



HORTALIZAS EL MAQUINA S.L. (B-01813310)
A/A Verónica Gutiérrez Prado (**.39.05*-*)
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, nº 16 3ºB
28042 MADRID.-

En relación al expediente administrativo nº 2021/GENURB-371 (687/2021) relativo a "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", iniciado a instancia de HORTALIZAS EL MÁQUINA S.L., al que en fecha 16.06.2021(2021/REGSED-13098) se incorporó Documento de 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, adjunto le remito Informe Técnico de fecha 6 de agosto de 2021, emitido por la Sra. Directora del Departamento de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, tal y como obra en el expediente de referencia.

Lo que se le notifica a los efectos de su conocimiento y se le requiere para que en un plazo de DIEZ (10) DÍAS subsane el documento presentado como se le ha indicado, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 68 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, indicándole así mismo que en caso contrario **se le tendrá por desistido de su petición**, previa Resolución que se dictará en los términos previstos en el Artículo 21 del citado Cuerpo Legal.

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	06-08-2021 11:24:56

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
sede.sanlucardebarrameda.es	06-08-2021 12:04:32

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

Página: 1 / 5

ID DOCUMENTO: viGXBLAM2PCzW4VkrNoMcyu6ni10g=
Verificación código: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

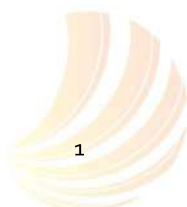
ID DOCUMENTO: gb-j4p.XXNU

HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

ACLARACIONES AL INFORME Nº 2 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	4



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

ACLARACIONES AL INFORME Nº 2 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.

Con fecha 06/08/2021 se recibe nueva notificación de los servicios técnicos municipales solicitando nuevas y ampliación de aclaraciones realizadas en anteriores trámites.

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

A este respecto, en el informe técnico de 06.05.2021 se indicaba que "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." Lo que no ha quedado subsanado.

Asimismo, el referido artículo 13.10.3 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. Lo que no ha quedado subsanado.

En lo relativo al presente punto, indicar que en la anterior información gráfica aportada quedaba debidamente ubicadas las diferentes acometidas, a falta de definir su conexión final, que será indicado por la compañía suministradora una vez se haya procedido a la solicitud de licencias de obra y actividad con el preceptivo proyecto de ejecución, según nos indican los servicios técnicos de la compañía suministradora.

3.2.PUNTO 2

* *En cuanto a la 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.*

El documento de Aclaraciones justifica de forma somera la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable y en esta finca concreta, si bien no analiza su incidencia urbanístico territorial ni las medidas correctoras que pudieran resultar necesarias.

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.**

Se adjunta al presente documento plano de implantación en el que se distribuye pantalla vegetal con variedades autóctonas de la zona separadas 5 metros entre si a lo largo de la totalidad del perímetro de la parcela objeto de proyecto, salvo en la futura entrada.

3.3.PUNTO 3

** En cuanto a la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.*

Este aspecto no queda convenientemente justificado. Además el documento de Aclaración, abre la puerta a obras no contempladas en el Proyecto de Actuación "caseta de control de báscula, control de acceso a parcela...", **cuya construcción conllevará la necesaria modificación del Proyecto de Actuación.**

Resaltar al respecto, y por tanto zanjar la posible duda, que en **ningún momento** se tiene previsto la ejecución de edificaciones para usos alternativos a la propia actividad de la nave; es decir, la única edificación prevista en la parcela objeto de proyecto, será la nave de transformación primaria proyectada.

3.4.PUNTO 4

** En cuanto a las obligaciones del promotor de la actividad que al menos estarán constituidas por:*

El Documento de Aclaración recoge los compromisos del promotor en cuanto a las obligaciones legales del régimen de la clase de suelo, a la solicitud de la preceptiva licencia en el plazo establecido y a la inscripción en el registro de la propiedad de las fincas vinculadas a la actuación. El documento invoca la exención del pago de la prestación compensatoria, por tratarse de un uso característico de la finca y no comportar un uso extraordinario del suelo.

Conforme a la normativa vigente aplicable, al tratarse de un uso característico, se informa que en el momento de solicitud de las preceptivas licencias municipales de obra y actividad, se procederá a la solicitud de la citada exención.

3.5.PUNTO 5

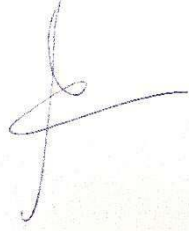
3. CONCLUSIONES.

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, debiendo asimismo presentarse un documento único (compendio del Proyecto de Actuación, del Documento de Aclaraciones y de las correcciones que pudieran introducirse como consecuencia del presente informe) que exprese con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el artículo 42.5 de la LOUA.

Debido al corto espacio de tiempo que posibilite la redacción de un nuevo proyecto único debidamente visado por los preceptivos colegios oficiales, sirva el presente documento, para confirmar el firme compromiso por parte del promotor, a presentarlo en los próximos días, sin que sea óbice de paralización y/o archivo del trámite.

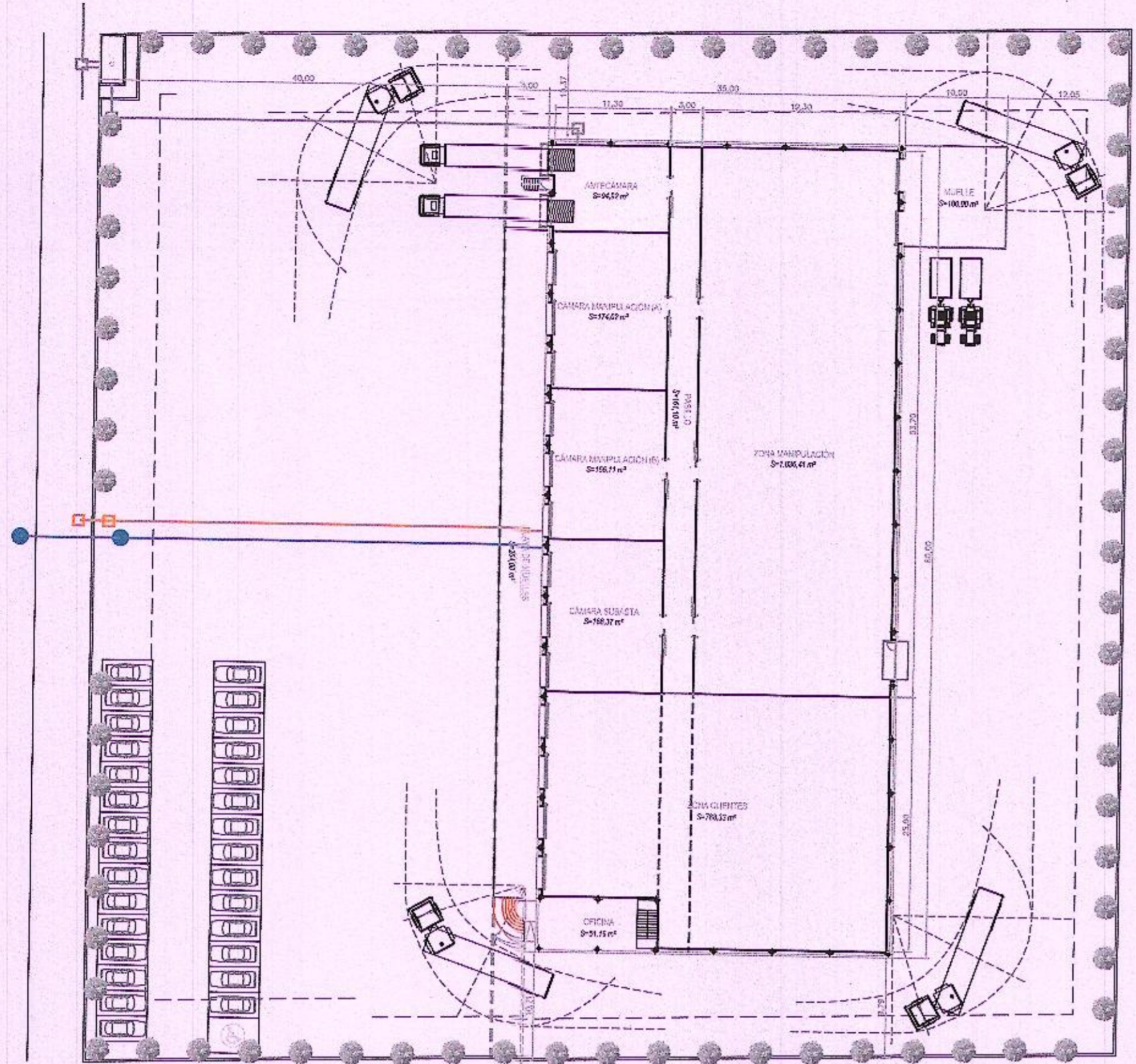
Sevilla Agosto de 2021

EL INGENIERO AGRÓNOMO

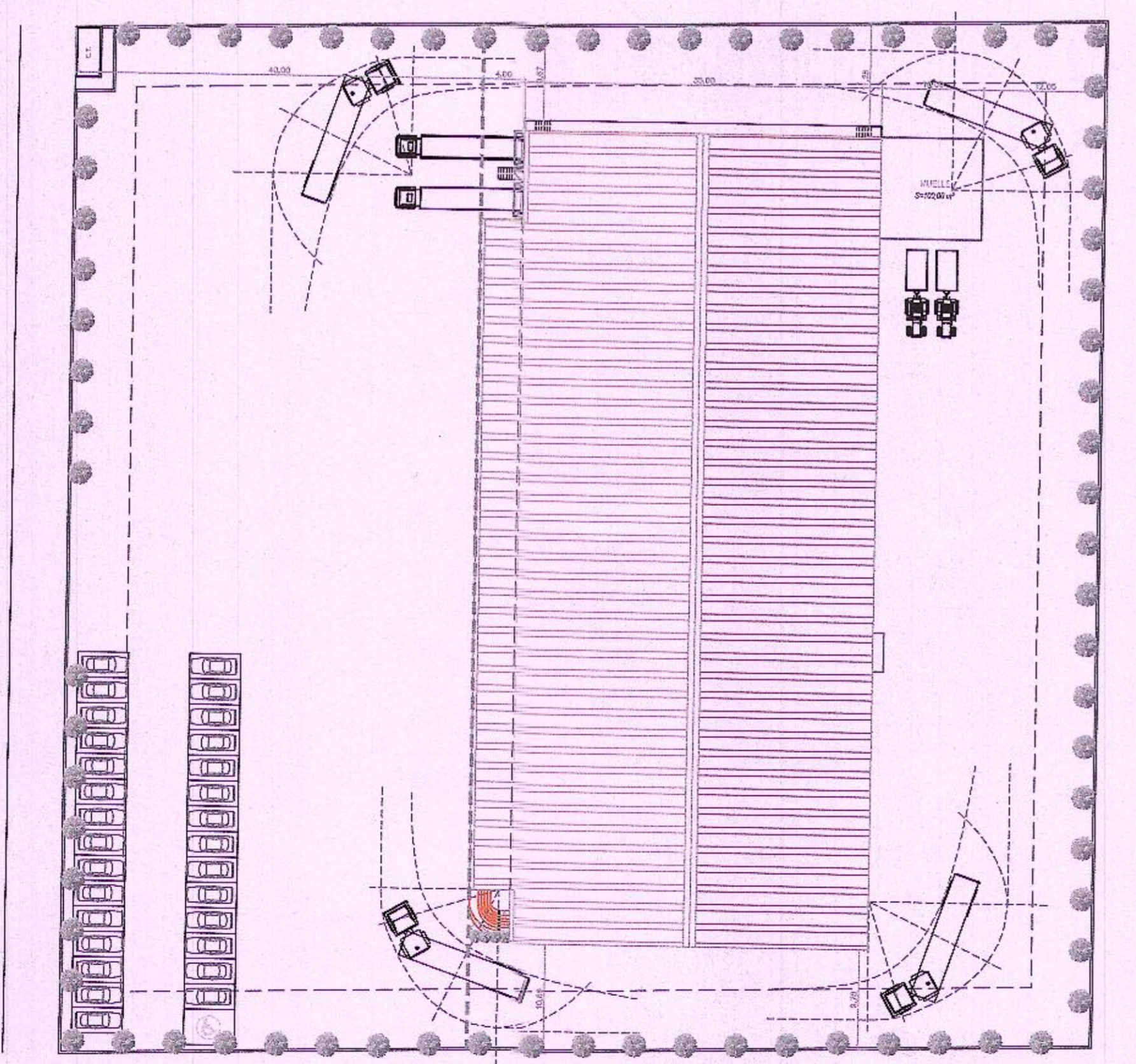


MANUEL LUQUE SORO

Por FENIX INGENIERIA



PLANTA GENERAL



PLANTA GENERAL

CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE NISS				
Artículo 13.27 BOIA nº 42 de 4 de marzo de 2014				
Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística de la Colonia de Monte Algarriz y Nazares de la Veta				
Ref. Catastral: 11032302200000000000000000000000				
Localización: P.O.U. 22 PAUC. S.A. LA COLONIA, SAN LUCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)				
PARAMETRO	NISSU	ACTUAL	PROYECTO	CUMPLE
CLASIFICACION	No urbanizable	No urbanizable	No urbanizable	SI
USO COMPATIBLE	Instalación de transformación S/ punto al 4º punto Art. 13.27	Huerta regadío	Instalación de transformación S/ punto al 4º punto Art. 13.27	SI
UNIDAD MINIMA ACTUACION	10000 m ²	10025 m ²	Parcela 1: 10215 m ²	SI
RETRANCOS EFCS DE CAMINOS PUBLICOS	8 m	-	> 8 m	SI
ANCHO DE CAMINOS PRIVADOS	4 m	-	> 4 m	SI
ANCHO DE CINTAS CAMINOS PRIVADOS	8 m	-	> 8 m	SI
ANCHOS	5 m	-	> 5 m	SI
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2% finca 22475 o suma de parcelas asociadas, limitándose ocupación sobre parcela objeto al 30% de la superficie total de las mismas 7% de 238.824 m ² = 6.777,89 m ² Superficie construida finca registral 50.292 = 2.690 m ²	-	EDIFICACION: planta baja: 2000 m ² planta primera oficina: 63,41 m ² vitiera de muebles: 66x4 x 0,50 = 132 m ² TOTAL: 2.995,41 m ² c.a. 0,03,48 m ²	SI
OCCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA	30% SUPERFICIE DE PARCELA 30% de 10.225 m ² 3.064,5 m ²	-	Ocupación proyectada 2.800 + 66x4 = 3.054 m ²	SI
ALTURA MAXIMA A CUBIERTA DESDE COTA INTERIOR DE NAVE	8 m	-	≤ 8 m	SI
PLANTAS	1 + 1 (entrepantallas interiores oficinas, vestuarios, etc)	-	1 + 1 (entrepantallas interiores oficinas, vestuarios, etc)	SI
PLAN GENERAL ORDENACION URBANA SAN LUCAR DE BARRAMEDA. TEXTO REFORMADO REVISION PGOU 1992				
CAPITULO 4.- USO INDUSTRIAL				
SERVICIO DE AISLOS	6000 INDEPENDIENTES POR 60X60: 1 RETRIETE + 1 LAVABO + 1 TRAMA C/ 20 TRABAJADORES O FRACCION Y 1000x2 O FRACCION SUPERIOR A 500m ²	-	3 RETRIETES + 3 LAVABOS + 3 DUCHAS	SI
DOTACION DE APARCAMIENTOS	1 PLAZA / 100m ² CONSTRUIDOS	-	20 PLAZAS DE APARCAMIENTO	SI

LEYENDA

- ACOMETIDA DE SANEAMIENTO
- ACOMETIDA DE RED DE AGUA POTABLE
- ACOMETIDA DE MEDIA TENSIÓN
- ÁRBOL DE ESPECIE AUTÓCTONA SEPARADOS 5m

SALAS	
ZONA MANIPULACION	1059,86 m ²
ANTECAMARA	102,96 m ²
CAMARA MANIPULACION (A)	180,18 m ²
CAMARA MANIPULACION (B)	171,99 m ²
CAMARA SUBASTA	174,33 m ²
ZONA CLIENTES	821,02 m ²
OFICINAS	61,97 m ²
CUBIERTA	3064,00 m ²
PARKING	629,50 m ²



Documento se inscribe a informacion pública por Resolución de la Presidencia 14 JUNIO 2022 EL CONCEJAL MAJOR

A3
Escala: 1/500
05

ACTUACIONES Y DEMOLICIONES

ACTUACIONES AL INFORME ENTREGADO POR LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PROYECTO DE ACTUACION DE INTERES PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCION DE NAVE AGRICOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACION DE PRODUCTOS AGRICOLAS EN PRODUCTOS ALIMENTARIOS EN LA COLONIA DE MONTE ALGARRIZ Y NAZARES DE LA VETA, EN SAN LUCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ

El Concejal Adjunto
Mariano Muñoz Ballester
Delegado de Urbanismo
JUNIO 2022
EJECUTIVO
EJES

EL MÁQUINA E HIJO, S.L.
PLANTA GENERAL
03

fénix
ingeniería y arquitectura

- NOTA: acometidas a confirmar su ubicación definitiva con compañías suministradoras.

ID DOCUMENTO: viGXB1AM2PCzW4VXkNoMcyu6ni10g=



Verificación código: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: 0xjDe7kAl4



INFORME TÉCNICO 2

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 16.06.2021 (2021/REGSED-13098), 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 Documento de 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, redactado por el ingeniero agrónomo D. Manuel José Luque Soro, que complementa al Proyecto de Actuación presentado el 19.10.2020 (2020/REGSED-23483), y tras informe técnico de 6 de mayo de 2021, en el que se informaba de la necesidad de corregir el documento aportado conforme a las consideraciones vertidas en dicho informe.

1. INTRODUCCION.

Desde este departamento se emitió informe técnico en fecha 06.05.2021, considerando la actuación para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 22 PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA. En dicho informe, una vez analizado el documento presentado el 27.09.2017 y el objeto de la actuación, se informó de la necesidad de corregir el documento aportado conforme a las consideraciones vertidas en dicho informe, "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."

Se dio traslado de este informe a la entidad mercantil HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L., promotora de la actuación, quien con fecha 16.06.2021 presenta Documento de 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, que complementa al Proyecto de Actuación presentado el 19.10.2020 (2020/REGSED-23483), y con el que se pretende subsanar las cuestiones indicadas en el referido informe.

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	06-08-2021 10:58:45

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
sede.sanlucardebarrameda.es	06-08-2021 12:04:32



2. CONSIDERACIONES.

Teniendo en cuenta las observaciones del informe técnico anterior, el documento presentado de Documento de 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 contempla los siguientes aspectos:

* En cuanto a la situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

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 Algaída, 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.

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.** 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.

Se elimina toda referencia a la finca colindante, catastral 11032A022000100000XR.

* En cuanto a la 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 de aclaraciones describe gráficamente el estado actual de la finca sobre la que se actúa, las obras de demolición, los movimientos de tierras necesarios, obras de urbanización, y se indica el punto donde se estima se

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-08-2021 10:58:45

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 / 4

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
sede.sanlucardebarrameda.es	06-08-2021 12:04:32

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

Página: 3 / 5



producirá la conexión con las redes e infraestructuras exteriores. En cuanto a la depuración de aguas, se aclara que, de ser necesaria, no se producirá en la finca contigua, pues esta no es objeto de la actuación. Se dice en este documento que será en el proyecto de ejecución donde se analizarán las necesidades de vertido y si resulta necesaria la ejecución de una planta de depuración. Siendo necesario que, conforme al artículo 13.12.3.b) PGOU, se evalúe la relación de la actividad y de las edificaciones necesarias para la misma con las redes de infraestructuras existentes en su ámbito de incidencia, con objeto de concretar las infraestructuras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

A este respecto, en el informe técnico de 06.05.2021 se indicaba que "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." Lo que no ha quedado subsanado.

Asimismo, el referido artículo 13.10.3 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. Lo que no ha quedado subsanado.

* En cuanto al plazo de inicio y terminación de las obras, con determinación en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

El Documento de Aclaraciones subsana los aspectos indicados, aclarando la no inclusión en la actuación de la parcela contigua.

* En cuanto a la 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.

El documento de Aclaraciones justifica de forma somera la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable y en esta finca concreta, si bien no analiza su incidencia urbanístico territorial ni las medidas correctoras que pudieran resultar necesarias.

* En cuanto a la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

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 MONTERRAT	06-08-2021 10:58:45

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 / 4

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
sede.sanlucardebarrameda.es	06-08-2021 12:04:32

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

Página: 4 / 5



Han quedado subsanados los aspectos relacionados con la edificabilidad/ ocupación ya consumida por la edificación existente en la finca "asociada", registral 59.292.

Los planos han sido corregidos de modo que se comprueba que la distancia entre la edificación y el frente y linderos de la parcela son superiores a la mínima establecida.

En cuanto a la instalación de placas fotovoltaicas en la cubierta de la nave, el Documento de Aclaración justifica que esta instalación no se incluye en el proyecto de actuación.

* En cuanto a la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Este aspecto no queda convenientemente justificado. Además el documento de Aclaración, abre la puerta a obras no contempladas en el Proyecto de Actuación "caseta de control de báscula, control de acceso a parcela...", **cuya construcción conllevará la necesaria modificación del Proyecto de Actuación.**

* En cuanto a las obligaciones del promotor de la actividad que al menos estarán constituidas por:

El Documento de Aclaración recoge los compromisos del promotor en cuanto a las obligaciones legales del régimen de la clase de suelo, a la solicitud de la preceptiva licencia en el plazo establecido y a la inscripción en el registro de la propiedad de las fincas vinculadas a la actuación. El documento invoca la exención del pago de la prestación compensatoria, por tratarse de un uso característico de la finca y no comportar un uso extraordinario del suelo.

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, debiendo asimismo presentarse un documento único (compendio del Proyecto de Actuación, del Documento de Aclaraciones y de las correcciones que pudieran introducirse como consecuencia del presente informe) que exprese con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el artículo 42.5 de la LOUA.

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	06-08-2021 10:58:45

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 / 4

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
sede.sanlucardebarrameda.es	06-08-2021 12:04:32

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

Página: 5 / 5