

---

## PROMOTOR:

CAJA RURAL DE GRANADA

## PROYECTO

ACTUACIÓN DE ACTUACIÓN DE AULA DE FORMACIÓN Y USOS MULTIPLES EN  
FINCA EXPERIMENTAL LA NACLA PUNTALON.

Polígono 8, Parcela 32, La Nacla Puntalon, Paraje Bartolo, Motril, Granada.

Daniel Morales Cervera  
Arquitectura, Urbanismo e Ingeniería

Ampliación de Proyecto de Actuación Asociación Aprosmo Aula de Formación.  
Promotor: Caja Rural de Granada.

La Nacla Puntalon, Polígono 9, Parcela 32.  
Motril, Granada.

# **MEMORIA**

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.- Propietario / Promotor:

Se redacta la presente documentación a petición de Caja Rural de Granada, con C.I.F.nº F-18.009.274 y en calidad de propietaria, con domicilio en C/ Don Bosco, nº 2, C.P. 18006, Granada.

### 2.- Autor de esta documentación:

Daniel Morales Cervera, arquitecto técnico, col. nº 2750 en el C.O.A.A.T. de Granada, con D.N.I. nº 44298719-Y, y domicilio en Avenida Don Bosco, nº 2, C.P. 18006, Granada.

### 3.- Objeto del encargo:

El objeto del presente encargo, es la realización de la ampliación del proyecto de actuación de la asociación Aprosmo para aula de formación, según proyecto de actuación aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento de Motril en su día, así como las distintas licencias concedidas tanto a la asociación Aprosmo como Caja Rural Granada, en la finca experimentar La Nacla Puntalón, ubicada en el paraje Bartolo, polígono 9, parcela 32 del término municipal de Motril.

### 4.- Antecedentes:

En Caja Rural Granada SCC, realizó una construcción de invernadero con licencia concedida por el Ayuntamiento nº 52/2009 y unas naves con licencia nº 119/2008.

### 5.- Descripción detallada de la actividad:

#### a) Situación y emplazamiento:

Se encuentra situada en el paraje conocido como Bartolo, y en concreto en el polígono 9, parcela 32 del término municipal de Motril, al norte del núcleo Puntalón y con referencia catastral 18142A009000320000YB.

#### b) Característica físicas y jurídicas:

La finca es de topografía regular formada por 4 bancales llanos a distintos desniveles con caminos que los comunican, y cuenta con una superficie de 91.193 m<sup>2</sup>.

Tiene un acceso directo y asfaltado para vehículos, desde la carretera colindante GR-5209 y en concreto en el Km 5,80.

#### FINCA CATASTRAL

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL
1	18142A009000320000YB	09	32	91.193,00 m <sup>2</sup>

#### FINCA REGISTRAL

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL

#### c) Característica socioeconómicas de la actividad :

Tanto la Estación Experimental La Nacla Puntalón, como las actividades formativas que se pretenden impartir en el aula propuesta, son para contribuir al desarrollo del sector agrícola de la zona, la implantación y manejo de nuevos cultivos o técnicas que permitan un incremento de la producción, mejorar la competitividad de los agricultores y los mercados y consecuentemente contribuir al desarrollo económico de la zona.

La finca actualmente está destinada a la explotación agrícola, y en concreto es una finca de carácter experimental explotada por Caja Rural Granada y con cultivos de tipo subtropical como son: Chirimoyos, Aguacates, Mangos, Nísperos, Plátanos, etc...

Sus características agronómicas en general, hace posible la realización de mejoras en la finca a fin de conseguir optimizar mediante estudios y ensayos, alternativas y progresos para los cultivos existentes y futuros con el fin de divulgar dichos conocimientos y aumentar la productividad de los cultivos de los agricultores.

#### **d) Características de la edificación, construcción e instalaciones**

Se trata de una construcción a realizar en planta baja con dimensiones de 95,76 m<sup>2</sup> (17,10 m de larga y 5,60 m de ancha), en la que se distribuye con un aula de formación, tres aseos de los cuales uno de ellos es adaptado, un armario, un archivo para almacenar el material del aula y porche de acceso.

En cuanto al acceso a las instalaciones actualmente ya está resuelto y además existe en la propia finca zona de aparcamiento para coche y autobús, la zona de parking y donde está previsto la construcción mencionada se encuentra totalmente cercada, por tanto no existe peligro para la bajada y subida de niños a los autobuses de transporte.

La finca actualmente está dotada de electricidad y fosa séptica, si bien es necesario de dotarla de agua potable, que según consta en información aportada por Caja Rural existe agua potable en la finca medianera.

En la finca existen varias construcciones realizadas por Caja Rural Granada SCC, en concreto un invernadero con licencia concedida por el Ayuntamiento nº 52/2009 y unas naves con licencia nº 119/2008.

#### **e) Plazos de inicio y finalización de las obras:**

Se pretende realizar la obra inmediatamente a la concesión de las licencias pertinentes, y se estima un plazo de ejecución de las mismas de 3 meses e inmediatamente empezar a funcionar con ellas.

### **6.- Justificación y Funcionamiento, en su caso, de los siguientes extremos:**

#### **a) Utilidad Pública o interés social de su objeto:**

Según las normas del municipio, y en concreto la norma 198 en su punto 4, se permite como uso dotacional, las instalaciones de tipo relacionadas con usos culturales, didácticos, científicos, escuelas-taller, etc..., por tanto, la construcción propuesta se considera compatible con dicha normativa.

#### **b) Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad :**

Las actividades que se van a desarrollar en el aula de formación planteada, se realizan a través del FED (Fondo de Educación y Promoción), recogidos en los estatutos de Caja Rural Granada, por tanto, estas actividades no tienen ánimo de lucro, forma parte de la obra social de Caja Rural Granada.

Si bien, la inversión que se va a realizar asciende a la cantidad de 67.564,64 €, y se considera una vida útil del tipo de construcción y equipamientos que se estima una cualificación de 40 años.

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

La ubicación de la construcción dentro de la parcela es la indicada en planos, el motivo de instalarla en dicha finca, es por el de estar junto a la explotación agrícola, de esta manera se

puede explicar de forma teórica y al mismo tiempo ver y realizar las clases prácticas en las instalaciones agrícolas.

Tenemos que señalar que la construcción que se pretende realizar, tanto por su diseño como por sus dimensiones, escasa envergadura y el tipo de actividad prevista, no presenta problemas de tipo ambiental.

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

Según el tipo de construcción a realizar, (aula de formación y usos múltiples), y el tipo de suelo (No Urbanizable SNU-PA.A1a), según las normas de municipio y en concreto la norma 198 en su punto 4, la edificación propuesta es compatible con el régimen urbanístico en este tipo de suelo.

**e) No inducción de formación de nuevos asentamientos:**

La construcción planteada no induce a la formación de nuevos asentamientos.

**7.- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad:**

**a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable:**

Se aportará el 10% sobre el coste de la ejecución correspondiente a la prestación compensatoria, así como a la garantía.

**b) Pago de prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA:**

Se aportará el 10% sobre el coste de la ejecución correspondiente a la prestación compensatoria, así como a la garantía.

**c) Solicitud de licencia municipal de obra:**

En el momento de aprobación de dicho proyecto de actuación, se procederá a elaborar el proyecto básico y ejecución y solicitar la correspondiente licencia de obras y abonar las correspondientes tasas e ICIO.

**8.- Motivos de la necesidad de realizar la construcción:**

Se pretende la construcción de un **Aula de Formación y Usos Múltiples**, con el fin de cubrir varias necesidades demandadas por colegios y agricultores de la zona como son:

Aula de formación para niños donde explicar que son los productos tropicales, proyectar videos, enseñarle en directo los frutales, etc..., igualmente se pretende realizar cursos de formación para agricultores con proyección de videos formativos en el que se pueda ver los distintos ciclos de los diferentes cultivos y las labores que se llevan a cabo, así como los ensayos que se está realizando.

Otra actividad a realizar en las instalaciones propuestas, es la de realizar cursos de poda de forma teórica y practica en la misma finca, así como cursos para agricultores y técnicos de cómo mejorar la producción de sus propios frutales.

Existen programas de las Jornadas de Cooperativismo con colegios donde se visitan algunas cooperativas de la zona, donde se llevan a visitar la finca mencionada, de esta forma al realizar la construcción prevista, dispondremos de un lugar donde atender los niños y además de disponer unas instalaciones donde puedan entrar al servicio, así como realizar

algunas actividades o dibujos sobre lo que han visto en la visita y puedan estar reguardados de lluvia o mucho calor en caso de necesidad.

La finalidad de la construcción planteada, es tener dentro de la finca un lugar que cumpla con todas las exigencias necesarias como aula de formación para atender tanto a colegios como a profesionales del sector que pretenden realizar cursos de formación.

Para Caja Rural Granada el sector primario tiene una especial relevancia, ya que entre sus objetivos fundamentales, como cooperativa de crédito, está la promoción cultural, profesional y asistencial del entorno local y de la comunidad en general, así como la mejora de la calidad de vida y el desarrollo comunitario, con especial atención a las acciones de protección del medio ambiente.

Por ello, lleva más de 30 años contribuyendo al desarrollo de la agricultura, apoyando a empresas del sector agrario, mediante la investigación agrícola en la Finca Experimental ecológica La Nacla-Puntalón. En esta finca se llevan a cabo ensayos y experiencias, utilizando las nuevas tecnologías I+D+i, y divulgando los resultados, para la mejora de la productividad de las explotaciones y el aumento de la calidad de los productos agrícolas. Se reciben visitas formativas de alumnos de ciclos formativos, técnicos agrícolas y agricultores, y se organizan cursos y jornadas prácticas de técnicas culturales de poda, fertilización, etc.

Esta Aula de Formación que se pretende construir, quiere ser un referente en la formación en horticultura subtropical, facilitando el aprendizaje tanto teórico como práctico, así como la promoción de una alimentación saludable y equilibrada, con productos de nuestra tierra y fomentando entre los más pequeños el respeto y el cuidado del medio ambiente".

### FICHA DE CONDICIONES URBANISTICAS

**Tipo de Proyecto:** Proyecto de actuación para aula de formación y usos múltiples.  
**Emplazamiento:** Polígono 9, Parcela 32, Paraje Bartolo, Finca La Nacla.  
**Localidad:** Motril, (Granada).  
**Arquitecto Técnico:** Daniel Morales Cervera.  
**Promotor:** Caja Rural Granada.

#### 1.- Situación Urbanística:

<b>1.1 PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA:</b>	
General.....	P.G.O.U. Motril
<b>1.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO:.....</b>	No Urbanizable SNU-PA.Ala

#### 2.- Condiciones Urbanísticas:

##### 2.1. Parcela Mínima.

	<b>Norma</b>	<b>Proyecto</b>
Superficie de parcela	5000,00 m <sup>2</sup>	91193,00 m <sup>2</sup>

##### 2.2. Superficies.

	<b>Norma</b>	<b>Proyecto</b>
Planta Baja		118,12 m <sup>2</sup>
Separación a linderos		20,00 m

##### 2.3. Alturas.

	<b>Norma</b>	<b>Proyecto</b>
Altura máxima en metros		3,70 m
Número máximo de plantas		1

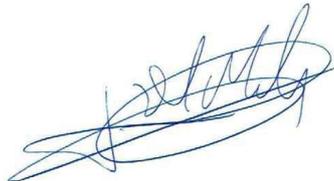
##### 2.4. Uso.

El uso previsto de es el aula de formación y usos múltiples.

#### 3.- Otras condiciones urbanísticas o de la edificación:

Normas urbanísticas, y en concreto la norma 198 actuaciones consideradas de interés público y en su punto 4 se permite el uso dotacional.

En Granada, a 17, de Abril de 2020



Fdo.- D. Daniel Morales Cervera  
Arquitecto Técnico

## 9.- Cuadro de superficies:

Cuadro de Superficies Útiles Planta Baja	
Sala Usos Múltiples	62,50 m <sup>2</sup>
Aseo 1	1,52 m <sup>2</sup>
Aseo 2	1,47 m <sup>2</sup>
Aseo Adaptado	4,50 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	4,22 m <sup>2</sup>
Archivo	10,00 m <sup>2</sup>
Armario	1,57 m <sup>2</sup>
Porche	22,36 m <sup>2</sup>
<b>Sup. Total Útil</b>	<b>108,14 m<sup>2</sup></b>

Cuadro de Superficies Construidas Planta Baja	
<b>Sup. Total Construida</b>	<b>118,12 m<sup>2</sup></b>

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### Aspectos funcionales y formales de la solución adoptada

Se proyecta la construcción en planta baja de un aula de formación de manera que se adecue al programa de necesidades exigido por la promotora, y para ello, deberá contar con una zona destinada aula de formación, nucleo de aseos, archivo y armario.

### Aspectos técnicos y económicos de la solución adoptada

Los aspectos técnicos y económicos de la solución adoptada responden a la normativa de obligado cumplimiento, y a unas calidades medias de construcción adecuadas a las costumbres de la zona, así como a los materiales propios del edificio.

## PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

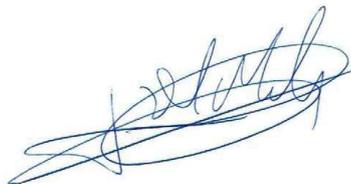
Modulo Base según colegio de arquitectos de Granada, 550 €/m<sup>2</sup>.

Tabla B.5 Usos Docentes.  
Centro de formación Mo x 1,30.  
Superficie 118,12 m<sup>2</sup>.

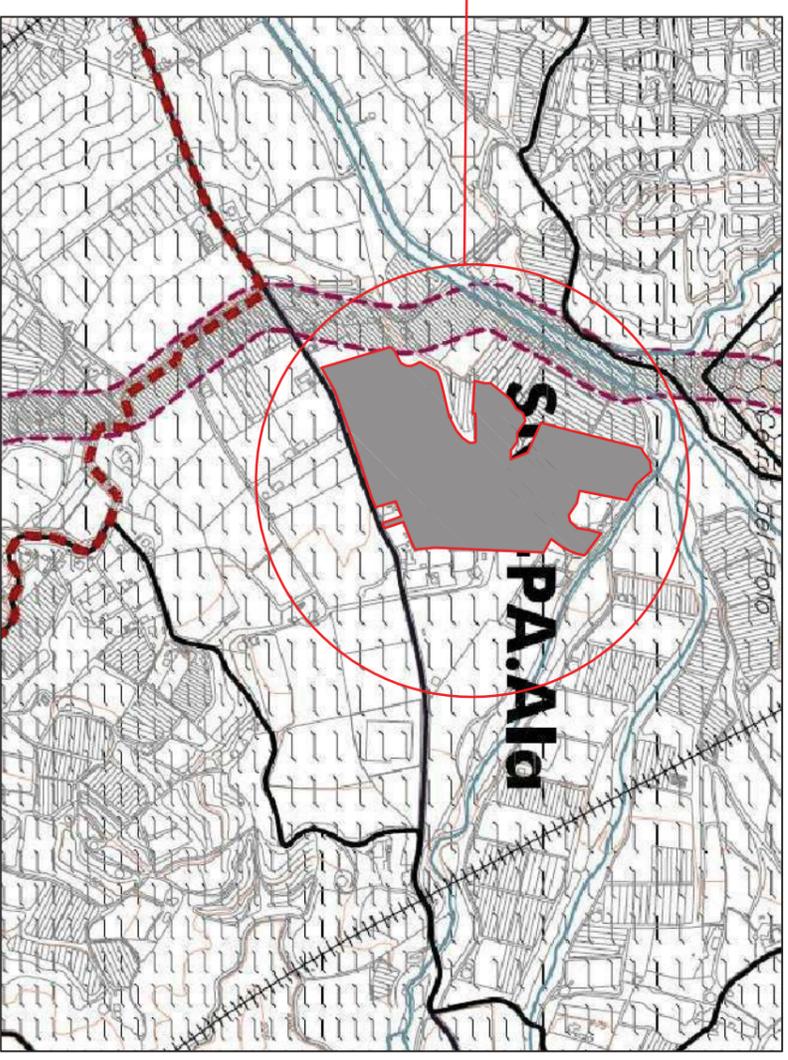
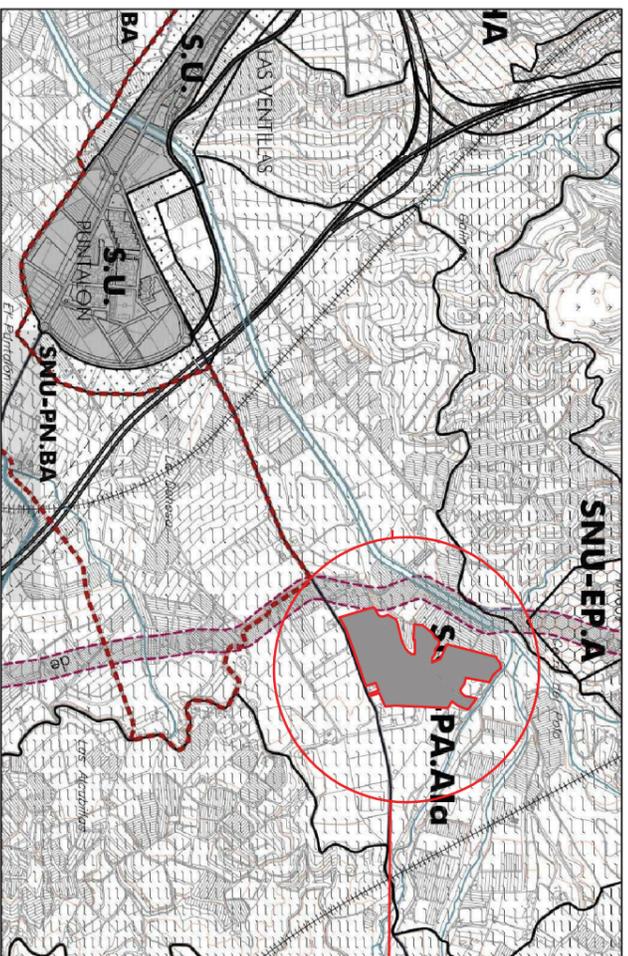
$$PEM = 550 \times 1,30 \times 118,12 \times 0,80 = \mathbf{67.564,64 \text{ €}}$$

Se estima un presupuesto de ejecución material según el módulo de construcción colegio de arquitectos de Granada de OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO Euros con OCHENTA Céntimos de Euro.

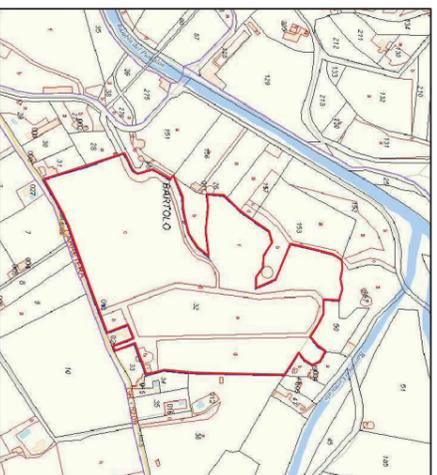
En Granada, a 17, de Abril de 2020



Fdo.- D. Daniel Morales Cervera  
Arquitecto Técnico



Situación según Plano del PGOU Motril.  
 Polígono 9, Parcela 32, El Puntalón.  
 Motril.



Situación según Plano Catastral.  
 Polígono 9, Parcela 32, El Puntalón.  
 Motril.



Escala:

1/75

nº plano:

01

Proyecto: PROYECTO DE ACTUACIÓN DE AULA DE FORMACIÓN Y USOS MÚLTIPLES EN FINCA EXPERIMENTAL LA NACLA.

Plano: Situación y Emplazamiento

Ref: CRG - 0312/18

Promotor: Caja Rural de Granada.

Arquitecto Técnico: Daniel Morales Cervera

Dirección: Polígono 9, Parcela 32, Paraje Bartolo

Observadores:

Ubicación: Motril

Fecha: Diciembre de 2018



Ubicación de construcción en parcela.



Ubicación de construcción en parcela.



Escala:

1/75

nº plano:

02

**Proyecto:** PROYECTO DE ACTUACIÓN DE AULA DE FORMACIÓN Y USOS MÚLTIPLES EN FINCA EXPERIMENTAL LA NACLA.

**Plano:** Ubicación de Construcción

Ref: CRG - 0312/18

**Promotor:** Caja Rural de Granada.

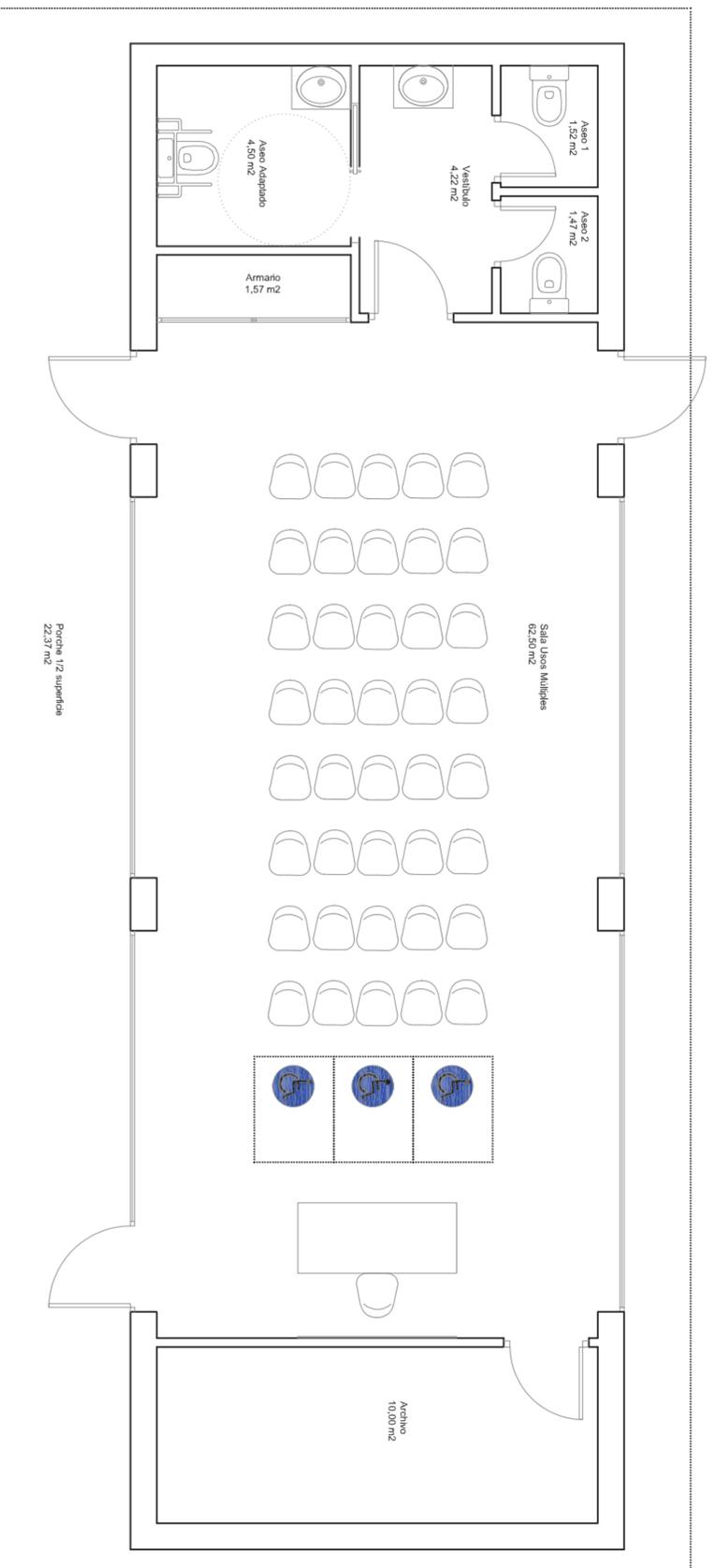
**Arquitecto Técnico:** Daniel Morales Cervera

**Dirección:** Polígono 9, Parcela 32, Paraje Bartolo

**Observadores:**

**Ubicación:** Moril

**Fecha:** Diciembre de 2018



Cuadro de Superficies		
Dependencia	Superficie Útil	Superficie Construida
Sala Usos Múltiples	62,50 m <sup>2</sup>	118,12 m <sup>2</sup>
Aseo 1	1,52 m <sup>2</sup>	
Aseo 2	1,47 m <sup>2</sup>	
Aseo Adaptado	4,50 m <sup>2</sup>	
Vestíbulo	4,22 m <sup>2</sup>	
Archivo	10,00 m <sup>2</sup>	
Armario	1,57 m <sup>2</sup>	
Porche	22,36 m <sup>2</sup>	
<b>Total de superficie</b>	<b>108,14 m<sup>2</sup></b>	

**Proyecto:** PROYECTO DE ACTUACIÓN DE AULA DE FORMACIÓN Y USOS MÚLTIPLES EN FINCA EXPERIMENTAL LA NACLA.

**Plano:** Distribución y Superficies

**Referencia:** CRG - 0312/18

**Promotor:** Caja Rural de Granada.

**Arquitecto Técnico:** Daniel Morales Cervera

**Escala:** 1/75

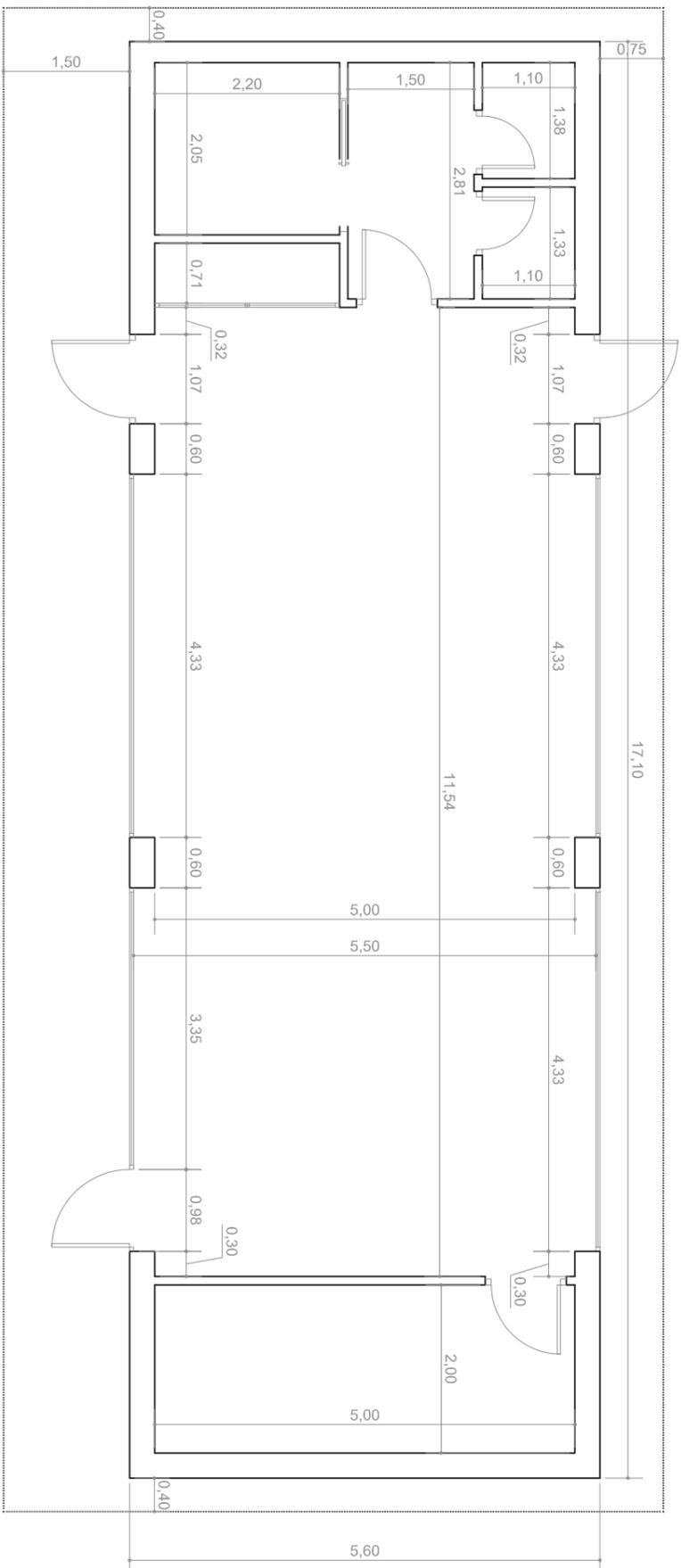
**Observaciones:**

**nº plano:** 03

**Dirección:** Polígono 9, Parcela 32, Paraje Bartolo

**Ubicación:** Motril

**Fecha:** Diciembre de 2018



Escala:

1/75

nº plano:

04

**Proyecto:** PROYECTO DE ACTUACIÓN DE AULA DE FORMACIÓN Y USOS MÚLTIPLES EN FINCA EXPERIMENTAL LA NACLA.

**Plano:** Planta Acotada

Ref: CRG - 0312/18

**Promotor:** Caja Rural de Granada.

Arquitecto Técnico:

Daniel Morales Cervera

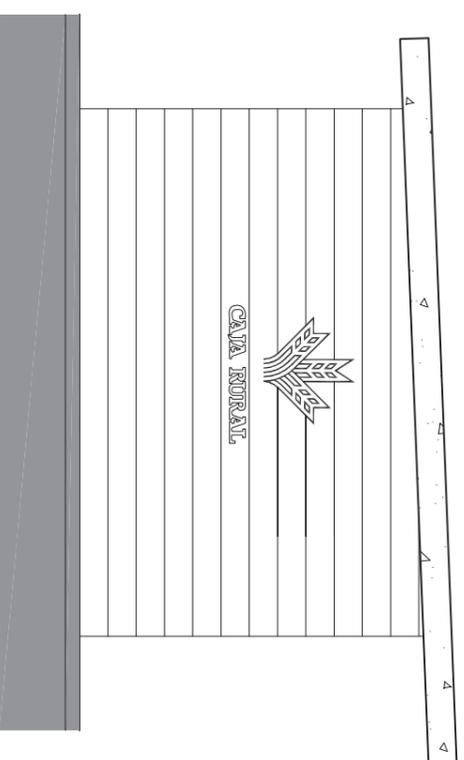
**Dirección:** Polígono 9, Parcela 32, Paraje Bartolo

Observadores:

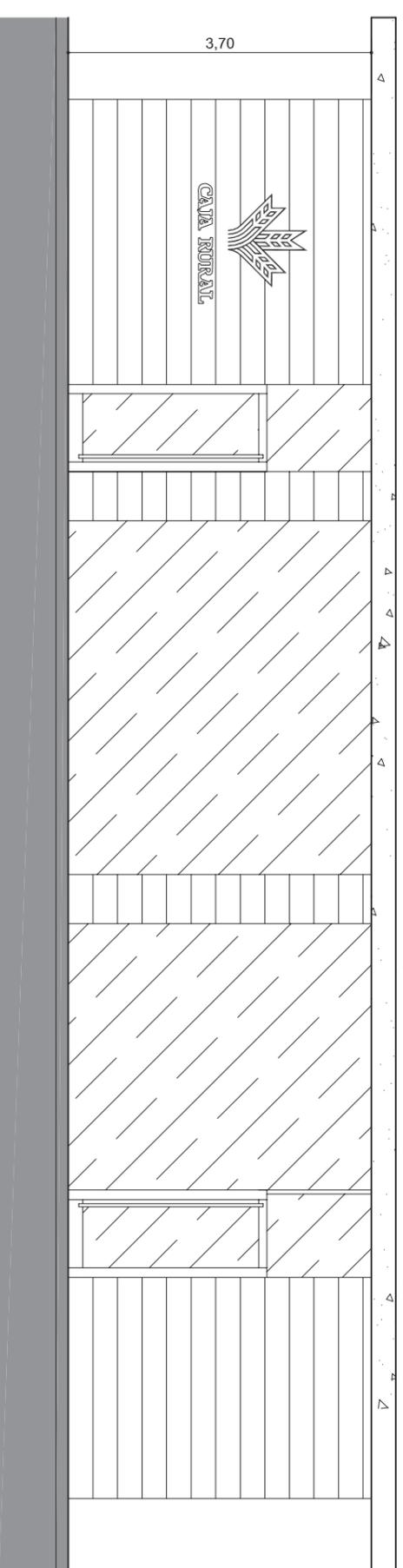
**Ubicación:** Motril

Fecha:

Diciembre de 2018

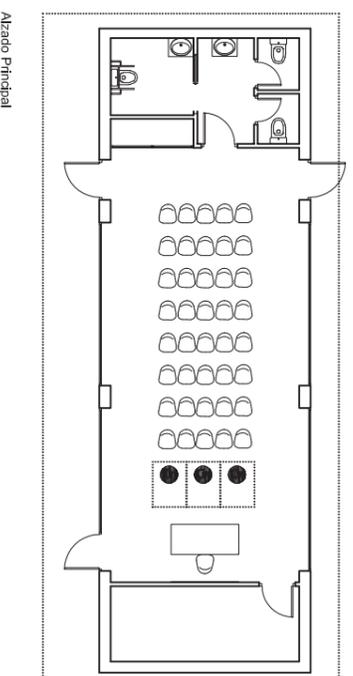


Alzado Lateral Izquierdo



Alzado Principal

Alzado Lateral Izquierdo



Alzado Principal



Escala:

1/75

nº plano:

05

Proyecto: PROYECTO DE ACTUACIÓN DE AULA DE FORMACIÓN Y USOS MÚLTIPLES EN FINCA EXPERIMENTAL LA NACLA.

Plano: Alzados

Ref: CRG - 0312/18

Promotor: Caja Rural de Granada.

Arquitecto Técnico: Daniel Morales Cervera

Dirección: Polígono 9, Parcela 32, Paraje Bartolo

Observadores:

Ubicación: Motril

Fecha: Diciembre de 2018