

DOCUMENTO Proyecto: 120040 TD99.15 - 09-Aprobacion Informe 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: MMSJG-9IFLK-N5FG7 Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:16
	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:16



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120040 MMSJG-9IFLK-N5FG7 FFB8573E4B846F8FBDF557C940FFD7EC45099) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadistica.do?opc_id=2738&ent_id=38&idioma=1

ID DOCUMENTO: v1GXBLAM2PCzW4VxRoMcyu6ni10g=
Verificación código: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: 0h3Jde7ka14



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Planeamiento y Gestión
MCFG

2021/GENURB-371

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 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.

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
DE LA CUADRA FERNANDEZ-GAO MONTSERRAT	06-08-2021 10:50:45
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: 1 / 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: 2 / 5	

DOCUMENTO Proyecto: 120040 TD99.15 - 09-Aprobacion Informe 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: MMSJG-9IFLK-N5FG7 Página 2 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:16
	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:16



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120040 MMSJG-9IFLK-N5FG7 FFB8573E4B846F8FBDF557C940F7EC45099) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadistica.do?opc_id=2739&ent_id=38&idioma=1

ID DOCUMENTO: v1GXBLAM2PCzW4VrKNoMcyu6r10g=
Verificación código: https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica

ID DOCUMENTO: 0x3jDe7ka14



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 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.

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
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
Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	

DOCUMENTO Proyecto: 120040 TD99.15 - 09-Aprobacion Informe 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: MMSJG-9IFLK-N5FG7 Página 3 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:16
	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:16



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120040 MMSJG-9IFLK-N5FG7 FFB8573E4B846F8FBD5CF557C940FFD7EC45099) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portalInfoEstadistica.do?opc_id=2738&ent_id=3&idioma=1

ID DOCUMENTO: v1GXBLAM2PCzW4VrNoMcyu6ni10g=
Verificación código: https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica

ID DOCUMENTO: 0kjbe7ka14

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 apartado." 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 apartado. 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 necesarios.

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
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: 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

DOCUMENTO Proyecto: 120040 TD99.15 - 09-Aprobacion Informe 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: MMSJG-9IFLK-N5FG7 Página 4 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:16
	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:16



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120040 MMSJG-9IFLK-N5FG7 FEB8573E4B846FBDF557C940FDF7EC45099) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InicioEstadistica.do?opc_id=2738&ent_id=38&idioma=1

ID DOCUMENTO: v1GXBLAM2PCzW4VxR0mcyu6r.i.0g=
Verificación código: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: OkjDw7ka14



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

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
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

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