterías, Bares y Restaurantes

M = 723 €/m<sup>2</sup> FL = 1.00

### C. otras edificaciones y obras de urbanización

Coste de Referencia  $MC = M * FL$

M = Módulo base

FI = Factor de Localización

#### C.1. muros de contención

De Mampostería.

M = 100 €/m<sup>2</sup> FL = 1.00

#### C.7. obras de infraestructura y urbanización

M = 110 €/m<sup>2</sup> FL = 1.00





## 8.2.- Estimación de ingresos.

Para este capítulo se estiman por separado las diferentes actividades toda vez que aunque complementarias y con efecto sinérgico entre ellas, son independientes.

### 8.2.1.- Cafetería- MiniMarket.

En este capítulo se analiza la viabilidad de la explotación del negocio en base a las siguientes hipótesis:

- Inversión local (500€/m<sup>2</sup>) s/179,41m<sup>2</sup> = 90.000€
- Gasto medio / Persona= 10€
- Tasa de Esfuerzo =4% (% máximo de las ventas sobre la amortización)
- EBITDA Anual (% s/Ventas) = 30%
- Amortización 20 años = 10.985,67 €/año

Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coste Obra Civil (€)	Coste Acondicionamiento (€)	Coste Total (€)
Cafetería / Mini Market	179,41	129.713,43	90.000,00	219.713,43

Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Amortización (€/año)	Ventas Objetivo (€/año) Tasa Esfuerzo (4%)	Nº Personas necesarias Ventas Objetivo (año)	EBITDA Estimado (30%) (€/año)
Cafetería / Mini Market	179,41	10.985,67	274.641,79	27.464	82.392,54

### 8.2.2.- Gasolinera.

Se propone gasolinera “Low Cost” en arrendamiento, bajo el régimen jurídico de “Derecho superficie”:

- Superficie: 242,51 m<sup>2</sup>
- Plazo de obligado cumplimiento de la Cesionaria de 10 años.
- Canon: 4€/m<sup>2</sup>\*mes
- Canon Anual: **11.640,48 €/año** + incrementos IPC



Por tanto el total de ingresos esperados para el total de las actividades previstas, asciende a la cantidad de **286.282,27 €**, el primer año explotación.

### 8.3.- Estimación de gastos.

Los gastos se referencian a la explotación de la Cafetería / MiniMarket:

- Cifra de Ventas Objetivo – EBITDA - Amortizaciones = **181.263,58 €** el primer año

Dentro del capítulo de gastos se incluyen:

- a. Personal: 2 personas 40h/semana + 2 personas 20h/semana
- b. Compra de mercadería
- c. Consumos y suministros
- d. Gastos Generales
- e. Etc.

#### 8.3.1.- Gastos financieros y amortizaciones

Se solicitará un préstamo hipotecario por el 70% de los **1.457.463,98 €** de inversión, toda vez que las parcelas ya han sido pagadas.

Por tanto el principal del préstamo será de **1.020.224,79 €**. Al 4% anual durante 20 años (sistema francés) en 12 pagos anuales, lo que representan unos intereses totales de 463.525 €.

Por todo lo anterior el gasto anual por este concepto será una cuota fija y constante (amortizaciones + intereses) de **74.188,27 € /año (6.182,36 €/mes)**, a lo largo de todo el periodo de vigencia del préstamo.



#### 8.4.- Cuenta de explotación provisional (€).

CONCEPTO	Año 1 (€)	Año 2 (€)	Año 3 (€)
1. Ingresos de Explotación (+)	286.282,27	300.596,38	315.626,20
2. Gastos de Explotación (-)	-181.263,58	-190.326,76	-199.843,10
3. Resultado Bruto Explotación (1+2)	105.018,69	110.269,62	115.783,10
4. Intereses y Amortizaciones (-)	-74.188,27	-74.188,27	-74.188,27
5. Resultado Neto Explotación Antes Impuestos (3+4)	<b>30.830,42</b>	<b>36.081,35</b>	<b>41.594,83</b>
6. Impuestos (25%) (-)	-7.707,60	-9.020,34	-10.398,71
7. Resultado Neto Después Impuestos (5+6)	<b>23.122,81</b>	<b>27.061,01</b>	<b>31.196,12</b>

Según art. 34. Del reglamento de la Ley 7/2021, duración de la cualificación de los terrenos para implantar una actuación extraordinaria. Se establece con carácter general con una duración ilimitada, si bien, la clausura de la actividad autorizada durante más de cinco años seguidos dará lugar a la pérdida de la vigencia de la autorización concedida con la obligación de restituir los terrenos a su estado original.

La actividad a implantar no se prevé que tenga una duración limitada, Es por ello que se solicita que el plazo de duración de la cualificación de los terrenos sea ilimitada.

#### 9. Necesidad de implantación en suelo rustico.

Debido a la naturaleza de la actividad de las edificaciones existentes con uso hotelero en modalidad rural, se ve la necesidad de ampliar la actividad con la estación de servicio principalmente por dotar la zona de los servicios que carece en la actualidad, siendo estos una estación de servicio con dos surtidores de gasolina y gasoil, con una cafetería comedor, tienda de productos de la zona y alimentos básicos, servicios para auto caravanas y en general un lugar de encuentro. El atractivo de estar en la naturaleza es mucho mayor que el de estar en un núcleo urbano. El turista quiere estar integrado en el medio al que ha ido a visitar.



## 9.1 Justificación de la ubicación concreta propuesta.

De la elección del lugar en concreto diferenciamos las ubicaciones una a una.

**Estación de servicio.** Se ha elegido esta ubicación en concreto por tres motivos fundamentales.

- 1- Se halla en un olivar, por lo que la actuación no afecta a la vegetación ni a la masa forestal.
- 2- Se halla lindando con la carretera A-6177, facilitando el acceso y la salida y es visible para el usuario.
- 3- Se cumplen las distancias exigidas por normativa, tanto a linderos, carreteras y edificaciones residenciales existentes.
- 4- No es necesario desmonte del terreno, ya que es sensiblemente llano, solo habría que aportar 0.5 m de relleno para alcanzar la cota de la carretera.

**Cafetería-comedor.** Se ha elegido la ubicación en la lonja de la edificación principal existente por varios motivos.

- 1- Conectarlo con las cocinas existentes en el hotel, se aprovecha la infraestructura existente.
- 2- No se necesitan obras de urbanización, al estar ubicado en la lonja existente, no es necesario mover tierras ni acondicionar el terreno, los servicios ya están en la ubicación elegida.
- 3- La edificación se adosa a la existente, de tal modo que todo queda unido y se reduce el impacto visual.

**Piscina.** Se ha elegido la nueva ubicación de la piscina existente por dos motivos fundamentales.

- 1- La ubicación actual no es válida para el uso al que está destinada, ya que se encuentra en una depresión del terreno sin vistas y con sensación de agobio, y a su vez rodeada de gran arbolado, por lo que siempre está en sombra y llena de hojas que estropean el correcto funcionamiento de los sistemas de depuración. Por todo ello y por qué no se quiere talar ni un solo árbol se ha optado por cambiarla de sitio, eligiendo un lugar de fácil acceso para los usuarios, cumpliendo la accesibilidad, y soleada, de tal forma que disponga de



zonas a su alrededor para recreo del usuario, se ha optado por una zona llana equidistante a las edificaciones existentes y con gran cantidad de horas de sol.

2- por prescripciones de normativa específica, se ha de dotar a la edificación existente con uso hotelero, de un aljibe, por lo que, en vez de hacerlo nuevo, se va a aprovechar la piscina vieja para ello, cubriéndola y dotándola de equipo de bombeo para abastecimiento de las actividades.

**Ampliación de edificación existente con uso hotelero**, se elige la ubicación de la ampliación por estar adosada a la edificación existente y cumplir distancia a linderos.

## 9.2 Incidencia urbanístico-territorial y ambiental.

Las repercusiones medioambientales estimables de la implantación de la Estación de Servicio con cafetería comedor y demás servicios contemplados en cuestión, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, donde se describen los posibles efectos sobre elementos que forman parte del ecosistema (agua, aire, vegetación, etc.) y las medidas correctoras a aplicar. A continuación se describen las mismas.

### 9.2.1 incidencia en fase de construcción.

- Impacto sobre el aire: Los impactos a considerar serán los derivados del incremento de polvo y ruido y la expulsión de gases durante la fase de construcción de las instalaciones, como consecuencia de la circulación de maquinaria, de las excavaciones y los movimientos de tierras.
- Impacto sobre el agua: Los impactos sobre las aguas subterráneas podrán ser los debidos a la pérdida de superficie de recarga por impermeabilización, impacto debido solo a la zona asfaltada que se va a realizar en esta fase.
- También se generará un posible impacto como consecuencia de la posible llegada a las aguas subterráneas de aguas superficiales por lixiviados o infiltraciones desde suelos contaminados.

Mientras que para las aguas superficiales tendremos el riesgo de la llegada de



algún vertido o derrame accidental, lo cual entraña un riesgo muy pequeño, debido a que no se prevé la utilización de sustancia o elemento susceptible de causar tales vertidos.

□ Impacto sobre el suelo: Como los principales impactos que la ejecución de la obra causará sobre el suelo son los derivados del movimiento de tierra y las excavaciones, se buscará reducirlos al máximo, de forma que el movimiento de tierra a efectuar sea lo más liviano posible, respetándose en la medida de lo posible las pendientes naturales del terreno.

Las excavaciones serán de escasa entidad, puesto que las edificaciones serán de elementos metálicos que no requieren unas cimentaciones demasiado grandes, siendo las excavaciones más significativas la correspondiente al foso donde se ubican los tanques para el almacenamiento del combustible.

□ Impacto sobre la flora: La parcela en cuestión tiene actualmente una actividad agrícola, encontrándose despoblada de vegetación alguna, salvo ciertas especies herbáceas sin ningún valor ambiental significativo por su rareza o singularidad. La ejecución de la obra por tanto no afectará a ninguna zona protegida por el tipo de vegetación existente.

Para la ejecución de las obras de implantación de las edificaciones, será necesario retirar la capa vegetal superficial y a continuación preparar la plataforma sobre la que se ejecutarán las instalaciones.

Tal y como se ha descrito anteriormente la parcela solo cuenta con ciertas especies herbáceas, sin ningún valor ambiental significativo por su rareza o singularidad, y además no forman ningún ecosistema singular, por lo que no se considera que exista impacto significativo sobre la vegetación.

□ Impacto sobre la fauna: Los impactos sobre la fauna debidos al tránsito de maquinaria y alteración del biotopo no se consideran significativos, ya que en la zona de afección del proyecto no existe cubierta vegetal que pudiera servir para que las diferentes especies se detengan en busca de alimentos, agua o refugio, sin que se aprecien en la superficie afectada por las obras ni anidaciones, ni madrigueras.



□ Impacto sobre el paisaje: De forma análoga a lo establecido para la fauna el impacto producido sobre el paisaje debidos al tránsito de maquinaria y alteración del mismo no se consideran significativos, ya que las obras se realizan en el olivar y no en el entorno con valor paisajístico.

□ Efectos sobre el sistema productivo del medio rural: No se considera que la obra tenga el ningún impacto negativo dentro del sistema productivo del medio rural, entendiéndose que la finca se encuentra con escasa actividad agrícola actualmente.

En cuanto al propio emplazamiento de la Estación de Servicio, cabe decir, que la finca en la actualidad se encuentra de secano con poca producción, sin apenas cubierta vegetal, por lo que, destinarla a la implantación de la estación de servicio no afectará al sistema productivo del medio rural.

□ Aspectos humanos, colectivos y económicos: En general la realización de la obra traerá consigo efectos positivos, debido principalmente a la creación de puestos de trabajo directos e indirectos en el sector de la construcción.

Como efectos negativos derivados de ejecución de las obras cabe reseñar:

□ \*Ruido: El ruido generado en la obra vendrá marcado por el tránsito de la maquinaria y los trabajos de ejecución de la misma, aunque al emplazarse las obras fuera de casco urbano y en una zona anexa a una vía de circulación con tráfico, se considera un impacto poco significativo.

De todas formas, para minimizar este impacto, se buscará que la obra se ejecute en el menor tiempo posible y dentro de unos horarios apropiados, de forma que se reduzca la emisión de ruidos.

□ Tráfico de Vehículos: El aumento del tráfico en la zona generado durante la obra vendrá marcado por el tránsito de la maquinaria y camiones para los trabajos de ejecución de la misma.

Motivo por el cual se buscará que la obra se ejecute en el menor tiempo posible



y dentro de unos horarios apropiados, de forma que no coincida con los momentos de más saturación de la vía.

### 9.2.2 Incidencia en fase de actividad.

Los riesgos medioambientales estimables en el funcionamiento normal de la Estación de Servicio en cuestión, los analizaremos describiendo los posibles efectos sobre elementos que forman parte del ecosistema (agua, aire, vegetación, etc.).

(a) Impacto sobre el aire: El impacto que se generará sobre el aire será el derivado de la emisión de gases originados por los procesos de ventilación de los combustibles contenidos en los tanques de almacenamiento, así como los generados en las operaciones de transvase de combustibles (descarga desde camiones, aspiración con los surtidores y vertido en los depósitos de los vehículos).

Durante el transvase de combustible en operaciones de descarga entre el camión cisterna y los tanques enterrados, se producirá un movimiento en el combustible que favorecerá que las sustancias volátiles de los hidrocarburos pasen a fase gaseosa, tendiendo a evacuarse al exterior.

Esta misma situación se repetirá durante el funcionamiento continuo de la estación de servicio en el llenado de los depósitos de los vehículos.

El riesgo de incendio o explosión se deriva de la existencia de estos vapores de hidrocarburos.

La emisión de vapores a la atmósfera se producirá, por tanto, durante la descarga de camiones cisterna y en el repostaje de vehículos.

Para cuantificar este impacto calcularemos la emisión de vapores, con respecto al volumen de ventas esperado en un año por la Estación de Servicio. El volumen de ventas estimado real, en un año para una Estación de Servicio con dos isletas es de aproximadamente 3.000.000 de litros al año y una isleta de Gas 200.000 kg al año. El proceso de emisión de vapores proviene principalmente de dos fuentes: una, durante la descarga del camión cisterna, (la más importante) y otra, en el repostamiento del vehículo.



Hay que tener en cuenta que la emisión de vapores contaminantes del gasóleo y del gas es prácticamente despreciable, debido a sus bajas condiciones de volatilidad.

No obstante, se tomarán las medidas necesarias para minimizar la emisión de vapores, que se detallan en el capítulo de medidas preventivas, correctoras o compensatorias.

(b) Impacto sobre el agua: En cuanto al impacto sobre las aguas subterráneas, la posibilidad de llegada de aguas contaminadas al subsuelo por vertido o derrame accidental es muy pequeña, debido a que toda la superficie de la Estación de Servicio está impermeabilizada, mientras que la posible contaminación de las aguas subterráneas por rotura de los tanques o la red de suministro es necesario tenerla en cuenta.

Los impactos sobre aguas superficiales se derivan del posible vertido de aguas contaminadas.

Las aguas que se verterán al sistema de zanjas filtrantes pueden tener diferentes procedencias:

- Aguas pluviales no contaminadas.
- Aguas fecales, procedentes de los sanitarios, edificio de servicios, etc.
- Las aguas potencialmente contaminadas por hidrocarburos. Se deberán a la escorrentía de zonas impregnadas en hidrocarburos por una mala manipulación en las operaciones de carga de combustible y repostaje de vehículos, así como de la zona de lavados de vehículos.

Para evitar la contaminación de las aguas superficiales se diseña una serie de medidas protectoras que se detallarán en los apartados correspondientes, tratándose de redes de saneamiento independientes para cada vertido con sistemas de pre tratamiento de los efluentes.

(c) Impacto sobre el suelo: Los daños estimables sobre el suelo principalmente son los producidos como consecuencia de las construcciones propiamente dicha, para lo cual se ha buscado una distribución que ocupe la

menor superficie posible, situando las instalaciones en una zona con fácil acceso, donde los recorridos de circulación sean sencillos y cortos, además la elección de elementos prefabricados hará que no requiera demasiada cimentación.

En cuanto a la contaminación del suelo vendrá determinada por un posible vertido o derrame accidental desde la red de evacuación de las aguas, o del propio foso de retención de los tanques, como consecuencia de alguna fisura o algún tipo de rotura.

(d) Impacto sobre la flora: En fase de funcionamiento de la Estación, los únicos impactos significativos sobre la vegetación, serán sobre la vegetación circundante y ornamental, y serán debidos al riesgo de incendios generado, tanto en la manipulación de sustancias inflamables en la recarga de combustibles, como en el escape de dichas sustancias de los vehículos.

Así mismo el uso de las instalaciones por parte de las personas conlleva un incremento en el riesgo de incendios debido a las actividades inherentes de las mismas o a descuidos.

Aunque este impacto puede tener consecuencias serias, las medidas para disminuir su incidencia se contemplan en la legislación actual en materia de Estaciones de Servicio, las cuales se incorporan en el diseño de esta Estación en cuestión.

(e) Impacto sobre la fauna: Los impactos sobre la fauna debidos al tránsito de vehículos y alteración del biotopo no se consideran significativos, ya que en la zona de afección del proyecto no existe cubierta vegetal que pudiera servir para que las diferentes especies se detengan en busca de alimentos, agua o refugio, sin que se aprecien en la superficie afectada por las obras ni anidaciones, ni madrigueras.

De todas formas no se realizará ninguna instalación eléctrica aérea, para evitar impactos de aves contra los tendidos.

(f) Sobre el paisaje: Al encontrarnos en una zona anexa a una vía de comunicación y próxima a edificaciones, no se estima que pueda producirse un



impacto paisajístico en la zona por la construcción de una estación de servicio. No obstante se ha diseñado con estilo tradicional buscando la integración con el entorno al que pertenece.

(g) Efectos sobre el sistema productivo del medio rural: No se considera que la obra tenga el ningún impacto negativo dentro del sistema productivo del medio rural, entendiéndose que la finca cuenta con una superficie suficiente como para que la ejecución de la obra no afecte al funcionamiento habitual de las instalaciones.

(h) Aspectos humanos, colectivos y económicos: En general la instalación de la estación traerá consigo efectos positivos sobre estos factores del medio, debido principalmente a la creación de puestos de trabajo directos e indirectos, y a la mejora del conjunto de infraestructuras y equipamiento de la vía de comunicación, contribuyendo al beneficio de los usuarios de la misma. Además, la implantación de este tipo de establecimiento pondrá a disposición de los usuarios de la carretera A-6177 y JA-5012, una serie de servicios básicos. De esta forma dichos usuarios, dispondrán de servicios de repostaje de combustible, así como otra serie de servicios complementarios, como son los servicios y baños públicos, tienda de conveniencia, cafetería, equipos de suministro de aire comprimido, agua, servicios para auto caravanas etc.

Como efectos negativos derivados del desarrollo de la actividad cabe reseñar.

(i) Ruido: El ruido generado durante el funcionamiento de las instalaciones vendrá marcado por el tránsito de los vehículos que entren a repostar, el camión cisterna que venga a descargar el combustible, así como los ruidos generados por los surtidores de suministro, el compresor de aire comprimido y en los equipos de aire acondicionado.

Dado que la ubicación de la instalación es anexa a la Carretera A-6177, y que la actividad se va a desarrollar sin ningún elemento generador de ruidos por encima de los límites establecidos por las normativas reguladoras de estos aspectos, podemos asegurar que los propios elementos constructivos son suficientes para la protección del posible ruido producido en el funcionamiento de la actividad.

No obstante, para el Proyecto de Ejecución se realizara un estudio



pormenorizado de los ruidos que pueden ser achacables a la actividad a realizar, analizados según Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, justificándose el cumplimiento del mismo.

Por tanto, el impacto urbanístico-territorial y ambiental de los ruidos y vibraciones en el medio ambiente como consecuencia de la instalación de la Estación de Servicio es mínimo. Se producirán ruidos y vibraciones algo molestos durante la ejecución de la obra, pero ésta se llevará a cabo en un período de corta duración. Una vez en funcionamiento la Estación de Servicio, los ruidos de fondo de tráfico provocados por la circulación en la carretera anexa, anularán con toda seguridad el efecto producido en la medición de los Niveles de Recepción Exterior.

### **9.3 Descripción de las medidas protectoras y correctoras.**

Basándonos en lo referido anteriormente, se tendrán en cuenta en el proyecto medidas protectoras, atenuadoras y correctoras de los impactos producidos por las acciones más influyentes.

De esta forma, se indican a continuación las medidas protectoras, atenuadoras y correctoras, teniendo siempre presente que es mejor no producir los impactos, y en todo caso será más conveniente establecer medidas protectoras antes que atenuadoras o correctoras.

Estas medidas protectoras incorporadas al diseño del proyecto, aunque suponen un coste adicional, consiguen reducir en gran medida los impactos de este sobre el medio ambiente, motivo por el cual también se prestará una cuidada atención durante la fase de obras.

Como medida protectora de carácter general se incluye el cerramiento perimetral previo de toda la zona de obras a fin de evitar que éstas afecten a mayor superficie de la necesaria.

A continuación, se establecen las medidas protectoras y correctoras aplicadas en la fase de proyecto para reducir o eliminar los impactos generados por el mismo.



(a) Sobre la vegetación:

Fase de Obra: Se vigilará que el paso previo al comienzo de las obras sea la correcta delimitación de la zona afectada por estas, de forma que se evite la invasión y deterioro de las áreas colindantes por máquina pesada.

Se comprobará durante el desarrollo de las obras, que el acopio de materiales se realiza en una zona destinada para ello. No se instalará vertedero en la zona, retirando los posibles vertidos y rípios a un lugar establecido para este cometido.

Se rellenarán todos los pozos y zanjas realizados mediante tierras preparadas para ello.

La retirada de la tierra procedente de las excavaciones se retirará a escombreras autorizadas cercanas mediante camiones y los rellenos del foso se harán con arenas silíceas procedentes de plantas de áridos cercanas a la instalación.

Se realizarán inspecciones visuales periódicas a la zona de obras, analizando la acumulación de partículas sobre la vegetación aledaña. Se verificará el tapado de la caja de los camiones que transporten áridos. Se realizarán regados cuando sea necesario, para minimizar la emisión del polvo.

Fase de Actividad: La protección de la vegetación existente se centrará en esta fase fundamentalmente en la prevención de incendios, y en evitar vertidos de aguas sucias que pudieran contaminar tanto el medio acuoso como los suelos que las sustentan, de esto se encarga las redes de saneamiento independientes y los sistemas de pre tratamiento de los efluentes.

(b) Sobre la fauna:

No se realizará ninguna instalación eléctrica aérea, aprovechándose la instalación eléctrica existente en la zona, y sacando una derivación subterránea de la misma, para evitar impactos de aves contra los tendidos, siendo el factor de riesgo de más relevancia para estas especies.

(c) Sobre el agua:

Fase de Obra: Las medidas de protección que se establecen tienen como

objetivo el evitar vertidos, o cualquier otro tipo de afecciones indirectas sobre este medio. Para ello se vigilará que el acopio de materiales se realice en una zona destinada para ello y no se instalará vertedero en la zona, retirando los posibles vertidos y ripsos a un lugar establecido para este cometido.

Se formularán planes y medidas de emergencia, para los vertidos accidentales de sustancias contaminantes sobre los suelos.

Todos los elementos a colocar en zanjas deberán cumplir los controles de calidad y las especificaciones técnicas necesarias para evitar la contaminación de los suelos sobre los que se asentarán.

Las operaciones de mantenimiento de la maquinaria se realizarán en talleres autorizados, fuera de la zona de obra.

Fase de Actividad: Los principales impactos que se pueden generar en esta fase serán debidos a los posibles vertidos accidentales de aguas hidrocarburadas y los vertidos por uso normal de la estación de servicio, motivo por el cual se ha diseñado, redes separativa encargada de recoger y evacuar estos vertidos.

Se construirá **redes separativas de aguas fecales y aguas hidrocarburadas**, procedentes posibles vertidos accidentales en la zona de zonas donde se puedan producir vertidos de hidrocarburos, como la zona de suministro y/o la zona de descarga del camión, así como la zona de lavados.

Para el tratamiento de los **vertidos por uso de normal de la estación de servicio**, entendiéndose como tales los vertidos los procedentes de los aparatos sanitarios, siendo estos vertidos de tipo doméstico, no siendo diferentes a los que se pueden encontrar en cualquier edificación de uso residencial. Se dispondrá de una red de aguas fecales encargada de recoger estos vertido y trasladarlos a una arqueta de toma de muestra, donde se realizará el control de efluentes que pasan a la **estación depuradora de aguas residuales**, donde primeramente, pasarán a la arqueta de desbaste y a continuación al reactor biológico, obteniéndose un efluente con valores de contaminante admisibles para su vertido al medio, pudiéndose constatar en una arqueta de control de efluentes situada a la salida de la estación depuradora.

Para el tratamiento de los **vertidos por derrames accidentales de hidrocarburos**, que durante la descarga de combustible o el suministro a vehículos se pudieran producir, y teniéndose en cuenta, que estos



hidrocarburos se mezclarían con el agua de lluvia y pasaría a la parte final de la red de saneamiento si no se dispusiera de un sistema de saneamiento y pre tratamiento, con el consiguiente impacto sobre el medio se dispondrá de un sistema de pre tratamiento de agua servirá exclusivamente a las aguas hidrocarburadas arrastradas desde la plataforma.

A grandes rasgos el sistema funcionará de la siguiente forma:

Para las aguas de la pista, zona de descarga y zona de aire-agua se utilizará un tren de pre tratamiento de aguas hidrocarburadas compuesto por un Decantador-Separador de hidrocarburos de clase I con separador coalescente con obturación para un caudal de entrada de 3 l/s, de volumen útil de separador de 180 litros y volumen de decantador de 300 l, fabricado en polietileno y polipropileno y una arqueta de toma de muestras para el control parcial de los parámetros de los efluentes parciales de estos vertidos.

En el separador de hidrocarburos se retendrán los hidrocarburos, dejando pasar únicamente el agua pre tratada que contendrá una cantidad residual en el efluente de menos de 10 ppm de materias en suspensión y un contenido residual de hidrocarburos de menos de 5 mg/litros, todo ello medido y dimensionado según las normas DIN 1999 y DIN 38409. Este separador está dotado de obturador automático mediante flotador.

Las aguas procedentes de los boxes de lavado, en caso de ponerlo (no está proyectado), se recogerán mediante un sistema de saneamiento adecuado y se encauzará hacia un colector de lodos o decantadores-desarenadores, que es un aparato destinado a retener las materias pesadas (arenas, gravilla, barros, etc.) que arrastran las aguas sucias antes de su paso por el separador de hidrocarburos. Este decantador estará compuesto por un depósito arenoso de estabilización de aguas de 5.000 litros de capacidad fabricado en fabricado en polietileno y polipropileno, apto para enterrar en calzada y provisto de tapas para tráfico pesado D-400.

Del decantador se pasará al separador de hidrocarburos, que es un aparato destinado a separar y retener los hidrocarburos en suspensión en las aguas sucias. El separador que se instalará será de tipo prefabricado de clase I con separador coalescente con obturación para un caudal de entrada de 6 l/s.



En el separador de hidrocarburos se retendrán los hidrocarburos, dejando pasar únicamente el agua pre tratada que contendrá una cantidad residual en el efluente de menos de 10 ppm de materias en suspensión y un contenido residual de hidrocarburos de menos de 5 mg/litros, todo ello medido y dimensionado según las normas DIN 1999 y DIN 38409. Este separador está dotado de obturador automático mediante flotador.

El proceso se completa con la recogida de los hidrocarburos retenidos en el separador a través del servicio contratado a una empresa registrada convenientemente como gestora de residuos. Esta empresa será la encargada de gestionar este residuo, realizando la recogida del mismo mediante un plan de gestión de residuos adecuado.

Las aguas hidrocarbурadas ya tratadas están en disposición de verterse a la arqueta final del sistema de pre tratamiento siendo una arqueta de toma de muestras, y desde ahí hacia la red de saneamiento.

Los separadores de hidrocarburos-aceites propuestos han sido dimensionados según la norma UNE-EN 858.

El contenido residual de hidrocarburos tras el paso de los efluentes por los separadores será <5 mg/l, medidos según UNE-EN 858.

Además de esto sistemas de tratamiento de vertidos se dispondrán de otra serie de medidas protectoras encaminadas a evitar posibles vertidos accidentales.

Sistemas de seguridad en tanques de almacenamiento: Los tanques a instalar serán de doble pared doble acero. Dispondrán de dispositivos anti derrame con válvula de sobrellenado.

Se instalará un sistema medición automática y detección de fugas, cuyas sondas proporcionan una gran precisión en gasolinas y gasoil.

Este avanzado sistema permite determinar de modo automático la estanqueidad del tanque y de las tuberías, además de identificar aquellas áreas en las que esté experimentando pérdidas como resultado de variaciones en la descarga o la temperatura.

Muestra cuales son las pérdidas en cifras reales y pueden asimismo, conectarse a una serie de sensores medioambientales y alarmas externas así como proporcionar el bloqueo automático.



**Arquetas anti derrame:** Se instalarán arqueta de descarga anti derrame con válvulas de drenaje de alta velocidad que se cerrarán con la presión del tanque, de forma que ayude a prevenir las fugas con un examen de éste. Contará también con tapa de aluminio y anillo de hierro fundido cuyo diseño impide la entrada de agua de la superficie hacia dentro de la arqueta, protector anti grava y fuelle flexible de polietileno para una mejor adaptación a cambios de posición.

**Elementos de trasiego de combustible:** Todas las tuberías para conducción de hidrocarburos serán de polietileno de alta densidad de tipo KPS, UPP o similar, con cubierta interior de nylon. Las soldaduras de las mismas se realizarán por procedimientos de electro fusión homologados y soldadores cualificados.

Las tuberías de aspiración serán de doble contenimiento, de modo que asegurará sobradamente el cumplimiento de su función de estanqueidad en operaciones de trasiego de combustible.

**Protección contra la corrosión:** Para evitar corrosiones en elementos que puedan contener combustible los elementos metálicos enterrados contarán con una protección contra la corrosión a base de protección activa mediante tierra local de zinc.

Esta tierra local de zinc solo será efectiva en el caso de que la agresividad del terreno no sea muy elevada. En tal caso se tendrá que contar con un sistema de protección activa que asegure su eficacia mediante una fuente externa de corriente mediante un equipo electrónico de control que asegure la inyección adecuada de corriente en función de las variaciones electroquímicas del suelo.

(d) Sobre el Aire.

Fase de Obra: Emisión de gases: Los focos emisores suelen ser el uso de maquinaria en la fase de construcción, pero en este tipo de obras el impacto a este nivel es apenas significativo. Hay que tener en cuenta que las emisiones de sustancias contaminantes que contienen los gases de escape de los vehículos, están dentro de los límites establecidos por la Legislación actual, por lo que en principio el impacto no es relevante.

Emisión de partículas sólidas (polvo): El transporte de material a la zona de obra es una de las principales fuentes de polvo, debido al paso de los



volquetes por las vías. Para evitarlo se debe proceder al riego con agua en la medida que se estime necesario. En cuanto al impacto provocado por el polvo generado por movimientos de tierra y excavaciones, sólo podrá paliarse en parte mediante riegos en la zona.

Fase de Actividad: La contaminación atmosférica producida por una estación de servicio puede tener dos orígenes: la contaminación debida al tránsito de vehículos por la propia estación y la contaminación procedente de los vapores expulsados durante el proceso de carga de los depósitos de la Estación de Servicio y durante el reportaje de los vehículos. Las sustancias contaminantes que pueden ser emitidas son: partículas sólidas, dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), monóxido de carbono (CO) y óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>).

Respecto a la contaminación de los vehículos de los usuarios, no se pueden plantear medidas correctoras.

Para evitar las emisiones a la atmósfera en las operaciones de funcionamiento de la Estación de Servicio con Gasolinera, se instalará dos **Sistemas de Recuperación de Gases de Fase I y II.**

El sistema de Recuperación de Gases de Fase I, consistente en una red de tuberías que mediante una válvula de bola flotante subterránea obligará a los gases, producidos en la descarga del combustible, a circular hasta la arqueta de recuperación de gases que se conectará de nuevo al camión cisterna. De esta forma se evita que las sustancias volátiles de los combustibles pasen a la atmósfera, condensándose de nuevo en la cisterna del camión.

Para evitar la emisión de gases a la atmósfera durante el llenado de los depósitos de los vehículos, se instalará un sistema de Recuperación de Gases de Fase II, consistiendo en una bomba de aspiración conectada al computador del surtidor, que consigue la aspiración de los gases, que se hace a través del boquerel con doble tubería (la interior para suministro de producto y la exterior para aspiración de gases) y la bomba impulsa los gases hacia el tanque, desde donde se conduce a los gases hasta la arqueta de recuperación de gases que se conectará de nuevo al camión cisterna. De esta forma se evita que las sustancias volátiles de los combustibles pasen a la atmósfera, condensándose de nuevo en la cisterna del camión.

Todo ello se verá fomentado y potencializado por la compañía petrolera que



abanderará la instalación, ya que estas compañías fomentarán la imagen de compañías limpias y respetuosas con el medio ambiente, por lo que tratan, con la inclusión en sus estaciones de servicio de la instalación de Recuperación de Gases de Fase II y otra serie de medidas, de adelantarse a las normativas futuras en materia de seguridad y protección medioambiental.

(e) Sobre el Suelo:

Fase de Obra: Las medidas de protección que se establecen tienen como objetivo el evitar la pérdida de este recurso, tanto en cantidad como en calidad, además de impedir que se puedan producir afecciones indirectas sobre otros elementos del medio.

Se realizará la gestión de todos los inertes y demás residuos producidos en la obra, de acuerdo a la legislación vigente, incluyendo las operaciones de recogida, almacenamiento temporal, y traslado a vertederos o gestores de residuos autorizados.

Se formularán planes y medidas de emergencia, para los vertidos accidentales de sustancias contaminantes sobre los suelos.

Todos los elementos a colocar en zanjas deberán cumplir los controles de calidad y las especificaciones técnicas necesarias para evitar la contaminación de los suelos sobre los que se asentarán.

Las operaciones de mantenimiento de la maquinaria se realizarán en talleres autorizados, fuera de la zona de obra.

Fase de Actividad: Los principales impactos que se pueden generar en esta fase serán debidos a los posibles vertidos de los combustibles almacenados en la estación, o las aguas contaminadas.

Al igual que lo especificado para la fase de obra, se diseñará la gestión de todos los inertes y demás residuos producidos en obra, de acuerdo a la legislación vigente e incluyendo las operaciones de recogida, almacenamiento temporal, y traslado a vertederos.

Se dispondrá de un Punto Limpio (instalaciones donde se recogen de forma gratuita los residuos domésticos que, por su gran volumen o por su peligrosidad, no deben arrojarse a la bolsa de la basura ni depositarse en los contenedores de la calle), para la gestión de todos los residuos generados en



la estación, si bien, para minimizar olores, los residuos orgánicos se dispondrán en una estancia cerrada y serán recogidos por un gestor homologado de acuerdo a la periodicidad necesaria en función del volumen que generen.

Debido a que en las estaciones de servicio suelen venderse productos destinados al mantenimiento de vehículos (aceites, lubricantes, baterías, lámparas, etc.) que dan lugar a cierta cantidad de residuos de diversa índole, es interesante almacenar todos estos residuos. Este Punto Limpio podrá ser además utilizado por los habitantes próximos aumentando así el impacto social positivo que la Estación de Servicio va a producir en el entorno.

(f) Gestión de Residuos:

Fase de Obra: Tal y como se ha comentado anteriormente, se realizará la gestión de todos los residuos inertes y demás residuos producidos en la obra, de acuerdo a la legislación vigente, incluyendo las operaciones de recogida, almacenamiento temporal, y traslado a vertederos o gestores de residuos autorizados.

Fase de Actividad: Durante el funcionamiento de la Estación de Servicio se generarán una serie de residuos sólidos, los cuales han sido analizados en el correspondiente punto de esta memoria.

Estos residuos recibirán un tratamiento dependiendo de su clasificación, distinguiéndose:

Residuos sólidos domésticos catalogados como no peligrosos:

Se engloban dentro de estos residuos los embalajes de plástico, cartón, papel o vidrio utilizado para el embalaje de los diferentes productos de venta habitual en la tienda del edificio de control de la Estación de Servicio.

Para la gestión de estos residuos se dispondrá de contenedores que se separarán en función del tipo de residuos, teniendo en principio contenedores de tres tipos; uno para vidrios, otro para latas y envases de plástico reciclables y otro para residuos orgánicos. El papel se gestionará mediante su traslado a puntos de reciclaje de este material por parte de los empleados de la Estación de Servicio. Estos residuos, considerados como no peligrosos no se mezclarán en ningún momento con residuos peligrosos.

El depósito temporal de residuos, almacenamiento, con carácter previo a su



valoración o eliminación, será inferior a dos años para este tipo de residuos no peligrosos.

La gestión de estos residuos será realizada bien por el Servicio Municipal de Limpieza del Ayuntamiento o bien por una empresa autorizada para la Gestión de los mismos. En tal caso, se formalizará un contrato para esta gestión por parte de la empresa que explote la Estación de Servicio y la empresa gestora de residuos.

#### Residuos sólidos domésticos catalogados como peligrosos:

Se engloban dentro de estos residuos los tubos fluorescentes usados, cartuchos de tinta, pilas, etc., que tras cumplir su vida útil deben ser sustituidos y eliminados.

Tanto los tubos fluorescentes como los consumibles procedentes de las impresoras serán generados durante el mantenimiento general de la Estación de Servicio, siendo estos residuos objeto de almacenaje en contenedores adecuados hasta su recogida por empresas de gestión de residuos autorizadas.

En el caso de las pilas, su procedencia vendrá de los propios clientes que adquieran nuevas baterías en la tienda del edificio de control de la Estación. Se dispondrá en el mostrador o en una zona accesible de la tienda un contenedor preparado para la recepción de estas pilas, discriminando las mismas en función de que se trate de pilas alcalinas, de botón, etc. Estas pilas serán gestionadas por empresas autorizadas para dicha tarea.

#### Residuos sólidos provenientes del separador de hidrocarburos y del reactor biológico:

Se engloban dentro de estos residuos los lodos que decantan en los trenes de separación de hidrocarburos y en el reactor biológico de la Estación de Servicio. Estos residuos serán gestionados por empresas gestoras de residuos acreditada por la Junta de Andalucía, que deberá realizar las tareas de recogida y gestión de residuos según prescribe la Ley 10/1998 de 21 de Abril sobre RESIDUOS. Normas reguladoras de los residuos.



(g) Sobre el Paisaje:

Se intentará en lo posible adecuarse visualmente al entorno, sin dañar el ambiente existente en la zona, buscando un aspecto estético y volumétrico sencillo, pero a su vez característico, con lo que se hará más agradable su utilización, contando con zona ajardinada. Con este objeto se realizarán las construcciones con acabados externos similares a los habituales en la zona.

(h) Instalación de depósitos:

Estos depósitos son de tipo cilíndrico horizontal, de doble pared realizados interiormente en chapa de acero en el exterior en plástico reforzado con fibra de vidrio, dispondrán de un dispositivo anti derrame con válvula de sobrellenado. Los tanques se ubicarán agrupados en un foso común, siendo la separación entre depósitos de un metro y las dimensiones del foso serán tales que acojan al grupo de depósitos dejando 50 cm. como mínimo en todo el perímetro del conjunto.

Con la ubicación de los tanques en un foso común se consigue facilitar tanto la ejecución de las obras como las operaciones.

El foso de ubicación de tanques se sitúa en el interior de la zona de la plataforma de circulación de vehículos. El enterramiento y cubrición de los depósitos se hace de forma que pueda existir tráfico sobre los recipientes, con el objeto de que los vehículos que accedan a la plataforma puedan circular libremente por encima del citado foso.

Además, y como medida especial, se fijarán si se considera necesario, mediante flejes los depósitos a la losa de hormigón que se colocará en el fondo del foso, procurando cubrir con fieltro las zonas que estén en contacto con el depósito.

(i) Sistema de detección de fugas:

Tal y como se ha expuesto con anterioridad, se instalará un sistema medición automática y detección de fugas tanto en los tanques de combustibles como de gas, que permite determinar de modo automático la estanqueidad del tanque y de las tuberías e identificar aquellas áreas en las que esté experimentando

pérdidas como resultado de variaciones en la descarga o la temperatura. Este sistema muestra cuales son las perdidas en cifras reales, pudiendo asimismo, conectarse a una serie de sensores medioambientales y alarmas externas, así como proporcionar el bloqueo automático.

Se instalará, además, un sistema de detección de fugas, que disparará un sistema de alarma situado junto al cuadro eléctrico de la instalación. Este sistema se fundamenta en la disposición de los tanques de doble pared, cuya espacio interior entre paredes es ocupado por un agente de detección, cuya variación provocará la activación de una alarma o dispositivo avisador, que informará sobre posibles anomalías en cuanto a las condiciones de estanqueidad de los tanques.

## 10. Compatibilidad con el régimen urbanístico.

En el Art. 31 de reglamento de la ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) Ley 7/2021 de 1 de diciembre. En el punto 1 dice que sobre suelo rustico podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas, usos y actuaciones de interés público o social.

Por lo que una vez justificada esta actuación extraordinaria como actuación de interés público y social en el apartado 7, de este plan de actuación, se justifica su compatibilidad con el régimen urbanístico correspondiente a su situación y emplazamiento.

Los terrenos afectados se encuentran identificados en el plano T-3 7D clasificación del suelo del PGOU de Andújar vigente en la actualidad.

Se hallan calificados como suelo rustico cuya clasificación es Suelo no Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 2 las viñas. **SNU-IN2.**

En el capítulo 3, sección 1ª del PGOU de Andújar, se indican las claves de las actuaciones en suelo rustico. Desprendiéndose en el Art. 208. actuaciones de



carácter infraestructural, puntoto3, la clave **C3** al que pertenecen las estaciones de servicio. Art. 206. Actuaciones de carácter turístico recreativo, punto 10, la clave **T10**. Al que pertenecen el cambio de uso, las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial al que pertenecen, en los edificios existentes destinados a uso turístico recreativo.

El Art.224 bis. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por interés turístico natural tipo 2 Las Viñas, indica en el punto 2.f) que se consideran usos compatibles para este tipo de suelo la clave **T10**, así como en el apartado i) las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas en el punto 3 del mismo artículo, de tal forma que la clave C3 no se halla entre las indicadas, y no incumpliendo el punto 5 referente a la pendiente máxima (12%), se considera uso compatible la estación de servicio.

Por lo anteriormente expuesto, las actuaciones propuestas en este proyecto de actuación, se consideran usos compatibles en suelo en cuestión.

Justificación del cumplimiento del Art.214 del PGOU referente a las condiciones de la edificación vinculada al servicio del tráfico de las carreteras. Clave C3.

- 1.- Parcela mínima 2.000 m<sup>2</sup>, la actuación propuesta cuenta con 38.605 m<sup>2</sup>. Cumple.
- 2.- Se proyecta la edificación a más de 5m de los linderos de los caminos y fincas colindantes. Cumple.
- 3.- No se edifica a menos de 50 m de edificaciones residenciales existentes.
- 4.- las construcciones no superan los 1.000 m<sup>2</sup>, ya que se proyectan 421.45 m<sup>2</sup>. Ni se supera el 20% de ocupación.
- 5.- La altura máxima no supera 4.5 m, se proyecta una altura de 3.50 m.asi como la marquesina de la gasolinera no supera los 12 m, ya que se proyecta con 4.60 m. cumple.
- 6.- se dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>, es decir al menos debe de contar con 9 plazas, proyectándose un total de 40 plazas, cumpliendo sobradamente.



Se adjunta documentación gráfica justificativa.

Referente a las actuaciones de ampliación de edificación existente cambio de ubicación de la piscina existente, se justifica mediante el Art. 206 punto 10, clave T10. Que nos permite los usos turístico recreativos en edificaciones existentes, así como el cambio de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas en edificaciones ya existentes cuya situación urbanística legal lo posibilite. Permitiendo en su caso las obras necesarias y equipamientos para el cumplimiento de la normativa sectorial que le es de aplicación.

Dicho esto, será necesario el no superar la edificabilidad ya regularizada, por lo que se justifica a continuación la actuación necesaria para no incumplir este estándar con arreglo al art. 211 del PGOU.

Distancia a linderos como mínimo 15 m, cumple.

Edificabilidad máx. 0.15 m<sup>2</sup>, al disponer de 38.605'04 m<sup>2</sup>, se limita en 5.790'75 m<sup>2</sup>. No llegando ni de lejos a dicha cifra. Cumple.

Resto de puntos también cumple.

Edificaciones existentes regularizadas:

Casa principal A:	759.87 m <sup>2</sup>
Casa vasca B:	110.21 m <sup>2</sup>
Anexo casa vasca C:	50.43 m <sup>2</sup>
Vivienda de servicio:	60.59 m <sup>2</sup>
Casa de arriba D:	87.64 m <sup>2</sup>
Piscina :	68,80 m <sup>2</sup>
-----	
Total :	1.137'54 m <sup>2</sup>

Edificaciones a eliminar:

Vivienda de servicio:	- 60.59 m <sup>2</sup>
Piscina:	- 68.80 m <sup>2</sup>
-----	
Total :	-129.39 m <sup>2</sup>



Obras necesarias:

Piscina:	74.00 m2
Equipamiento piscina (vestuarios, aseos):	20.39 m2
Salón casa de arriba:	35'00 m2
-----	
Total obras necesarias	129.39 m2

Total edificabilidad tras la actuación: 1.137'54 m2

Por lo que tras la actuación no se supera la edificabilidad existente regularizada.

Y amparado por el Art. 211 punto 1,2 y 3 del PGOU de Andújar, queda justificada su compatibilidad con el régimen urbanístico y no existiendo ninguna incompatibilidad con el Art.31 de la LISTA, no apreciamos impedimento o incompatibilidad con el régimen urbanístico vigente.

#### 11. Justificación de No formación de nuevos asentamientos.

Las actuaciones contempladas en este proyecto de actuación, cumplen de conformidad con el Art. 20 de la Ley (LISTA).

Se justifica que no se induce a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el Art. 25 del Reglamento.

- No se produce división de la parcela.
- La titularidad sigue siendo única.
- Cumpliendo la distancia de 250 m a un asentamiento urbanístico o un hábitat rural diseminado, cabe la excepción de las estaciones de servicio y ampliación de actividades o edificaciones existentes.
- Se comprueba que en un radio de 200 m existen 5 edificaciones, cifra menor a 6.

Se adjunta justificación grafica en plano nº 13 del presente proyecto.



e) Los trazados de viarios que se proyectan, son de acceso exclusivo a la actuación extraordinaria, por lo que cabe en la excepción.

f) Las redes de servicios proyectadas, serán de uso exclusivo a la actuación extraordinaria.

Por todo lo anteriormente expuesto, se justifica la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

## **12. Medidas para garantizar la integración territorial, ambiental y paisajística de la actuación.**

Se mantendrá en todo momento la masa forestal existente, ya que no se actúa en ella.

Se proyectan edificaciones de estilo tradicional y de poca altura.

Se proyectan parterres ajardinados para amortiguar el impacto visual.

## **13. Obligaciones asumidas por el Promotor de la actividad.**

### **13.1 Deberes legales derivados de la clase del suelo rustico.**

En el Art. 19 de la LISTA, en el punto cuatro se indican los deberes del promotor de la actuación en suelo rustico. Los cuales son asumidos.

### **13.2 Pago de la prestación compensatoria.**

De acuerdo con lo regulado en el Art.22.5 de la LISTA, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria con una cuantía del 10% de PEM de las obras que hayan de realizarse, excluidos los costes de maquinaria y equipos.

$$\text{PEM} = 757.463'98 \text{ €} \times 10\% = \mathbf{75.746'39 \text{ €}}$$

En virtud del Art. 35 del reglamento, cabe la reducción de la cuantía de la prestación compensatoria mediante ordenanza municipal, por los siguientes criterios.



- Se realiza inversión productiva.
- Se genera empleo directo e indirecto.

Las reducciones correspondientes por lo anteriormente dicho podrán ser acumulativas.

Esta prestación compensatoria, se devengará con motivo de la licencia urbanística.

### 13.3 Solicitud de licencia urbanística municipal.

Se solicitará licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la autorización previa de la actuación extraordinaria.

Jaén, febrero de 2023.

Los Arquitectos

El Promotor



German Pardo Sáenz

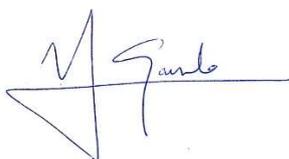
nº col. 309

Fco. Luis García Carmona



María Sáenz Codes

nº col. 329



Gonzalo del Monte Cruz

nº col. 601