

ID DOCUMENTO: 0Jhak/Hzdqwjv7C6vrQI6mR.it.k=
Verificación código: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: R1QUIrc15W



DOÑA VERÓNICA GUTIERREZ PRADO (*39.05*-**)**
CALLE AVDA. SUR DEL AEROPUERTO DE BARAJAS 16, 3 B
28042 – MADRID -

NOTIFICACIÓN

En contestación a la solicitud presentada por Doña Verónica Gutiérrez Prado, en representación de la entidad mercantil HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L, de fecha 19.10.2020 (R.G.E. 2020/REGSED-23483), Expte. nº 2021/GENURB-371, mediante el cual nos solicita Informe para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 22 PARCELA 9 DE LA COLONIA MONTE ALGAIDA, en suelo clasificado como No Urbanizable, del Término Municipal de Sanlúcar de Barrameda, adjunto le remito Informe Técnico de fecha 6 de Mayo de 2021 emitido por la Sra. Directora del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

LA PRESIDENTA, Fdo.: Lucía Rodríguez García.

Documento sometido a información pública por
Resolución de la Presidenta
14 JUNIO 2022
EL OFICIAL MAYOR

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
RODRIGUEZ GARCIA LUCIA	06-05-2021 15:53:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Página: 1 / 1

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Página: 1 / 10



ID DOCUMENTO: BKHFAMrevX



INFORME TÉCNICO

Se emite informe técnico respecto a la solicitud presentada por Dña. Verónica Gutiérrez Prado, en representación de la entidad mercantil HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L., el 19.10.2020 (2020/REGSED-23483), para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 22 PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, en suelo clasificado como No Urbanizable, del Término Municipal de Sanlúcar de Barrameda.

Para la implantación de dicha actividad se presenta un Proyecto de Actuación, redactado por el el ingeniero agrónomo D. Manuel José Luque Soro. La actividad se proyecta en una finca que tiene su acceso desde la calle G de la Colonia de Monte Algaida.

1. INTRODUCCIÓN.

Como se indica en la Memoria del documento, se pretende la implantación de una edificación que aloje una nave agrícola de primera transformación de cultivos, mediante la unión de diversos agricultores-productores de la zona, con el fin de proceder a la transformación, siempre en primera fase, de los productos hortícolas procedentes de las propias explotaciones agrícolas.

Nave

Construida con las siguientes premisas:

- Edificación de una planta de 80x35m
- Zona de muelles corrida en el lateral norte para entrada de camiones del campo y salida de expediciones
- Zona de muelle de tractores, en el lateral sur.
- Instalación frigorífica para abastecer las cámaras de unos 650 m²
- Zona de manipulación de unos 1.080 m²
- Zona de ventas de unos 850 m²
- Entreplanta para oficinas de gestión de la actividad de unos 60 m²
- Instalación fotovoltaica autoconsumo (½ cubierta)

Superficie construida total: 2.836,41 m²

Superficie ocupada total: 3.064,00 m²

Documento sometido a información pública por
Resolución de la Presidenta
14 JUNIO 2022
EL OFICIAL MAYOR

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-05-2021 09:00:44

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Página: 1 / 9

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Página: 2 / 10



La actuación, afecta a la finca catastral 11032A022000090000XX, con una superficie según catastro de 10.215 m², y que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, al, tomo 533 Especial destinado a la Colonia Monte Algaida, libro 293, folio 83, número 65/COLONIA, con una superficie escriturada de 20.000 m². Esta finca consta inscrita a favor de D. Manuel Rodríguez Rodríguez. Se aporta en el documento escritura pública firmada ante el Notario de esta ciudad, D. Ricardo Molina Aranda, el 16 de julio de 2020, N.º de protocolo 1.058, en la que D. José Luis Rodríguez Partida permuta esta finca por otra a la mercantil HORTALIZAS CHIPIONA S.L.; quien, a su vez, la alquila a HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L., promotora del presente Proyecto de Actuación.

Además se dice afectar a la finca colindante, la catastral 11032A022000100000XR, si bien de esta no se aportan datos en cuanto a su caracterización jurídica, estándose, según se dice en la memoria del documento aportado, en fase de negociación para su adquisición y agregación a la anterior para futuras expansiones. Según el artículo 13.12.3.a) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, **la delimitación de los terrenos afectados ha de quedar descrita de forma inequívoca. Asimismo, cualquier alteración del ámbito o del emplazamiento de las edificaciones dentro de este conllevará la necesaria modificación del Proyecto de actuación por el que fueron autorizados.**

Por otro lado, es necesario considerar que la actuación afecta además a otras fincas explotadas por los integrantes de esta mercantil. Como la superficie de ocupación máxima no podrá superar el 2% de la suma de las parcelas asociadas a la actuación, en el documento que ahora se informa se relacionan varias parcelas pertenecientes a los socios de HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L., alcanzando **33,8864 Has.** Si bien alguna de estas fincas, según datos catastrales cuentan ya con edificaciones, cuya ocupación habrá de se contabilizada y deducida del 2% ocupación antes referido.

De forma previa a la concesión de la licencia, deberá quedar recogida la vinculación de estas fincas a la actividad y a estas obras e instalaciones para la primera transformación de productos en el registro de la propiedad. En el documento se señalan como afectadas por este Proyecto de Actuación una serie de fincas que cuentan con escritura pública, inscritas en el Registro de la Propiedad o no, y se incorpora como anexo al documento los correspondientes escrituras o notas simples.

Los terrenos donde se ubican las instalaciones se encuentran en suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana (SNUPEPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana), según el Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU), aprobado definitivamente el día 30 de octubre de 1996 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOP 154 de 5 de julio de 1997) y su Adaptación del Parcial, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el día 29 de julio de 2010 (BOP 212 de 8 de noviembre de 2011).

Documento sometido a información pública por
Resolución de la Presidenta
14 JUNIO 2022
EL OFICIAL MAYOR

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-05-2021 09:00:44

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Página: 2 / 9

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Página: 3 / 10



La actividad propuesta resulta compatible con la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana, de acuerdo con el artículo 13.27 de las normas urbanísticas del PGOU vigente, según la redacción dada por su Modificación Puntual N° 15, aprobada definitivamente el día 11 de febrero de 2014 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz (BOJA 42 de 4 de marzo de 2014); ya que se contemplan dentro de los **usos característicos** en dicha categoría, *las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, sólo en el supuesto de régimen asociativo*, definidas en el artículo 13.10.3.b).

Si bien según la LOUA (artículo 52.1.B), este uso, en tanto en cuanto que uso característico, estaría únicamente sujeto a licencia municipal, según el artículo 13.10 del PGOU, se establece la necesidad de redactar y tramitar un Plan Especial o Proyecto de Actuación con el contenido mínimo y por el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, de forma previa a la concesión de la preceptiva licencia, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial específica que les sea de aplicación, y de las limitaciones que se recogen en las normas particulares de la categoría de suelo donde se encuentren.

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 42 de la LOUA, procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente PGOU.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

Al no concurrir ninguna de las circunstancias establecidas en el apartado 4 del artículo 42, procede la formulación de un Proyecto de Actuación.

2. CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto de Actuación contiene los siguientes apartados:

MEMORIA

- 1- ANTECEDENTES
- 2- EMPLAZAMIENTO
- 3- CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO
 - 3.1- Cumplimiento LOUA
 - 3.2- Procedimiento Ambiental
 - 3.3- Artículo 5.25 NN.UU.
- 4- SOLUCIÓN ADOPTADA

Documento sometido a información pública por
Resolución de la Presidencia
14 JUNIO 2022
EL OFICIAL MAYOR

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-05-2021 09:00:44

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Página: 3 / 9

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Página: 4 / 10



- 4.1- Prestaciones de los edificios
- 4.2- Limitaciones
- 5- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
- 6- PROCESO DE FABRICACIÓN
- 7 CREACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO
- 8- DOCUMENTOS QUE DEFINEN EL PROYECTO
- 9- RESUMEN DEL PRESUPUESTO
- ANEJO 1- Estudio económico financiero
- ANEJO 2- Documentación acreditación titularidad
 - 1- Tarjeta de identificación fiscal y Escritura de constitución
 - 2- DNI Administradores
 - 3- Contrato de arrendamiento y cesión
 - 4- Escritura de arrendamiento de la parcela (Nave)
 - 5- Doc. Compromiso de cesión coeficiente urbanístico e inscripción en el registro de la propiedad sobre fincas.
 - 6- Relación de socios - *incluye documentación (notas simples y/o escrituras) de las fincas*
- ANEJO 3- Carta de condiciones técnico económicas de compañía suministradora -No incluida en el documento aportado
- PLANOS
 - 1- Situación- Emplazamiento
 - 2- Planta general. Situación actual
 - 3- Planta General. Situación proyectada
 - 4- Planta de distribución
 - 5- Secciones
- PRESUPUESTO
 - 1- Presupuesto
 - 2- Resumen de presupuesto

La LOUA en su artículo 42.5 describe las determinaciones que, como mínimo, contendrán los Proyectos de Actuación. A continuación se procede al análisis del documento aportado siguiendo lo establecido en este artículo como guion:

A) La actividad la promueve la entidad mercantil HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L., cuyos datos constan en el documento objeto de este informe

B) Descripción detallada de la actividad

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

Como se ha visto en la "Introducción" de presente informe, resulta necesaria la correcta delimitación del ámbito de esta actuación.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Documento sometido a información pública por
Resolución de la Presidenta
14 JUNIO 2022
EL OFICIAL MAYOR

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-05-2021 09:00:44

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Página: 4 / 9

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Página: 5 / 10



Documento sometido a información pública por
Resolución de la Presidenta
14 JUNIO 2022
EL OFICIAL MAYOR

Como se ha visto en la "Introducción" de presente informe, asimismo resulta necesaria la correcta caracterización física y jurídica de los terrenos.

La finca catastral 11032A022000090000XX, sobre la que se pretende actuar arroja una superficie distinta a la de la finca registral correspondiente, debiendo identificar pues la parte de la segunda correspondiente al ámbito de la actuación.

Si se pretende actuar sobre la finca contigua, catastral 11032A022000100000XR, será necesaria su identificación física y jurídica

Además de la identificación inequívoca del ámbito de actuación y la caracterización jurídica de los terrenos, resulta necesaria la caracterización física de los mismos, al objeto de poder valorar otras actuaciones que, en su caso, pudieran resultar necesarias, tales como demoliciones, movimientos de tierras, conexión con infraestructuras exteriores...

c) Características socioeconómicas de la actividad.

El documento describe a HORTALIZAS EL MÁQUINA S.L. como una empresa mayorista de primera transformación de hortalizas formada por 8 agricultores, dedica un capítulo de la memoria a describir el proceso de fabricación y otro a la creación de puestos de trabajo que implica la implantación de esta actividad.

d) Caracterización de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

El documento describe exhaustivamente la nave a construir, menciona la necesidad de ejecutar obras de demolición, movimientos de tierras, obras de urbanización y la necesidad de conexión con redes e infraestructuras exteriores, sin que estas obras queden descritas. Además, se menciona, sin que se describa ni se dibuje en la planimetría aportada, la ejecución de una planta de depuración de aguas en la finca catastral contigua, la catastral 11032A022000100000XR.

Según el artículo 13.10.3 del PGOU, *las instalaciones de primera transformación de productos de la explotación podrán tener acceso, con carácter individual a los servicios básicos de abastecimiento de aguas, saneamiento y energía eléctrica, siempre que estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones, por lo que estas conexiones deberán quedar convenientemente definidas en el documento aportado.*

Asimismo, el referido artículo dispone la exigencia de la plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación para evitar el impacto visual, lo que no se ha contemplado en el proyecto de actuación aportado.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-05-2021 09:00:44

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)



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

Según el documento, "se estima un periodo de ejecución de las obras de doce meses tras la obtención de las preceptivas licencias de obra y actividad."

En cuanto a las fases de ejecución parece que el documento deja implícita una segunda fase no descrita, a ejecutar en la catastral 11032A022000100000XR, que, conforme al artículo 13.12.3.a) del PGOU, deberá ser objeto de un nuevo proyecto de actuación o de una modificación de este.

C) *Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:*

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

Estos aspectos quedan justificados en el apartado 3.1 de la memoria del documento aportad.

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

El documento incorpora estudio económico-financiero como Anejo 2, en el que se analiza la viabilidad de la actividad para un plazo de amortización de 20 años.

Aunque se requiera de un proyecto de actuación de forma previa a la concesión de la licencia municipal para la construcción de estas instalaciones, al tratarse, como se ha dicho, de un uso característico de esta categoría del suelo no urbanizable, y no suponer pues un uso excepcional del suelo no urbanizable, no procede el establecimiento de una duración limitada a la implantación de este uso.

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

Ninguno de estos aspectos se analiza en el documento aportado, si bien se transcriben artículos del Reglamento de Calificación Ambiental que serán de aplicación al proyecto de ejecución de las obras y no al documento que aquí se informa.

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

Como ya se he visto anteriormente, la actividad propuesta resulta compatible con la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serana, de acuerdo con el artículo 13.27 del PGOU, ya que se contemplan dentro de los **usos característicos** en dicha categoría.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-05-2021 09:00:44

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07



En cuanto a las condiciones de implantación de las edificaciones establecidas en el apartado d) de dicho artículo:

- Superficie de la unidad de actuación- finca catastral 11032A022000090000XX, donde se ubican las instalaciones (mínima 10.000 m²): 10.215 m²
- Superficie total de las parcelas asociadas: 338.864 m²

- Instalaciones para la primera transformación.

Superficie máxima edificable:

$$2\% \text{ s/ } 338.864 \text{ m}^2 = 6.777.28 \text{ m}^2$$

La finca registral 59.292, según Catastro, cuenta con edificaciones que arrojan una superficie construida de 2.694 m², que habrán de ser descontados de esta cantidad*

$$6.777,28 - 2.694,00 = 4.083,28 \text{ m}^2 > 2.863,41,00 \text{ m}^2$$

Ocupación máxima en la parcela donde se ubiquen:

$$30\% \text{ s/ } 10.215 \text{ m}^2 = 3.064,50 \text{ m}^2 > 3.064,00 \text{ m}^2$$

- Separación con respecto a los viales de acceso de la cuneta de viales públicos 8 m < 8 m**
- Separación con respecto a otros linderos 5 m < 5 m**
- Altura máxima de la edificación 8 m y 1 planta \geq 8 m y 1 planta***

* Comprobados los datos catastrales de las fincas asociadas a la actuación, solo en la referida finca registral 59.292 existe edificación.

** Se justifica que la distancia es superior a la mínima establecida si bien en los planos estas distancias no aparecen convenientemente acotadas

*** En los cuadros de justificación se dice que la norma establece una altura máxima de 6m y que la edificación cumple este parámetro.

El artículo 13.37.d) establece una altura máxima de 8m y una planta, admitiéndose la construcción de una entreplanta destinada a dependencias como oficinas, aseos y vestuario para el personal, proporcionadas a las características de la exploración y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.

En el plano 5-Alzados y Secciones, aparece una sección acotada, según la cual la altura de cornisa de la nave, medida desde el suelo terminado de la parcela es de 6,62 m, está por debajo de la altura máxima.

- El diseño de estas edificaciones se realizará, utilizando energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas – Instalación.

La implementación de una instalación fotovoltaica que ocupe ½ cubierta aparece como premisa del proyecto, si bien esta instalación no aparece

Documento sometido a información pública por
Resolución de la Presidenta
14 JUNIO 2022
EL OFICIAL MAYOR

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-05-2021 09:00:44

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Página: 7 / 9

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Página: 8 / 10



descrita en el apartado de la memoria en el que se describe la edificación a ejecutar ni en planos o medición.

e) *No inducción de la formación de nuevos asentamientos.*

Este aspecto no aparece justificado en el documento aportado.

D) *Obligaciones del promotor de la actividad que al menos estarán constituidas por:*

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

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

c) *Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley (LOUA) de la obtención de la licencia.*

En el documento aportado no consta que se asuma ninguna de estas obligaciones.

E) *Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.*

- El artículo 13.27 del PGOU contempla las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación como un uso característico sólo en el supuesto de régimen asociativo. El documento aporta documentación con la que poder demostrar esta condición.

- El artículo 13.27 del PGOU establece la posibilidad, para las instalaciones de primera transformación de productos de la explotación, de agrupar en la unidad de actuación la edificabilidad de las fincas vinculadas a esta, debiendo quedar recogida la vinculación de estas fincas a la actividad y a estas obras e instalaciones para la primera transformación de productos en el registro de la propiedad, de forma previa a la concesión de la licencia. En el documento se señalan como afectadas por este Proyecto de Actuación una serie de fincas de las que se incorpora como anexo al documento sus correspondientes escrituras (inscritas en el Registro de la Propiedad o no) y/o notas simples.

- Por otro lado, el documento hace referencia al cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, cuando plantea un único acceso peatonal a la nave a través de escaleras, lo que no permite el acceso a personas con movilidad reducida a la misma.

Documento sometido a información pública por
Resolución de la Presidenta
14 JUNIO 2022
EL OFICIAL MAYOR

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-05-2021 09:00:44

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Página: 8 / 9

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Página: 9 / 10



3. CONCLUSIONES.

Una vez analizada la documentación, para la admisión a trámite del PROYECTO DE ACTUACIÓN para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 22 PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, resulta necesario corregir el documento conforme a las consideraciones del apartado anterior, de forma que, conforme al artículo 42.7 LOUA, el Proyecto de Actuación se formalice en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el artículo 42.5 de dicho cuerpo normativo.

LA DIRECTORA DEL DPTO., Fdo.: Montserrat de la Cuadra Fernández-Gao

Documento sometido a información pública por
Resolución de la Presidenta
14 JUNIO 2022
EL OFICIAL MAYOR

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-05-2021 09:00:44

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Página: 9 / 9

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
*.sanlucardebarrameda.es	07-05-2021 10:25:07

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

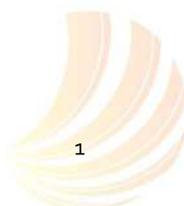
Página: 10 / 10

HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

ACLARACIONES AL INFORME EMITIDO POR LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 22, PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, EN SANLUCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ

Índice de la Memoria

1. ANTECEDENTES	2
2. OBJETO DEL ANEXO	2
3. RESPUESTA A NOTIFICACIÓN.	2
3.1. PUNTO 1	3
3.2. PUNTO 2	3
3.3. PUNTO 3	4
3.4. PUNTO 4	4
3.5. PUNTO 5	5
3.6. PUNTO 6	5
3.7. PUNTO 7	6
3.8. PUNTO 8	6
3.9. PUNTO 9	7
3.10. PUNTO 10	9
3.11. PUNTO 11.	9
3.12. PUNTO 12	10
3.13. PUNTO 13	10



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

ACLARACIONES AL INFORME EMITIDO POR LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 22, PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, EN SANLUCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ

1. ANTECEDENTES

Se redactó el Proyecto de Actuación de Interés Público por el Manuel Luque Soro, ingeniero agrónomo, 2976 del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía, al servicio de la empresa FENIX INGENIERIA Y ARQUITECTURA SA, con número de visado V202000784 por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía en fecha 9/10/2020.

El citado proyecto sirvió de base para el inicio del trámite de solicitud de aprobación al Proyecto de Interés Social, que permita desarrollar el proyecto ejecutivo y posterior solicitud municipal de las preceptivas licencias que permitan la ejecución del proyecto e inicio de la actividad, siendo presentado de forma telemática el 19/10/2020 con número de registro de entrada 202099900023334 generando el expediente 2020/REGSED-23483.

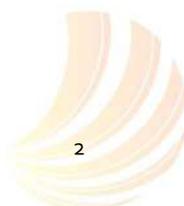
Con fecha 07/05/2021 y número de registro de salida 202199900012469 se emite informe técnico por parte de los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo del EXCMO. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, concluyendo la necesidad de corregir el documento conforme a las consideraciones indicadas en el mismo.

2. OBJETO DEL ANEXO

El objeto del presente documento es dar respuesta al informe técnico anteriormente reseñado con el fin de proseguir con los cauces normales para la resolución favorable del trámite.

3. RESPUESTA A NOTIFICACIÓN.

En el presente punto se realizan los siguientes comentarios, que se justifican a continuación:



3.1.PUNTO 1

La actuación, afecta a la finca catastral 11032A022000090000XX, con una superficie según catastro de 10.215 m², y que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, al, tomo 533 Especial destinado a la Colonia Monte Algaida, libro 293, folio 83, número 65/COLONIA, con una superficie escriturada de 20.000 m². Esta finca consta inscrita a favor de D. Manuel Rodríguez Rodríguez. Se aporta en el documento escritura pública firmada ante el Notario de esta ciudad, D. Ricardo Molina Aranda, el 16 de julio de 2020, N.º de protocolo 1.058, en la que D. José Luis Rodríguez Partida permuta esta finca por otra a la mercantil HORTALIZAS CHIPIONA S.L.; quien, a su vez, la alquila a HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L., promotora del presente Proyecto de Actuación.

En relativo al punto de la delimitación de los terrenos afectados, la finca propiedad de HORTALIZAS CHIPIONA es la registral nº 65, con una superficie de 20.000m² según consta en el registro de la propiedad y con respecto a la ubicación de los terrenos, las construcciones se emplazarán en dicha finca y que se corresponde con la catastral 11032A022000090000XX.

3.2.PUNTO 2

Además se dice afectar a la finca colindante, la catastral 11032A022000100000XR, si bien de esta no se aportan datos en cuanto a su caracterización jurídica, estándose, según se dice en la memoria del documento aportado, en fase de negociación para su adquisición y agregación a la anterior para futuras expansiones. Según el artículo 13.12.3.a) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, **la delimitación de los terrenos afectados ha de quedar descrita de forma inequívoca. Asimismo, cualquier alteración del ámbito o del emplazamiento de las edificaciones dentro de este conllevará la necesaria modificación del Proyecto de actuación por el que fueron autorizados.**

Al respecto del presente epígrafe indicar que lo que se indica en proyecto es que la intención del promotor es la adquisición en un futuro de la parcela colindante con referencia catastral 11032A022000100000XR, lo que quizá pueda inducir a error, pues el proyecto hace **referencia exclusiva** como parcela de implantación a la parcela matriz con número de referencia 11032A0022000090000XX, como se comenta en el punto 2 del proyecto:

2. EMPLAZAMIENTO

Como justificación de los artículos 42.5.B.a), 42.5.C.c) y 42.5.C.e) de la Ley 7/2002, se identifica el emplazamiento del proyecto.

El establecimiento se ubicará en el polígono 22, parcela 9 de la Colonia de Monte Algaida en Sanlúcar de Barrameda, Cádiz.

La intención de las indicaciones de la parcela con referencia 11032A022000100000XR, era meramente informativa de cara a las intenciones del promotor, a sabiendas que efectivamente una expansión de la nave implica el reformado del proyecto de interés social o la redacción de un nuevo que desarrolle la ampliación. Por tanto, sirva el presente anexo para informar que en el proyecto de interés social presentado y sobre el que se ha iniciado el trámite de aprobación, no incluye en su alcance la parcela con referencia 11032A022000100000XR. Por ello se actualiza tabla de justificación urbanística eliminado la nota de parcela 2 y se adjunta al presente anexo actualización de plano *Nº3. Planta General. Solución Projectada. Urbanización*, representando exclusivamente la parcela con referencia catastral 11032A0022000090000XX.

CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE NNSS				
Artículo 13.27 BOJA nº 42 de 4 de marzo de 2014				
Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística de la Colonia de Monte Algaida y Navazos de la Veta				
Ref. Catast.: 11032A02200090000XX				
Localización: POL. 22 PARC. 9 LA COLONIA. SANLUCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)				
PARAMETRO	NNUU	ACTUAL	PROYECTO	CUMPLE
CLASIFICACION	No urbanizable	No urbanizable	No urbanizable	SI
USO COMPATIBLE	Instalación 1ª transformación S/ punto a) 4º guión Art. 13.27	Huerta regadio	Instalación 1ª transformación S/ punto a) 4º guión Art. 13.27	SI
UNIDAD MÍNIMA ACTUACIÓN	10000 m ²	10215 m ²	Parcela 1: 10215 m ²	SI
RETRANQUEOS EJES DE CAMINOS PÚBLICOS	8 m	-	> 8 m	SI
LINDEROS A CAMINOS PRIVADOS	4 m	-	> 4 m	SI
LINDEROS A CUNETAS CAMINOS PRIVADOS	8 m	-	> 8 m	SI
LINDEROS	5 m	-	> 5 m	SI
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2% finca matriz o suma de parcelas asociadas, limitándose ocupación sobre parcela objeto al 30% de la superficie total de las mismas 2% de 338.874 m ² = 6.777,48m ² Superficie construida finca registral 59.292 = 2.694m ² TOTAL EDIFICABILIDAD DISPONIBLE = 4.083,48m ²	-	EDIFICACIÓN: planta baja: 2800 m ² planta primera oficinas: 63,41 m ² visera de muelles: 66x4 x 0,50 = 132 m ² TOTAL: 2.995,41 < 4.083,48 m ²	SI
OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA	30% SUPERFICIE DE PARCELA 30% de 10.215 m ² 3.064,5 m ²	-	Ocupación proyectada 2.800 + 66x4 = 3.064 m ² < 3.064,5 m ²	SI
ALTURA MÁXIMA A CUMBRERA DESDE COTA INTERIOR DE NAVE	8 m	-	≤ 8 m	SI
PLANTAS	1 + 1 (entreplantas interior oficinas, vestuarios, aseos)	-	1 + 1 (entreplantas interior oficinas, vestuarios, aseos)	SI
PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA SANLUCAR DE BARRAMEDA. TEXTO REFUNDIDO REVISIÓN PGOU 1997				
CAPÍTULO 4.- USO INDUSTRIAL				
SERVICIO DE ASEOS	ASEOS INDEPENDIENTES POR SEXO: 1 RETRETE + 1 LAVABO + 1 DUCHA C/ 20 TRABAJADORES O FRACCIÓN Y 1000m2 O FRACCIÓN SUPERIOR A 500m2	-	3 RETRETES + 3 LAVABOS + 3 DUCHAS	SI
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	1 PLAZA /100m2 CONSTRUIDOS	-	29 PLAZAS DE APARCAMIENTO	SI

3.3.PUNTO 3

Por otro lado, es necesario considerar que la actuación afecta además a otras fincas explotadas por los integrantes de esta mercantil. Como la superficie de ocupación máxima no podrá superar el 2% de la suma de las parcelas asociadas a la actuación, en el documento que ahora se informa se relacionan varias parcelas pertenecientes a los socios de HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L., alcanzando **33,8864 Has**. Si bien alguna de estas fincas, según datos catastrales cuentan ya con edificaciones, cuya ocupación habrá de se contabilizada y deducida del 2% ocupación antes referido.

En la tabla de cumplimiento urbanística actualizada incluida en el punto anterior, queda recogida la actualización de la edificabilidad disponible con el descuento de la parcela registral 59.292; y por tanto justificado el presente epígrafe.

3.4.PUNTO 4

De forma previa a la concesión de la licencia, deberá quedar recogida la vinculación de estas fincas a la actividad y a estas obras e instalaciones para la primera transformación de productos en el registro de la propiedad. En el documento se señalan como afectadas por este Proyecto de Actuación una serie de fincas que cuentan con escritura pública, inscritas en el Registro de la Propiedad o no, y se incorpora como anexo al documento los correspondientes escrituras o notas simples.

Los terrenos donde se ubican las instalaciones se encuentran en suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serana (SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana), según el Plan General de Ordenación Urbanística vigente (PGOU), aprobado definitivamente el día 30 de octubre de 1996 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOP 154 de 5 de julio de 1997) y su Adaptación del Parcial, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el día 29 de julio de 2010 (BOP 212 de 8 de noviembre de 2011).

La actividad propuesta resulta compatible con la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana, de acuerdo con el artículo 13.27 de las normas urbanísticas del PGOU vigente, según la redacción dada por su Modificación Puntual Nº 15, aprobada definitivamente el día 11 de febrero de 2014 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz (BOJA 42 de 4 de marzo de 2014); ya que se contemplan dentro de los **usos característicos** en dicha categoría, *las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, sólo en el supuesto de régimen asociativo*, definidas en el artículo 13.10.3.b).

En el proyecto de actuación presentado se incluyen los documentos del compromiso de cesión del coeficiente urbanístico e inscripción en el registro de la propiedad sobre las fincas que se vinculan formalmente a dicho expediente urbanístico a favor del proyecto de primera transformación de productos agrícolas solicitado por HORTALIZAS EL MÁQUINA SL, y conforme al articulado del PGOU de Sanlúcar de Barrameda (página 144 a 157 del proyecto).

3.5.PUNTO 5

ANEJO 3- Carta de condiciones técnico económicas de compañía suministradora -No incluida en el documento aportado

Al respecto a lo incluido en el ANEJO 3, será en fase de redacción del proyecto de ejecución con los datos obtenidos en el cálculo y diseño de cada una de las instalaciones y servicios donde se tramitará con las distintas compañías suministradoras las necesidades y por tanto la obtención de las diferentes condiciones técnico económicas, las cuales serán aportadas a los servicios técnicos municipales en su caso.

3.6.PUNTO 6

La LOUA en su artículo 42.5 describe las determinaciones que, como mínimo, contendrán los Proyectos de Actuación. A continuación se procede al análisis del documento aportado siguiendo lo establecido en este artículo como guion:

A) La actividad la promueve la entidad mercantil HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L., cuyos datos constan en el documento objeto de este informe

B) Descripción detallada de la actividad

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

Como se ha visto en la "Introducción" de presente informe, resulta necesaria la correcta delimitación del ámbito de esta actuación.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Como se ha visto en la "Introducción" de presente informe, asimismo resulta necesaria la correcta caracterización física y jurídica de los terrenos.

La finca catastral 11032A022000090000XX, sobre la que se pretende actuar arroja una superficie distinta a la de la finca registral correspondiente, debiendo identificar pues la parte de la segunda correspondiente al ámbito de la actuación.

Si se pretende actuar sobre la finca contigua, catastral 11032A022000100000XR, será necesaria su identificación física y jurídica

Además de la identificación inequívoca del ámbito de actuación y la caracterización jurídica de los terrenos, resulta necesaria la caracterización física de los mismos, al objeto de poder valorar otras actuaciones que, en su caso, pudieran resultar necesarias, tales como demoliciones, movimientos de tierras, conexión con infraestructuras exteriores...

Anteriormente se justificó en el PUNTO 2 la correcta delimitación del ámbito de la actuación, tanto a nivel de compatibilidad urbanística como gráfica, adjuntando Plano Nº 3 y Tabla Justificativa Urbanística actualizadas.

Al respecto de la finca 10, en la cual no se pretende actuar en ningún momento, al no ser titularidad de los promotores de la misma, por tanto, todas las actuaciones, como se indicó anteriormente, se realizarán sobre la parcela 9, registral Nº 65.

3.7.PUNTO 7

d) Caracterización de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

El documento describe exhaustivamente la nave a construir, menciona la necesidad de ejecutar obras de demolición, movimientos de tierras, obras de urbanización y la necesidad de conexión con redes e infraestructuras exteriores, sin que estas obras queden descritas. Además, se menciona, sin que se describa ni se dibuje en la planimetría aportada, la ejecución de una planta de depuración de aguas en la finca catastral contigua, la catastral 11032A022000100000XR.

Según el artículo 13.10.3 del PGOU, *las instalaciones de primera transformación de productos de la explotación podrán tener acceso, con carácter individual a los servicios básicos de abastecimiento de aguas, saneamiento y energía eléctrica, siempre que estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones, por lo que estas conexiones deberán quedar convenientemente definidas en el documento aportado.*

Asimismo, el referido artículo dispone la exigencia de la plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación para evitar el impacto visual, lo que no se ha contemplado en el proyecto de actuación aportado.

Al respecto de las preceptivas acometidas, se aporta al presente anexo, planimetría de estimación de ubicación de las diferentes acometidas de instalaciones, demoliciones, movimiento de tierras...

En el presente punto queda definir la intención de la planta de depuración, que se prevé será un sistema muy básico de tratamiento, el cual se definirá en fase de redacción de proyecto de ejecución, caso de ser necesario, una vez conocidos parámetros de vertido obligatorios, parámetros de vertido generados por la actividad y caudal punta de vertido, siempre sobre la parcela catastral 11032A00220000900000XX.

Si finalmente fuera necesario desarrollar y definir una planta depuradora esta cumplirá con el articulado específico definido en el PGOU.

La intención al indicarlo en el proyecto de actuación era la de informar de la posibilidad de instalar, siempre que fuese necesario y dando servicio a la actividad.

Será en el proyecto de ejecución donde se defina la correspondiente pantalla vegetal perimetral.

3.8.PUNTO 8

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

Según el documento, *"se estima un periodo de ejecución de las obras de doce meses tras la obtención de las preceptivas licencias de obra y actividad."*

En cuanto a las fases de ejecución parece que el documento deja implícita una segunda fase no descrita, a ejecutar en la catastral 11032A022000100000XR, que, conforme al artículo 13.12.3.a) del PGOU, deberá ser objeto de un nuevo proyecto de actuación o de una modificación de este.

El presente epígrafe, en lo que respecta a la ejecución de la segunda fase en la parcela con referencia catastral 11032A002200010000XR, queda informado en el PUNTO 2.

Como se justificaba en el PUNTO 2, el objeto del presente expediente es EXCLUSIVO de la parcela 9, de referencia catastral 11032A0022000090000XX, y no se estima segunda fase en la parcela 10, al no ser titularidad de la PROPIEDAD.

3.9.PUNTO 9

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

Estos aspectos quedan justificados en el apartado 3.1 de la memoria del documento aportad.

Queda justificado.

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

El documento incorpora estudio económico-financiero como Anejo 2, en el que se analiza la viabilidad de la actividad para un plazo de amortización de 20 años.

Aunque se requiera de un proyecto de actuación de forma previa a la concesión de la licencia municipal para la construcción de estas instalaciones, al tratarse, como se ha dicho, de un uso característico de esta categoría del suelo no urbanizable, y no suponer pues un uso excepcional del suelo no urbanizable, no procede el establecimiento de una duración limitada a la implantación de este uso.

El establecimiento de la actividad proyectada es ilimitada, en la parcela objeto de proyecto.

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

Ninguno de estos aspectos se analiza en el documento aportado, si bien se transcriben artículos del Reglamento de Calificación Ambiental que serán de aplicación al proyecto de ejecución de las obras y no al documento que aquí se informa.

En el punto 3 de la memoria del proyecto se enumeran una serie de objetivos clave en la viabilidad social y económica-financiera que puedan justificar la construcción de la nave y la implantación de la actividad de transformación primaria de productos hortícolas:

- ✓ Fomentar la empleabilidad y mitigar el desempleo en la zona y localidades próximas.
- ✓ Fomentar la proliferación de actividades secundarias que den servicio directo al normal funcionamiento de la nueva actividad.
- ✓ Fortalecer el tejido empresarial del sector existente en la zona.
- ✓ Participar en el desarrollo del nombre de la zona como gran productora de productos hortícolas en el mercado regional, nacional e internacional.

- ✓ Incrementar la capacidad de desarrollo y producción de los diferentes socios que compondrán el régimen asociativo para la implantación de la nave agrícola.
- ✓ Incrementar el valor añadido a las diferentes marcas que se gestionarán en la nueva industria.
- ✓ Dotar de mayor capacidad de gestión, producción y logística con una central hortofrutícola moderna y eficiente.
- ✓ Optimizar los recursos tanto económicos como personales de los diferentes socios para potenciar su desarrollo empresarial
- ✓ Acceso a todos los canales y vías de comercialización del sector.



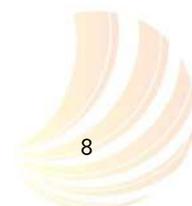
De los citados objetivos existen varios relacionados directamente con la necesidad de implantación en la parcela objeto del proyecto básico relacionados directamente con:

- ✓ La parcela es propiedad del PROMOTOR.
- ✓ La parcela cuenta con todas las infraestructuras y servicios necesarios para la implantación de la actividad.
- ✓ Cercanía de la nave de transformación primaria con las zonas de cultivo y recolección, favoreciendo el trabajo de transporte a la misma, reduciendo costes logísticos en primera fase y por tanto ayudando a la viabilidad económico-financiera de la actividad.
- ✓ Ubicación en una zona dedicada al sector, encontrando todos los servicios y medios auxiliares necesarios para el correcto funcionamiento de la actividad.
- ✓ Participación directa de personal de la zona, relacionados de forma directa con el sector, ayudando a fortalecer el tejido económico y potenciando el empleo de la zona.

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

Como ya se he visto anteriormente, la actividad propuesta resulta compatible con la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana, de acuerdo con el artículo 13.27 del PGOU, ya que se contemplan dentro de los **usos característicos** en dicha categoría.

Resuelto en el proyecto.



3.10. PUNTO 10

En cuanto a las condiciones de implantación de las edificaciones establecidas en el apartado d) de dicho artículo:

- Superficie de la unidad de actuación- finca catastral 11032A022000090000XX, donde se ubican las instalaciones (mínima 10.000 m²): 10.215 m²
- Superficie total de las parcelas asociadas: 338.864 m²

- Instalaciones para la primera transformación.

Superficie máxima edificable:

2% s/ 338.864 m²= 6.777,28 m²

La finca registral 59.292, según Catastro, cuenta con edificaciones que arrojan una superficie construida de 2.694 m², que habrán de ser descontados de esta cantidad*

6.777,28 – 2.694,00 = 4.083,28 m² > 2.863,41,00 m²

Ocupación máxima en la parcela donde se ubiquen:

30% s/10.215 m²= 3.064,50 m² > 3.064,00 m²

- Separación con respecto a los viales de acceso de la cuneta de viales públicos 8 m < 8 m**
- Separación con respecto a otros linderos 5 m < 5 m**
- Altura máxima de la edificación 8 m y 1 planta ≥ 8 m y 1 planta***

* Comprobados los datos catastrales de las fincas asociadas a la actuación, solo en la referida finca registral 59.292 existe edificación.

** Se justifica que la distancia es superior a la mínima establecida si bien en los planos estas distancias no aparecen convenientemente acotadas

Este punto quedó justificado de manera clara en el PUNTO 2 con la actualización de la tabla urbanística recogiendo los parámetros indicados.

Respecto al punto de la acotación de la distancia a linderos, queda recogida en el plano N°3 que se adjunta.

La implementación de una instalación fotovoltaica que ocupe ½ cubierta aparece como premisa del proyecto, si bien esta instalación no aparece

descrita en el apartado de la memoria en el que se describe la edificación a ejecutar ni en planos o medición.

La intención del promotor es la de instalar una instalación fotovoltaica en cubierta a futuro para minimizar la dependencia energética, y que será objeto del correspondiente proyecto específico. Su inclusión en la memoria del proyecto de actuación fue meramente informativa de la intención futura del promotor.

3.11. PUNTO 11.

e) *No inducción de la formación de nuevos asentamientos.*

Este aspecto no aparece justificado en el documento aportado,

La implantación de la futura nave de transformación primaria no induce a asentamientos en zonas colindantes, pues, las infraestructuras e instalaciones numeradas dentro del proyecto están previstos implantar en la misma parcela, como por ejemplo el Centro de transformación previsto para la futura actividad es de un solo abonado. No se prevén otras infraestructuras exteriores en proyecto, no obstante, las que puedan surgir como caseta de control de báscula, control de acceso a parcela... no inducirán a asentamientos, puesto que serán ejecutadas en el interior de la parcela objeto de proyecto donde se implantará la futura actividad.

3.12. PUNTO 12

D) Obligaciones del promotor de la actividad que al menos estarán constituidas por:

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

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo a lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley (LOUA)

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley (LOUA) de la obtención de la licencia.

En el documento aportado no consta que se asuma ninguna de estas obligaciones.

Se asumen por parte del promotor las obligaciones legales incluidas en el proyecto de actuación.

Respecto a la necesidad del pago de la prestación compensatoria, no será necesario satisfacerla puesto que se trata de un uso característico dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar.

El promotor se compromete, tras la aprobación del proyecto de actuación, a la solicitud de la preceptiva licencia de obras, antes de 1 año desde la aprobación, presentando para ello el correspondiente proyecto de ejecución que defina los trabajos necesarios para la construcción.

Igualmente, el promotor se compromete al correspondiente asiento en el Registro de la Propiedad del 2% del coeficiente urbanístico de la superficie de las fincas que conforman el régimen asociativo.

3.13. PUNTO 13

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

- El artículo 13.27 del PGOU contempla las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación como un uso característico sólo en el supuesto de régimen asociativo. El documento aporta documentación con la que poder demostrar esta condición.

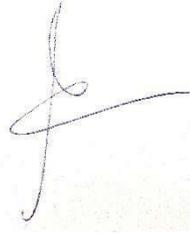
- El artículo 13.27 del PGOU establece la posibilidad, para las instalaciones de primera transformación de productos de la explotación, de agrupar en la unidad de actuación la edificabilidad de las fincas vinculadas a esta, debiendo quedar recogida la vinculación de estas fincas a la actividad y a estas obras e instalaciones para la primera transformación de productos en el registro de la propiedad, de forma previa a la concesión de la licencia. En el documento se señalan como afectadas por este Proyecto de Actuación una serie de fincas de las que se incorpora como anexo al documento sus correspondientes escrituras (inscritas en el Registro de la Propiedad o no) y/o notas simples.

- Por otro lado, el documento hace referencia al cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, cuando plante un único acceso peatonal a la nave a través de escaleras, lo que no permite el acceso a personas con movilidad reducida a la misma.

El segundo epígrafe quedó comentado en el PUNTO 4, mientras que el tercer epígrafe, hace referencia a una normativa que será justificada y cuyas medidas correctoras y de accesibilidad será diseñadas en el proyecto de ejecución, conforme a la normativa de justificación de personas reducidas.

Sevilla Mayo de 2021

EL INGENIERO AGRÓNOMO



MANUEL LUQUE SORO

Por FENIX INGENIERIA